

**URBANISME****ZAC Ivry-Confluences**

Demande de prorogation de la durée de validité de la déclaration d'utilité publique auprès du Préfet du Val-de-Marne au bénéfice de SADEV 94

**EXPOSE DES MOTIFS**

Suite à la désindustrialisation qui a vu des milliers d'emplois disparaître et la population diminuer, la municipalité a engagé une politique de lutte contre la spéculation foncière et de maîtrise de la mutation de la ville. C'est ainsi qu'au cours des années 2000 est né le projet « Avenir Gambetta », puis « Ivry Confluences », ayant pour objectif de recycler les friches industrielles sur lesquelles les activités économiques ont disparu ; résorber l'habitat indigne né de la dévitalisation du quartier ; ré-urbaniser le quartier en renforçant la trame d'espaces publics et la mixité des fonctions urbaines.

Le conseil municipal a ainsi approuvé, le 24 juin 2010, la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ivry Confluences, avec la programmation suivante :

- 50 % d'activités économiques (non uniquement tertiaires), pour redévelopper l'emploi dans ce quartier industriel et contribuer au rééquilibrage des activités économiques vers l'Est francilien ;
- 40 % de logements, dont la moitié des surfaces en logements sociaux, soit 5500 logements familiaux. Parmi les logements en accession à la propriété, 40 % d'entre eux sont à prix maîtrisés pour les Ivryens et salariés des entreprises installées sur le territoire ; cela permet de s'assurer que les nouveaux logements seront prioritairement dédiés aux Ivryens, même si la ville poursuivra sa tradition d'accueil de nouveaux arrivants et devrait atteindre, à l'échéance de la fin du projet, environ 70 000 habitants ;
- 10 % d'équipements publics de proximité et de grands équipements.

Cette programmation s'accompagne de la requalification des espaces publics favorisant les modes actifs de déplacement, parallèlement au renforcement des transports en commun, de la création de nombreux espaces verts, ainsi que de la construction d'un réseau de chauffage urbain, alimenté par un puit de géothermie, et relié à terme aux réseaux existants du centre-ville et du plateau, permettant d'atteindre le seuil de 50 % d'énergie renouvelable.

Ivry-Confluences s'inscrit dans la démarche de développement durable promue par la Ville, sous toutes ses dimensions : sociale, économique, environnementale et de gouvernance.

Par délibération en date du 16 décembre 2010, le Conseil Municipal a désigné SADEV 94 concessionnaire de l'opération Ivry-Confluences. Par arrêté en date du 11 juillet 2011, le Préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique au profit de SADEV 94 l'opération d'aménagement.

A ce jour, le programme global prévisionnel de la ZAC Ivry-Confluences n'a pas subi de modifications substantielles et la réalisation de l'opération est largement engagée, tant sur le plan de la maîtrise foncière que sur le programme de constructions. Fin 2015, près de 23 hectares de terrains et plus d'une centaine de lots de copropriétés étaient maîtrisés par SADEV 94. A ce jour, plusieurs équipements publics prévus au dossier de réalisation de la ZAC ont été livrés, tels que la pépinière d'entreprises désormais dénommée « Silver Innov », le groupe scolaire « Rosalind Franklin » (18 classes – maternelles et élémentaires), d'autres sont en voie d'être livrés (le collège dont l'ouverture est prévue dans les prochains mois, une crèche municipale de 40 berceaux). SADEV 94 a également entrepris la réalisation de 18 hectares d'espaces publics. Une quinzaine de programmes résidentiels représentant 1400 logements environ sont commercialisés (actuellement en cours de réalisation ou en voie d'achèvement). 52% de ces surfaces ont été cédées à des bailleurs sociaux ou d'autres opérateurs spécialisés dans la location spécifique (personnes âgées, résidence étudiante...). Enfin, 10 000 m<sup>2</sup> environ de locaux d'activité ont été réalisés, répartis sur quatre programmes distincts.

La notice explicative ci-annexée présente plus finement l'état d'avancement de l'opération. Les thématiques abordées sont les suivantes :

I – Administratif

- A- Historique
- B- Rappel des procédures
- C- Programme de l'opération

II- Financier

- A- Les recettes de l'opération
- B- Les dépenses de l'opération

III- Avancement opérationnel

- A- Maîtrise foncière
- B- Développement urbain
  - Les équipements publics en cours de réalisation*
  - Les programmes à dominante logement*
  - Les programmes d'activité*
  - Les transports*

L'opération se réalise sur un temps long, en trois phases, et nécessite en conséquence de proroger, au profit de l'aménageur, la durée de validité de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement.

Je vous propose donc de demander à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir proroger les effets de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement dénommée Zone d'Aménagement Concerté « Ivry-Confluences », au profit de SADEV 94, aménageur, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation, et ce, pour une durée égale à celle initialement fixée par l'arrêté préfectoral n°2011/2275 du 11 juillet 2011.

P.J. : - notice explicative (en annexe)

## **URBANISME**

### **5) ZAC Ivry-Confluences**

Demande de prorogation de la durée de validité de la déclaration d'utilité publique auprès du Préfet du Val-de-Marne au bénéfice de SADEV 94

#### LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code général de la propriété des personnes publiques,

vu le code de l'expropriation et notamment ses articles L121-4 et L121-5,

vu sa délibération en date du 19 décembre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifié en dernier lieu le 9 avril 2015,

vu sa délibération en date du 15 février 2007, approuvant le traité de concession dénommé « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » et désignant la SADEV 94 comme concessionnaire,

vu le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 délimitant le périmètre juridique Opération d'Intérêt National (OIN) du secteur d'Orly-Rungis-Seine-Amont couvrant 190 hectares du territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine,

vu sa délibération en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement du projet urbain « Ivry-Confluences » et le lancement de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

vu sa délibération en date du 24 juin 2010 confirmant les objectifs d'aménagement du secteur Ivry-Confluences, prenant acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Ivry-Confluences » et à la révision simplifiée du PLU et approuvant les conclusions du bilan de la concertation et les préconisations formulées pour la poursuite de la mise en œuvre du projet,

vu ses délibérations en date du 16 décembre 2010 approuvant l'avenant de résiliation de la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta, désignant la société SADEV 94 comme aménageur de la ZAC « Ivry-Confluences » et approuvant le traité de concession afférent,

vu le traité de concession conclu le 3 janvier 2011 entre la commune d'Ivry-sur-Seine et la société SADEV 94,

vu l'arrêté préfectoral n°2010/7224 du 28 octobre 2010 créant la ZAC « Ivry-Confluences »,

vu l'arrêté préfectoral n°2011/2275 du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique la Zone d'Aménagement Concerté « Ivry-Confluences », au profit de la société SADEV 94, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation,

vu l'arrêté préfectoral n°2014/6355 du 25 juillet 2014 déclarant cessibles les parcelles à exproprier pour le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Ivry-Confluences » sur le territoire de la commune d'Ivry-sur-Seine,

vu l'ordonnance d'expropriation en date du 2 mars 2015 déclarant expropriés pour cause d'utilité publique au profit de la société SADEV 94 les parcelles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de la première phase de la ZAC « Ivry-Confluences »,

considérant que le programme global prévisionnel de l'opération d'aménagement dénommée « ZAC Ivry-Confluences » n'a pas subi à ce jour de modifications substantielles et présente en conséquence toujours un intérêt communal certain en ce qu'il permet de bâtir un programme de constructions mixtes de 1 300 000 m<sup>2</sup> de SHON, dont environ 520 000 m<sup>2</sup> de SHON de logements (dont 50% des logements familiaux affectés au logement social), 650 000 m<sup>2</sup> SHON environ de locaux d'activités et de tertiaire et 130 000 m<sup>2</sup> SHON environ d'équipements publics de proximité et de grands équipements,

considérant la réalisation partielle de ce programme global prévisionnel précité, à savoir notamment la maîtrise foncière à ce jour par la société SADEV 94 (aménageur) de 23 hectares de terrains, la commercialisation d'une quinzaine de programmes immobiliers (actuellement en cours de réalisation ou en voie d'achèvement) représentant 1400 logements environ, la réalisation de 10 000 m<sup>2</sup> environ de locaux d'activité, et enfin la construction de plusieurs équipements publics prévus au dossier de réalisation de la ZAC « Ivry-Confluences » tels que la pépinière d'entreprises désormais dénommée « Silver Innov », le groupe scolaire « Rosalind Franklin » (18 classes – maternelles et élémentaires), le collège (ouverture prévue en septembre 2016) et une crèche municipale,

considérant en conséquence, la nécessité de proroger, au profit de la société SADEV 94, aménageur, la durée de validité de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement susvisée, et ce, afin de permettre à cet aménageur de mener les acquisitions restantes nécessaires, prioritairement par voie amiable mais au besoin par voie d'expropriation, des immeubles et droits réels immobiliers concernés par le périmètre de ladite ZAC,

vu la notice explicative, ci-annexée,

**DELIBERE**

par 35 voix pour, 6 voix contre et 3 abstentions

**ARTICLE UNIQUE** : DEMANDE à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir proroger les effets de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement dénommée Zone d'Aménagement Concerté « Ivry-Confluences », au profit de la société SADEV 94, aménageur, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation, et ce, pour une durée égale à celle initialement fixée par l'arrêté préfectoral n°2011/2275 du 11 juillet 2011.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 13 AVRIL 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 13 AVRIL 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 8 AVRIL 2016