MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Sous-Direction de l'Action Foncière

2012 DU 183 Mise en œuvre d'une procédure de DUP sur les parcelles 3/5/7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt (12e).
- Approbation du projet d'aménagement
- Avis favorable à la mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique
- Instauration du sursis à statuer.
- Acquisition de la parcelle situé 7 passage Brûlon en vue de réaliser l'opération.
- Dépôt des permis de démolir et de construire.
- Autorisation de constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le secteur Brûlon Citeaux situé entre la rue Crozatier, la rue d'Aligre, la rue du Faubourg Saint-Antoine, la rue de Citeaux et le passage Driancourt à Paris 12ème était à l'origine un îlot comprenant un bâti très hétérogène, assez vétuste et nécessitant un réaménagement important.

Depuis 1990, ce secteur a connu plusieurs phases d'aménagement. Aujourd'hui, pour parachever la seconde phase d'aménagement du secteur Brûlon Citeaux, qui porte sur les immeubles 3,5, 7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt, il convient de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique sur ces quatre immeubles en vue de la réalisation de 18 logements sociaux et d'un équipement petite enfance multi-accueil.

Aussi, après avoir évoqué le contexte d'intervention sur ce secteur, je vous présenterai les caractéristiques des immeubles 3, 5, 7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt et le programme de la seconde phase d'aménagement proposé en vue de réaliser 18 logements sociaux et un équipement multi-accueil entre 16 et 20 places ainsi qu'un local associatif.

Je vous exposerai les procédures juridiques à mettre en œuvre pour réaliser ce programme.

Je vous préciserai les incidences financières de cette opération et vous présenterai le calendrier prévisionnel de l'opération.

Je solliciterai enfin votre approbation sur le programme envisagé et vous demanderai:
- d'approuver le projet d'aménagement;
- de donner un avis favorable à la mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique
- de m'autoriser à instaurer le sursis à statuer;
- de m'autoriser à acquérir le bâtiment situé 7 passage Brûlon en vue de réaliser l'opération;
- de m'autoriser à déposer les permis de démolir et de construire et toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires ;

- de m'autoriser à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet;

I/ Contexte de l'intervention

Depuis plusieurs années, l'îlot Brûlon Citeaux fait l'objet d'un aménagement en plusieurs phases dans le cadre d'une concertation avec les habitants. Ainsi, le programme d'aménagement initial a été remanié pour tenir compte, non seulement des nouvelles orientations d'urbanisme sur ce secteur, mais également des attentes des habitants.

A/ La première phase d'aménagement du secteur Brûlon Citeaux.

Le secteur Brûlon Citeaux constituait un ensemble immobilier caractéristique de ce quartier, puisqu'il se développait principalement autour de trois voies étroites, le passage Brûlon, l'impasse Druinot et le passage Driancourt, bordées d'immeubles de faible hauteur.

Cet ensemble s'inscrivait dans un îlot délimité par la rue du Faubourg Saint-Antoine, la rue d'Aligre et le passage Driancourt, comprenant 20 parcelles étroites occupées par des constructions anciennes, à usage de petites activités ou d'ateliers artisanaux. Le programme d'aménagement initial a été approuvé par délibération du 11 février 1991 ; son objectif était d'une part d'assurer la rénovation et permettre le réaménagement de cet îlot et, d'autre part, de maintenir le caractère mixte du paysage urbain de ce secteur.

Le programme d'aménagement prévoyait à l'époque la réalisation d'un hôtel industriel de 4 000 m² SHON, un équipement à caractère social de 600 m² SHON, des logements pour 13 000 m² SHON, des locaux commerciaux de 2 700 m² SHON, 230 places de stationnement en sous-sol ainsi que l'élargissement des voies Druinot et Brûlon.

Le périmètre incluait notamment :

- l'emprise 7 passage Brûlon ; il était indiqué dès la délibération lançant la procédure et le dossier de déclaration d'utilité publique, que cette parcelle pourrait faire l'objet d'une opération de construction privée, sous condition d'être cohérente avec les programmes à lancer.
- une bande de terrain inconstructible au droit de l'hôtel 64 rue Crozatier et 9 passage Brûlon, pour faciliter l'élargissement de cette voie.
- et le sol des 2 voies privées ouvertes à la circulation, passage Brûlon et impasse Druinot.

B/ Modification du programme d'aménagement suite à la concertation publique

Le programme d'aménagement initial a été remanié suite aux orientations d'urbanisme décidées sur le Faubourg Saint-Antoine.

Une concertation publique s'est engagée, conformément aux dispositions de la loi d'orientation de la Ville du 13 juillet 1991, dont le bilan a permis de tenir compte des demandes des riverains.

Ainsi, la délibération des 25 et 26 septembre 2000 a émis un avis favorable au nouveau programme d'aménagement en vue de la réalisation d'environ 70 logements sociaux (type PLUS et PLI), d'une crèche de 60 berceaux, de locaux d'activités comprenant notamment un hôtel artisanal et une petite cité artisanale, d'une antenne hospitalière et des aménagements de voirie.

Depuis le programme correspondant a été livré. Il comprend aujourd'hui 54 logements (dont 4 ateliers d'artistes), contribuant au maintien de la mixité sociale, des commerces en rez-de-chaussée, un hôtel d'entreprises et une crèche de 60 places située 4/6 impasse Druinot.

II/ La seconde phase d'aménagement concernant les ensembles immobiliers 3/5/7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt

Il convient aujourd'hui de poursuivre la seconde phase d'aménagement sur ce secteur.

A/ <u>Etat actuel des ensembles immobiliers 3/5/7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt</u>

La parcelle 3/5 passage Brûlon sur laquelle est édifiée un ensemble immobilier d'un étage appartient à la Ville de Paris. Elle est aujourd'hui occupée par une association de théâtre, qui doit libérer les lieux en septembre 2012 et sera relogée sur un autre site.

La parcelle 7 passage Brûlon, cadastrée EY 29, sur laquelle est édifiée une ancienne remise dégradée, appartient à la SCI du 64 rue Crozatier. Elle est grevée d'une réserve LS 100%. Cette parcelle était dès l'origine du projet comprise dans le périmètre d'aménagement mais la Ville de Paris avait admis la possibilité d'y autoriser la réalisation d'une construction privée dès lors qu'elle serait cohérente avec le programme public.
Aucun projet recevable n'ayant été présenté, l'appropriation publique de cette parcelle s'avère aujourd'hui nécessaire.
En effet, les quatre demandes de permis de construire déposées par la propriétaire ont été rapportées pour la première en 1991, et refusées pour les suivantes en 1992, 1994 et 2012.

La parcelle 10 passage Driancourt a été rétrocédée par l'hôpital Esquirol à la Ville de Paris par acte notarié du 2 décembre 2010.

B/ <u>Programme envisagé</u>

Sur les parcelles 3/5/7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt il est envisagé de réaliser le projet suivant :

-l'ensemble immobilier 3/5 passage Brûlon fera l'objet d'une réhabilitation lourde en vue de réaliser 5 logements sociaux (2 F5 et 4 F4) d'une surface de planchers d'environ 523m² ;

-sur les parcelles 7 passage Brûlon/ et 10 passage Driancourt, seront construits 13 logements sociaux d'une surface de plancher d'environ 795 m², soit 2 F1 bis, 4 F2, 2 F3, 4 F4 et 1 F5.

L'accroissement de la part de logements sociaux constitue un des objectifs de l'habitat dans cet arrondissement, afin de se rapprocher du seuil de 20 % de logements sociaux imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000. Le taux de logements sociaux dans le 12ème arrondissement était de 18,45 % au 1er janvier 2011.

Par ailleurs, dans ce programme, 3 logements sociaux indépendants seront réservés à des personnes handicapées psychiques stabilisées et en voie de réinsertion sociale, correspondant à 2 F1bis et 1 F3 non médicalisés.
Cette démarche s'inscrit dans l'un des objectifs prioritaires du schéma directeur pour l'autonomie et la participation des personnes handicapées à Paris en vue de « rendre possible le choix de vivre chez soi ».

En rez de chaussée sera également réalisé un équipement pour la petite enfance associatif multi-accueil entre 16 et 20 places d'une surface de plancher d'environ 164 m². En effet, le quartier des Quinze-Vingt est caractérisé par un taux de desserte en halte-garderie de 22,43 % alors que la moyenne sur le territoire parisien est de 25,27%.
Ce programme serait réalisé en une ou deux phases opérationnelles, à déterminer après les résultats du concours d'architecte.

Sera également réalisé un local associatif d'une surface de plancher d'environ 48 m², et un jardin d'une surface de 151 m².

L'ensemble du programme serait réalisé par la RIVP avec qui serait conclu un bail emphytéotique.

C/ Acquisition de la parcelle 7 passage Brûlon et du demi-sol de voie.

Les parcelles 3/5 passage Brûlon et 10 passage Driancourt appartiennent déjà à la Ville de Paris. Reste à acquérir la parcelle sise 7 passage Brûlon et le demi-sol de voie 7Z passage Brûlon associé cadastrée EY 29, propriété de la SCI du 64 rue Crozatier.

III Les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet :

A/ La procédure préalable à la déclaration d'utilité publique et le sursis à statuer

Je vous propose de m'autoriser :
- à demander à monsieur le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris, de prononcer la déclaration d'utilité publique de cette opération afin de permettre à la Ville de s'assurer la maîtrise foncière de la parcelle 7 passage Brûlon nécessaire à la mise en œuvre, dans les meilleurs délais, de ce programme de logement social et d'équipement petite enfance.
- à instaurer le sursis à statuer sur d'éventuelles demandes de permis de démolir ou de construire déposées par des tiers sur les parcelles concernées par l'opération.

B/ Permis de démolir et de construire et toutes autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

Je vous demande d'autoriser le dépôt, le moment venu, de toute demande de permis de démolir et de construire sur les parcelles 3/5/7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt à Paris 12ème et toutes autres autorisations d'urbanisme.

IV Le bilan financier et prévisionnel du projet.

Le coût total de ce projet est estimé à 9 199 492 €. Il se ventile de la manière suivante :
1/Coût de la dépossession foncière : 3 400 492 € :
- 7 passage Brûlon et du demi-sol de voie restant à acquérir et évalués à 843 300 €
- 10 passage Driancourt et 3/5 passage Driancourt, déjà acquis pour respectivement 960 000 € et 1 597 192 €.

2/ Coût des travaux : 5 799 000 €
- la réhabilitation lourde du 3/5 passage Brûlon est évaluée à environ 1 800 000 € HT
- les logements sociaux, le local associatif et le jardin sont évalués à 2 950 000 € HT
- l'équipement multi-accueil est évalué à 1 049 000 € HT.

V/ Le calendrier prévisionnel

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pourrait avoir lieu dans le courant du dernier trimestre 2012, conduisant à l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique pour le premier trimestre de l'année 2013. L'ordonnance d'expropriation pourrait intervenir avant la fin 2013 et la prise de possession en 2014.

En conclusion, je vous propose :
- de donner un avis favorable au projet d'aménagement sur les parcelles 3/5/7 passage Brûlon et 10 passage Driancourt à Paris 12ème ;

- de m’autoriser à saisir Monsieur le Préfet de la Région d’Ile de France, Préfet de Paris pour déclarer d’utilité publique le projet, de donner un avis favorable à l’acquisition, à l’amiable, ou par voie d’expropriation de la parcelle 7 passage Brûlon à Paris 12ème et du demi-sol de voie nécessaires à la réalisation de l’opération ;
- d’instaurer le sursis à statuer sur toute demande d’autorisation d’urbanisme
- de donner votre accord au dépôt des permis de démolir et de construire nécessaires et autres autorisations nécessaires à l’opération ;
- de constituer toutes les servitudes qui s’avéreraient nécessaires à la réalisation du projet.

Au vu du dossier qui vous est présenté, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris