

2024 DU 164 Bercy-Charenton (12e) - Signature de conventions d'occupation temporaire et d'une convention de sous-occupation temporaire de terrains propriétés de la SNCF, en vue d'y développer un projet d'urbanisme transitoire.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la remise à plat du projet urbain Bercy-Charenton, initiée en 2020, plusieurs étapes ont été franchies :

- Un comité citoyen a travaillé en 2021 sous l'égide de la SEMAPA, aménageur de la ZAC Bercy Charenton, avec l'appui de nombreux experts indépendants, pour réfléchir à l'évolution du projet urbain. Ce comité citoyen a rendu un avis comportant 59 propositions concrètes.
- Après avoir pris connaissance de cet avis, votre assemblée a délibéré en 2022 (délibération 2022 DU 4) pour définir les nouveaux objectifs d'aménagement de ce territoire ainsi que les modalités de concertation du projet.
- En juillet 2023, votre assemblée a approuvé le bilan de la concertation préalable relative à la modification de la ZAC (délibération 2023 DU 46).

Depuis, les études se poursuivent pour mettre au point le nouveau projet urbain :

- L'approbation du PLU Bioclimatique de Paris dans cette même séance de votre assemblée permet de stabiliser les règles d'urbanisme applicables à ce territoire.
- Des études ferroviaires sont en cours de finalisation pour préciser les contraintes ferroviaires, les travaux de reconstitution ou de déviations nécessaires pour mettre en œuvre le projet urbain.
- Des études environnementales (étude d'impact et évaluation environnementale sur la santé) se poursuivent et pourront déboucher sur des ajustements du projet.
- Le bilan économique de l'opération d'aménagement est en cours de mise au point, en lien avec la SNCF, unique propriétaire foncier dans la ZAC.

Les étapes administratives à venir sont les suivantes : constitution d'un dossier de ZAC modificatif, comprenant notamment une étude d'impact sur l'environnement, avis du Conseil de Paris et de l'autorité environnementale sur le dossier, organisation d'une participation du public par voie électronique, puis délibération du Conseil de Paris sur le dossier de ZAC modificatif, nouveau protocole foncier avec la SNCF et avenant au traité de concession de la SEMAPA.

En parallèle de ces études et procédures, la Ville a souhaité engager dès 2020, en partenariat avec la SNCF, un projet d'urbanisme transitoire, dans l'objectif de commencer à faire vivre les lieux et à rendre des services au territoire.

Aux termes d'un appel à projets, lancé par la SNCF en étroite concertation avec la Ville et la SEMAPA, Yes We Camp (YWC) a été désigné lauréat et s'est vu confié la gestion du site et du projet d'urbanisme transitoire sur le secteur dit du Triangle, pour la période de septembre 2021 à octobre 2024. Plusieurs partenaires et sous-occupants ont contribué à faire vivre le projet « Bercy Beaucoup », sous l'égide de YWC : Coup de Pousses, Abri Cocoon, Crafter studio, City Bzzz, Pépin Prod, Les BMM (S.I.C.F), Les ateliers Synergiques, DM Compost et Petite Lune/la Javelle.

Une programmation riche et variée a été mise en place :

- La Javelle a proposé une programmation culturelle et festive avec des concerts, dj sets et danses en tout genre, cours de yoga ou de capoeira, marches ou bals costumés, alimentation durable, bières artisanales, sodas locaux, mais aussi fanfares ou acrobates...
- Le Plant B (Coup de Pousses) a animé des Ateliers Jardinage et Récup' à destination des particuliers comme des entreprises, axés sur la valorisation d'outils et de matériels de jardinage récupérés pour leur offrir une seconde vie, les techniques de jardinage (semis, boutures, entretien des plantations), la découverte de la flore des friches, la construction d'abris pour la biodiversité, d'atelier créatif et upcycling à partir d'objets du jardin détournés
- Le plant B a également créé la première ressourcerie d'Ile-de-France spécialisée dans l'univers du jardin. Dédiée à l'économie circulaire, cette plateforme offre une seconde vie aux objets de jardin. L'équipe de plant B collecte les objets de jardin, quel que soit leur état, puis les trie et les valorise. Ils sont ensuite vendus dans leur boutique solidaire ou redirigés vers les filières de recyclage.
- YWC a développé dans l'espace dit de la rotonde une programmation culturelle variée à destination des structures locales comme des particuliers, comprenant des cours de yoga et ateliers bien-être, de danse, de boxe, de judo, des ateliers de cuisine, de jardinage, de bricolage repair café, des projections de films et documentaires, conférences et rencontres thématiques....

Plus généralement, l'équipe a réussi à créer un espace agréable et convivial, où chacun vient cultiver et se cultiver, bouquiner, consommer de manière responsable, se divertir, sortir et retrouver un lien à la nature.

Bercy Beaucoup a transformé Bercy Charenton en un quartier identifié, déjà fréquenté et actif. Il a en outre accueilli des événements et des supports de communication et d'information sur la ZAC (exposition, visites...), a permis de préfigurer des usages de parc public et de fédérer une communauté d'acteurs, de créer des passerelles et connexions avec les structures solidaires du quartier.

Cette expérience d'urbanisme transitoire a été très positive et porteuse en termes de préfiguration du projet urbain.

La convention d'occupation que la SNCF a conclue avec Yes We Camp a pris fin le 31 octobre 2024. La prorogation de cette convention d'occupation n'est juridiquement pas envisageable. La Ville de Paris a néanmoins exprimé le souhait de reconduire une expérience d'urbanisme temporaire sur ce site. La SNCF y a consenti, tout en proposant des ajustements de périmètre et des évolutions sur le montage.

Les évolutions pour les prochaines saisons d'urbanisme transitoire

La SNCF a souhaité diminuer le périmètre jusqu'alors dévolu à l'urbanisme transitoire, en vue de réserver davantage de foncier pour le fonctionnement de ses brigades ferroviaires d'une part, et pour les besoins de chantiers conduits dans le cadre du projet de modernisation de la Gare de Bercy d'autre part.

Le site ainsi redélimité est composé de terrains propriétés de SNCF Réseau comprenant notamment 2 portions de lignes du Réseau Ferré National (RFN) : la Petite Ceinture ferroviaire le long du bld Poniatowski et le Raccordement sud en limite du secteur Rapée.

Concernant le foncier des lignes du RFN, le décret n°97-444 du 5 mai 1997 (art 33) prévoit que, lorsque ces lignes ne sont pas circulées depuis plus de 5 ans, la société SNCF Réseau peut le mettre à disposition,

de collectivités territoriales exclusivement, pour y réaliser des travaux et des aménagements rendant ces lignes temporairement inaptés à supporter des circulations ferroviaires.

La SNCF exclut par conséquent désormais de conclure une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sur ce foncier avec un opérateur d'urbanisme transitoire. Elle a en revanche proposé à la Ville de Paris de lui confier la totalité du territoire dévolu à l'urbanisme temporaire, au moyen de 2 COT distinctes (l'une couvrant le foncier du RFN, l'autre le reste du foncier ferroviaire hors RFN), charge à la Ville de porter cette nouvelle période d'urbanisme transitoire.

Pour ce faire, la Ville de Paris a prévu de confier à la SEMAPA une convention de sous-occupation afin que l'aménageur puisse procéder à une procédure préalable de mise en concurrence pour désigner un nouvel opérateur d'urbanisme transitoire, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et plus particulièrement à l'article L 2122-1-1 créé par l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017. La SEMAPA se chargera par la suite de gérer les relations avec les différents occupants pendant toute la durée de l'occupation.

Le site dévolu à l'urbanisme transitoire, objet des Conventions d'Occupation Temporaires (COT)

Le site est situé au n°7 du boulevard Poniatowski, dans le 12^e arrondissement. Il occupe un emplacement stratégique, en articulation des secteurs du projet urbain Lamé, Rapée et Poniatowski. Il est accessible depuis le boulevard Poniatowski, qui constitue sa limite Sud, et bénéficie donc de la proximité avec le tramway T3a, ainsi qu'avec les lignes de Métro n°8 et n°14. Sa superficie totale est de 14 310 m² environ, dont 7 400 m² environ sur la ligne du RFN de la Petite Ceinture Ferroviaire et 7 533 m² environ hors RFN.

Le site proposé dans l'Appel à Manifestations d'Intérêt est une friche ferroviaire, qui comprend donc des éléments hérités de l'activité passée comme des rails ou des supports de caténaires, mais également des morceaux de quais rattachés à la Petite Ceinture. Ces éléments participent à l'identité du site, tout comme le patrimoine végétal, qui doit être préservé conformément aux ambitions de mettre en œuvre un projet « en harmonie avec le vivant » précédemment explicitées.

Les aménagements développés durant les saisons passées de l'urbanisme transitoire ont également façonné l'identité du site et offert une mise en lumière à ces qualités paysagères. Différents éléments hérités de cette occupation sont conservés dans le site et pourront être ré-exploités.

Caractéristiques des projets de conventions et des modalités de mise à disposition des terrains

Les deux conventions d'occupation temporaire qui lieront la Ville et la SNCF seront conclues pour une durée de 3 ans et 11 mois et prendront fin le 31 octobre 2028 au plus tard. Elles prévoient que la SNCF puisse ponctuellement utiliser une partie des terrains pendant la durée des conventions, à titre gratuit, pour réaliser des études de diagnostics ou des travaux de libération liés au futur projet urbain, avec des délais de prévenance suffisamment longs pour que les futurs opérateurs de l'urbanisme temporaire puissent adapter le site et leurs activités en conséquence.

La convention de sous-occupation qui liera la Ville et la SEMAPA portera sur les terrains hors RFN, et reprendra les principes de la COT correspondante SNCF-Ville. Ainsi titrée, la SEMAPA pourra conclure une sous-occupation temporaire de deuxième ordre avec le groupement lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt, charge à lui de reprendre les obligations de la Ville en matière de gestion et surveillance du site. Sur les terrains du RFN, la Ville restera l'occupant en titre, mais pourra passer des contrats d'entretien et de gestion au groupement lauréat de l'AMI, afin que le site dans son ensemble soit mis au service de l'urbanisme transitoire.

Pour le foncier hors RFN, le montant de la redevance que la Ville versera à la SNCF comporte une part fixe, d'un montant de 500 HT versée chaque année, et indexée sur l'indice des loyers commerciaux, et une part variable assise sur le montant de la redevance que la SEMAPA, en tant que sous-occupant, reversera à la Ville.

Pour le foncier du RFN, la Ville sera dispensée de redevance.

Par ailleurs, la Ville de Paris s'engage à rembourser à SNCF Réseau, sur la base d'un forfait annuel global, le montant des impôts et taxes que SNCF Réseau est amené à acquitter du fait du bien occupé. Le montant annuel du forfait est fixé à 400 € HT (200 € pour le foncier RFN et 200 € pour le foncier hors RFN).

La SEMAPA s'engage, dans la sous COT qui la lie à la Ville, à rembourser les 200 € correspondant au foncier hors RFN.

* * *

Au vu de ces éléments, je vous propose donc de m'autoriser à signer avec la SNCF les 2 conventions d'occupation temporaire jointes à la délibération et avec la SEMAPA la convention de sous-occupation temporaire également jointe à la délibération, en vue de relancer un projet d'urbanisme transitoire sur le secteur Triangle, situé dans la ZAC Bercy Charenton.

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

La Maire de Paris

2024 DU 164 Bercy-Charenton (12e) - Signature des conventions d'occupation temporaire et d'une convention de sous-occupation temporaire de terrains propriétés de la SNCF, en vue d'y développer un projet d'urbanisme transitoire.

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2122-22 et L 2511-1 et suivants ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L 2111-1 et s. et L 2125-1 et s. ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser la conclusion de deux conventions d'occupation temporaire du domaine ferroviaire avec SNCF Réseau et d'une convention de sous-occupation temporaire avec la SEMAPA ;

Vu l'avis du Conseil du 12^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par Mme Lamia EL AARAJE, au nom de la 5e commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec SNCF Réseau les deux conventions d'occupation temporaire et avec la SEMAPA la convention de sous-occupation temporaire, annexées à la présente délibération, en vue du développement d'un projet d'urbanisme transitoire sur le domaine ferroviaire dans la ZAC Bercy Charenton.

Article 2 : Les dépenses correspondant aux deux convention d'occupation temporaire signées avec la SNCF seront imputées sur le budget de fonctionnement (exercices 2025 et suivants).

Article 3 : Les recettes correspondant à la convention d'occupation temporaire signée avec la SEMAPA seront imputées sur le budget de fonctionnement (exercices 2025 et suivants).

Article 4: La présente délibération est transmise à M. le Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris, et publiée sur le Portail des publications administratives de la Ville de Paris. Elle est affichée à l'Hôtel de Ville.