

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2023 DU 109 ZAC Saint Vincent de Paul (14^e) – Lot Chaufferie - Acquisition auprès de P&Ma du volume n°3 dédié à l'atelier DPE - DEVE ainsi que le volume n°7.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La ZAC Saint Vincent de Paul (14^{ème} arrondissement) s'étend sur une superficie d'environ 3,4 hectares sur la parcelle cadastrée AC n°22. Elle est délimitée au nord par le couvent de la Visitation, à l'est, par l'avenue Denfert Rochereau et à l'ouest par un ensemble de parcelles construites et la rue Boissonade.

En séance des 17, 18 et 19 novembre 2014, par la délibération 2014 DU 1113-1, le Conseil de Paris a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul.

En séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 par la délibération 2016 DU 132, le Conseil de Paris a approuvé le bilan de la concertation préalable et les modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental en vue de la création d'une ZAC sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul.

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC prévoit notamment la réalisation d'environ 5 390 m² de surface de plancher (SdP) d'équipements publics : un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif, un local de nettoyage de la DPE et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire). Il prévoit également l'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 8 400 m² et d'espaces verts pour 4 800 m².

La Ville de Paris a confié à Paris Batignolles aménagement, devenu en septembre 2018 Paris & Métropole Aménagement (P&Ma) le développement de l'opération en signant le traité de concession d'aménagement de l'opération Saint-Vincent-de-Paul le 26 décembre 2016 et son avenant n°1 le 22 décembre 2020.

Le parti d'aménagement de l'opération s'appuie sur le choix de conserver plusieurs bâtiments existants, qui sont autant de témoins des différentes époques de construction de l'hôpital depuis le 17^{ème} siècle. Il en est ainsi du lot Chaufferie qui comportera, sur 12 307 m² de plancher, le programme suivant :

- 7 755 m² de logement social, dont un Centre d'Hébergement d'Urgence et une Maison Relais ;

- 2 585 m² de logement intermédiaire ;
- 1 607 m² de locaux d'activités.
- Un atelier territorial de nettoyage et de jardinage DPE / DEVE et une unité de traitement et valorisation des urines.

Au sein de ce lot, la Ville de Paris s'apprête à acquérir auprès de P&Ma les volumes objets de la présente délibération correspondant d'une part à l'atelier territorial de nettoyage et de jardinage DPE / DEVE et d'autre part, à l'unité de traitement et valorisation des urines.

Aux termes d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage (TMO) signée le 14 décembre 2021, la Ville de Paris a transféré à Paris Habitat OPH, maître d'ouvrage du lot Chaufferie, la construction des ouvrages composant l'atelier territorial de nettoyage et de jardinage destiné à la DPE et à la DEVE, situé dans le bâtiment A de ce même lot. Un avenant n°1 a apporté deux modifications à cette convention de TMO, visant d'une part à agrandir la surface de l'atelier DEVE-DPE et d'autre part à intégrer la réalisation d'une unité de traitement et valorisation des urines, située dans le bâtiment B de ce lot.

- S'agissant du volume n°3 dédié à l'atelier territorial de nettoyage et de jardinage DPE-DEVE

L'atelier territorial de nettoyage et de jardinage, d'une surface de plancher de 449 m² et destiné à la DPE et à la DEVE, est situé dans le bâtiment A aux niveaux RDC et R-1. Il correspond au volume n°3 de l'Etat descriptif de division en volumes (EDDV) établi en janvier 2023 par le cabinet de géomètres experts Robin et associés.

Conformément au programme des équipements publics de la ZAC Saint Vincent de Paul, le prix au m² de ce local s'établit à 1 094 €/m² HT.

Cette acquisition est prévue au prix de 491 206 € HT.

- S'agissant du volume n° 7 dédié à l'unité de traitement et valorisation des urines

Dans une démarche de réduction et de valorisation des déchets et de préservation des ressources, la Ville de Paris a souhaité développer sur le site un système d'assainissement alternatif par la mise en œuvre de la collecte séparative des urines pour valorisation en engrais. Cette démarche répond notamment aux grands enjeux que représentent la bonne gestion de la ressource en eau et la lutte contre la pollution de l'eau. La gestion séparative des urines consiste à collecter les urines dans un réseau séparatif au niveau de chacun des lots de la ZAC, à les transporter à travers un réseau dédié implanté sous l'espace public et enfin à les traiter dans une centrale afin de les valoriser en engrais qui servira pour les différents espaces en gestion.

La Ville de Paris s'apprête à acquérir le volume abritant l'unité de traitement des urines. Ce local n'ayant pas été inscrit au programme des équipements publics de la ZAC, le prix au m² a été établi à 550 €/m² HT.

Un projet d'Etat descriptif de division en volumes (EDDV) établi en janvier 2023 par le cabinet de géomètres experts Robin et associés fait apparaître le volume n°7

d'une surface de plancher de 70 m², dédié à l'unité de traitement des urines de la ZAC.

Cette acquisition est prévue au prix de 38 500 € HT.

Par avis du 21 août 2023, le Service local du Domaine de Paris n'a pas émis d'observation sur les conditions de cette transaction.

En conséquence, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- m'autoriser à acquérir auprès de la SPL Paris et Métropole Aménagement au sein de la ZAC Saint Vincent de Paul (14^{ème}), d'une part, le volume n°3 dédié à l'atelier territorial de nettoyage et de jardinage au prix de 491 206 € HT et d'autre part, le volume n°7 dédié à l'unité de traitement des urines au prix de de 550 €/m² HT, soit un prix de 38 500 € HT ;

- m'autoriser à signer tous les actes, à consentir et constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet, ainsi que les actes d'acquisition à titre gratuit ou à l'euro symbolique des délaissés et surplus de l'opération auprès de la SPL Paris et Métropole Aménagement.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris