



XVI^e DEMAIN

Urbanisme, Environnement et Qualité de Vie

Un projet crucial pour l'avenir des Apprentis d'Auteuil

La Fondation des Apprentis d'Auteuil a décidé d'accroître la capacité d'action sociale, caritative et éducative de son site du 40 rue Jean-de-La-Fontaine grâce à une augmentation de son patrimoine locatif lui permettant de financer cette ambition.

Cette fondation catholique, reconnue d'utilité publique, forte de 300 établissements en France métropolitaine et outre-mer, accueille 30 000 personnes et aide 6 000 familles. Elle est devenue un important prestataire de services de l'État et des collectivités locales à travers le service de l'*Aide sociale à l'enfance* (ASE), puisque les enfants qu'elle prend en charge lui sont confiés par les départements dont c'est une des responsabilités et par Paris qui est aussi un département.

Le programme du projet appelé « Le 40 » <https://le40.org/le-projet/>

Sur le terrain de 20 235 m², les bâtiments actuels représentent 17 955 m². Le projet va faire passer le total bâti à 37 555 m² détaillé dans le tableau ci-dessous.

Le nombre d'enfants accueillis sur le site parisien passera de 550 à 900. Des services, en phase avec l'objet social de la Fondation, viendront renforcer son action et seront locataires des bureaux ou de la résidence de *coworking*. La mixité sociale et générationnelle sera pratiquée dans les programmes locatifs dont les loyers assureront un revenu foncier pérenne garantissant sur le long terme l'équilibre budgétaire de la Fondation.

	M ² existants	M ² du projet
Enfance, parentalité et anciens	2 455	2 485
Formation	5 280	5 575
Insertion		800
Gymnase	460	1 000
Restaurant scolaire et d'entreprise	760	1 160
Divers	65	85
Siège social : 300 salariés, 80 bénévoles	8 070	5 970
Spiritualité	865	780
TOTAL FONDATION	17 955	17 855
Résidence seniors de 120 appartements		8 400
Résidence <i>coliving</i> de 100 appartements		3 000
Logements sociaux de 120 appartements		4 900
Bureaux <i>coworking</i> et entrepreneuriat		2 100
Crèche et école post bac		1 300
Total opérateurs locataires		19 700
TOTAL GÉNÉRAL	17 955	37 555

Les ressources financières actuelles

Les ressources actuelles de la Fondation sont de 415 M€/an, dont 90 % sont consacrés à l'action en faveur des jeunes et des familles. La part du financement public s'élève à 58 %, composés en majeure

partie du prix de journée et des dotations globales versées par l'ASE pour les jeunes accueillis. Le reste repose principalement sur la générosité du public et des entreprises. Une partie de ces ressources est donc aléatoire. C'est pourquoi, face aux besoins croissants des jeunes et des familles, la Fondation doit trouver de nouvelles sources de financement régulières et pérennes.

L'investissement prévisionnel du projet est fixé à 140 M€. Le financement proviendra d'un emprunt bancaire de 110 M€, de 10 M€ de fonds propres et de 20M€ de financements publics et de mécénat. Le projet immobilier s'implantera sur une parcelle grossièrement rectangulaire de 20 235 m², d'une largeur de 45 à 85 mètres et d'une longueur de 300 mètres reliant l'avenue Mozart au nord à la rue Jean-de-La-Fontaine au sud. L'idée des architectes est d'organiser le projet de part et d'autre d'une rue centrale engazonnée reliant les deux voies. La majorité des immeubles existants est du côté Ouest. Ils seront rénovés ou reconstruits. C'est sur le côté Est, très peu construit actuellement, que seront implantés les nouveaux immeubles.

Le 8 novembre, les dirigeants de la Fondation ont présenté leur projet devant une salle majoritairement formée de riverains. La ville de Paris et la mairie du 16^e étaient aussi sur l'estrade et ont manifesté leur soutien au projet.

L'assistance a tenu tout d'abord à rendre hommage à l'action de la Fondation et a rappelé qu'il lui apportait son soutien financier depuis longtemps. Mais le projet a suscité un grand nombre de critiques. Il a notamment été souligné qu'il entraînerait une surdensité exagérée. On notera que les immeubles mitoyens affichent un coefficient d'occupation des sols de 2,5 si ce n'est de 3, alors que celui de la Fondation ne passerait que d'environ 0,89 à 1,86. Concernant le côté Est du projet, des craintes s'élèvent quant à l'ombre qui serait portée par les immeubles de huit étages, remplaçant l'actuel préau, sur le jardin Desroches-Noblecourt de la place Rodin. On notera qu'une percée visuelle de 25 m sera ménagée dans la barre d'immeubles bordant ce jardin et qu'une terrasse plantée en rez-de-chaussée, **sans accès possible vers le jardin**, permettra une continuité visuelle. Les bâtiments auront en général huit étages et aucun ne sera plus haut que les immeubles mitoyens.

Trois accès sont prévus par le projet. Celui de la rue Jean-de-La-Fontaine restera l'accès principal. La rue Léon-Bonnat permettra également l'accès des véhicules venant de l'avenue Mozart via la rue Ribera. Les grilles de la Fondation qui existent rue Léon-Bonnat seront simplement ré-ouvertes. Bien entendu, les riverains regrettent la perte d'une certaine tranquillité... Enfin, l'accès depuis l'avenue Mozart en passant par la villa Mozart a soulevé des protestations dues à son statut foncier compliqué. La Fondation se dit propriétaire du sol et aurait simplement concédé un droit de superficie aux habitants des cinq immeubles de la Villa pour leurs parkings. Une négociation entre les parties prenantes aura lieu. La Fondation envisage de contrôler ces trois accès pour les véhicules. Les piétons pourront circuler librement le jour.

L'espace vert et boisé protégé du jardin est bien sûr conservé ainsi que la chapelle et les autres espaces religieux. Dans un souci d'*écologie intégrale*, le maximum des espaces asphaltés sera dé-imperméabilisé et les toitures des immeubles seront végétalisées dans le respect du coefficient Bbio (Besoin en bioclimatique).

La concertation préalable du 2 novembre au 17 décembre 2021 doit permettre à tous de dialoguer avec les auteurs du projet, en particulier lors de réunions planifiées et proposées sur le site internet <https://concertation.le40.org/deroulement> et d'émettre des observations sur le site dédié <https://concertation.le40.org/observation> sous le contrôle des deux garantes désignées par la *Commission du débat public* saisie volontairement par la Fondation alors que celle-ci n'avait pas d'obligation à le faire. À la mi-janvier 2022, un bilan de la concertation sera établi par les garantes pour s'assurer que la concertation a été sincère et que la Fondation a bien répondu aux observations. À la mi-mars, la Fondation déposera un bilan des enseignements qu'elle aura tirés de la concertation. Ensuite, une enquête publique sera lancée. Si tout se passe bien, c'est en juin 2022 que le permis

d'aménagement sera déposé. À la mi-2023, ce sera au tour des permis de démolir et de construire. Les travaux sont prévus durer de septembre 2024 à 2027.

L'hypothèse du « scénario zéro » est prévue par le code de l'urbanisme. Ainsi, le projet indique que, si la Fondation était empêchée de mener à bien son projet, elle quitterait son site et céderait son foncier à un ou plusieurs promoteurs, à l'exception des locaux religieux.

Pour conclure, **notre association est favorable au projet de la Fondation car il est d'intérêt général.** Cela ne nous empêchera pas de veiller à ce que le PLU, le règlement d'urbanisme et des prospects soit respecté.