



Opération Ivry-Confluences – Ivry sur Seine – Concertation préalable à la création de la ZAC et à la révision simplifiée du PLU

Objet : Compte-rendu du premier atelier « Habiter à Ivry-Confluences » du 13 octobre 2009

1. Quelques éléments de contexte

↳ Le projet Ivry-Confluences

En 2002, la commune d'Ivry-sur-Seine a engagé une étude urbaine sur le secteur Avenir-Gambetta pour l'élaboration d'un projet urbain et une stratégie foncière et opérationnelle dans le but d'encadrer ainsi la recomposition urbaine du quartier Ivry-Port, secteur de la ville en forte mutation. Un schéma de référence défini par Bruno FORTIER et son équipe d'architectes – urbanistes a permis de dégager de grands principes d'aménagement du secteur Avenir-Gambetta.

Considérant les études du Schéma d'aménagement de référence suffisamment avancées et après présentation des premières orientations à la population, la ville d'Ivry a désigné en 2007 SADEV 94 comme aménageur pour la mise en œuvre de l'opération Avenir/Gambetta.

La « Concession de Restructuration Urbaine » de l'opération conclue avec SADEV 94 porte sur la réalisation d'un programme de constructions mixte dont 30% de logements et concerne une constructibilité de 600 000 m² de SHON¹ sur 34 hectares mutables.

L'identification de nouveaux secteurs mutables (65 hectares au total) notamment au sud de la place Gambetta (Philips, Nathan..) et l'élargissement du périmètre de l'opération à la boucle de la Seine et aux terrains du secteur Sernam (145 hectares au total), afin d'assurer une approche plus cohérente des interventions à venir, ont permis de préciser et de donner de nouveaux objectifs d'aménagement beaucoup plus ambitieux, notamment sur la programmation, avec la réalisation de plus de 1 000 000 m² de SHON dont 40% de logements mais aussi en matière d'espaces publics et de déplacements.

Par son positionnement géographique dans le quasi prolongement de l'opération Paris Rive Gauche et des grands projets à venir (Masséna/Bruneseau, Bercy/Poniatowski, Grand Paris), au cœur du territoire de Seine-Amont inscrit en Opération d'Intérêt National, Avenir/Gambetta devient ainsi un projet urbain à l'échelle métropolitaine : Ivry-Confluences.

Entrant désormais en phase opérationnelle, la commune d'Ivry a choisi de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui permettra de conduire une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que le financement des équipements publics. La concertation avec la population est une obligation légale préalable à toute création de ZAC.

¹ SHON : surface hors œuvre nette.

➤ Les « ateliers de la confluence »

La tenue d'ateliers thématiques constitue l'un des temps forts de la démarche de concertation préalable à la création de la ZAC et de la révision simplifiée. **Lieux de dialogue, de réflexion et de débats**, ces ateliers visent à donner la parole aux Ivryens qui sont les premiers concernés par l'avenir du quartier.

Quatre thèmes sont proposés aux participants : « **Habiter à Ivry-Confluences** », « **Travailler et étudier à Ivry-Confluences** », « **Se divertir à Ivry-Confluences** » et « **Se déplacer à Ivry-Confluences** ».

Pour chaque thématique, trois ateliers sont organisés : un premier rendez-vous pour recueillir les principales attentes/propositions des participants; une visite sur site pour « donner à voir » et un dernier atelier pour faire une restitution des deux premières rencontres et approfondir les propositions .

Le **premier atelier « Habiter à Ivry-Confluences »** s'est déroulé le **mardi 13 octobre 2009** à 18h30 à la banque des confluences et a réuni environ 25 participants. Il s'est tenu en présence de M. Daniel Mayet, adjoint au maire chargé du développement urbain, M. Thierry Rosset, adjoint au maire chargé de l'habitat, M. Guillaume Moog, conseiller municipal, ainsi que des services de la ville.

2. Habiter aujourd'hui à Ivry-Confluences : quelques éléments de diagnostic

Afin de lancer les débats, le bureau d'études Territoires Sites et Cités a présenté quelques éléments de diagnostic sur l'habitat et la démographie à Ivry-Confluences :

- Le **tissu d'habitat** au sein du quartier Ivry-Port est aujourd'hui **peu dense** (emprise de l'habitat minoritaire par rapport à l'activité économique) ; il est par ailleurs majoritairement implanté près de la gare et le long des principales rues
- La **croissance démographique est forte** à l'échelle de la ville et plus particulièrement du quartier Ivry-Port (+ 15,6% entre 1999 et 2007). Elle est portée par la construction neuve et à un degré moindre par la réduction de la vacance.
- Une **vacance des logements** (11,5% du parc à Ivry-Confluences en 2007) qui reste importante, en raison principalement, de
 - la **vétusté** d'une partie du parc de logements
 - Des conditions de logement globalement peu qualitatives, voire précaires à l'échelle du quartier
- Un **parc de logement en majorité privé** (75,7%), donc une part du parc social très inférieur à la moyenne communale et inégalement réparti entre les différents secteurs du quartier
- Une progression du parc social (de 16,7% à 24,3% de logements locatifs sociaux entre 1999 et 2006) grâce à la construction neuve
- Une **majorité de petits logements** (70%) à Ivry-Port mais une proportion de petits logements en baisse (réhabilitations dans le parc ancien et production récente de logements neufs récents plus grands)
- Des **populations de plus en plus fragiles** sur le plan économique en raison d'un double mouvement : arrivée de ménages aux revenus encore plus modestes que les précédents occupants des logements et baisse des revenus des ménages en place

	Accession à la propriété		Locatif social		Locatif privé	
	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (ménages modestes)	Revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	Revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM	Revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	Revenus supérieurs à 100% des plafonds HLM
Ivry Confluences en 1999	36%	31%	64,6%	10,7%	50,5%	14,9%
Ivry Confluences en 2007	39,5%	26,9%	66%	7%	59%	8,2%

3. Habiter demain à Ivry-Confluences : les enjeux du débat

Deux grandes questions ont été soumises aux participants :

Thématique 1 : Quels types de logements construire pour quels types de population ?

- Quel parc (logement social, logement privé, logement en accession sociale) pour quelles populations (personnes âgées, famille, jeunes actifs, étudiants,...) ?
- Quelle taille des logements ?
- Quel avenir pour la population actuelle (modalités de relogement notamment) ?
- Quelles accessibilités au logement (déplacements, handicap..) ?

Thématique 2 : Quelle vie de quartier, quelle intensité urbaine ?

- Quelle animation des rues (lieux de sociabilité, commerces, activités...)?
- Quels équipements publics (école, crèches...)?
- Quelles formes urbaines ?
- Des logements « haute qualité environnementale » ?

4. Habiter demain à Ivry-Confluences : la teneur des débats

- L'expression d'une inquiétude pour le devenir des habitants actuels

La question de l'habitat existant a dominé les débats sur la thématique « Quels types de logements construire pour quels types de population ».

Plusieurs participants ont fait part de leur inquiétude quant au devenir des habitants actuels et exprimé la crainte qu'un certain nombre de logements existants ne soient détruits et que les nouveaux logements construits ne répondent pas à leurs attentes. Certains ont regretté le manque ou le défaut d'information auprès des locataires et des propriétaires, ce qui engendre un certain nombre de rumeurs. En réponse, la Ville a indiqué que les premiers logements ne seraient pas livrés avant 4 ans tandis que l'ensemble du projet devrait se dérouler sur une vingtaine d'années. De plus, toutes les acquisitions sont jusqu'ici réalisées à l'amiable avec les propriétaires.

Les élus ont rappelé qu'une des priorités du projet est le maintien des habitants actuels afin qu'ils soient les premiers concernés par le projet. Cela passe notamment par la construction de 50% de logements sociaux dans chaque nouveau programme et une partie des logements en accession à prix maîtrisé.

Les demandes sont aujourd'hui très fortes en matière de logements aidés et l'offre actuelle ne répond pas à cette demande.

Des participants, en particulier des locataires, ont rappelé qu'une partie des logements actuels sont dans un état très dégradé et qu'un effort de réhabilitation de l'existant doit être entrepris.

- Pour des logements de qualité et accessibles à tous

Si de nombreux participants ont apprécié l'idée de continuer à produire des logements sociaux, certains ont insisté sur la nécessaire qualité de ces derniers et leur respect des dernières normes environnementales. L'accessibilité aux personnes handicapées a également été exprimée comme une nécessité pour les futurs logements. Quant à l'architecture et la forme urbaine des futurs logements sociaux, la diversité a été promue afin d'éviter une trop grande uniformisation des logements collectifs. Pour toute ces exigences, il a été rappelé que la Ville et l'aménageur élaboreront des cahiers de charges très stricts afin d'obliger les constructeurs à respecter un certain nombre de normes. De plus, les éléments qualitatifs de la production dans le logement social seront repris pour le logement en accession qui ne bénéficie souvent pas des même exigences.

La localisation des futurs logements sociaux a également suscité des réactions : « les bords de Seine doivent aussi accueillir des logements sociaux » a-t-on entendu. Il s'agit en effet d'offrir un cadre de vie et une vie de quartier agréables pour l'ensemble des habitants.

- Quelle vie de quartier à Ivry-Confluences ?

Au-delà de la question du logement *stricto sensu*, les participants étaient invités à s'exprimer sur la vie de quartier en général et sur leurs attentes en matière de commerces, de déplacements, d'équipements, c'est-à-dire tout ce qui fait l'animation urbaine et améliore la qualité de vie au quotidien.

Une première attente exprimée a concerné les espaces publics : trottoirs, place, rues... avec le souhait de voir des aménagements qui favorisent la rencontre, la flânerie. Cela pourrait passer par davantage d'espaces verts ou du mobilier urbain (bancs..) qui soient de qualité. Des témoignages ont également placé comme priorité les déplacements doux (vélos, marche) pour accéder aux logements, ce qui permettrait de créer un environnement plus agréable. Ont encore été cités les transports en commun (bus, RER, métro), la qualité de service à améliorer (fréquence, services offerts...).

Concernant l'accessibilité des logements et plus largement du quartier, des attentes se sont exprimées pour faciliter les déplacements des personnes handicapées et plus généralement des personnes à mobilité réduite, avec notamment des trottoirs adaptés. Concernant les logements à proprement parler, l'accessibilité devrait être possible pour les personnes handicapées pas seulement en rez-de-chaussée.

La question du stationnement a également fait débat. Certains ont fait part de leur désir de réduire la place de la voiture en ville en raison du coût de l'énergie, jugeant par ailleurs que cela permettrait de créer un environnement de proximité de meilleure qualité. Certains ont proposé des solutions de mutualisation des places de parking afin de réduire justement l'espace consacré à la voiture en ville.

Concernant les équipements et les commerces, les participants ont fait part de leur désir de vivre dans un quartier animé, en journée comme de nuit et diversifié, où les habitants mais aussi les salariés puissent se divertir et consommer à proximité de leur habitat et de leur lieu de travail. Des lieux de sport ouvert, mais aussi une guinguette en bord de Seine, ou encore une maison de la citoyenneté pourraient contribuer à cette animation urbaine désirée.

3. Les principaux points du débat

- *Communiquer davantage, informer dès à présent les locataires et propriétaires du quartier sur le projet et réfléchir à la mise en place de modalités d'accompagnement des habitants susceptibles d'être concernés par les opérations de rénovation et de démolition*
- *Donner la priorité aux habitants existants*
- *Construire des logements sociaux de qualité (normes environnementales, accessibilité personnes à mobilité réduite, environnement et cadre de vie)*
- *Penser une vie de quartier animée, conviviale, qui fasse la part belle aux déplacements doux avec une mixité à l'îlot*
- *Aménager des quartiers accessibles pour tous en réduisant la place de la voiture*