



**8 rue de la Gaité**  
**2 rue Jolivet**  
**75 014**

6 octobre 2021



# SITUATION

L'opération est située dans le quartier Montparnasse.

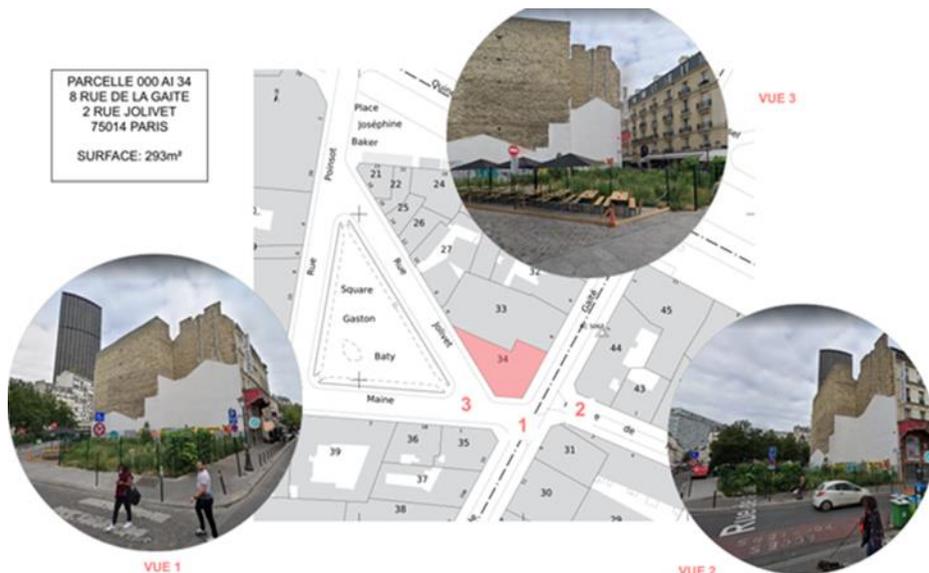
La parcelle, répertoriée AI34 se situe à l'angle de la Rue Jolivet, de la rue de la Gaité et de la rue du Maine, en lien direct avec le Square Gaston Baty et avec le théâtre « Rive Gauche ».

Elle est bordée par trois grands pignons d'immeubles appartenant à la parcelle voisine et traversante.

Le terrain supportait 2 bâtiments principaux mitoyens, un R+2+combles sur la rue de la Gaité et une construction plus légère R+1 sur la rue Jolivet qui se prolongeait en RDC jusqu'en limite du 6 rue Jolivet.

L'immeuble faisait l'objet d'un arrêté de péril (21 mai 2013) prescrivant sa démolition.

Les bâtiments initiaux ont été démolis en 2018 par l'entreprise COLOMBO à la demande de la Ville de Paris (travaux d'office).



# LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## HISTORIQUE

- ✓ 17/07/2017 : traité de concession Soreqa
- ✓ Oct/nov 2017 : projet soumis à enquête publique :  
« **15 logements sociaux + 1 commerce = 1 263 m<sup>2</sup> environ (R+ 4 surmonté d'un 5<sup>e</sup> étage en retrait) »**
- ✓ 16 février 2018 : arrêté de déclaration d'utilité publique
- ✓ 13 février 2020 : prise de possession par la Soreqa

## MARGES DE MANŒUVRE

- ✓ Total engagé à ce jour par la Soreqa : **5 596 674 € HT**
- ✓ Expropriation => droit de rétrocession en cas de destination différente de celle prévue pour l'expropriation.
- ✓ Aujourd'hui deux options possibles :
  - Option 1 - programme initial, déficit initial 4,37 M€
  - Option 2 - modification « non substantielle »
    - maintenir programmation (logement social), surface (- 25% MAX), implantation des bâtiments
    - déficit aggravé de 1 068€ /m<sup>2</sup> SDP logement dé-densifié

# DEUX SCENARIOS ENVISAGEABLES

Rappel des objectifs de la DUP :

15 logements sociaux + 1 commerce pour une surface totale d'environ 1263 m<sup>2</sup>



**Scénario 1**  
**Pension de famille**  
37 logements  
1 Local d'activité

1400 m<sup>2</sup>

**PLU + DEROG DUFLOT**



**Scénario 2 – « PLACETTE »**  
**Pension de famille**  
27 logements  
1 Local d'activité  
Placette

950 m<sup>2</sup>

**PLU + DEROG DUFLOT**



Conformité DUP



Conformité DUP possible - dédensification proche de 25 % par rapport à l'objectif de la DUP

# SCÉNARIO 1

## PENSION DE FAMILLE 37 LOGEMENTS ET UN LOCAL D'ACTIVITÉ



Axonométrie



Perspective depuis l'impasse de la Gaité

LOGEMENTS	PENSION DE FAMILLE 37 logements (T1-T1')
SHAB	1019,90 m <sup>2</sup>
SU Local activité RDC	171 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée	82,80 m <sup>2</sup>
SDP totale	1 400 m <sup>2</sup>
Coût prévisionnel des travaux	environ 3 Millions d'euros

La proposition reprend les dispositions du PLU avec l'application de la loi ALUR pour l'adossement aux pignons mitoyens. Le scénario correspond au projet initial pour son gabarit.

Construction R+4 + R+5 en retrait.

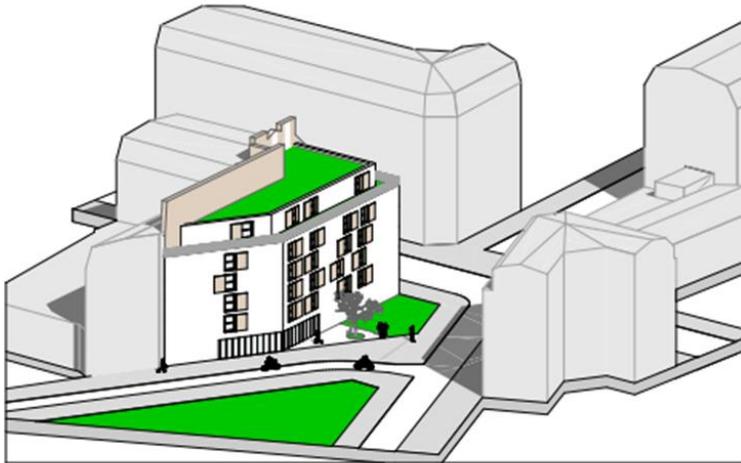
### Avantages :

- Conformité DUP
- Traitement des pignons
- Nombre de logements facilitant un équilibre financier de l'opération
- Continuité urbaine avec la rue de la Gaité
- Local d'activité de 170m<sup>2</sup> au rdc.

### Inconvénients :

- Perspective de l'impasse de la Gaité sur le Square : fermée.

## PENSION DE FAMILLE 27 LOGEMENTS + UN LOCAL ACTIVITES



Axonométrie



LOGEMENTS	PENSION DE FAMILLE 27 logements (T1-T1')
SHAB	678,90 m <sup>2</sup>
SU Local activité RDC	86 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée	En toiture : 122 m <sup>2</sup> Parvis RDC : 88,40 m <sup>2</sup>
SDP totale	950 m <sup>2</sup>
Coût prévisionnel des travaux	environ 2,5 Millions d'euros
Déplafonnement demandé à la Ville de Paris	supérieur à 1 Million d'euros

Ce scénario propose un bâtiment en retrait en fond de parcelle pour ouvrir la perspective et créer un parvis.

### Avantages :

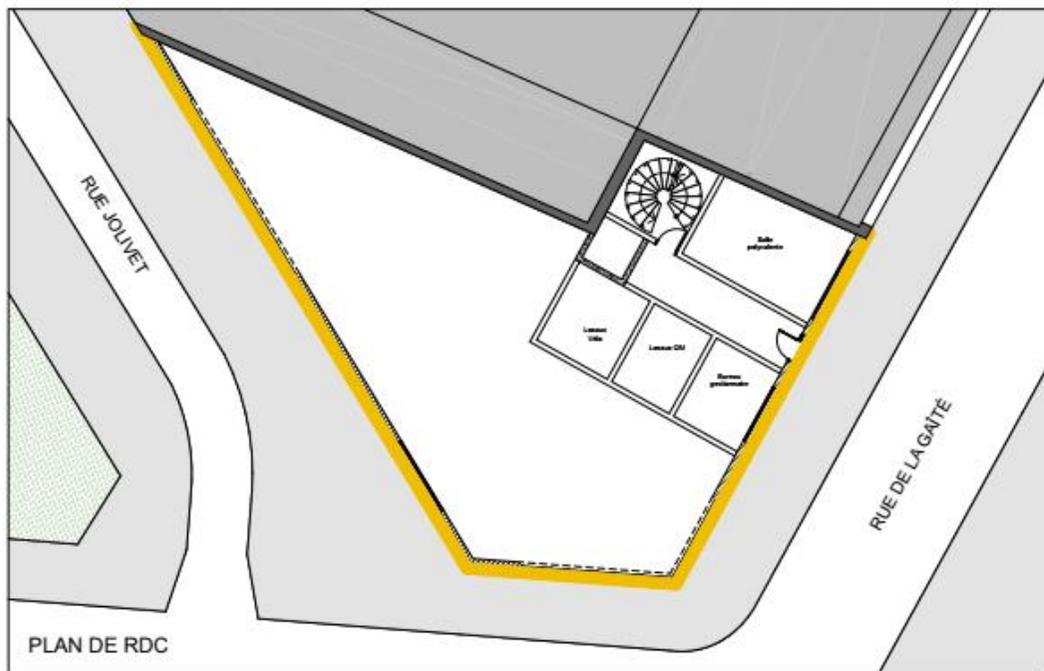
- Traitement des pignons
- Perspective de l'impasse de la Gaité sur le square conservé
- Parvis en continuité du bâtiment

### Inconvénients :

- Dé densification proche de 25 % - Zone grise du risque de modification substantielle.
- Déficit creusé sur l'opération d'aménagement Soreqa
- Equilibre économique de l'opération fragilisée, demande de déplafonnement à faire auprès de la Ville de Paris, supérieure à un Million d'euros.
- Gestion et statut du parvis à préciser

# ANNEXES – SCENARIO 1

## PENSION DE FAMILLE - 37 LOGEMENTS



# ANNEXES – SCENARIO 2

## PENSION DE FAMILLE - 27 LOGEMENTS

