MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2016 DU 15 Opération « Debergue Rendez-Vous » (12e) – Protocole d'accord avec la RATP et Logis Transports – Autorisation de déposer les demande d'autorisations d'urbanisme sur la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold Netter

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

Le secteur d'aménagement « Debergue - Rendez-vous » est situé au nord-est du douzième arrondissement. Il a donné lieu à une première intervention autour de la cité Debergue, achevée depuis fin 2008 et dont la poursuite aujourd'hui vers l'avenue du Docteur Arnold Netter fait l'objet de la présente délibération.

La première partie de l'opération a permis de réaliser un jardin de 6.300 m², ouvert en avril 2007, 35 logements sociaux et un local pour les services municipaux (DEVE).

La seconde partie, à l'Est, concerne les parcelles des 77 et 81, avenue du Docteur Arnold Netter (cadastrées AB 25 et 27), et représentant une superficie totale de 5.219 m².

Cette seconde partie, conduite par la RATP et sa filiale Logis Transports, va permettre d'achever l'aménagement du secteur avec le prolongement de la cité Debergue et l'extension du jardin public.

Le programme, qui prévoit la construction d'environ 80 logements dont la moitié en social, fait partie des opérations visées par le protocole logement entre la Ville de Paris et la RATP signé le 18 décembre 2014.

Pour permettre cette opération, le PLU en cours de modification prévoit pour les parcelles 77 et 81 avenue du Docteur Arnold Netter :

- la suppression du périmètre de localisation existant de la servitude pour la réalisation d'un équipement sportif (qui sera déplacé au 37 avenue du Docteur Arnold Netter)
- l'ajout d'un emplacement réservé pour logements sociaux (LS 100 – 50)

Le reste des prescriptions demeure inchangé, à savoir : espace vert de 2.500 m², équipement de petite enfance, voie publique réservée aux piétons, vélos, véhicules de service, de 6 mètres de large bordée d'un filet bleu (verticale du gabarit enveloppe de hauteur maximale 18m et couronnement en oblique 1/1 limité à 3m au-dessus de la verticale).

L'emprise du 77 avenue du Docteur Arnold Netter, d'une superficie de 4.993 m², bordée par des immeubles d'habitat collectif et à l'Ouest par le jardin public, est propriété de la RATP et abrite aujourd'hui des équipements sportifs mis à la disposition de l'Union Sportive Métropolitaine des Transports, dont la réinstallation est prévue au 37 avenue du Docteur Arnold Netter.

L'emprise du 81 avenue du Docteur Arnold Netter, d'une superficie de 226 m² a été acquise par la Ville de Paris par préemption en 2009 en vue la réalisation d'un programme de logements sociaux. Elle est aujourd'hui non bâtie et inoccupée.

Les réflexions sur le nouveau parti d'aménagement prévoient de poursuivre et d'étendre l'aménagement du jardin public (2.500 m² supplémentaires au minimum, en continuité de l'espace vert existant), de réaliser un programme de logements sociaux et intermédiaires, une crèche-multi accueil et une nouvelle voie piétonne, pour relier l'avenue du Docteur Arnold Netter à la cité Debergue et desservir le jardin, les nouveaux logements et l'équipement de petite enfance.

L'imbrication des ouvrages et la configuration du site nécessitent une opération globale. Compte tenu du fait que les ouvrages projetés relèvent simultanément de la maîtrise d'ouvrage RATP – Logis Transports et de la maîtrise d'ouvrage Ville de Paris, et que ces maîtres d'ouvrage sont soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée modifiée, il a été décidé de transférer la maîtrise d'ouvrage de la crèche multi-accueil, ainsi que celle de la voie piétonne à Logis Transports.

Ces transferts de maîtrise d'ouvrage font l'objet de deux conventions :

- une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage par la DFPE à Logis Transports pour l'intégralité des études et des travaux afférents à la création d'une crèche- multi accueil,

- une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage par la DVD/DPE à Logis Transports pour les études permettant de définir le tracé et les caractéristiques de la voie et les travaux de réalisation de la voie et réseaux divers, dont l'assainissement.

Ces projets de conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage sont soumis à votre approbation par des projets de délibérations distincts.

La réalisation du jardin se fera, quant à elle, sous maîtrise d'ouvrage DEVE.

Afin de ne pas retarder l'opération, la RATP et sa filiale Logis Transports ont engagé la consultation de maîtrise d'œuvre en associant la Ville de Paris au choix du lauréat qui se verra confier la réalisation des programmes de construction de logements et de l'équipement de petite enfance, ainsi que des travaux de voirie.

La RATP, Logis Transports et la Ville de Paris ont mis au point un projet de protocole foncier définissant l'ensemble des conditions dans lesquelles cette opération sera réalisée et notamment les modalités juridiques, financières et calendaires permettant à la RATP de mettre en œuvre son projet et à la Ville de Paris de devenir propriétaire des équipements publics prévus dans le programme de l'opération.

I – Le montage de l'opération

La réalisation du programme de logements sociaux et intermédiaires, y compris sur la parcelle communale destinée à être cédée à la RATP, sera confiée par la RATP à sa filiale Logis Transports dans le cadre d'un bail à construction.

Comme indiqué ci-dessus, l'équipement de petite enfance (crèche multi-accueil de 99 places disposant en outre de 500 m² d'espaces extérieurs) et la voie nouvelle destinée à devenir une voirie publique seront réalisés par Logis Transports sur la base de conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris.

L'espace vert de 2.500 m², destiné à l'agrandissement du jardin public, existant sera réalisé par la Ville de Paris sur un terrain qui lui aura préalablement été cédé par la RATP.

II – Les mutations envisagées et leurs conditions financières

La mise en œuvre de l'opération dans les conditions définies ci-dessus nécessite que soient réalisées les mutations suivantes :

- vente par la Ville de Paris à la RATP du terrain de 226 m² dont elle est propriétaire au 81 avenue du Docteur Arnold Netter

- vente par la RATP à la Ville de Paris :
  - d'un terrain de 2.500 m² environ destiné à la réalisation de l'espace vert,
  - d'un terrain de 500 m² environ correspondant à l'emprise de la voie nouvelle,
  - d'un volume non bâti d'environ 1.050 m² de SDP dans lequel sera réalisé l'équipement de petite enfance outre 500 m² environ de terrain pour ses espaces extérieurs.

Pour permettre à la voie nouvelle de relier la Cité Debergue à l'avenue du Docteur Arnold Netter, il appartiendra à la Ville de Paris de s'assurer la maîtrise foncière d'une petite emprise par réduction de l'assiette du bail emphytéotique consenti à ELOGIE dont fait l'objet la parcelle 11-13 cité Debergue.

Il a été convenu entre la Ville de Paris et la RATP que ces mutations interviendraient à des conditions financières basées sur les éléments suivants :
- constructibilité totale de l'opération de 7.500 m² de SDP ;
- constructibilité de la parcelle communale : 850 m² dont 50% logements sociaux et 50% logements intermédiaires,
- charges foncières prises en compte : 1.400 € HT/m² pour le logement social et 2.000 € HT/m² pour le logement intermédiaire,
- cession du volume de l'équipement de petite enfance à la charge foncière du logement social,
- valeur du terrain RATP : 2.264 € HT/m² avec des abattements de 65% pour les espaces verts et de 90% pour la voirie.

Sur ces bases, les prix des cessions s'établissent comme suit :

- cession de la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold Netter :
  850 m²/2 * 1.400 € + 850 m²/2 * 2.000 € = 1.445.000 € HT.

- acquisition des emprises RATP :
  - volume crèche : 1.050 m² environ de SDP au prix de 1.400 € HT/m² de SDP
  - jardin crèche : 500 m² environ au prix de 792 € HT/m² de terrain
  - jardin public : 2.500 m² environ au prix de 792 € HT/m² de terrain
  - emprise voie nouvelle : 500 m² environ au prix de 226 € HT/m² de terrain

Ces conditions financières ont été acceptées par France Domaine dans un avis du 7 avril 2016.

III – La prise en charge des coûts de dépollution

Les travaux de dépollution de l'ensemble des terrains de l'opération seront réalisés par Logis Transports respectivement pour le compte de la RATP dans le cadre du bail à construction et d'une convention

spécifique pour l'emprise du futur jardin et pour le compte de la Ville de Paris dans le cadre des conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage pour l'équipement de petite enfance et la voie nouvelle.

La RATP et la Ville de Paris assumeront financièrement l'ensemble des coûts de dépollution sur leurs parcelles respectives, sur la base des coûts de remise en état résultant des études et diagnostics effectués préalablement à la mise en œuvre de l'opération. Par dérogation à cette clause, la Ville de Paris prendra en charge les éventuels surcoûts qui pourraient être induits par la localisation de l'équipement de petite enfance.

IV - Le calendrier prévisionnel

Les principales étapes de l'opération s'inscrivent dans le calendrier prévisionnel suivant :

- mai – juin 2016 : signature par la RATP et Logis Transports des contrats de maîtrise d'œuvre
- 4ème trimestre 2016 : dépôt des demandes d'autorisations administratives, dont permis de construire
- octobre 2016 : délibération du Conseil de Paris autorisant les cessions et acquisitions, ainsi que la signature des promesses de vente et des actes de vente
- novembre - décembre 2016 : signature des promesses de vente, sous conditions suspensives, entre la Ville de Paris et la RATP, signature du bail à construction par la RATP à Logis Transports
- octobre 2017 – fin 2018 : réalisation des travaux de relocalisation des équipements sportifs sur la parcelle sise 37 avenue du Docteur Arnold Netter
- septembre – octobre 2017 : signature des actes de vente
- fin 2019/début 2020, au plus tôt suivant la date de libération du site : livraison des logements et des équipements réalisés par Logis Transports

Pour permettre le déroulement de ce calendrier, il convient d'autoriser dès maintenant Logis Transports à déposer une demande de permis de construire sur la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold Netter.

Le présent projet de délibération a donc pour objet d'autoriser:

- la signature du projet de protocole foncier mis au point entre la Ville de Paris, la RATP et Logis Transports,

- le dépôt par Logis Transports des demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération sur la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold Netter.

En vous soumettant le dossier de ce projet, je vous prie, Mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2016 DU 15 – Opération « Debergue Rendez-Vous » (12e) – Protocole d'accord avec la RATP et Logis Transports – Autorisation de déposer les demande d'autorisations d'urbanisme sur la parcelle communale 81 avenue du Docteur Arnold Netter

Le Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le projet de délibération en date du par lequel Madame la Maire de Paris lui propose d'autoriser la signature avec la RATP et Logis Transports d'un protocole foncier relatif à la mise en œuvre de l'opération « Debergue Rendez-Vous » (12e) ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 7 avril 2016 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 12e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 **:** Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec la RATP et Logis Transports le protocole foncier relatif à la mise en œuvre de l'opération « Debergue Rendez-Vous » (12e)

Article 2 : La société Logis Transports est autorisée à déposer sur la parcelle communale sise 81 avenue du Docteur Arnold Netter à Paris 12ème, les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.