

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 juin 2014

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Secteur de projet Albert 1^{er} – projet de construction d'une crèche et d'une résidence pour étudiants :

- poursuite des objectifs d'aménagement du secteur de projet Albert 1^{er} et de la concertation selon des modalités adaptées ;
- approbation d'une convention de transfert temporaire de la maîtrise d'ouvrage de la Ville à Sceaux Habitat

Rapporteur : Patrice Pattée

La Ville doit impérativement envisager la reconstruction de la crèche du 51 rue du Lycée.

En 2003, la crèche située 51 rue du Lycée – dont la gestion incombait jusqu'alors au département des Hauts-de-Seine – a été municipalisée. Une convention de municipalisation a été adoptée le 16 décembre 2002 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2003.

Cet établissement, construit dans les années 60 :

- n'a plus d'efficacité énergétique,
- présente des signes de vétusté,
- ne répond plus aux exigences actuelles d'accessibilité et d'accueil selon les recommandations de la caisse d'allocations familiales (CAF).

Outre la nature constructive du bâtiment, son organisation sur le terrain ne justifie pas sa conservation. Il est donc envisagé sa reconstruction. Ce constat figurait déjà dans la convention de municipalisation de 2002, qui prévoit la reconstruction de l'établissement et la participation du Département au financement des travaux, à hauteur de 1 830 000 €.

Cette convention prévoit par ailleurs explicitement la reconstruction de la crèche sur le terrain du parking Albert 1^{er} et il n'est pas possible d'y déroger sauf à perdre le financement. La convention prenant terme le 31 décembre 2017, l'ouverture de l'équipement doit être effective à cette échéance.

Lors de ses séances du 29 juin 2006 et du 26 juin 2008, le conseil municipal a défini un périmètre d'études sur ce secteur, en l'élargissant aux terrains voisins. Il a acté les objectifs d'aménagement et de restructuration du site lors de ses séances du 15 novembre 2007 et 30 septembre 2009, notamment :

- la construction d'une maison de l'enfance et de la famille ;
- la restructuration et traitement qualitatif des espaces publics ;
- la mixité de l'habitat (avec la présence de logements sociaux, notamment pour étudiants).

Le secteur Albert 1^{er} est enfin identifié comme périmètre de projet dans le plan local d'urbanisme (PLU) adopté le 6 octobre 2010.

Dès la constitution de ce périmètre d'études, la Ville a engagé des études de faisabilité technique et urbaine. Elle en a partagé les conclusions avec une commission consultative créée spécifiquement pour ce secteur et à laquelle participent notamment les associations de quartier. Celle-ci s'est réunie à plusieurs reprises :

- le 12 mars 2007 – objet : diagnostic du site et identification des principaux enjeux ;
- le 3 novembre 2010 – objet : orientations d'aménagement et programme ;
- le 22 juin 2011 – objet : étude de circulation et de stationnement.

Conformément aux objectifs définis par le conseil municipal dès 2007 et dans la continuité du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) figurant dans le PLU, notamment ses principes de mixité fonctionnelle, de valorisation des sites proches des transports et de développement du logement pour étudiants, il est envisagé que la structure de multi-accueil s'inscrive en rez-de-chaussée d'un bâtiment comprenant en étage une résidence pour étudiants. Il est également envisagé la réorganisation et la requalification des espaces publics proches, avec le maintien d'une offre de stationnement accessible au public.

Pour l'accueil des enfants, il a été identifié le besoin d'une structure permettant d'accueillir 80 enfants, organisée en 2 établissements de 40 places, eux-mêmes divisés en trois sections : petits, moyens et grands, soit :

- un besoin en espaces bâtis évalué à 1 250 m² en surface utile ;
- un jardin pour les enfants de 600 m².

Le coût prévisionnel des travaux est évalué à 3 900 000 € HT, coûts de maîtrise d'œuvre compris, pour la construction de la crèche équipée, des espaces extérieurs et des espaces publics proches.

En ce qui concerne le logement des étudiants, en tenant compte de l'enjeu énoncé dans le PADD de créer 300 logements réservés aux étudiants et de la volonté d'insérer un projet de qualité dans le quartier Albert 1^{er}, il est envisagé la réalisation d'environ 120 logements pour étudiants — capacité qui permet d'optimiser le fonctionnement de la résidence. La Ville souhaite en confier la réalisation à Sceaux Habitat, l'office public de l'habitat municipal, qui a confirmé son intérêt pour le projet.

Afin de poursuivre la définition du projet, la Ville et Sceaux Habitat souhaitent confier à une équipe de maîtrise d'œuvre, comprenant notamment un architecte et un bureau d'études environnementales, la conception du projet dans son ensemble. Le travail de cette équipe de conception fera l'objet d'une concertation, selon des modalités ainsi redéfinies :

- la mise en place d'une réunion publique ouverte à l'ensemble de la population désirant prendre part aux réflexions sur le projet ;
- une communication sur le projet au travers d'articles dans Sceaux Magazine et sur le site internet de la Ville ;
- une réunion de la commission consultative du secteur Albert 1^{er}, dont la composition a été renouvelée lors de la séance du conseil municipal du 5 mai 2014.

Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre est soumis à une procédure de concours, au titre du code des marchés publics. Les différentes entités composant le projet étant étroitement imbriquées et difficilement dissociables, elles doivent être conçues dans une approche globale avec l'intervention d'une seule équipe de conception.

Le montage suivant est donc proposé :

- la conduite de l'opération sera menée par Sceaux Habitat, déjà maître d'ouvrage de la résidence pour étudiants et qui constitue la part dominante du programme ;
- la Ville lui transfère temporairement sa maîtrise d'ouvrage pour les ouvrages qui la concernent (structure multi-accueil de petite enfance et aménagement des espaces publics). La loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, permet en effet, lorsque la réalisation d'un ensemble d'ouvrages relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage publics, à ce qu'ils désignent l'un d'entre eux pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération dans le cadre d'une convention. La convention de co-maîtrise d'ouvrage définit les modalités techniques, administratives et financières de ce transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage. La Ville sera représentée au sein du jury de concours qui se réunira pour choisir l'architecte de l'opération.

Sur le plan foncier, il est envisagé de recourir à une division en volume permettant de distinguer le volume de la crèche, propriété de la ville de Sceaux, et le volume de la résidence pour étudiants, confié à Sceaux Habitat. La Ville souhaitant conserver la propriété du foncier, le volume de la

résidence pour étudiants sera mis à la disposition de ce dernier, selon un bail à construction, à conclure entre la Ville (le bailleur) et Sceaux Habitat (le preneur). Les modalités de mise à disposition du foncier seront définies ultérieurement, lorsque la désignation du volume concerné par le bail à construction aura été précisée par le projet architectural.

Pour la mise en œuvre de cette opération, il est proposé au conseil municipal :

- de prendre acte de la poursuite des objectifs du secteur de projet Albert 1^{er}, approuvés par le conseil municipal lors de ses séances du 29 mars 2007 et 30 septembre 2009 — à savoir la construction d'une structure multi-accueil de petite enfance et de logements pour étudiants — et de la poursuite de la concertation. A cet effet, les modalités de concertation définies par le conseil municipal du 30 septembre 2009 sont adaptées pour prendre la forme de :
 - o une réunion publique ouverte à l'ensemble de la population désirant prendre part aux réflexions sur le projet ;
 - o une communication sur le projet au travers d'articles dans le Sceaux Magazine et sur le site internet de la Ville ;
 - o une réunion de la commission consultative du secteur Albert 1^{er}, dont la composition a été renouvelée lors de la séance du conseil municipal du 5 mai 2014.
- d'approuver :
 - o le programme de la structure multi-accueil de petite enfance et le programme d'aménagement des espaces publics ainsi que le coût prévisionnel d'investissement, à hauteur de 3 900 000 € HT, frais de maîtrise d'œuvre compris.
 - o la convention de co-maîtrise d'ouvrage transférant temporairement à Sceaux Habitat la maîtrise d'ouvrage de la Ville pour la construction d'une structure multi-accueil et la restructuration des espaces publics.
- d'autoriser le maire à signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage et à solliciter les subventions auprès des financeurs pour la réalisation de la structure multi-accueil.