

URBANISME

Projet urbain Gagarine/Truillot

1) Lancement des marchés de définition

Demande de subventions auprès de l'ANRU et de la caisse des dépôts et consignations (CDC)

2) Approbation de la convention de constitution d'un groupement de commandes avec l'OPHLM

Composition de la commission d'appel d'offres (CAO)

3) Désignation du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) pour l'acquisition de biens immobiliers

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

1. Le contexte de l'opération

Par délibération en date du 22 juin 2006, le Conseil Municipal a approuvé le lancement des études urbaines ainsi que la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine/Truillot.

Ainsi, la Ville, en novembre 2006, a nommé un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), le groupement La fabrique Urbaine/Cilo/ECHR qui appuie la Ville et l'OPHLM dans l'élaboration du projet urbain à savoir :

- la rédaction du cahier des charges des marchés d'études de définition et l'élaboration du plan de concertation (novembre 2006- mai 2007),
- la conduite des études de définition dans les différentes phases de travail avec les équipes retenues dans le cadre des marchés de définition à passer,
- l'expertise des projets proposés par les équipes,
- l'établissement de la faisabilité du projet (technique, opérationnelle, financière, phasage, modalités d'accompagnement social au projet),
- l'élaboration du dossier ANRU pour le périmètre éligible aux financements ANRU.

Dans le cadre de ces études, la Ville va lancer, au mois de mai 2007 (cf calendrier) un appel d'offres restreint pour la passation des marchés de définition dans le cadre d'un groupement de commandes avec l'OPHLM.

2. Le lancement des marchés d'études de définition simultanés

1. Les marchés de définition

Compte tenu de l'importance du projet, il est proposé de lancer des marchés de définition permettant de travailler sur plusieurs propositions en sélectionnant 3 équipes¹.

¹ Les équipes rassemblent les compétences suivantes : architecte mandataire, urbaniste, paysagiste, bureaux d'études techniques avec des compétences : HQE, acoustique, structure, fluide, thermique et un économiste de la construction.

Dans le cadre de ces marchés, les missions des 3 équipes seront les suivantes :

- Définition d'un projet de renouvellement urbain sous forme de schéma d'aménagement (organisation urbaine avec programmation habitat/équipements publics/espaces publics et activités).
- Faisabilité du projet (coût à partir de ratios et phasage tenant compte des contraintes techniques et sociales du projet).

2. Le groupement de commandes Ville / OPHLM (cf convention)

La Ville et l'OPHLM proposent de constituer un groupement de commandes afin de lancer conjointement ces marchés d'études de définition. Conformément à l'article 8 du code des marchés publics, une convention constitutive signée par les membres du groupement et définissant ses modalités de fonctionnement doit être passée. Dans ce cadre, la Ville est désignée comme coordonnateur. Elle est ainsi chargée de procéder à l'organisation de l'ensemble des procédures de choix des titulaires des marchés de définition, de les signer et de les exécuter.

3. La commission d'appel d'offres (CAO) :

Conformément à l'article 73 du code des marchés publics, les marchés de définition sont attribués par la CAO. En application des articles 22 et 23 du même code, il est proposé de constituer une CAO spécifique à l'opération et élargie².

Composition de la CAO :

- *Membres à voix délibérative :*
 - Le Maire ou son représentant, président, et cinq membres du conseil municipal élus en son sein à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;

- *Membres à voix consultative :*
 - 5 membres des services techniques de la Ville et de l'OPHLM (Directeur Général des Services Techniques, Directeur du Développement Urbain, Chef de projet Ville, Directeur de l'OPHLM et sa directrice technique) ;
 - 2 représentants de l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville et de l'OPHLM ;
 - 1 représentant de l'ANRU ;
 - le comptable de la collectivité ;
 - le représentant de la Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF).

² L'article 23 permet d'élargir cette CAO à des **membres du service technique compétent du pouvoir adjudicateur et à des personnalités désignées par le président de la commission en raison de leur compétence dans la matière qui fait l'objet de la consultation et ce à titre consultatif.**

3. Le périmètre opérationnel (cf annexe)

Afin de réaliser un véritable projet urbain d'ensemble, le périmètre opérationnel évoqué en juin 2006 lors du passage au Conseil Municipal a été modifié. Il portera sur le secteur Gagarine/Truillot et sur les terrains mutables à court et moyen termes situés à proximité de la cité (les terrains Pioline et de l'ancienne Maison de la Réhabilitation, la réserve foncière de l'APHP, le terrain du Collège Politzer, les terrains le long de la rue Fouilloux³).

Le périmètre prend également en compte l'ensemble des territoires en interdépendance avec la cité Gagarine, et notamment :

- les différents ensembles immobiliers qui constituent le quartier (la copropriété Ivry-Raspail, la Poste, Look Voyage/Jet Tour...),
- les liaisons avec les équipements de proximité (conservatoire, écoles, la Manufacture des Oeilletts...) et infrastructures ou voies situées en limite du quartier et notamment la gare et les voies SNCF, le prolongement de la rue Fouilloux par sa liaison piétonne vers Ivry-Port,
- et plus largement l'ensemble du contexte urbain dans lequel s'inscrit le fonctionnement de ce quartier, à savoir les quartiers Ivry-Port, Parmentier, Centre-ville, la Gare, en envisageant les conditions de liaison entre eux.

Mais, les équipes devront également prendre en considération les projets immobiliers ou d'aménagement en cours ou à venir qui auront des incidences à court et moyen termes sur l'évolution du quartier.

A noter enfin que cette opération se situe dans l'opération d'intérêt national (OIN) Seine-Amont qui devrait être créée fin avril.

4. La désignation du SAF'94 pour l'acquisition des biens immobiliers

Il est proposé de déléguer l'acquisition des parcelles nécessaires à l'opération, afin de limiter les portages fonciers de la Ville.

Au vu des relations établies avec le syndicat d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94), et des avantages à utiliser son mécanisme de portage foncier aidé par le Département, il est aujourd'hui proposé de délimiter un périmètre d'intervention foncière du SAF'94, dans lequel celui-ci se substituera à la Ville pour l'acquisition, amiable ou par voie de préemption, des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration.

Par ailleurs, pour chacune des acquisitions pour lesquelles le SAF'94 sera sollicité, une convention de portage foncier et une convention de gestion seront alors signées afin que la commune conserve la gestion des biens.

Enfin, la désignation du SAF'94 aux fins d'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine/Truillot doit porter sur l'ensemble des parcelles du périmètre opérationnel.

³ Les terrains Joker situés au 4-6 rue Fouilloux, d'une superficie de 3 112 m² font l'objet d'une préemption par la Ville

5. Le budget :

1) Rappel des dépenses engagées

- Coût de la 1^{ère} étude (diagnostic préalable Habitat Territoires Conseil achevé en décembre 2005) : 59 015 € HT soit 70 581 94 € TTC, budget 2005.
→ Subvention accordée par l'ANRU en 2005 : 50 % HT soit 29 507,50 €.
- Coût de l'AMO (mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage)
109 700€ HT soit € TTC, budget 2007/2008
→ Subvention accordée par l'ANRU et la CDC en 2007/2008 : 75 % HT soit 82 275 €.

2) Les dépenses à venir

Coût prévisionnel de la 2^{ème} étude :

Coût des marchés d'études de définition : 240 000 € HT inscription budgétaire 2008 à prévoir.

→ Subvention prévisionnelle de l'ANRU et de la CDC : 50 % à 80 % HT.

6. Calendrier prévisionnel des marchés d'études de définition

1) Procédure de passation des marchés :

- durée prévue : environ 7 mois.
 - Approbation du lancement de la procédure : 19 avril 2007.
 - Lancement de la publicité relative aux marchés d'études de définition : 11 mai 2007.
 - Date limite de réception des candidatures : 18 juin 2007.
 - Choix des équipes :
- Présélection : Habilitation des candidats admis à concourir : 6 juillet 2007.
- Ouverture des offres par la CAO : 11 septembre 2007.
- Audition des équipes : début octobre.
- Choix définitif : Choix des 3 équipes : mi-octobre 2007.
- Attribution des 3 marchés de définition (délibération au CM) : octobre 2007.
- Notification des marchés : début novembre 2007.

2) Comité de pilotage de lancement :

Mi-novembre 2007.

3) Déroulement prévisionnel du marché de définition à envisager sur 6 mois (de novembre 2007 à avril 2008)

Phase 1 : Phase collective (2,5 mois).

Phase 2 : Phase de recadrage par la maîtrise d'ouvrage (1 mois).

Phase 3 : Phase individuelle (2,5 mois).

C'est pourquoi, je vous propose donc :

- d'approuver le lancement des marchés de définition,
- de solliciter auprès de l'ANRU et de la CDC une subvention pour la réalisation des études,
- d'approuver la convention de constitution d'un groupement de commande avec l'OPHLM,
- de désigner la commission d'appel d'offres,
- de désigner le syndicat d'action foncière du Val-de-Marne pour l'acquisition des biens immobiliers dans le périmètre opérationnel de l'opération.

Les dépenses et les recettes en résultant seront inscrites au budget communal.

P.J. : - convention,
- plan de périmètre opérationnel.

URBANISME

Projet urbain Gagarine/Truillot

Lancement des marchés de définition

Demande de subventions auprès de l'ANRU et de la caisse des dépôts et consignations (CDC)

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Daniel Mayet, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code des marchés publics, notamment son article 73,

vu la loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine, adoptée le 1^{er} août 2003,

vu sa délibération du 24 juin 1998 approuvant la Charte « Vers Ivry 2015 »,

vu sa délibération du 17 février 2005 approuvant le lancement de la réflexion sur le quartier Gagarine/Truillot,

vu sa délibération du 22 juin 2006 approuvant la nécessité de lancer des études urbaines ainsi que la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'élaborer un projet de renouvellement urbain,

vu sa délibération du 19 avril 2007 approuvant la convention relative à la constitution d'un groupement de commandes entre la Ville et l'OPHLM d'Ivry-sur-Seine,

considérant que le résultat des analyses, menées sur l'année 2007 par l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville « La Fabrique Urbaine » a permis d'actualiser le calendrier des études, le périmètre de l'opération ainsi que le budget nécessaire au lancement des études de définition,

considérant qu'il est nécessaire de passer des marchés de définition en vue de l'élaboration du projet de renouvellement urbain et architectural Gagarine/Truillot,

considérant qu'il convient de recourir à une procédure d'appel d'offres restreint pour le lancement des marchés de définition,

considérant que la Ville peut obtenir auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), des subventions à hauteur de 50 à 80 % pour ces études,

vu le budget communal,

DELIBERE
(par 35 voix pour et 4 abstentions)

ARTICLE 1 : APPROUVE le lancement des marchés de définition simultanés nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine/Truillot, pour un montant prévisionnel de 240 000 € HT.

ARTICLE 2 : SOLLICITE une subvention auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), dans le cadre des crédits accordés aux études, dont le montant varie entre 50 et 80 % du montant prévisionnel et AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à leur obtention.

ARTICLE 3 : DIT que les dépenses et les recettes correspondantes seront inscrites au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 20 AVRIL 2007

URBANISME

Projet urbain Gagarine/Truillot

Approbation de la convention de constitution d'un groupement de commandes avec l'OPHLM

Composition de la commission d'appel d'offres (CAO)

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Daniel Mayet, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le codes des marchés publics, notamment ses articles 8 et 73,

vu sa délibération en date du 17 février 2005 approuvant le lancement de la réflexion sur le secteur Gagarine/Truillot,

vu sa délibération en date du 22 juin 2006 approuvant le lancement des études urbaines ainsi que la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'élaborer un projet de renouvellement urbain sur ce secteur,

considérant que dans ce cadre il y a lieu de passer des marchés de définition,

considérant que les études réalisées dans le cadre de ces marchés porteront à la fois sur la restructuration urbaine du secteur Gagarine/Truillot et sur la restructuration architecturale de la cité Gagarine appartenant à l'OPHLM,

considérant qu'il y a lieu par conséquent de constituer avec l'OPHLM un groupement de commandes pour une passation commune de ces marchés d'études de définition simultanés,

considérant qu'il est nécessaire de définir les modalités de fonctionnement de groupement,

considérant qu'il y a lieu de composer une CAO spécifique pour l'attribution des marchés de définition,

vu les résultats du scrutin à la représentation proportionnelle au plus fort reste auquel il a été procédé,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 33 voix pour et 6 abstentions)

ARTICLE 1 : APPROUVE, dans le cadre de la passation des marchés de définition pour l'élaboration du projet de renouvellement urbain et architectural Gagarine/Truillot, la convention de constitution du groupement de commandes entre la Ville et l'OPHLM d'Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : PRECISE que la composition de la commission d'appel d'offres du groupement de commandes est fixée, comme suit :

- le Maire ou son représentant, Président ;
- cinq conseillers municipaux titulaires et cinq suppléants élus à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;
- cinq membres des services techniques de la Ville et l'OPHLM ;
- deux représentants de l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Ville et de l'OPHLM ;
- le représentant de l'ANRU ;
- le comptable de la collectivité ;
- le représentant de la Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF).

ARTICLE 3 : DESIGNNE comme suit les représentants du Conseil Municipal au sein de la commission d'appel d'offres pour les marchés d'études de définition de l'opération Gagarine/Truillot :

Titulaires :

- Mme Decat
- Mme Moranchel
- M. Savy
- Mme Jalouneix
- M. Aubry

Suppléants :

- M. Beaubillard
- M. Martinez
- Mme Solozabal
- M. Billères
- M. Bachschmidt

ARTICLE 4 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 AVRIL 2007

URBANISME

Projet urbain Gagarine/Truillot

Désignation du syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) pour l'acquisition de biens immobiliers

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Daniel Mayet, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2241-1,

vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants,

vu les décrets n° 86-516 du 14 mars 1986 et n° 87-284 du 22 avril 1987, précisés par la circulaire n° 87-40 du 27 avril 1987, relatifs au droit de préemption urbain,

vu l'arrêté préfectoral n° 96-3890 du 31 octobre 1996 modifié autorisant la création du Syndicat mixte d'Action Foncière du département du Val-de-Marne (SAF'94) et agréant ses statuts,

vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F) publié le 26 avril 1994 et repérant le territoire de Seine-Amont comme territoire prioritaire à redynamiser,

vu sa délibération en date du 26 octobre 1995 décidant de l'adhésion de la commune d'Ivry-sur-Seine au SAF'94 et approuvant les statuts,

vu la délibération en date du 18 juin 1987 en vertu de laquelle le Droit de Préemption Urbain est institué sur tout le territoire d'Ivry-sur-Seine, y compris sur les biens inscrits à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, modifiée par la délibération du 18 mai 2006,

vu sa délibération en date du 24 juin 1998 approuvant la charte d'aménagement « vers Ivry 2015 »,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme, celui-ci modifié en dernier lieu le 22 décembre 2006,

vu la délibération en date du 17 février 2005 portant engagement de la réflexion sur la réhabilitation du quartier Gagarine-Truillot,

vu la délibération en date du 22 juin 2006 approuvant le lancement de l'étude urbaine et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage nécessaire à l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine-Truillot,

vu les statuts modifiés et le règlement intérieur du SAF'94,

considérant l'étude « Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine-Truillot » réalisée par les sociétés LA FABRIQUE URBAINE, CILO et ECRH, remise à la commune d'Ivry le 5 mars 2007,

considérant que la commune a intérêt à faire intervenir plusieurs opérateurs pour acquérir et assurer le portage foncier sur ce secteur,

considérant que les enjeux du projet urbain sur le quartier Gagarine-Truillot sont d'améliorer la relation du quartier avec l'extérieur, de maintenir et de renforcer les logements sociaux sur le site, d'assurer une mixité fonctionnelle, de reconquérir les espaces publics et de restructurer les bâtiments non impactés par le projet urbain,

vu le plan ci annexé, définissant le périmètre d'intervention du SAF'94 sur le quartier Gagarine-Truillot,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 33 voix pour et 6 voix contre)

ARTICLE 1 : DECIDE d'intervenir sur le périmètre ci annexé en vue de l'aménager et d'améliorer sa qualité urbaine.

ARTICLE 2 : AUTORISE le syndicat mixte d'action foncière du Département du Val-de-Marne (SAF'94) à acquérir au nom de la commune et à rétrocéder à celle-ci ou à un aménageur désigné par elle, les parcelles situées dans le quartier Gagarine-Truillot, conformément au plan ci-annexé définissant le périmètre d'intervention, en vue de la réalisation du projet urbain sur le quartier Gagarine-Truillot.

ARTICLE 3 : PRECISE que dans le cadre de ces acquisitions, le Maire délèguera, le cas échéant, par arrêté le droit de préemption urbain au SAF'94.

ARTICLE 4 : PRECISE que la convention de portage à intervenir lors de chaque acquisition sera soumise au conseil municipal.

ARTICLE 5 : DEMANDE au SAF'94 d'engager des démarches actives en vue d'obtenir des subventions afin d'alléger les coûts fonciers, auprès de tout organisme compétent.

ARTICLE 6 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 AVRIL 2007