

AMENAGEMENT

1) Opération d'aménagement Avenir-Gambetta

Bilan des actions de communication et de concertation

Désignation du concessionnaire et approbation du traité de concession

2) Lancement d'une concertation associée Avenir-Gambetta /schéma de développement Ivry-Port

EXPOSÉ DES MOTIFS COMMUN

Préambule

Par délibération en date du 24 janvier 2002, le Conseil Municipal actait le lancement de l'étude urbaine et de programmation Avenir/Gambetta sur le quartier d'Ivry-Port. Celui du 3 mars 2004 approuvait la formalisation de cette étude avec le Schéma d'aménagement de référence Avenir-Gambetta.

Le schéma d'aménagement de référence fournit un diagnostic territorial sur le périmètre d'Avenir-Gambetta élargi, identifiant les atouts et les dysfonctionnements du site étudié. Il propose un véritable projet urbain qui s'appuie sur des structures existantes revalorisées (espaces publics, éléments naturels, patrimoine remarquable industriel) et dispose à la fois :

- d'un schéma directeur des espaces publics existants à re-qualifier ou des espaces à réaliser,
- d'un scénario d'aménagement des secteurs mutables (34 hectares) avec une programmation (600 000 m² SHON) conforme aux orientations de la charte « vers Ivry 2015 ».

Depuis le rendu final du schéma d'aménagement de référence fin 2004, la Commune a mené une série d'actions d'information et de concertation sur ce dernier (voir liste en annexe) auprès des habitants d'Ivry-Port ; actions qui se sont étalées jusque fin 2006 et dont les points forts ont été la présentation du projet aux Assises de la Ville (oct. 2004/janv. 2005 et déc. 2006/mars 2007).

Outre des réunions publiques (mai 2006), de nombreuses visites en car sur Ivry-Port avec la population ont permis aux participants d'identifier les espaces mutables de l'opération.

Dans la suite logique de ces études et des actions de communication et de concertation, le Conseil Municipal du 19 octobre 2006 a approuvé le lancement :

- d'une procédure de mise en concurrence pour désigner le concessionnaire de l'opération, considérant que l'outil de réalisation le plus approprié pour l'opération Avenir-Gambetta est la concession d'aménagement,
- de l'étude du Schéma de Développement d'Ivry-Port, à la fois cadre d'intervention des opérations d'aménagement d'Avenir-Gambetta, et traduction à l'échelle de la commune, du Projet Territorial de la Seine-Amont.

I – Rappel des grands éléments constitutifs de l’opération Avenir-Gambetta

1) Principales orientations urbaines

Ces principales orientations sont les suivantes :

- reconquérir les bords de Seine et favoriser leur ré-appropriation par les habitants et les entreprises,
- développer un espace de centralité et de mixité urbaine sur la place Gambetta,
- mettre en valeur le boulevard de Brandebourg comme un axe urbain entre la Seine, la place Gambetta, la gare RER et le Centre ville ; avec des points forts : préservation de la mémoire, lieu d’urbanité, et parcours urbain paysager avec des lieux de promenade,
- développer des perméabilités physiques et (ou) visuelles d’ouest en est entre le fleuve et les emprises ferroviaires par une amélioration des voies existantes ou par la création de nouveaux axes,
- promouvoir une mise en valeur des paysages du coteau, de la plaine, des berges par le renforcement des vues et espaces réalisés en transversal du tissu construit, par la mise en place d’une trame verte.

2) Programmation des constructions et des équipements publics

Le projet issu du schéma d’aménagement de référence établi par Bruno Fortier, architecte/urbaniste, propose une constructibilité entre 550 000 et 600 000 m² de SHON pour une emprise foncière d’environ 34 hectares.

La mixité des fonctions habitat, activités économiques (tertiaires, PME / PMI de production et services, commerces, marché de plein vent), grands équipements (université - recherche, sports, loisirs...) et équipements publics municipaux est assurée par la réalisation :

- de logements (30 % de la SHON soit environ 2300 logements),
- d’activités économiques (40 % à 60 % de la SHON dont au moins 10 % affectés aux activités de production et de services en direction des PME-PMI),
- de grands équipements et équipements municipaux (10 à 20 % de la SHON).

Ces espaces et équipements publics sont composés :

- d’un « parkway », voie nouvelle sur une large emprise publique, conçue comme un axe structurant vert de la Seine à la Seine, et s’appuyant sur des pôles immobiliers et des espaces publics,
- d’un parc en réseaux reliant les différents îlots constructibles par des traversées piétonnes,
- du boulevard de Brandebourg à re-qualifier et d’une nouvelle liaison avec le RER C,
- d’équipements scolaires et de petite enfance, et d’un grand équipement supra-communal,
- d’une nouvelle ligne de transport en commun en site propre (TCSP) desservant la bibliothèque François Mitterrand, la Place Gambetta, les bords de Seine et la gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine. Elle empruntera le Parkway dans sa partie sud et viendra renforcer la desserte en transports en commun du quartier.

3) Bilan financier prévisionnel

Le bilan financier prévisionnel de l’opération élaboré avant le lancement de la procédure de mise en concurrence, fait état d’une opération qui s’élève en dépenses et en recettes à 300 M€ HT avec un déficit d’opération de l’ordre de 50 M€ HT qui s’explique par l’importance des équipements publics à réaliser dans le cadre de l’opération. Une partie de ce déficit peut être pris en charge par les maîtres d’ouvrage des équipements publics supra-communaux, ou encore par des subventions de l’Etat et de la Région.

II – La procédure de mise en concurrence et la désignation du concessionnaire de l'opération

1) Rappel de la procédure de mise en concurrence

Conformément aux décrets d'application du 31 juillet 2006 relatifs aux conditions de passation des concessions d'aménagement, la procédure se déroule en deux temps après publicité sur des supports adaptés :

1. Analyse du profil des candidats à la concession (activité principale du candidat, moyens humains et techniques, références dans des opérations d'aménagement similaires à celle qui fait l'objet de la mise en concurrence, capacités financières du candidat etc...).
2. Analyse des propositions des candidats pour la mise en œuvre de la concession d'aménagement (sur la base d'un cahier des charges et du bilan financier prévisionnel de l'opération communiqué par la Ville) à travers une note méthodologique pour la conduite de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta (actions à mener pour formaliser l'opération), une proposition de concession d'aménagement, et une proposition de montage de partenariats avec l'Etat et les autres collectivités territoriales.

L'ensemble de la procédure s'achevant avec la désignation du concessionnaire par l'organe délibérante de la Collectivité concédante.

2) Analyse des candidatures des concessionnaires potentiels

L'analyse des candidatures s'est achevée le 19 janvier dernier avec la tenue de la commission ad hoc constituée à cet effet et dont les membres ont été désignés par le Conseil Municipal du 19 octobre 2006.

Sur cinq candidatures reçues (Sadev 94, AFTRP, SEMAPA, Sodéarif, Société Brémond), la commission a émis un avis favorable sur trois candidats (Sadev 94, AFTRP, SEMAPA) sur la base entre autres critères, de leur activité principale : l'aménagement (la Sodéarif et la société Brémond étant avant tout promoteurs).

3) Analyse des propositions des candidats

A l'issue de la Commission Aménagement et Environnement du 7 février 2007, et après analyse des différentes propositions des candidats concessionnaires pour la conduite et la gestion de l'opération Avenir-Gambetta, il apparaît que la proposition de la Sadev 94 présente les meilleures garanties pour mener à bien cette opération, tant au niveau de la méthode qui sera employée que des moyens financiers, humains et techniques qui seront dégagés à cet effet.

III – Elargir la concertation de l'opération Avenir-Gambetta au schéma de développement d'Ivry Port

Les actions de communication et de concertation menées par la Ville courant 2005-2006 sur le projet Avenir-Gambetta ont porté plus spécifiquement sur la programmation, les équipements publics et les orientations urbaines sur le périmètre même du projet.

Dans le contexte de l'Opération d'Intérêt National, l'Etat prévoyant la réalisation de son propre Schéma Stratégique Directeur sur la Seine-amont (document cadre à toute intervention opérationnelle de l'EPA) la réflexion urbaine du projet Avenir-Gambetta doit être dépassée avec le Schéma de Développement d'Ivry Port.

Il s'agit pour la Ville d'assurer un développement cohérent d'Ivry-Port et d'articuler pour ce faire les différentes échelles : celle de l'intervention opérationnelle (Avenir-Gambetta), celle des orientations générales, des grands principes d'aménagement, et des objectifs en matière d'équilibre d'habitat/ activité, de mixité sociale, de transports en commun, etc....sur l'ensemble du quartier Ivry-Port (schéma de développement d'Ivry Port) ; cette deuxième échelle devant elle-même être la traduction des ambitions recherchées pour la Seine-Amont.

Les enjeux territoriaux sur Ivry-Port dans les 15-20 prochaines années sont tels qu'ils militent en faveur d'une nouvelle concertation sur Avenir-Gambetta mais à mener au regard des préconisations du schéma de développement d'Ivry-Port.

Aussi il est proposé de lancer cette concertation dès les prochaines semaines préalablement à la formalisation du schéma de développement d'Ivry-Port et au démarrage de la concertation institutionnelle liée aux futures opérations d'aménagement sur Avenir-Gambetta.

Cette concertation pourrait se décliner avec deux approches, l'une plus thématique (exemple : le développement économique, l'habitat), l'autre plus territoriale (exemple : la Seine).

.....

Au vu de ce qui précède, je vous propose donc :

- de prendre acte des actions de communication et de concertation que la Ville a mené sur l'opération Avenir-Gambetta,
- de désigner la Sadev 94, concessionnaire de l'opération Avenir-Gambetta,
- d'approuver le traité de concession correspondant ainsi que la participation de la Ville au coût de l'opération pour un montant global estimé à 50 M€ HT,
- d'approuver le lancement d'une concertation associée Avenir-Gambetta /schéma de développement d'Ivry-Port.

P.J. : - liste des actions de communication et de concertation sur le projet Avenir-Gambetta,
- projet de traité de concession (comprenant notamment en annexes le périmètre de la concession, le programme des équipements publics et le bilan financier prévisionnel)

AMENAGEMENT

Opération d'aménagement Avenir-Gambetta

Bilan des actions de communication et de concertation

Désignation du concessionnaire

Approbation du traité de concession

LE CONSEIL,

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

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1523-2 à 4,

vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-4 à L. 300-5-2 et R.300-4 et suivants,

vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, et son décret d'application n° 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires,

vu ses délibérations en date des 24 janvier 2002 et 3 mars 2004 relatives au lancement de l'étude urbaine et de programmation Avenir-Gambetta, et à sa formalisation à travers un Schéma d'aménagement de référence,

vu sa séance du 18 novembre 2004, au cours de laquelle a été présenté le schéma d'aménagement de référence d'Avenir-Gambetta, élaboré à la suite de l'étude urbaine et de programmation,

vu sa délibération en date du 19 octobre 2006 relative au lancement de la procédure de concession d'aménagement pour désigner le concessionnaire de l'opération Avenir-Gambetta et à la constitution de la commission ad hoc chargée de l'analyse des candidatures des concessionnaires,

vu la charte « Vers Ivry 2015 »,

vu les orientations d'aménagement, la programmation en termes de constructions et d'équipements publics issus du schéma d'aménagement de référence d'Avenir-Gambetta susvisé,

vu l'ensemble des actions de communication et de concertation que la Ville a menées sur l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta, et dont la liste figure en annexe 1 de la présente,

considérant que la commission ad hoc désignée à cet effet, a émis un avis favorable en date du 19 janvier 2006 sur trois des cinq candidatures présentées par les concessionnaires,

considérant qu'après analyse des propositions des candidats concessionnaires pour la conduite et la gestion de l'opération Avenir-Gambetta, il apparaît que la proposition de la Sadev 94 présente les meilleures garanties pour mener à bien cette opération, tant au niveau de la méthode qui sera employée que des moyens financiers, humains et techniques qui seront dégagés à cet effet,

vu le projet de traité de concession, ci-annexé, qui définit le périmètre de l'opération d'aménagement, le programme des équipements publics ainsi que le bilan financier provisionnel, et fixe les droits et obligations de chacune des parties,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 32 voix pour et 9 voix contre)

ARTICLE 1 : PREND ACTE des actions de communication et de concertation menées par la Ville en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta.

ARTICLE 2 : DESIGNER la Sadev 94, concessionnaire de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta.

ARTICLE 3 : APPROUVE le traité de concession correspondant dénommé « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » et AUTORISE le Maire à le signer.

ARTICLE 4 : APPROUVE la participation de la Ville au coût de l'opération d'aménagement objet de la concession susvisée, dont le montant prévisionnel est estimé à 50 000 000 € HT, selon les modalités définies par le présent traité.

ARTICLE 5 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 16 FEVRIER 2007

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 16 FEVRIER 2007

**ANNEXE à la délibération du 15 février 2007 relative
à la concession d'aménagement Avenir-Gambetta**

Liste des actions de concertation et de communication sur le projet

Expositions et débats :

- Présentation du projet aux Assises de la Ville / *octobre 2004 – janvier 2005*
- Présentation du projet aux Assises de la Ville / *décembre 2006 – mars 2007.*

Réunions publiques :

- Réunion publique sur le quartier Ivry-Port le *04 juin 2005*
- Réunion publique sur le quartier Ivry-Port le *20 mai 2006.*

Informations dans les journaux locaux et régionaux (+ autre support) :

- Article dans « Urbapress » / *17 novembre 2004*
- N° spécial « d'Ivry-ma-Ville » (journal de la municipalité) sur le projet / *décembre 2004*
- Article dans le « journal du dimanche » / *Avril 2005*
- Article dans « Ivry-ma-Ville » / *Mai 2006*
- Article dans le journal du quartier d'Ivry-Port, « Entre 2 quais » / *Juin 2006*
- Article dans les « Echos » / *Janvier 2007*
- Information continue sur le site Internet de la Ville / *depuis décembre 2004.*

Autres :

- Présentation du projet au Conseil Municipal du *18 novembre 2004*
- Présentation du projet au « Forum des Projets Urbain » (salon professionnel) / *Novembre 2004*
- Visites en car dans le quartier d'Ivry-Port et sur le secteur Avenir-Gambetta (30 à 40 personnes) / *19 février, 19 mars, 14 mai, 11 juin, 10 septembre 2005*
25 février, 1^{er} septembre 2006
20 janvier, 27 janvier 2007.

AMENAGEMENT

Lancement d'une concertation associée opération Avenir-Gambetta / Schéma de développement d'Ivry-Port

LE CONSEIL,

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

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme,

vu sa délibération en date du 19 octobre 2006, approuvant le lancement de la démarche pour la réalisation du schéma de développement d'Ivry-Port,

vu sa délibération en date du 15 février 2007, prenant notamment acte de l'ensemble des actions de communication et de concertation déjà engagées par la Ville en vue de la réalisation du projet urbain Avenir-Gambetta,

vu la charte « Vers Ivry 2015 »,

considérant la nécessité d'associer l'ensemble de la population à l'élaboration du schéma de développement d'Ivry-Port, afin d'assurer la cohérence de l'ensemble des interventions sur Ivry-Port, et notamment celles à mener dans le cadre de la mise en oeuvre de l'opération Avenir-Gambetta,

DELIBERE

(par 37 voix pour et 4 abstentions)

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le lancement d'une concertation associée opération Avenir-Gambetta / schéma de développement d'Ivry-Port, auprès de l'ensemble de la population dans le cadre de l'élaboration de ce schéma, qui aura notamment pour vocation de servir de cadre général aux opérations d'aménagement Avenir-Gambetta, selon les modalités suivantes (liste non exhaustive) :

- organisation d'une réunion publique de lancement de la concertation avec une présentation des grands enjeux pour le territoire considéré,
- organisation de rencontres par grands enjeux territoriaux et thématiques, sous forme notamment de groupes de travail,
- restitution des débats et échanges sous forme d'exposition, recueil sur registre ou tout autre support (notamment internet) des observations et suggestions de la population, édition de plaquettes, utilisation du journal municipal Ivry-ma-Ville et de tout autre support de communication.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 16 FEVRIER 2007

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 16 FEVRIER 2007