



Comité de suivi de la Rochefoucauld

Session n°1

16 janvier 2023

Participants

Carine Petit	Maire du 14 ^{ème} arrondissement
Agnès Bertrand	Adjointe à la maire en charge de l'urbanisme, du logement et de la qualité de vie dans le parc social
Thierry le Dez	Conseiller municipal délégué au patrimoine
Blaise Merand	Mairie du 14 ^{ème} arrondissement
Pauline Loizillon	Mairie du 14 ^{ème} arrondissement
Kabou Eratosthène	CQ Mouton-Duvernet
Michèle Maron	CQ Montsouris-Dareau, Commission Reille
Daniel Lelièvre	CQ Montsouris-Dareau, Commission Reille
Lynda Aba	CQ Jean Moulin – Porte d'Orléans
Christian Deutsch	CC14
Odile Favre	CQ Mouton-Duvernet
Lucie Bourquelot	CQ Mouton-Duvernet
Lise Grenier	Sauvons la Rochefoucauld
Nicolas Mansier	Sauvons la Rochefoucauld
Patrick Grillot	CQ Montsouris-Dareau, Commission Reille
Marie Dumarest	CQ Jean Moulin – Porte d'Orléans
William Dufourcq	Aurore
Aurore Rapin	Yes We Camp
Christine Chapuis	CQ Montparnasse – Raspail
Monique Sicard	APSLR
Anne Berty	APSLR
Arnaud Lunel	AP-HP
Axel Djian	AP-HP

Déroulé

1. Ouverture par Carine Petit, maire du 14^{ème} arrondissement

- Rappel des objectifs du Comité de suivi :
 - o partager les positions de chacun (Ville, AP-HP, conseils de quartier, associations) sur le devenir à long terme du site
 - o préparer l'occupation temporaire du site une fois finalisé le déménagement du Commissariat.
- Présentation des participants

2. Intervention d'Arnaud Lunel, Directeur immobilier & investissements de l'AP-HP

- Rappel des caractéristiques du site : c'est un site protégé au PLU et inscrit monument historique depuis 1928. La fermeture de l'hôpital était prévue de longue date en raison de la baisse du nombre de patients en soins de longue durée (SLD) à Paris depuis plusieurs années. Elle a été suivie par la mise en place d'un centre d'hébergement Aurore pour les femmes en sortie de maternité, puis d'un accueil pour les sans-domicile fixes atteints du Covid, puis par le Commissariat de police du 14^{ème} arrondissement.
- Présentation de l'intention générale de l'AP-HP « profondément attachée » au site : mener un projet de qualité en articulation avec la Ville et la mairie d'arrondissement (de façon similaire au projet pour l'ancien siège de l'avenue Victoria).



Ce projet comprend deux objectifs concurrents de l'AP-HP : d'une part, obtenir une valorisation financière du site permettant à l'AP-HP de financer de futurs investissements ; et d'autre part, créer de nouveaux logements pour les soignants

Le périmètre retenu pour la cession à venir : parc, ancien hôpital et partie Ouest du bâtiment avenue Coty. Sont exclus la parcelle de la Poste et des ateliers attenants, ainsi que des logements AP-HP sous bail emphytéotique au Nord et au Sud du site.

Des études préliminaires ont permis d'identifier plusieurs enjeux d'un futur projet sur le site : la création d'une traversée Coty-Leclerc, la protection des espaces verts et du patrimoine. Elles ont également recherché les espaces potentiels de constructibilité (notamment sur les zones déjà imperméables).

L'AP-HP envisage une cession du site en deux phases :

- Phase 1 : lancement d'un appel d'offres afin de recruter une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dont le rôle sera de rédiger le cahier des charges de la cession. Des échanges avec la Ville (mairie centrale et d'arrondissement) sont prévus afin de partager les grandes orientations. Durant cette phase, il est envisagé une occupation transitoire du site limitée à l'hébergement de publics précaires. L'opérateur désigné par l'Etat pour gérer le centre d'hébergement aura la charge du site.
 - Phase 2 : sur la base du cahier des charges rédigé en phase 1, lancement d'une procédure de consultation (appel à projets) à destination des opérateurs immobiliers, afin de choisir l'acquéreur du site. A l'issue de celle-ci, une promesse de vente sera signée avec le lauréat qui aura alors la charge d'assurer l'occupation transitoire, qui pourrait inclure des activités plus larges/diversifiées qu'en phase 1 (sur le même principe que l'occupation temporaire réalisée dans l'ancien siège de l'AP-HP avenue Victoria), jusqu'à la cession effective du site (acte de vente). Selon les modalités fixées dans le cahier des charges ou proposées par les candidats dans le cadre de l'appel à projets, la cession pourrait être finalisée une fois purgé le permis de construire de l'acquéreur. Démarrera alors la phase de travaux.
- Accord sur le principe d'une occupation transitoire sur ce site : priorité à l'hébergement de publics en difficulté (exemple : femmes seules en situation de grande précarité en sortie de maternité). C'est l'orientation qui sera privilégiée une fois le Commissariat parti, l'opérateur et le public cible devant encore être désignés par l'Etat. Des activités annexes à cet hébergement (tiers-lieux, entreprises de l'ESS) ne sont pas prises en charge par l'AP-HP et devront être confiées à d'autres opérateurs, entre la sélection de l'acquéreur et la cession effective du site.

3. Tour de table et questions des participants

- Carine Petit rappelle être favorable à la volonté de l'AP-HP de loger des soignants sur le site de la Rochefoucauld mais reste attentive aux conditions de réalisation de cet engagement afin « d'être d'accord jusqu'au bout ». Elle indique également être favorable à une occupation transitoire rassemblant plusieurs acteurs et activités permettant notamment d'ouvrir le site au public et de réaliser rapidement la traversée Coty-Leclerc.

Note : les questions ont été regroupées pour une meilleure lisibilité du compte-rendu.

- (Q1) Quelles seront les parties prenantes à la consultation de la phase 2 ? Qui pourra y répondre ?
(R1.1) Arnaud Lunel : ces points devront être éclaircis avec l'AMO désignée en phase 1. Des groupements complets seront demandés (comme pour l'avenue Victoria) : promoteurs/aménageurs, investisseurs, architectes, bureaux d'études (BET) patrimoine, BET environnement, etc.



(R1.2) Carine Petit : la mairie d'arrondissement enverra un courrier à M. Nicolas Revel, directeur général de l'AP-HP, afin de demander que la Ville soit associée aux travaux de l'AMO pour la rédaction du cahier des charges de la cession, qui devra comprendre des dispositifs clairs et ambitieux en matière de concertation.

- (Q2) Quel sera le rôle du Comité de suivi durant les 2 phases ? De quelle manière les partenaires seront-ils associés aux deux consultations ?
(R2) Arnaud Lunel : la Ville de Paris (mairie du 14^{ème} et cabinet d'Emmanuel Grégoire) seront associés à l'analyse et à la sélection des offres lors de la cession. L'AP-HP « s'en remet à la Ville » sur la manière dont les acteurs seront associés à ces travaux. Ainsi à titre d'exemple, sur une opération récente, les associations et conseils de quartier avaient rédigé une note d'intentions qui avait été transmise aux candidats acquéreurs.
- (Q3) A quelle date le terrain sera-t-il cédé ? L'ensemble du périmètre fait-il l'objet d'une cession ?
(R3) Arnaud Lunel : probablement fin 2025-début 2026, une fois obtenu et purgé le PC de l'opérateur. L'ensemble du périmètre sera vendu.
- (Q4) La consultation intervenant en pleine révision du PLU, quelle est la position réglementaire de la Ville sur le périmètre de la consultation, et notamment les espaces verts protégés (EVP) ? Des protections nouvelles sont-elles envisagées ?
(R4) Agnès Bertrand : contrairement au PLU actuel, le futur PLU interdit la modification de la forme des EVP. La mairie d'arrondissement a demandé le classement EVP des cours Nord et centrale du bâtiment principal, ainsi que la moitié Ouest du parking. Un périmètre de localisation d'équipement (PLOC) est également à l'étude pour la création de la traversée Coty-Leclerc.
- (Q5) Pourquoi la Poste est-elle exclue du périmètre ? Que va-t-elle devenir ?
(R5.1) Arnaud Lunel : il apparaissait trop compliqué d'intégrer le bâtiment, qui héberge toujours une activité du groupe la Poste. Une pastille LS (Logement Social) 100-60 frappe la parcelle.
(R5.2) Agnès Bertrand : la mairie d'arrondissement a demandé dans le cadre de la révision du PLU que la pastille LS 100-60 ne s'applique qu'au bâtiment sur rue. Le bâtiment des ateliers (les *sheds*) serait lui protégé dans sa volumétrie, une protection Ville de Paris ayant été exclue.
- (Q6) La Ville peut-elle se porter acquéreur de la Rochefoucauld ?
(R6) Carine Petit : pas pour le moment. La réflexion est encore en cours mais la Ville privilégiera d'autres outils que celui de l'aménagement public pour ce site, en travaillant avec l'AP-HP à chaque étape. Le PLU bioclimatique constituera notamment un instrument d'importance dans la définition du projet.
- (Q7) Qui assurera l'entretien du site et notamment du jardin une fois le Commissariat parti ?
(R7) Arnaud Lunel : l'opérateur désigné par l'Etat s'en chargera.

4. Calendrier prévisionnel

- Printemps 2023 : désignation de l'AMO par appel d'offres (phase 1)
- Automne 2023 : lancement de l'appel à projets permettant la sélection de l'acquéreur (phase 2)
- Automne 2024 : désignation de l'acquéreur
- Été 2025 : dépôt du PC
- Printemps 2026 : démarrage des travaux.

Conclusions

1. Avis de la mairie du 14^{ème} arrondissement

- Favorable à ce que la DRIHL désigne Aurore pour le projet d'hébergement d'urgence, afin d'accueillir des femmes en sortie de maternité.



- L'AMO désigné au printemps 2023 devra prévoir au minimum 2 temps de travail avec le Comité de suivi (un premier pour présenter sa vision et un deuxième pour alimenter le travail de rédaction du cahier des charges)
 - Les élu.e.s et les services resteront vigilant.e.s quant au respect des engagements des différentes parties.
2. Relevé de décisions
- Envoi par Carine Petit d'un courrier à Monsieur Nicolas Revel, directeur général de l'AP-HP, afin de rappeler la demande de la Ville d'être associée, ainsi que les habitants, à la rédaction du cahier des charges de la cession.
 - Organisation de la 2^{ème} session du Comité de suivi une fois désignés l'AMO et l'opérateur transitoire.