

URBANISME**Projet urbain « Ivry Confluences »**

- 1) Approbation de l'avenant de résiliation de la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta
- 2) Désignation du concessionnaire de la ZAC Ivry Confluences et approbation du traité de concession de la ZAC Ivry Confluences

**EXPOSE DES MOTIFS
COMMUN**

L'approbation de la Charte « vers Ivry 2015 » par la Ville en 1998, puis du schéma d'aménagement de référence en 2004 et du schéma de développement d'Ivry Port en 2006, ont constitué les éléments directeurs du projet Avenir Gambetta qui est entré en phase opérationnelle avec la signature d'une concession d'aménagement 2007 avec SADEV94. La poursuite de la concertation et des études urbaines a ensuite abouti à l'approbation de la création de la ZAC Ivry Confluences en 2010 et la signature de l'arrêté de création par le Préfet le 28 octobre 2010.

L'opération a ainsi bénéficié d'une évolution de programmation qui en modifie l'économie générale et nécessite la signature d'un nouveau traité, sur la base d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), qui remplace l'actuelle « opération de restructuration urbaine ». Les procédures préalables à la signature d'un nouveau traité ayant été menées à termes comme il le sera développé ci-après (concertation, études, bilan nouveau, création de ZAC, consultation aménageur), il s'agit de soumettre à l'approbation du Conseil municipal la résiliation de la concession actuelle, la désignation de l'aménageur et l'approbation du traité de concession de la ZAC Ivry Confluences.

I/ - Rappel des études conduites dans le cadre du projet « Avenir Gambetta » et la mise en œuvre opérationnelle de l'opération « Ivry Confluences »

La Charte « Vers Ivry 2015 » traçait déjà les futurs contours de l'intervention de la Ville sur ce secteur d'Ivry Port qui a souffert de la désindustrialisation, d'un habitat trop peu diversifié et souvent dégradé, et d'équipements publics et services à redynamiser.

C'est pourquoi dès 2000, la Ville procédait aux premières acquisitions foncières et engageait début 2002 une étude urbaine sur le secteur Avenir/Gambetta pour l'élaboration d'un projet urbain et d'une stratégie foncière et opérationnelle, afin d'assurer un développement cohérent aux vastes secteurs en voie de mutation composant le territoire autour de la place Gambetta.

Un programme de constructions d'habitat, d'activités et d'équipements a été défini sur la base de sites mutables identifiés dans le Schéma d'Aménagement de Référence d'Avenir/Gambetta (dont un certain nombre vacant), représentant environ 34 hectares sur les 125 hectares du périmètre d'étude.

Il a ainsi été envisagé la réalisation de 600 000 m² SHON sur ces 34 hectares dont 30% en logements.

A l'issue d'une première consultation d'aménageur menée entre octobre 2006 et février 2007, une « Concession de Restructuration Urbaine » a été signée avec SADEV94, qui a notamment mandaté une équipe de maîtrise d'œuvre, composée de 5 agences d'architectes (Chemetov; Valode et Pistre ; Reischen et Robert; François Leclerc ; Guérin/Pedrosa) et pilotée par Bruno Fortier, dans un contexte territorial en forte évolution (création de l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont notamment).

Des éléments de contexte sont venus ensuite nourrir le projet dont la réflexion s'est portée sur 145 ha :

- de nouvelles disponibilités foncières sont apparues suite au départ d'entreprises (Philips et Total notamment),
- les réflexions ont été élargies au méandre de la Seine et aux terrains des entreprises ferroviaires qui offraient des potentiels de développement urbain forts et structurants,
- la dimension métropolitaine du projet s'est affirmée au regard du contexte territorial en forte évolution (création de l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont notamment).

Les objectifs de programmation se sont enfin nourris de nouvelles ambitions en matière d'espaces publics, de déplacements et de constructibilité, portée à 1 300 000 m² de SHON maximum.

La nouvelle dénomination « Ivry-Confluences » est la manifestation de la dimension métropolitaine du projet, avec l'extension de son périmètre et le rapport au fleuve, mais aussi en matière de programmation élargie et de volonté de faire converger sur le site de la confluence les éléments moteurs du développement humain et urbain, tout en rompant la situation insulaire du quartier.

C'est ainsi l'occasion de jeter les ponts du savoir, de la culture, du développement au delà des rives de la Seine et du faisceau ferré Paris Orléans, vers les autres quartiers d'Ivry et l'ensemble de la métropole.

II/ - La résiliation de la concession de restructuration urbaine Avenir Gambetta

La délibération de lancement des procédures de création de la ZAC du 25 juin 2009 portait sur les objectifs d'aménagement et le lancement d'un certain nombre de procédures :

- concertation préalable à la création de la ZAC,
- consultation d'aménageur avec mise en concurrence pour la désignation du concessionnaire de la ZAC en projet – mise en place d'une commission consultative,
- révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme initiée par le Maire

Le Conseil municipal a ensuite délibéré le 24 juin 2010 pour tirer le bilan de la concertation et demander la création de la ZAC au Préfet, ce qui est chose faite depuis l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2010.

Afin de mettre en œuvre la ZAC Ivry Confluences, il convient de mettre fin à la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine « Avenir Gambetta » signée entre la Ville et SADEV94 en mars 2007.

L'avenant de résiliation à la concession de restructuration urbaine prend acte de l'évolution de l'opération Ivry Confluences.

Les engagements ont été stoppés par SADEV94 à la fin novembre, tandis que les facturations seront stoppées fin décembre. Il pourra ensuite être donné quitus à SADEV94 à l'arrêt des comptes, les éléments financiers joint à l'avenant étant prévisionnels.

SADEV94 renonce à percevoir les indemnités dues en cas de cessation anticipée de la concession, mais percevra la rémunération due au titre des actions menées.

III/ - La procédure de consultation de l'aménageur et la proposition de désignation de l'aménageur.

La nouvelle constructibilité Ivry Confluences modifie l'économie générale de la concession signée avec la SADEV94 en 2007 pour l'opération Avenir Gambetta, à savoir :

- le périmètre de l'opération passe de 125 ha à 145 ha,
- le volume de constructions est accru de 600 000 m² à 1 300 000 m² SHON,
- le bilan d'aménagement qui découle de ces changements doit être modifié et adapté en conséquence.

Une procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un aménageur avec la rédaction d'un nouveau traité de concession a donc été engagée en parallèle aux procédures de création de la ZAC. (cf. délibération du Conseil municipal du 25 juin 2009).

Compte tenu des articles L.300-4 à L.300-6, et R.300-4 à R.300-11 du code de l'urbanisme, et des dispositions à prendre suite au décret n°2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement, une consultation au niveau européen a été organisée.

A la date limite de remise des candidatures fixée au 14 décembre 2009, deux sociétés ont fait parvenir un pli : SADEV94 et Semapa.

La commission consultative désignée par le Conseil municipal le 25 juin 2009 s'est réunie une première fois le 22 mars 2010, a analysé les offres reçues et a décidé de poser un certain nombre de questions complémentaires aux deux concurrents afin de préciser quelques points.

A l'issue de l'ensemble de la procédure, la commission consultative réunie le 22 septembre 2010 a émis un avis favorable à la désignation de la SADEV94 en tant qu'aménageur de la concession Ivry Confluences dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté au regard des critères techniques, d'approche du territoire et de mise en œuvre de la programmation.

IV/ - Le traité de concession Ivry Confluences

Le traité de concession soumis à l'approbation du Conseil municipal s'appuie sur les objectifs de la programmation issus de la délibération du 25 juin 2009, le bilan de la concertation issu de la délibération du 24 juin 2010, les grands éléments du projet urbain, la prise en compte des éléments d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre de la programmation, et les éléments de la consultation aménageur. Sa durée est de 15 ans.

Il convient de rappeler que le cahier des charges pour la consultation aménageur insistait sur les éléments complémentaires aux grands objectifs de la délibération de lancement de la ZAC avec notamment les enjeux suivants en matière de préservation des ressources locales :

- s'inscrire dans une démarche de développement durable et notamment dans la charte des Eco-quartiers en cours d'élaboration,
- la volonté d'accompagner le relogement et l'accompagnement des entreprises et habitants impactés,
- s'inscrire dans une logique de rapprochement des bassins d'emplois et d'habitat,
- renforcer l'identité d'Ivry port et de la ville avec des mesures en termes de paysages urbains, d'histoire locale, de patrimoine bâti, d'apport scientifique et universitaire, d'accompagnement artistique et culturel.

En matière de gouvernance, il a été demandé la mise en place de différentes organisations de suivi de l'opération, à savoir :

- Un comité de pilotage présidé par le Maire d'Ivry, où l'ensemble des groupes politiques du Conseil municipal sont représentés, chargé de fixer les objectifs de travail, de contrôler l'avancement du projet, de mettre en place les procédures de concertation.
- Un comité technique chargé du suivi administratif, technique et financier du projet.
- Un comité d'évaluation associant les maîtrise d'œuvres du projet afin d'évaluer de façon régulière les modalités de mise en œuvre de la programmation de la ville et de sa mise en œuvre par l'aménageur.
- Un partenariat institutionnel associant l'ensemble des partenaires financeurs ou collectivités et institutions présentes sur l'opération afin de mobiliser les acteurs et de coordonner les projets.

Enfin, la concertation, menée par la Ville dans les étapes préalables à la désignation de l'aménageur, associera ce dernier dans la préparation des initiatives avec les habitants engagées à toutes les étapes de l'opération.

Parmi les éléments du traité, l'élaboration du bilan d'aménagement est la pièce maîtresse du dispositif.

Le bilan intègre la programmation suivante :

- 1 300 000 m² de SHON maximum dont
 - Activités économiques : 50 % ;
 - Logements : 40 % dont 35% familiaux avec 50% en logements social (70% logements PLUS, 15% en PLAI et 15% en PLS) et 50% en logements en accession (40% à prix maîtrisé et 60% en libre). Des logements non familiaux (5%) seront proposés en direction des personnes âgées, des jeunes étudiants, apprentis,
 - Equipements municipaux pour les scolaires et la petite enfance mais aussi d'accompagnement (sport ; social ; culture) et grands équipements : 10 %.
 - La réalisation d'un collège (600 élèves)

- de nombreuses infrastructures (espace public dont réaménagement des bords de seine, parc, squares, nouvelles voies dont le cours...)

1 – Un équilibre à trouver entre des dépenses d'aménagement, une constructibilité et des recettes de charges foncières, la participation de la collectivité et l'ensemble des équipements fournis

Le bilan d'aménagement proposé s'équilibre en dépenses (charges) et recettes (produits) à un peu plus de 726 millions d'euros HT.

Les charges liées au foncier (acquisition et remise en état des sols) représentent à elles seules, avec 383 millions d'euros, plus de la moitié des dépenses (53%).

Quant aux travaux d'aménagement et d'équipements, ils représentent 33,6% des charges et respectivement 130,1 millions d'euros et 114 millions d'euros.

Ces charges sont compensées par la vente de charges foncières, d'un montant de 558,6 millions d'euros HT, à laquelle sont jointes deux recettes complémentaires intitulées « produits de gestion locative » et « participation à des actions de communication et culturelles », le tout représentant 574,9 millions d'euros HT, couvrant 81,4% de l'ensemble des charges.

L'écart entre les charges et les produits d'un montant de 151 millions d'euros HT environ est compensé par des participations de la collectivité.

Cet écart est à rapprocher du bilan de la concession de restructuration urbaine Avenir-Gambetta de 2007, qui était de 50 millions d'euros HT pour 600 000 m² SHON ou celui de la Zac du Plateau, à savoir 12 millions d'euros HT pour 109 000 m² SHON.

2 – Une participation de la collectivité de 151,7 millions d'euros liée à des choix politiques, urbains et d'équipements de la ville

La participation restant due à la ville reflète la mise en œuvre de la politique municipale en termes de développement économique (des charges foncières moindres, notamment pour les PME/PMI), d'habitat (des charges foncières moindres pour le logement social ou le logement en accession à prix maîtrisé), d'espaces publics (qui représentent 45% de la surface de la ZAC, donc non constructibles), d'investissements en matière environnementale.

Elle intègre également des actions de traitement de l'habitat insalubre.

Elle recouvre enfin le bon niveau d'équipements publics d'accompagnement nécessaires à l'opération.

Ainsi, lors de la première commission consultative du 22 mars 2010 et l'analyse du bilan financier de base comprenant 1 300 000 m² SHON et le financement de 50 classes, la commission a demandé de nouvelles simulations et notamment de porter le nombre de classes à 75. Cela représente une participation supplémentaire de 13,5 millions HT.

Il en est de même des deux actions complémentaires qui ont été ajoutées au bilan, à savoir la résorption de l'habitat insalubre sur 2 îlots identifiés, représentant 8 millions d'euros HT suite notamment à la concertation, et l'intégration de la plate-forme immobilière Charles Foix dans les équipements publics.

Ces éléments de l'action publique, ajoutés au 10 000 m² d'équipements dont l'affectation sera précisée au moment du programme des équipements publics du dossier de réalisation à venir représentent presque 60 M€ HT d'investissement pour l'opération, sans compter la réalisation d'un collège d'un montant prévisionnel de 16,7 M€ HT.

La modification de l'une ou l'autre de ces variables (comme par exemple moins d'équipements, plus de logements en accession, moins d'activités pour les PME/PMI) aurait un effet comptable positif sur le bilan de l'opération, mais nécessiterait des mesures d'accompagnements compensatrices directement financées par la ville afin de conserver le même niveau d'exigence de politique publique.

La participation nécessaire des collectivités n'est donc pas un indicateur d'un manquement de l'opération, mais bien la manifestation de leur engagement et de l'effet de levier des politiques publiques sur l'amélioration des conditions de vie des citoyens. *(On trouvera en bas de page de l'annexe 1 quelques simulations sur les modifications de variables).*

Ainsi, la participation totale des collectivités qui s'élève à 151 718 080 € HT sur une période de 15 ans est à mettre en balance avec les 130 181 138 € d'équipements d'infrastructures et les 114 087 408 € d'équipements de superstructure réalisés, soit 244 268 546 € d'équipements remis aux collectivités.

L'effet vertueux des politiques publiques est ainsi mesurable sur le bilan de l'opération, équilibré en dépenses et en recettes, auquel il faudrait ajouter les recettes fiscales à terme, et bien sûr la valeur certes immatérielle mais pourtant mesurable en matière de progrès social, économique, et sociétal.

3 – Une participation à l'échelle du projet, à répartir entre différentes collectivités, et largement compensée par les équipements financés par la ZAC

La participation « collectivités » nécessaire à la réalisation de l'opération s'élève donc à 151 718 080 € HT. Le tableau de l'annexe 2 permet néanmoins de présenter les processus d'ores et déjà enclenchés avec les partenaires. La règle des 4 quarts (cf. article 2.4 du protocole OIN) reste à affiner avec les partenaires Etat/Région/CG.

L'annexe 2 présente ainsi un solde «reste à financer» de 77 362 890 € HT et un total de 74 355 190 €, intitulés « source de financement prévisionnel de cette participation » compensés à l'issue des premières simulations de subventions estimées ou en cours d'engagement pour la période 2010/2013 soit (en HT):

- 7,735 M€ au titre de la plateforme immobilière (CG94, Région Ile de France, Feder...)
- 6,63 M€ au titre de l'Eco quartier Confluence Seine-Amont Ivry/Paris (2010/2013)
- 5, 225 M€ au titre du CPER/GP3 (2010/1013)
- 15,442 M€ au titre de l'apport foncier de la ville
- 22,6 M€ au titre des infrastructures par le Conseil Général du Val de Marne
- 16,7 M€ au titre du collège par le Conseil Général du Val de Marne

Le « reste à financer », d'un montant de 77 362 890 euros HT intègre l'application de la règle des 4 quarts édictée dans l'article 2.4 du protocole OIN avec une participation de la ville qui est in fine estimée à 44 030 288 € TTC.

Le bilan tel qu'il est présenté équilibré en dépenses et recettes à 726 644 460 € HT et son plan de trésorerie seront soumis tous les ans à l'approbation du Conseil municipal dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité, afin que la Commune contrôle le suivi financier du projet et puisse faire procéder à des ajustements de programmation si nécessaire.

L'amélioration d'un tel bilan est toujours possible, par modification d'une de ses variables (niveau d'équipements, choix programmatiques et donc incidence sur la charge foncière – voir ci-dessus), mais aussi par une amélioration des niveaux de charges foncières dans le respect de la programmation.

Ainsi, pour ce dernier point, le traité de concession prévoit en effet que tous les éléments consolidant le bilan viendront en déduction de la participation de la ville. Il en de même pour les financements des partenaires, mêmes attribués directement à l'aménageur, qui viendront en compensation des participations dues in fine par la Ville.

Le bilan d'aménagement et le traité de concession auquel il est rattaché sont aussi d'importants outils de prospective de développement pour la Ville qui lui permettent, dans la préparation de ses documents budgétaires, de politique Ressources Humaines, de schéma directeur des équipements publics, d'objectifs de politiques publiques, de bénéficier d'une certaine visibilité et d'un contrôle de son développement urbain.

L'opération Ivry Confluences est enfin un territoire d'expérimentation de nouvelles pratiques urbaines en terme de développement durable, d'habitat, d'activité, de déplacement, de culture et de pratiques sportives, de loisirs, d'épanouissement individuel et d'engagement citoyen, alliant de façon homogène et équilibrée les trois piliers du développement durable.

Les procédures de création de ZAC ayant été menées à leur terme, et l'arrêté de création de ZAC ayant été signé le 28 octobre par le Préfet, je vous propose :

- 1 – d'approuver l'avenant de résiliation de la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta,
- 2 – de désigner le concessionnaire et d'approuver le traité de concession d'aménagement de la ZAC Ivry Confluences.

P.J. : - avenant de résiliation
- traité de concession et annexes
- tableaux synthétiques

URBANISME

Projet urbain « Ivry Confluences »

1) Approbation de l'avenant de résiliation à la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta

LE CONSEIL,

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

vu le code général des collectivités territoriales,

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

vu la Charte « vers Ivry 2015 », approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 1998,

vu sa délibération du 15 février 2007 approuvant le traité de concession d'aménagement Avenir-Gambetta et désignant la SADEV94 comme concessionnaire de l'opération,

vu la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta signée le 7 mars 2007 avec SADEV94,

vu le décret n°2007-783 en date du 10 mai 2007 délimitant le périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont,

vu ses délibérations en date du 25 juin 2009 fixant les objectifs d'aménagement et le lancement de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), approuvant le lancement d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation du concessionnaire de la ZAC en projet et le lancement d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

vu ses délibérations en date du 24 juin 2010 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à la révision simplifiée du PLU, approuvant le dossier de création de la ZAC et demandant au Préfet la création de la ZAC,

considérant l'évolution de l'opération Avenir Gambetta vers la ZAC Ivry Confluences qui modifie l'économie générale du projet, et notamment le volume de constructions défini dans le traité de concession signé avec la SADEV94, susvisé,

considérant qu'à l'issue de la procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un aménageur sur la base d'un nouveau traité de concession adossé à la procédure de ZAC, il n'y a plus lieu de maintenir le traité de concession signé avec la SADEV94 en 2007,

vu l'avenant, ci-annexé,

DELIBERE
à l'unanimité

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE l'avenant n°1 à la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir Gambetta valant résiliation de ladite concession et AUTORISE le Maire à le signer.

RECU EN PREFECTURE
LE 17 DECEMBRE 2010
TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 17 DECEMBRE 2010
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 17 DECEMBRE 2010

URBANISME

Projet urbain « Ivry Confluences »

2) Désignation du concessionnaire de la ZAC Ivry Confluences et approbation du traité de concession de la ZAC Ivry Confluences

LE CONSEIL,

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

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-4 à L.300-5 et R.300-4 à R.300-11,

vu la charte « vers Ivry 2015 », approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 1998,

vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

vu le décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement,

vu sa délibération du 15 février 2007 approuvant le traité de concession d'aménagement Avenir-Gambetta et désignant la SADEV94 comme concessionnaire de l'opération,

vu le décret n°2007-783 en date du 10 mai 2007 délimitant le périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Seine Amont,

vu le protocole Orly Rungis Seine Amont approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2007, et notamment ses articles 2.3.1 à 2.4,

vu ses délibérations en date du 25 juin 2009 fixant les objectifs d'aménagement et le lancement de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), approuvant le lancement d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation du concessionnaire de la ZAC en projet, qui désignait notamment les membres de la commission consultative ad hoc et le lancement d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

vu ses délibérations en date du 24 juin 2010 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et à la révision simplifiée du PLU, approuvant le dossier de création de la ZAC et demandant au Préfet la création de la ZAC,

vu la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta signée le 7 mars 2007 avec SADEV94,

vu sa délibération du 16 décembre 2010 approuvant l'avenant de résiliation à la concession d'aménagement Avenir Gambetta,

vu les avis de la commission consultative ad hoc réunie le 22 mars 2010 et le 22 septembre 2010,

vu le traité de concession, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 37 voix pour, 5 voix contre, 2 abstentions

ARTICLE 1 : DESIGNNE la SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry Confluences.

ARTICLE 2 : APPROUVE le traité de concession d'aménagement Ivry Confluences, qui comporte notamment un montant des participations collectivités de 151 718 078 € HT et un bilan prévisionnel équilibré en dépenses et en recettes à 726 644 460 € HT et AUTORISE le Maire à le signer.

ARTICLE 3 : DELEGUE à l'aménageur sur le périmètre de la ZAC Ivry Confluences le droit de préemption urbain renforcé en lieu et place de la délégation faite au Maire par délibération du Conseil municipal du 15 mars 2008.

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

RECU EN PREFECTURE

LE 17 DECEMBRE 2010

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 17 DECEMBRE 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 17 DECEMBRE 2010