

**2023 DU 1** Secteur d'aménagement « Les Messageries » (12e) - Acquisition auprès d'Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA) du terrain d'assiette de l'école polyvalente et de la crèche.

#### PROJET DE DELIBERATION

#### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

L'opération d'aménagement dite « Les Messageries » (ex « Gare de Lyon – Daumesnil »), visant au développement d'un nouveau quartier mixte, a été engagée par la Société Nationale d'Espaces Ferroviaires (SNEF) sur des terrains d'une superficie d'environ 6 hectares, situés entre la rue de Rambouillet, la rue du Charolais, la rue Jorge Semprun, le boulevard de Bercy et le faisceau ferroviaire de la Gare de Lyon, anciennement propriétés de SNCF Réseau et de SNCF Mobilités, aujourd'hui repris par Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA). Cette opération est réalisée par EFA dans le cadre d'un permis d'aménager.

# Programme d'aménagement

• Par un protocole foncier approuvé par délibération 2017 DU 26 du Conseil de Paris des 20, 21 et 22 novembre 2017 et signé les 29 mars et 5 avril 2018, la Ville de Paris et la SNEF, aux droits de laquelle est venue EFA, sont convenues de réaliser une opération d'aménagement comprenant du logement dont 60% de logements sociaux, conformément au Plan Local de l'Habitat, mais également des équipements publics (une crèche et une école), des espaces verts dont un jardin de 4 500m² d'un seul tenant, des activités, un espace de logistique urbaine, des commerces en pieds d'immeuble.

Les parties sont également convenues des modalités des cessions nécessaires à la réalisation des équipements publics. Ce protocole prévoit ainsi l'acquisition par la Ville de Paris, en deux phases, des terrains et/ou volumes d'assiette des équipements publics réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

#### Dans le cadre de la phase 1 sont prévues :

- La cession par EFA à la Ville de Paris des volumes et/ou terrains qui accueilleront l'équipement public mixte (école et crèche) réalisé dans le périmètre du permis d'aménager et répondant tant aux besoins de la phase 1 que de la phase 2;
- La cession par EFA à la Ville de Paris du terrain d'assiette et/ou volume(s) de l'espace vert public d'un seul tenant (jardin Sud), étant précisé que cette cession serait réalisée après libération par SNCF Réseau de l'éventuelle emprise chantier du pont ferroviaire ;
- La cession, le cas échéant, par EFA à la Ville de Paris du terrain d'assiette et/ou volume(s) de l'aménagement végétalisé, réalisé par la Ville de Paris sur l'emprise de 800 m² libérée par les propriétaires ferroviaires et complémentaire au jardin Sud.

Dans le cadre de la phase 2 est prévue :

• La cession par EFA à la Ville de Paris du terrain d'assiette de l'élargissement de la rue de Rambouillet, réalisé par la Ville de Paris.

Les voiries intérieures à l'opération d'aménagement réalisées dans le cadre du permis d'aménager délivré à EFA, feront quant à elles l'objet d'une remise à la Ville en fin d'opération.

Le présent projet de délibération porte ainsi sur la cession par EFA à la Ville du terrain d'assiette du futur groupe scolaire. Les autres cessions seront soumises ultériéurement à votre approbation au fur et à mesure de l'avancement de l'opération d'aménagement.

### Réalisation d'une école polyvalente et d'une crèche multi-accueil

Le projet prévoit ainsi la réalisation d'un équipement public mixte comprenant une école polyvalente et une crèche multi-accueil, ainsi que 2 logements de fonction, dont la programmation a été établie sur la base des besoins générés par l'opération d'aménagement :

- Groupe scolaire : 8 classes ;
- Crèche : l'opération génère un besoin de 33 berceaux. La capacité d'accueil finale s'établira à 68 berceaux, nombre optimal d'enfants par crèche établi par la Ville de Paris.

Afin que la SNEF puisse prendre en charge la partie du coût de la construction de cet équipement public correspondant aux besoins générés par l'opération, une convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Ville de Paris et la SNEF a été approuvé par délibération 2017 DU 26 du Conseil de Paris des 20, 21 et 22 novembre 2017, et signée les 29 mars et 5 avril 2018.

Cet équipement, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Paris, consiste dans la construction d'un bâtiment à destination de CINASPIC (crèche et école polyvalente) et d'habitation (2 logements de fonction T4), pour une surface de plancher de 3.185 m² au stade de la délivrance du permis de construire.

Par rapport au projet initialement envisagé, une plus grande proportion est dédiée à la réalisation de coursives. Le projet s'inscrit en outre pleinement dans l'objectif de construction à faible impact environnemental avec l'emploi de matériaux bio et géo sourcés (bois, pierre massive, paille, terre, ardoise) et la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur. En outre, dès le lancement de l'opération d'aménagement, des labels prévus au titre de la future réglementation thermique 2020, plus ambitieux encore que ceux alors en vigueur, ont été inscrits dans le cahier des charges de l'équipement crèche / école.

S'agissant de la surface utile, qui exprime le mieux les objectifs de la Ville dans le programme confié à l'architecte, elle s'établissait à l'amorce de l'opération à 2.440 m². Au stade de la délivrance du permis de construire, elle est légèrement supérieure et compte 2.471,5 m².

Par ailleurs, trois corniches de type « débord » conçues pour sécuriser et pérenniser le bâtiment, correspondant respectivement à une couvertine supérieure d'environ 33 centimètres et les deux autres de 20 centimètres, surplomberont à terme la parcelle voisine, actuellement cadastrée DA n° 94.

# Acquisition du terrain d'assiette de l'équipement et constitution d'une servitude :

Le permis de construire, déposé le 9 juin 2022, a été délivré le 23 février 2023. Les travaux de viabilisation du terrain, réalisés par EFA conformément au protocole foncier, ont été engagés fin 2022 et sont prévus pour s'achever fin 2023. Le chantier de construction débutera au premier trimestre de l'année 2024.

D'ici fin 2023, il sera procédé à la cession par EFA à la Ville de Paris, du terrain d'assiette du futur groupe scolaire – crèche, actuellement cadastré CZ n° 48 et DA n°90.

Conformément au protocole foncier, le prix d'acquisition du terrain d'assiette du groupe scolaire et de la crèche s'établit à 3.804.010 € HT, soit 4.564.812 € TTC

Afin de tenir compte de la réalisation des éléments techniques en débord sur la parcelle actuellement cadastrée DA n° 94, une servitude de surplomb grevant ladite parcelle sera en outre constituée entre la Ville de Paris et le futur propriétaire de la parcelle, ICF La Sablière.

Par avis du 9 mai 2023, le Service Local du Domaine de Paris a pris acte du prix d'acquisition du groupe scolaire et de la crèche de 3.804.010 € HT / 4.564.812 € TTC, et a estimé que la constitution d'une servitude de surplomb à titre gratuit pouvait être acceptée.

# Je vous propose donc de :

- m'autoriser à acquérir le terrain d'assiette du groupe scolaire et de la crèche auprès d'EFA ou de toute autre personne qui s'y substituerait, aux conditions susmentionnées, et à signer en conséquence l'acte de vente s'y rapportant ;
- m'autoriser à consentir et constituer toutes les servitudes nécessaires à cette opération.

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

La Maire de Paris

**2023 DU 1** Secteur d'aménagement « Les Messageries » (12e) - Acquisition auprès d'Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA) du terrain d'assiette de l'école et de la crèche.

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil de Paris des 20, 21 et 22 novembre 2017 relative au secteur d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil, approuvant :

- la signature d'un protocole foncier entre la Ville, la SNEF et SNCF Immobilier ;
- la délimitation d'un périmètre global de projet urbain partenarial et la fixation des modalités du partage du coût des équipements publics ;
- la signature d'une convention de projet urbain partenarial (phase 1 entre la Ville et la SNEF)
- la signature de transfert des voies et espaces communs (phase 1 entre la Ville et la SNEF)

Vu la convention de projet urbain partenarial des 29 mars et 5 avril 2018 entre la Ville de Paris et la SNEF, aux droits de laquelle est venu Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA), relative à l'opération Gare de Lyon Daumesnil ;

Vu le protocole foncier entre la SNEF, aux droits de laquelle est venu EFA, SNCF Mobilités, SNCF Réseau et la Ville de Paris relatif au site « Gare de Lyon Daumesnil » en date du 5 avril 2018 ;

Vu le plan de cession établi par le cabinet de géomètres experts Renfert & Venant en septembre 2020 ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 9 mai 2023;

Vu le projet en délibération en date du par lequel Mme la Maire de Paris propose d'autoriser :

- L'acquisition auprès d'Espaces Ferroviaires Aménagement (EFA) dans le secteur d'aménagement « Les Messageries » (12°) du terrain d'assiette du groupe scolaire crèche, d'une superficie de 1.841 m² environ, actuellement cadastré CZ n° 48 et DA n°90, au prix de 3.804.010 € HT, soit 4.564.812 € TTC;
- La constitution à titre gratuit d'une servitude de surplomb grevant les parcelles actuellement cadastrées DA n° 94 et DA n° 95 et propriété d'EFA au profit du terrain d'assiette du futur groupe scolaire crèche, actuellement cadastré CZ n° 48 et DA n°90, à acquérir par la Ville de Paris auprès d'EFA;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12 ème arrondissement en date du :

Vu l'avis du Conseil du 12 ème arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5ème Commission et M. BLOCHE au nom de la 6e Commission,

#### Délibère :

Article 1: Mme la Maire de Paris est autorisée à procéder à l'acquisition auprès d'Espaces Ferroviaires Aménagement dans le secteur d'aménagement « Les Messageries » (12°) du terrain d'assiette du groupe scolaire - crèche, d'une superficie de 1.841 m² environ, actuellement cadastré CZ n° 48 et DA n°90, au prix de 3.804.010 € HT, soit 4.564.812 € TTC.

Article 2: Mme la Maire de Paris est autorisée à constituer à titre gratuit une servitude de surplomb grevant les parcelles actuellement cadastrées DA n° 94 et DA n° 95 et propriété d'Espaces Ferroviaires Aménagement au profit du terrain d'assiette du futur groupe scolaire - crèche, actuellement cadastré CZ n° 48 et DA n°90, à acquérir par la Ville de Paris auprès d'Espaces Ferroviaires Aménagement.

Article 3 : La dépense sera prévue au budget de la Ville de Paris (exercice 2023 et/ou suivants).

Article 4: Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à consentir et constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet.