



2019 DLH-DU-DEVE-DVD 74 Transformation par ADOMA du foyer de travailleurs migrants 202 rue d'Alesia/ 12 passage de Gergovie (14e) en une résidence sociale comportant 283 logements PLA-I

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2005, le plan de traitement des foyers parisiens de travailleurs migrants connaît un élan sans précédent sous l'impulsion de la Ville de Paris.

Durant la période 2005-2018, le Conseil de Paris a approuvé les projets de transformation en résidence sociale de 30 foyers.

La présente délibération a pour objet de vous soumettre les conditions de réalisation par ADOMA du programme de transformation du foyer de travailleurs migrants situé 202 rue d'Alesia (14e) en une résidence sociale comportant 283 logements PLA-I.

I HISTORIQUE DU FOYER 202 RUE D'ALEZIA (14e)

Construit en 1977, le foyer est situé sur une parcelle d'une superficie de 2 435 m² situé au 202 rue d'Alésia et 3 à 14 passage de Gergovie sous la référence cadastrale DN n° 140.

La parcelle est délimitée au Sud-Est par l'emprise des voies ferrées de la gare Montparnasse, au Nord Est par un terrain accueillant un programme de logements sociaux de La Sablière et bordé sur ses autres limites séparatives par le square du Père Plumier qui accueille notamment des espaces de détente et de promenade, des aires de jeux pour les enfants, un terrain de sport « city-stade », un local social et un local technique affecté à la DEVE pour l'entretien du square.

Il fait l'objet d'un bail emphytéotique consenti par la Ville à la SAHLM « La résidence Urbaine » consenti le 27 janvier 1977 en vue de la construction d'un ensemble immobilier à usage de foyer de travailleurs migrants comprenant 340 lits.

Ce bail a été par la suite cédé à ADOMA par acte en date du 20 avril 1998.

Ce foyer accueille aujourd'hui 306 résidents répartis dans 225 chambres individuelles de 12,5 m² et 27 chambres à 3 lits de 25 m², sans confort, les cuisines et sanitaires étant partagés.

Constitué de deux bâtiments, le foyer obsolète est dans un état technique précaire et il est exposé aux fortes nuisances du trafic ferroviaire. ADOMA n'a donc pas retenu un projet de restructuration mais un projet de démolition/reconstruction.

II PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

Après concours, c'est un groupement de maîtrise d'œuvre dont l'agence Dalix est mandataire qui a été retenu.

Son projet consiste à construire en trois phases successives une résidence sociale composée de trois immeubles comprenant respectivement 108 logements, 97 logements et 78 logements, soit un total de 283 logements. Ces logements seront individuels et autonomes, équipés d'espace cuisine et sanitaire (lavabo, douche et WC). La résidence sociale comprendra également des locaux collectifs. Ces trois immeubles comporteront 8 niveaux sur RdC ne dépassant pas 27 m de hauteur.

L'opération envisagée serait organisée selon le phasage suivant :

- construction du bâtiment A de 108 logements
- relogement de 95 résidents dans le nouveau bâtiment A
- démolition de l'aile Nord du foyer
- construction du bâtiment C de 97 logements
- relogement de 88 résidents sur le nouveau bâtiment C
- relogement de 123 résidents dans d'autres structures restant à définir
- démolition de l'aile Sud du foyer
- construction du bâtiment B de 78 logements

La mise en œuvre de ce programme nécessite d'adapter le PLU par voie de déclaration de projet, de modifier l'assiette, la durée et l'objet du bail emphytéotique.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 60 kWh/m²shon/an (soit RT 2012 – 44%) et être labellisé Effinergie +. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE.

À cet effet, il est prévu un raccordement au réseau du CPCU, ainsi que la fourniture d'une partie de l'eau chaude sanitaire par récupération de chaleur sur les eaux usées.

3°) Description du programme

Le programme comporterait une résidence sociale de 283 logements PLA-I, individuels et autonomes, d'une surface utile habitable de 5.027 m² se décomposant en 260 T1 (d'une surface moyenne d'environ 17 m²), 17 T1' (d'une surface moyenne d'environ 21 m²) et 6 T1 bis (d'une surface d'environ 30 m²).

Les surfaces collectives, hors circulations, se développeraient sur une surface d'environ 116 m² (salle polyvalente, bureau de concertation, bureau d'accompagnement social, laverie, lingerie).

Selon la taille des logements, les redevances mensuelles s'échelonnent entre 402 euros et 583 euros, charges comprises, valeur 2019. Les résidents pourraient bénéficier de l'APL en fonction de leurs revenus et de leur situation sociale.

4°) Le projet social

La gestion de la résidence serait assurée par ADOMA. Dans un premier temps, l'établissement accueillerait en priorité les actuels résidents du FTM ou d'autres FTM parisiens inscrits au plan de traitement, puis, dans un deuxième temps, il s'ouvrira à d'autres publics rencontrant des difficultés d'accès au logement.

III FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût prévisionnel de l'opération est évalué à 30.170.663 euros HT soit 106.610 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Gergovie
Charge foncière	4.636.711
Travaux	18.544.500
Honoraires/Divers	6.989.452
TOTAL	30.170.663

2°) Le financement prévisionnel

RECETTES (en euros)	Gergovie
Prêt CDC (40 ans)	887.787
Prêt foncier CDC (60 ans)	2.682.832
Prêt Employeurs (40 ans)	9.100.000
Prêt bancaire (20 ans)	369.976
Subvention Ville de Paris	14.150.000
Fonds propres	2.980.068
TOTAL	30.170.663

3°) Les droits de réservation

En contrepartie de ce conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 85 logements
- Employeurs : 85 logements
- Ville de Paris : 113 logements.

IV CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD

Pour permettre la réalisation du projet de démolition/reconstruction évoqué ci-avant, ADOMA et la Ville ont convenu de conclure un protocole ayant pour objet de définir les actions et opérations préalables par chacune des parties en vue de la signature d'un bail à construction.

Les actions à la charge de la Ville sont :

- l'évolution du PLU,
- le déclassement par anticipation du terrain à détacher du square du Père Plumier appartenant à son domaine public,
- les opérations foncières et les modalités juridiques de l'opération.

Les actions à la charge d'ADOMA sont :

- d'établir une convention de servitude pour l'utilisation du passage de Gergovie pour la propriété du 127 rue de Vercingétorix, appartenant à ICF La Sablière et aux services de sécurité et d'incendie sur la voie privée ouverte au public,
- de s'engager aux termes du bail à construction à assurer l'accès de la Ville de Paris à son local jardinier
- de déposer le permis de construire valant démolition,
- de reloger les 340 résidents au fur et à mesure des phases de travaux.

V PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Aujourd'hui ce foyer est construit en limite séparative du square du Père Plumier, lequel square comprend des locaux destinés à la direction des espaces verts et de l'environnement (DEVE) ainsi que différents aménagements (city stade, aires de jeux...).

La mise en œuvre du projet se traduira par une réduction de l'assiette de ce square dont les différents aménagements seront reconstitués à l'issue du chantier.

Les dispositions actuelles du PLU en vigueur ne permettent pas aujourd'hui de délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Compte tenu de la nature des dispositions réglementaires à adapter, la mise en compatibilité du PLU avec le projet pourrait intervenir dans le cadre d'une déclaration de projet, suivant les dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme (réalisation d'un programme de construction présentant un intérêt général).

Les dispositions réglementaires susceptibles d'évoluer sont les suivantes :

- délimitation des zones (UV et UG) sur lesquelles s'implante le projet ; à cet effet, le bilan à ce jour de la zone UV est de 5 427 m² et de la zone UG de 4 110 m², le projet conduira à obtenir une zone UV de 4 419 m² et une zone UG de 5 118 m², laquelle zone UG comprendra une surface EVP de 1 000 m² environ ;
- prolongement du passage de Gergovie en voie privée ouverte au public et réduction de la largeur de la voie existante ;
- création d'un secteur de hauteur maximale des constructions (HMC) assorti d'un plafond à 27 m
- création d'un nouvel Espace Vert Protégé (EVP) sur une partie des espaces libres du projet d'environ 1 000 m².

La procédure d'évolution du PLU entrant dans le champ de l'obligation de saisine au cas par cas de l'autorité environnementale, la Ville l'a saisie le 23 janvier 2019 afin qu'elle décide si la mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale ou si elle en est dispensée.

Par décision du 31 mars 2019, la mission régionale d'autorité environnementale a considéré qu'elle n'était pas soumise à évaluation environnementale.

VI CONCLUSION D'UNE PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION, D'UN EDDV ET D'UN BAIL A CONSTRUCTION SUIVANT LES CONDITIONS ESSENTIELLES SUIVANTES

La réalisation de ce projet nécessite de résilier de manière anticipée le bail emphytéotique d'ADOMA pour conclure un bail à construction reposant sur une nouvelle assiette foncière.

Ledit bail aurait une durée de 65 années et sera assorti d'un loyer capitalisé net de 2.750.816 €. Ses conditions essentielles figurent dans la promesse de bail ci-annexée.

VII RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

En préalable à la conclusion de ce nouveau bail, il est nécessaire de procéder à un remaniement de la parcelle cadastrée section DN n° 140, constituant l'assiette foncière du bail actuel selon le plan provisoire de déclassement et de division ci-annexé.

1) seraient incorporés à la parcelle les lots suivants, à déclasser du domaine public :

- Le lot A-2, d'une superficie d'environ 187 m²
- Le lot B-2, d'une superficie d'environ 165 m²
- Le lot C-2, d'une superficie d'environ 19 m²
- Le lot C-1, d'une superficie d'environ 540 m²

2) seraient distraits de la parcelle les lots suivant :

- Le lot D-1, d'une superficie d'environ 357 m²
- Le lot D-2, d'une superficie d'environ 8 m²

La nouvelle parcelle ainsi redécoupée serait constituée des lots A-1, A-2, B-1 et B-2 et C-1 et C2

L'assiette du bail reposerait sur cette parcelle et inclurait également l'emprise de la future voie privée qui serait constituée du lot C-1, après déclassement du domaine public, et du lot C-2, à détacher de la parcelle cadastrée DN n° 140 d'une superficie respective de 540 m² et 27 m² et représenterait au total une superficie d'environ 3008 m².

VIII CONVENTION DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE CONCERNANT LE LOCAL JARDINIER

Le local jardinier actuel est situé sur l'emprise du futur bail à construction, la Ville a demandé sa reconstitution et sa conservation en pleine maîtrise. Ainsi sur la base d'un cahier des charges élaboré par la Ville, ADOMA construira ce local dans le bâtiment A et correspondra au futur volume 1, selon le plan de principe d'état descriptif de division en volumes ci-annexé qui aurait pour assiette foncière les volumes A-1 et A-2 issus du plan provisoire de déclassement et de division précité qui restera propriété de la Ville.

ADOMA réalisera les travaux de construction et d'aménagement du nouveau local et de son aire technique dans le cadre d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage conformément à l'article L. 2422-12 du Code de la commande publique. ADOMA en assurera les coûts évalués à 369 976 € HT.

IX RECONSTITUTION DU JARDIN

La Ville de Paris réalisera la diminution de l'actuel passage de Gergovie et le retournement du prolongement de la voie ainsi que la reconstitution du square à l'issue des travaux.

L'ensemble de ces travaux a été évalué à 769 000 € TTC. Ils seront intégralement pris en charge par ADOMA et seront versés au jour de la signature de l'acte authentique de bail à construction.

X AUTORISATION DONNEE A ADOMA ET LA VILLE DE DEPOSER TOUTES AUTORISATIONS D'URBANISMES NECESSAIRES AU PROJET

Pour permettre la réalisation de cette opération la Ville de Paris et Adoma doivent être habilités à déposer toutes les autorisations d'urbanises nécessaires.

En conclusion, les projets de délibération soumis à notre assemblée ont pour objet :

- d'approuver la conclusion du protocole d'accord entre la Ville de Paris et ADOMA ;
- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à ADOMA une subvention d'un montant maximum de 14.150.000 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PLA-I à souscrire par ADOMA pour le financement de ces logements ;
- d'accorder la garantie de la Ville à l'emprunt Employeurs à souscrire par ADOMA pour le financement de ces logements ;
- d'approuver le déclassement par anticipation des emprises à détacher du square du Père Plumier ;
- d'autoriser la conclusion d'une promesse de bail à construction entre ADOMA et la Ville, d'un EDDV, la résiliation du bail actuel, et la conclusion d'un bail à construction suivant les conditions essentielles présentées ci-avant ;
- d'approuver la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage entre la Ville de Paris et ADOMA quant à la réalisation du local jardinier
- d'autoriser ADOMA et la Ville à déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires au projet

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris