

2024 DU-DLH 103 ZAC Bédier-Oudiné (13e) - Modification du dossier de réalisation – Approbation du programme des équipements publics modifié - Avenant n°5 au traité de concession signé avec la SEMAPA – Avenants de résiliation partielle des baux emphytéotiques de la location de l'immeuble 9-11, rue du Chevaleret / 1-3, rue Eugène Oudiné (13e) à Elopie-Siemp et de l'immeuble 22-28, rue Régnault (13e) à Paris Habitat OPH - Cession à la SEMAPA d'emprises bâties dans le secteur Oudiné.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La ZAC Bédier Oudiné se trouve dans le sud du 13^{ème} arrondissement. Son périmètre comprend une surface d'environ 18 hectares répartis en deux secteurs qui se développent de part et d'autre du boulevard Masséna :

- Le secteur Oudiné, au nord du boulevard, compris entre la rue Cantagrel, la rue du Chevaleret et la rue de Patay ;
- Le secteur Bédier, au sud du boulevard, compris entre l'avenue de la porte de Vitry, le boulevard périphérique, la Porte d'Ivry, l'avenue Claude Régaud, l'avenue Boutroux et la rue Darmesteter.

Ces deux secteurs sont inscrits dans la géographie de la politique de la ville depuis 2000 et reconduits dans la nouvelle géographie 2024-2030. Depuis juillet 2024, la Ville de Paris s'est dotée d'un Pacte parisien pour les quartiers populaires qui traduit l'ambition de « faire plus, faire mieux et faire ensemble » pour ces quartiers. Le secteur Bédier-Oudiné est à ce titre intégré dans la nouvelle géographie comme quartier populaire bénéficiant ainsi d'une action renforcée des pouvoirs publics.

La ZAC Bédier-Oudiné résulte de la modification de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry créée en 2005 et concédée à la SEMAPA via un traité de concession signé en 2006 pour mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain fondé sur les grands objectifs du GPRU de la couronne parisienne. Le périmètre de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry a été élargi au secteur Oudiné qui rencontre des problématiques urbaines et sociales similaires.

L'arrêté de la Maire de Paris du 12 avril 2016 a fixé les objectifs poursuivis par ce nouveau projet et défini les modalités de concertation. Celle-ci s'est clôturée le 12 janvier 2019 et le bilan tiré par arrêté de la Maire de Paris du 13 mars 2019.

Le dossier de création de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry a été modifié par délibération du Conseil de Paris des 9, 10, 11 et 12 décembre 2019, la ZAC étant désormais dénommée ZAC Bédier-Oudiné. Cette modification du dossier de création s'est accompagnée d'une modification du traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA par la signature d'un avenant n°4.

La ZAC Bédier-Oudiné porte des actions structurantes avec l'ambition d'un quartier renouvelé, animé, mixte, davantage végétalisé et mieux adapté au changement climatique, dans lequel l'offre de services aux habitants est améliorée. Le projet propose une composition urbaine restructurée autour d'un nouveau maillage de voies, d'espaces de promenade, la reconfiguration et le désenclavement des ilots, développe une programmation de logements et de surfaces d'activités et des équipements publics améliorés.

Le projet initial a connu plusieurs évolutions qui doivent être traduites par une mise à jour du dossier de réalisation de la ZAC Bédier-Oudiné et de l'avenant n° 4 au traité de concession signé avec la SEMAPA. Parallèlement, les premières opérations foncières peuvent être enclenchées sur le secteur Oudiné avec la cession à la SEMAPA des emprises des futurs lots à bâtir.

Il vous est ainsi proposé par la présente délibération de prendre en compte les évolutions du projet urbain et d'approuver :

- (1) le dossier de réalisation modifié de la ZAC Bédier-Oudiné ;
- (2) le programme des équipements publics modifié de la ZAC Bédier-Oudiné ;
- (3) l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné à signer avec la « Société d'Étude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement Parisienne » (SEMAPA) ;
- (4) les avenants de résiliation partielle des baux emphytéotiques de la location de l'immeuble 9-11, rue du Chevaleret / 1-3, rue Eugène Oudiné (13e) à ELOGIE-SIEMP et de l'immeuble 22-28, rue Régnault (13e) à Paris Habitat OPH ;
- (5) la cession à la SEMAPA d'emprises bâties dans le secteur Oudiné.

1. LES EVOLUTIONS DU PROJET URBAIN

Une nouvelle phase d'études a été lancée en 2022 pour concevoir un projet intégrant pleinement les ambitions du futur PLU bioclimatique, tenant compte et valorisant son environnement paysager et le tissu urbain existant afin de limiter les démolitions. De nouvelles équipes de maîtrise d'œuvre ont ainsi été mandatées par la SEMAPA pour reprendre les plans masses des secteurs Bédier et Oudiné. Pour le secteur Oudiné, le plan masse dessiné par l'Agence ZCCS a été repris par l'Agence Asphalt ; pour le secteur Bédier, le plan masse dessiné par Atelier 2-3-4 a été repris par l'Agence Philippon-Kalt.

Secteur Bédier :

Le secteur est composé de plusieurs séquences :

- L'îlot ouest nord le long de l'avenue de la porte d'Ivry, sur lequel seront réalisés 5 640 m² environ de logements en bail réel solidaire avec une surface commerciale en RDC.
- L'ensemble composé de la place du docteur Yersin et de l'avenue Joseph Bédier, véritable entrée de quartier, sera végétalisée. Des occupations en urbanisme transitoire seront déployées à compter du printemps 2025 jusqu'en 2027.
- L'îlot Franc-Nohain sera reconfiguré de manière à s'ouvrir sur le quartier. Ce désenclavement nécessite la déconstruction de la barre de 84 logements Paris Habitat et du mur de soutènement le long de l'avenue Boutroux. Deux liaisons seront créées : une voie piétonne prolongera l'avenue Joseph Bédier jusqu'à l'avenue Boutroux, un mail piéton est-ouest reliera cette voie nouvelle à la rue Franc-Nohain et desservira la nouvelle entrée de l'école.

Deux bâtiments de logements seront adressés sur l'avenue Boutroux avec des surfaces d'activités en rez-de-chaussée. Un des bâtiments est programmé en logement social (5 830 m² SDP environ) et sera réalisé par Paris Habitat, l'autre bâtiment est programmé en logements à bail réel solidaire (3 460 m² environ). Ces bâtiments se déploieront en R+7 et R+6 le long de l'avenue Boutroux pour s'inscrire dans la déclivité du relief, les hauteurs diminueront en cœur d'îlot à R+5 et R+4.

L'emprise foncière à bâtir est partagée entre Paris Habitat (3 100 m²) et la Ville de Paris (1 980 m²). La SEMAPA se portera acquéreur des emprises à bâtir.

- L'école Franc-Nohain sera entièrement rénovée avec 15 classes dont 7 dédoublées et une salle polyvalente de 300 m². Les vastes cours seront aménagées en cours oasis. Les travaux de rénovation seront assurés par la Ville de Paris.
- L'ensemble composé du square Clara Zetkin, de l'impasse Vauquelin, de l'impasse Théroigne de Méricourt et du jardin situé devant la tour Paris Habitat donnant sur l'avenue Boutroux fera l'objet d'un aménagement d'ensemble par la DEVE.
- Le programme du stade Pelé évolue pour mieux valoriser cet équipement sportif avec la reprise du portail pour faciliter l'accès des autocars, la réorganisation des flux visiteurs et l'agrandissement des tribunes à 2 000 places environ. Le budget nécessaire pour ce projet devra être précisé dans le cadre d'une étude de faisabilité qui sera réalisée par l'aménageur.

Secteur Oudiné :

Les interventions prévues sur ce secteur permettront de le désenclaver et de le restructurer.

Le désenclavement passera par la transformation de l'actuelle voie pompiers longeant la barre Chevaleret et la création d'une venelle piétonne depuis la rue Eugène Oudiné jusqu'au cœur d'îlot végétalisé. Sera étudié l'aménagement des accès entre ce cœur d'îlot et la cour de l'école Patay, transformée en cours oasis durant l'été 2024.

Le programme immobilier répond aux attentes de mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier. Deux bâtiments mixtes d'activités et équipements seront

construits le long de la rue Eugène Oudiné. Le bâtiment N1 accueillera la crèche Oudiné et le bâtiment N2 le Centre Paris anim'. Cette composition urbaine créera une façade sur rue entre R+2 et R+7, diminuant en R+4 et R+5 en cœur d'îlot. Le transformateur électrique existant sera intégré dans le volume bâti du lot N2. Deux bâtiments de logements seront reconstitués en cœur d'îlot : le bâtiment N3 de logements sociaux destiné à Elogie-Siemp et le bâtiment N4 en bail réel solidaire. Un bâtiment d'activités de 150 m² sera réalisé au pied de la tour Paris Habitat. Pour permettre cette reconfiguration, deux bâtiments doivent être déconstruits :

- la crèche municipale Oudiné située au nord de l'îlot le long de la rue Eugène Oudiné.
- la barre de 72 logements du bailleur Elogie-Siemp dans laquelle demeurent 4 ménages à reloger.

1.1 Un projet moins dense et plus sobre qui privilégie le maintien de l'existant

Le projet a été dédensifié et revu en conformité avec les grands principes du PLU bioclimatique. Ainsi, la constructibilité de la ZAC a été notablement réduite, passant de 55 600 m² à 27 377 m² dont 18 367 m² de logements, 6 570 m² de locaux d'activités, associatifs et/ou commerciaux et 2 440 m² d'équipements. Plusieurs lots inscrits dans le projet initial ont été supprimés : un lot dans le secteur Oudiné pour préserver les jardins familiaux, un autre lot dans le secteur Bédier permettant de préserver un maximum de pleine terre et enfin le programme de construction prévu avenue de la Porte de Vitry le long du stade Pelé pour préserver le patrimoine arboré.

Il est au total prévu de réaliser 270 logements contre 675 logements prévus initialement.

Le projet urbain préserve davantage le bâti existant en limitant les démolitions, conformément aux objectifs du PLU bioclimatique :

- Conservation des actuels locaux du Centre Paris anim' dont une nouvelle occupation est à étudier.
- Maintien de la supérette de la rue Régnault pour préserver le commerce de proximité. Le mail nord-sud initialement prévu impliquait sa démolition. Il a ainsi été abandonné au profit d'une trame viaire « en boucle » dans le secteur Oudiné permettant une bonne desserte du cœur d'îlot.
- Rénovation de l'école Franc-Nohain plutôt que sa démolition-reconstruction et aménagement de vastes cours oasis.

Cependant, certains bâtiments ne peuvent être réhabilités et seront déconstruits : la barre de 72 logements Elogie-Siemp située dans le secteur Oudiné (les études techniques ont montré que le bâtiment existant présentait des faiblesses structurelles ne permettant pas sa recomposition), le bâtiment de la crèche, une partie du parking souterrain de la tour Paris Habitat dans le secteur Oudiné et enfin la barre de 86 logements Paris Habitat dans le secteur Bédier. Concernant ce dernier bâtiment, les études techniques ont mis en évidence d'importantes difficultés structurelles pour répondre aux exigences d'accessibilité dans l'hypothèse d'une réhabilitation.

Les futures constructions respecteront les principes d'une architecture bioclimatique et contextuelle : insertion dans leur environnement, recours à des matériaux biosourcés et géosourcés, prise en compte des confort thermique et d'usage, développement des énergies de récupération et renouvelables, optimisation et interconnexion des systèmes énergétiques. Des diagnostics en matière d'économie circulaire et de déchets ont été poursuivis dans l'optique de la déconstruction de la crèche, de la barre et du parking sur le secteur Oudiné pour favoriser le réemploi. Les plans masses prévoient une végétalisation de pleine terre et la plantation d'une centaine d'arbres. Les études faune-flore ont été actualisées. Ces sujets sont complétés par les objectifs d'aménager un quartier adapté aux changements climatiques, aux canicules, îlots de chaleur, fortes pluies et sécheresses.

1.2 Un projet qui renforce les caractéristiques de la ceinture verte et sportive parisienne

La diminution des constructions s'accompagnera du développement de la nature en ville dans ce quartier de la ceinture verte et sportive parisienne : préservation et renforcement de la végétalisation des espaces verts existants (place du Docteur Yersin, cœur du secteur Oudiné et jardin partagé au pied de la tour Paris Habitat, aménagement du square Clara Zetkin et végétalisation de ses abords : rue Franc-Nohain et impasse Vauquelin), transformation des cours des écoles Patay et Franc-Nohain en cours oasis, plantation d'arbres dans les futurs espaces publics.

L'aménagement des espaces publics offrira de nouveaux espaces de promenade dans lesquels seront proposés des usages sportifs adaptés aux publics pour encourager la pratique sportive.

Le projet de transformation du stade Pelé (ex stade Boutroux) permettra d'améliorer sensiblement ses capacités d'accueil avec l'aménagement des flux visiteurs et la création d'une tribune de 2 000 places environ. Le budget nécessaire pour ce projet devra être précisé dans le cadre d'une étude de faisabilité qui sera réalisée par l'aménageur. Un nouveau portail a été inauguré le 15 juin dernier pour faciliter l'accès au stade. Cette mise à niveau du stade contribuera à faire rayonner le quartier Bédier-Oudiné en permettant l'accueil de davantage de grands matchs de football.

1.3 Un quartier inclusif et accessible qui offrira de nouveaux services

Les logements construits développeront la mixité sociale du quartier tout en maintenant une offre abordable avec le choix d'une programmation en logements à bail réel solidaire, et logements sociaux.

La requalification des équipements publics et la programmation de locaux d'activité amélioreront le niveau de service. La programmation économique favorisera l'implantation d'acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire pour des services adaptés aux besoins et moyens des habitants du quartier. La création de rez-de-chaussée ouverts dans les nouveaux immeubles contribuera également à l'animation du quartier.

Les nouveaux espaces publics permettront de désenclaver le quartier et de mieux le relier à son environnement. Ces nouveaux espaces seront conçus pour être pleinement inclusifs. Pour favoriser l'inclusion et l'égalité d'accès des publics sur les espaces publics, la conception du projet urbain s'appuie notamment sur les recommandations de l'étude sur la prise en compte du genre et de l'étude d'impact sur la santé.

La transformation du quartier résulte également des actions engagées par la Ville de Paris au titre de la politique de la ville. Plusieurs outils sont activés pour accompagner les habitants : appel à projets, gestion urbaine de proximité, médiation, animation d'un réseau des acteurs de proximité.

1.4 L'urbanisme transitoire pour tester des usages et améliorer la vie du quartier

La stratégie d'urbanisme transitoire définie avec les acteurs La Belle Friche et Plateau Urbain en 2023 identifie la place du docteur Yersin et l'avenue Joseph Bédier comme propices au déploiement d'actions temporaires pour animer ces espaces, renforcer des actions engagées dans le quartier et préfigurer des usages. Une équipe sera sélectionnée par la SEMAPA pour déployer ces actions à partir du printemps 2025.

Les objectifs de transformation des secteurs Oudiné et Bédier permettront de poursuivre les études notamment pour l'élaboration des plans des espaces publics et des premières fiches de lots en 2025. Parallèlement, une mise à jour de l'étude d'impact sera réalisée pour intégrer les évolutions du projet urbain. Le démarrage des premières constructions est envisagé en 2027.

Depuis 2023, l'ouverture du Lieu Commun par Paris Habitat rue Darmesteter, permet aux habitants du quartier de s'informer sur le projet avec de leurs panneaux présentant son évolution. Ils seront complétés par une information régulière sur les transformations du quartier. Les temps d'échanges avec les habitants, sous la forme d'ateliers participatifs par exemple, pourront reprendre à l'automne 2024.

2. LE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

Les évolutions du projet urbain nécessitent une actualisation du dossier de réalisation de la ZAC Bédier-Oudiné.

Cette actualisation porte sur les pièces suivantes :

- 2.1 Projet de programme global des constructions
- 2.2 Projet de programme des équipements publics
- 2.3 Modalités prévisionnelles de financement

2.1 Projet de programme global de constructions

Les évolutions apportées au projet urbain diminuent la constructibilité pour un projet moins dense et limitant les démolitions. Le projet de programme global de

constructions passe d'environ 55 600 m² à environ 27 560 m² de surface de plancher :

- Diminution du programme de logements de 35 400 m² à 18 400 m² SDP environ. Ce programme maintient un objectif de mixité sociale et d'offre abordable dans le quartier avec 11 500 m² de logements en bail réel solidaire (164 logements environ) et 6 900 m² de logements sociaux (105 logements environ). La diminution du programme de logements s'accompagne de l'abandon de certaines typologies : 4 000 m² de logements étudiants compte-tenu des contraintes de construction sur les abords du stade Pelé et le programme de logements intermédiaires (4 955 m²).
- Diminution du programme d'activités de 13 400 m² à 6 720 m² SDP environ compte-tenu de la programmation de logements en remplacement de l'immeuble de bureaux sur l'îlot ouest nord.
- Évolution du programme des équipements de superstructure : de 6 800 à 2 440 m² environ se répartissant en :
 - Environ 820 m² pour la rénovation de l'école Franc-Nohain plutôt que sa démolition –reconstruction
 - Environ 860 m² pour la reconstruction de la crèche Oudiné
 - Environ 760 m² pour la reconstruction du centre Paris Anim' Oudiné

2.2 *Projet de programme des équipements publics*

2.2.1 *Projet de programme des équipements publics d'infrastructure*

Le projet de programme des équipements publics d'infrastructure comprend la création des espaces publics suivants :

Secteur Bédier :

- Une voie nouvelle piétonne reliant l'avenue Joseph Bédier à l'avenue Boutroux (N°2) ;
- Un mail piéton (N°3) composé d'une portion est-ouest, qui reliera la voie nouvelle N°2 à la rue Franc-Nohain et desservira la nouvelle entrée de l'école, et d'une portion nord-sud jusqu'à l'avenue Boutroux.

Secteur Oudiné :

- Une voie nouvelle reliant la rue Regnault au carrefour Cantagrel-Oudiné-Chevaleret (EP 1) sur laquelle la vitesse sera réduite au profit des déplacements piétons et vélos. Les principes d'aménagement seront précisés dans le projet des espaces publics
- Une venelle piétonne reliant la rue Eugène Oudiné au cœur d'îlot (EP 2) ;
- Un cœur d'îlot végétalisé reliant ces deux espaces (EP 3).

Le projet de programme des équipements publics d'infrastructure comprend la re-qualification des espaces publics existants suivants :

Secteur Oudiné :

- Une partie de la rue Regnault et de la rue Eugène Oudiné aux débouchés de la voie nouvelle à circulation réduite (EPR1)
- Une partie de la rue Eugène Oudiné (EPR2) au débouché de la venelle piétonne.

Secteur Bédier :

- L'avenue Joseph Bédier et la place Yersin (N°1) pour créer une entrée de quartier conviviale et apaisée

- La rue Maryse Bastié (N°4)
- L'impasse Théroigne de Méricourt (N°5).
- La rue Franc-Nohain (N°6)
- L'avenue Boutroux (N°7)
- Un ensemble comprenant le square Clara Zetkin, l'impasse Vauquelin et le jardinet situé devant la tour T1 de Paris Habitat (N°8).

Les équipements d'infrastructure suivants sont abandonnés :

- Le prolongement de la venelle piétonne jusqu'à la rue Regnault pour préserver le G20
- L'aménagement d'une allée ouverte au public au sein de la résidence Paris Habitat entre les rues Oudiné et Cantagrel
- Le sentier piéton reliant la rue Maryse Bastié à l'avenue Boutroux, le parcours sportif reliant la rue Théroigne de Méricourt à l'avenue de la porte de Vitry, la requalification du trottoir ouest de l'avenue de la porte de Vitry avec l'évolution du projet du stade Pelé.

2.2.2 Le projet des équipements publics de superstructure

Le projet de programme des équipements publics de superstructure est composé des éléments suivants :

Secteur Bédier :

- Rénovation plutôt que démolition du groupe scolaire Franc-Nohain. La capacité de l'école sera augmentée de 12 à 15 classes dont 7 dédoublées, nécessitant la démolition du réfectoire et des logements de fonction. La nouvelle école se développera sur 3 810 m² SDP dont 820 m² de SDP construites. Trois cours oasis seront aménagées.
- Evolution du programme initial pour le stade Pelé en fonction des études à venir. Le projet prévoit désormais d'améliorer les conditions d'accueil du stade avec l'aménagement du portail et des accès visiteurs ainsi que l'augmentation de la capacité des tribunes à 2 000 places. Le budget nécessaire pour ce projet devra être précisé dans le cadre d'une étude de faisabilité qui sera réalisée par l'aménageur. Plusieurs éléments sont supprimés, et notamment des cheminements piétons, un parcours sportif et le mur anti-bruit qui l'accompagnait.
- La crèche associative de 30 places prévue sous maîtrise d'ouvrage et gestion Paris Habitat est supprimée compte-tenu de la diminution du programme de logements.

Secteur Oudiné :

- Démolition et reconstruction de la crèche Oudiné avec une capacité de 66 berceaux et un logement de fonction T4 de 80 m² (860 m² SDP).
- Déménagement du centre Paris Anim' Oudiné dans des locaux plus grands et adaptés à son activité (760 m² SDP).
- Suppression des 70 m² pour la création d'une nouvelle entrée pour l'école Patay car cette option nécessiterait de lourds travaux de restructuration. En revanche, le projet urbain traitera les liens entre la cour d'école et le cœur d'ilot en vue d'en faciliter l'accès aux enfants pour des activités pédagogiques et de loisirs.
- Aménagement de la cour de l'école Patay en cour oasis.

- En conséquence de la non démolition du centre Paris anim', abandon des interventions prévues sur le gymnase Marcel Cerdan (réhabilitation partielle avec notamment la création d'une façade ludique sur son pignon Est pour intégrer les gradins reconstitués).
- Suppression du projet d'un street work-out sur un tronçon de la rue Marc-Antoine Charpentier

2.3 Le financement de l'opération d'aménagement

Les évolutions du projet intervenues depuis 2019 ont un impact sur le bilan de l'opération et sur le bilan des charges municipales.

Le bilan aménageur

Les dépenses du bilan aménageur s'établissent à 117,65 M€ HT, en baisse de 57,59 M € HT. Dans les grandes lignes, elles se structurent et évoluent de la manière suivante :

- Foncier : 4,55 M€ HT, en baisse de -5,6 M€ HT en raison d'une baisse des coûts d'acquisition des terrains (- 2,2 M€ HT), de la suppression de l'indemnité d'éviction pour la supérette G20 (- 1,01 M€ HT), de la prise en charge des indemnités des bailleurs par la Ville préalablement à l'acquisition du foncier (-2,64 M€ HT), le montant de l'indemnisation effectivement payée par la Ville (0,25 M € HT) étant récupéré lors de la cession de ces terrains à SEMAPA.
- Mise en état des sols : 7,48 M € HT, dépense stable comprenant la démolition de la barre BCDE (+1.2 M€ HT), l'abandon de la démolition du Centre Paris anim' et des locaux DJS (- 1,09 M€ HT).
- Travaux d'aménagement des espaces publics dont réseaux : 21,20 M € HT, en baisse de -4,52 M€ HT avec l'abandon des interventions autour du stade Pelé et la requalification de l'avenue de la porte de Vitry (- 7 M € HT), la programmation de nouveaux espaces publics à Bédier (+ 1 M€ HT), l'ajout d'une ligne géothermie (+ 1,5 M€ HT), d'une ligne assainissement sous voirie (+ 1M€ HT), l'augmentation du coût des réseaux (+ 0,9 M€ HT) et la baisse des honoraires de maîtrise d'œuvre (- 1,62 M€ HT).
- Équipements sous maîtrise d'ouvrage aménageur : 6,09 M€ HT, en baisse de -44,47 M€ HT du fait de la non-réalisation de certains équipements : ilot ouest nord, gymnase Marcel Cerdan, street work-out Charpentier, ravalement des héberges de la supérette G20, programme DJS (- 28,4 M€ HT au total), le passage sous maîtrise d'ouvrage Ville de Paris de la rénovation de l'école Franc-Nohain (- 12,91 M€ HT). Cette rubrique comprend la programmation du nouveau projet pour le stade Pelé (+3,35 M€ HT). L'abandon d'une partie du programme des équipements diminue les honoraires de maîtrise d'œuvre (- 6,99 M € HT). Cette rubrique comprend la programmation du nouveau projet pour le stade Pelé dont le chiffrage sera précisé par les études à venir.
- Participation de l'aménageur aux équipements imbriqués : 0 M€ HT, soit une baisse de - 4,15 M € HT correspondant à la suppression de la participation aux travaux de la crèche (-3.05 M€ HT), du centre Paris anim' (- 0,62 M€ HT) et l'aménagement des accès de l'école Patay (-0,47 M€ HT).

- Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville de Paris : 0, soit une baisse de -1.35 M€ HT correspondant à l'aménagement du square Zetkin et des abords.
- Études et honoraires généraux : 3,9 M€ HT, en hausse de + 1,3 M€ HT avec une augmentation des dépenses pour l'urbanisme transitoire (+ 0,5 M€ HT) et l'inscription de frais de gestion du site notamment les frais de gardiennage (+ 0,8 M€ HT)
- Frais divers : 20,84 M € HT, en hausse de + 1.55 M€ HT principalement une hausse des frais de société (+1.57 M € HT)
- Reprise du bilan de la ZAC Joseph Bédier Porte d'Ivry : 53,58 M€ HT.

Les recettes du bilan aménageur s'établissent à 117,65 M€ HT, en baisse de 57,6 M€ HT. Dans les grandes lignes, elles se structurent et évoluent de la manière suivante :

- Charges foncières : 29,69 M€ HT, soit une baisse de - 66 M€ HT, avec des charges foncières logements à 25,68 M€ HT (- 26,8 M€ HT), des charges foncières activités à 1,93 M€ HT (- 37,95 M€ HT) et des charges foncières équipements à 2,07 M€ HT (- 1,26 M€ HT).
- Participations Ville de Paris : 12,51 M€ HT, en baisse de -2,53 M€ HT, intégrant le financement par la Ville du réaménagement du stade Pelé, dont le chiffrage sera affiné par les études à venir, et la participation à la requalification des voies existantes (+ 2,96 M € HT). L'évolution du programme se traduit par la suppression de la participation au réaménagement de l'avenue de la porte de Vitry (-1,17 M€ HT), à la reconstitution des locaux DJS (-2,5 M € HT, la réalisation d'une tribune de 150 places (- 1,33M€ HT) et à la réhabilitation du gymnase Marcel Cerdan (- 1,54 M € HT). La Ville assurant la maîtrise d'ouvrage de la construction de l'école Franc-Nohain, elle ne verse plus de participation à l'aménageur (- 7,75 M € HT).
- Subvention d'équilibre : 10,56 M € (non assujettie à la TVA)
- Reprise du bilan de la ZAC Joseph Bédier Porte d'Ivry : 64,85 M€ HT

Le bilan des charges municipales

Les recettes de la Ville de Paris s'établissent à 9,42 M€ TTC. Elles comprennent :

- La vente de terrains municipaux : 0,66 M€ TTC.
- Le remboursement du FCTVA : 8,77 M€

Les dépenses de la Ville de Paris s'établissent à 64,01 M€ TTC en baisse de 19,42 M€ TTC. Dans les grandes lignes, elles se structurent et évoluent de la manière suivante :

- Abandon du programme de bureaux municipaux sur l'ilot ouest nord : -50,30 M€ TTC.
- Participations de la Ville au bilan aménageur : 15,01 M€ TTC, en baisse de -3,03 M€ TTC avec d'une part une baisse liée à la non-réalisation de certains équipements sous maîtrise d'ouvrage aménageur : école Franc-Nohain, équipements sportifs Oudiné, reconstitution locaux DJS et cheminements autour du stade Pelé, requalification d'une partie de l'avenue de la Porte de Vitry et d'autre part, de nouvelles dépenses liées au projet d'amélioration des conditions

d'accueil du stade Pelé, et à l'augmentation à 50% pour la requalification des voies existantes.

- Aménagement d'une cour oasis école Patay : 0,48 M € TTC (+ 0,30 M€ TTC)
- Aménagement des accès entre la cour d'école Patay et le cœur d'ilot Oudiné (travaux) : 0,57 M€ TTC
- Reconstitution du centre Paris anim' (foncier + travaux) : 4,31 M€ TTC (+ 0,58 M€ TTC)
- Reconstitution de la crèche Oudiné (foncier + travaux) : 8,40 M€ TTC (+ 1,06 M€ TTC)
- Rénovation de l'école Franc-Nohain et aménagement de trois cours oasis (travaux) : 22,88 M€ TTC
- Réaménagement du square Clara Zetkin et ses abords (travaux) : 1,8 M€ TTC

Par ailleurs, la Ville de Paris contribue à l'équilibre du bilan de l'opération à hauteur de 10,56 M€ (non assujetti à la TVA).

Le bilan des charges municipales pour la ZAC Bédier-Oudiné s'établit à -54,59 M € TTC, contre -64,94 M€TTC en 2019.

S'ajoute aux dépenses de la Ville pour la ZAC Bédier-Oudiné, la reprise du bilan de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry établis à -20,48 M€ TTC.

3. LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Ce programme confirme le projet de programme des équipements publics détaillé ci-dessus et tel qu'annexé au projet de délibération 2024 DU-DLH 103-2.

Aussi, je vous propose d'approuver le Programme des Équipements Publics (PEP) et ses modalités de financement, tels qu'ils figurent en annexe du délibéré 2024 DU-DLH 103-2, accompagné de son plan de localisation.

4. L'AVENANT N°5 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Un traité de concession d'aménagement a été contracté entre la Ville de Paris et la SEMAPA pour l'aménagement de la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry en 2005. Trois avenants ont été approuvés et signés avec la SEMAPA en 2012, 2015, 2018 pour la ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry. Un 4^{ème} avenant a été approuvé et signé en 2019 pour la ZAC Bédier-Oudiné.

Il est désormais nécessaire de passer un 5^{ème} avenant pour :

- Intégrer les évolutions de programmation et de constructibilité relatées ci-dessus ;
- Faire évoluer les modalités d'indemnisation des bailleurs pour la réduction des emprises qui leur sont baillées ;
- Faire évoluer les participations financières et les modalités de réalisation entre la Ville de Paris et la SEMAPA concernant les équipements de superstructure et d'infrastructure ;
- Prévoir des actions d'urbanisme temporaire ;

- Actualiser le calendrier annuel des versements des participations Ville à la SEMAPA.
- Reporter l'échéance du traité du 31 décembre 2030 au 31 décembre 2031.

L'avenant n°5 au traité de concession est présenté en annexe du projet de délibéré 2024 DU-DLH 103-3.

5. LES AVENANTS DE RESILIATION PARTIELLE DES BAUX EMPHYTEO-TIQUES AVEC ELOGIE-SIEMP ET PARIS HABITAT

Aux termes d'un bail emphytéotique du 20 décembre 1988, la SEMIDEP, aux droits de laquelle est venue Elogie-Siemp et destinées à être dénudées, s'est vu confier la gestion de l'ensemble immobilier 9-11 rue du Chevaleret / 1-3 rue Eugène Oudiné (13e) pour une durée de 55 ans venant à expiration le 31 octobre 2040. Ce bail est assorti d'un loyer annuel correspondant à 1% des recettes locatives perçues par l'emphytéote.

Cet ensemble immobilier, qui totalise 242 logements, est composé de deux bâtiments : l'un situé 1-3, rue Eugène Oudiné, élevé à R+8, comprenant 72 logements et une halte-garderie gérée par la CAF. L'autre situé 9-11 rue du Chevaleret, élevé à R+10 comprenant 170 logements et une antenne de la CAF.

Lors de la séance des 14, 15 et 16 décembre 2015, par délibération 2015 DLH 180, le Conseil de Paris avait autorisé la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique en vue de proroger sa durée à 95 ans et de porter le montant du loyer à 20% des recettes locatives perçues par l'emphytéote à compter rétroactivement du 1er janvier 2016.

Cet avenant s'inscrivait dans le cadre d'une opération de réhabilitation et de construction pour le bâtiment du 9-11, rue du Chevaleret, le devenir de la partie Oudiné n'étant alors pas encore tranché. Dans l'attente de la stabilisation du projet sur la partie Oudiné, il a été jugé préférable de surseoir à la régularisation de cet avenant de prorogation. L'opération concernant l'immeuble Chevaleret s'est donc intégrée dans une réflexion générale du projet urbain.

Afin toutefois de permettre à Elogie-Siemp de bénéficier des prêts d'une durée de 60 ans contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui exigeait la régularisation d'un avenant de prorogation, il a été proposé de proroger les droits réels du bailleur social uniquement pour la partie « Chevaleret ». C'est ainsi que lors de la séance des 15, 16 et 17 décembre 2020, le Conseil de Paris a revu les conditions de l'avenant au bail emphytéotique d'Elogie-Siemp afin de circonscrire ses effets à l'immeuble « Chevaleret » sur une assiette d'environ 2 380 m² selon un projet de plan de découpage foncier établi en 2019.

La régularisation de cet avenant restait cependant toujours suspendue à l'établissement d'un plan de division définitif permettant de délimiter l'emprise résiduelle du bail emphytéotique. Ce plan de division, ci-annexé, a été établi et va, par ailleurs, permettre de délimiter les emprises à céder à la SEMAPA pour les besoins de l'opération.

Il avait été initialement prévu de procéder à une partition du bail emphytéotique d'Elogie-Siemp et de céder ainsi à l'aménageur le foncier grevé du bail. La SEMAPA a toutefois indiqué souhaiter acquérir des emprises non grevées du bail emphytéotique à charge, par conséquent, pour la Ville de Paris de procéder à la résiliation partielle du bail par voie d'avenant assortie du versement d'une indemnisation à l'emphytéote.

Afin de permettre à la SEMAPA d'acquérir la propriété des constructions édifiées en cours de bail par Elogie-Siemp, la Ville de Paris devra verser à l'emphytéote la somme de 247 517, 50 euros. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable des constructions édifiées sur cette emprise, déduction faite de la valeur nette comptable des subventions versées par la Ville de Paris à Elogie-Siemp au titre de l'opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2024.

Cet avenant au bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- L'emprise CI-27 A, d'une superficie d'environ 6 037 m², selon le plan ci-annexé sera soustraite de l'assiette du bail emphytéotique ;
 - La Ville de Paris versera à Elogie-Siemp à titre d'indemnité la somme de 247 517, 50 euros ;
 - Tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.
- Toutes les autres clauses et conditions demeurent inchangées.

Le secteur Oudiné comprend également une parcelle municipale située 22-28, rue Régnault baillée à Paris Habitat d'une superficie de 5 043 m² environ comprenant deux immeubles de logements et un parking souterrain : une tour en cœur d'ilot et une barre le long de la rue Régnault. Une construction à rez-de-chaussée sur la rue Régnault abrite une supérette. Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une résidentialisation avec requalification des espaces extérieurs situés entre la tour et la barre, puis d'une réhabilitation plan climat. En revanche, l'espace végétalisé situé au pied Est de la tour est dans un état de semi abandon et envahi par les débris jetés depuis les étages de la tour.

Dans le cadre de la ZAC Bédier-Oudiné, l'assiette de ce bail emphytéotique, passé le 4 juin 1974, doit également être réduite. Le découpage se fera selon le plan de division ci-joint qui prévoit de sortir, dans le cadre d'un avenant au bail, une emprise d'une superficie d'environ 918 m² correspondant (en jaune sur le plan) à la parcelle dénommée provisoirement CI-25 A. La partie résiduelle du bail correspond à la parcelle CI-25 B (en orange) d'une surface d'environ 4 125 m².

La réduction d'assiette du bail emphytéotique emporte, par avenant, indemnisation de l'emphytéote Paris Habitat. Cette indemnisation correspond à la perte d'une partie de la valeur nette comptable de l'actif immobilisé (le parking). Elle permettra au bailleur de régulariser fiscalement et comptablement cette résiliation partielle. Le montant de cette indemnisation serait de 33 223,38 euros.

Cet avenant au bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- L'emprise CI-25 A, d'une superficie d'environ 918 m², selon le plan ci-annexé sera distraite de l'assiette du bail emphytéotique ;

-La Ville de Paris versera à Paris Habitat à titre d'indemnité la somme de 33 223,38 euros ;

-Tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail. Toutes les autres clauses et conditions demeurent inchangées ;

6. LA CESSION D'EMPRISES BÂTIES À LA SEMAPA

Le projet urbain sur le secteur Oudiné se développe sur 3 emprises foncières propriété de la Ville de Paris :

- Une emprise baillée à Elogie-Siemp avec deux barres de logements (8 543 m²),
- Une emprise baillée à Paris Habitat avec une tour, une barre de logements et un supermarché (5 043 m²),
- Une emprise correspondant à la crèche Oudiné (1 171 m²).

Les emprises baillées sur lesquelles sont programmés les lots à bâtir et les espaces publics doivent être sorties des baux emphytéotiques par un avenant objet d'une délibération soumise au Conseil de Paris par la Direction du logement et de l'habitat (2024 DU-DLH 103 4° et 2024 DU-DLH 103 5°). Une emprise de 918 m² environ sera ainsi détachée du bail avec Paris Habitat pour aménager des espaces publics. Une emprise de 6 037 m² environ sera détachée du bail avec Elogie-Siemp dont une partie pour aménager des espaces publics (3 176 m²) et une partie (2 861 m²) pour les futurs lots à bâtir N1, N2, N3 et N4. Dans une 2^{ème} étape, les emprises des lots à bâtir seront cédées par la Ville de Paris à la SEMAPA, celles des futurs espaces publics resteront propriétés de la Ville de Paris.

La Ville de Paris doit ainsi céder à la SEMAPA les parcelles bâties suivantes, telles que désignées dans le plan de division établi par TTGE, géomètres experts, le 14 juin 2024, en annexe :

- parcelle cadastrée CI-26A, d'une surface de 1 171 m², propriété Ville de Paris occupée par la crèche vouée à la démolition ;
- parcelles cadastrées CI-27B d'une surface de 852 m² environ et CI-27C d'une surface de 2 009 m² environ, propriété Ville de Paris comportant un immeuble 72 logements et des espaces verts.

Le montant envisagé pour ces cessions, qui sera intégré dans le projet d'avenant au traité de concession d'aménagement avec la SEMAPA soumis à l'approbation du Conseil de Paris lors de cette même séance est le suivant :

- parcelle cadastrée CI n°26A : le prix de cession envisagé s'élève à 140 €/m² pour une surface de 1 171 m², soit un montant total de 163 940 €.
- parcelles cadastrées CI-27B et CI-27C : le prix de cession envisagé est de 226 €/m² pour une surface de 2 861 m² soit 648 040 €. Il se décompose du prix du foncier (140 €/m²) augmenté de l'indemnité de résiliation du bail avec Elogie-Siemp évaluée à 247 500 €.

Soit un prix total de cession de 811 980 €.

Dans un avis du 25 octobre 2024, le Service Local du Domaine de Paris n'a pas émis d'observations sur le prix convenu entre la Ville de Paris et l'aménageur, ce prix ne constituant pas une valeur de marché.

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver :

- (1) le dossier de réalisation modifié de la ZAC Bédier-Oudiné ;
- (2) le programme des équipements publics modifié de la ZAC Bédier-Oudiné ;
- (3) l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Bédier-Oudiné à signer avec la « Société d'Étude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement Parisienne » (SEMAPA) ;
- (4) les avenants de résiliation partielle des baux emphytéotiques de la location de l'immeuble 9-11, rue du Chevaleret / 1-3, rue Eugène Oudiné (13e) à ELOGIE-SIEMP et de l'immeuble 22-28, rue Régnauld (13e) à Paris Habitat OPH ;
- (5) la cession à la SEMAPA d'emprises bâties dans le secteur Oudiné.

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

La Maire de Paris