

URBANISME**Projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale de la cité Gagarine-Truillot**

Mise en œuvre d'un protocole d'accord entre l'Etat, la Ville et l'OPH

EXPOSE DES MOTIFS**1. Le contexte du projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot****1.1 Un site à haut potentiel**

Le quartier Gagarine-Truillot est inscrit en Zone Urbaine Sensible. Les 4 500 habitants du secteur (sur les 6500 que compte la ZUS) souffrent d'une situation sociale particulièrement délicate. Leurs revenus sont en moyenne inférieurs de 35% à la médiane francilienne, et de 10% à celle de la Ville. Le nombre de demandeurs d'emplois est en augmentation constante et représente un quart des 4 000 chômeurs que compte la Commune. Répartis dans plus de 1000 logements dont 650 logements sociaux, les habitants ont été associés aux réflexions urbaines menées par la Ville en lien avec l'OPH depuis 2004.

L'ensemble immobilier Gagarine-Truillot présente à ce jour 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. La 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).

Pour autant, ce site possède un potentiel de développement très important au regard des enjeux du Grand Paris et des objectifs de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, notamment en termes de construction de logements en zone dense bien desservie par les transports en commun.

En effet, un point fort de ce site réside dans sa proximité avec Paris et dans son accès par des infrastructures routières majeures (la commune est desservie au nord par le périphérique et possède quatre portes d'entrées dans Paris). La cité Gagarine bénéficie également d'une bonne desserte par les transports en commun (proximité du RER C et du métro).

De plus, de nombreux équipements se trouvent dans son entourage immédiat (Mairie, équipements sportifs, écoles, crèches, cinéma municipal, Théâtres, Manufacture des œillets avec son Centre Dramatique National).

L'ensemble du foncier est propriété de la Ville, de l'OPH ou de l'AP-HP qui a d'ores et déjà fait part de sa volonté de participer au développement de l'offre de logement et à qui appartient une friche foncière à haut potentiel au Sud du site.

Un maillage de cette cité la reliant d'une manière fonctionnelle au reste de la commune et également à la future traversée des voies ferrées (qui permettrait l'accès à Ivry Port), ainsi qu'une amélioration/aménagement de la station RER et une résolution des nuisances sonores dues aux trains, transformeraient durablement cette cité.

En outre, la faible densité actuelle du site permet d'imaginer la construction de plus de 1000 logements nouveaux, en zone tendue, à moins de 2kms de Paris.

Aussi, la Ville a-t-elle organisé mi-2009 un marché de définition visant à élaborer un projet urbain complet sur ce quartier. L'équipe d'urbanistes-architectes retenue (agence VEA) à l'issue de la procédure a proposé un projet dont les grands objectifs, validés lors de phases de concertation avec les habitants, sont les suivants :

- Désenclaver le quartier et tisser des continuités urbaines avec le reste de la Ville ;
- Proposer une plus grande mixité sociale et fonctionnelle ;
- Renforcer l'attractivité du secteur par l'économie (commerces, activités, bureaux) et la présence d'équipements.

La déclinaison programmatique de ces objectifs s'est traduite notamment par :

- La déconstruction d'environ 280 logements du bâtiment Gagarine (qui en compte au total 376) ;
- La réhabilitation des 268 logements des bâtiments Truillot ;
- La construction de plus de 1000 nouveaux logements (soit 40% de logements sociaux) ;
- La construction de bureaux à proximité de la nouvelle sortie Sud de la gare RER à créer, ainsi qu'au droit du nouveau pont reliant le quartier à Ivry-Confluence ;
- L'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, ainsi que la construction d'équipements publics ;
- Il est par ailleurs à noter que l'arrivée prochaine du Centre Dramatique National au sein de la Manufacture des Œillets Métalliques (incluse dans le périmètre du projet) contribuera fortement à changer le regard sur ce quartier, aujourd'hui stigmatisé.

L'ensemble de ces éléments, complété par un premier chiffrage du coût des travaux à engager, a été formalisé dans un dossier ANRU déposé auprès de l'agence en février 2011, et confirmé en mars 2012. Ce dossier a pris en compte les avis formulés par les habitants lors des phases de concertation menées par la Ville.

1.2 Une attente forte des habitants de la cité

L'attente des habitants du quartier concernant le projet est grande. Une large concertation a déjà été menée par la Ville autour des phases de marchés de définition et de conception du projet urbain en 2009-2010, avec notamment la mise en place d'ateliers de travail avec les équipes d'architectes urbanistes.

L'information des habitants – envoi aux domiciles de documentations - a quant à elle été précédée par des soirées de contacts et d'échanges dans la cité (halls d'entrée, pied d'immeuble, parkings, espaces de jeux...) avant chacun des ateliers qui ont également porté sur les thèmes de la propreté, des espaces extérieurs et de la vie sociale/communication à l'horizon du projet.

Ce dispositif de concertation a été complété par la mise en place de permanences d'information dans un appartement loué par la ville et destiné à informer les riverains sur le devenir et l'état d'avancement du projet de renouvellement urbain. De plus, un journal spécifique, *Bonjour Gagarine*, a permis de mettre en lien les locataires du site avec le projet.

L'ensemble de ces échanges, de grande qualité, a permis une appropriation forte du projet par les habitants qui attendent désormais le lancement des phases ultérieures d'études et de réalisations concrètes, auxquelles la Ville souhaite continuer à les associer.

Parallèlement à l'ensemble de ces démarches, et pour faire face à la dégradation rapide du climat social sur la cité (ré-apparition de problèmes de tranquillité publique, refus de plus en plus fréquents dans le processus d'attribution de logement, de la part des locataires à qui la cité Gagarine est proposée), la Mairie a souhaité déployer un centre social sur le quartier, qui est actuellement en préfiguration, et qui doit pouvoir rapidement prendre de l'ampleur. L'ensemble de ces actions locales doit permettre de répondre à court terme à l'urgence de la situation rencontrée.

1.3 Les espoirs déçus d'une inscription du projet dans le plan national de rénovation urbaine de 1^{ère} génération (PNRU1)

La fin de l'année 2011 et le début de l'année 2012 ont été consacrés à la formalisation, dans un dossier ANRU mis à jour (déposé en mars 2012), du travail conjoint mené avec les services de l'Etat. Une réunion de comité technique partenarial regroupant l'ensemble des partenaires financeurs de l'ANRU, a eu lieu le 21 mai 2012 en vue d'examiner les possibilités de financement du projet. Les espoirs d'obtenir un financement de l'Agence étaient alors grands et c'est pourquoi, sur les conseils de nos partenaires de la DRIHL, la Ville et l'OPH ont continué à travailler en temps masqué, en désignant fin 2011 l'aménageur de la future ZAC (EPA ORSA) ainsi que le maître d'œuvre des travaux de réhabilitation des tours Truillot.

Ces espoirs ont toutefois été déçus puisque l'ANRU a non seulement émis un avis défavorable à l'inscription du projet dans le PNRU1, mais a de plus remis en cause un certain nombre de conclusions auxquelles l'étude urbaine menée par la Ville et l'OPH avait abouti. Les interrogations portaient notamment sur l'intérêt de la conservation d'une partie du bâtiment Gagarine et sur la pertinence du niveau de réhabilitation envisagé pour les tours Truillot.

2. Les éléments nouveaux et les perspectives

2.1 La mobilisation de la Municipalité

En réaction à ces annonces, une série de rencontres ont été provoquées par la Municipalité fin 2012 avec :

- la DRIHL et l'ANRU,
- le Préfet,
- le Ministre délégué à la Ville,
- l'ensemble des partenaires dans le cadre du comité de pilotage.

Les résultats obtenus par la Ville de cette série d'échanges peuvent être synthétisés de la manière suivante :

- I- l'importance du projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot dans le cadre du prochain PNRU est reconnue par tous ;
- II- un accord sur l'établissement d'un protocole expérimental doit pouvoir être conclu avant l'été 2013, de manière à pouvoir démarrer l'opération sans attendre le PNRU2. A cet effet, une enveloppe de 1,4M€ est dès à présent réservée par les services de l'Etat pour le projet.

Ces premières réponses ont toutefois été assorties de deux orientations nouvelles de la part de l'Etat :

- I- la démolition totale du bâtiment Gagarine, dont la réhabilitation partielle est jugée trop onéreuse, et insuffisamment efficace du point de vue constructif et urbain ;
- II- le fléchage de l'enveloppe financière dégagée sur des opérations de constructions neuves, et non pas sur le financement des travaux de réhabilitation des bâtiments Truillot.

2.2 Le protocole d'engagement des premières opérations

Depuis le début de l'année 2013, les services de la Ville, de l'OPH, de la DRIHL et de l'ANRU travaillent conjointement à l'élaboration d'un protocole visant à formaliser l'engagement des premières opérations de constructions, et de préciser le cadre dans lequel le processus de relogement des habitants pourra être envisagé.

Deux opérations de construction pourraient ainsi être financées, l'une sur Ivry-Confluence (environ 50 logements) et l'autre à l'angle des rues Raspail et St-Just (environ 30 logements). L'ensemble (environ 80 logements réalisés sous maîtrise d'ouvrage OPH) pourrait permettre d'engager le processus de relogement des habitants du quartier. Ce dernier doit être défini dans le cadre de l'élaboration d'une charte de relogement, qui sera signée dans les six mois suivants la signature du protocole. Celle-ci intégrera un partenariat élargi à l'ensemble des bailleurs sociaux susceptibles de contribuer à l'effort à développer pour reloger les habitants de la cité.

Cette première enveloppe de 1,4M€ (représentant en fait 600 000 € de plus que les crédits de droit commun), débloquée par l'Etat pour le lancement de deux opérations de constructions neuves, pourrait s'accompagner d'une aide indirecte concernant le foncier nécessaire au déploiement du projet, et appartenant à ce jour à l'AP-HP. La Ville a demandé au Préfet que ce terrain (d'environ 2,5ha) soit intégré à la liste de ceux qui pourraient être cédés aux communes dans le cadre du projet Duflot. Cette solution sera étudiée par les services de l'Etat. La question de la mise à disposition de ce foncier n'est toutefois pas directement intégrée dans le protocole.

Le but de ce protocole est ainsi de formaliser dès à présent un engagement commun de la Ville, de l'OPH et de l'Etat dans le démarrage du projet. Il se traduira également par une mise à disposition du contingent préfectoral et par un gel des attributions sur Gagarine à compter de la signature du protocole.

2.3 Une nouvelle étude urbaine à lancer par l'ANRU

Parallèlement au lancement des premières opérations de constructions neuves, financées dans le cadre du protocole évoqué plus haut, l'Etat et l'ANRU proposent à la Ville et à l'OPH de lancer une étude urbaine complémentaire à celle réalisée par l'agence VEA, dans les six mois qui suivent la signature du protocole. Cette étude visera à analyser la totalité du quartier objet du projet de renouvellement urbain en intégrant la démolition totale du bâtiment Gagarine. Elle permettra en outre de déterminer le bon niveau de réhabilitation des tours Truillot, dans la perspective d'un financement des travaux par l'Etat.

Le comité de pilotage de cette étude réunira la ville d'Ivry-sur-Seine, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, les services de l'Etat (DRIHL, DRIEA, SDAP,...) et l'ANRU. L'étude sera menée sous maîtrise d'ouvrage de l'ANRU, et son cahier des charges fera l'objet d'une validation par le comité de pilotage. Elle sera intégralement financée par l'ANRU.

2.4 Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel proposé est le suivant :

- juin 2013 : signature du protocole d'engagement des premières opérations et lancement de l'étude urbaine complémentaire ;
- fin 2013 : signature de la charte de relogement et engagement des deux premières opérations de constructions neuves menées par l'OPH. Rendu final de l'étude urbaine ;
- fin 2013 / début 2014 : en fonction des annonces gouvernementales concernant les quartiers prioritaires pour un PNRU2 et les décrets relatifs à la loi Duflot, création de la ZAC et engagement des études opérationnelles.

Au vu de ces éléments, je vous propose :

- de valider le scénario de démolition totale de l'immeuble Gagarine,
- d'approuver le lancement d'une étude urbaine complémentaire financée par l'ANRU et visant à analyser les impacts urbains d'une démolition totale de l'immeuble Gagarine et de définir le bon niveau de réhabilitation des ensembles Truillot,
- d'approuver le protocole permettant d'engager une première phase de l'opération de renouvellement urbain Gagarine-Truillot par la construction de 82 logements sociaux neufs, réalisés sous maîtrise d'ouvrage OPH et autorise le Maire à le signer.

Il convient de noter que les financements nécessaires à la mise en place de ce protocole (droits à construire, participation à la MOUS etc...) n'ont pas été prévus dans le budget primitif ni dans le programme pluriannuel d'investissement (PPI). Il conviendra donc d'en assurer le financement dans une prochaine décision modificative.

P.J. : protocole

URBANISME

Projet de renouvellement urbain et de restructuration architecturale de la cité Gagarine-Truillot

Mise en œuvre d'un protocole d'accord entre l'Etat, la Ville et l'OPH

LE CONSEIL,

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

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

vu le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont, et notamment son article 7,

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 sa délibération en date du 15 décembre 2011 approuvant le choix de la procédure de ZAC pour conduire le processus opérationnel sous le pilotage de l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont,

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),

vu le protocole, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 40 voix pour, 1 voix contre et 1 abstention

ARTICLE 1 : APPROUVE le scénario de démolition totale de l'immeuble Gagarine.

ARTICLE 2 : APPROUVE le lancement d'une étude urbaine complémentaire à celle déjà réalisée, visant à analyser les impacts urbains d'une démolition totale de l'immeuble Gagarine et de définir le bon niveau de réhabilitation des ensembles Truillot.

ARTICLE 3 : APPROUVE le protocole permettant d'engager une première phase de l'opération de renouvellement urbain Gagarine-Truillot par la construction de 82 logements sociaux neufs, réalisés sous maîtrise d'ouvrage OPH et AUTORISE le Maire à le signer.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 26 JUIN 2013

RECU EN PREFECTURE

LE 26 JUIN 2013

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 26 JUIN 2013