

URBANISME

Opération Gagarine/Truillot

Demande de subvention auprès de l'ANRU

EXPOSE DES MOTIFS

Un marché de définition de restructuration urbaine et architecturale du quartier Gagarine-Truillot a été lancé dans le cadre d'une approche de renouvellement urbain de ce dernier, en associant les services de l'Etat et l'ANRU¹, qui participent donc aux études préparatoires en vue du dépôt d'un dossier de financement.

Cet ensemble immobilier de 650 logements sociaux présente en effet des dysfonctionnements importants qui tiennent à la fois de son enclavement malgré la proximité du centre ville, des nuisances générées par des expositions directes au faisceau ferré Paris - Orléans, et à des modes de constructions contraignants.

Ainsi, une réhabilitation lourde menée par l'office HLM en 1995 n'a pas pu remédier aux problèmes structurels : des cages d'escaliers trop peu nombreuses, de longues coursives intérieures formant de véritables rues difficiles à gérer, des diffusions de bruits solidiens (d'impact) renforcés par l'atténuation des bruits aériens (remplacement des menuiseries).

Ce projet, qui est fortement attendu par les habitants tant d'un point de vue social qu'urbain, s'inscrit par ailleurs dans les objectifs de l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont (le secteur est dans l'OIN juridique), qui visent à développer une certaine mixité urbaine, produire de nouveaux logements et des aménagements, notamment d'espaces publics, de qualité et pourrait également participer pleinement aux questions de densification autour des pôles de gare.

Sans financement ANRU, un tel projet ambitieux serait difficile à développer, ce qui serait de nature à accroître encore davantage le sentiment d'abandon d'une frange importante de la population de ce quartier avec l'ensemble des risques que cela peut comporter. Il est par ailleurs à noter que conformément à la réglementation de l'ANRU, seule la Ville d'Ivry-sur-Seine est habilitée à déposer ce dossier de demande de subventions. Elle est l'unique porteur de projet, les autres partenaires associés à cette démarche de transformation de ce quartier étant signataires de la convention de mise en œuvre et de financement du projet.

1) Rappel des procédures engagées :

- Par délibération en date du 17 février 2005, la Ville a engagé une réflexion, incluant la perspective d'un projet urbain sur le quartier Gagarine-Truillot, conformément aux orientations fixées dans la Charte « Vers Ivry 2015 » ainsi qu'aux 183 engagements du projet de Ville ;

¹ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

- Par délibération en date du 22 juin 2006, la Ville 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 ;
- Par délibération en date du 25 octobre 2007, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'un appel d'offres ouvert pour l'attribution des marchés de définition simultanés nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale de la Cité Gagarine-Truillot. Pour ce faire, la Ville d'Ivry-sur-Seine et l'OPH d'Ivry-sur-Seine ont créé un groupement de commande ;
- Pour mener à bien ce projet, la Ville et l'OPH ont été accompagnés par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Cette mission d'AMO a été conduite par une équipe composée des bureaux d'études techniques suivants : La Fabrique Urbaine (urbanisme-architecture), Clio (sociologie urbaine) et ECRH (économie de la construction).
- Les trois équipes suivantes ont ensuite été choisies pour la réalisation des marchés de définition simultanés :
 - Equipe GRIFO ;
 - Equipe CHEMETOV ;
 - Equipe TGT.
- A l'issue des différentes phases des marchés de définition simultanés qui se sont déroulées d'avril 2008 à juillet 2009, l'équipe GRIFO [(Agence GRIFO, Agence TER, BET EPDC, Alain BEUROTTE (urbaniste conseil), Jean-Paul LAMOUREUX (acousticien) et Stéphan SHANKLAND (artiste plasticien)] a été retenue par la Commission d'Appel d'Offres.

2) Les différentes étapes qui ont conduit au projet retenu :

Dans le cadre du dossier de consultation des entreprises, les objectifs de ce projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale étaient les suivants :

- 1) Améliorer significativement les conditions de vie des locataires présents dans les logements sociaux de la Cité Gagarine-Truillot ;**
- 2) Réussir « la greffe » de la Cité Gagarine-Truillot et l'invention d'un nouveau secteur de la ville ;**
- 3) Réaliser un projet exemplaire intégrant toutes les dimensions du développement durable.**

2-1) Phase 1 des marchés simultanés de définition, phase collective (2,5 mois) :

La Ville et l'OPH, ainsi que leurs partenaires associés à la démarche, ont défini le cadrage de la réflexion sur l'évolution du quartier comme suit :

- 1) Donner une triple dimension aux études de définition : une dimension urbaine complétée par une dimension architecturale et technique ;
- 2) Ouvrir la réflexion à des démolitions partielles de la Cité Gagarine-Truillot ;
- 3) Dépasser la notion de réhabilitation et ouvrir la réflexion à la restructuration des bâtiments non-impactés par le projet urbain ;
- 4) Améliorer le cadre de vie des habitants en apportant une attention particulière au traitement des espaces publics du nouveau quartier ;
- 5) Parvenir à la définition d'un projet opérationnel, économiquement viable et reposant sur un phasage réaliste ;
- 6) Adopter une démarche partenariale élargie ;
- 7) Impulser un projet d'accompagnement social et mettre en place un plan de concertation adapté.

Le cadrage de cette démarche s'est fait lors d'un séminaire de lancement en avril 2008, comportant trois ateliers de travail, ayant fait l'objet d'une restitution à la population, phase validée par un comité de pilotage en juillet 2008.

2-2) Phase 2 des marchés simultanés de définition, recadrage des équipes (1 mois):

Suite aux premières propositions de trois équipes d'architectes (CHEMETOV, TGT, GRIFO), associées à des paysagistes, BE acousticiens, ..., un recadrage a été effectué par la co-maîtrise d'ouvrage Ville/OPH pour le rendu de la deuxième phase. Il portait sur :

- La relation de la Cité avec l'extérieur ;
- L'habitat ;
- La mixité fonctionnelle ;
- Le fonctionnement résidentiel ;
- La reconquête des espaces publics.

Cette phase a été validée par un comité de pilotage en septembre 2008.

2-3) Phase 3 des marchés de définition simultanés, phase individuelle (2,5 mois) :

Le démarrage de cette phase a eu lieu en octobre 2008, elle a donné lieu à un rendu définitif en février 2009, avec présentation en comité de pilotage au mois de mai 2009, conduisant à la désignation de l'équipe Grifo par la Commission d'Appel d'Offres.

3) Le projet lauréat

Ce projet se caractérise par 4 thèmes d'intervention principaux sur le secteur :

3-1. Le maillage, l'espace urbain et le désenclavement du quartier

Le fil directeur de cette intervention consiste à relier la Cité Gagarine-Truillot au centre ville et surtout de désenclaver le quartier Truillot, situé derrière Gagarine. Mais aussi de retrouver des continuités urbaines dans ce quartier et de « retisser » le maillage urbain interrompu.

3-2. La mixité et fragmentation de l'habitat : le parc habité

- La déconstruction partielle de Gagarine : 274 logements (bâtiments A, B, C et Cbis représentant 40% des logements sociaux existants). Cette démolition partielle permet de repenser l'urbanisme de ce secteur différemment en intégrant la notion de parc habité. Ce concept s'organise autour de deux éléments : la fragmentation des volumes qui se traduit par la production de petites unités urbaines et de par une forte présence paysagère ;
- La mixité de l'habitat : suite à la démolition partielle de Gagarine, 560 nouveaux logements seront construits ; 310 logements sociaux, 200 logements en accession (sociale et libre) et de 50 logements en locatif privé (Foncière Logement). Mais aussi par la réhabilitation des bâtiments Truillot, la réhabilitation et la restructuration des bâtiments de Gagarine non démolis.

3-3. Le renforcement de l'attractivité du secteur : création de commerces, d'équipements publics, d'activités

- Les commerces se situeront en rez-de-chaussée des bâtiments bornant la nouvelle place Gagarine afin d'y créer animation et passage ;
- Les équipements publics : restructuration du groupe scolaire Joliot Curie ; démolition-reconstruction du gymnase Joliot Curie ; démolition-reconstruction de la crèche municipale ; démolition du collège Politzer et réimplantation sur la ZAC du Plateau ; création d'un nouvel équipement public sportif et la création de locaux associatifs ;
- Les activités se situeront principalement le long du mail planté Gagarine afin de servir de filtre anti-bruit.

3-4. Le stationnement

Le stationnement lié à l'habitat existant se fera pour partie au droit des bâtiments (intégré et résidentielisé) et pour partie dans le parking souterrain créé sous la future place Gagarine. Ce parking souterrain résidentiel pourrait être mutualisé avec le parking rendu nécessaire par la création des nouveaux logements, mais aussi par les besoins engendrés par l'installation de nouvelles activités sur le secteur.

4) La concertation :

4-1. Pendant la phase d'élaboration (octobre 2007 – février 2009)

Le déroulement des marchés de définition concernant l'opération de renouvellement urbain de la cité Gagarine-Truillot a permis de lancer une démarche incluant ateliers de travail des équipes et réunions publiques avec les habitants.

Au cours de ces réunions, chaque équipe a pu expliquer, présenter sa démarche, le travail produit et les bases d'un futur projet.

L'information des habitants - envoi à chaque domicile d'une invitation - a été précédée par trois soirées de contacts et d'échanges dans la cité (halls d'entrée, pied d'immeuble, parkings, espaces de jeux...) avant chacun des trois ateliers. Un document d'invitation a été remis en main propre, la démarche a été expliquée, relayée.

Chaque réunion a rassemblé une centaine de personnes. A la fin de chaque présentation, les élus présents ont donné la parole aux habitants. Ces ateliers portaient sur la propreté, les espaces extérieurs et la vie sociale/communication.

4-2. Après le choix du projet lauréat (depuis le 10 juillet 2009)

Des permanences d'information ont été mises, depuis le 24 mars 2010, dans un appartement du bâtiment C, loué par la ville et destiné à informer les habitants sur le devenir et l'état d'avancement du projet de renouvellement urbain. Il est à noter que 50 personnes ont fréquenté la permanence et qu'à une exception près, toutes les demandes portaient sur le projet de renouvellement urbain.

5) Réflexion pour la mise en œuvre réglementaire du projet :

Afin de réaliser l'aménagement du secteur Gagarine-Truillot, le mode opératoire proposé est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En effet, la procédure de ZAC est particulièrement adaptée pour encadrer le projet de renouvellement urbain de la cité Gagarine-Truillot car elle permet de disposer de souplesse, de moyens de contrôle et de la rigueur nécessaire pour conduire ce type d'opération.

Souplesse, car elle permet de gérer les évolutions du projet en indiquant les grands éléments de structure du projet, la localisation préférentielle des voies et des espaces publics, la répartition des éléments du programme tout en autorisant certaines adaptations. Souplesse également dans le financement des coûts d'aménagement car le recours à la ZAC permet de mettre à la charge de l'opération le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers.

Moyens de contrôle, pour imposer des volontés architecturales, à la fois au travers du règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et par le biais d'un cahier des charges de cession de terrains.

Rigueur, la procédure de ZAC imposant de se doter d'instruments de pilotage au travers du programme et des bilans d'opérations, qui sont actualisés régulièrement.

Enfin, la ZAC organise au sein même de sa procédure la concertation avec la population.

Il est donc proposé de travailler sur la mise en place d'une ZAC qui :

- pourrait inclure le groupe scolaire Joliot-Curie, la Manufacture des Œillets ainsi que l'îlot de la Cité Administrative et Technique, dans le périmètre d'intervention, et de mobiliser des subventions, des participations financières des promoteurs privés ou sociaux sur l'ensemble de l'opération ;
- se calerait sur le calendrier de la révision générale du PLU et après approbation de la création de cette ZAC, de se lancer de suite dans l'opérationnel sur l'espace Pioline. Mais aussi de coupler l'enquête publique sur la révision générale du PLU à celle de la création de la ZAC ;
- permettrait de poursuivre la concertation avec les habitants autour de la création de cette ZAC, de continuer de les associer, de les informer de l'état d'avancement du dossier.

6) Financements prévisionnels (6 ans) :

Vous trouverez ci-après le tableau prévisionnel des cofinancements auxquels la Ville pourrait prétendre dans le cadre d'un Projet de renouvellement Urbain validé par l'ANRU. Cependant, il est à noter :

- que ces subventions pourront évoluer en fonction des nouveaux objectifs d'intervention que les partenaires identifieront en terme de renouvellement urbain, mais aussi des mesures d'insertion et d'accompagnement sociales mises en place parallèlement au projet technique ;
- des nouveaux règlements d'attribution des partenaires financeurs, corollaire de ce qui a été énoncé précédemment ;
- concernant les thématiques de réhabilitation et résidentialisation, celles-ci ont été traitées sous un même chapitre par l'Agence Grifo, il conviendra d'isoler les deux dans le tableau définitif à remettre à l'ANRU, les partenaires financeurs n'appliquant pas les mêmes taux ;
- d'autres partenaires, tels que la Caisse d'Allocations Familiales pourront être sollicités pour des subventions liées à la création de la nouvelle crèche.

Enfin, il convient de noter que ce projet pourrait s'inscrire dans la démarche des écoquartiers qui ont pour vocation de contribuer à une mise en œuvre ambitieuse du développement durable du territoire par leur taille significative en offre de logements, leur performance environnementale, leur qualité urbaine et leur processus d'élaboration.

De même, il faut rappeler qu'il s'agit ici d'un bilan prévisionnel de construction et non un budget d'aménagement. Il est difficile, à ce jour d'envisager les recettes que la ville pourrait percevoir pour les raisons suivantes :

- concernant la construction de logements sociaux : il est impossible de déterminer qui sera l'Entreprise d'Habitat Social qui construira sur site. Si l'OPH est seul constructeur, alors, les charges foncières seront moins conséquentes car elles ne porteront que sur la vente des terrains en vue de construire du logement en accession, du logement en locatif privé, bureaux et activités ;

- concernant la parcelle de l'AP-HP : à ce jour, le coût de la cession n'a pas encore été envisagé avec cette dernière.

Il s'agit donc d'un bilan de construction qui a été établi sur les propositions de l'Agence Grifo dans le cadre de sa réponse aux marchés de définition simultanés (février 2009).

En ce qui concerne les taux de subvention pour chacun des partenaires financeurs, il est à noter qu'ils n'ont pas été établis sur la base des règlements d'attributions de subventions aujourd'hui en vigueur car l'enveloppe budgétaire pour la rénovation urbaine est consommée.

Il n'y a pas, à ce jour d'information quand à la création d'une ANRU 2 et donc il est impossible de prévoir les taux actualisés, d'autant qu'actuellement, l'ANRU fait le bilan de son intervention et les futurs financements seraient, sous toutes réserves d'informations complémentaires, attribués différemment en privilégiant l'aspect accompagnement social, insertion sociale, plus que l'aspect bâti.

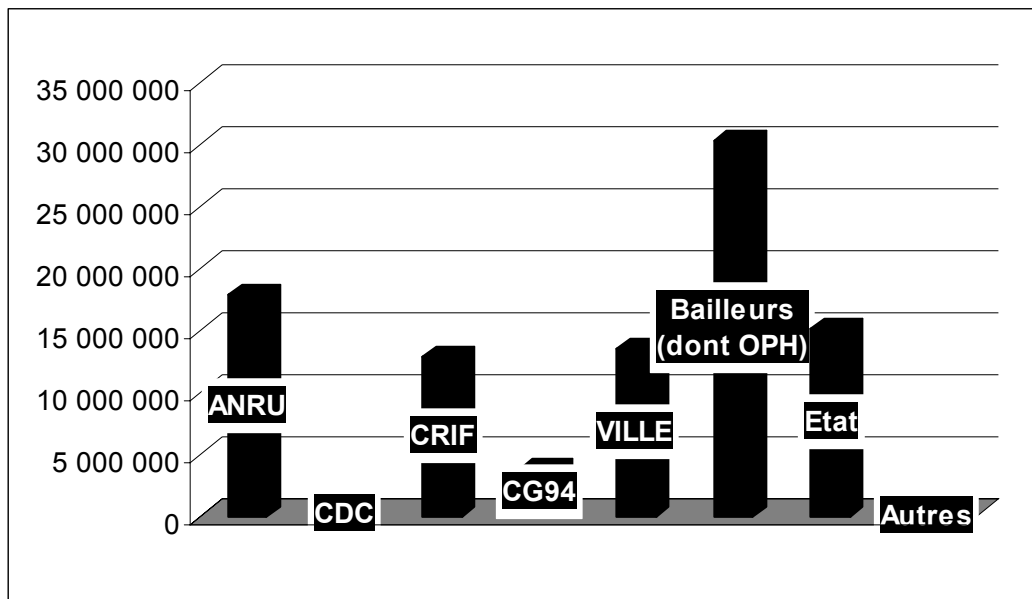
Ainsi, pour établir ce bilan de construction, les taux de financements ont été adaptés en fonction d'exemples Val-de-Marnais (Alfortville et Choisy-le-Roi), en privilégiant les postes de démolition et de conduite de projet.

En effet, dans le cadre de la demande de subvention auprès de l'ANRU, le poste des démolition peut être financé à 90% (Alfortville) et n'est pris en compte par aucun autre partenaire financeur. La conduite de l'opération (honoraires de maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage, équipe de conduite de projet), peut faire l'objet de cofinancement à hauteur de 50 % et pourra être partiellement réintégrée dans le cadre de la ZAC au titre des dépenses et du bilan d'opération.

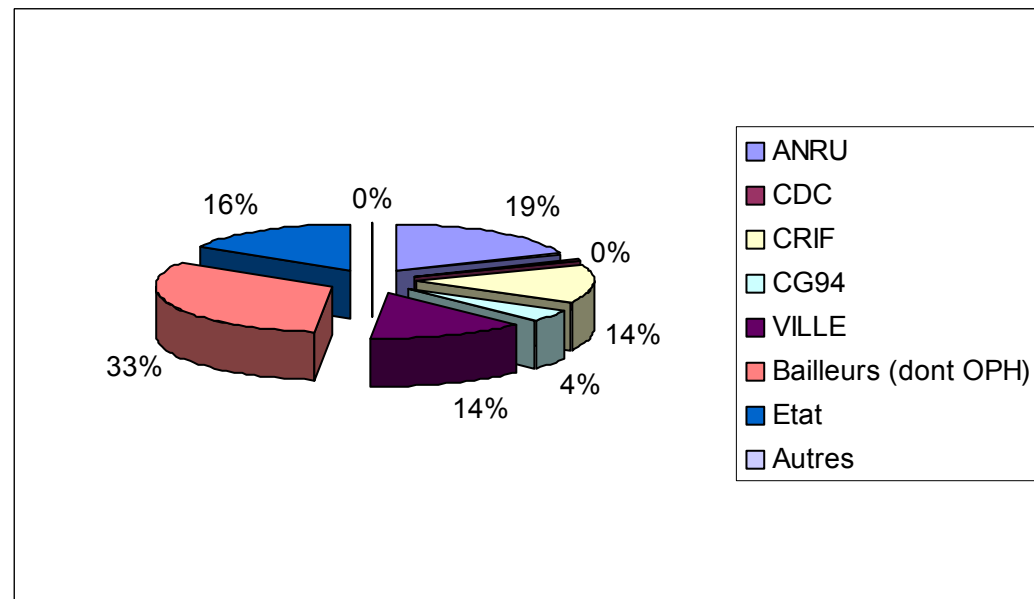
Il en est de même des postes « équipement » et « aménagement ».

Désignation des opérations par thématique	Montant TTC en €	ANRU		CDC		CRIF		CG 94		Ville		Bailleurs (dont OPH)		Etat		Autres		Total subventions mobilisables			
		Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux		
Démolition	3 564 080	3 207 672	90	0	0	178 204	5	0	0	0	0	178 204	5	0	0	0	0	0	0	3 564 080	100,0
Construction	67 095 600	167 344	0	0	0	8 610 848	13	1 952 350	3	1 550 000	2	25 101 648	37	11 868 736	18	0	0	0	49 250 926	73,4	
Réhabilitation	14 524 713	3 121 178	21	0	0	1 452 470	10	1 452 470	10	2 904 940	20	5 083 649	35	0	0	0	0	0	14 014 707	96,5	
Résidentialisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Aménagement	11 292 720	3 746 400	33	0	0	2 625 000	23	0	0	3 211 200	28	0	0	1 605 600	14	0	0	0	11 188 200	99,1	
Equipement	12 550 460	5 067 000	40	0	0	0	0	563 000	4	3 941 000	31	0	0	1 689 000	13	0	0	0	11 260 000	89,7	
Etudes et conduite de projet	5 181 635	2 590 817	50	392 000	8	7 500	0,1	7 500	0	2 016 817	39	0	0	0	0	0	0	0	5 014 634	96,8	
Total	114 209 208	17 900 411	15,7	392 000	0,34	12 874 022	11,27	3 975 320	3,48	13 623 957	11,93	30 363 501	26,59	15 163 336	13,28	0	0	0	94 292 547	82,6	

Montant des subventions mobilisables par partenaire



Taux de subventions par partenaire



Au vu de ces éléments, je vous propose de déposer une demande de subvention auprès de l'ANRU et de ses partenaires financeurs associés.

Les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

P.J. : tableaux et graphiques (en annexe).

ANNEXES

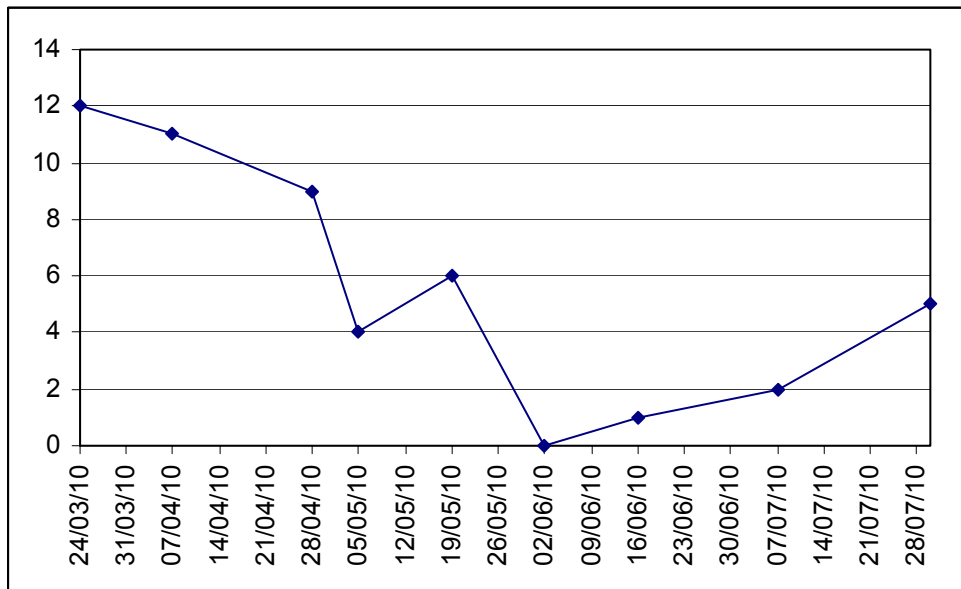
Annexe 1 : tableau synthétique reprenant la nature des programmes et les superficies associées

Type de programme	Détails	Surfaces SHON
Logements sociaux constructions neuves		23 250 m ²
Logements accession (dont 50 % accession sociale)		15 000 m ²
Locatif (type Foncière Logement)		3 750 m ²
Commerces-Activités-Associations	CocciMarket	400-600 m ²
	Commerces proximité place Gagarine	500 m ²
	Commerces-Activités Gagarine	680 m ²
	Commerces angle Truillot	300 m ²
Commerces Rdc-Bureaux Place Gagarine		550 m ²
Atelier-Activités-Associations Mail Gagarine		710 m ²
Crèche		700 m ²
Bureaux	R+4-R+5	27 000 m ²
Activités	R+2	5 000 m ²
Equipement sportif		3 000 m ²
Total		80 900

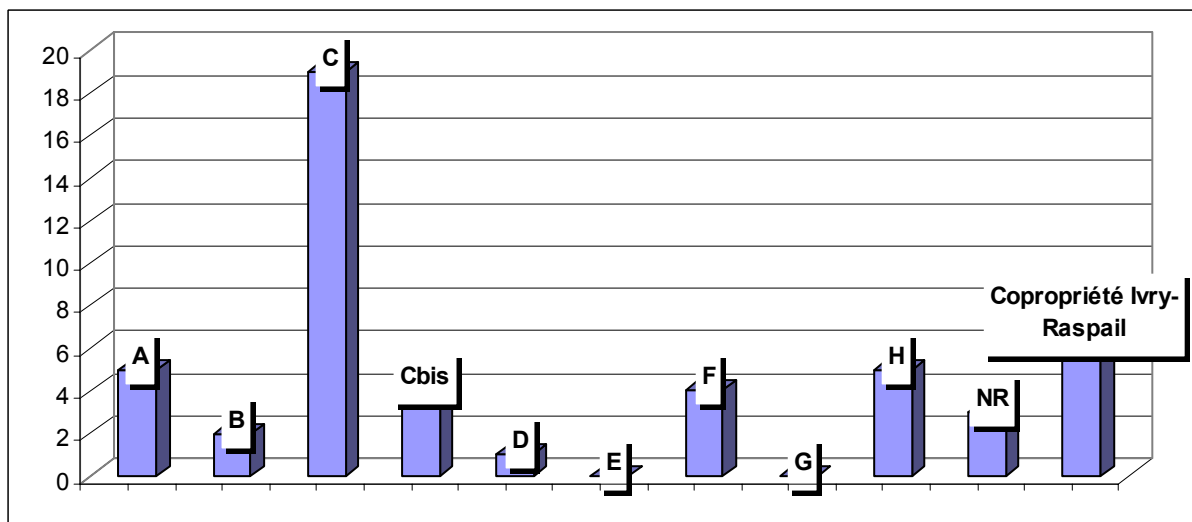
Annexe 2 : tableau prévisionnel des futures réhabilitations/restructurations sur les bâtiments existants

	Typologie	Existant	Projet	Surface habitable	Total surface
Gagarine - Escaliers A, B, C et Cbis	T1	13	Démolis	-	-
	T2	32	Démolis	-	-
	T3	166	Démolis	-	-
	T4	52	Démolis	-	-
	T5	11	Démolis	-	-
Sous-total		274	-	-	-
Gagarine - Escaliers D et E	T1	9	10	26 m ²	260
	T2	9	28	8 de 39 m ² et 20 de 42 m ²	1 152
	T3	67	30	10 de 60 m ² et 20 de 65 m ²	1 900
	T4	3	19	85 m ²	1 615
	T5	11	2	95 m ²	190
Sous-total		99	89	-	5117
Truillot - Escalier F	T1	39	37	34 m ²	1 258
	T2	36	34	45 m ²	1 530
	T3	37	32	74 m ²	2 368
Sous-total		112	192	-	5 156
Truillot - Escalier G et H	T1	4	6	34 m ²	204
	T2	100	90	45 m ²	4 050
	T3	52	46	74 m ²	3 414
Sous-total		156	366	-	7668
Total		641	647	-	17940

Annexe 3 : fréquentation des permanences (24 mars au 30 juillet 2010)



Annexe 4 : lieu de résidence des personnes ayant fréquentées la permanence



URBANISME

Opération Gagarine/Truillot

Demande de subvention auprès de l'ANRU

LE CONSEIL,

sur la proposition de Madame Méhadée Bernard, conseillère municipale, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu sa délibération en date du 17 février 2005, engageant la réflexion incluant la perspective d'un projet urbain sur le quartier Gagarine-Truillot, conformément aux orientations fixées dans la Charte « Vers Ivry 2015 » ainsi qu'aux 183 engagements du projet de Ville,

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 nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur le quartier Gagarine/Truillot,

vu sa délibération en date du 19 avril 2007 approuvant le lancement des marchés de définition nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain sur la cité Gagarine-Truillot,

vu sa délibération en date du 25 octobre 2007 approuvant le lancement d'un appel d'offres ouvert pour l'attribution des marchés de définition dans le cadre du projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale de la cité Gagarine-Truillot,

vu la décision de la Commission d'appel d'offres en date du 10 juillet 2009, qui après analyse et classement des offres, a attribué le marché d'exécution pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de la cité Gagarine-Truillot à l'équipe menée par l'Agence GRIFO, à savoir Agence TER, BET EPDC, Alain BEUROTTE (urbaniste conseil), Jean-Paul LAMOUREUX (acousticien) et Stéphan SHANKLAND (artiste plasticien),

considérant que des subventions peuvent être sollicitées auprès des partenaires financeurs associés, et notamment auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), pour ce projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale de la cité Gagarine/Truillot,

considérant que la réglementation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine n'autorise que le porteur de projet à déposer le dossier de demande de subventions, les autres partenaires impliqués dans la transformation de ce quartier étant signataires de la convention de mise en œuvre et de financement du projet,

vu le budget communal,

DELIBERE
(à l'unanimité)

ARTICLE 1 : SOLLICITE des subventions auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et des autres partenaires financeurs associés pour le projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale de la cité Gagarine/Truillot.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention de ces subventions et à signer l'ensemble des actes y afférant.

ARTICLE 3 : DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE 27 SEPTEMBRE 2010
TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 27 SEPTEMBRE 2010
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 24 SEPTEMBRE 2010