

**2013 DU 8 GPRU Montmartre / Clignancourt, Ilot Croisset (18e)**

- Approbation des modifications du programme initial approuvé en 2009 ;
- Approbation et signature de la convention foncière relative à l'îlot Croisset entre la Ville de Paris, la Région Ile de France, le Département de Paris, le CROUS et Paris Habitat-OPH ;
- Approbation du principe de déclassement des emprises nécessaires à la réalisation de nouveaux programmes de construction ;
- Autorisation, donnée à Paris Habitat-OPH, de déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment le permis de construire et le permis de démolir, sur le terrain qui lui sera cédé et de constituer toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Autorisation donnée au Maire de signer une convention d'occupation temporaire à titre gratuit du terrain à céder au profit de Paris Habitat-OPH ;
- Approbation des éléments financiers en dépenses et en recettes induites par l'exécution de la convention foncière ;
- Autorisation donnée au Maire de signer tous les actes nécessaires à cette opération.

**PROJET DE DELIBERATION****EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs, mes chers(ères) collègues,

L'îlot scolaire Croisset est situé à la Porte de Clignancourt, au nord du 18e arrondissement. Il se situe dans un des onze sites composant le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) engagé par la Ville de Paris dès 2002 et sur lesquels la Ville a décidé de renforcer son action dans le domaine de la politique de la Ville et d'engager un véritable processus de renouvellement urbain. Celui-ci a donné lieu à la signature d'une convention ANRU le 10 décembre 2007, dont la Ville de Paris et Paris Habitat-OPH sont signataires, modifiée par un avenant signé le 29 juin 2010 et un deuxième avenant soumis à votre assemblée en février 2013 par délibération 2013 DU 43.

La délibération DU 04-006 / DPVI 04-001 du Conseil de Paris des 2 et 3 février 2004 a approuvé le projet de territoire du GPRU Porte Montmartre/ Porte de Clignancourt. Celui-ci définit les actions les plus à même d'améliorer les conditions de vie des habitants et de pérenniser les changements du quartier, et prévoit le principe d'une opération de renouvellement urbain sur le secteur Porte de Clignancourt.

La délibération 2009 DU 4 du Conseil de Paris des 6 et 7 avril 2009 a approuvé l'engagement de l'opération immobilière Croisset et le programme à réaliser, a accepté le principe de déclassement des emprises et le principe de cession par la Ville à Paris Habitat-OPH des emprises nécessaires à la reconstruction de logements sociaux et autorisé Paris Habitat-OPH à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires.

L'îlot Croisset d'une superficie de près de 1,9 hectares, est propriété foncière de la Ville de Paris ; son usage est partagé entre le lycée Rabelais, le collège Utrillo et un restaurant universitaire géré par le CROUS.

Dans ce site du GPRU Montmartre/Clignancourt, l'îlot Croisset a un positionnement stratégique, situé sur l'axe de l'avenue de la porte de Clignancourt et le long du boulevard Ney. Il présente une réelle opportunité de mutation urbaine qui s'articule autour de la restructuration de deux équipements scolaires de la reconstruction du restaurant universitaire, permettant l'amélioration des conditions d'accueil des collégiens, des lycéens et des étudiants et doit permettre d'assurer la reconstitution partielle des logements sociaux de la tour située 32, avenue de la Porte de Clignancourt amenée à être démolie.

Depuis l'approbation de l'engagement de l'opération en 2009, les échanges avec la Région Ile de France, sur la désaffectation d'une partie du terrain, n'ont pas permis le lancement de l'opération. En revanche, ce temps de maturation a permis au projet d'évoluer dans le sens d'une simplification de l'opération tirant initiale. La présente délibération propose de présenter les évolutions de ce projet d'aménagement et les conditions permettant la signature de la convention foncière nécessaire à sa mise en œuvre.

## 1. Présentation du site

L'îlot Croisset s'inscrit dans un territoire de projet plus large, le secteur de la porte de Clignancourt d'une superficie d'environ 9 hectares, lui-même compris dans le périmètre du GPRU Montmartre/Clignancourt qui, de la porte de Saint-Ouen à la porte des Poissonniers, couvre plus de 80 hectares.

Le secteur de la Porte de Clignancourt est délimité au Nord par la limite entre Paris et la commune de Saint Ouen, au Sud par le boulevard Ney et la petite ceinture, à l'Ouest par le groupe de HBM des années 1930 de Paris Habitat-OPH et le stade Dauvin et à l'Est, par l'ensemble immobilier d'Efidis et par l'université Paris IV.

La tour Clignancourt de Paris Habitat-OPH, construite dès 1959, avant la réalisation du boulevard périphérique, comprend 84 logements sur 13 étages. Elle se trouve aujourd'hui implantée en limite du boulevard périphérique et n'offre pas des conditions de vie acceptables pour ses occupants. D'une part, les résidents subissent le bruit et la pollution liés au trafic automobile et d'autre part, l'immeuble est en mauvais état et ne répond plus aux normes actuelles de sécurité. Environ 90% des familles ont voté pour leur relogement dans Paris avant démolition de la Tour.

L'îlot scolaire Croisset, propriété foncière de la Ville, est affecté en partie au collège Utrillo, géré par la DASSCO, représentant le Département de Paris et en partie, au lycée Rabelais géré par la Région Ile de France. Leurs bâtiments, ouverts en 1971 et 1972, sont dans un état très moyen. Ils se partagent un espace commun, situé à l'angle Nord Ouest, occupé par un bâtiment de 14 logements de fonction pour le personnel du collège (4 logements) et du lycée (10 logements), ainsi qu'un parking en surface mis à la disposition des enseignants. Par ailleurs, au carrefour sur le boulevard Ney, un restaurant universitaire géré par le CROUS rassemble, en un même lieu, les étudiants de Paris IV, les lycéens et les collégiens.

## 2. Objectifs de l'opération de renouvellement urbain

Ce projet s'inscrit dans les orientations d'aménagement du PLU de Paris, approuvé les 12 et 13 juin 2006.

Le projet de renouvellement urbain du secteur Porte de Clignancourt répond aux trois principaux objectifs fixés par la Ville de Paris :

### Transformer le cadre de vie à long terme en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Un processus progressif mais continu de requalification urbaine permettra de réduire les dysfonctionnements et d'améliorer les conditions de vie des habitants. Cette transformation concerne :

- La construction, à l'angle de l'avenue de la Porte de Clignancourt et de la rue Francis de Croisset, d'un bâtiment en partie destiné à la reconstitution partielle des logements de la tour, 57 logements sur les 84 à démolir. Les 27 autres logements à reconstituer, sont situés dans le programme de logements sociaux du 122 rue des Poissonniers, en cours de construction et pourront être proposés aux choix des habitants comme site de relogement. La démolition de la Tour Clignancourt interviendra dès relogement de l'ensemble de ses habitants.

- Une meilleure intégration des équipements scolaires existants, de manière plus rationnelle et plus accueillante, tout en libérant les emprises nécessaires au projet de reconstitution des logements sociaux, des logements de fonction et du restaurant universitaire du CROUS.

Créer les conditions propres à renforcer la vie sociale et l'animation : Il s'agit de diversifier l'occupation du site afin de créer plus de mixité dans les usages du quartier, notamment par le mélange des populations actives et résidentes. Cette diversification se traduit par :

- La création de nouveaux logements qui seront l'occasion de favoriser une certaine mixité sociale et de diversifier les typologies,
- La programmation de nouveaux équipements, tels un internat sur le collège et des commerces en pied d'immeubles,
- Le développement de locaux d'activité au sens large, permettant à la fois de créer de l'emploi et de protéger les zones habitables, des nuisances phoniques du boulevard périphérique,
- L'ouverture sur le quartier de l'université Paris IV.

Désenclaver et créer des liens intercommunaux avec la commune de Saint-Ouen : Il s'agit notamment de :

- Profiter du passage du boulevard périphérique en viaduc pour tisser de nouveaux liens au sol entre Paris et la commune limitrophe de Saint-Ouen et faciliter l'accès aux Puces de Saint-Ouen,
- Aménager l'avenue de la Porte de Clignancourt comme un lieu majeur pour le développement économique et touristique,
- Requalifier le carrefour du boulevard Ney lors de la réalisation du passage du tramway, en supprimant la trémie et en réorganisant les terminus de bus afin de recréer un espace public convivial.

Le projet de restructuration de l'îlot Croisset représente la première phase de transformation du secteur de la porte de Clignancourt et confirme les orientations du Projet de Territoire. Ce projet répond aux orientations en développement durable retenues par la Ville et satisfait aux exigences du plan Climat.

### 3. Le projet urbain Croisset, une première phase de transformation du secteur Clignancourt

Il est prévu la construction, sur l'îlot Croisset, d'un immeuble comprenant 57 logements sociaux qui permettront, à terme, le retour d'une partie des habitants de la tour s'ils le souhaitent. Ce nouvel immeuble, de gabarit similaire aux HBM voisins, s'insère dans un îlot d'habitation qui accueillera également 38 logements PLS et 10 logements PLAI, afin d'introduire de la mixité dans le quartier, et des commerces en rez-de-chaussée.

La démolition de l'immeuble de 14 logements de fonction est indispensable pour libérer les emprises foncières nécessaires au projet. Les 4 logements occupés par des personnels du collège Utrillo seront reconstitués dans le cadre de l'opération de restructuration/extension du collège décrite ci-dessous. Les 10 autres logements seront reconstruits par la Région, sur le terrain qu'elle occupe, avec la participation financière de la Ville de Paris.

Le deuxième élément fort porte sur les équipements scolaires mis aux normes, agrandis et réorganisés, pour mieux répondre aux besoins des collégiens, des lycéens et des étudiants. Le collège Utrillo sera restructuré et étendu pour offrir un internat de 48 lits, un espace de restauration scolaire propre au collège, une salle de sport, des locaux pédagogiques, administratifs et d'accueil réorganisés. Une nouvelle cour de récréation en cœur d'îlot, partiellement végétalisée, sera créée.

Le restaurant universitaire du CROUS actuel sera reconstruit sur le mail Croisset, en rez-de-chaussée de l'immeuble réalisé par Paris Habitat-OPH. Sa capacité d'accueil sera doublée pour améliorer l'accueil des lycéens et des étudiants de Paris IV.

Par ailleurs, la Région Ile de France a programmé une restructuration lourde du lycée Rabelais dont la réalisation, en principe prévue à partir de 2017, permettra d'accroître les surfaces d'enseignement et d'améliorer les services administratifs, les locaux destinés à la vie sociale lycéenne et les espaces extérieurs de récréation.

#### 4. Modalités de mise en œuvre

Ce projet, permettant à la fois la construction – démolition de bâtiments (logements de fonction et équipements scolaires) et une meilleure utilisation des terrains appartenant à la Ville (construction de nouveaux programmes), est une opération regroupant plusieurs projets de construction qui seront réalisés sur des entités foncières distinctes.

##### Le nouveau découpage foncier :

Le projet prévoit un nouveau découpage foncier en quatre parcelles clairement identifiées en fonction de leur affectation : le bâtiment de logements familiaux et du restaurant du CROUS reconstitué, le collège Utrillo, le lycée Rabelais et une parcelle résiduelle devant faire l'objet d'une valorisation. Afin de clarifier la situation foncière de l'îlot, la propriété de l'emprise du collège sera transférée au Département de Paris ; celle du lycée sera transférée à la Région Ile de France selon les modalités prévues au code de l'éducation, décrites dans la convention. Enfin, pour permettre la réalisation du programme de Paris Habitat-OPH, la Ville de Paris cèdera à Paris Habitat-OPH « l'emprise commune lycée/collège » qui supporte aujourd'hui notamment l'immeuble de logements de fonction et le parc de stationnement mis à disposition des personnels du lycée et du collège.

Pour réaliser l'opération, il est nécessaire de démolir les 14 logements de fonction existants, les 2 bâtiments démontables occupés par 3 classes infirmières ainsi que les aires de stationnement attenantes. Ces emprises devront faire l'objet d'un déclassement du domaine public communal par la Ville, une fois désaffectées. Le restaurant universitaire géré par le CROUS sera préalablement reconstitué au rez-de-chaussée des bâtiments de logements construits par Paris Habitat-OPH et cédé en VEFA à la Ville. L'actuel bâtiment du restaurant universitaire pourra alors être démoli.

##### Principaux éléments financiers induits par l'exécution de la convention

Les dépenses prévues au budget de la Ville, pour permettre la réalisation de l'opération, sont les suivantes :

- Participation à la restitution de bâtiments démontables du lycée pour un montant de 732 000 €HT,
- Participation à la restitution des logements de fonction du lycée pour un montant de 2 675 000 €HT,
- Prise en charge des loyers des agents du Lycée pour un montant de 430 000 €,
- Achat d'un bâtiment en VEFA à usage de RU CROUS pour un montant de 6 672 000 € HT,

Les recettes prévues au budget de la Ville sont les suivantes :

- Cession de terrain à Paris Habitat-OPH pour un montant de 4 388 600 € HT,
- Participation de la Région à la VEFA CROUS pour un montant de 2 390 000 € HT,
- Participation du CROUS au matériel de cuisine pour un montant de 500 000 € HT.

La dépense prévue au budget du Département, porte sur l'acquisition de 6 places de stationnement dans l'immeuble construit par Paris Habitat-OPH pour les 6 logements de fonction du collège, pour un montant de 150.000 € HT.

#### Contrainte de calendrier :

La mise en œuvre du projet est contrainte dans le temps du fait de la convention financière avec l'ANRU « Pouchet Montmartre Clignancourt », dont le programme comprend la démolition de la tour Clignancourt et la reconstitution des logements sociaux. Les opérations doivent être engagées pour la fin 2013 et 15% du montant de travaux engagés dans les 18 mois suivant, soit mi 2015. Les subventions attendues sont supérieures à 2 M€.

### 5. Réorientation du projet par rapport à 2009

Le projet qui vous est présenté a suivi des évolutions favorables depuis 2009, en termes d'articulation des projets. Bien que la restructuration de l'ilot Croisset reste complexe par la cohabitation de plusieurs maîtres d'ouvrage, il ne s'agit plus d'une opération tiroir imbriquée, où certains projets étaient dépendants de la reconstitution d'autres programmes.

Il est à noter que, comme lors du projet qui vous a été présenté en 2009, la Région Ile de France et le CROUS acceptent de faciliter le projet GPRU sur le secteur de la porte de Clignancourt sans devoir supporter les conséquences financières des décalages entre les opérations ni celle des constructions démolitions des locaux qui leurs sont affectés au-delà de l'équivalent des frais de modernisation qu'ils auraient dû supporter à court terme. C'est donc la Ville de Paris qui supporte l'ensemble des frais supplémentaires.

Voici les modifications principales apportées au projet global :

#### Une simplification du programme de Paris Habitat-OPH

Les 14 logements de fonction à démolir pour permettre la construction du programme de logements sociaux devaient être reconstitués en VEFA par Paris Habitat-OPH. La mise en œuvre opérationnelle puis les questions de gestion du bâtiment n'avaient pas été résolues du fait de leur complexité et la Région restait réticente à ne pas devenir pleinement propriétaire de ses logements.

Le Département, puis la Région, ont chacun proposé la reconstitution de leurs logements de fonction dans leur propre établissement ce qui a permis de simplifier l'imbrication des programmes et des calendriers.

#### Une indépendance des calendriers

A présent, le futur internat du collège est implanté en maintenant le restaurant du CROUS en fonctionnement. La configuration trouvée permet, en outre, d'affirmer la lisibilité souhaitée du collège sur l'avenue de la porte de Clignancourt avec une implantation à l'alignement. Ainsi, le calendrier du projet du collège n'est plus dépendant des travaux de reconstitution du CROUS par Paris Habitat-OPH.

#### Un découpage foncier plus lisible

Afin que la Région puisse reconstituer sur son emprise ses 10 logements de fonction, la limite Ouest de l'emprise du lycée est déplacée de l'ordre d'une dizaine de mètres. La parcelle du collège avec le maintien du CROUS est légèrement déplacée vers le Nord. La parcelle de Paris Habitat-OPH se trouve ainsi définie de façon plus lisible, avec l'abandon d'une parcelle en cœur d'ilot dont l'usage mutualisé était mal défini. Il sera possible de valoriser la parcelle donnant sur le carrefour après la démolition du CROUS existant.

#### L'affirmation d'orientations urbaines

Un schéma d'orientations urbaines a été réalisé par l'APUR pour donner un cadre globalement cohérent à chacune des opérations ; il propose l'implantation de bâtiments à l'alignement, de hauteur similaire aux bâtiments des HBM situés en face de l'avenue et percé d'une large ouverture en partie centrale qui permet d'entrevoir un cœur d'îlot verdoyant. Les propositions de modifications des alignements sur l'avenue de la porte de Clignancourt et sur le mail Croisset sont abandonnées.

## 6. Le programme de l'îlot Croisset

Le programme comprend la construction de l'ordre de 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, se répartissant ainsi :

- 7700 m<sup>2</sup> SDP environ, pour les 105 logements sociaux familiaux, en partie pour compenser la démolition de la tour Clignancourt.
- 1 580 m<sup>2</sup> SDP environ, pour le restaurant universitaire du CROUS,
- 420 m<sup>2</sup> SDP environ, pour les commerces en rez-de-chaussée,
- 4 100 m<sup>2</sup> SDP environ, pour l'extension du collège Utrillo,
- de 7 000 à 9 000 m<sup>2</sup> SDP environ, correspondant à l'extension du lycée Rabelais,
- 3 700 m<sup>2</sup> SDP, pour un programme à venir, en lieu et place du restaurant du CROUS actuel et qui pourrait être du logement libre.

## 7. Phasage de la restructuration de l'îlot Croisset

Les éléments de la présente convention foncière, ci-joint annexée, font état des accords entre les différentes parties permettant la désaffectation par les deux collectivités du terrain à céder à Paris Habitat-OPH.

Une phase préparatoire en 2013 permet la libération du site avant cession à Paris Habitat-OPH. Il s'agit :

- du relogement de 5 agents logés par nécessité absolue de service, du lycée dans des logements sociaux de Paris Habitat-OPH (dont le coût des loyers sera pris en charge par la Ville), dans l'attente de la reconstruction des logements de fonction sur le collège d'une part et sur le lycée d'autre part. Les autres personnels du collège et du lycée seront relogés par la Département et la Région,
- de la reconstitution des 3 classes infirmières sur l'emprise du lycée par la Région,
- de l'installation de 20 places stationnement pour les enseignants du lycée sur la caserne Gley.

Le coût des loyers des logements de Paris Habitat-OPH durant 8 ans et le surcoût d'installation de 3 bâtiments démontables pour les classes infirmières dans la cour actuelle du lycée Rabelais, sont à la charge de la Ville de Paris. La redevance concernant l'occupation provisoire à usage de parking puis d'installation de bâtiments classes démontables dans la caserne Gley pendant la réhabilitation du lycée sera également à la charge de la Ville de Paris. Le montant de cette redevance n'est pas connu à ce jour et doit encore faire l'objet d'échanges entre la Ville de Paris et l'Etat.

Après signature d'une convention de mise à disposition du terrain concerné, Paris Habitat-OPH procédera à la démolition de l'immeuble de logements de fonction et des classes infirmières, déposera le permis de construire puis après cession du terrain, réalisera la construction de 105 logements sociaux et commerces, et la reconstruction du restaurant CROUS. Ce programme est prévu d'être livré fin 2016. Cette phase n'interviendra pas assez tôt pour permettre le relogement direct des habitants de la tour Clignancourt qui auront un droit de retour après livraison de l'opération. En revanche, elle permettra le transfert direct du lieu de restauration des lycéens et des étudiants de l'ancien restaurant du CROUS vers le nouveau.

A partir de 2015, en léger décalage par rapport au programme de construction de Paris Habitat-OPH, le Département lancera la restructuration du collège Utrillo, avec la réorganisation dans les bâtiments conservés puis la démolition des bâtiments de l'administration, la construction d'un internat de 48 lits,

d'une cantine scolaire et d'une salle de sport. Ce projet dont les travaux débuteront mi 2015, devrait être livré mi 2017. La question d'une restructuration en site occupé ou avec transfert des collégiens sur un autre site est en cours d'expertise par la direction des affaires scolaires.

Il est à noter que ces chantiers seront menés au même moment que les travaux d'extension du tramway de la porte de la Chapelle à la porte d'Asnières, ce qui demandera une coordination particulière. La Ville fera appel à un OPC afin d'assurer la coordination de tous ces chantiers et la sécurité des occupants maintenus sur site.

La Région prévoit la restructuration et l'extension du lycée, dont la programmation n'a pas encore fait l'objet d'un vote en commission permanente ; les travaux du lycée nécessiteront de vider les locaux par phase et en conséquence de prévoir l'installation de classes provisoires. La Région avait prévu à l'origine d'implanter ces bâtiments provisoires à la place de son parc de stationnement actuel implanté à côté des logements de fonction, site devant être cédé à Paris Habitat-OPH. Le seul terrain susceptible d'accueillir des bâtiments préfabriqués à proximité est le site de la caserne Gley. La Ville a donc engagé une négociation avec l'Etat pour obtenir l'espace nécessaire pour l'implantation de 9 modules de 4 classes chacun, à partir de 2017 et pour 3 années environ. Les travaux de restructuration/extension du lycée commenceront au mieux en 2017.

En conclusion, il vous est proposé :

- D'approuver les modifications du programme initial approuvé en 2009 ;
- D'approuver les stipulations de la convention foncière relative à l'îlot Croisset entre la Ville de Paris, la Région Ile de France, le Département de Paris, le CROUS et Paris Habitat-OPH, telle qu'annexée au présent projet de délibération et d'autoriser le maire à procéder à sa signature ;
- D'approuver le principe de déclassement des emprises nécessaires à la réalisation de nouveaux programmes de construction ;
- D'autoriser Paris Habitat-OPH à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment le permis de construire et le permis de démolir, sur le terrain qui lui sera cédé et à constituer toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- D'autoriser le Maire à signer une convention d'occupation temporaire à titre gratuit du terrain à céder au profit de Paris Habitat-OPH ;
- D'approuver les éléments financiers en dépenses et en recettes induites par l'exécution de la convention foncière les éléments financier retracées au plan comptable ;
- D'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires à cette opération.

En vous soumettant le dossier de ce projet, je vous prie, mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris