



2015 DU 115 Mise en œuvre d'une procédure de DUP sur les parcelles 133, 133bis, rue Belliard et 162 à 172, rue Championnet (18e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Au sud de la Porte de Montmartre, l'emprise située 133-133 bis rue Belliard à Paris 18^{ème} est composée de 2 parcelles appartenant chacune à une copropriété, sur lesquelles sont édifiés des bâtiments à usage d'activité (commerce et boxes de stationnement) et de logement. Cette emprise est accessible par un passage rue Belliard et encadrée par un groupe scolaire côté rue Belliard et le Terrain d'Education Physique (TEP) Jesse Owens accessible depuis la rue Championnet. Ces deux parcelles sont grevées d'une réserve au Plan local d'urbanisme de Paris approuvé par délibération des 12 et 13 juin 2006, pour un équipement public sportif ou scolaire. En l'absence de besoin scolaire spécifique sur ces parcelles, la construction d'une piscine est envisagée à cette adresse pour répondre aux besoins d'équipements aquatiques identifiés dans ce secteur à la lisière des 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements. Cette implantation est prévue dans le cadre du «Plan Nager à Paris».

Dans le cadre des études menées sur ce projet, une réflexion a été engagée afin d'intégrer la réalisation de cet équipement dans une opération d'aménagement d'ensemble qui engloberait la restructuration du Terrain d'Education Physique (TEP) Jessie Owens, situé 162 à 172 rue Championnet, permettant ainsi de bénéficier des potentialités offertes par cette parcelle de 13.076 m².

Dans ce contexte, le programme envisagé porterait sur :

- la réalisation d'une piscine au 133-133 bis rue Belliard comportant deux bassins, des vestiaires et des locaux sanitaires et techniques ;
- le détachement d'une partie de l'emprise du TEP afin de réaliser un programme de 60 logements (50% en catégorie sociale et 50% en catégorie intermédiaire) et d'une crèche de 66 berceaux ;
- la restructuration du TEP avec la création d'un passage entre les rues Championnet et Belliard, améliorant ainsi l'accès et la liaison entre les équipements ;
- la reconstruction, en toiture de la piscine, des deux courts de tennis existant actuellement sur le TEP.

Les caractéristiques des parcelles concernées par l'opération d'aménagement, le programme de cette opération, les procédures à mettre en œuvre pour le réaliser, son bilan financier et son calendrier de réalisation sont détaillés ci-après.

I - CARACTERISTIQUES ET SITUATION FONCIERE DES PARCELLES

A- Caractéristiques générales des parcelles

- 133 rue Belliard

La parcelle de 1550 m² du 133, rue Belliard, cadastrée AG16, est occupée par un immeuble sur rue en pierre meulière, édifié en 1926, comportant 8 logements, une chambre, 4 débarras, un centre de contrôle automobile au rez-de-chaussée (mis en liquidation judiciaire en 2014, il n'est plus en activité), ainsi que 38 boxes individuels de stationnement en fond de parcelle.

- 133 bis rue Belliard

La parcelle de 1550 m² du 133 bis, rue Belliard, cadastrée AG15, supporte un immeuble en béton d'un étage sur sous-sol partiel, comprenant 128 boxes individuels de stationnement et 9 emplacements découverts pour boxes de motos, situés sur la rampe d'accès à l'étage.

Ces deux parcelles, accessibles uniquement par la rue Belliard, représentent une superficie totale de 3 100 m², et sont de forme rectangulaire (environ 105 m de long et 28 m de large). Le terrain présente un décaissé d'environ 4 m par rapport au TEP Jesse Owens, qui est mitoyen par le fond de la parcelle. Ces deux parcelles sont également mitoyennes d'une école élémentaire au 129 rue Belliard, d'une école maternelle au 131 rue Belliard, du TEP précité, et enfin d'un lycée professionnel au 139 rue Belliard.

- 162 à 172 rue Championnet

Cette parcelle, cadastrée AG 14, d'une surface de 13 076 m² est occupée par le TEP. Celui-ci comprend une piste d'athlétisme, une piste de saut en longueur, 3 tennis découverts, un mur de tennis, des locaux à usage de vestiaire ainsi que le logement de fonction du gardien.

B - Situation foncière des biens

- 133 rue Belliard

L'immeuble édifié sur cette parcelle est en copropriété et comporte 68 lots à usage d'activité et de commerce. La Ville de Paris ne détient aucun lot.

- 133 bis rue Belliard

L'immeuble édifié sur cette parcelle est en copropriété et comporte 141 lots. 9 lots sont acquis ou en cours d'acquisition suite à l'exercice par la Ville du droit de préemption urbain. De plus, l'un des copropriétaires, conformément à l'article L 211-5 du code de l'urbanisme, a demandé l'acquisition de ses lots à la Ville de Paris, mais le prix figurant dans la demande n'a pas recueilli l'accord de France Domaine, ce qui a amené la Ville de Paris à formuler une offre à un prix inférieur à celui demandé. La Ville est en attente de la réponse du propriétaire.

Au total ces deux immeubles appartiennent à une centaine de copropriétaires.

- 162 à 172 rue Championnet

Le Terrain d'Education Physique Jesse Owens appartient à la Ville de Paris.

II – PROGRAMME D'AMENAGEMENT

A -Eléments justifiant la réalisation des équipements et des logements:

- La piscine

Lors de la délibération de la séance du 14 mai 2012, le Conseil de Paris, constatant qu'il n'y a pas de piscine dans l'ouest du 18^{ème} arrondissement, a émis le vœu de créer une piscine pour les habitants des 17^{ème} et 18^{ème} arrondissements.

En effet, les 17 et 18^{èmes} arrondissements sont peu pourvus en matière d'équipements aquatiques. Les ratios de surfaces aquatiques sont respectivement de 50 et 57 m²/10 000 habitants, tous deux très inférieurs à la moyenne parisienne de 89 m²/ 10 000 habitants alors que la demande des habitants du secteur est très forte. Un test réalisé pour les élèves du primaire, le taux de savoir nager, est de 70 %, ce qui est inférieur à la moyenne parisienne (75 %).

La réalisation d'une piscine dans ce secteur correspond donc à un réel besoin des usagers.

Enfin, la création de logements dans Paris Nord-Est entraînera un accroissement de la population dans le quartier. Par conséquent, il convient d'offrir une solution de proximité pour l'apprentissage fondamental de la natation pour les scolaires et de loisir pour le grand public et les familles.

Ce projet fait partie des nouvelles piscines actées au Plan Nager à Paris. Le début des travaux est attendu avant la fin de la mandature.

- La crèche

L'emprise des 133 et 133 bis rue Belliard à Paris 18^{ème} est située dans un arrondissement prioritaire pour l'implantation de nouveaux équipements d'accueil de la petite enfance. En effet, la forte natalité de l'arrondissement et sa grande densité en font un arrondissement déficitaire. Malgré les efforts de rattrapage engagés par la Municipalité, le parc d'accueil de la petite enfance reste insuffisant pour répondre aux besoins. En outre, la moitié ouest de l'arrondissement est caractérisée par un déficit d'offre d'accueil particulièrement marqué : le taux d'équipement du quartier Grandes Carrières, où est située l'emprise du projet, est de 38,2%.

A ce déséquilibre entre l'offre et la demande s'ajoutent des critères sociaux plaidant en faveur d'un accroissement de l'offre en équipements de petite enfance pour l'arrondissement : 14,7% de familles monoparentales, 27,9% d'enfants de moins de 3 ans vivant dans une famille à bas revenu, 20,5% d'enfants moins de 3 ans en situation de mal logement.

- Les logements sociaux

Le 18^{ème} arrondissement présente un taux de logements sociaux de 20,6 % au 1^{er} janvier 2014. De plus, l'emprise du TEP destinée au programme de logements est elle-même située dans une zone de déficit en logement social inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Or, l'accroissement de la part de logements sociaux constitue un des objectifs du programme local de l'habitat dans cet arrondissement, afin de se rapprocher du seuil de 25% fixé par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- Les logements intermédiaires

L'un des programmes d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) modifié, adapté par le Conseil de Paris lors de sa séance des 9, 10 et 11 février 2015, vise à développer la production de logements locatifs intermédiaires afin de diversifier l'offre dans un souci de mixité sociale et afin de répondre à la demande des ménages appartenant à la classe moyenne recherchant un logement adapté à leurs revenus.

- La voie piétonne reliant les rues Championnet et Belliard

Une liaison piétonne sera créée entre ces rues, ce qui permettra une meilleure desserte des équipements du programme.

- Le réaménagement du TEP et des tennis

La reconstitution du TEP est induite par le détachement d'une parcelle de 2 360 m² environ, destinée au programme de logements et à la crèche. Les surfaces du TEP seront restituées à l'identique dans un périmètre restreint, nécessitant la réimplantation au-dessus de la piscine des 2 cours de tennis existants.

B - Description du programme

Le projet d'aménagement qui résultera de la mise en place du programme décrit ci-dessous sera défini en concertation étroite avec la Mairie du 18^{ème}.

- Réalisation au 133 et 133 bis rue Belliard d'une piscine de 25 m

La piscine sera composée de 2 bassins : un bassin d'apprentissage de 15X10 mètres de faible profondeur pour les scolaires débutants et les parents de jeunes enfants, et un grand bassin de 25X15 mètres plus profond pour les nageurs amateurs ou confirmés.

Ces bassins seront couverts afin d'en permettre l'utilisation toute l'année.

Les vestiaires du TEP ne seront pas intégrés au sein de la piscine afin de dissocier les usages et de permettre une exploitation indépendante de la piscine.

- Restructuration du TEP :

Le centre sportif restitué devra comprendre les principaux équipements suivants :

- une piste d'athlétisme de 250 mètres avec 4 couloirs en sol souple, avec couloir rectiligne de 120 mètres et aire de saut en longueur
- 4 TEP en sol souple insérés au centre de la piste : 19 m x 9 m + 28 m x 14 m + 2 surfaces de 18 m x 40 m, soit 1980 m²
- une aire de lancer sablée de 11 m x 17 m
- 3 tennis de 18 m x 36 m chaque, dont 2 pourront être positionnés en toiture piscine
- un mur tennis de 17 m x 18 m

Soit une surface au sol en aires sportives de 6700 m² environ (hors tennis au-dessus de la piscine) et une surface bâtie de 350 m² environ.

- Réalisation d'un programme de logements sociaux et intermédiaires et d'une crèche de 66 berceaux sur une emprise de 2 360 m² à détacher du TEP

Après désaffectation et déclassement du domaine public, cette parcelle sera cédée à un bailleur en vue de la réalisation du programme de logements et de la crèche.

Le programme envisagé comporterait 60 logements dont 30 logements sociaux et 30 logements intermédiaires, d'une surface plancher totale de 4 930 m². La typologie prévue des logements se répartit ainsi : environ 35% de grands logements type F4 et plus (soit 21 logements sur 60) et au moins 60% de logements de type F3 et plus (soit 36 logements sur 60).

La crèche de 66 berceaux, d'une surface de plancher de 900 m² environ, serait de type associative. A ce titre, elle n'a pas vocation à être acquise par la Ville de Paris.

- Création d'une voie piétonne et pompiers entre les rues Championnet et Belliard d'environ 420 m².

III – PROCEDURES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

A - Procédure préalable à la déclaration d'utilité publique

Dans le cadre du programme d'aménagement décrit ci-dessus, la Ville de Paris entend poursuivre l'acquisition des biens situés au 133 et 133 bis rue Belliard, dont certains ont déjà fait l'objet d'une acquisition par voie de préemption.

Compte tenu du nombre important de lots et de propriétaires du 133 et 133 bis rue Belliard, il semble judicieux de sécuriser l'acquisition des deux parcelles en lançant une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) qui permettra à la Ville de Paris d'acquérir par voie d'expropriation les lots qui ne pourraient pas être acquis par voie amiable ou par voie de préemption.

Je vous propose donc de m'autoriser à demander à Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris, de prononcer la déclaration d'utilité publique de ce projet et la cessibilité des biens concernés, après enquêtes publique et parcellaire.

B - L'instauration du sursis à statuer

Je vous demande, conformément aux articles L111-7 et L111-10 du code de l'urbanisme, de prendre en considération le programme que je vous ai exposé afin de permettre à la Ville de Paris de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation de construire déposée sur les 133-133bis rue Belliard qui serait susceptible de compromettre l'opération projetée ou de la rendre plus onéreuse.

IV – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DU PROGRAMME

A - Dépenses

- Coût foncier :

133 rue Belliard : 4.387.150 € en valeur libre, indemnités de emploi comprises.

133 bis rue Belliard : 2.648.800 €, indemnités de emploi comprises.

Le coût foncier total s'établirait à 7.035.950 € environ.

- Coût des travaux, hors coûts d'une éventuelle dépollution :

Le coût des travaux pour les équipements (piscine, TEP et liaison piétonne) est évalué à 21 millions d'euros environ.

Le coût du programme de logements et de la crèche est évalué à 19 millions d'euros environ.

B - Recettes

Cession de la charge foncière correspondant au programme de logements : 6 532 050 € ;

Cession de la charge foncière correspondant au programme de crèche : 972 000 €

Soit une recette prévisionnelle totale de 7 504 250 €

V – LE CALENDRIER PREVISIONNEL

A la suite de votre délibération, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de cette opération pourrait se dérouler au 4^{ème} trimestre 2015, conduisant à l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique au cours du premier semestre 2016.

L'enquête parcellaire relative aux parcelles du 133-133 bis rue Belliard pourrait intervenir au second semestre 2016, ce qui permettrait d'obtenir l'arrêté de cessibilité fin 2016 et l'ordonnance d'expropriation début 2017.

La prise de possession pourrait intervenir fin 2017.

En ce qui concerne le planning des travaux, le démarrage du chantier des logements pourraient intervenir au mieux en 2018 en fonction des décisions qui seront prises sur l'immobilisation partielle du TEP.

En conclusion, si ce projet recueille votre assentiment, je vous propose :

- d'approuver le programme d'aménagement envisagé sur les parcelles sises 133 et 133 bis rue Belliard et 162 à 172 rue Championnet à Paris 18^e;
- de m'autoriser à saisir Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, en vue de l'ouverture des enquêtes publiques et de l'obtention de la déclaration d'utilité publique de ce programme ;
- de m'autoriser à acquérir, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les parcelles 133 et 133 bis rue Belliard à Paris 18^e;
- d'instaurer le sursis à statuer sur toute demande d'urbanisme au 133-133 bis rue Belliard ;
- d'autoriser le dépôt des permis de démolir et de construire et de toute autre autorisation administrative nécessaire à l'opération ;
- d'autoriser la constitution de toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du programme et la signature de tous les actes.

Au vu du dossier qui vous est présenté, je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2015 DU 115 Mise en œuvre d'une procédure de DUP sur les parcelles 133 133 bis, rue Belliard et 162 à 172 rue Championnet (18e)

Le Conseil de Paris,
Siégeant en formation du Conseil Municipal

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme adapté par le Conseil de Paris le 12 et 13 juin 2006, grevant les parcelles situées 133-133 bis rue Belliard d'une réserve pour équipement public scolaire ou sportif ;

Vu la délibération 2011 DLH 89 des 28 et 29 mars 2011 adoptant le programme local de l'habitat entre 2011 et 2016 tel qu'arrêté par délibération 2010 DLH 318 en date des 15 et 16 novembre 2010 ;

Vu la délibération 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015 approuvant le programme local de l'habitat modifié,

Considérant que la réalisation d'une piscine au 133-133 bis rue Belliard à Paris 18^{ème} est prévue par le «Plan Nager à Paris» ;

Vu l'avis de France Domaine du 28 avril 2015 ;

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

- d'approuver le programme d'aménagement sur les parcelles 133 et 133 bis, rue Belliard, 162 à 172 rue Championnet à Paris 18^e
- d'autoriser l'engagement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- d'autoriser l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des immeubles en copropriété situés 133 et 133 bis, rue Belliard à Paris 18^e ;
- d'instaurer le sursis à statuer sur toute demande d'urbanisme susceptible de compromettre l'opération au 133-133 bis rue Belliard à Paris 18^{ème} ;
- d'autoriser le dépôt des permis de démolir et de construire et de toute autre autorisation administrative nécessaire à l'opération.
- d'autoriser la constitution de toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du programme.

Vu l'avis de M. le Maire du 18^{ème} arrondissement du ;

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement du

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le programme de réalisation d'une piscine de 25 mètres sur les parcelles situées 133-133 bis rue Belliard à Paris 18^{ème}, cadastrées AG 16 et AG 15, d'un programme comportant 60 logements dont 30 sociaux et 30 intermédiaires, et un équipement de petite enfance de 66 berceaux sur une parcelle de 2360 m² environ à détacher de l'emprise située 162 à 172 rue Championnet à Paris 18^{ème}, cadastrée AG 14, de création d'une voie entre les rues Championnet et Belliard, et de restructuration du Terrain d'Education Physique situé 162 à 172 rue Championnet à Paris 18^{ème}.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à mettre en œuvre la procédure visée aux articles L1, L121-1 et suivants et L411-1 et suivants du code de l'expropriation, tendant à faire déclarer d'utilité publique l'opération visée à l'article 1.

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à acquérir et à libérer les immeubles en copropriété situés 133 et 133 bis, rue Belliard à Paris 18^e, soit à l'amiable dans la limite du prix fixé par France Domaine, soit dans le cadre du droit de préemption, soit par voie d'expropriation conformément aux dispositions des articles L1, L121-1 et L411-1 et suivants du code de l'expropriation.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à ester en justice pour la poursuite de la procédure judiciaire d'expropriation et ses suites, tant devant le juge de l'expropriation que devant la juridiction d'appel.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à déposer toutes demandes d'autorisation administrative nécessaires à la réalisation de cette opération, notamment les permis de démolir et de construire.

Article 6 : En application des articles L. 111-7 à L. 111-10 du code de l'urbanisme, il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'opération envisagée au 133-133bis rue Belliard à Paris 18^{ème}.

Article 7 : Mme la Maire de Paris est autorisée à constituer toutes servitudes et à signer tous les actes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet visé à l'article 1.

Article 8 : La dépense évaluée à 7.035.950 €, correspondant au coût de la dépossession foncière incluant le emploi, sera imputée sur l'opération compte foncier, rubrique 8249, compte 2138, mission n° 90006, activité 180, n° d'individualisation 15V00092DU du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2015 et /ou suivants), sous réserve de la décision de financement.

Article 9 : La dépense, correspondant au coût des travaux supporté par la Ville et évaluée à 21 000 000 €, en valeur mai 2015, hors aléas liés à d'éventuelles contraintes d'adaptation du site, sera imputée sur la rubrique 412, compte 2313, mission 88000-99, activité 040 du budget d'investissement de la Ville de Paris (exercice 2015 et/ou suivants), sous réserve de la décision de financement.

Article 10 : La recette correspondant à la cession des charges foncières du programme de logements et de la crèche, sera constatée fonction 824, nature 775 du budget de fonctionnement de la Ville de Paris.