

**URBANISME****Quartier Ivry-Port**

Opération immobilière site imprimeries « Le Monde »

Convention de Projet Urbain Partenarial

**EXPOSE DES MOTIFS**

Le secteur d'Ivry-Port poursuit sa mutation engagée avec les ZAC Bords de Seine, Molière, Ivry-Port Nord et aujourd'hui avec la dynamique de la ZAC Ivry-Confluences, dont l'action foncière ne couvre pas tout le périmètre de l'opération. Il convient donc d'accompagner les secteurs hors ZAC appelés à évoluer de façon autonome pour ne pas construire un territoire à deux vitesses. De même, ces secteurs au développement propre doivent participer à l'effort général de régénération du quartier Ivry-Port. La mutation des imprimeries du « Monde », de l'usine des eaux ou d'autres grandes emprises industrielles ne saurait méconnaître le contexte, la dynamique et les objectifs de l'opération Ivry-Confluences initiée par la Ville et portée financièrement par son aménageur.

Les besoins générés par une augmentation substantielle de la constructibilité peuvent aussi être couverts par la mise en place d'une participation aux équipements publics adaptée, qui prend la forme d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) soumise à délibération du Conseil municipal dans le contexte et selon les modalités décrites ci-dessous.

**1 – La mutation du site des anciennes imprimeries du « Monde » et les orientations de la Ville :**

L'un des objectifs principaux de l'opération Ivry-Confluences est de préserver l'activité productive en Ville. C'est la raison pour laquelle le périmètre de l'opération n'a pas intégré des poches actives accueillant un certain nombre d'entreprises. Ainsi, à côté des grandes plaques industrielles éteintes intégrées dans la ZAC (SNFA, Philips, Nathan, Total, BHV...) ont été détachées du périmètre des secteurs en activité, parmi lesquels le site des imprimeries du « Monde ».

Les imprimeries du « Monde » occupaient une part importante de l'ancien site SKF. Symbole de la désindustrialisation du quartier quand le président du directoire a décidé de mettre fin à une spécificité du journal ; la concentration de l'impression papier en un seul site, pour des motifs d'équilibre économique. Ainsi, le 6 septembre 2015, le dernier exemplaire du Monde sortait de l'imprimerie d'Ivry. Le site est depuis fermé, les rotatives ont été démantelées, il est aujourd'hui vide et gardienné.

Au printemps 2015, le président du directoire du « Monde » rencontrait la Ville pour annoncer sa décision de fermeture et formulait une proposition de travailler à des hypothèses de transformation du site selon des critères à définir conjointement. La Ville exposait ainsi certaines conditions pour accompagner le projet :

- retrouver sur le site le même volume de surfaces d'activités,
- permettre d'ouvrir à la mixité des fonctions à conditions de respecter les équilibres de l'habitat,
- valoriser l'histoire et l'empreinte du site, que ce soient les imprimeries ou les activités qui l'ont précédé, au moyen d'une valorisation du patrimoine, d'un accès public au cœur de l'îlot et d'une intégration parmi les îlots développés autour.

Le premier cadrage transmis par la Ville est donc celui des grands équilibres programmatiques de la ZAC Ivry-Confluences.

Le groupement de promoteur Linkcity IDF/Poly-cités/Nexity Seeri a été retenu par le propriétaire du « Monde » pour travailler à un projet, accompagnés de l'agence ANMA (Agence Nicolas Michelin), équipe de maîtrise d'œuvre chargée de projeter l'urbanisme et les orientations architecturales de l'îlot. Nicolas Michelin est aussi l'urbaniste du secteur 4 de la ZAC, ce qui permet d'assurer une cohérence d'ensemble dans les développements.

## **2 – Un nouveau projet pour le site du « Monde » :**

Le terrain de 18 994 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par 15 900 m<sup>2</sup> de bâtiments avec des façades en bardage métallique, encadrant en son cœur deux grandes halles industrielles.

Les premières orientations urbaines permettent :

- la mise en valeur des deux halles de l'imprimerie dont le squelette structurel est conservé pour accueillir des locaux d'activité et des espaces extérieurs,
- l'ouverture d'une voie piétonne publique qui traverse l'îlot entre les deux halles des anciennes rotatives qui vient mailler le système de circulations douces de la ZAC, depuis le parc de la Confluence jusque vers le faisceau paysager sud et les bords de Seine,
- une programmation mixte d'environ 45 000 m<sup>2</sup> où la part réservée à l'activité est au moins égale à celle existante sur l'ancien site du « Monde », soit 7 100 m<sup>2</sup> d'activité logistique, 5 000 m<sup>2</sup> de résidence hôtelière, 3 000 m<sup>2</sup> de commerces.

Environ 370 logements familiaux (50 % accession/40 % locatif social et 10 % LLI<sup>1</sup>) et une résidence étudiants de 170 chambres viennent compléter la programmation.

## **3 – L'encadrement juridique progressif du projet :**

Depuis le 2 mars 2015, sur sollicitation de la Ville motivée par l'arrêt de l'activité des imprimeries, le Préfet a pris un arrêté instaurant un périmètre d'études afin de pouvoir sursoir à statuer sur une éventuelle demande de permis de construire qui interviendrait avant la fin des études et accords en cours avec la Ville.

La taxe d'aménagement qui s'applique dans ce secteur est passée de 5 % à 20 % (taux maximum) dans le cadre d'une délibération du Conseil municipal du 17 novembre 2016.

Initialement situé en zone UA, à vocation dominante d'activités économiques, le site a été intégré à la zone UIC par délibération du Conseil territorial du 27 juin 2017 afin de permettre une meilleure constructibilité et introduire de la mixité dans la programmation, les conditions minimales de participation aux équipements et de possibilité de sursoir à statuer ayant été sécurisées.

Le changement de destination de ces terrains, rendu possible par modification du Plan Local d'Urbanisme, génère néanmoins de nouveaux besoins en équipements de superstructure que la ZAC Ivry-Confluences n'a pas intégrés. Quant à la taxe d'aménagement, même portée à 20 %, et en plus du financement de ses équipements propres que le promoteur prend en charge, elle ne couvre pas entièrement les besoins générés par l'opération. Les nouveaux logements nécessitent en effet une augmentation du nombre de classes dans le quartier, qui s'ajoutent à la fourchette basse de la programmation d'Ivry-Confluences sur laquelle est basée le programme des équipements publics et justifie une participation à l'équipement sportif inscrit au PEP<sup>2</sup> mais financé à 50 % par la Ville.

## **4 – Le choix d'un Projet Urbain Partenarial :**

Créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, le Projet Urbain Partenarial (PUP) est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics et exigible à l'occasion de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Sa spécificité est de prendre la forme d'une convention : le PUP est un mécanisme de contractualisation préalable du financement de la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

Le PUP constitue une alternative au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme car il entraîne une exonération de taxe d'aménagement (pour une durée maximale de dix ans).

---

<sup>1</sup> Logement en loyer intermédiaire

<sup>2</sup> Programme des équipements publics

L'initiative de l'opération (aménagement ou construction) appartient toujours au constructeur ou à l'aménageur (SEM, SPL), public ou privé. Les collectivités locales peuvent être également à l'origine de cette convention.

Différentes parties doivent être présentes. Le Maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de PLU est l'une des parties à la convention. Les finances des communes ou des EPCI se trouvant engagées par la réalisation d'équipements publics, la signature de chaque convention nécessite une délégation de l'assemblée délibérante au Maire ou au président de l'EPCI. Dans le cadre des Opérations d'Intérêt National (OIN), le Préfet de département ou de région selon l'OIN concernée s'inscrit dans les partenaires de la convention. Enfin il doit y avoir un ou des contributeurs (propriétaires, aménageurs et/ou constructeurs).

Dans le cadre de ce PUP, la Ville a défini les équipements devant accompagner la réalisation du projet élaboré par les sociétés LINKCITY IDF/ POLY-CITES / NEXITY SEERI et permettant d'insérer ce dernier dans le tissu urbain environnant.

La participation PUP nécessite un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

La convention contient des mentions obligatoires :

- La liste des équipements à financer,
- Le montant de la participation à la charge du constructeur ou aménageur,
- Le périmètre de la convention,
- Les modalités de paiement,
- La durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

## **5 – Les équipements publics à financer et le mode de calcul :**

Il est donc proposé d'établir une convention de projet urbain partenarial permettant le financement des équipements de superstructure suivants :

- Equipement scolaire :

L'opération immobilière globale envisagée totalise environ 370 logements familiaux. En prenant en compte un ratio de 0,4 enfants par ménage en âge d'être scolarisé en primaire, le nombre d'enfants à scolariser en maternelle et élémentaire dans ce secteur augmentera de 148 enfants environ.

Ainsi, sur la base de 28 enfants par classe, le projet nécessite la réalisation de 5,3 classes supplémentaires, arrondi à 5 classes.

Le coût de réalisation des 5 salles de classe supplémentaires créées dans le secteur de la carte scolaire couvrant le périmètre de l'opération immobilière globale est évalué à 4 452 000 € correspondant à un montant de 890 400 € par classe.

Ce montant sera pris en charge par l'opération immobilière globale à hauteur de 100 %.

- Equipement sportif :

Un nouvel équipement sportif est programmé dans le quartier, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des nouveaux habitants.

Le programme de la ZAC Ivry-Confluences estime le montant de l'équipement sportif à 8 100 000 € mais n'est financé qu'à 50 % par la ZAC. Dans la mesure où il est prévu dans le cadre de la ZAC la réalisation de 5 600 logements, pour une prise en charge de l'équipement sportif à hauteur de 50 %, il est convenu que les 367 logements réalisés dans le cadre du programme de construction représentent alors 3,3 % du coût de l'équipement sportif, soit une participation à hauteur de 267 300 € à la charge du Constructeur.

Au regard des principes ci avant exposés, le coût total des équipements publics (5 classes + participation équipement sportif) mis à la charge du constructeur est évalué à 4 719 300 €, somme forfaitaire et non révisable.

La convention de PUP exonérant le pétitionnaire de la taxe d'aménagement, elle est une pièce obligatoire à joindre à la demande de permis de construire.

Je vous propose donc d'émettre un avis favorable sur les termes de la convention de PUP jointe en annexe, et de demander au Conseil territorial d'approuver ladite convention afin de solliciter un arrêté préfectoral en ce sens.

P.J. : projet de convention

## **URBANISME**

### **15) Quartier Ivry-Port**

Opération immobilière site imprimeries « Le Monde »

Convention de Projet Urbain Partenarial

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-11-3 et L.332-11-4,

vu le plan local d'urbanisme de la Commune modifié en dernier lieu par délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) du 27 juin 2017,

vu l'arrêté préfectoral d'instauration d'un périmètre d'étude du 2 mars 2015,

vu sa délibération du 17 novembre 2016 fixant à 20 % le taux de la part communale de la taxe d'aménagement sur les secteurs Colonel Fabien-Maurice Gunsbourg/Est,

vu le projet de construction présenté par les promoteurs Linkcity IDF/Poly-cités/Nexity Seeri portant sur la réalisation d'un programme immobilier mixte d'environ 45 000 m<sup>2</sup>,

considérant que ladite opération génère d'importants besoins en équipements publics,

vu le projet de convention de projet urbain partenarial et son périmètre entre la collectivité et le groupement de promoteurs Linkcity IDF/polycités/ Nexity Seeri, ci-annexé,

vu le budget communal,

### **DELIBERE**

par 37 voix pour et 6 abstentions

**ARTICLE 1 :** EMET un avis favorable au projet de convention de Projet Urbain Partenarial entre le représentant de l'Etat, le territoire Orly Rungis Seine Bièvre, la Ville et le groupement de promoteurs Linkcity IDF/Polycités/Nexity Seeri, sur le site dit « Le Monde », délimité par le boulevard du Colonel Fabien, la limite parcellaire à l'est, la rue Maurice Gunsbourg et le futur « cours » à l'ouest, soit la parcelle AZ 80 dans sa partie hors ZAC.

**ARTICLE 2 :** DEMANDE au Conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre de donner un avis favorable au projet de convention de PUP et à son périmètre avec le groupement de promoteurs Linkcity IDF/polycités/Nexity Seeri afin de demander au Préfet de prendre un arrêté et de signer la convention.

**ARTICLE 3 :** PRECISE dans son avis, qu'en application de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**ARTICLE 4:** DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

**ARTICLE 5 :** PRECISE que les ampliations de la présente délibération seront affichées au siège de l'EPT GOSB et en Mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée et un avis de la mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché pendant un mois, et publiée au recueil des actes administratifs.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 28 DECEMBRE 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 28 DECEMBRE 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 27 DECEMBRE 2017