



**2016 DU 192** ZAC Saint-Vincent-de-Paul (14e) : - Approbation du bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact environnemental. - Approbation du dossier de création de la ZAC. - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC. - Approbation du programme des équipements publics de la ZAC. – Signature du contrat de concession avec Paris Batignolles Aménagement

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes cher(e)s collègues,

Le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, 74-82, avenue Denfert Rochereau, 51-53 rue Boissonade, libéré depuis février 2012 de ses activités hospitalières dans le cadre du redéploiement opéré par l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris représente une opportunité unique de développer une opération exemplaire d'aménagement urbain.

Une première étude de faisabilité en vue d'une évolution du PLU confiée à l'atelier X. Lauzeral, désigné en septembre 2010, a notamment permis d'engager des discussions avec l'AP-HP, propriétaire du site, à partir d'études de capacités concrètes sur les programmes envisagés, d'échanger avec le Service Territorial d'Architecture de Paris (STAP), compétent en matière de protection patrimoniale au titre du site inscrit de Paris, puis de finaliser le programme de référence et les orientations d'aménagement préalablement à la vente du site par l'AP-HP à l'EPIFIF, définitivement intervenue en mars 2016. En séance des 17, 18 et 19 novembre 2014 (2014 DU 1113-1) le Conseil de Paris a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à l'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Un premier cycle de concertation s'est déroulé de décembre 2014 à avril 2015 sur la base de l'étude de faisabilité de X. Lauzeral.

Avec la désignation en juillet 2015 (délibération 2014 DU 1113-2) d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine conduite par l'agence Anyoji Beltrando, le projet est entré dans une nouvelle phase d'élaboration et de concertation. Ce second cycle de concertation s'est déroulé de décembre 2015 à juin 2016.

En séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (2016 DU 132) le Conseil de Paris a approuvé le bilan de la concertation préalable et les modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Au cours de cette même séance, le Conseil de Paris, a approuvé la modification générale du PLU (2016 DU 1), préalable nécessaire à la reconversion de ce site hospitalier en quartier urbain mixte.

La mise à disposition en mairie du 14<sup>ème</sup> de l'étude d'impact environnemental en vue de la création de la ZAC s'est déroulée du 15 septembre 2016 au 14 octobre 2016.

Il vous est soumis pour approbation :

- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact environnemental,
- le dossier de création de la ZAC,
- le dossier de réalisation de la ZAC,
- le programme des équipements publics,

- le contrat de concession avec l'aménageur pressenti, Paris Batignolles Aménagement.

## **I. Rappel des objectifs d'aménagement**

### **1. Rappel des objectifs d'aménagement approuvés par le Conseil de Paris en novembre 2014**

Les objectifs urbains poursuivis à l'origine par la Ville sont précisés par la délibération 2014 DU 1113-1 : « Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement du site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, 14<sup>ème</sup> arrondissement sont les suivants :

- Un quartier à dominante logement, comprenant 50% de logements sociaux et des logements participatifs, ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale
- Une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire
- Un aménagement qui s'inscrit dans la trame paysagère du quartier
- Un quartier qui valorise son patrimoine et son histoire ».

L'exposé des motifs indiquait qu'il s'agissait plus précisément de créer un quartier à dominante logement ouvert sur la ville et favorisant une mixité sociale – « sur un potentiel de 60 000 m<sup>2</sup> de SDP tenant compte des contraintes patrimoniales et urbaines, plus de 70% des surfaces constructibles devront être réservés au logement dont plus de la moitié à des logements sociaux et intermédiaires. Il s'agira également de développer des équipements tels qu'une école, une crèche et de nouveaux espaces de pratiques sportives » - de proposer une démarche environnementale ambitieuse, poussée et exemplaire, de valoriser le patrimoine architectural, de s'inscrire dans l'histoire culturelle et artistique du quartier Montparnasse et dans la trame paysagère du quartier.

Le vœu 2014 V 261 relatif à la part de logement social dans le projet d'aménagement de Saint-Vincent-de-Paul demandait que : « la Ville affecte au logement social au moins 50 % des surfaces du projet d'aménagement dédiées au logement, la Ville affecte au logement intermédiaire 20 % des surfaces du projet d'aménagement dédiées au logement (...) la Ville (...) privilégie les catégories de financement PLAI et PLUS pour les futurs logements sociaux». Le vœu 2014 V 260 relatif à l'éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul, propose des objectifs particulièrement ambitieux en termes de concertation et de développement durable. Il exprime notamment les souhaits que « les habitantes et habitants du 14<sup>ème</sup> puissent participer pleinement à chaque étape de l'élaboration de cet éco-quartier, à travers des dispositifs de concertation variés et innovants permettant d'atteindre des populations éloignées des dispositifs de concertation traditionnels : réunions publiques, marches exploratoires, ateliers participatifs,...» et que « l'aménagement de l'éco-quartier (...) se fonde sur ce qui se fait de mieux et de plus poussé (...) voire même innove (...) en matière d'énergie, il s'agirait de tendre vers un quartier à énergie positive ... ».

En séance des 29, 30 et 31 mars 2016 du Conseil de Paris, vous avez approuvé le souhait de réaliser dans le futur quartier Saint-Vincent-de-Paul un programme innovant d'habitat participatif en adoptant le vœu 2016 V 64 relatif aux nouveaux modèles de gestion du foncier et à l'introduction d'habitat participatif au sein du futur éco-quartier Saint-Vincent-de-Paul.

### **2. Rappel des éléments programmatiques présentés au Conseil de Paris en juillet 2016**

En séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (2016 DU 132) vous avez approuvé le bilan de la concertation préalable en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ainsi que les modalités de mise à disposition du projet de création de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul y compris son étude d'impact environnemental.

Les orientations programmatiques et spatiales présentées au Conseil de Paris étaient les suivantes :

- créer un quartier ouvert sur son environnement : il est prévu avenue Denfert Rochereau une entrée piétons/cyclistes/véhicules et deux entrées piétonnes ; rue Boissonade, une entrée piétons/cyclistes/véhicules de secours,

- conserver la trame actuelle du site et la dédier aux circulations douces : les mobilités douces seront favorisées par la mise en place d'une zone de rencontre où la vitesse sera limitée à 20 km/h (voire 10 km/h),
- restaurer les bâtiments de l'Oratoire et de Pierre Robin et construire trois îlots neufs : les bâtiments Petit, Denfert et la chaufferie laisseront place à trois îlots neufs intégrant un système de cours végétalisés et accessibles aux riverains ; un bâtiment nouvellement construit à l'emplacement du bâtiment Lepage sur la rue Boissonade complète ce programme de construction neuve,
- dédier le bâtiment Adolphe Pinard à un « super équipement »,
- créer un espace vert central d'environ 4 000 m<sup>2</sup>,
- transformer les locaux situés en cours anglaises en espaces potentiels de projets : les locaux en cours anglaises des différents bâtiments réhabilités ou créés (Pinard, Lelong, Petit et Chaufferie) accueilleraient des activités de co-working, des ateliers et des locaux associatifs,
- accueillir un équipement privé d'intérêt général de 6 000 m<sup>2</sup> afin d'offrir aux parisiennes et aux parisiens de nouveaux espaces dédiés à la création. L'îlot Denfert est envisagé pour l'implantation de ce CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Le programme des constructions retenu est le suivant : réaliser environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher (SDP) répartie en :

- 43 000 m<sup>2</sup> de logements (dont 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires, 30% de logements libres),
- 6 000 m<sup>2</sup> pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),
- 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements de proximité : un groupe scolaire de 8 classes, un équipement dédié à la petite enfance de 66 berceaux, un gymnase, un atelier de nettoyage,
- 6 000 m<sup>2</sup> d'activités et commerces.

## **II. L'étude d'impact environnemental**

Le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, paru au JO du 30 décembre 2011, en application de la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2) du 12 juillet 2010 rend obligatoire la réalisation d'une étude d'impact lorsque la création d'une zone d'aménagement concerté est envisagée et que le projet prévoit la création de plus de 40.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette obligation s'est retrouvée codifiée au 33° de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Par exception au principe selon lequel la réalisation d'une étude d'impact implique de procéder à une enquête publique, l'article L.123-2 du code de l'environnement dispose que l'étude d'impact réalisée à l'occasion de la création d'une ZAC est soumise à une procédure de mise à disposition du public. Celle-ci se distingue principalement de l'enquête publique par l'absence de commissaire-enquêteur et par des modalités de publicité et d'organisation plus souples qui doivent être décidées par l'assemblée délibérante.

S'agissant d'une création de ZAC, l'autorité compétente pour approuver le dossier de création de ZAC étant le Conseil de Paris, en séance des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 (2016 DU 132-2), vous avez approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact environnemental en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul (14<sup>ème</sup>). Le projet de dossier de création de la ZAC et l'étude d'impact ont ainsi été mis à disposition du public du 15 septembre 2016 au 14 octobre 2016.

### **1. L'élaboration et le contenu de l'étude d'impact environnemental**

L'étude d'impact environnemental du site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul a été réalisée par le bureau d'étude MEDIATERRE Conseil, elle a été conduite dans le cadre de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet dès la phase amont de réflexion. Elle permet d'éclairer les acteurs du projet sur les enjeux environnementaux en rendant compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des orientations pressenties.

L'environnement y est appréhendé dans sa globalité : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit ...

Le contenu des études d'impact est encadré par l'article R 122-5 du code de l'environnement. Il comprend notamment : un résumé non technique de l'étude, la description du projet urbain, l'analyse de l'état initial du site et l'analyse des effets du projet et les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet.

L'étude d'impact de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul s'est appuyée sur plusieurs études lancées par la Ville. Il s'agit notamment :

- des études portant sur la pollution du site successivement confiées à la société TAUW pour une étude historique, documentaire et mémorielle et à ANTEA Group pour un diagnostic de l'état des milieux, l'élaboration du plan de gestion et l'analyse des risques résiduels,
- une étude acoustique confiée en septembre 2014 au bureau d'études IMPEDANCE,
- une étude portant sur la biodiversité du site confiée en septembre 2014 à la société ARCADIS, sous-traitant l'atelier d'écologie paysagère & environnementale GINGKO.

L'état initial relève deux thématiques à très fort enjeu :

- l'urbanisme du fait des contraintes portées sur les documents d'urbanisme (SDRIF, PLU, servitudes, règlement communal de publicité) ;
- le bâti.

5 thématiques possèdent un enjeu fort :

- les risques naturels car le site est situé sur une zone d'anciennes carrières ;
- les milieux naturels pour ce qui est de la préservation des corridors de biodiversité ;
- le paysage et le patrimoine en raison de l'appartenance à un site inscrit, de la présence d'un bâtiment protégé par le PLU (Oratoire) et de monuments historiques à proximité ;
- les infrastructures ferroviaires notamment en raison des voies souterraines du RER B.

Les autres thématiques ont un enjeu qualifié de nul à moyen.

S'agissant des effets du projet, l'étude d'impact classe ceux-ci en différentes catégories selon qu'il s'agit d'effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, négatifs ou positifs. Les effets temporaires concernent la phase chantier. L'étude d'impact ne relève pas d'effets négatifs temporaires différents de ceux répertoriés habituellement dans ces circonstances (poussières, bruits, vibrations,...). Sur les effets permanents, l'étude relève des effets positifs notamment pour la pollution des sols, le ruissellement des eaux (augmentation des surfaces perméables), le milieu humain (nouvelle offre de logements, renforcement de l'offre en équipement,...), le bruit (pour la partie en cœur d'îlot). Elle recense également des effets permanents négatifs non spécifiques au projet d'aménagement mais qui se rencontrent dans tous types de projets liés à l'augmentation de la population d'un secteur (déplacements, stationnement) et des interactions générées entre ces effets (l'augmentation des déplacements induit par exemple l'augmentation de la pollution de l'air).

## **2. L'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la Ville**

L'étude d'impact de la création de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul a été transmise par la Ville de Paris /Direction de l'urbanisme pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement – Préfet de la Région Ile-de-France – le 7 juin 2016 et reçue par celle-ci le 9 juin 2016.

L'autorité environnementale a remis son avis le 03 août 2016. Elle a estimé l'étude d'impact claire et bien structurée, et de bonne qualité. Toutefois, elle a notamment estimé que deux points particuliers méritaient d'être complétés.

Le premier point concerne l'analyse de l'impact paysager du projet qui était jugée trop succincte. En effet, si l'autorité environnementale a affirmé la pertinence des principes d'aménagement retenus elle a recommandé cependant de développer plus explicitement l'analyse paysagère pour mieux appréhender l'intégration du projet dans son environnement. Elle a souhaité notamment que des éléments précis sur la volumétrie et la hauteur des différents îlots du projet soient présentés.

Le second point a porté sur les études de pollution du sol qui n'avaient pas été intégralement actualisées. L'autorité environnementale a affirmé la compatibilité des aménagements projetés avec l'état des milieux. Elle a remarqué cependant que les hypothèses d'aménagement prises en compte dans les études menées sur le site par les bureaux d'étude TAUW et ANTEA group différaient des hypothèses retenues par la Ville à l'issue du processus de concertation. L'autorité environnementale a demandé que l'analyse de la compatibilité des aménagements soit mise à jour avec les nouvelles données.

L'autorité environnementale a par ailleurs souhaité que le résumé non technique soit mieux illustré.

Dans son mémoire en réponse, la Ville a pu préciser à l'aide de reportages photographiques et coupes l'insertion du projet dans son environnement. Ont notamment été très précisément illustrés et explicités les impacts visuels entre le projet et les monuments historiques présents autour et les vues du futur projet depuis ces mêmes monuments historiques. Les hauteurs proposées sont des hauteurs «potentielles envisageables» non figées à ce stade d'élaboration du projet. Chacun des îlots fera l'objet d'un concours d'architecture. La volumétrie des bâtiments pourra en être modifiée.

Par ailleurs, la Ville a apporté plusieurs précisions concernant les études de pollution des sols. L'Analyse des risques résiduels (ARR) sera notamment mise à jour avec les nouvelles données. Les études de pollution des sols menées par ANTEA (Investigations, Plan de Gestion, ARR), l'ont été sur la base des scénarios dits Lauzeral. L'ensemble de ces études sera réactualisé par l'aménageur sur la base du projet adopté en Conseil de Paris. L'aménageur s'adjoindra les compétences d'un BET technique. D'ores et déjà ANTEA a pu préciser les investigations qui pourraient être menées dans le cadre de cette actualisation.

Enfin, un résumé non technique modifié, étoffé de plusieurs cartes et schémas d'analyses du site a été substitué au résumé initial dans la version de l'étude d'impact mise à disposition du public.

### **3. Les modalités de la mise à disposition du public**

S'agissant d'une création de ZAC, l'autorité compétente pour approuver le dossier de création de ZAC étant le Conseil de Paris, les modalités de la mise à disposition ont été approuvées par la délibération 2016 DU 132-2 du Conseil de Paris des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016.

Cette délibération prescrivait les modalités suivantes :

- la mise à disposition du dossier complet en mairie d'arrondissement accompagné d'un registre ;
- la mise en ligne du dossier complet sur le site internet dédié au projet d'aménagement accompagné d'un registre électronique ;
- la tenue d'un atelier de présentation de l'étude d'impact.

Les mesures de publicité prévues par la délibération étaient les suivantes :

Au moins huit jours avant la mise à disposition, un avis sera porté à la connaissance du public par le biais de :

- une insertion dans un journal diffusé à l'échelle du département ;
- une insertion dans le Bulletin Municipal Officiel ;
- un affichage à la mairie d'arrondissement et à proximité du site de l'opération ;
- une mise en ligne sur le site internet dédié au projet.

Conformément à la délibération, les actions suivantes ont été effectuées :

Le dossier complet de la mise à disposition comprenant le projet de dossier de création de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, l'étude d'impact et ses annexes, l'avis de l'autorité environnementale, la mention de l'autorité compétente pour prendre la décision à la fin de la procédure, la mention des personnes auprès desquelles des renseignements peuvent être pris, ainsi que le mémoire en réponse à l'autorité environnementale consécutif à son avis, a été mis à disposition du public à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement du 15 septembre au 14 octobre 2016 aux jours et horaires d'ouverture du public. Le dossier était accompagné d'un registre pour permettre de recueillir les observations et propositions du public.

A compter du 15 septembre 2016, le dossier complet est devenu consultable et téléchargeable sur la page dédiée au projet Saint-Vincent-de-Paul sur la plateforme participative *imaginons.paris* (<https://st-vincent-de-paul.imaginons.paris/comprendre/les-actualites/mise-disposition-du-public-de-letude-dimpact-environnemental-1956>).

Le dossier était accompagné d'un registre électronique permettant de recueillir les observations et propositions du public.

Si le registre a été clos à la fin de la durée de la mise à disposition soit le 14 octobre à minuit, le dossier reste accessible pour information sur le site.

Un atelier de présentation de l'étude d'impact a eu lieu le 26 septembre 2016 à partir de 19h00 sur le site même du projet, dans le bâtiment Colombani.

Les observations et propositions du public pouvaient, en outre des registres (papier et électronique), être adressées par écrit à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement pendant la durée de la mise à disposition.

Les modalités définies ci-dessus ont fait l'objet d'un avis qui a été porté à la connaissance du public par le biais des mesures de publicité suivantes :

- publication de l'avis dans l'édition du journal *Le Parisien* du 1<sup>er</sup> septembre 2016 et l'édition du journal *Libération* du même jour ;
- publication de l'avis au Bulletin municipal officiel (BMO) du 30 août 2016 ;
- affichage à compter du 2 septembre 2016 de l'avis à proximité du site (20 points d'affichage) ainsi qu'à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement et à l'Hôtel de Ville ;
- mise en ligne à compter du 1<sup>er</sup> septembre sur le site *imaginons.paris* et sur *paris.fr* de l'avis annonçant la mise à disposition ;
- un rappel de la mise à disposition dans les éditions du 14 septembre 2016 des journaux *Le Parisien* et *Libération*.

En outre, il a été réalisé :

- un affichage sur les panneaux lumineux de la Ville ;
- la distribution par la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement de 4000 flyers spécifiques pour l'annonce de l'atelier du 26 septembre.

De ce fait tant les dispositions de la délibération 2016 DU 132-2 que les obligations procédurales des articles L.122-1-1 et R.122-11 du code de l'environnement ont été respectées notamment celle relative au respect d'un délai d'au moins huit jours entre l'exécution des mesures de publicité et le début de la mise à disposition.

#### **4. Le dossier mis à disposition du public**

Le dossier mis à disposition du public était composé :

- des pièces administratives suivantes : la délibération du Conseil de Paris 2016 DU 132 approuvant le bilan de la concertation préalable et les modalités de la mise à disposition du public, la mention de l'autorité compétente pour prendre la décision et des personnes auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements ;
- du projet de dossier de création de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul comprenant les projets de rapport de présentation, de plan de situation et de plan du périmètre de la ZAC, de l'étude d'impact et ses 15 annexes ;
- de l'avis de l'autorité environnementale ;
- du mémoire en réponse de la Ville consécutif à cet avis.

## **5. Le bilan de la mise à disposition du public**

Un registre en format papier était à disposition des habitants durant le temps de la mise à disposition en mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, ainsi qu'un registre électronique à l'adresse suivante : [registre-zac@stvincentdepaul.fr](mailto:registre-zac@stvincentdepaul.fr).

5 contributions ont été reçues durant cette période sur le registre électronique. Le registre papier a recueilli 10 contributions. L'atelier de présentation de l'étude d'impact ouvert à l'ensemble des habitants s'est tenu le lundi 26 septembre 2016. Il a réuni environ 50 personnes. Animé par Ville Ouverte, prestataire de la Ville de Paris chargé de gérer le bon déroulement de l'atelier et MEDIATERRE Conseil, bureau d'étude qui a réalisé l'étude d'impact, il a été l'occasion à travers plusieurs séries de questions/réponses avec la salle d'apporter des précisions à la fois sur le contenu des études d'impact environnemental tel qu'il est encadré par l'article R.122-5 du code de l'environnement et sur le contenu de l'étude du projet d'aménagement de Saint-Vincent-de-Paul.

Les remarques formulées lors de l'atelier et les contributions inscrites sur les registres ont porté à la fois sur les différentes thématiques abordées dans l'étude d'impact et sur les orientations du projet d'aménagement tel que retenu à l'issue du processus de concertation préalable.

Les remarques et contributions ont porté sur :

- la difficulté matérielle (poids de l'ensemble des documents mis à disposition) pour consulter l'étude et la complexité et la difficulté intellectuelle à prendre connaissance de l'étude tandis que d'autres ont pointé à la fois son sérieux et son efficacité ;
- la demande d'implantation en retrait du bâtiment Lepage : le scénario privilégié issu du travail itératif entre la direction de l'urbanisme et la direction du logement prévoit aujourd'hui la création d'un programme de logements libres dans le bâtiment Lepage et donc son implantation à l'alignement de la rue Boissonade. La répartition spatiale des programmes de logements dans les différents îlots sera soumise à la concertation une fois l'aménageur désigné ;
- le caractère potentiellement accidentogène pour les piétons du carrefour entre la rue Boissonade, le boulevard Raspail et l'accès créé au site de Saint-Vincent-de-Paul en raison de l'autorisation récente donnée aux cyclistes de circuler dans les deux sens rue Boissonade : une attention particulière sera portée par la Ville et l'aménageur à ce que les aménagements de voirie créés à l'occasion du projet répondent aux enjeux de sécurité ;
- l'accessibilité aux handicapés des bâtiments réhabilités : les bâtiments réhabilités ou créés ainsi que l'ensemble des espaces publics devront se conformer à la législation en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite ;

- la présence d'amiante dans les bâtiments et l'information des riverains : celle-ci est confirmée par les premières investigations menées. Des repérages complémentaires seront menés conformément à l'article R.1334-27 du code de la santé publique. En phase chantier, l'information du public s'impose à l'aménageur et aux constructeurs au-delà de la législation en vigueur conformément au dernier protocole signé le 28 juin 2012 entre le Maire de Paris et le Président de la Fédération Régionale des Travaux Publics d'Ile-de-France et du Cahier des Recommandations Environnementales de la Ville de Paris à l'attention des acteurs de la construction et de l'aménagement ;
- le maintien des associations présentes sur le site : en arrivant sur le site, les occupants actuels se sont engagés auprès du propriétaire du site (AP-HP puis EPFIF) à partir à l'issue de l'occupation temporaire avant travaux qui leur était proposée. Il leur revient de préserver la relation de confiance en respectant leur engagement. Une réflexion sera engagée avec l'aménageur afin de prolonger la présence des associations dont les activités seraient compatibles avec les premières tranches de travaux. Une réflexion associant les occupants et les associations coordinatrices de l'occupation portera aussi sur les espaces et les modalités d'accueil d'associations et d'artisanat dans le futur quartier ;
- l'insuffisante végétalisation du site pour créer un véritable éco-quartier : entre les premiers scénarios présentés début 2015 et le projet urbain retenu à l'issue de la concertation, le projet a évolué en faveur d'une plus grande prise en compte des enjeux de développement durable. Le projet retenu propose ainsi de limiter les démolitions et de privilégier la reconversion des bâtiments. Environ 60 % des surfaces bâties actuelles seront réhabilités, la trame viaire orthogonale de l'ancien hôpital sera conservée et son nivellement maintenu pour limiter les remblais, plus de 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics seront proposés auxquels viendront s'ajouter la végétalisation des espaces privés (cœur d'îlot, toiture, façades ...). Les principes de l'économie circulaire, la promotion de nouvelles formes d'habiter, de travailler et de consommer, la réduction des effets « d'îlot de chaleur urbain », l'amélioration de la perméabilité des sols, la conception bioclimatique des bâtiments et des espaces publics, la réutilisation des eaux pluviales, la réflexion sur des sources d'énergie locales... sont au cœur de la conception du futur quartier. L'aménageur désigné s'adjoindra les compétences d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en développement durable ;
- le souhait d'ouvrir ou d'abaisser les murs mitoyens avec les parcelles de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles et du couvent de la Visitation pour créer des continuités visuelles à l'échelle du piéton et la création d'un accès piéton dans l'angle nord du site donnant sur la rue Boissonade : la création de percées visuelles vers les jardins des parcelles adjacentes de la Fondation Cartier, de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles et du couvent de la Visitation sera étudiée par la Ville et l'aménageur pressenti. D'ores et déjà des contacts ont été pris avec l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles et la Fondation Cartier. S'agissant de la parcelle située 19-25 rue Boissonade, celle-ci ne présente pas de contiguïté directe avec le site de Saint-Vincent-de-Paul. La création d'un cheminement nécessiterait un accès par la parcelle du couvent de la Visitation ;
- le classement PVP du bâtiment Pierre Robin et le souhait de ne pas construire d'architecture contemporaine sur le site : la délibération 2016 DU 1 des 4, 5, 6 et 7 juillet 2016 approuvant la modification du PLU comporte notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoient de « créer un quartier qui valorise son patrimoine et son histoire, de mettre en valeur la séquence historique d'une grande cohérence sur l'avenue Denfert Rochereau, constituée des bâtiments de l'ancien noviciat de l'Oratoire (1650) et des bâtiments dits des services généraux de Pierre Robin (1880-1883), de conserver certains témoignages des grandes évolutions du site comme la maison des Médecins (1886) dont la petite échelle fait écho aux bâtiments de la rue Boissonade implantée en limite séparative, (et) en contre-point de ces architectures de différentes



époques, promouvoir une architecture de qualité qui soit l'expression de la création contemporaine ». Le schéma d'aménagement du site prévoit trois protections patrimoniales sur les bâtiments de l'Oratoire, de Pierre Robin et de la maison des Médecins ;

- l'absence de justification de la démolition de la chaufferie : l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée en juillet 2015 a proposé une nouvelle lecture patrimoniale de l'histoire du site validée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) en octobre 2015. La conservation de la maternité Adolphe Pinard (1934) qui a vu naître de nombreux parisiens a été privilégiée par l'équipe plutôt que celle de la chaufferie de la même époque perçue comme un local uniquement technique. La conservation de la cheminée de cette dernière sera néanmoins étudiée. Le bâtiment Pinard est proposé pour accueillir les équipements à destination en priorité de la jeunesse.
- les activités de co-working, ateliers et locaux associatifs sont relégués dans les locaux éclairés en cours anglaises : l'une des originalités du projet de reconversion de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul réside certainement dans la décision d'affecter les locaux éclairés en cours anglaises, oubliés des premiers scénarios présentés, à des usages de co-working, d'ateliers et de locaux associatifs. Cette réappropriation des espaces en sous-sol vient modifier la perception de l'espace au profit d'une moindre densité tout en conservant les surfaces globales du projet. D'une surface de 600 m<sup>2</sup> dans les premières propositions d'aménagement, les surfaces d'activités et commerces ont par ailleurs été portées à environ 6 345 m<sup>2</sup>. Toutes ces activités ne se situeront pas en sous-sol. Certaines trouveront place en rez-de-chaussée des bâtiments créés ou réhabilités afin de valoriser la convivialité et l'attractivité du site ;
- la Ville n'a pas vraiment voulu négocier avec la Fondation Cartier : s'agissant de l'opportunité offerte par la Ville de Paris à la Fondation Cartier de s'étendre à sa demande sur l'emprise du bâtiment Lelong situé en vis-à-vis de l'actuel bâtiment Raspail, les études initialement conduites à partir des esquisses de l'agence Ateliers Jean Nouvel pour le compte de la Fondation n'ont pas pu aboutir à un projet partagé préservant les intérêts programmatiques du projet municipal notamment l'ouverture généreuse du site au public et ceux patrimoniaux d'une conservation de l'intégrité du bâtiment Lelong. Les propositions alternatives faites par l'équipe Anyoji Beltrando et soumises à l'appréciation de la Fondation ont porté sur des interventions en sous-sol ou en entrée de site sur l'avenue Denfert Rochereau. Ces propositions n'ont pas cependant reçu l'accord de la Fondation qui a, pour le moment, renoncé à son projet d'extension. Le principe d'une programmation culturelle qui reste à définir dans un équipement privé d'intérêt général d'environ 6 000 m<sup>2</sup> dont une localisation dans le bâtiment Denfert est privilégiée demeure néanmoins dans le projet urbain ;
- la non prise en compte dans l'étude des effets cumulés de trois de projets de construction situés dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement : projet RATP boulevard Jourdan, projet Poste Immo Cogedim rue Campagne Première et projet Nexity rue de Coulmiers : le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements demande la prise en compte des effets cumulés liés à d'autres projets. Les projets pris en compte pour les effets cumulés sont ceux ayant fait l'objet d'un document d'incidence sur la "Loi sur l'Eau" et soumis à enquête publique et ceux ayant fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale rendu public.  
Les projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul qui ont été retenus sont les suivants : le projet de restructuration de la parcelle de l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles, adjacente au site de Saint-Vincent-de-Paul, le projet de restructuration de l'ensemble immobilier de l'îlot Gaité Montparnasse, le projet de restructuration de l'ensemble immobilier Maine Montparnasse (EITMM), le projet d'aménagement de l'ancien hôpital Broussais. Les travaux d'aménagement de la Cité Universitaire de Paris bien qu'identifiés n'ont pas été retenus car celle-ci est trop éloignée du site de Saint-Vincent-de-Paul. Les projets

RATP boulevard Jourdan, Poste Immo Cogedim rue Campagne Première et Nexity rue de Coulmiers n'ayant pas fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu public, ils n'ont pas été pris en compte à ce titre.

- le manque de places de stationnement dans le quartier : alors que le PLU modifié ne fait pas obligation de création de places de stationnement pour les logements, il a été précisé au cours de la phase de concertation et dans l'étude d'impact que la création d'un parking souterrain "mutualisé" sera étudié sous le futur bâtiment Denfert voire sous le bâtiment Lepage.

Lors de l'atelier, des questions qui n'ont pas fait l'objet de contributions spécifiques dans les registres d'enquête ont été abordées.

Un participant a pointé l'obsolescence de l'étude de commercialité réalisée en 2009 par le cabinet Bérénice. La grande évolutivité de l'attractivité commerciale couplée à la volonté de conserver « l'esprit des lieux » créé lors de l'occupation temporaire du site devra en effet conduire l'aménageur à s'interroger au moment de la commercialisation des surfaces d'activités et de commerces sur la nature de ceux-ci.

Il a pu être confirmé la relocalisation sur le site du projet des activités de la DPE situées rue Boissonade. La création d'un local d'environ 360 m<sup>2</sup> est prévue dans le projet urbain retenu.

Des précisions ont été demandées sur l'apport de population engendrée par le programme de logement prévu. Le cabinet MEDIATERRE a évalué à environ 1380 le nombre de nouveaux habitants. Ce nombre est susceptible de varier selon la typologie des logements retenus.

A un participant qui s'interrogeait sur l'absence de précisions concernant les mesures prises pour réduire les effets du chantier, le bureau d'études MEDIATERRE a pu indiquer très précisément les pages de l'étude d'impact auxquelles celui-ci devait se référer.

Il a pu également être indiqué qu'un nouvel inventaire de la faune et de la flore présentes sur le site ne serait pas réalisé avant le démarrage des travaux mais que les sous-espaces intéressants feront l'objet de protection.

Les objectifs énergétiques ambitieux du projet ont été rappelés par les élus présents.

Enfin, un participant a souhaité savoir pourquoi la Chapelle de l'Oratoire n'avait pas été affecté à une occupation privilégiée dans le projet retenu. La Direction de l'Urbanisme a ainsi pu apporter des précisions sur le statut de la chapelle. A l'occasion de la cession du site par l'AP-HP à l'EPFIF, il a été conclu qu'à défaut d'affectation culturelle au sens de la loi de 1905 et en l'absence de toute affectation publique, la chapelle relève du domaine privé de l'AP-HP. Analyse qui a conduit à ne pas dissocier dans les actes de vente la chapelle des autres emprises de l'hôpital. Toutefois, le diocèse ayant fait connaître son intention de conserver ce lieu de culte, la Ville a jugé préférable de ne pas fléchir sa programmation dans le projet urbain retenu et le devenir de la chapelle sera l'objet d'échanges préalables entre la Ville de Paris et le diocèse.

Les remarques formulées lors de la mise à disposition du public ont ainsi portées tant sur les orientations du projet d'aménagement que sur ses impacts en matière d'environnement. L'ensemble des contributions et les réponses apportées par la Ville seront portées à la connaissance de l'aménageur auquel il sera demandé de leur porter une attention toute particulière.

### **III. Le dossier de création de la ZAC**

Le contenu du dossier de création de la ZAC est régi par l'article R.311-2 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la zone, une étude d'impact environnemental. Le code de l'environnement prévoit également que la décision de création de la ZAC s'accompagne d'un document présentant les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi qui font l'objet de bilans selon un calendrier que la Ville détermine.

## 1. Le périmètre de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul

Le périmètre de la ZAC d'une superficie d'environ 3,4 hectares est délimité :

- au nord, par le couvent de la Visitation,
- à l'est, par l'avenue Denfert Rochereau,
- au sud, par la Fondation Cartier et l'Œuvre des Jeunes Filles Aveugles,
- à l'ouest, par un ensemble de parcelles construites et la rue Boissonade.

## 2. Le programme prévisionnel de l'opération

La programmation projetée dans le projet de dossier de création de ZAC mis à disposition du public prévoit un potentiel de constructibilité d'environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) qui se répartissent de la manière suivante :

- 43 000 m<sup>2</sup> de logements (dont 50% de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires, 30% de logements libres),
- 6 000 m<sup>2</sup> pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),
- 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements de proximité : un groupe scolaire de 8 classes, un équipement dédié à la petite enfance de 66 berceaux, un gymnase de type B, un atelier de nettoyage,
- 6 000 m<sup>2</sup> d'activités et commerces,

Ces surfaces arrondies sont issues des deux scénarios potentiels d'aménagement du site soumis à la concertation et présentés dans l'étude d'impact environnemental. Le premier scénario dit « Fondation Cartier dans Lelong » prévoyait une constructibilité potentielle globale de 60 485 m<sup>2</sup> SDP (y compris la chapelle de l'Oratoire). Le second scénario dit « Projet alternatif dans l'îlot Denfert » prévoyait une constructibilité globale potentielle de 61 045 m<sup>2</sup> SDP (y compris la chapelle). Le renoncement de la Fondation Cartier pour l'art contemporain à s'étendre sur le site a conduit la Ville à retenir de manière préférentielle le second scénario qui offre au projet d'équipement privé d'intérêt général de 6 000 m<sup>2</sup> SDP une façade urbaine sur l'avenue Denfert Rochereau. Il est proposé pour le programme final de référence de soustraire la surface de la chapelle dont l'utilisation future n'est pas arrêtée pour retenir une constructibilité globale envisagée d'environ 60 875 m<sup>2</sup> SDP.

Les objectifs urbains poursuivis par la Ville sont, par ailleurs, de faire du site de Saint-Vincent-de-Paul, un laboratoire d'expérimentation interrogeant nos nouvelles manières d'habiter la ville. L'expérience unique à cette échelle à Paris d'urbanisme temporaire à la fois transitoire et éphémère qui s'y développe constitue aujourd'hui « un esprit des lieux » qui doit demain irriguer tant l'usage des espaces publics que des équipements. Ouverts à des pratiques festives ou méditatives, sportives ou culturelles ..., pérennes ou éphémères, l'espace public et les équipements publics doivent demain être à la fois modulables et mutualisables. Compte tenu des démarches de conception, faisant appel à la mutualisation, à l'évolutivité et à l'ouverture des espaces, que l'aménageur pressenti initiera sur le site en lien avec la Ville, il est proposé dans le programme des équipements de ne pas figer dans le temps et dans l'espace leur usage futur et de retenir la programmation suivante « *Les équipements publics d'une surface d'environ 5 390 m<sup>2</sup> SDP se décomposent de la manière suivante : un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire pour environ 5 030 m<sup>2</sup> et un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m<sup>2</sup> ».*

Cette formulation se substitue à celle trop rigide qui figurait précédemment dans le projet de dossier de création de la ZAC « *Les 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics se répartissent comme suit au sein du projet : un groupe scolaire de 8 classes, d'environ 2 300 m<sup>2</sup>, un équipement d'accueil de la petite enfance d'environ 900 m<sup>2</sup>, un gymnase de type B d'environ 1 800 m<sup>2</sup>, un local de nettoyage d'environ 360 m<sup>2</sup> ».*

Le projet retenu dans le dossier de création de la ZAC prévoit ainsi une constructibilité globale d'environ 60 875 m<sup>2</sup> SDP répartie de la manière suivante:

- environ 43 140 m<sup>2</sup> de surface de logement,

- environ 6 000 m<sup>2</sup> pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),
- environ 5 390 m<sup>2</sup> de surface d'équipements publics qui se décomposent de la manière suivante :
  - un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m<sup>2</sup>,
  - un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m<sup>2</sup>,
- environ 6 345 m<sup>2</sup> d'activités et commerces.

### **3. L'étude d'impact environnemental**

Le contenu de l'étude d'impact environnemental, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de la Ville, les modalités de la mise à disposition du public et le bilan de la mise à disposition du public sont précédemment décrits au chapitre II.

### **4. Les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi.**

Dans le prolongement de l'étude d'impact intégrée au dossier de création de la ZAC, l'article R.122-14 du code de l'environnement impose que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs du projet fassent l'objet d'un suivi et que, plus globalement, soit mis en place un suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Par conséquent, la Ville déléguera à l'aménageur la charge de la mise en œuvre de certaines de ces mesures. Pour les travaux dont il ne sera pas maître d'ouvrage, il devra imposer ces mêmes mesures par le biais des actes de ventes, des cahiers des charges de cession de terrains ou tout autre document contractuel.

Tous les deux ans, un bilan de mise en œuvre et de suivi sera rédigé par l'aménageur.

### **5. Le régime fiscal de la zone d'aménagement concerté**

Les constructeurs seront exonérés du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul dans la mesure où le financement de la ZAC s'inscrit dans les conditions définies à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme : l'aménageur supporte intégralement le financement des voies et réseaux publics intérieurs à la zone ; l'espace vert étant considéré comme excédant les besoins de l'opération, son financement est partiellement assuré par la Ville.

## **IV. Le dossier de réalisation de la ZAC**

Le dossier de réalisation de la ZAC soumis à votre approbation comprend :

- le projet de programme des équipements publics,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

### **1. Le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone**

Les surfaces du programme global de constructions sont identiques à celles présentées dans le dossier de création de ZAC. Le projet de programme global des constructions comprend environ 60 875 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) qui se répartissent de la manière suivante :

- environ 43 140 m<sup>2</sup> de surface de logement,
- environ 6 000 m<sup>2</sup> pour un grand équipement privé d'intérêt général (CINASPIC),

- environ 5 390 m<sup>2</sup> de surface d'équipements publics qui se décomposent de la manière suivante :
  - un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m<sup>2</sup>,
  - un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m<sup>2</sup>,
- environ 6 345 m<sup>2</sup> d'activités et commerces

## **2. Le projet de programme des équipements publics**

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC prévoit notamment la réalisation d'environ 5.390 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics qui se répartissent comme suit :

- un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire d'environ 5 030 m<sup>2</sup>,
- un local de nettoyage de la DPE d'environ 360 m<sup>2</sup>.

Il prévoit également l'aménagement d'espaces publics de voirie pour environ 8 400 m<sup>2</sup> et d'espaces verts pour 4 750 m<sup>2</sup>.

## **3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement**

### Les équipements d'infrastructure

Les travaux d'infrastructure de voirie et réseaux (VRD) sont pris en charge à 100% par l'opération d'aménagement et seront remis à titre gratuit à la Ville.

La participation de la Ville à hauteur de 35% pour les espaces verts publics (foncier + travaux) s'élève à 6,96 M€ HT augmenté de la TVA au taux en vigueur soit 84 M€ TTC. Cette répartition trouve sa justification dans l'usage futur de l'espace vert qui excède les besoins des habitants du site.

L'échelonnement prévisionnel des versements sera de 4,5 M€ HT en 2019, 1 M€ HT en 2021, 1,46 M€ HT en 2023. La TVA évaluée à environ 1,4 M€ sera versée lors du transfert de propriété des équipements.

### Les équipements de superstructure

La participation de la Ville est à hauteur de 100% pour ces équipements de superstructure s'agissant de besoins qui excèdent la zone d'aménagement. Leur coût prévisionnel (foncier + travaux) est estimé à environ 34,46 M€ HT augmenté de la TVA au taux en vigueur (41,4 M€ TTC). L'échelonnement prévisionnel des versements sera de 10 M€ HT en 2019, 19 M€ HT en 2021, 5,46 M€ HT en 2022. La TVA évaluée à environ 6,9 M€ sera versée lors du transfert de propriété des équipements.

Une réalisation selon un montage de type vente d'immeuble à construire auprès d'un promoteur immobilier est retenue pour le local DPE. Le coût prévisionnel du local de la DPE est estimé à 0,43 M€ TTC pour le foncier pour un versement prévu en 2021 et à environ 1,26 M€ HT pour les travaux (environ 1,5 M€ TTC).

### Les autres dépenses

L'opération ne génère pas de dépenses supplémentaires pour la Ville.

### Les recettes pour la Ville de Paris

L'opération ne génère pas de recettes pour la Ville.

La participation de la Ville de Paris au coût de l'opération est fixée à un montant de 41,42 M€ HT, augmenté de la TVA au taux en vigueur, sous réserve de décisions de financement.

Le risque financier final de cette opération est supporté par la Ville. En cas de déficit final, celui-ci sera pris en charge par la Ville de Paris. En cas de résultat final excédentaire, celui-ci sera versé en totalité par l'aménageur à la Ville de Paris.

Un projet de délibération 2016 DFA 155 est soumis à cette même séance du Conseil de Paris pour l'octroi d'une garantie de l'emprunt que le concessionnaire sera amené à solliciter auprès d'un organisme bancaire pour un montant de l'ordre de 93 M€ HT.

## **V. Le programme des équipements publics**

Ce programme confirme le projet de programme des équipements publics détaillé ci-dessus et tel qu'annexé aux projets de délibération 2016 DU 192 -3 et 2016 DU 192 -4.

## **VI. La concession d'aménagement**

Il est proposé de confier l'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul à la Société publique locale d'aménagement Paris Batignolles Aménagement par le biais d'une concession d'aménagement. Le statut de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) de Paris Batignolles Aménagement permet en effet, de conclure avec elle une concession d'aménagement de gré à gré.

En outre, par délibération 2015 DFA 43 et 2015 DFA 17-G du Conseil de Paris des 28, 29, 30 septembre 2015 et 1<sup>er</sup> octobre 2015 autorisation a été donnée aux représentants de la Ville de Paris au sein du conseil d'administration de Paris Batignolles Aménagement d'approuver l'extension géographique du domaine d'intervention de la société à l'ensemble du territoire parisien.

Le Conseil d'Administration de Paris Batignolles Aménagement en séance du 3 novembre 2016 a approuvé le projet de contrat de concession avec la Ville de Paris et l'acquisition par Paris Batignolles Aménagement de l'emprise de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul auprès de l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) pour un montant de 93 M€ HT inscrit au bilan de la concession d'aménagement.

### **1. Les missions du concessionnaire**

Les missions confiées à Paris Batignolles Aménagement recouvrent à la fois les missions « classiques » confiées à un aménageur et des missions « particulières » liées notamment à la spécificité du site de Saint-Vincent-de-Paul.

En vue de la réalisation de l'opération, le concessionnaire prendra en charge, en qualité de maître d'ouvrage les tâches suivantes : l'acquisition de la propriété, des biens immobiliers bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à sa réalisation, le suivi et la coordination des études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment les études en matière de dépollution des sols et de maîtrise d'œuvre urbaine. Le marché de maîtrise d'œuvre urbaine notifié le 16 juillet 2015 par la Ville au groupement représenté par son mandataire l'agence Anyoji Beltrando sera transféré à Paris Batignolles Aménagement. L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements d'infrastructure (espaces publics de voirie pour environ 8 408 m<sup>2</sup> comme figurés au plan annexé au programme des équipements publics de la ZAC, espaces verts publics pour environ 4 752 m<sup>2</sup> comme figurés au plan annexé au programme des équipements publics de la ZAC, création des réseaux eaux usées et pluviales associés aux espaces publics de voirie aménagés, création du réseau d'eau potable associé aux espaces publics de voirie aménagés, création d'un réseau d'éclairage public lié à la voirie) et

de superstructure suivant : un équipement d'accueil de la petite enfance, un équipement sportif et un équipement public modulable et mutualisable à vocation notamment scolaire.

Paris Batignolles Aménagement procèdera aux cessions de charges foncières hors équipements publics en vue de la mise en œuvre opérationnelle de l'opération. Il s'attachera à commercialiser les charges foncières des divers programmes immobiliers sous la forme d'appels à projets afin de favoriser l'émergence d'équipes pluridisciplinaires qui associent de nouveaux acteurs de la fabrique urbaine.

Paris Batignolles Aménagement se voit confier des missions particulières en matière :

- de développement durable,
- de gestion des eaux pluviales,
- de mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, et compensatoires des effets négatifs du projet sur l'environnement et leurs mesures de suivi et des mesures de suivi des effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine,
- de concertation et de communication
- d'innovation.

L'aménageur prolongera et développera la démarche initiée par la Ville et proposera des processus participatifs pour répondre au désir croissant des habitants et des acteurs de la société civile de s'impliquer dans la fabrique de la ville. Il aura pour mission la gestion intercalaire du site de l'ancien hôpital-Saint Vincent-de-Paul dans l'attente du démarrage des travaux. Dans un dialogue constructif avec les acteurs clés du site (collectif Les Grands Voisins, Aurore, Plateau Urbain, Yes We Camp), il s'assurera des conditions d'articulation de l'occupation temporaire des lieux avec la mise en œuvre des travaux. Il veillera également à prolonger la dynamique initiée en s'appuyant sur cette expérience inédite à cette échelle, pour enrichir la programmation urbaine.

Il est instauré un comité de pilotage de l'opération, présidé par la Ville, chargé du suivi de l'avancement de l'opération.

## **2. La durée de la concession d'aménagement**

La concession prendra effet au jour de sa notification au concessionnaire et s'achèvera au 31 décembre 2023, ce délai étant nécessaire à l'achèvement de la ZAC.

## **3. Les conditions de cessions des charges foncières destinées à la réalisation de logement social**

Les charges foncières destinées à la construction des logements sociaux au sens de la loi SRU, seront cédées par le concessionnaire au prix de 1 290 € HT par m<sup>2</sup> de SDP, valeur 2016.

Chaque année, le Concédant notifiera au Concessionnaire sa décision de réévaluation du montant de la charge foncière HT par mètre carré de SDP, ledit montant étant actualisable annuellement sur la base du dernier indice de référence des loyers publié en janvier de chaque année

## **4. Le financement de l'opération**

Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement sont couvertes par :

- le produit à provenir de cessions ou de concessions d'usages et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis ;
- les participations publiques à l'opération au sens du L. 300-5 du code de l'urbanisme et notamment les participations de la Ville de Paris au coût de l'opération d'aménagement fixées dans le traité de concession à un montant total de 6,96 M€ HT augmenté de la TVA au taux en vigueur (8,4 M€ TTC)

pour les équipements d'infrastructures et 34,46 M€HT augmenté de la TVA au taux en vigueur (41,4 M€ TTC) pour les équipements de superstructure.

Par ailleurs, comme cela vous est proposé dans le cadre de la création de la ZAC, les constructeurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement comme le permet l'article L.331-7-5° du code de l'urbanisme. En conséquence, le traité de concession d'aménagement met à la charge exclusive de l'aménageur le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone. Les espaces verts de l'opération ne sont pas concernés dans la mesure où ils répondent à un besoin allant au-delà des seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

### **5. La rémunération de l'aménageur**

Le montant de la rémunération est fixé à 5 410 000 € HT (valeur décembre 2016). Ce montant n'est pas versé par la Ville mais imputé en charges au bilan financier de la concession d'aménagement.

### **6. Conséquences financières à l'expiration du contrat de concession**

Si le résultat de clôture dégage un boni, celui-ci sera reversé par le concessionnaire au concédant et si le résultat final est une perte, le concédant s'engage à verser au concessionnaire une participation complémentaire au coût de l'opération d'un montant égal au montant de cette perte, de manière à neutraliser le résultat de l'opération.

En conclusion, je vous propose de bien vouloir approuver :

- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact environnemental,
- le dossier de création de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul,
- le dossier de réalisation de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul,
- le programme des équipements publics de la ZAC,
- le contrat de concession d'aménagement de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul et de m'autoriser à le signer avec Paris Batignolles Aménagement.

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

La Maire de Paris