

2020 DU 96 : ZAC Saint Vincent de Paul Paris 14^e – Modification du dossier de réalisation – Modification du Programme des Équipements Publics - Avenant au traité de concession.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le site de l'ancien hôpital Saint Vincent de Paul situé dans le 14^e arrondissement, au niveau du 74-82 avenue Denfert Rochereau et du 51-53 rue Boissonade, a été libéré de ses activités hospitalières depuis 2012 dans le cadre du redéploiement opéré par l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris. Sur 3,4 ha, il a représenté l'opportunité unique de développer une opération d'aménagement public dans ce secteur de l'arrondissement après une phase d'occupation temporaire dans le cadre de l'opération des Grands Voisins qui vient de prendre fin et qui est devenue une référence au plan international en matière d'activation de sites appelés à muter grâce à une programmation associant dimension sociale et animation locale.

Aujourd'hui, l'avancement de cette Zone d'Aménagement Concerté créée en 2016 nécessite une actualisation du programme global des constructions, un ajustement du programme des équipements publics et de leurs modalités prévisionnelles de financement, et enfin un avenant au contrat de concession liant la Ville de Paris et son aménageur, la Société Publique Locale Paris et Métropole Aménagement (P&MA).

1- L'opération et son avancement

Créée et concédée en décembre 2016 (par délibération 2016 DU 192), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Vincent de Paul arrive maintenant au terme d'une phase d'études stratégiques et pré-opérationnelles conduites afin de répondre aux orientations définies par la Ville de Paris : objectifs urbains et ambitions environnementales du Plan Climat Air Energie de la Ville pour une transition vers la ville post carbone.

C'est ainsi qu'ont été menées par l'aménageur sur la période 2017-2018 des études relatives à la stratégie « énergie », à la stratégie « mobilités » et à la stratégie de « gestion des eaux pluviales » à mettre en œuvre sur la ZAC.

Par ailleurs, dans une démarche environnementale innovante, l'aménageur a conduit une réflexion encore jamais engagée sur une opération d'aménagement parisienne, sur la mise en œuvre d'un réseau de collecte séparative des urines en vue de leur valorisation en engrais liquide.

Ces différents éléments : définition d'un réseau de chaleur depuis le réseau d'eau non potable, sobriété énergétique drastique imposée aux bâtiments (neufs en PassivHaus, réhabilités en EnerPHit), gestion des eaux pluviales tendant au zéro rejet, ou encore réalisation d'un système permettant la valorisation des urines, impactent tant les équipements publics (en infrastructure et en superstructure) que les lots commercialisés neufs, ou conservés et réhabilités.

Les études ont permis d'explicitier les modalités techniques de mise en œuvre, mais également de préciser le coût des travaux d'aménagements incluant ces innovations encore méconnues en 2016 lors du bilan initial de la ZAC.

Le projet est à présent entré en phase opérationnelle et les premières constructions sont prévues en 2022.

2- Actualisation du programme global des constructions

Concomitamment, mais avec un léger décalage afin de pouvoir bénéficier des résultats d'études et des arbitrages sur les stratégies citées supra, ont été lancées les consultations des différents lots au cours de l'année 2019 (hormis le lot Lepage). Elles se sont terminées en février 2020.

Aujourd'hui, la constructibilité globale résultante s'établit à environ 59 000 m² SdP, légèrement en deçà du programme voté en 2016 qui était de 60 875 m² SdP (soit -3%).

Les principales destinations impactées sont les logements (à la baisse de 2 900 m² SdP environ) et la destination Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif – CINASPIC- (à la hausse de 1 300 m² SdP environ). Ce double mouvement s'explique d'une part par la conservation du bâtiment de la Lingerie qui ampute le lot Chaufferie d'une partie de la constructibilité prévue (de 3 000 m² SdP environ). Symbole de l'occupation temporaire des Grands Voisins, la conservation de la Lingerie permet de répondre au souhait de faire perdurer l'esprit du lieu, mais également de donner suite au vœu de la Commission du Vieux Paris de novembre 2017, et qui visait à la conservation de la Lingerie mais aussi du cèdre présent sur la parcelle du lot Lelong. L'impact de la conservation du cèdre sur la constructibilité du lot Lelong est compensé partiellement par la surélévation du bâtiment existant. D'autre part c'est sur ce lot que les surfaces d'activités envisagées augmentent le plus à hauteur de 1 000 m² SDP environ et se trouveront affectées à la destination CINASPIC visée supra pour l'implantation de pépinières et d'incubateurs.

Enfin, les surfaces des autres destinations changent peu : Commerces et Activités -3%, et les équipements publics -2%.

Ainsi, le programme global des constructions actualisé s'établit donc désormais, sur la base des dossiers Avant Projet Sommaire (APS) des lots de la ZAC comme suit :

en m ² SDP	2020 DU 96
Logements	40 200
CINASPIC	7 300
Équipements publics	5 300
Activités Commerces	6 200
Total constructibilité	59 000

3- Ajustement du programme des équipements publics

L'avancement des études d'aménagement de l'espace public et la meilleure visibilité du lien entre les lots bâtis et l'espace viaire conduisent à ajuster les surfaces des équipements publics d'infrastructure que ce soit pour l'espace public de voirie, comme pour l'espace vert public. Ces évolutions restent cependant minimales comme détaillé dans le tableau ci-après.

	initial	nouveau
en m ²	2016 DU 192	2020 DU 96
espaces de voirie	8 408	8 490
espaces verts publics	4 752	4 770
	13 160	13 260

Les principales évolutions sur les équipements publics de surperstructure concernent l'équipement public prévu sur le lot Pinard. Le choix du projet lauréat du groupement mené par Chartier Dalix Architectes en février 2020 privilégie la mise en valeur du bâtiment de 1934. Allié à la volonté municipale de faire de cet équipement un équipement public innovant, avec outre les programmes fondamentaux (école, crèche, gymnase), des espaces partageables entre ces trois entités mais également des espaces accessibles à des tiers, il tend à optimiser l'occupation des surfaces offertes par l'ancienne maternité emblématique du site.

Par voie de conséquence, les surfaces dédiées sont revues à la baisse, avec des disparités selon les programmes, mais au global, la surface n'est réduite que de 3% :

en m ² SDP	2016 DU 192	2020 DU 96
Ecole	2 370	1 975
Gymnase	1 735	1 680
Crèche	925	665
Espaces Partagés	-	290
Tiers Espaces	-	280
Total	5 030	4 890

Comme suite à la réorganisation territoriale survenue en 2018 affectant le Service d'Exploitation des Jardins (SEJ) de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement (DEVE), est apparue la nécessité de pouvoir créer sur le site de la ZAC Saint Vincent de Paul, un local social à destination des jardiniers afin de disposer de locaux sociaux mixtes au plus près de leur zone géographique d'intervention. Compte tenu de l'exiguïté du terrain de la ZAC et du programme de constructions déjà important, il a été acté qu'au lieu de créer un deuxième local de 87 m² dévolu aux jardiniers, serait en fait réalisé un local DPE/DEVE avec des espaces mutualisés, limitant à 50 m² l'augmentation du local initial. Le lieu d'appel DPE inscrit au Programme des Équipements Publics initial devient donc un local mutualisé DPE/DEVE et sa surface est portée de 360 à 410m² SDP.

Les modalités prévisionnelles de financement des équipements publics de la ZAC doivent être revues en conséquence. La participation de la Ville de Paris sera portée de 41,4 M€HT à 43,8 M€HT soit une hausse de 5,8% environ, due à l'augmentation de la participation de la Ville à la réalisation de l'équipement Pinard (+ 2,6 M€ HT) et à celle pour la collecte séparative des urines (+ 0,3 M€ HT) et à la baisse de 546 k€HT de la participation de la Ville sur les espaces verts suite suite à l'ajustement du calcul du coût de revient issu du bilan par ouvrages.

Sur l'équipement public Pinard, la hausse de la participation s'explique par celle du coût des travaux liée d'une part à l'actualisation du coût inscrit initialement en valeur 2016 (soit + 1,5 M€ HT en valeur 2020, et aux aléas pris pour des travaux de réhabilitation de +1M€ HT environ.)

4- Avenant au contrat de concession liant la Ville de Paris à la SPL Paris & Métropole Aménagement (P&MA)

Si les éléments énoncés précédemment représentent des évolutions du dossier de réalisation de la ZAC, elles ne sont cependant que d'une ampleur limitée. Pour autant, cela nécessite un avenant au contrat de concession signé le 26 décembre 2016 entre la Ville de Paris et la SPL P&MA.

Tout d'abord, les missions de l'aménageur doivent évoluer. Ainsi, une mission complémentaire aux missions générales doit être intégrée afin de pouvoir mener les études liées aux changements d'usage des locaux d'activités hospitalières (transformés en logements) et à la cession de la commercialité afférente.

Dans la continuité de la mission particulière d'innovation dans les manières de faire afin de promouvoir le collectif pour l'appropriation et la gestion du quartier, une mission particulière destinée à la mise en place d'un gestionnaire de quartier, pour accompagner temporairement les habitants du quartier dans la gestion des espaces communs du site, sera ajoutée.

Les missions particulières en matière de développement durable listeront dorénavant la collecte séparative des urines et leur valorisation en engrais liquide.

Début 2020, a été agréé le Groupement d'intérêt Public (GIP), Foncière de la Ville de Paris en tant qu'Organisme Foncier Solidaire (OFS). Le site de la ZAC Saint Vincent de Paul fait partie des sites retenus sur Paris pour la construction des premiers logements par l'OFS. Ainsi l'îlot Lepage devrait permettre la réalisation de 40 logements. La démarche du « faire collectif » initiée sur l'opération, sera poussée plus avant encore par la mise en œuvre d'une consultation d'habitat participatif avec une coopérative d'habitants.

Cela nécessite une modification des modalités de cession, concession ou location des immeubles inscrites au traité de concession pour notamment fixer la valeur des droits à construire relatifs à ces logements.

Par ailleurs, le retard induit par la crise sanitaire actuelle, l'état constaté d'avancement du projet et l'ajout d'une mission de gestionnaire de quartier 2 ans après la livraison des premiers lots, impliquent de prolonger la durée de la concession de trois années, soit jusqu'au 31 décembre 2026. Cela entraîne de facto une hausse de la rémunération de l'aménageur qui s'établit alors à 8 230 k€ HT représentant environ 4,8% des dépenses d'aménagement.

Des éléments précédents, il résulte que les modalités financières d'exécution de la concession doivent également être modifiées. Comme indiqué supra, l'opération fait face aujourd'hui à un double effet. Une constructibilité moindre alliée à une hausse du coût des travaux, tendent respectivement à diminuer les recettes attendues liées à la cession des droits à construire (- 4 M€ HT), et à augmenter les charges de l'opération (+ 6 M€ HT env.).

Dans le même temps, la transformation d'un site d'activités hospitalières en quartier comportant des logements permet de mettre en œuvre un processus lié au changement d'usage en application du Code de la construction et de l'habitat. Ce processus, dit de « commercialité » génère une recette qui permet de compenser le double effet constaté supra. Mais il convient de préciser que le montant exact de cette recette ne peut être qu'estimé à ce stade. Sa concrétisation interviendra au constat du changement d'usage de l'activité hospitalière en logements, c'est-à-dire à la livraison des lots de la ZAC Saint Vincent de Paul. Cette recette est aujourd'hui évaluée à 10 M€ HT environ.

Ainsi, l'ajout d'une recette liée à la commercialité des logements réalisés, la diminution des recettes de droits à construire, l'ajustement des coûts de travaux et la participation de la Ville de Paris aux équipements publics de la ZAC, la rémunération de l'aménageur liée aux missions supplémentaires et à la prolongation de la concession amènent à revoir l'Etat Prévisionnel des Produits et Charges.

Ce dernier porte dorénavant le bilan global à 172 955 k€HT soit une hausse de 12829k€HT par rapport à l'EPPC de 2016. Ce bilan est équilibré en dépenses et en recettes.

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver :

- La modification du dossier de réalisation de la ZAC
- La modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC
- L'avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement de la ZAC

La Maire de Paris