

Paris, le 22 février 2020

Association des riverains du 42/50 rue de Picpus (ex Garage Renault)

Le garage Renault, racheté ces dernières années par le promoteur EMERIGE occupe un terrain d'un hectare au 42/50 rue de Picpus dans le 12^e arrondissement.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de 2016 a attribué un coefficient de 60/60 à cette parcelle.

EMERIGE a déposé le 27 Juin 2019 pour son compte et celui de PARIS HABITAT, une demande de permis de construire pour 12 immeubles (260 logements et près de 1000 habitants). À ce jour cette demande n'a toujours pas été validée par la Mairie de Paris.

Dans le cadre de cette opération l'établissement public EPFIF fait le portage du terrain qu'il a acheté à trois sociétés relevant d'EMERIGE en Juillet 2018 pour 82,4 Millions €.

Notre association (272 adhérents à ce jour) s'oppose à ce projet et réclame au contraire un espace vert pour un quartier qui est déjà beaucoup trop dense et qui le sera encore plus avec l'ouverture imminente de la Sorbonne Nouvelle (6000 étudiants/jour).

Nous souhaiterions au préalable rectifier une contre-vérité colportée sur les réseaux sociaux et ailleurs. Rien sur ce projet n'a été préparé « en catimini » pour reprendre les termes employés. Ainsi que plusieurs élus de la majorité du 12^e l'ont rappelé en séance du Conseil d'arrondissement du 28 octobre 2019, il est normal d'avoir un échange de points de vue, de porter des exigences, de négocier en amont avec un porteur d'un projet aussi conséquent, a fortiori quand une Mairie d'arrondissement ne peut pas juridiquement contester ni interdire ce projet, voire imposer un moratoire. Dès lors, c'est bien en instaurant un dialogue constructif que les élus peuvent faire valoir les attentes et les besoins des habitants face à un interlocuteur qui a des droits et des intérêts économiques propres. Par ailleurs, la Mairie du 12^e a répondu aux interpellations des riverains sur le sujet, à la fille de l'architecte du garage, vous avons reçu fin août 2019 et organisé une rencontre entre le promoteur et l'association le 17 septembre 2019. Les élus de la majorité du 12^e ont répondu sans détour aux questions légitimes qui nous étaient posées en séance du Conseil d'arrondissement les 16 septembre et 28 octobre derniers, dont les compte-rendus sont consultables sur le site de la mairie. Enfin, à notre connaissance, nous sommes les seuls, parmi les candidats, à avoir expressément demandé à 3 reprises au promoteur l'organisation d'une concertation avec les personnes qui vivent, travaillent ou vont étudier dans votre quartier.

Si vous êtes élu vous engagez-vous à :

1) Ne pas signer le permis de construire actuellement déposé par EMERIGE ?

Cet engagement est d'ores et déjà tenu. La Mairie du 12^e a écrit le 28 janvier dernier au président d'EMERIGE pour lui indiquer qu'à ce stade de l'instruction du permis de construire, elle n'avait pas en sa possession les éléments nécessaires pour délivrer un avis favorable à la demande de permis déposée le 27 juin 2019, et complétée par des pièces complémentaires à l'automne.

La décision de la Maire du 12^e de ne pas délivrer à ce stade d'avis favorable au PC, décision que les candidats

Paris en Commun font complètement leurs, et qui découle d'un engagement et d'une conviction extrêmement clair sur ce dossier :

Tout d'abord, chaque projet, public ou privé, engagé dans notre arrondissement nécessite d'associer en amont les riverains concernés. C'est notre conception de l'urbanisme et le projet d'EMERIGE ne fera pas exception. Et si la concertation n'est pas une obligation légale pour les promoteurs, l'appropriation citoyenne est un enjeu que tous les acteurs doivent intégrer et partager, indépendamment de toute contrainte réglementaire. Le promoteur est d'ailleurs parfaitement au courant puisque les élus du 12^e lui ont demandé d'organiser cette concertation à trois reprises : en août 2019, simultanément à une rencontre entre la Maire du 12^e et les représentants de votre association, en novembre 2019, dans un premier courrier adressé à son président, puis en janvier 2020.

Ensuite, comme nous aurons l'occasion de le détailler après, nous sommes pleinement convaincus que le projet peut être nettement amélioré, à l'instar des évolutions que nous avons déjà obtenues lors de nos premiers échanges avec le promoteur, tant sur la densité et la mixité de la programmation immobilière que la prise en compte des enjeux environnementaux.

Cela ne signifie toutefois pas qu'il n'y aura pas de projet sur cette parcelle. Le promoteur est propriétaire de la parcelle depuis plusieurs années déjà et nous ne disposons donc d'aucun moyen réglementaire pour le préempter. Par ailleurs, le projet est conforme au Plan local d'urbanisme (c'est-à-dire le document d'urbanisme réglementaire qui définit le projet global d'aménagement d'une ville), à savoir comporter 60% de logements sociaux (dans un quartier qui ne compte que 15% de logements sociaux là où la loi prévoit 25%) et bâtir des bâtiments dont la hauteur reste en deçà des immeubles voisins.

2) Entreprendre en priorité une révision du PLU de cette parcelle, pour dédensifier et végétaliser ce quartier afin de tenir compte de l'urgence climatique et de la présence de la Sorbonne Nouvelle ?

Nous vous remercions pour cette question, nécessaire à notre sens pour la clarté des débats.

Le Plan Local d'Urbanisme a été modifié en 2016, et prévoit l'inscription d'une réserve de 60/60, c'est-à-dire au moins 60% de logements, et sur ce pourcentage 60% de logements sociaux, sur cette parcelle. À l'époque de cette modification, l'urgence climatique constituait déjà le cœur de notre action publique et l'arrivée de la Sorbonne Nouvelle déjà préparée. C'est pourquoi, en 2016, le Plan local d'urbanisme (PLU), en cohérence avec le Plan Climat de la Ville de Paris, a été modifié en vue d'accélérer la mise en œuvre des priorités de la mandature : la transition énergétique et l'amélioration de la qualité de l'air, le développement de la place de la nature en ville, mais aussi la création de logements accessibles à tous.

Le PLU pourra faire l'objet de nouvelles modifications à l'avenir. Pour autant, il n'est pas possible de modifier le PLU uniquement sur une parcelle, à moins de disposer d'un motif d'intérêt général. Or, la réserve inscrite au PLU sur ce secteur couvre déjà un vrai besoin. En l'espèce, la création de logements sociaux, dans un quartier où les prix au mètre carré sont parmi les plus hauts du 12^e, et où l'on ne compte que 15% de logements sociaux, là où la loi SRU en prévoit 25%. Ce projet, dont nous convenons tous qu'il faut revoir sa densité, permettra le maintien de 200 familles de classe moyenne à Paris. Les besoins en logements sont prioritaires pour les Parisiens et nous entendons y répondre très concrètement, tout en assumant l'ambition de conduire une politique qui consiste à toujours plus ramener de nature en ville, surtout dans un quartier très résidentiel

qui a nécessairement besoins d'espaces de respirations.

En outre, modifier un PLU est un travail de longue haleine, qui prend plusieurs années et nécessite une enquête publique ainsi qu'un vote au Conseil de Paris. Un temps qui n'est règlementairement pas compatible avec les délais d'instruction d'un permis de construire, aussi complexe soit-il.

Vous soutenez la création d'un jardin public en lieu et place d'un projet immobilier. Encore une fois, vous savez qu'il n'est pas possible d'exproprier, sans motif d'intérêt général un propriétaire privé. Par ailleurs, considérant la valeur foncière de la parcelle, qui atteint plusieurs dizaines de millions d'euros, les modalités de dépollution du site et l'aménagement d'un jardin en pleine terre de près d'un hectare, vous obtenez un coût qu'aucune majorité ne pourra accepter de mettre en œuvre. Comme nous l'avions indiqué en CA du 28 octobre, on parle d'un investissement de plus d'une centaine de millions d'euros en estimation basse, là où à titre d'exemple, l'ensemble des réaménagements des 7 places parisiennes entre 2014 et 2020, dont la Place de la Nation pour laquelle nous avons regagné à proximité directe de la rue de Picpus plus de 6000 m² d'espaces verts, a représenté un investissement de 43 millions d'euros. Nous le répétons, le candidat qui vous promettrait la création seule et unique d'un jardin sur cette parcelle ne pourrait pas tenir ses engagements.

À la lecture de votre prochaine question, nous constatons d'ailleurs que votre association elle-même entend désormais la possibilité de voir s'ériger un projet immobilier, pour lequel vos attentes s'inscrivent d'ailleurs dans ce que nous avons déjà obtenu du promoteur depuis le dépôt du PC et des nouvelles mesures que nous allons exiger de sa part dans les semaines et les mois qui viennent.

3) Concevoir un projet d'écoquartier si votre révision du PLU ne conduit pas à la création d'un jardin ?

Le propriétaire du garage pourra engager un projet immobilier sur cette parcelle, et les pouvoirs publics n'ont pas de recours légaux pour l'en empêcher. La force de la Ville réside donc dans sa capacité à instaurer un dialogue constructif, à affirmer son point de vue en amont de la délivrance du permis de construire, ce que nous avons mis en œuvre depuis plusieurs mois maintenant.

En ce sens, nous nous engageons fortement à ce que le projet immobilier qui verra le jour soit conçu comme un éco-quartier. Car notre démarche est animée par une exigence d'une très haute qualité d'habitat, d'insertion dans le quartier, tout en adaptant ce projet aux défis climatiques.

Nous sommes pleinement convaincus que le projet peut être nettement amélioré, en plus des évolutions que nous avons déjà obtenues.

Nous avons ainsi obtenu une première diminution de la volumétrie avec une réduction du nombre de logements qui dans les premiers temps d'échange avec EMERIGE étaient au nombre de 400, avec un rééquilibrage pour créer davantage d'espaces de bureaux et donc une plus grande mixité d'usage.

Nous avons également obtenu la relocalisation complète du garage, source de nombreuses nuisances pour les riverains et les passants, pour renforcer une offre diversifiée d'équipements et de services qui seront quotidiennement utiles aux habitants, mais également pensés pour répondre aux besoins des étudiants. Concrètement, ce seront des commerces de proximité, une crèche d'au moins 33 berceaux (dans un quartier où ne pouvons pas encore satisfaire l'ensemble des familles), une salle de sport située en sous-sol, ou encore

la réhabilitation de la maison rue de Picpus en un tiers-lieu culturel et associatif qui verront le jour sur ce site.

Nous avons enfin obtenu une très nette amélioration de l’empreinte environnementale du projet. Alors que l’emprise actuelle est aujourd’hui intégralement bitumée, nous avons obtenu la création d’un jardin ouvert au public de 3500 m² en pleine terre, la végétalisation de 2000 m² de surfaces et la plantation nette de 110 arbres. Enfin, l’empreinte carbone du projet sera sensiblement réduite, puisque les futurs bâtiments seront bâtis à partir de critères très élevés en matière environnementale et énergétique et en réemployant une partie de la structure du garage.

Mais nous allons pousser plus loin encore notre exigence pour établir un projet à la hauteur des enjeux de votre quartier.

En effet, ce projet doit encore évoluer d’un point de vue architectural pour être pleinement satisfaisant et ne pas s’affranchir du contexte urbain dans lequel il s’inscrit. En ce sens, nous demandons que la densité globale puisse être revue significativement à la baisse et que la hauteur des immeubles les plus élevés soit encore réduite.

Sur le volet environnemental, nous demandons une série de mesures supplémentaires contribuant à rafraîchir ce nouvel îlot urbain. La surface de pleine terre plantée doit être encore plus importante et la présence de l’eau doit être renforcée, avec la création d’un bassin. La végétalisation du bâti doit, quant à elle, être prédominante partout où cela est possible, avec l’accès à des activités d’agriculture urbaine sur les toitures et la mise en place de jardinières dans les espaces extérieurs de chaque immeuble d’habitation. Par ailleurs, et nous y reviendrons en réponse à votre 5^e question, compte tenu des activités industrielles qui ont cours de longue date à cette adresse, nous avons demandé des garanties précises sur les modalités de dépollution du site d’une part et de réalisation du chantier, lequel devra s’inscrire dans une logique d’économie circulaire, ainsi que leur insertion dans la vie quotidienne du quartier qui doit être préservée des nuisances.

S’agissant de la programmation de logements, nous souhaitons vivement la diversification des catégories de logements sociaux pour faciliter l’accueil des classes moyennes dans ce quartier. Et nous redemandons que certains logements soient dédiés à de la colocation étudiante pour remédier aux difficultés locatives de ce public fragile.

L’insertion du projet dans son environnement doit aboutir à un espace public qui répond concrètement aux besoins du quartier. Nous demandons ainsi l’ouverture d’un passage depuis la parcelle du promoteur vers la rue de Reuilly pour relier ces deux artères. L’alignement des bâtiments le long de la rue de Picpus doit permettre l’élargissement du trottoir et ainsi améliorer les cheminements piétons. De plus, les places de livraisons ne devront pas être situées sur la placette publique envisagée dans le projet.

Pour répondre aux exigences précédentes cet écoquartier devra avoir les caractéristiques suivantes

- Diminution par deux de la densité des logements :

Nous avons déjà obtenu d’EMERIGE une baisse substantielle du nombre de logements, au profit d’un meilleur équilibre fonctionnel du projet avec la création de plus grands espaces de bureaux. Fort de ces premiers acquis, nous avons par la suite demandé de poursuivre la baisse de la densité globale du projet.

- Répartition des logements dans de petits immeubles de moins de 6 étages.

Les dispositions du PLU autorisent la construction d'immeubles pouvant aller jusqu'à 12 étages. Nous avons déjà demandé à ce que ces hauteurs soient revues à la baisse et nous continuerons à le faire. Toutefois, l'espace gagné en hauteur permet mécaniquement de libérer de la surface au sol pour avoir des aménagements en pleine terre. Répartir les logements sur des R+6 signifierait un étalement urbain plus prononcé, qui irait à l'encontre de la création de larges espaces végétalisés.

- Respect de la mixité sociale (logements en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires, pour étudiants).

60% des logements seront des logements sociaux. Nous souhaitons que les typologies de logement permettent d'accueillir et maintenir près de 200 familles à Paris, ce qui revient à flécher les deux tiers des logements créés vers des familles avec enfants. Afin de répondre aux besoins de l'université, nous avons également demandé au promoteur à ce que plusieurs logements soient dédiés préférentiellement à de la colocation étudiante, afin de remédier aux difficultés locatives de ce public fragile et précaire.

- Végétalisation avec de nombreux arbres en pleine terre des espaces non construits (accessibles à tous).

Nous avons donc déjà obtenu la création d'un nouvel îlot de fraîcheur ouvert aux habitants avec un jardin de pleine terre de 3500m², auxquels s'ajoutent près de 2000m² de surface végétalisée. Par ailleurs, 110 arbres seront plantés. De plus, nous avons demandé à ce qu'un nouvel effort soit fait sur la création de surfaces de pleine terre et en matière de végétalisation du bâti (verdissement des balcons, développement de solutions d'agriculture urbaine sur les plus larges toitures). Nous rappelons que le site actuel n'offre pas le moindre mètre carré d'espace vert.

- Création de commerces de proximité et d'équipements sportifs en liaison avec la Sorbonne Nouvelle :

Nous avons d'ores et déjà demandé au promoteur à ce que les équipements et services créés puissent être implantés en cohérence avec les besoins des étudiants. Suite à notre demande, le promoteur s'est engagé à ce que les commerces soient dédiés aux habitants du quartier, aux étudiants et aux utilisateurs des futurs bureaux. Par ailleurs, il s'est engagé à ce que la réhabilitation de la maison située à l'entrée du site prévoit la création d'un tiers lieu culturel permettant de créer du lien entre les étudiants et le quartier. Enfin, nous avons demandé à ce que les étudiants puissent avoir accès à la salle de sport qui serait créée en sous-sol. A l'initiative de la Mairie du 12^e, des échanges ont déjà eu lieu en ce sens entre le Président de l'Université et EMERIGE.

4) Ne prendre aucune décision concernant un nouveau permis de construire avant qu'une concertation sur l'évolution de la parcelle et l'élaboration du projet n'ait eu lieu avec les riverains sous l'égide de la mairie ?

Là encore, l'engagement est d'ores et déjà tenu : comme indiqué plus haut, nous avons refusé de délivrer à ce stade un avis sur la demande du promoteur, précisément parce qu'aucune concertation n'a été aujourd'hui engagée par ses soins auprès des habitants-riverains.

Chaque projet, public ou privé, nécessite d'associer en amont les riverains concernés. C'est notre conception de l'urbanisme et ce projet ne fera pas exception. Et si la concertation n'est pas une obligation légale pour les promoteurs, l'appropriation citoyenne est un enjeu que tous les acteurs doivent intégrer et partager, indépendamment de toute contrainte réglementaire.

Nous réitérons fermement notre demande de concertation par le promoteur. Il est inconcevable que les

riverains, les conseillers de quartier, les commerçants, les étudiants de la future université, comme l'ensemble des acteurs du quartier n'aient été ni sollicités, ni consultés.

Sans cette condition, une avancée du projet reste inenvisageable. Et si la période de réserve électorale empêche les élus de s'impliquer directement dans pareille initiative, soyez assurés que si vous nous faites confiance, notre mobilisation restera pleine et entière pour tenir ce cap.

5) Exiger une étude publique de l'état des sols pour juger de la pollution éventuelle du terrain (activités de garage et pompes à essence depuis des dizaines d'années) alors même que le Préfet ne l'a pas jugée nécessaire le 10/12/2018 ?

Nous portons une vigilance accrue sur les modalités de dépollution du site, compte tenu des activités industrielles de longue date qui y ont cours.

Nous avons déjà interpellé EMERIGE par courrier en date du 28 janvier pour que soit détaillé dans le cadre de l'instruction de la demande du permis de construire l'ensemble des mesures à mettre en œuvre afin de protéger les riverains lors des travaux, comme les futurs habitants et usagers des équipements.

Nous leur avons également demandé de préciser les modalités de recyclage des matériaux sur site et d'évacuation des déchets du chantier, éléments qui devront être présentés aux habitants et riverains.

Aujourd'hui, ces documents font encore l'objet d'un échange à la discrétion du pétitionnaire et des services instructeurs, et sont encore en pleine évolution.

Par ailleurs, il relève de la compétence de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France de mettre en adéquation les mesures annoncées par le promoteur pour dépolluer les terrains en fonction du niveau de pollution et du type de pollution connu. Ainsi, un premier document appelé « Plan de Gestion des terres polluées » a été établi par EMERIGE dans le cadre de l'instruction de son permis de construire. La production de cette pièce est obligatoire à partir du moment où le projet accueille une crèche. À charge ensuite à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris de saisir l'Agence Régionale de Santé, chargée d'étudier la proposition du promoteur et de remettre son avis dans le cadre de l'instruction. Sur ce dossier, l'ARS a émis un avis favorable assorti de quelques réserves en date du 10 janvier 2020. Des études complémentaires seront menées conformément au Plan de Gestion rédigé par EMERIGE et pour répondre aux réserves émises par l'ARS. Soyez assurés que nous veillerons également à la bonne prise en compte de la dépollution de ce site, en lien avec les services de l'ARS.

6) Demander des précisions sur le prix payé par l'EPFIF (82,4 million/hectare), sachant la Ville de Paris aurait racheté à la SNCF les terrains nécessaires à l'opération Bercy-Charenton à 18,5 million/hectare ?

Afin de sécuriser la production des logements sociaux à moindre coût, l'Établissement public foncier d'Île-de-France maîtrise le prix du foncier de la parcelle en accompagnant le promoteur dans le portage financier du projet. Il a ainsi établi la valeur de cette parcelle en lien avec le propriétaire, acheté cette parcelle et se porte garant du foncier en lieu et place d'EMERIGE jusqu'à ce que celui-ci obtienne son permis de construire. Dès

lors, le promoteur rachètera son terrain à l'EPFIF au même prix, pour réaliser son projet qu'il financera intégralement.

Si la Ville de Paris refusait le permis, et s'il n'y avait pas de recours du propriétaire suite à cette décision, elle devrait acquérir ce terrain auprès de l'EPFIF pour le même prix, soit plusieurs dizaines de millions d'euros. Cela impliquerait que la Ville, propriétaire du terrain et du garage, assume entièrement et successivement le déménagement du garage (à contrario de ses compétences), le dédommagement des études déjà engagées, puis la démolition et la dépollution du site. Ainsi, avant tout projet d'aménagement, qu'il s'agisse de la création d'un jardin seul ou accompagné d'une programmation de logement, le coût de l'opération serait dès le départ si faramineux qu'aucun élu soucieux de la bonne gestion des deniers publics n'accepterait de la réaliser.

Concernant l'opération Bercy-Charenton, les prix de cession du foncier de la SNCF ont été négociés dans le cadre d'un Protocole d'Accord entre la Ville de Paris, l'aménageur désigné par la Ville (SEMAPA) et la SNCF. 18 M€ / hectare est le prix issu d'un commun accord entre les acteurs de cette opérations pour réaliser un projet et en financer les espaces publics, équipements publics, parcs et jardins.

Nous vous remercions de bien vouloir, comme tous les candidats aux élections municipales, répondre à ces questions avant le 15 février prochain afin que nous puissions informer nos adhérents de votre position sur ce projet.