

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Aménagement

2021 DU 165 Maine-Montparnasse (14e et 15e)- Convention de Projet Urbain Partenarial avec la société SAS Oasis Montparnasse.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Désignée lauréat de l'appel à projets urbains innovants (APUI) Réinventer Paris 2 sur le site de l'ancien Musée de la Libération le 7 décembre 2018, la SAS Oasis Montparnasse a déposé le 8 juin 2021 une demande de permis de construire pour la restructuration et la surélévation d'une partie du bâtiment Nord Parc. Cet ensemble immobilier construit en 1991 est posé sur la dalle de couverture des voies de la gare Montparnasse. Il se développe de part et d'autre de la limite administrative du 14^{ème} et du 15^{ème} arrondissement.

Le Conseil de Paris a autorisé par délibération en séance des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 la signature de la promesse de vente et l'acte de vente des volumes nécessaires à la réalisation du projet au sein du bâtiment qui accueillait d'une part le Mémorial du Général Leclerc et de la Libération de Paris et d'autre part le musée Jean Moulin avant leur déménagement place Denfert-Rochereau. Le montage de l'APUI s'est fait en partenariat avec Gares & Connexions, qui complète l'offre de la Ville de Paris en cédant les locaux de bureaux situés au-dessus de l'ancien Musée.

Le lauréat réalisera une surélévation du bâtiment de deux niveaux en structure bois. Cette extension s'imbrique au bâtiment existant avec la fermeture de l'ensemble de ses terrasses et loggias composant ainsi un ensemble homogène, dont la façade reprendra les matériaux d'origine de l'architecte Jean Willerval. Ce programme a pour ambition affirmée le désenclavement du bâtiment sur dalle, en améliorant sensiblement sa qualité et son accessibilité.

Jusqu'au terme de la promesse, une phase de préfiguration accueille un Centre d'Hébergement d'Urgence géré par l'Armée du Salut, un Fab-Lab et une recyclerie. Le permis de construire prévoit la création de 188 m² de surface de plancher (SDP) à destination d'habitation pour des publics en difficulté et 3 790 m² SDP d'hébergement hôtelier, dont 2 103 m² sont créés par la surélévation. La signature de l'acte de vente est prévue pour le printemps 2022, et la SAS Oasis Montparnasse vise une livraison du projet mi-2024.

Le projet est situé dans le périmètre de prise en considération de l'opération d'aménagement Maine-Montparnasse défini par délibération du Conseil de Paris en mars 2018. La Ville de Paris a lancé en 2018 un projet urbain pour réaménager le site Maine-Montparnasse. Les objectifs poursuivis, approuvés par délibérations du Conseil de Paris en mars et mai 2018, portent une vision globale à l'échelle du quartier, et comportent notamment l'amélioration de l'accès au jardin Atlantique et aux programmes et équipements sur dalle. Sont également visés l'équilibre des flux et des usages pour un meilleur fonctionnement du quartier avec la gare, en proposant entre autres un espace public à l'échelle du piéton, une hausse qualitative des circulations douces et du confort des usagers, la requalification des espaces publics périphériques et la réduction de la place de la circulation automobile. La SAS Oasis Montparnasse est partenaire de cette démarche et participe aux différents ateliers de travail.

Ile-de-France-Mobilités et la Ville de Paris ont également lancé fin 2019 une étude de pôle pour répondre aux enjeux d'intermodalité à une échelle encore plus large. Cette étude vise notamment à s'assurer que le réaménagement urbain permette l'accès à la gare Montparnasse dans de bonnes conditions par les différents modes de transport, facilite les correspondances entre ces modes de transport et offre aux voyageurs une bonne qualité de service, en articulant les opérations portées par différents acteurs.

En parallèle, les travaux de modernisation du hall principal de la gare Montparnasse se sont achevés en septembre 2021.

L'espace public environnant se caractérise actuellement par :

- le jardin Atlantique et ses voies de service connectées à la place des Cinq Martyrs du lycée Buffon;
- un espace privé ouvert au public entre le bâtiment Nord Parc et l'immeuble de bureaux surplombant la gare Montparnasse face à la place Raoul Dautry ;
- une circulation verticale d'accès public et logistique partiellement équipée depuis la rue du Commandant René Mouchotte ;
- un espace public sur la rue du Commandant Mouchotte fortement fréquenté, encombré, et victime de mésusages générant des tensions entre les différents publics à proximité de l'entrée de la gare, de la circulation verticale précitée et de l'entrée de l'immeuble Mouchotte.

Le projet de restructuration et de surélévation du bâtiment sur la dalle suppose d'adapter l'espace public aux nouvelles programmations du lieu. Il est proposé d'organiser la desserte logistique du bâtiment directement depuis la rue du Commandant René Mouchotte et ce, afin d'éviter la création de flux supplémentaires sur la dalle, sources de potentiels désagréments pour les riverains. Au niveau de la rue, l'espace public doit par ailleurs répondre aux besoins des autres publics et être conçu en cohérence avec le projet d'aménagement d'ensemble du quartier. A l'instar d'autres opérations du quartier, il est proposé que la SAS Oasis Montparnasse et la Ville de Paris conventionnent, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, un projet urbain partenarial (PUP) pour cofinancer cette adaptation.

La convention de PUP concerne le réaménagement des espaces publics desservant le projet OASIS et les équipements publics associés situés rue du Commandant René Mouchotte, boulevard de Vaugirard, ainsi que les espaces publics permettant l'accès vers la place des Cinq Martyrs du Lycée Buffone. Le programme de travaux prévoit :

- La reprise de voirie au droit des circulations verticales pour permettre un apaisement de l'espace public au profit des piétons, riverains et usagers du programme Oasis,
- La reprise des cheminements logistiques, notamment en lien avec les circulations verticales, depuis la rue du Commandant René Mouchotte et la place des Cinq Martyrs du Lycée Buffon, pour prévoir un parcours logistique efficace et sécurisé entre des places de livraisons et le programme Oasis, en limitant les nuisances pour les riverains du jardin Atlantique ;

Conformément au principe de proportionnalité, il ne peut être mis à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre d'une telle convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. Par conséquent, le projet de convention établit, pour chacun des travaux d'équipements, le pourcentage de leur coût qui sera pris en charge par la SAS Oasis Montparnasse.

Ce programme d'intervention se situant dans le périmètre du projet urbain Maine-Montparnasse en cours de concertation, il pourra donner lieu à des ajustements.

Au global, le coût de l'ensemble des travaux d'équipements publics prévus est estimé à 500 000 € TTC et la participation de la SAS Oasis Montparnasse est fixée à 250 000 € TTC soit 50 % de l'ensemble. La

signature de la convention exonérera le pétitionnaire du permis de construire du versement de la part communale de la taxe d'aménagement.

Au vu de ces éléments, je vous propose donc d'autoriser la signature, avec la SAS Oasis Montparnasse, d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour une participation au financement des équipements publics de 250 000 € TTC, dont le projet est annexé au délibéré.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, mes cher(e)s collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris