

URBANISME

ZAC Ivry Confluences

1) Bilan d'étape 2012

Présentation des projets

Information

2) Compte rendu annuel 2011 du concessionnaire SADEV94

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

1) Bilan d'étape 2012

Le présent Conseil municipal examinera le premier compte rendu annuel aux collectivités locales (CRACL) de la ZAC¹ Ivry Confluences portant sur l'année 2011. Pour mémoire, le traité de concession d'aménagement unissant la Ville d'Ivry à la SADEV94 a été signé en janvier 2011.

Au regard de l'importance de l'opération tant dans son périmètre et sa programmation (1/5^{ème} du territoire concerné, 1 300 000 m² d'affectations diversifiées dont plus de 5000 logements) que dans ses aspects financiers (bilan de plus de 700 millions d'euros), il est proposé, que, annuellement, à l'occasion de la présentation du CRACL au Conseil municipal, un point d'étape soit également détaillé sur l'ensemble des aspects de la ZAC: procédure, opérationnel, concertation, accompagnement des habitants et entreprises impactés par l'opération, financiers.

L'année 2012 constitue une année déterminante pour un premier bilan dans la vie (démarrage) de la ZAC Ivry Confluences avec l'entrée en phase opérationnelle de l'opération, puisque le conseil municipal de juin dernier a émis un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC qui comporte notamment le programme des équipements publics, dossier qui a ensuite été approuvé par arrêté préfectoral du 20 août 2012.

I - Les procédures

La programmation d'équipements d'infrastructure et de superstructure et leurs financements constituent la légitimité même de la création d'une zone d'aménagement concerté, dont la vertu première, au-delà de la fonction de maîtrise foncière et de cohérence du projet, est la participation des promoteurs à l'effort d'équipement du quartier, par le système de charge foncière.

¹ ZAC : zone d'aménagement concerté.

Pour mémoire, les grandes dates du projet sont les suivantes :

- Juin 2009 : le Conseil municipal lance le processus de ZAC et de révision simplifiée du PLU² ainsi que la concertation.
- Juin 2010 : le Conseil Municipal donne un avis favorable au projet de ZAC.
- Octobre 2010 : le Préfet du Val-de-Marne approuve le dossier de création de ZAC (dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Orly/Rungis/Seine-Amont, c'est l'Etat qui est compétent en matière de ZAC, comme pour l'instruction et la délivrance des permis de construire).
- Décembre 2010 : le Conseil Municipal confie à la SADEV94 la mise en œuvre de l'opération.
- Janvier 2011 : signature du traité de concession entre la ville d'Ivry et la SADEV94.
- Avril 2011 : le Conseil municipal approuve la révision simplifiée du PLU, saisit le Préfet pour la DUP de l'opération, saisit le Préfet pour la première enquête parcellaire.
- Juillet 2011 : déclaration d'Utilité Publique de l'Opération par arrêté préfectoral.
- Juin 2012 : le Conseil Municipal donne un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC.
- Août 2012 : le Préfet du Val-de-Marne approuve le dossier de réalisation de la ZAC.

L'ensemble des conditions juridiques est aujourd'hui réuni pour mettre en œuvre le projet, tandis que la cessibilité des terrains de la première tranche, en lien avec la DUP³, est en cours. L'ordonnance d'expropriation est attendue courant 2013.

II - Les opérations – la première phase opérationnelle

Le traité de concession a été conclu en 2011 pour une durée de 15 ans. Cette durée pourra être allongée, par avenant au traité de concession (et délibération du conseil municipal) si nécessaire.

Trois phases ont été déterminées, en fonction d'une part de la libération des terrains à venir et d'autre part de la volonté que cette opération se déploie sur l'ensemble de son territoire. La première phase court de 2011 à 2016, la seconde jusqu'en 2022, la troisième au-delà.

² PLU : plan local d'urbanisme.

³ DUP : déclaration d'utilité publique.

Ainsi, pour la première phase de l'opération, au regard des différentes libérations foncières, une logique de continuité de projet se développe depuis l'axe Brandebourg/Colonel Fabien vers le sud, selon deux axes complémentaires dans leur programmation (1 et 2). D'autres opérations s'inscrivent dans le diffus (3). Enfin, le site du BHV constitue un pôle de développement majeur dans cette première phase de l'opération (4).

Ces axes de développement s'appuient sur un foncier industriel désaffecté ou un foncier mutable appartenant à la ville de Paris.

1^{er} axe : Depuis le Boulevard de Brandebourg, un quartier mixte autour d'équipements structurants s'articule de part et d'autre de voies nouvelles qui percent d'anciens terrains industriels désaffectés et clos :

- réhabilitation de deux anciennes halles du site dit de la Minoterie (logements, commerces, activités) et opération Quai aux Grains (173 logements en accession et locatif social, commerces – logement social pour le compte de l'OPH d'Ivry), entre le boulevard de Brandebourg et la rue Pierre Rigaud, notamment sur les terrains de l'ancienne usine de roulements à billes SNFA,

- logements familiaux en accession et locatif social, logements spécifiques intergénérationnels, crèche collective et nouveau collège et gymnase entre la rue Pierre Rigaud et la rue Maurice Gunsbourg, sur l'ancien terrain Philips. Cette programmation remplace une programmation initiale d'activités sur cet îlot, qu'il était difficile de développer au démarrage de l'opération, mais qui sera reconstituée sur d'autres parcelles dès la phase 1,

- logements familiaux en accession et locatif social, commerces, activités avec la préservation de deux bâtiments anciens remarquables (pavillons), entre la rue Maurice Gusnbourg et l'impasse Prudhon, sur l'ancien terrain France Télécom,

- 1^{er} groupe scolaire d'Ivry Confluences et gymnase, logements étudiants, commerces à l'angle des rues Emile Blin et Jean Jaurès, sur des terrains dont une grande partie « ville de Paris » aujourd'hui propriété de la SADEV94,

- logements familiaux en accession et locatif social à l'étude, avenue Jean Jaurès, sur des terrains « ville de Paris » aujourd'hui propriété de la SADEV94.

2^{ème} axe : Depuis le boulevard du Colonel Fabien, un quartier d'activités pouvant accueillir des PME/PMI⁴ se dessine entre l'avenue Jean Jaurès et le cours sud. En effet, il a été décidé de reconstituer un immobilier d'entreprise adapté dans la première phase du projet afin de reloger dans de bonnes conditions les premières entreprises impactées :

- implantation des entreprises du groupe St Gobain (Plate-forme du bâtiment, Point P - dont le terrain, situé sur la ZAC du Plateau, est destiné à la construction du 5^e collège de la ville, Sfic à Vitry) sur l'ancien terrain Total. Une programmation mixte est recherchée pouvant associer cette implantation, à des logements, des équipements publics et de nouveaux espaces publics, afin de garantir au terrain une constructibilité et une diversité des fonctions optimum,

- implantation des PME / PMI identifiées par les services de la ville en lien avec CCIP⁵, sur les anciens terrains Acanthe, avenue Jean Jaurès, destinés initialement à du tertiaire. Les nouveaux bâtiments pourraient ainsi accueillir une ou plusieurs entreprises de la rue Emile Blin,

- implantation de PME/PMI au sud de l'opération le long de la future voie entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Ernest Renan, site pouvant accueillir des entreprises de l'impasse Prudhon.

A noter aussi, la réhabilitation des Tours de l'Atelier Montrouge, site inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, boulevard du Colonel Fabien, en logements familiaux en accession et locatif social.

3^{ème} axe : Le projet se développe également au nord de la ZAC sur des sites diffus :

- logements familiaux en accession et locatif social, et plate-forme immobilière et de services Charles Foix sur les anciens terrains Soreau et garage Renault, rue Molière,

- logements spécifiques rue Jean-Jacques Rousseau avec la reconstruction du foyer Madeleine Delbrêl, projet associé à la reconversion des anciennes halles EDF en équipement pour la petite enfance,

- logements familiaux en accession et locatif social boulevard Paul Vaillant-Couturier sur l'ancien parking du BHV,

- projet d'activité à caractère cinématographique, rue Jean-Jacques Rousseau, par transformation de deux anciennes halles industrielles.

4^{ème} axe : Enfin, le site du BHV, démoli en 2012, est étudié de manière globale afin d'ouvrir le futur campus tertiaire sur la ville, avec la réalisation d'un complexe sportif, de locaux

⁴ PME/PMI : petites et moyennes entreprises/petites et moyennes industries.

⁵ CCIP : chambre de commerce d'industrie de Paris.

universitaires (institut polytechnique Paris Diderot), la réhabilitation d'une ancienne halle industrielle (ancien magasin du BHV) en vue de l'implantation d'une entreprise qui fonctionne dans l'évènementiel/traiteur... et pratique l'insertion de jeunes en difficultés, la réhabilitation de l'ancienne chaufferie en restauration, l'implantation à terme d'un nouveau marché de plein vent sur les espaces publics réalisés.

Au total, 26 projets de construction, à échéance de réalisation 2016 sont soit à l'étude (14), soit ont fait l'objet d'un concours (3), soit sont en cours de réalisation ou en phase de permis de construire en instruction ou accordés (9).

L'ensemble de ces projets représente :

- une surface de près de 268 000 m², soit 20% de l'ensemble du programme (1 300 000 m²),
- 1081 logements dont 45% social, 482 logements spécifiques (étudiants, personnes âgées...),
- 31 000 m² pour les PME/PMI pour le relogement des entreprises impactées par le projet, 100 000 m² de locaux tertiaires (site du BHV), 10 500 m² de commerces,
- 33 500 m² d'équipements publics (collège, petite enfance, groupe scolaire, université, équipement sportif).

Sont associés à la réalisation de ces programmes immobiliers de nombreux espaces publics (voies nouvelles, squares, liaisons piétonnes, faisceau paysager public) en cours de définition dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics confiée à l'équipe Fortier/Péna mais aussi la réalisation d'un réseau de chaleur qui va nécessiter la mise en œuvre d'un puits (géothermie), la mise en place de collecte enterrée des déchets, les réflexions pour la réalisation de parkings mutualisés dont le premier prendra place sur l'îlot du BHV.

Les travaux nécessaires aux futurs transports en commun sont également programmés comme par exemple boulevard Paul Vaillant-Couturier (site propre pour le bus) mais aussi la réalisation du cours sud qui accueillera demain le T ZEN 5 de Paris à Vitry/Choisy.

Ainsi, la ville dans son ensemble se développe, s'ouvre mais aussi s'équipe avec les nombreux équipements publics réalisés dès le démarrage de l'opération. Sa programmation, équilibrée, est aussi une réponse aux nombreuses demandes qui ne manquent pas de surgir soit en lien direct avec l'opération (impact sur les habitants, impact sur les entreprises) mais aussi plus globalement à l'échelle de la ville, avec les demandeurs de logements, la recherche d'emplois, une meilleure desserte en transports en commun, ou la création d'espaces publics récréatifs notamment.

Enfin, cette opération entend conserver l'empreinte de son histoire industrielle ou singulière, en témoignent les bâtiments préservés et reconvertis.

III - L'accompagnement du projet / au projet

On peut envisager cet accompagnement selon trois angles, à savoir :

1/ - sous l'angle du développement de la zone en périphérie du projet afin d'éviter d'avoir des développements à deux vitesses sur le quartier Ivry Port. Cela est d'autant plus sensible au regard de la taille de la ZAC et de son caractère protéiforme qui s'inscrit dans une trame et un tissu existants.

Cinq exemples illustrent les actions en cours ou à venir qui doivent d'une part prévenir ces décrochages possibles et d'autre part accompagner le projet urbain, en assurant à l'ensemble du quartier une dynamique et un effet d'entraînement.

- le premier exemple est la mise en place sur un certain nombre d'immeubles collectifs du secteur (mais hors ZAC) d'une procédure de Programme d'Intérêt Général qui cible des mono-propriétés ou copropriétés fragiles. Cette procédure vise à aider les propriétaires occupants ou bailleurs à maintenir leur patrimoine en bon état de fonctionnement via des aides de l'Etat, de l'ANAH⁶ et de la ville d'Ivry. Douze copropriétés et mono-propriétés sont ainsi concernées.

- le second exemple consiste dans l'acquisition par la ville d'Ivry du 10 rue Pierre Rigaud, hôtel meublé frappé de péril et d'insalubrité, en vue de sa transformation en logements.

- le troisième exemple relève du devenir de l'ancienne usine des Eaux (« ex » Sagep) avec les réflexions en cours menées conjointement par les villes d'Ivry et de Paris, dans le cadre du projet Aquafutura. Selon Dominique Perrault, architecte qui a conçu sa dernière transformation en 1993, la transformation de cette usine relève d'un projet à l'échelle de la métropole.

- le quatrième exemple relève des rapports étroits que mène la ville avec le monde de l'entreprise. Ainsi, un travail important est engagé avec des gestionnaires/propriétaires de zones d'activités, telles que les sociétés Itl ou Capstone (zone Mure), en vue de leur développement en synergie avec la ZAC Ivry Confluences.

- le cinquième exemple, enfin, concerne l'adaptation des règles du PLU en cours de révision, qui vise à revoir les secteurs qui n'ont pas été intégrés à la révision simplifiée pour la ZAC, mais qui sont dans le périmètre général de l'opération, afin de pouvoir faire évoluer les tissus urbains existants en vue de la réhabilitation de ces derniers et/ou leur préservation.

⁶ ANAH : agence nationale de l'habitat.

2/ - sous l'angle de l'accompagnement des habitants et des entreprises impactées directement par le projet.

L'accompagnement des habitants et des entreprises impactées par l'opération Ivry Confluences est un enjeu majeur de la réussite du projet, rappelé dans tous les documents de la ZAC (dossier de création, traité de concession, dossier de réalisation). Cette question a bien sûr été soulevée par le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique valant enquête préalable à la DUP de l'opération. Elle est également abordée, pour toutes les opérations d'aménagement, dans le PADD⁷ du PLU, qui sera présenté au présent Conseil municipal.

La SADEV94 et la ville sont ainsi régulièrement interpellées sur cette question, pour des demandes d'informations, d'explications, soit individuellement à l'occasion des permanences mises en place à la banque des Confluences, soit par l'intermédiaire d'un collectif d'habitants qui regroupe des personnes concernées par l'opération.

Ce chapitre fait l'objet d'un rapport, en cours de finalisation, qui a été transmis aux membres de la commission urbanisme et du présent Conseil municipal. Il détaille ainsi l'ensemble des mesures mises en place et à venir et donne également une première évaluation de ces mesures.

Ce sont au total 400 logements, dont une partie sont déjà inoccupés, et 250 entreprises commerciales, artisanales, industrielles, logistiques ou tertiaires, ayant au moins un salarié (dont 65 TPE⁸ ou PME) qui sont impactés par le projet. Ces dernières doivent bénéficier d'un traitement individualisé pour accompagner une relocalisation dans l'opération, à Ivry Port ou sur le reste de la ville en fonction des besoins exprimés.

Les mesures d'accompagnement du projet ont deux objectifs,

- s'assurer que les personnes impactées (habitants et entreprises) sont accompagnées dans leurs démarches de relogement à Ivry,
- agir en retour sur le projet pour adapter la programmation aux premiers diagnostics, aux urgences de relogement, aux enseignements quant aux besoins précis.

Trois grands principes guident les moyens mis en œuvre pour concilier le bon déroulement de l'opération, son équilibre financier et l'exigence de retour à la population :

- agir sur les prix de sortie au regard des moyens dont disposent les Ivryens qu'ils soient habitants ou chefs d'entreprises et éviter un phénomène de spéculation qui mettrait en péril l'opération,

⁷ PADD : projet d'aménagement et de développement durables.

⁸ TPE : très petites entreprises.

- sécuriser les parcours, assurance que l'aménageur et la ville doivent donner pour éviter ou tout du moins limiter les inquiétudes au regard de l'opération d'aménagement,
- partager le projet pour que chacun puisse y trouver sa place et s'inscrire dans une démarche globale afin que la notion d'« expropriation » ne soit pas synonyme d'« éviction ».

Le rapport détaille ainsi l'ensemble du dispositif mis en place comme :

- les permanences du mercredi menées conjointement par la SADEV94 et les services de la ville qui permettent d'entendre toutes demandes – 15 permanences depuis le 8 février 2012 – 45 foyers rencontrés et 34 entreprises,
- la mise en place d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale, prise en charge par la SADEV94 qui permet de connaître précisément la situation de chacun, en particulier des locataires (enquête sociale auprès des occupants de 250 biens),
- la mission de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris – Val de Marne (CCIP 94) dont le but est l'aide aux relogements des entreprises. A ce jour 29 rencontres ont été programmées et une vingtaine le sont sur 2013,
- la mission de veille assurée par le service du Développement Economique de la Ville qui, grâce à sa bourse « locaux vacants », permet de faire converger offres et demandes. Ainsi, la zone d'activités Mure accueille des entreprises impactées par le projet de la ZAC du Plateau.

Le rapport détaille ensuite, au-delà du dispositif, un certain nombre d'actions qui permettent aujourd'hui d'ores et déjà de reloger habitants et activités :

- traiter les nombreuses situations d'urgence liées à de l'insalubrité (de nombreux logements impactés par le projet sont concernés) – ainsi à fin octobre 2012, 17 familles ont été relogées sur la parc social et 3 sur le parc privé de la ville,
- pratiquer des prix maîtrisés, pré-commercialiser les opérations auprès des personnes impactées, orienter la grille des promoteurs en fonction des besoins des personnes à reloger, revoir les typologies sont de premières actions visant à l'accession sociale et au maintien sur place de nos populations (ainsi, sur une opération, Quai Aux Grains, 4 familles impactées ont pu acquérir leur logement). La prochaine pré-commercialisation en décembre 2012 concerne l'opération de la rue Molière. La part des personnes relogées dans les programmes à venir va augmenter à mesure que les logements impactés vont devoir être libérés, ce qui n'était pas encore très sensible dans la première phase où les logements occupés sont peu concernés,

- être à l'écoute de la spécificité des besoins des entreprises, adapter la programmation de la première phase de l'opération en direction des entreprises sont de premières actions qui permettent d'envisager plus sereinement leur relogement dans de bonnes conditions (exemple des activités de la rue Emile Blin, impasse Proudhon, quai Pourchasse, boulevard Paul Vaillant-Couturier).

Enfin, l'adaptation du projet permet aussi de régler définitivement certaines situations en sortant les immeubles concernés du périmètre d'intervention si le projet global peut intégrer ces modifications. On peut ainsi citer le 47 rue Molière ou le 78 avenue Jean Jaurès qui, bien que dans la ZAC, ne seront in fine pas impactés. D'autres secteurs sont en cours de réflexion suite à la demande du réexamen de leur situation par des habitants.

L'ensemble de ce dispositif mis en place, va monter en puissance dans les prochaines semaines et mois. Les premiers dossiers traités montrent que la variété des dispositifs devrait répondre à la diversité des demande, mais ce travail de longue haleine nécessite une très bonne connaissance du tissu et de ses habitants, et l'installation d'un climat de confiance qui permet de bien faire circuler l'information dans les quartiers.

IV - Les processus de concertation, de médiation, d'animation et d'information du projet Ivry Confluences

Le projet Ivry Confluences est le fruit d'une longue maturation, depuis la charte Vers Ivry 2015, approuvée en 1998, le schéma de référence avenir/Gambetta de Bruno Fortier de 2004, le schéma de développement établi à l'échelle d'Ivry-Port en 2005 et enfin les procédures initiées en 2009 qui ont conduit à la création de la ZAC.

Chacune de ces étapes a fait l'objet de larges concertations de tout type : réunions publiques, balades urbaines, ateliers thématiques, questionnaire sur la programmation du projet (mixité des fonctions, diversité des programmes de logements et d'activités, transports et équipements publics, développement durable) qui ont réuni des milliers d'habitants et salariés de la Commune.

Avec l'entrée en phase opérationnelle de la ZAC Ivry Confluences, l'accompagnement du projet doit franchir un nouveau stade en terme de concertation, afin, par des processus de médiation divers, constitués d'évènements, de rencontres thématiques...de recueillir un grand nombre de contributions et réflexions de la part des Ivryens et de faire circuler l'information, de faire émerger des idées voire de co-construire des micro projets.

Deux actions ont ainsi été mises en place ou poursuivies en 2012 :

- **les rencontres du samedi** qui permettent un échange direct sur les projets entre les habitants, les élus, les architectes et les services. Elles ont lieu une fois par trimestre et permettent de corriger certains aspects des projet en les modifiant s'il y a lieu. Ces rencontres sont aussi l'occasion de nouer des contacts, d'échanger des impressions, d'installer une confiance indispensable à la participation citoyenne à développer.

- **la concertation sur les espaces publics**, initiée en octobre 2012, et co-pilotée par trois directions de la Ville (Direction des Espaces Publics, Vie des Quartiers, Direction du Développement Urbain) qui permet d'associer les habitants à la définition des futurs usages de ces espaces, dans un travail itératif à mener avec les concepteurs de ces espaces.

Ces deux actions et les rencontres qui en découlent sont aussi l'occasion d'avoir des échanges sur de nombreux questionnements : itinéraires cyclables, verdure dans ville, la place de l'art public, les réflexions sur la verticalité....

Par ailleurs, les services de la Direction du Développement Urbain et notamment l'Atelier d'Urbanisme et le RDU/DDS se rendent disponibles pour toutes demandes pour expliquer au public les différents projets.

Prendre encore plus conscience du projet et de son importance nécessite aussi **de pouvoir communiquer en ville et à l'extérieur** : c'est l'exemple de la campagne de promotion du projet en cours à l'échelle locale et régionale mais aussi celui de la présentation du projet devant 350 professionnels et élus de l'urbanisme lors du Forum des Projets Urbains du 8 novembre dernier.

Ce fut aussi le cas le 30 novembre dernier lors du séminaire « Governing the metropole » organisé par Paris Métropole où un public de 250 personnes (élus, chercheurs, professionnels,) est attendu.

V - Les aspects financiers

Le bilan financier d'une telle opération, à Ivry-sur-Seine, obéit à plusieurs règles qu'il convient de rappeler :

- il vise à financer un programme d'équipements publics conséquent (plus de 33% des dépenses), pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population,

- il obéit à des orientations politiques fortes qui font le pari de développer un projet pour tous, ouvert aux activités et à l'emploi, diversifié dans les logements proposés, accessible au plus grand nombre et qui tourne le dos résolument à l'exclusion des populations (logements sociaux, spécifiques, prix maîtrisés), qui prône le maintien d'un tissu économique diversifié avec un retour aux populations, l'ensemble dans une démarche environnementale poussée où la place du transport collectif est au cœur d'un projet qui allie densité et qualité de vie,

- il intègre des contraintes liées à la qualité des terrains fortement marqués par l'industrie et souvent pollués, mais aussi celles liées au risque d'inondation, qui pénalise les projets à développer,

- il s'appuie sur un volet d'acquisitions foncières très important (46,5% des dépenses), alors que la spéculation foncière qui engendre des hausses inconsidérées des transactions immobilières est aux portes du territoire (Paris 13^{ème}, 12^{ème}, Charenton-le-Pont, et même si c'est de manière plus maîtrisée, les communes de Seine-Amont),

- il est sujet aux variations de l'immobilier, qui, à l'heure actuelle, reste très porteur sur la question du logement et moins sur celle de l'immobilier tertiaire.

Ainsi, le bilan financier prévisionnel de l'opération, tel qu'il a été présenté au Conseil municipal de décembre 2010 et tel qu'il est annexé au traité de concession d'aménagement de janvier 2011, fait état d'un bilan équilibré en dépenses et en recettes (HT) à 726 644 462 € avec une participation des collectivités de 151 718 080 €.

Les travaux d'infrastructures (voirie, parc, square, liaisons piétonnes, chauffage urbain) et de superstructure (groupes scolaires, équipements pour la petite enfance, sportifs, socioculturels...) représentent plus de 244 000 000 €, montant bien supérieur à la participation de la collectivité.

Plusieurs sources de financement de cette participation ont été identifiées et présentées lors du Conseil municipal de décembre 2010, à savoir :

- au titre du financement de la plate-forme immobilière Charles Foix,
- au titre de l'éco-quartier Confluence Seine-Amont Ivry/Paris (financement de l'Etat),
- au titre du CPER/GP3⁹ – 2010/2013 (financement de la Région Ile-de-France),
- au titre du financement du collège (Département du Val-de-Marne),
- au titre du financement des infrastructures départementales (Département du Val-de-Marne),
- au titre de la participation de la ville par apport foncier.

⁹ CPER/GP3 : contrat de projet Etat Région/Grand Projet 3.

Ces sources de financement, dont certaines ont été consolidées sur la phase 1 (Département du Val-de-Marne), représentent un peu plus de 74 millions d'euros HT, les restes à financer (77,3 millions euros) obéissant à la règle des quatre quarts du protocole de l'OIN¹⁰.

Au 30 novembre 2012, à bilan financier constant dans les prévisions de dépenses et de recettes, ces équilibres financiers sont modifiés sur les sources de financement pour trois types de raisons principales :

- la renégociation, à la hausse, des participations de la Région Ile-de-France au titre du CPER/GP3, aussi bien par la ville d'Ivry que par le Département du Val-de-Marne,
- l'accord du Département du Val-de-Marne aux financements d'une partie des équipements d'infrastructure de la ZAC et du collège,
- l'ajustement par la ville du programme des équipements publics d'origine, approuvé dans le dossier de réalisation de ZAC avec en particulier la réalisation d'un équipement sportif financé à moitié par la ville (et l'autre moitié par l'opération) et l'inscription du chauffage urbain et le développement de la géothermie dans le bilan de ZAC avec des financements conséquents à la clé via le « fond chaleur ».

A cela, on peut ajouter des financements du Département du Val-de-Marne via la Région Ile-de-France au titre du Contrat de Projet Région/Département ainsi que des financements par la Région au titre de la politique de la ville.

La modification de ces équilibres financiers se traduit ainsi par un accroissement des sources de financement prévisionnelles qui s'établit au 30 novembre 2012 à près de 85,5 millions HT et donc un reste à financer à 66,2 millions HT.

Des sources de financement ne sont pas à ce jour intégrées au bilan comme celles par exemple de financement des équipements de la petite enfance, de l'Agence de Bassin...et bien sûr celles liées aux politiques contractuelles à venir, au-delà de 2013 entre les collectivités territoriales et la Région et l'Etat.

Il convient aussi de préciser que la budget de la Ville, au travers de sa programmation pluriannuelle aux investissements (PPI), a inscrit un versement prévisionnel de 6 millions d'euros à partir de 2015 et jusqu'en 2020.

¹⁰ OIN : opération d'intérêt national.

La recherche de toutes forme de financement et d'amélioration du bilan d'aménagement est une priorité majeure de la SADEV94 et de la Ville, d'autant plus au regard du contexte actuel d'une dégradation générale des finances publiques et du risque qui pèse aujourd'hui sur l'ensemble des collectivités locales.

Lors du présent Conseil municipal sera également présenté le compte rendu annuel aux Collectivités Locales, qui traduit l'ensemble des réalisés en recettes et en dépenses de l'opération. Le contrôle de la municipalité est rendu obligatoire en raison d'apport de terrain en nature et d'une participation nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Le total des dépenses au titre de l'année 2011 s'élève à environ 12,1 millions d'euros HT.

Le poste dépenses le plus important concerne les acquisitions foncières pour près de 5,4 millions d'euros, représentant 9 458 m² de terrains et 29 lots de copropriétés.

Au total, depuis le début des acquisitions foncières (dans le cadre de la convention Avenir/Gambetta, puis du traité de concession Ivry Confluences), cette dépense avoisine les 71,4 millions d'euros soit 21% du poste d'acquisition du bilan. A ce jour, la SADEV94 maîtrise 40% du foncier mutable.

Pour 2011, la mise en état des sols (démolition / pollution) représente 1,6 millions d'euros environ.

Les frais financiers s'élèvent quant à eux à 1,5 millions d'euros pour l'année 2011 et les frais divers et généraux qui concernent les diverses taxes, impôts fonciers, frais de gestion et communication mais aussi la rémunération de l'aménageur s'élèvent à 2,9 millions d'euros.

Le total des recettes représente quant à lui environ 6 millions d'euros.

Ce bilan ne fait pas apparaître de recettes de charges foncières qui seront effectives en 2012 mais résulte des recettes liées à la gestion locative des biens portés par la SADEV94 (4,4 millions d'euros environ) et une première avance du Conseil Général Val-de-Marne au titre de sa participation aux équipements publics de 1,6 millions d'euros environ.

Les perspectives pour 2012 étaient l'entrée en phase opérationnelle de l'opération avec les premières cessions de charges foncières, la poursuite des acquisitions foncières (en particulier le site de la ville de Paris futur emplacement du 1^{er} groupe scolaire d'Ivry Confluences), la poursuite de la mise en état des sols avec en particulier la démolition du BHV, du site France Télécom...

VI - Le calendrier pour 2013

Le calendrier prévisionnel pour 2013 se décline selon les différentes phases de l'opération (la liste ci-dessous n'est pas exhaustive) :

- procédure : en attente de l'arrêté de cessibilité (phase 1) par le Préfet et de l'ordonnance d'expropriation du juge de l'expropriation pour le 1^{er} semestre 2013,
- foncier : poursuite des acquisitions foncières le plus possible à l'amiable – deux importantes acquisitions foncières en 2013 : l'acquisition du site Total qui représente 5 hectares ainsi que l'acquisition d'une partie du site « ex Sagep » au sud de l'opération en vue de la réalisation du cours sud,
- accompagnement des habitants et entreprises : poursuite et amplification des actions menées par la ville et la SADEV94 ainsi que ses différents partenaires – de nouvelles pré-commercialisations sont à programmer tout au long de l'année 2013 concernant les sites Philips et BHV/ancien parking sur Paul Vaillant-Couturier,
- opérationnel : les principaux permis de construire concernent le site du BHV pour du tertiaire, le site Total pour un programme mixte intégrant Point P et la plate-forme du bâtiment, le site anciennement Ville de Paris pour de nouveaux logements,
- équipements publics : forage du puits de géothermie, travaux du collège et du 1^{er} groupe scolaire d'Ivry Confluences, concours pour l'équipement sportif au cœur du BHV,
- concertation : tenue de 3 rencontres du samedi dont une au premier trimestre, poursuite des concertations sur les usages des espaces publics, mise en place d'une concertation autour des questions de densité sur le secteur du futur parc de la Confluence,
- communication : participation à différents salons ou manifestations comme le Salon de l'Immobilier ou le Forum des projets Urbains, rencontre en février 2013 avec les partenaires, au sens large, du projet : collectivités publiques, promoteurs, aménageurs, investisseurs....

2) Compte rendu annuel 2011 du concessionnaire SADEV94

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le traité de concession d'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences fait obligation en son article 22 à la SADEV94 de soumettre à l'examen de la collectivité concédante le compte-rendu annuel comportant un bilan prévisionnel, un plan de trésorerie actualisés et un tableau des acquisitions et cessions réalisées.

Ceux-ci ont été transmis le 24 octobre 2012 et doivent être soumis dans un délai de trois mois à l'examen de l'organe délibérant.

Ce contrôle de la Municipalité est rendu nécessaire en raison d'un apport en nature de terrain, et du versement d'une participation nécessaire à l'équilibre de l'opération.

Vous trouverez donc ci-après l'état des dépenses et recettes, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie arrêtés au 31 décembre 2011, ainsi qu'un tableau récapitulatif des acquisitions et cessions.

I – Les actions menées en 2011

Le budget prévisionnel des dépenses est de 726 644 460 € HT.

Au 31 décembre 2011, le montant des dépenses engagées était de 107 847 530 € HT (95 821 029 € HT facturées hors équipements publics).

1- Les dépenses réalisées au titre de l'exercice 2011 représentent 12 112 113 € HT répartis comme suit :

▪ Missions liées à l'opérationnel / 351 193 € HT :

- la mission de maîtrise d'œuvre urbaine en direction des 5 équipes d'architectes urbanistes qui ont travaillé à l'évolution du schéma général et à la réalisation des premières fiches de lots,
- des études préalables (foncière, hydraulique, parc de stationnement mutualisé, dossier lois sur l'eau, circulation, études pour dossiers administratifs et procédures foncières).

Au total 3 343 166 € HT ont été facturés sur le budget de 4 514 000 € HT.

▪ Acquisitions foncières / 5 386 359 € HT : 9 458 m² de terrains et 29 lots de copropriété ont été acquis à l'amiable.

Au total 71 398 991 € HT ont été facturés sur le budget de 337 715 659 € HT.

▪ Mise en état des sols / 1 620 594 € HT :

Il s'agit des diagnostics de sols (pollution et géotechnique), des travaux de démolition, ainsi que des frais annexes (référés préventifs, murages, etc...).

Au total 3 156 073 € HT ont été facturés sur le budget de 46 640 964 € HT.

▪ Travaux d'espaces publics / 91 768 € HT :

Il s'agit de la neutralisation de réseaux et de travaux liés aux acquisitions (étanchéité, entretien Banque des Confluences), et des frais de géomètre.

Au total 1 651 825 € HT ont été facturés sur le budget de 130 181 138 € HT.

▪ Equipements publics / 242 584 € HT :

- groupe scolaire : 154 085 € pour les indemnités de concours et la mission d'économiste,
- plate forme Charles Foix : 87 599 € pour la maîtrise d'œuvre et le bureau d'étude technique, et publication de la consultation au journal officiel,
- collège : 900 € pour la publication au journal officiel de l'avis d'appel public à la concurrence.

Au total 242 584 € HT ont été facturés sur le budget de 114 087 408 € HT.

▪ Frais divers et généraux : 2 919 082 € pour impôts fonciers, taxes, assurance, etc..., frais de gestion et de communication.

Ce poste comprend aussi la rémunération de l'aménageur de 750 000 €.

Au total 11 378 102 € HT ont été facturés sur le budget de 72 630 647 € HT.

▪ Frais financiers : 1 500 533 € qui correspondent aux intérêts des emprunts souscrits entre 2007 et 2010.

Au total 4 650 288 € HT ont été facturés sur le budget de 20 000 000 € HT.

2- Les recettes réalisées au titre de l'exercice 2011 représentent 6 057 320 € :

Il s'agit des produits de gestion locative, ainsi qu'une avance de 1 620 401,34 € perçue par le Département du Val-de-Marne pour le collège.

Au total 14 292 430 € HT ont été facturés sur le budget de 568 502 647 € HT (charge foncière et gestion locative) + 6 423 736 € HT (communication et culture) + 151 718 078 € HT (participation collectivités).

II – Les perspectives 2012

1- Les dépenses

- Procédures administratives : approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC, notification des offres de la première enquête parcellaire et arrêté préfectoral de cessibilités.
- Missions liées à l'opérationnel :
 - reconduction des contrats de maîtrise d'œuvre urbaine,
 - études techniques pré-opérationnelles.
- Acquisitions foncières :
 - préemptions au gré des opportunités,
 - négociations avec l'entreprise Total,
 - accompagnement avec des permanences d'accueil, mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et suivi de la mission CCIP.
- Mise en état des sols :
 - marchés cadre de démolitions concernant notamment le BHV.
- Travaux d'espaces publics et honoraires techniques :
 - poursuite mission maîtrise d'œuvre des espaces publics,
 - marché à bon de commande à passer avec un géomètre,
 - marché relatif au chauffage urbain,
 - dépenses de débranchements des réseaux.
- Equipements publics :
 - maintenance de la Banque des Confluences,
 - conception groupe scolaire, collège, plate-forme Charles Foix,
 - procédures administratives groupe scolaire (DCE, PC, consultation entreprise générale).
- Frais divers et généraux : ils couvriront la rémunération de la société, les frais de communication et de gestion de l'opération.
- Frais financiers liés aux emprunts mobilisés en 2010 et 2011.

2- Les recettes

Les cessions de charges foncières prévues en 2012 concernent l'opération Quai aux Grains et des promesses de vente sur les terrains Philips, parking BHV, ex-France Télécom notamment, qui donneront lieu au versement d'une avance de 10 %, mais déduite des avances versées pour les promesses signées avec les promoteurs réservataires en 2009.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le présent compte rendu annuel 2011 de la SADEV94, concernant la ZAC Ivry Confluences.

P.J. : - carte des projets 2012/2016 et carnet de projets (en annexe),
- tableaux financiers,
- rapport annexe,
- compte rendu annuel 2011.

URBANISME

ZAC Ivry Confluences

Compte rendu annuel 2011 du concessionnaire SADEV94

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Romain Marchand, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1523-2,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-5, L. 311-1 à L. 311-4 et R.311-10 à R.311-16 relatifs à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

vu la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée relative aux sociétés d'économie mixte locales,

vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains et ses décrets d'application, notamment le décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux ZAC,

vu ses délibérations en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération Ivry-Confluences, le lancement d'une consultation pour le choix d'un aménageur et sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prenant acte de l'engagement, à l'initiative du Maire d'Ivry-sur-Seine, d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences et approuvant les modalités de la concertation unique portant à la fois sur la création de la ZAC et sur la révision simplifiée du PLU,

vu ses délibérations en date du 24 juin 2010 prenant acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dénommée Ivry-Confluences et à la révision simplifiée du PLU émettant un avis favorable sur le dossier de création de cette ZAC et demandant au Préfet la création de ladite ZAC,

vu l'arrêté préfectoral n° 2010/7224 en date du 28 octobre 2010 créant la Zone d'Aménagement Concerté Ivry-Confluences,

vu sa délibération en date du 16 décembre 2010 désignant la SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry-Confluences et approuvant le traité de concession d'aménagement avec la SADEV94, signé le 3 janvier 2011,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2275 en date du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement Ivry-Confluences,

vu sa délibération en date du 28 juin 2012 émettant un avis favorable, sur le dossier de réalisation de la ZAC Ivry Confluences, sur le programme des équipements publics et demandant au Préfet d'approuver le dossier de réalisation, ainsi que le programme des équipements publics de ladite ZAC,

vu l'arrêté préfectoral n° 2012/2752 en date du 20 août 2012 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Ivry-Confluences,

vu le compte-rendu annuel présenté par la SADEV94, comportant l'état des dépenses et recettes arrêté au 31 décembre 2011, le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie, ci-annexé,

DELIBERE

(par 37 voix pour, 5 voix contre et 2 abstentions)

ARTICLE UNIQUE : APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité locale, au titre de l'année 2011, relatif à la ZAC Ivry-Confluences par la SADEV94, comprenant un bilan prévisionnel et un plan de trésorerie équilibrés en dépenses et recettes.

RECU EN PREFECTURE
LE 26 DECEMBRE 2012
TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 26 DECEMBRE 2012
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 21 DECEMBRE 2012