

VILLE DE PARIS

18EME ARRONDISSEMENT

3/9 et 11 rue Marc Seguin

Références cadastrales 18 DA n° 33 et 18 DA n° 32

**OPERATION DE DEMOLITION/RECONSTRUCTION
D'UNE RESIDENCE SOCIALE et D'UN FOYER DE JEUNES
TRAVAILLEURS**

NOTICE EXPLICATIVE

ADOMA, société d'économie mixte filiale du groupe Société Nationale Immobilière (SNI) dépendant de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), dont l'une des missions principales est l'insertion par le logement, projette la démolition et la reconstruction du foyer de travailleurs migrants situé 3/9 rue Marc Seguin à Paris 18e dont elle est propriétaire, sur un terrain d'assiette élargi comprenant l'emprise de la résidence actuelle et l'emprise de la parcelle voisine 11 rue Marc Seguin.

Dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, politique nationale impulsée par l'Etat, piloté à Paris par la Ville à Paris depuis 2005 dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre, l'expropriation de la parcelle 11 rue Marc Seguin doit être menée par la Ville de Paris.

Le Foyer de Travailleurs Migrants Marc Seguin, édifié en 1979 sur une parcelle de 2 503 m² a fait l'objet d'une réhabilitation en 2004 sans modification de structure, il présente aujourd'hui un bâti très dégradé.

Il a une capacité de 267 lits : 31 chambres à 1 lit de 13 m² et 118 chambres à 2 lits de 18 m² ne répondant pas aux normes actuelles de confort et d'hygiène, chaque étage comportant des WC, douches et cuisines partagés.

La parcelle 3/9 rue Marc Seguin, cadastrée DA n° 33 d'une superficie de 2 503 m² appartient en pleine propriété à ADOMA. Elle est située à proximité de la Porte de la Chapelle, à l'écart des principaux flux de passage et supporte deux bâtiments alignés le long de la rue Marc Seguin : un bâtiment R + 3 et un bâtiment R + 6 un peu plus encaissé. Un accès unique à la résidence s'effectue entre les deux bâtiments.

La parcelle 11 rue Marc Seguin, cadastrée 18 DA n° 32 est une copropriété constituée d'un terrain nu de 86 m², qui supportait un immeuble en copropriété (31 copropriétaires dont la Ville de Paris pour un lot) aujourd'hui démolé. La parcelle est actuellement libre de toute construction.

Cette parcelle jouxte celle située 3/9 rue Marc Seguin, propriété d'ADOMA. Le rachat par ADOMA auprès de la Ville de Paris de la parcelle située 11 rue Marc Seguin permettrait la réalisation sur l'emprise élargie d'une nouvelle résidence sociale d'environ 270 logements individuels, équipés de sanitaires et meublés, et d'un foyer de jeunes travailleurs d'environ 80 logements individuels.

Le recours à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettrait à la Ville de Paris d'obtenir la maîtrise foncière du terrain situé 11 rue Marc Seguin nécessaire au projet d'aménagement. La revente de cette parcelle à ADOMA autoriserait la réalisation du premier des bâtiments R + 6 de la nouvelle résidence sociale avant toute démolition, ce qui aurait pour avantage d'effectuer l'opération sans la nécessité préalable de rechercher un site extérieur d'une grande capacité d'accueil pour le relogement de l'ensemble des résidents de l'actuel bâtiment R + 3 destiné à être démolé lors de la première phase de l'opération. L'impossibilité de construire ce bâtiment sur l'emprise à exproprier serait de nature à compromettre l'opération de relogement, et par conséquent, la réalisation du programme.

Il est à noter que le 18ème arrondissement, présente un taux de logements sociaux de 21,4 % au 1er janvier 2015. Or, l'accroissement de la part de logements sociaux constitue un des objectifs de l'habitat dans cet arrondissement, afin de se rapprocher du seuil de 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.

PROJET D'AMENAGEMENT

ADOMA souhaite engager une opération de démolition et reconstruction des 2 bâtiments actuels, sans particularité architecturale et très dégradés constituant le Foyer de Travailleurs Migrants. Ces bâtiments présentent également de nombreux espaces source permanente de dysfonctionnement et d'activités non maîtrisées difficilement contrôlables.

Le recours à une procédure de DUP, intégrant la parcelle 11 rue Marc Seguin permettrait la réalisation en 3 phases, sur un terrain d'assiette élargi, d'une résidence sociale d'environ 270 logements comportant des T1, T1' et T1 bis répondant aux critères actuels : logement autonomes meublés comprenant un espace de vie, une kitchenette et une salle d'eau privatives. Cette opération permettrait également la réalisation sur la même assiette foncière d'un foyer de jeunes travailleurs d'environ 80 logements.

Les nouveaux bâtiments de la résidence sociale, construits à l'alignement du bâti existant rue Marc Seguin présenteront une façade sur l'espace public de qualité avec un vrai projet d'architecture, respectueux du contexte et de l'insertion urbaine. En délivrant une nouvelle image, ils participeront à la revalorisation du visuel, du vécu de la rue et de l'îlot pour le voisinage.

Le projet permettra également de retrouver un cœur d'îlot plus vaste, plus généreux, respectueux du contexte et des projets voisins, tout en permettant une continuité visuelle d'un bout à l'autre de l'îlot.

Ce projet de logements sociaux destinés à tous publics est conçu pour être exécuté en phases afin de permettre la poursuite du fonctionnement de la résidence pendant les travaux.

Le plan de phasage des travaux est décrit dans la notice des caractéristiques principales des ouvrages.

Un front bâti de 3 bâtiments R + 6 sur la rue Marc Seguin viendra fermer l'îlot afin d'être en cohérence avec la composition urbaine des îlots voisins. Cette implantation permet de dégager le cœur d'îlot.

Les hauteurs des bâtiments sont abaissées à l'arrière de l'îlot pour assurer la transition avec les constructions voisines en RdC et R + 2 + combles.

Un grand jardin paysager est créé le long duquel s'organisent les espaces communs de la résidence.

Le périmètre du projet de déclaration d'utilité publique s'étend sur les deux parcelles 3/9 rue Marc Seguin et 11 rue Marc Seguin.

