

**URBANISME****Projet de renouvellement urbain Gagarine -Truillot**

Approbation du protocole de préfiguration

**EXPOSE DES MOTIFS**

L'intégration du projet Gagarine-Truillot dans la liste des projets d'intérêt régional (PRIR) au titre du nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), à l'issue d'une forte mobilisation citoyenne, a été annoncée en septembre 2015.

Cela marque le point de départ de la mise en œuvre d'un certain nombre de dispositifs qui doivent permettre l'obtention de financement permettant d'assurer la construction d'un nouveau projet mixte, exemplaire, mêlant logements de tout type, activités, commerces, équipements publics et espaces publics.

C'est l'objet de la présente délibération sur l'approbation d'un protocole de préfiguration. Ce dernier est la première étape de contractualisation du projet urbain. Destiné à financer un programme d'étude et des moyens d'ingénierie, il permet la conception de projet urbain de qualité et la définition des conditions de faisabilité et leur réalisation. Cette phase de réflexion sur les objectifs du projet interrogera tout particulièrement l'articulation avec la stratégie inscrite dans le contrat de ville.

**1. Rappel des principaux éléments de projet : un projet de démolition reconstruction**

Les grands objectifs du projet, définis dès l'origine, 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.

Le nouveau maillage urbain qui doit être déployé a vocation à relier le quartier au reste de la Commune. Au-delà du maillage interne à l'opération, il s'agit principalement de prolonger la rue Truillot jusqu'à la rue Spinoza, de créer un mail traversant permettant l'accès direct du cœur de la cité à la rue Saint-Just et de relier ce secteur à celui d'Ivry-Port par l'intermédiaire de la future traversée des voies ferrées prévue dans le cadre de la ZAC Ivry-Confluences. La création d'un nouvel accès à la gare RER depuis la future place « Gagarine » permettra de connecter directement le secteur au réseau de transports collectifs franciliens.

La faible densité actuelle du site, qui s'explique par la présence dans le périmètre opérationnel de la friche appartenant à l'APHP, permet d'envisager la construction d'environ 1400 logements nouveaux (dont 30 % de logements locatifs sociaux), en zone tendue, à moins de 2 km de Paris. Cette offre compensera la démolition des 376 logements du bâtiment Gagarine et l'étoffera considérablement.

Il est, par ailleurs, prévu de réhabiliter les 269 logements qui composent les deux bâtiments Truillot, et la réalisation d'équipements publics de superstructure notamment scolaire et petite enfance nécessaires à l'accueil de population nouvelle. Divers espaces publics seront également réalisés (places, cheminements, espaces verts publics, nouvelles voies de desserte). Le quartier sera, par ailleurs, relié à la géothermie.

L'attractivité du secteur passera également par le développement d'une offre d'activités localisée notamment à proximité de la nouvelle sortie sud de la gare RER à créer. L'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles complètera cette programmation mixte.

Ce projet sera mis en œuvre dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, la ZAC Gagarine Truillot, créée par arrêté préfectoral du 29 mars 2016. L'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine-Amont en est l'aménageur.

Enfin, il convient de rappeler que la concertation avec les habitants a été très soutenue dans les réflexions urbaines et se poursuivra tout au long de la réalisation de l'opération.

Associée à l'opération de renouvellement urbain, la requalification de la copropriété Raspail (400 logements) est à l'étude en vue de la mise en place d'un dispositif d'OPAH copropriété dégradée.

## 2. Un projet déjà engagé sans attendre l'inscription du projet Gagarine Truillot en PRIR

Fin 2012, un ensemble de rencontres provoqué par la Ville avec la DRHIL<sup>1</sup>, l'ANRU<sup>2</sup>, le Préfet du Val-de-Marne, le Ministre délégué à la Ville a conduit l'ANRU à valider une première enveloppe financière de 5M € (dans le cadre des « opérations isolées » du PNRU1) destinée à lancer l'opération.

L'ensemble a été formalisé dans le cadre d'un protocole approuvé lors du Conseil municipal du 26 septembre 2013, et avenanté en novembre 2014. Celui-ci a permis d'engager les premières opérations de constructions neuves devant compenser la démolition totale du bâtiment Gagarine dont la réhabilitation partielle a été jugée trop onéreuse et insuffisamment efficace du point de vue constructif et urbain.

Ce protocole signé fin 2013 avec l'Etat prévoyait, outre le financement des premières constructions de logements sociaux neufs, la mise en place d'une démarche de relogement respectant les principes d'une convention qui devait être signée par l'Etat, l'OPH d'Ivry ainsi que les bailleurs bénéficiant des fonds alloués. Cette convention a été approuvée lors de la séance du Conseil municipal du 18 décembre 2014.

Aujourd'hui, 267 logements ont été financés, 86 sont livrés, 102 sont en construction.

## 3. Le projet de protocole de préfiguration

Le projet de protocole de préfiguration qui est soumis à l'approbation du Conseil municipal, a été précédé de nouvelles discussions avec les services de l'Etat, sur la base d'un dossier d'intention déposé auprès de l'ANRU.

Elles ont permis en particulier d'arrêter la programmation de l'opération sur l'équilibre entre logements sociaux et logements non sociaux, soit une programmation à hauteur de 30 % de logement social dans le périmètre de la ZAC.

Le projet de protocole de préfiguration a fait l'objet d'un travail itératif entre les partenaires signataires à savoir la ville d'Ivry-sur-Seine, l'OPH d'Ivry-sur-Seine, l'EPA ORSA, le Territoire Grand Orly Seine Bièvre (anciennement T12), le Département du Val de Marne et la DRHIL.

---

<sup>1</sup> DRHIL : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

<sup>2</sup> ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

Il prévoit 4 études :

- Etude de programmation des équipements publics (Maitrise d'ouvrage EPA) : cette étude en lien avec la mise à jour du schéma directeur des équipements publics de la Ville, a pour vocation d'aboutir à un schéma directeur des équipements de la ZAC qui comprendra :

a. pré programme et prospective (évolution démographique liée à la ZAC et impacts sur les besoins en équipements générés par la ZAC en tenant compte des programmes de surface et du phasage)

b. proposition de scénarii chiffrés.

- Etude de diagnostics préalables à la démolition de l'immeuble Gagarine (Maitrise d'ouvrage OPH) : le but de l'étude sera de connaître finement les caractéristiques du bâtiment et donc d'employer ensuite les méthodes adaptées pour les travaux de démolition (diagnostic amiante, plomb, termites et déchets),

- Etude de programmation économique et commerciale (Maitrise d'ouvrage EPA) : l'étude permettra de mieux connaître les réalités du marché actuel au regard de l'attractivité du quartier et donc de proposer un programme économique et commercial,

- Etude sociale (Maitrise d'ouvrage Ville) : l'étude devrait permettre d'élaborer une convention de gestion urbaine et sociale de proximité, en tenant compte plus particulièrement du volet social.

Ces études sont cofinancées par l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Département du Val-de-Marne, la Ville, l'EPA ORSA et l'OPH. Le tableau ci-dessous récapitule les financements des différents partenaires :

Etudes	Maitrise d'ouvrage	Montant	ANRU	CDC	Département	OPH	EPA ORSA	Ville PPI 2017
Etude de programmation des équipements publics	(MO EPA)	45 000	22 500				22 500	
Etude de diagnostics préalables à la démolition de l'immeuble Gagarine	(MO OPH)	181 000	90 500			90 500		
Etude sociale	(MO Ville)	20 000	10 000					10 000
Etude de programmation économique et commerciale	(MO EPA)	50 000		25 000	10 000		15 000	
<b>Total</b>		<b>296 000</b>	<b>123 000</b>	<b>25 000</b>	<b>10 000</b>	<b>90 500</b>	<b>37 500</b>	<b>10 000</b>

#### 4. Les prochaines étapes

Elles portent sur 5 thématiques :

- La ZAC : la Zone d'aménagement concerté étant créée (arrêté préfectoral du 29 mars 2016), un ensemble d'études techniques approfondies est nécessaire à l'élaboration du dossier de réalisation. Par ailleurs, un dossier loi sur l'eau doit également être lancé. Le dossier de réalisation devra comprendre :

- le programme définitif des équipements publics ;
- le programme global définitif des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps ;
- les modifications éventuelles à apporter à l'étude d'impact.

- Le projet ANRU : la signature définitive du protocole de préfiguration par les partenaires devrait intervenir d'ici fin 2016. Elle permettra de lancer l'ensemble des études prévues dans le protocole.

A l'issue de ces études, la rédaction d'une convention ANRU sera engagée. La convention pluriannuelle de renouvellement urbain approuvée par l'ANRU déterminera le(s) projet(s) opérationnel(s) et les conditions de leur mise en œuvre et de leur financement. Sa signature devrait intervenir fin 2017.

- La poursuite du relogement des habitants de la cité Gagarine : à ce jour, plus de 50 % des habitants ont été relogés. L'objectif étant de terminer les relogements pour la fin 2017, début 2018.

- La poursuite de la construction neuve pour le relogement des habitants de Gagarine.

- La réhabilitation des deux immeubles Truillot qui sera engagée en 2017.

Au regard de ce qui précède, je vous propose donc d'approuver le projet de protocole de préfiguration concernant le projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

P.J : protocole

## **URBANISME**

### **A) Projet de renouvellement urbain Gagarine -Truillot**

Approbation du protocole de préfiguration

LE CONSEIL,

sur la proposition de M. Romain Marchand et M. Atef Rhouma, Adjoints au Maire, rapporteurs,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

vu ses délibérations des 20 juin et 26 septembre 2013 relatives au protocole d'accord entre la Ville, l'OPH et l'Etat concernant l'opération de renouvellement urbain Gagarine-Truillot,

vu sa délibération du 20 novembre 2014 relative à l'approbation de l'avenant au protocole d'accord susvisé avec l'Etat, la Ville et l'OPH d'Ivry-sur-Seine,

vu sa délibération du 18 décembre 2014 relative à la convention de relogement avec l'Etat, l'OPH d'Ivry, l'ESH ICF La Sablière et l'ESH Logis Transports,

vu le contrat de ville signé le 10 juillet 2015,

vu l'intégration du projet Gagarine-Truillot dans la liste des projets d'intérêt régional au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain,

considérant que pour mener à bien ce projet, il est nécessaire qu'un protocole de préfiguration soit conclu avec l'OPH d'Ivry-sur-Seine, l'EPA ORSA, le territoire Grand-Orly Seine Bièvre, le département du Val-de-Marne et la DRHIL afin de prévoir notamment les modalités de financement d'un programme d'étude et de moyens d'ingénierie,

vu le protocole de préfiguration, ci-annexé,

vu le budget communal,

**DELIBERE**

à l'unanimité

**ARTICLE 1 :** APPROUVE le protocole de préfiguration relatif au projet de renouvellement urbain Gagarine-Truillot et AUTORISE le Maire à le signer ainsi que ses éventuels avenants.

**ARTICLE 2 :** DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 24 OCTOBRE 2016

RECU EN PREFECTURE

LE 24 OCTOBRE 2016

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 21 OCTOBRE 2016