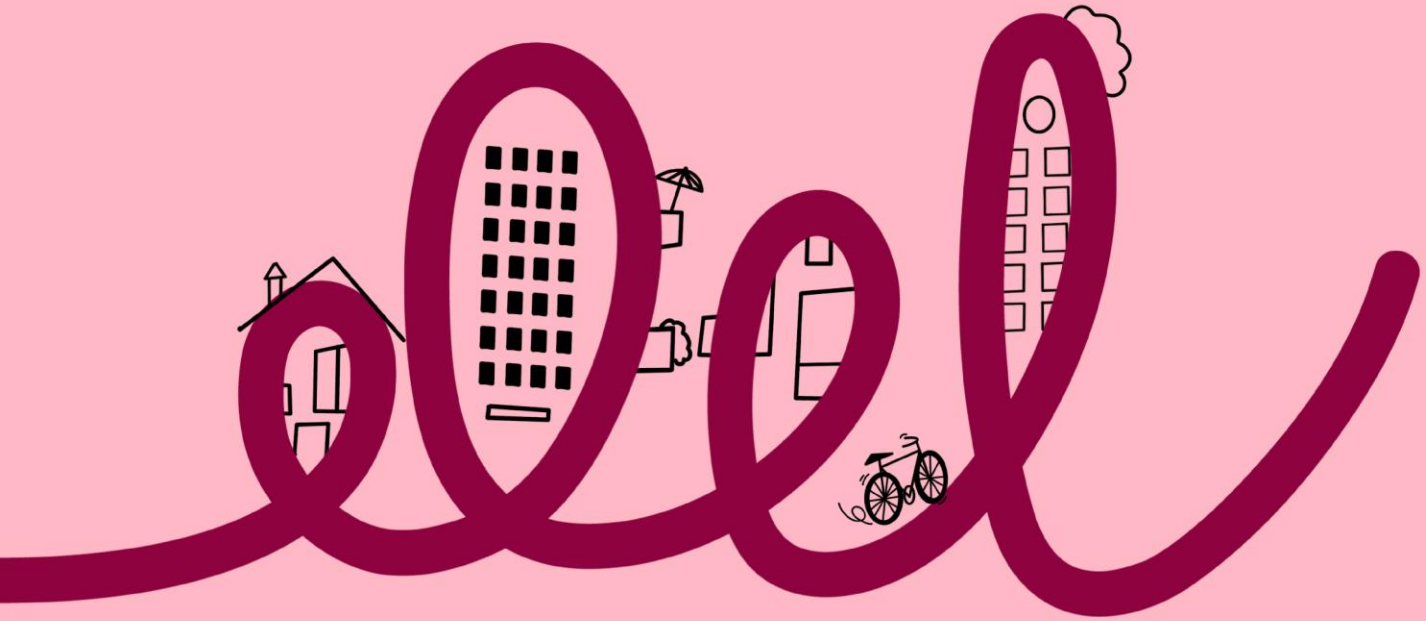
ZAC Ivry Confluences



Les collectives d'Ivry-Port

Réunion publique d'information · 9 novembre 2026

Sommaire :

1. Bilan et perspectives de la ZAC Ivry-Confluences
    - De la création de la ZAC à aujourd'hui
    - Où en est-on ?
    - Et demain ?
2. Présentation de l'Ivrynage Lampes

1. Bilan et perspectives de la ZAC Ivry-Confluences

De la création de la ZAC à aujourd'hui

Ivry-Port, un quartier touché par la désindustrialisation

Un pôle d'activité historique

- **Depuis la fin du XIXe siècle,** de grandes industries au service de Paris : caoutchouc, verre, métaux, brasseries
- **Un quartier singulier,** relié au reste de la ville par le pont Georges-Gosnat, la passerelle Muller et deux passages sous les voies ferrées
- **Un habitat isolé** entre les bâtiments d'activité, souvent dégradé



Les entrepôts du BHV (© ECPAD)



Les cuves en bord de Seine (© ECPAD)



Le quartier vu des voies ferrées (© ECPAD)

Une désindustrialisation continue

1985
Fermeture de l'usine SKF

Années 2000
Arrêt du dépôt pétrolier Total

2008
Fermeture de l'usine Philips

2011
Fermeture des entrepôts du BHV, là depuis les années 1930

2015
Fermeture des imprimeries du Monde



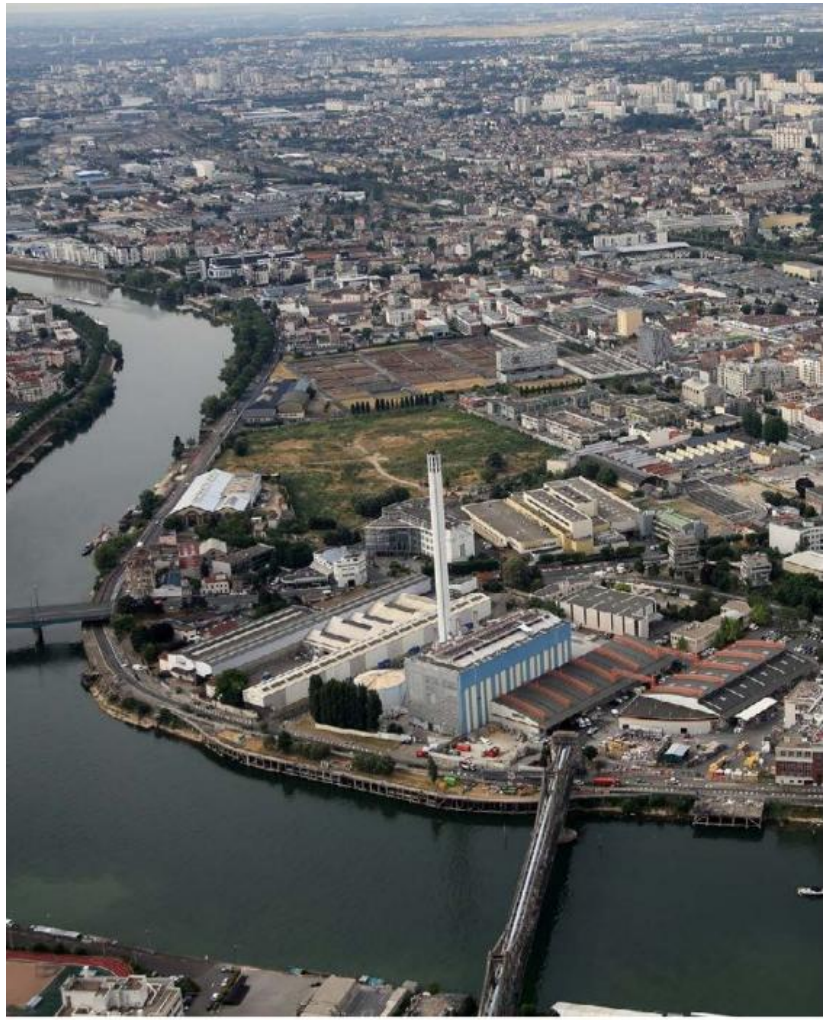
Ivry-Port en 2003 (vue aérienne)

Le choix d'une ZAC à l'initiative de la Ville

Lancée en 2010, l'opération couvre **145 hectares**, près d'un quart de la ville, dont **98 hectares de terrains appelés à se transformer**.

Avec cette ZAC, la Ville a voulu **maîtriser le devenir des emprises foncières** libérées par le départ des industries, pour ne pas les laisser :

- aux seules logiques de la **promotion immobilière** ;
- à **l'État**, qui pouvait prendre la main sur l'aménagement du quartier dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN).



Le quartier d'Ivry-Port en bord de Seine avant la ZAC (vue aérienne)

Les objectifs de la ZAC

Des objectifs fixés dès la création de la ZAC, qui traduisent les orientations urbaines de la Ville.

1 Rester une ville active

- Préserver l'**équilibre entre emplois et habitants**
- **Accompagner les entreprises** et les reloger dans le quartier
- Programmer un **immobilier d'activités diversifié** (des bureaux, de l'artisanat et des activités productives, des rez-de-chaussée actifs et ouverts sur la rue)

2 Une offre de logements accessible à tous

- Produire une **offre d'habitat diversifiée et abordable**
- Contribuer à la **lutte contre l'étalement urbain** en produisant du logement abordable en proche couronne
- Permettre les **parcours résidentiels**
- **Résorber l'habitat indigne** et reloger les familles

3 Contribuer à la transition écologique

- **Reconstruire la ville sur elle-même** plutôt que de s'étendre sur les terres naturelles en lointaine couronne
- **Dépolluer les sols** hérités de l'industrie
- **Désimperméabiliser**, créer de la pleine terre, **végétaliser**

4 Maintenir un haut niveau de services publics

- Des **écoles et des équipements publics** à la mesure des nouveaux habitants
- Des rues, places et squares qui deviennent des **lieux de rencontre**
- Chauffer les logements grâce au **réseau de chaleur et à la géothermie**

5 Retrouver le lien à la Seine

- **Libérer les quais** de la circulation automobile
- **Reconquérir les berges**
- Créer un **grand parc** le long du fleuve

Une programmation ambitieuse

Le programme initial de la ZAC portait sur **une surface de plancher maximale de 1 170 000 m²**, répartie comme suit :

40 %
Logements

- **6 300 logements familiaux**, dont **40 % de logements sociaux**
- **1 700 logements** pour étudiants, jeunes actifs et personnes âgées

50 %
Activités et bureaux

- **Bureaux, locaux d'activité et d'artisanat, commerces de proximité en rez-de-chaussée**

10 %
Équipements

- Des **groupes scolaires** (60 à 80 classes), **un collège** et son gymnase pour 600 élèves
- Des **équipements petite enfance, sportifs, culturels et sociaux**

44 ha
Espaces publics

- **21 ha d'espaces qualitatifs** hors voirie (places, jardins, parvis, ivrynages), dont **un parc de 12 ha** en bord de Seine
- **43 % des espaces publics désimperméabilisés à terme**

Une densité assumée et maîtrisée

Une densité qui résulte de choix politiques et des ambitions portées par la ZAC

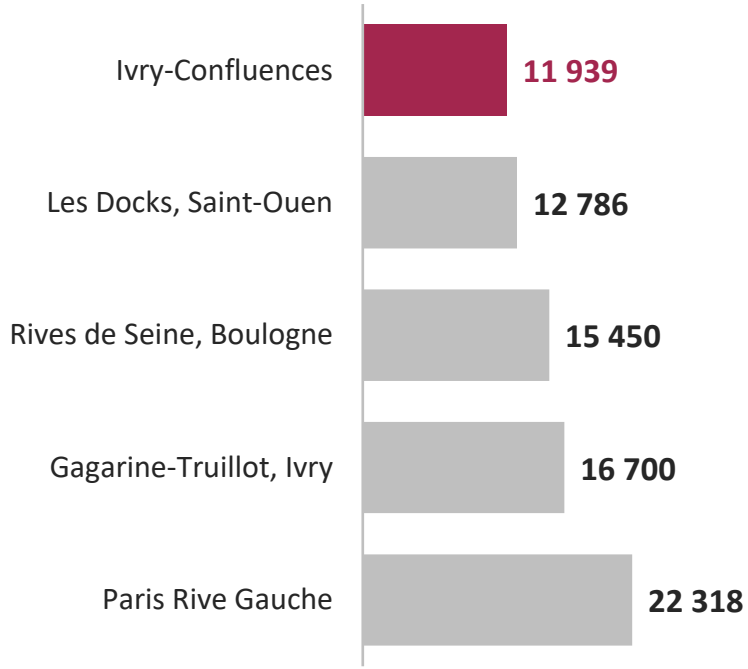
- **Bâtir davantage pour garder un quartier accessible à tous :** la densité finance les logements sociaux, les prix encadrés, le maintien de l'activité et les espaces publics.
- **Reconstruire la ville sur elle-même** : transformer d'anciennes friches plutôt que consommer des terres naturelles ou agricoles
- **Prendre sa part face à la crise du logement** : en Île-de-France, 888 000 ménages attendent un logement social, pour 65 000 attributions par an

Les facteurs reconnus de réussite de la densité (source : Apur)

- **Des espaces publics** généreux et accessibles à tous
- **Des équipements et services** accessibles, et de l'animation urbaine
- **Des déplacements doux** (piétons et cyclistes) confortables
- **Des îlots ouverts** : de vraies distances entre les bâtiments et des cœurs d'îlots végétalisés
- **Des hauteurs dégressives**, adaptées à chaque séquence
- **La hauteur plutôt que l'emprise** : construire en hauteur pour libérer de l'espace au sol

Une densité appropriée à la petite couronne

m² construits par hectare mutable



Surface de plancher du programme rapportée à la surface mutable de chaque ZAC.

De la première à la deuxième phase du projet

Première phase, 2010-2019 : l'équipe Fortier

- **Un atout majeur :** l'avenue de l'Industrie, qui a libéré les berges de la circulation
- **Un projet qui s'est révélé insatisfaisant :** très routier et minéral, coûteux car il découpait tous les îlots ; une très large place aux bureaux, notamment sur l'îlot BHV, vite irréalisable
- **Après ce constat et les Assises de la Ville (2018),** la Ville décide de changer d'équipe de conception, en associant les habitants au choix.



Plan masse 2010

Deuxième phase, depuis 2020 : l'équipe uapS

- **Un parc en bord de Seine plus grand, réalisé par tranches :** une 1re tranche ouverte en mars 2025, quand le projet précédent le repoussait en fin d'opération
- **Des îlots ouverts,** traversés par des jardins de cœur d'îlot : les « ivrynages »
- **Plus de mixité** entre logements et activités ; des usages temporaires sur les terrains en attente



Plan masse 2020

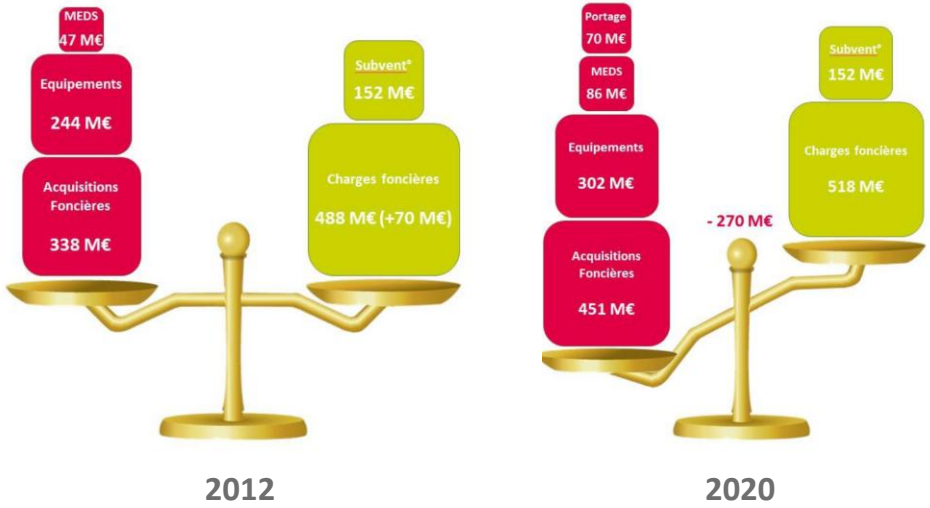
Logements Bureaux Équipements Activités et commerces

2021-2022 : un premier travail sur l'équilibre financier

Mai 2021 : un bilan fragilisé

- **Des coûts en hausse :** acquisitions foncières, travaux, dépollution, portage des terrains
- **Des prix de vente encadrés à actualiser :** le neuf se vendait parfois moins cher que l'ancien
- **Des bureaux difficiles à réaliser**
- **Des participations publiques** moins élevées qu'attendu

Le bilan de la ZAC en 2012 et en 2020



Les décisions prises en 2022

Garder la programmation sociale

40 % de logements sociaux maintenus

Réajuster les prix de vente

des prix actualisés mais toujours plafonnés, et 20 % de logements en bail réel solidaire (BRS)

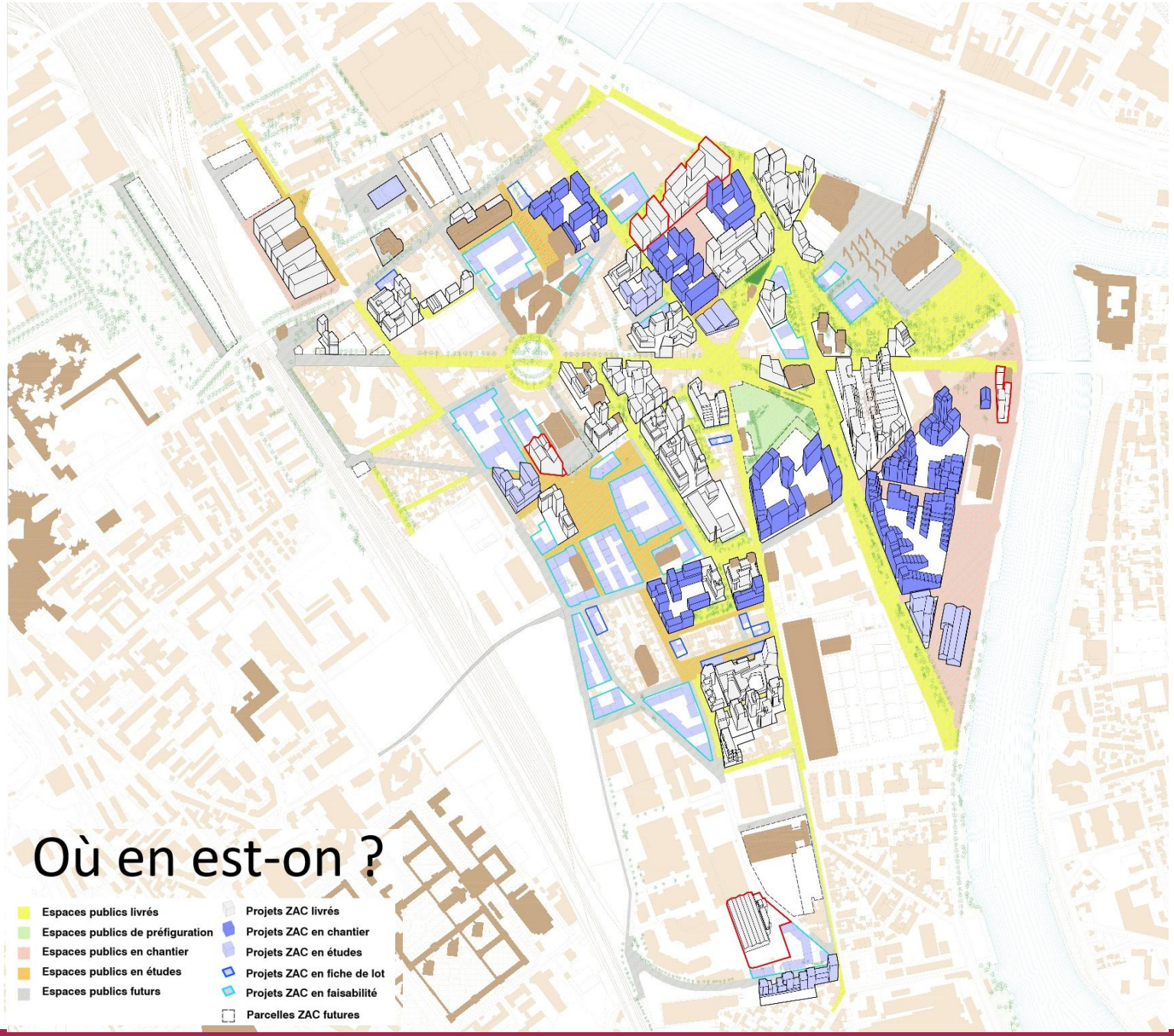
Resserrer les dépenses

un programme d'équipements et de travaux de voirie revu dont le report de la passerelle

Se donner le temps

une concession prolongée pour achever l'opération, sans changer ses orientations

Où en est-on ?



Avancement à fin 2025

60 %

de la programmation immobilière engagée : 31 % livrée, 13 % en chantier, 16 % à l'étude

2 788

logements livrés et 3 078 en chantier ou à l'étude, sur environ 8 000 prévus

69 000 m²

de bureaux, locaux d'activité et commerces livrés, sur 585 000 m² prévus (12 %)

44 %

des espaces publics réalisés, dont la première tranche du parc des Confluences

Une offre de logements accessible à tous

2 788
logements livrés à fin 2025, dont :

1 224
en accession à la propriété

752
logements locatifs sociaux

195
logements locatifs intermédiaires

617
logements spécifiques (résidences)

- **Logement en accession :** des prix de vente encadrés et une pré-commercialisation réservée aux Ivryens.
  - Depuis le lancement de la ZAC, **49 % des logements vendus ont été acquis par des Ivryens.**
  - **Depuis 2022 :** le bail réel solidaire (BRS) remplace les prix très maîtrisés, pour acheter son logement sans le terrain, à prix réduit
- **Logement social :** la Ville veille à ce que la production de logements sociaux réponde en priorité aux besoins des Ivryens.
- **Logement spécifique :** 617 logements en résidences pour étudiants, jeunes actifs ou personnes âgées



Les logements de l'opération Mazet

Nature en ville et reconquête de la Seine

Depuis le début de la ZAC et d'ici 2027

25 ha
d'espaces publics aménagés

2 350
arbres plantés

5,7 ha
de sols perméables



La 1re tranche du parc des Confluences



Le bord de Seine avant la ZAC (© ECPAD)

Déjà réalisé

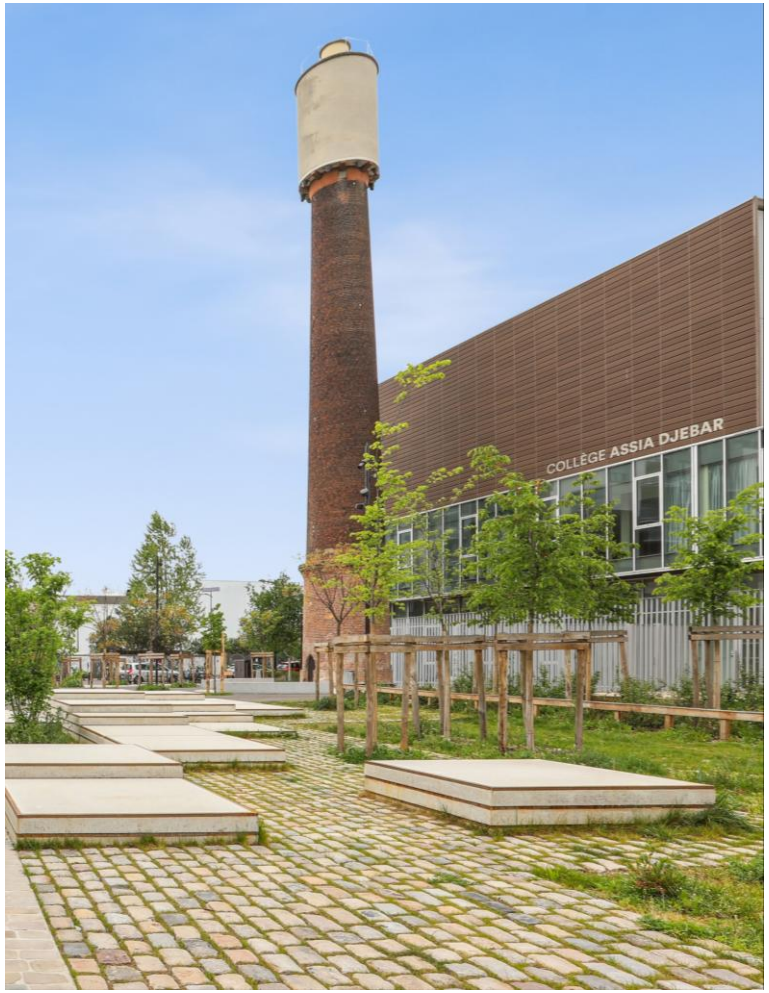
- **L'avenue de l'Industrie :** la circulation reportée dans le quartier, les quais rendus aux habitants
- **Le parc des Confluences :** une 1re tranche de 2,5 ha, 425 arbres, 70 % perméable, ouverte en mars 2025
- **Des espaces publics de proximité :** l'aménagement provisoire de la Plaine Gambetta, le jardin Marsha P. Johnson, les parvis Assia Djebar et Anne Sylvestre, les squares de la Minoterie et Prudon.

Des équipements à la mesure du quartier

45
classes dans deux nouveaux groupes scolaires

600
élèves au collège Assia Djebar

- **Écoles :** groupes scolaires Rosalind Franklin (20 classes) et Anne Sylvestre (25 classes)
- **Collège Assia Djebar**
- **Petite enfance :** une crèche livrée, une autre acquise par la Ville
- **Sport :** le gymnase Micheline Ostermeyer, les équipements sportifs dans les bâtiments scolaires
- **Silver Innov :** une plateforme dédiée à l'économie du grand âge
- **Le réseau de chaleur :** il dessert aujourd'hui près de 4 000 logements dans Ivry-Port, trois fois plus qu'en 2017
- **À venir :** un 3e groupe scolaire avec une antenne de la médiathèque, la halle BHV



Le collège Assia Djebar

Emploi, activités et commerces

69 049 m²
livrés à fin 2025, dont :

46 597 m²
de bureaux

11 870 m²
de locaux d'activité

10 582 m²
de commerces

- **Les réalisations :** l'immeuble Le Youri, l'immeuble La Fabrik, les immeubles Sernam, la halle Witchitz
- **En cours de chantier ou prochainement livrés :** les immeubles du BHV sur la rue Moise et la halle Mazet
- **De nouvelles installations :** la SNCF à La Fabrik (rue Pierre-Rigaud) ; ASUS et la Chambre régionale d'agriculture (rue Moïse)





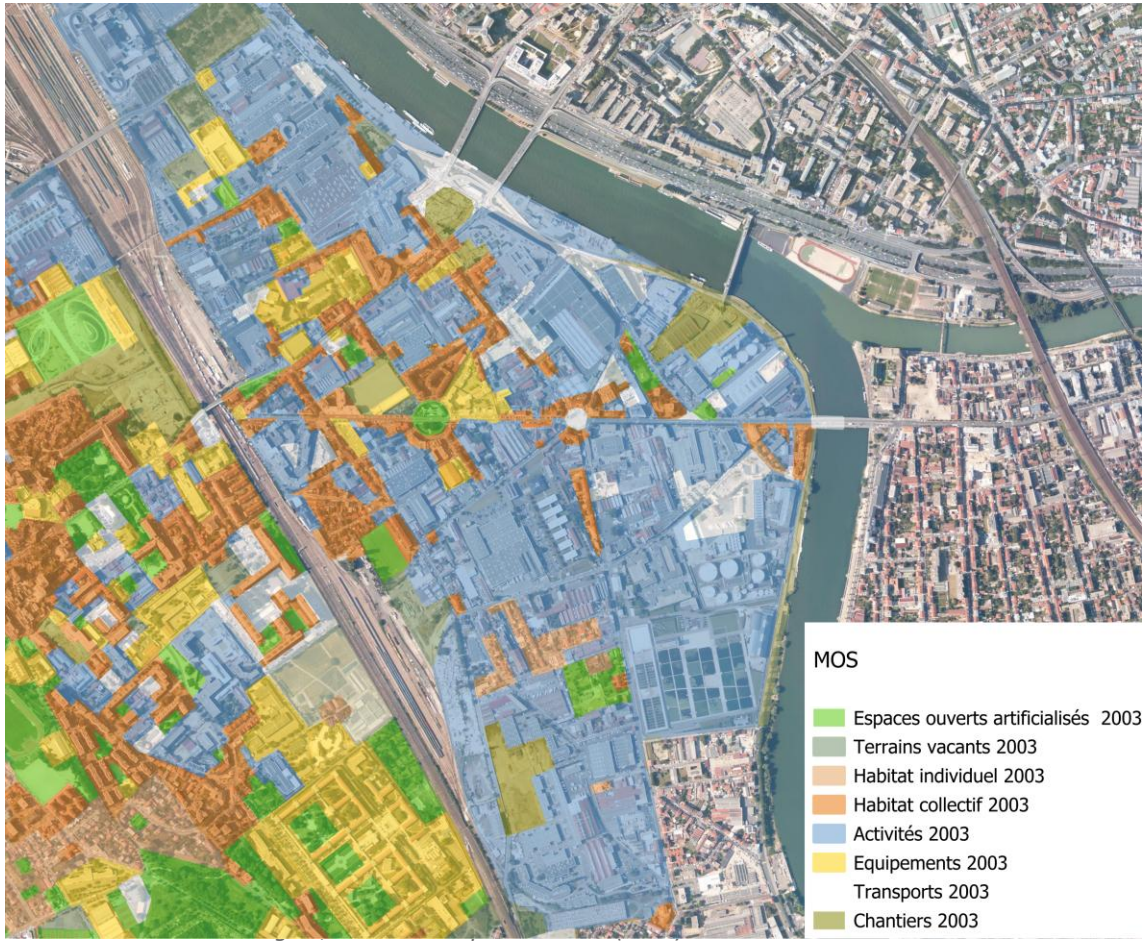




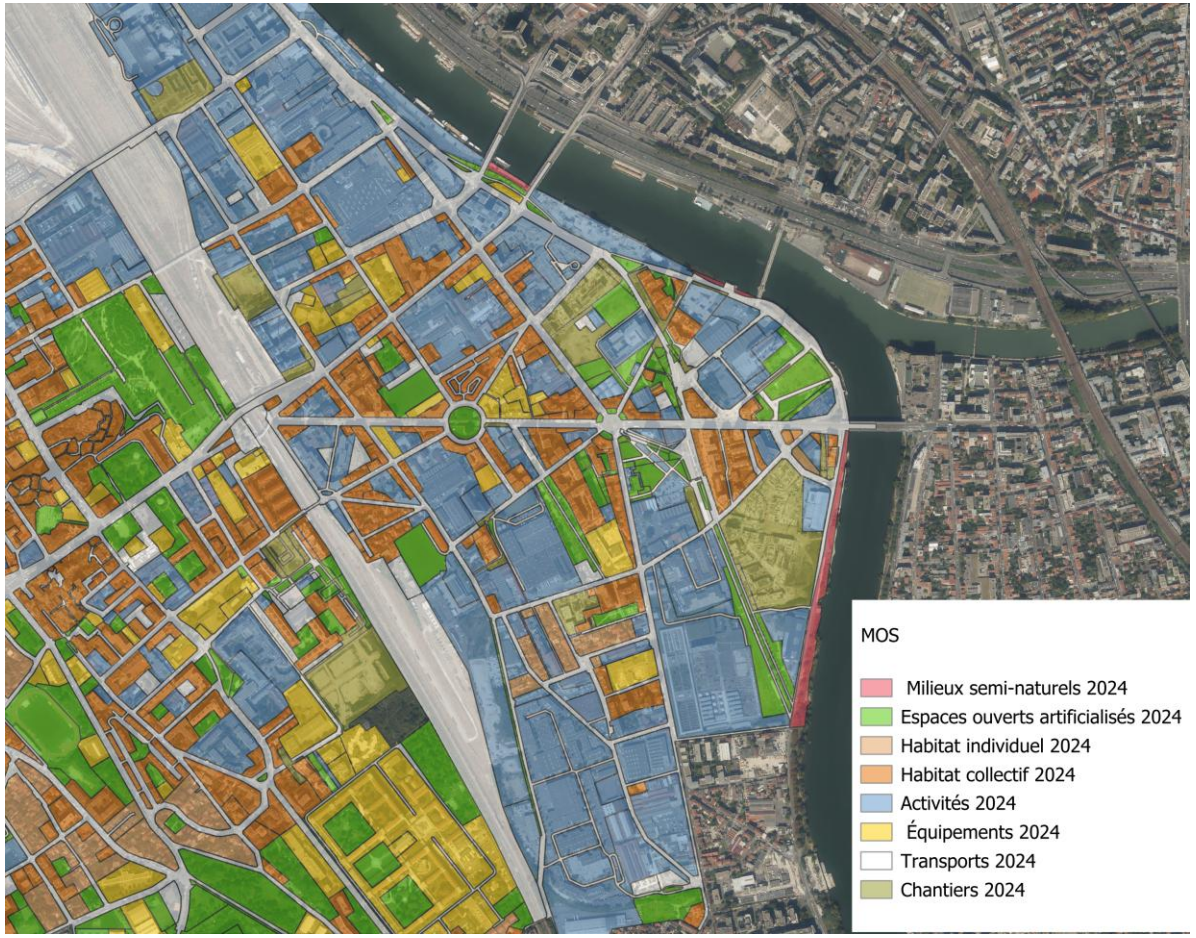
La halle Witchitz

Ivry-Port, avant et après

Ivry-Port en 2003



Ivry-Port 2024



Source : MOS, L'Institut Paris Région. Établi à l'échelle régionale à partir de photos aériennes, il donne une tendance générale de l'occupation des sols : certaines parcelles peuvent y être mal classées ou ne pas refléter leur usage.

Et demain ?

Le renouvellement du contrat de maîtrise d'œuvre

Un contrat qui arrive à son terme

- **Le contrat engagé en 2020** avec l'équipe uapS s'achève fin 2026
- **Un renouvellement de contrat** qui s'engage sans remise en cause du projet urbain
- **Un processus de marchés publics en cours,** pour une désignation des lauréats (urbanistes, paysagistes, bureaux d'études techniques et agence de concertation) prévue en février 2027



Ivry-Port en 2019



Ivry-Port en 2025



Projet Halle Mazet



Projet Avenir

Des crises immobilières persistantes qui pèsent sur le bilan de l'opération

- La trajectoire de progression des **prix de sortie en accession**, décidée en 2022, est confrontée à un **marché résidentiel bloqué**.
- Le marché des bureaux connaît une **crise structurelle**, qui nécessite de **repenser cette programmation**.
- Les **difficultés à commercialiser** les logements et les bureaux entraînent des **délais de portage des terrains plus longs**, nécessitant de **recourir à des emprunts** pour couvrir la trésorerie.

Un travail à engager début 2027 pour re-questionner le bilan à terminaison, en associant les habitants

Un contexte national : toutes les opérations sont touchées

÷ 2
ventes de logements neufs en France entre 2019 et 2024

9,7 → 19,9 mois
pour écouler le stock de logements neufs en Île-de-France, de 2020 à 2026

11 %
de bureaux vides en Île-de-France fin 2025, contre 5 % en 2019

Vers une troisième phase du projet

Travailler avec les habitants

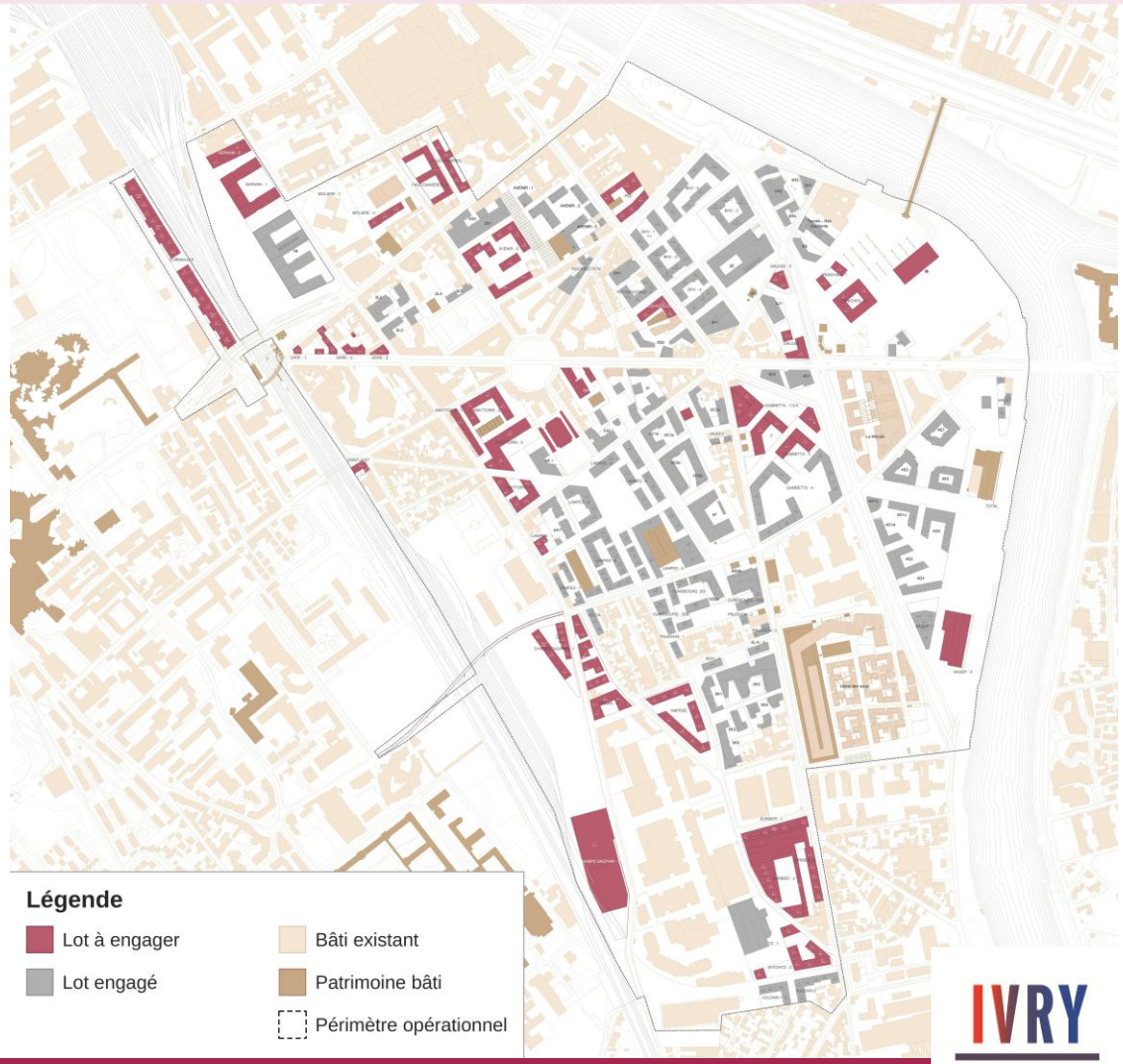
À discuter ensemble :

- les enjeux d'évolution de la programmation des îlots qui restent à réaliser ;
- les leviers qui permettront de tenir les grands équilibres de la ZAC ;
- dans le respect du projet urbain : le parc, les espaces publics, les îlots ouverts.

1er semestre 2027
Temps d'échange avec les habitants

Été 2027
Orientations de la troisième phase présentées

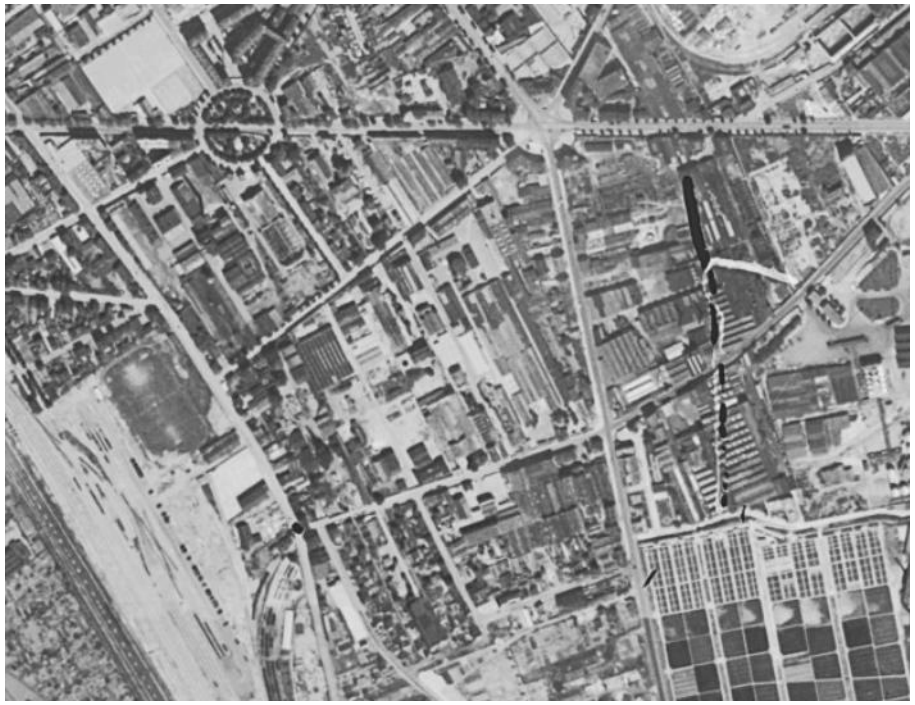
Les îlots qui restent à réaliser



2. Présentation de l’Ivrynage Lampes

Un site façonné par l’urbanisme industriel

La compagnie des Lampes et la fabrique de matelas Bauve

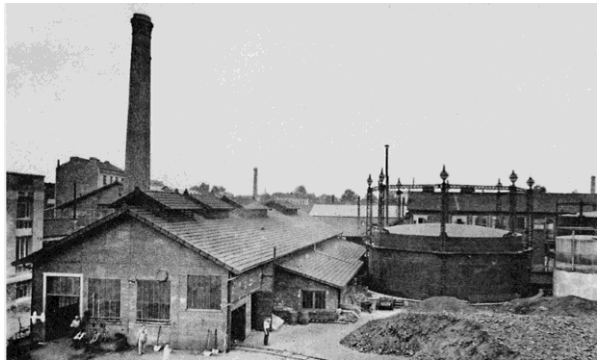








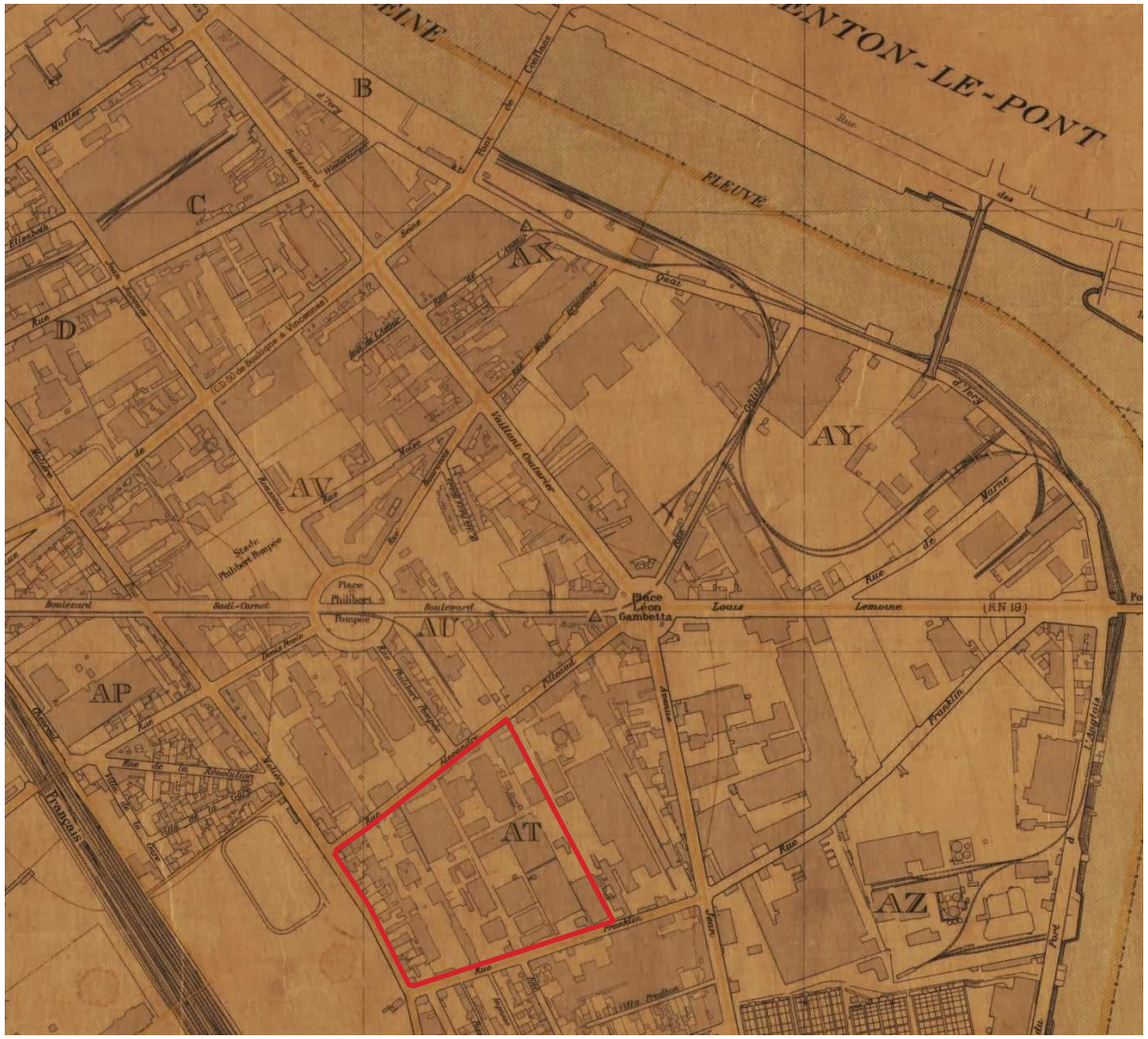






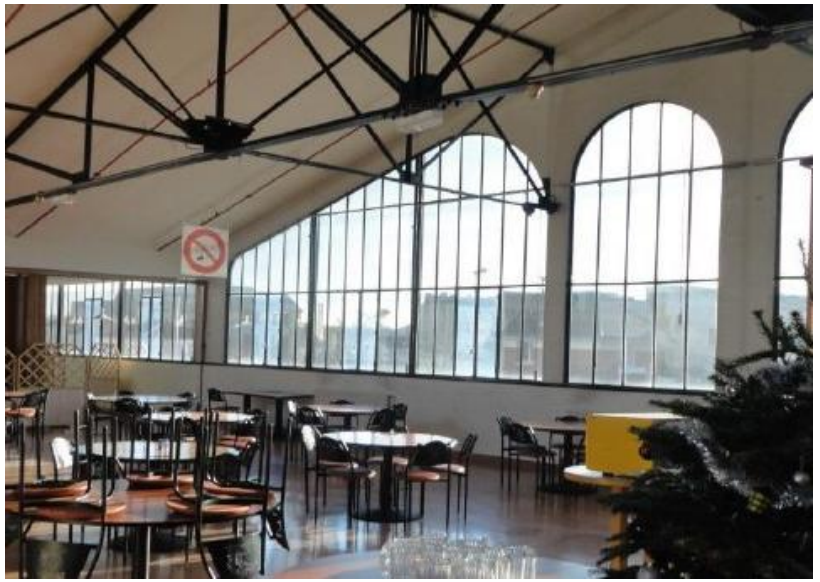
Un site façonné par l'urbanisme industriel

La compagnie des Lampes et la fabrique de matelas Bauve



CARTE 1930 IVRY PORT



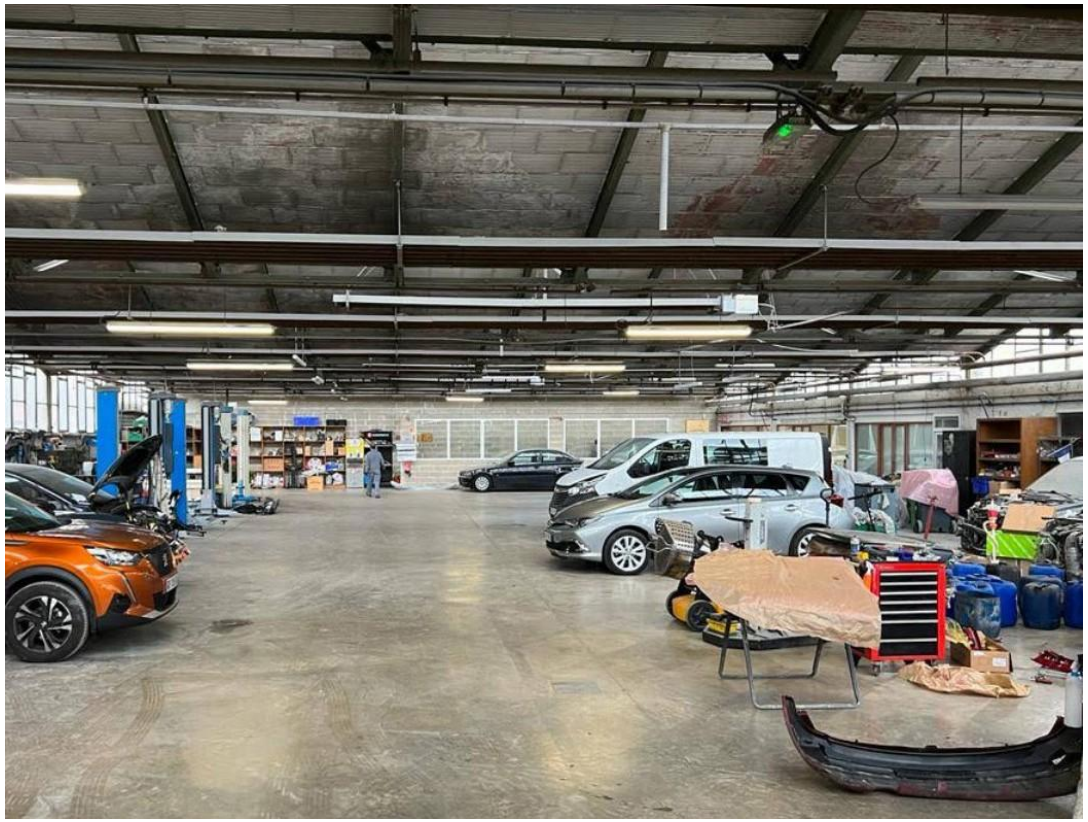


LA HALLE SUD HISTORIQUE DU SITE AXELIS

Un site façonné par l’urbanisme industriel

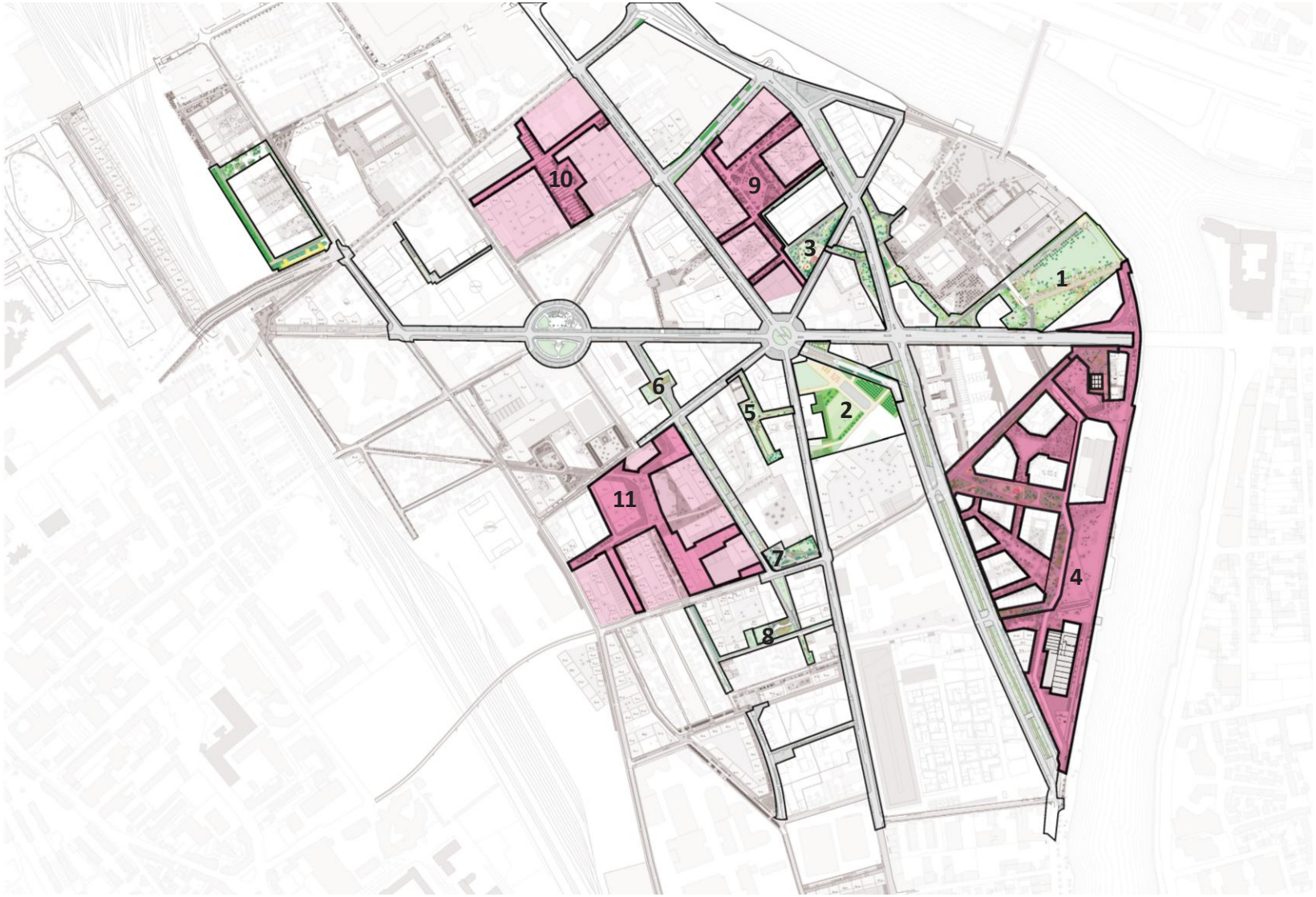
Contexte existant sur le site des Lampes

LA HALLE AT 50 - CARROSSERIE CAR SHUNG





L’ivrynage Lampes dans le réseau d’espaces publics de la ZAC



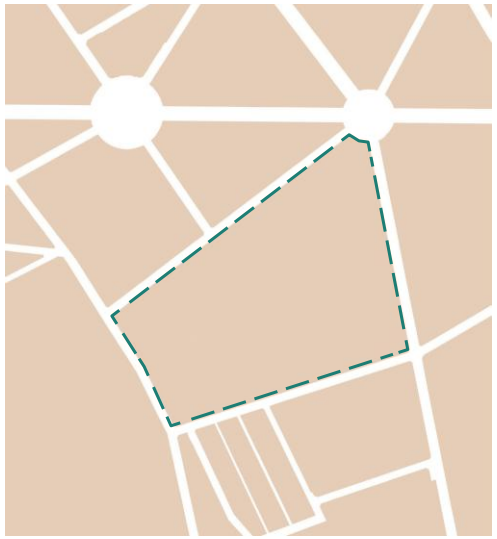
1 : Parc des Confluences (tranche Nord)
2 : Plaine Gambetta
3 : Parvis du GS Anne Sylvestre
4 : Parc des Confluences (tranches sud et abords 4E - 4G)
5 : Jardin Marsha P. Johnson
6 : Square de la Minoterie
7 : Parvis du collège Assia Djebar
8 : Voisinage Ampère
9 : Ivrynage BHV
10 : Ivrynage Avenir
11 : Ivrynage Lampes

Un site représentatif de la désindustrialisation

Évolution dans le temps du tissu urbain de l'îlot Lampes

2010

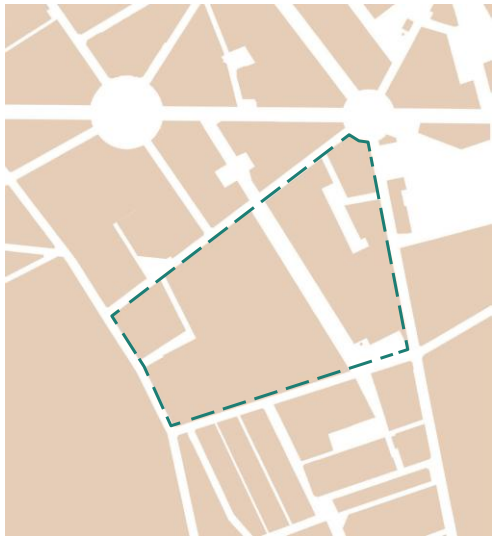
Un site façonné par l'urbanisme industriel



0% d'espace public

2026

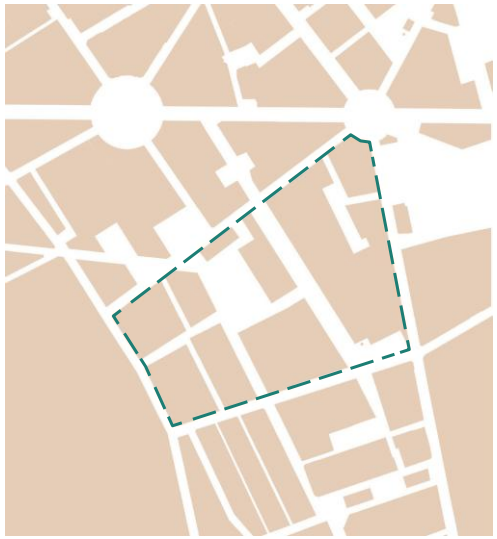
qui trouve un nouveau souffle dans l'opération de renouvellement ZAC Ivry Confluences,



14% d'espaces publics

ÉTUDES PRÉLIMINAIRES

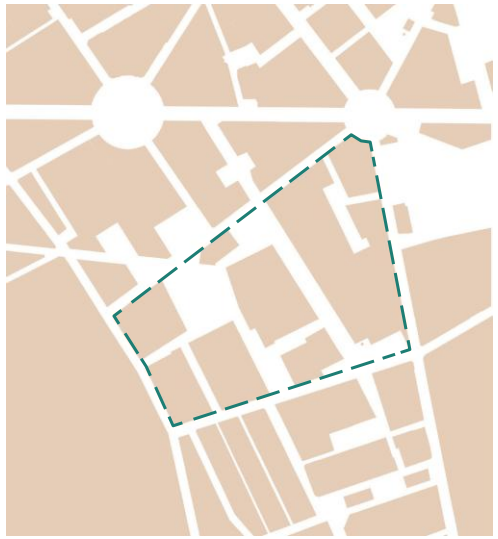
qui se poursuit avec la proposition de créer un « Ivrynage »



29% d'espaces publics

PROJET AVP

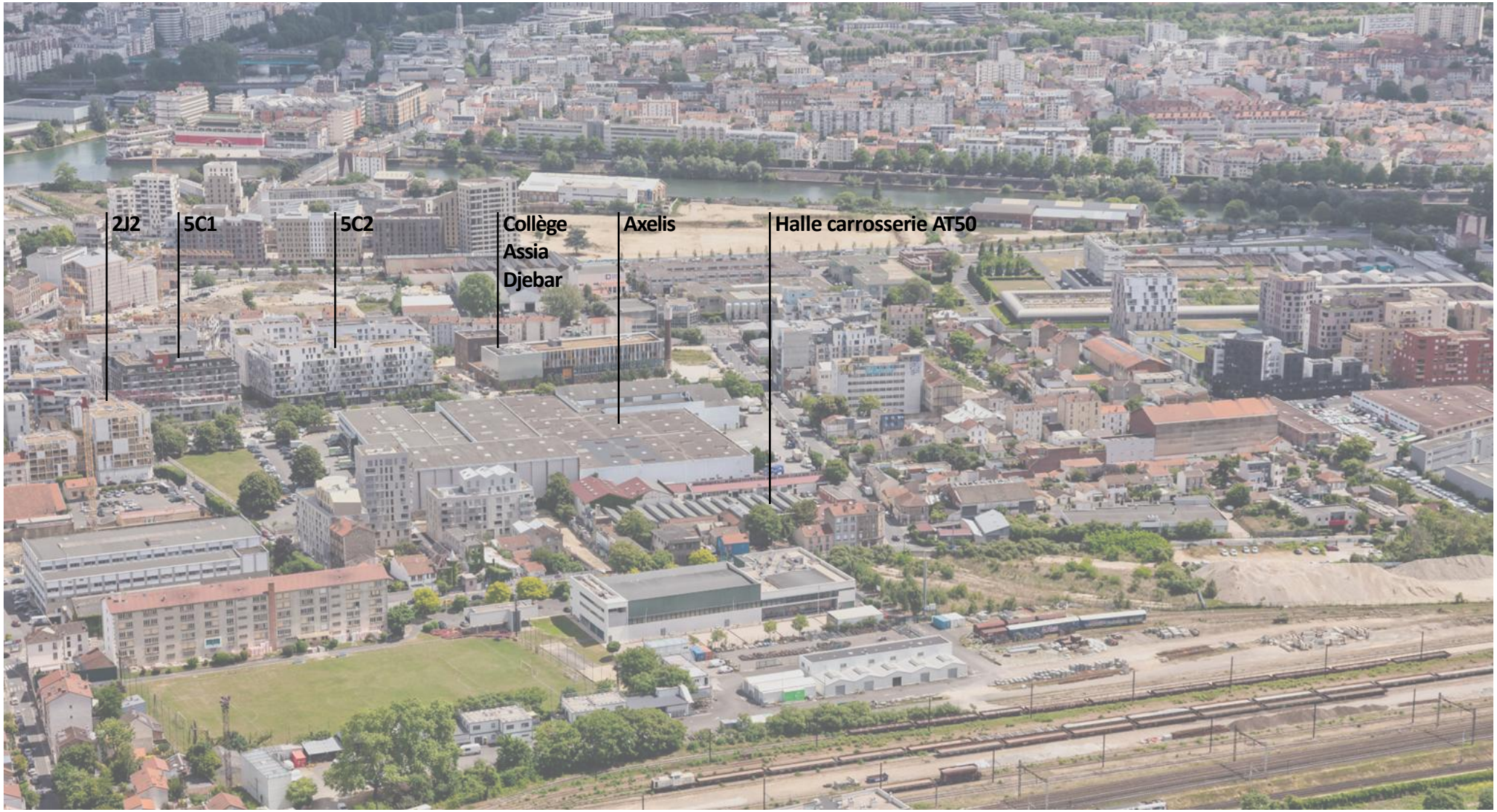
et pense l'urbanisme par le vivant pour une ville acclimatée



32% d'espaces publics

Un secteur en pleine transformation

Photo aérienne 2022 centrée sur le secteur Lampes

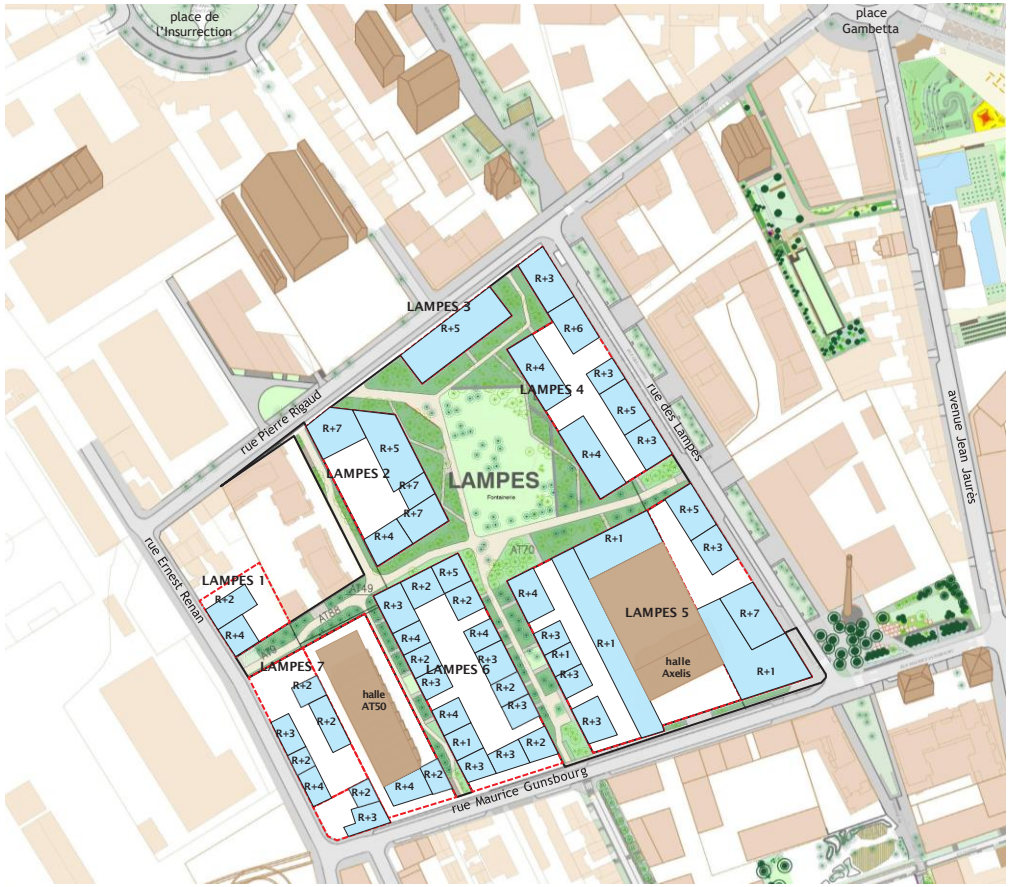


Des évolutions depuis le plan POP

Un Ivrynage entré en phase opérationnelle

Évolution du plan masse : volet A / faisabilité Lampes 2026

Plan masse VOLET A



Total Ivrynage Lampes Volet A
63 290 m² SDP

Programmation

Logements	40 101 m² SDP
Tertiaires	11 859 m² SDP
Activités	11 330 m² SU

Plan masse faisabilité Lampes 2026



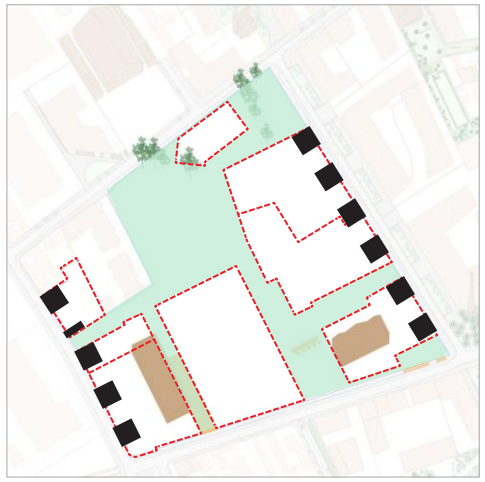
Total Ivrynage Lampes Faisabilité 2026
67 139 m² SDP

Programmation

Logements	61 588 m² SDP
dont RE	*8 530 m² SDP*
Activités	5 218 m² SU
Commerces	333 m² SU

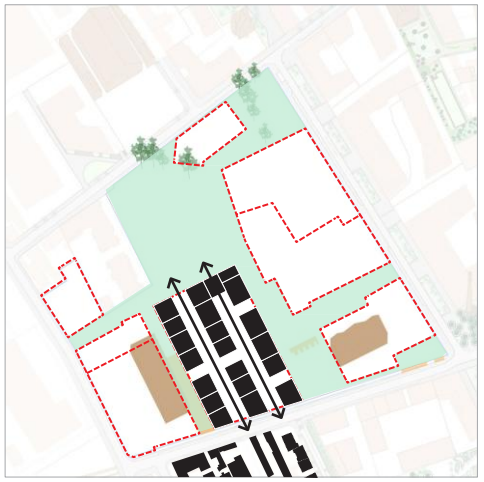
Les conclusions de la faisabilité Lampes

Principes d'aménagement des îlots bâtis



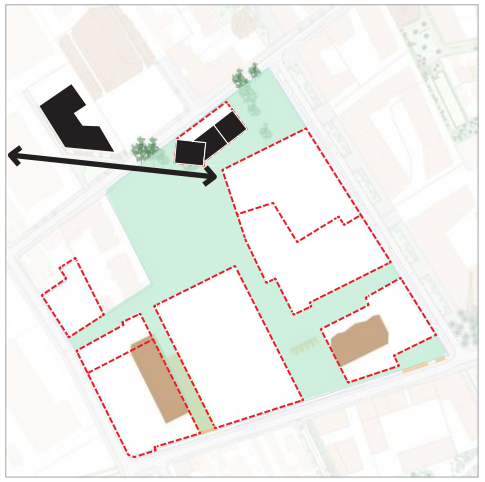
CONSTRUIRE LA RUE

Bâtir la façade urbaine de la rue des Lampes et la rue Ernest Renan



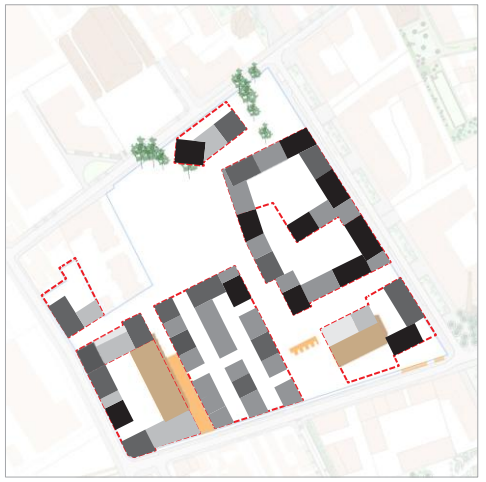
DIALOGUER AVEC L'EXISTANT

S'inscrire dans la logique urbaine du tissu existant des passages Bourdeau et Volta et maintenir le déjà-là industriel avec la conservation des halles Axelis et AT50.



RELIER L'IVRYNAGE LAMPES

Ouvrir et adresser l'ivrynage Lampes dans l'axe de cheminement préférentiel vers le RER C de la rue et future venelle de la Révolution.

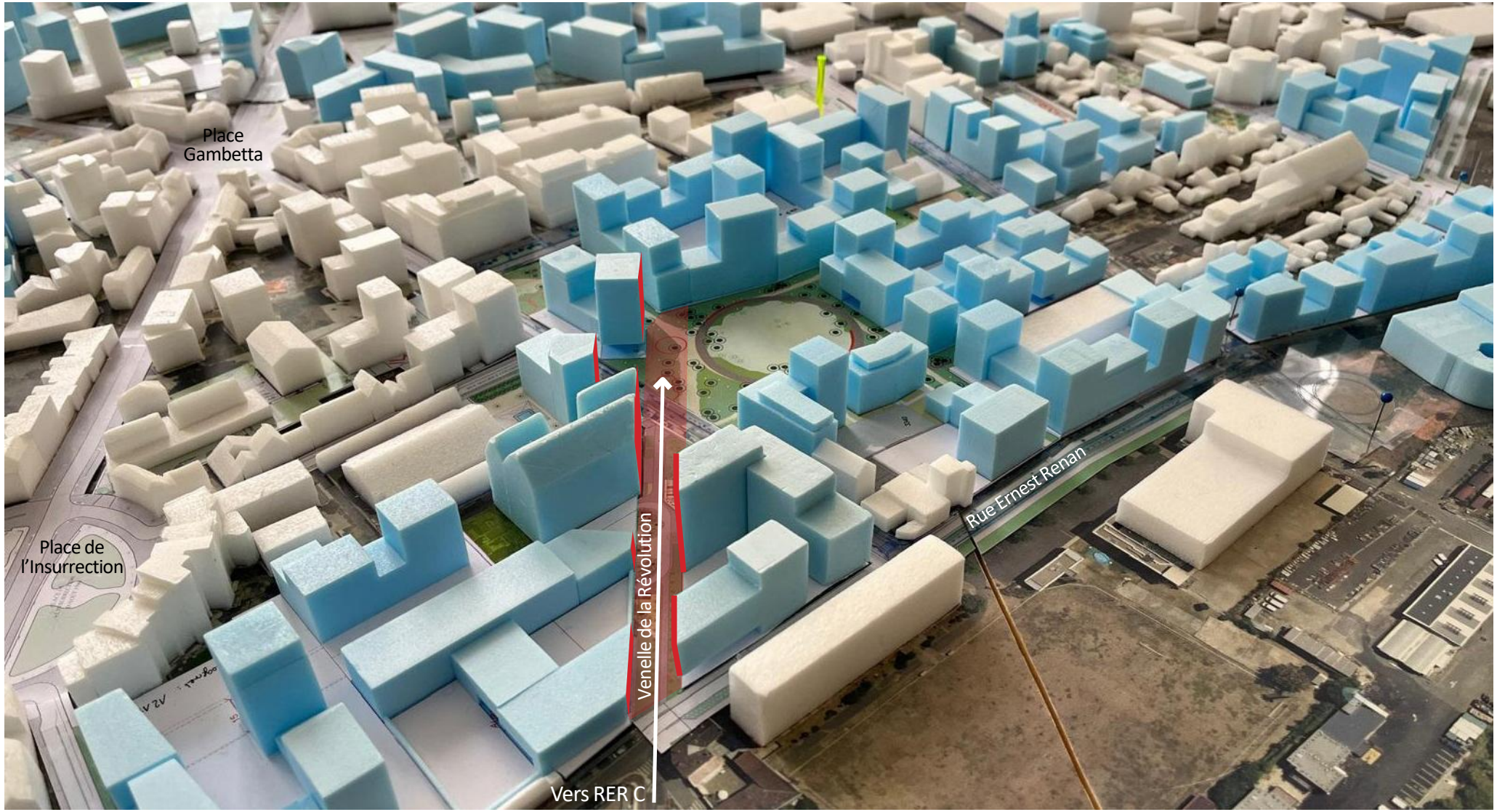


TRAVAILLER LA DENSITÉ

Proposer des formes urbaines variées répondant à la fois à une certaine recherche de densité et aux spécificités du contexte.

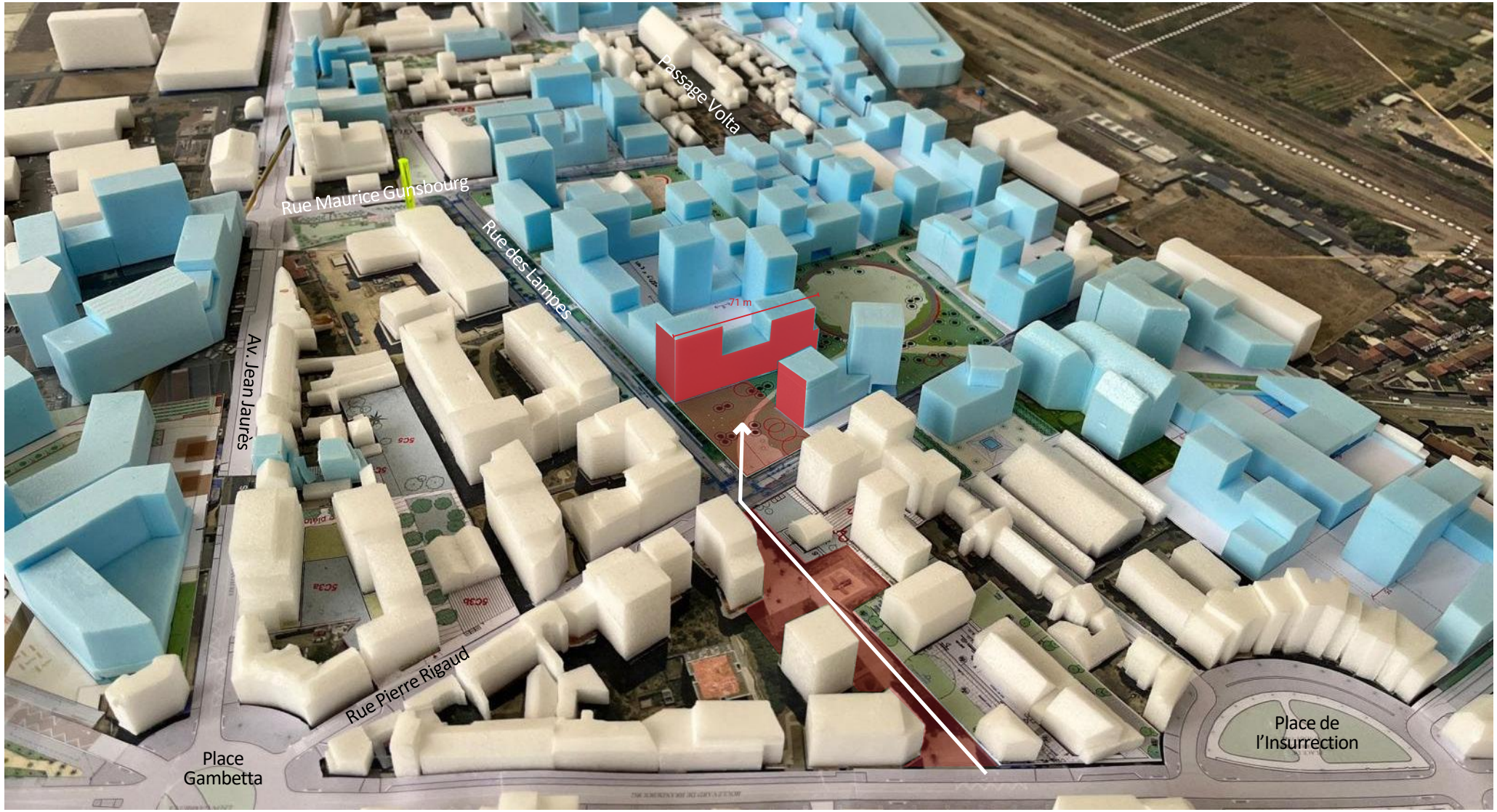
Les conclusions de la faisabilité Lampes

L’Ivrynage et les formes urbaines orientées sur la future venelle de la Révolution



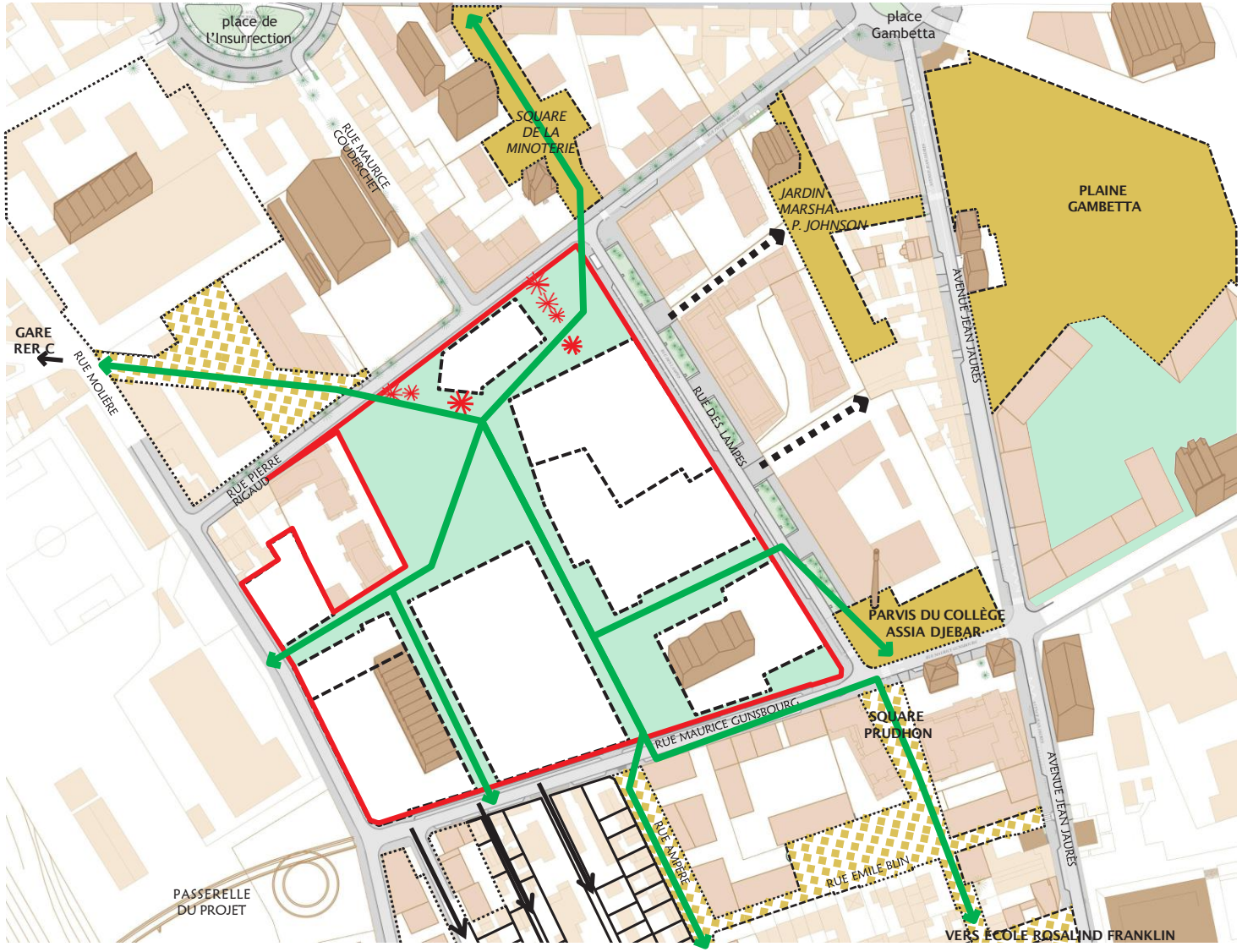
Les conclusions de la faisabilité Lampes

Une placette-seuil tenue par des continuités de façades en entrée d'îlot depuis le square de la Minoterie



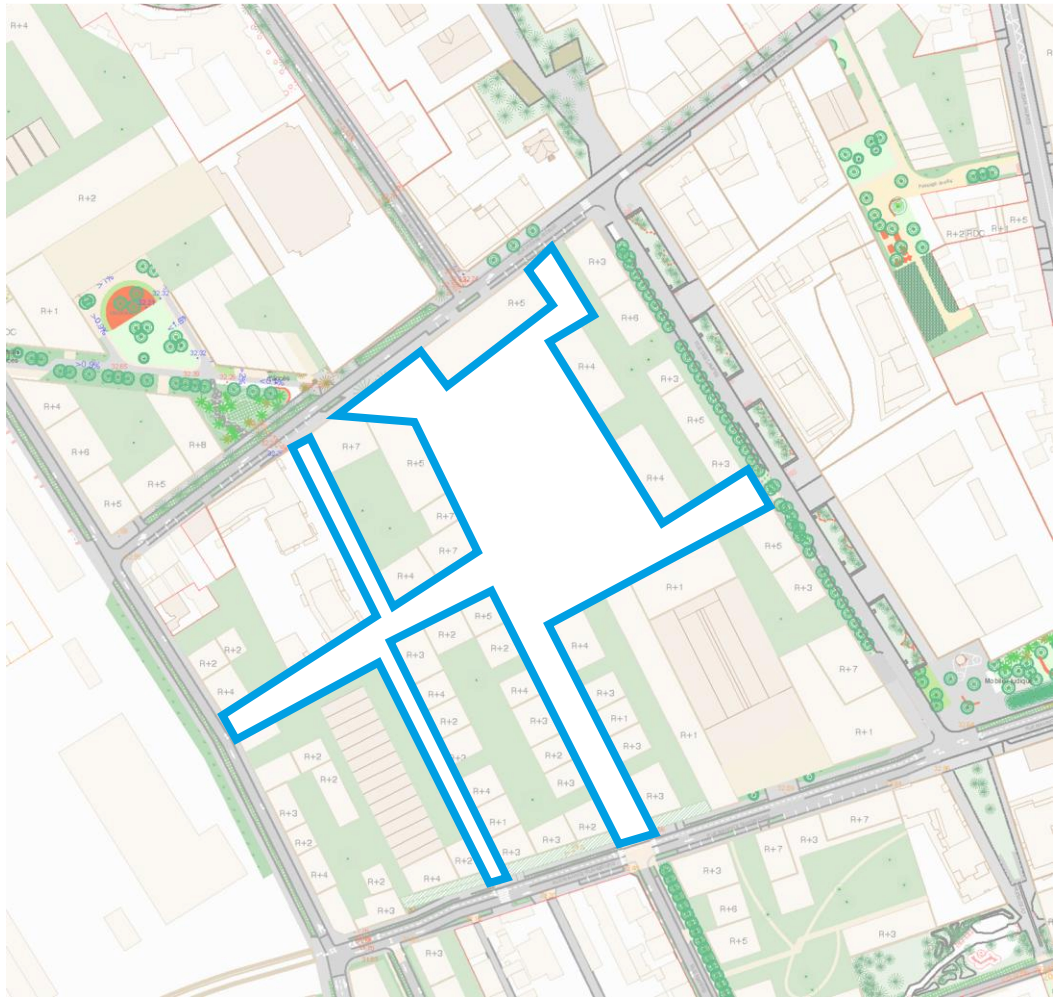
Le parti pris d'aménagement pour l'Ivrynage Lampes

L'Ivrynage Lampes au cœur des parcours du quotidien



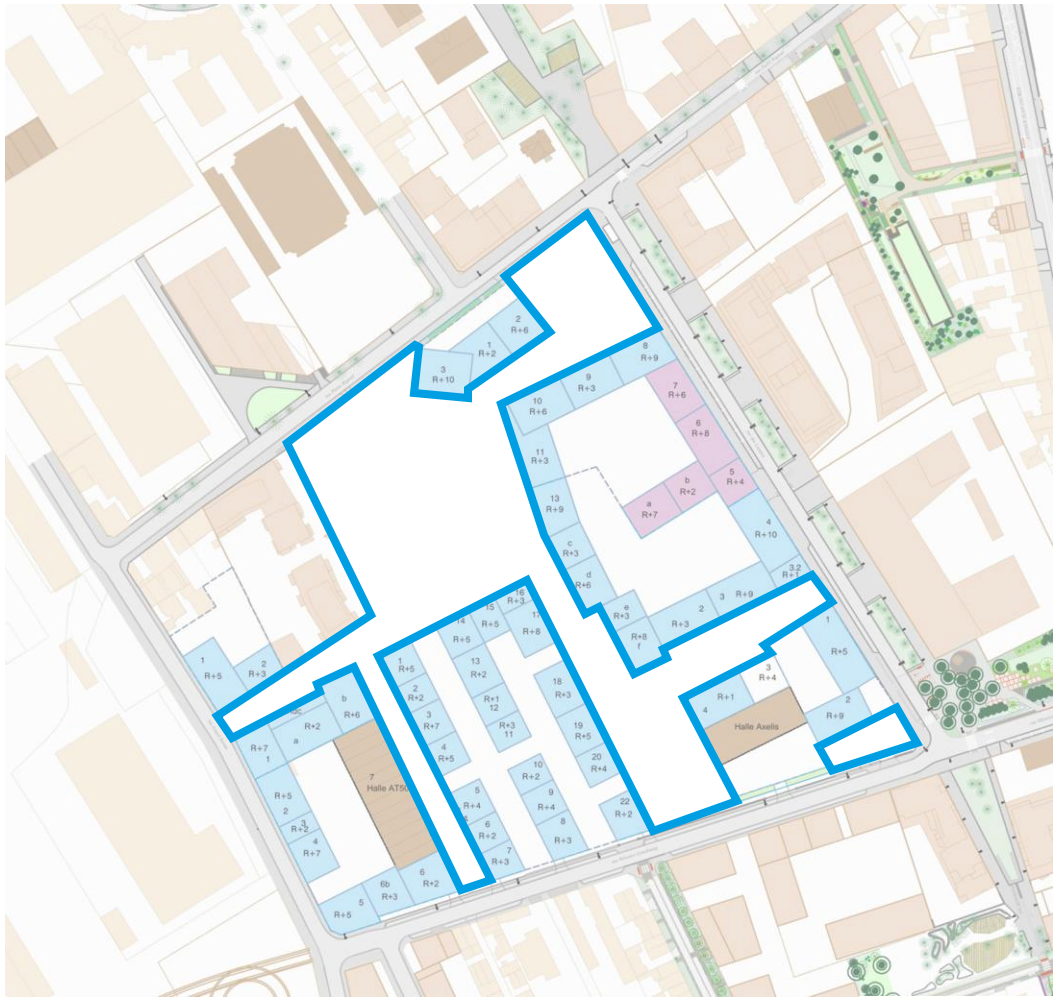
Evolution de l’Ivrynage

Plan guide



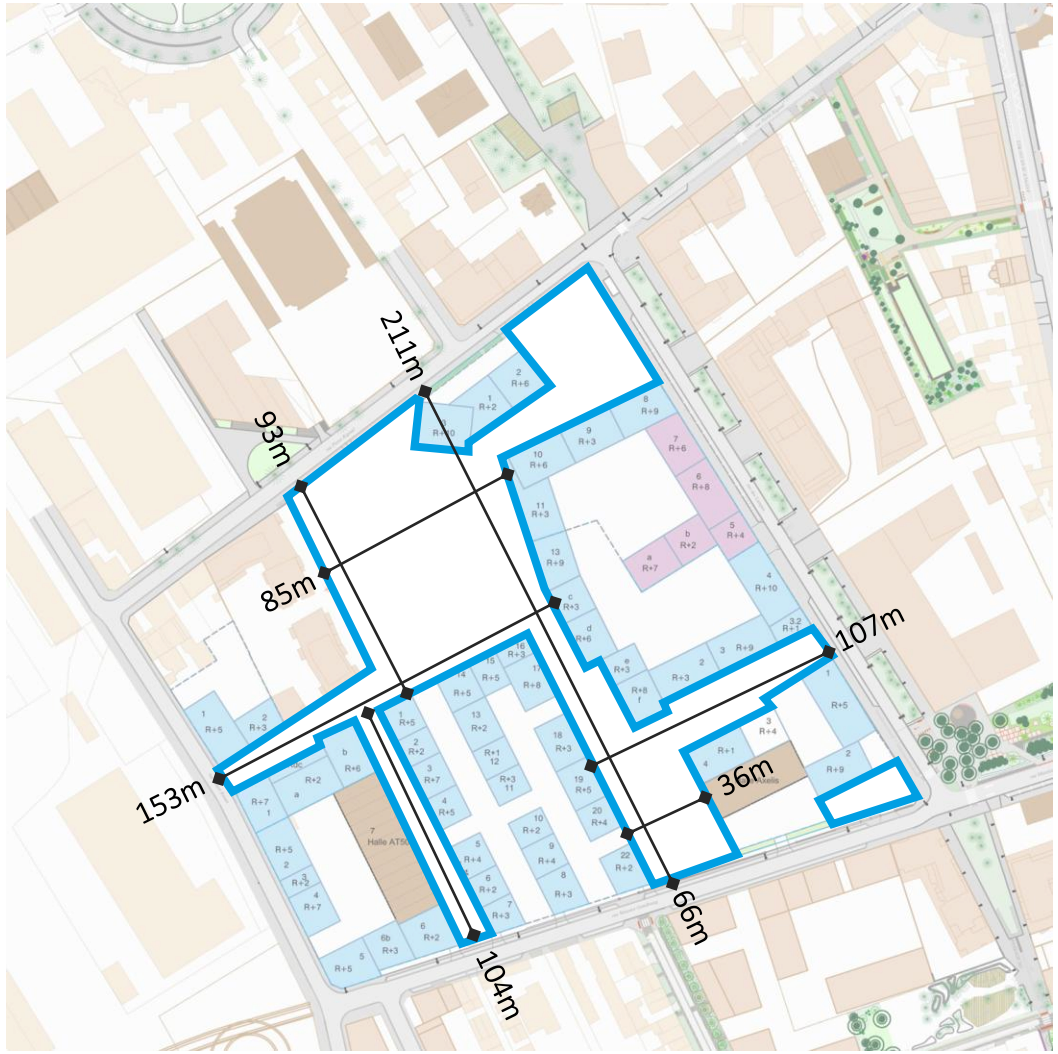
≈ 14 000m²

Faisabilité : **+3000m²**

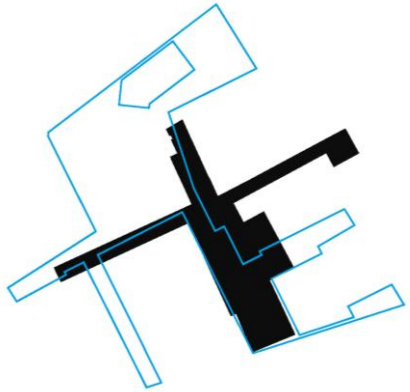


≈ 17 000m²

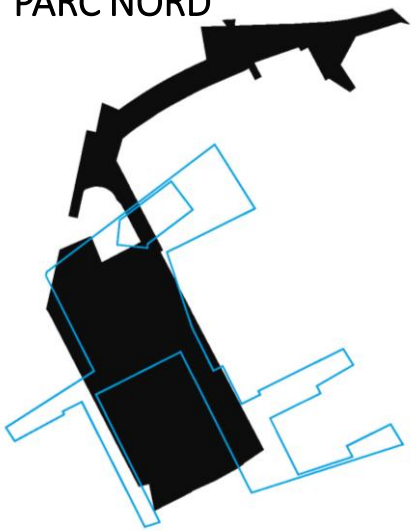
Les dimensions de l’Ivrynage



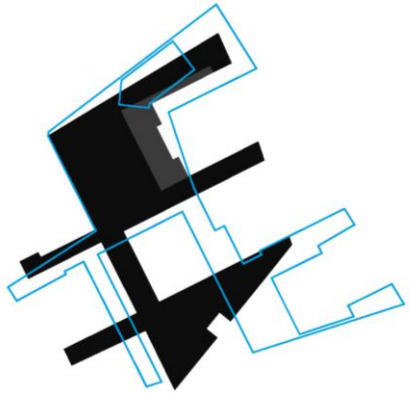
IVRYNAGE AVENIR



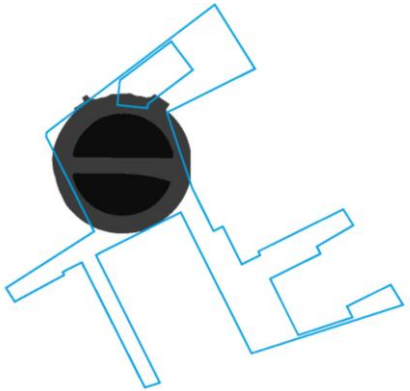
PARC NORD



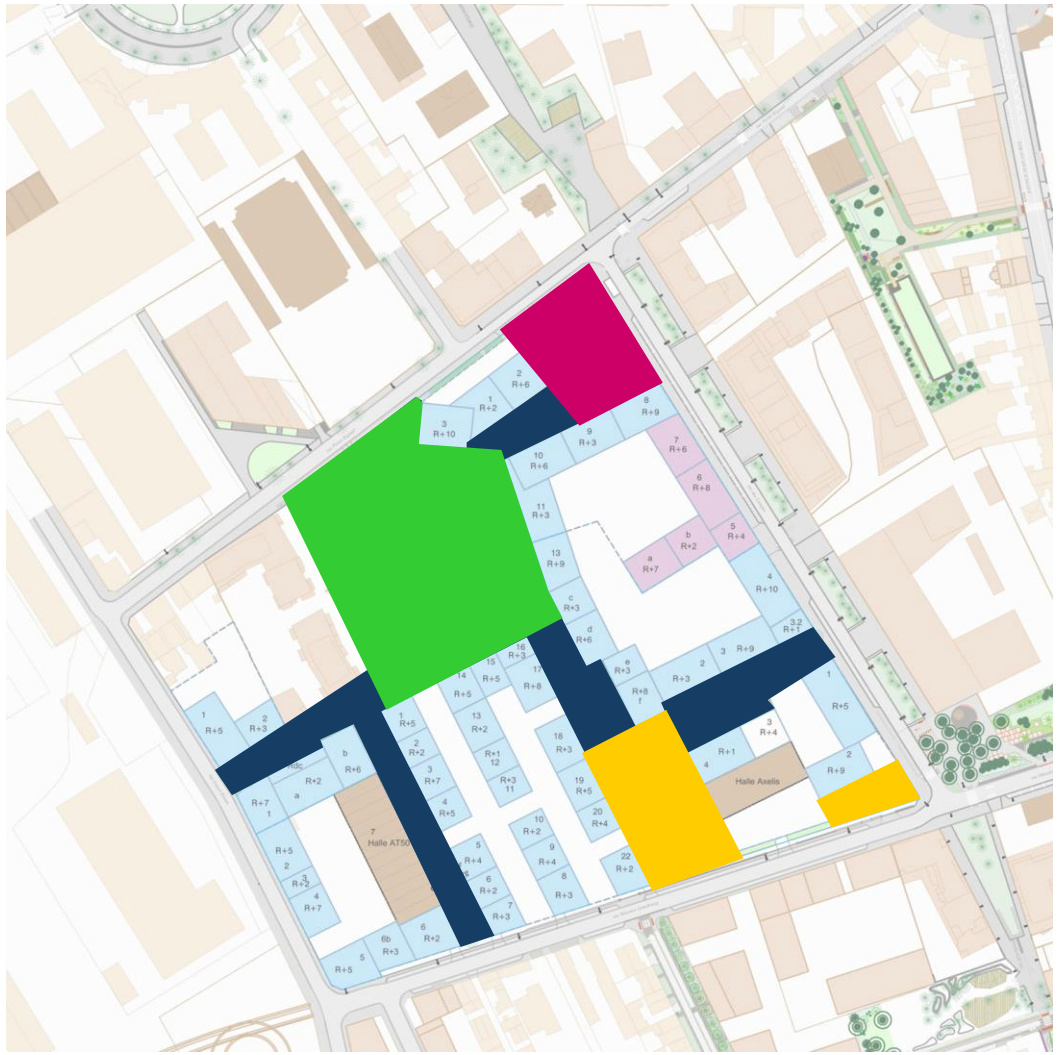
IVRYNAGE BHV



PLACE DE L’INSURRECTION

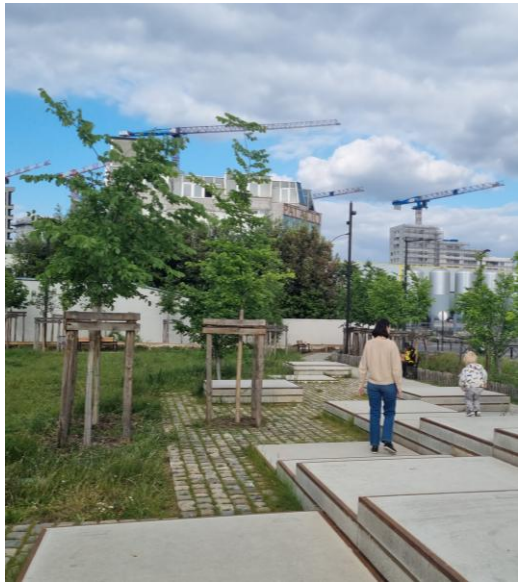


Les types d’espaces de l’Ivrynage





venelle



jardin



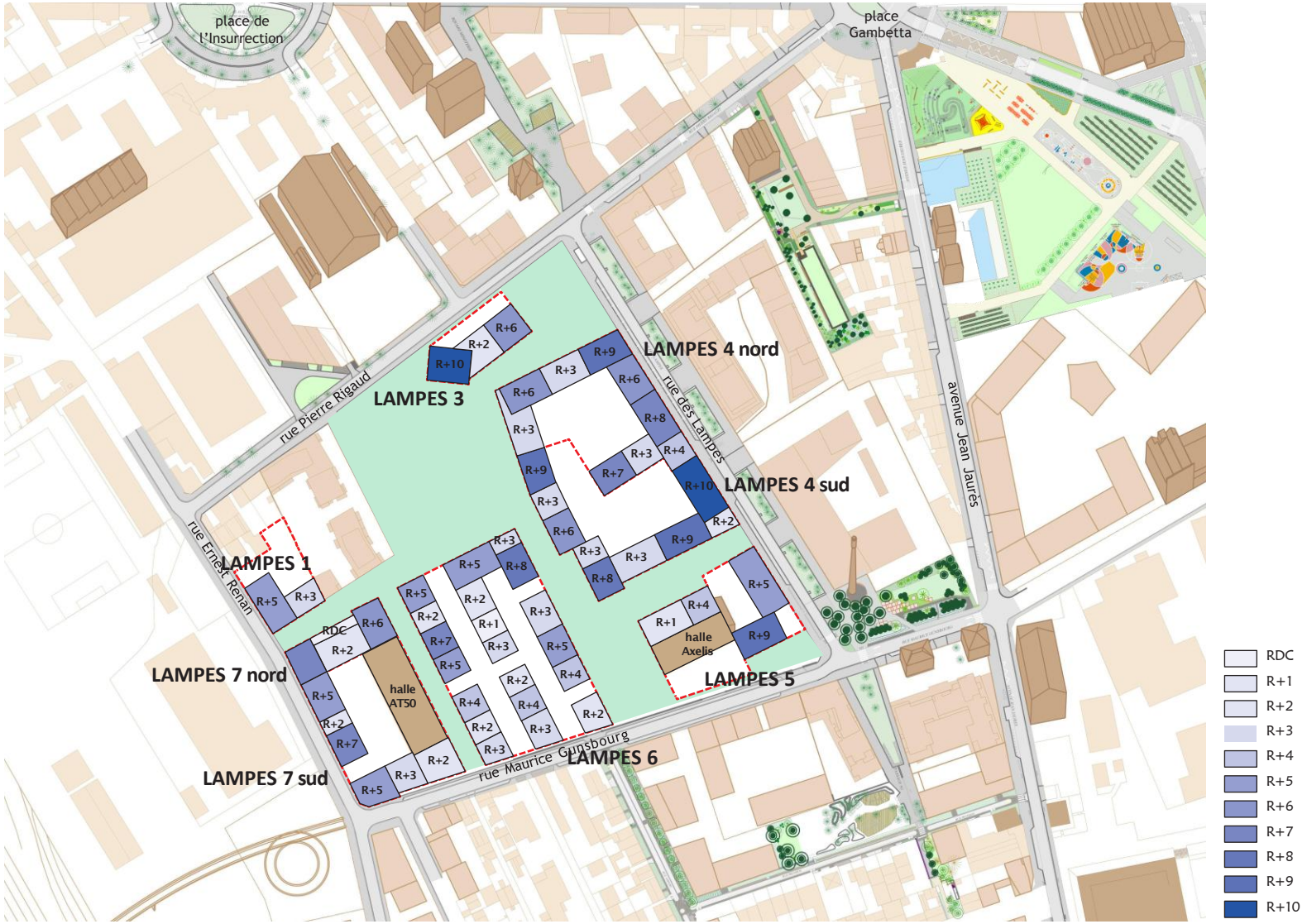
placette



le cœur d’Ivrynage

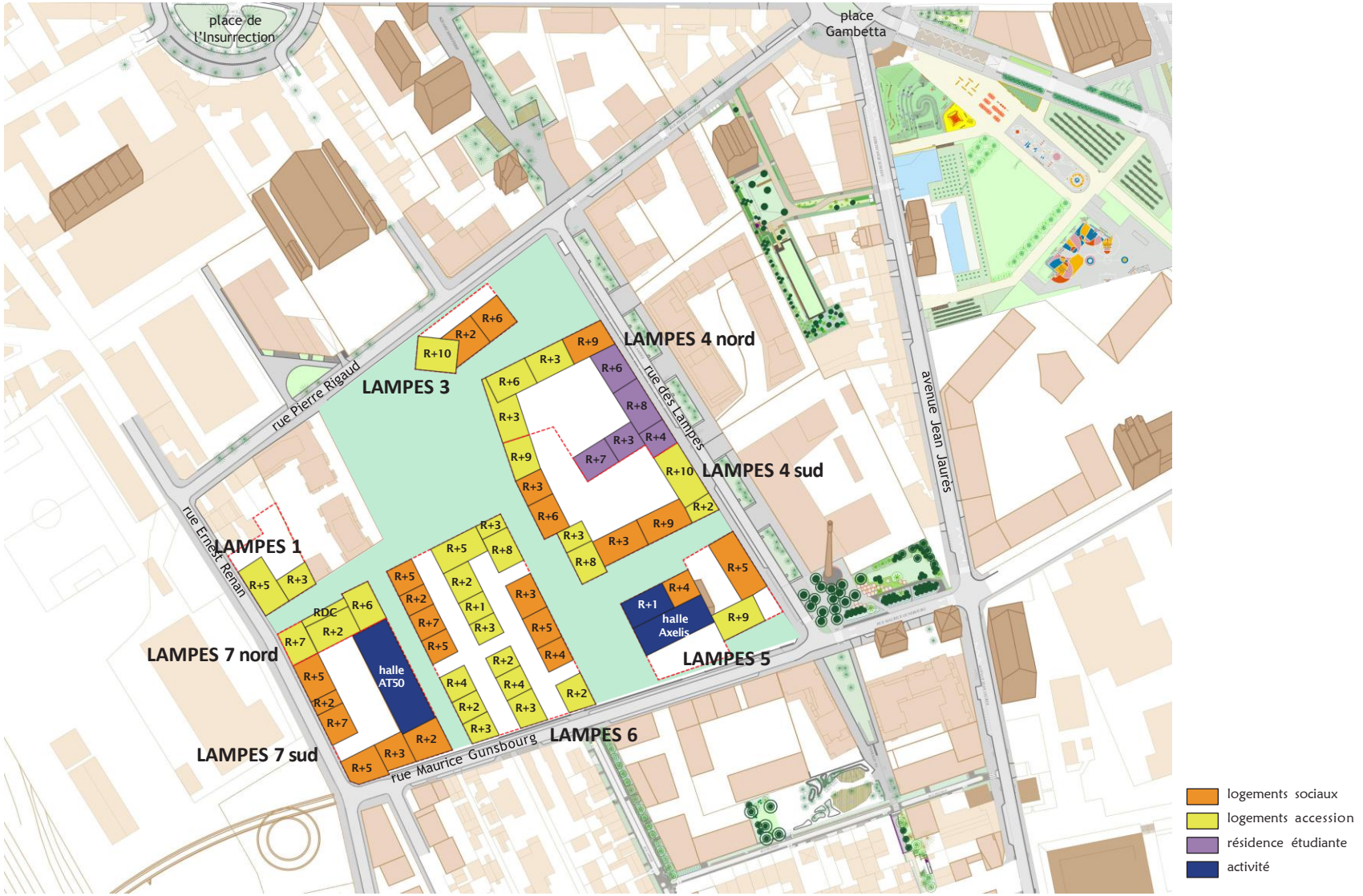
La faisabilité Lampes 2026

Les épannelages



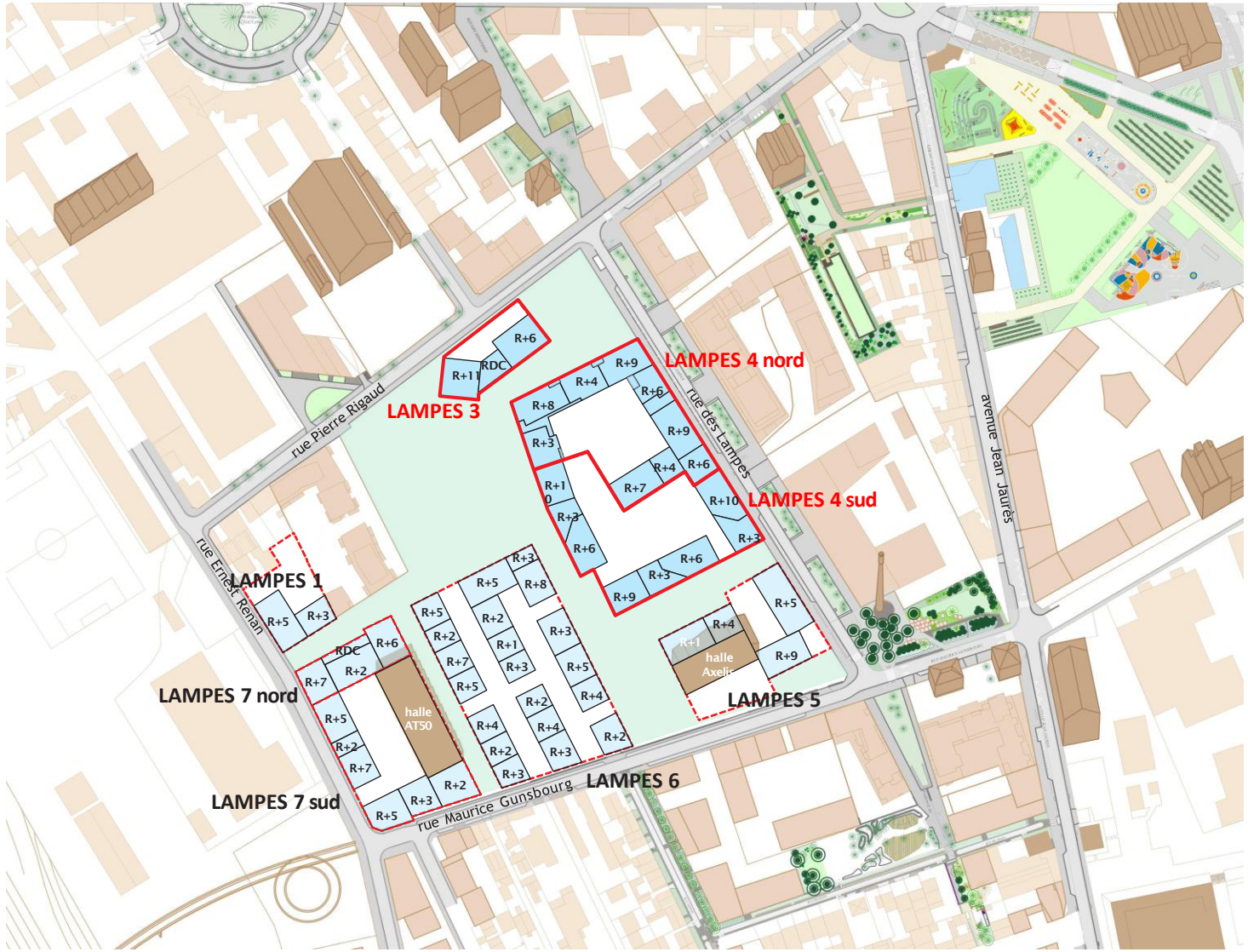
La faisabilité Lampes 2026

La programmation



La faisabilité Lampes 2026

État des lieux opérationnel – ateliers de suivi de projet en cours



LAMPES 3
Maîtrise d'Ouvrage :
Cogedim
Maîtrise d'Œuvre :
Babin & Renaud

LAMPES 4 nord
Maîtrise d'Ouvrage :
Cogedim
Maîtrise d'Œuvre :
Cussac Architectes & Associés + Minuit architectes

LAMPES 4 sud
Maîtrise d'Ouvrage :
Promogim
Maîtrise d'Œuvre :
Avenier Cornejo architectes + HUSH architectes

La faisabilité Lampes 2026

Démolition des locaux Axelis

- Démarrage des travaux de démolition en janvier 2027
- 6 mois de travaux. Fin prévisionnelle : été 2027
- Démarrage des travaux de construction : début 2028



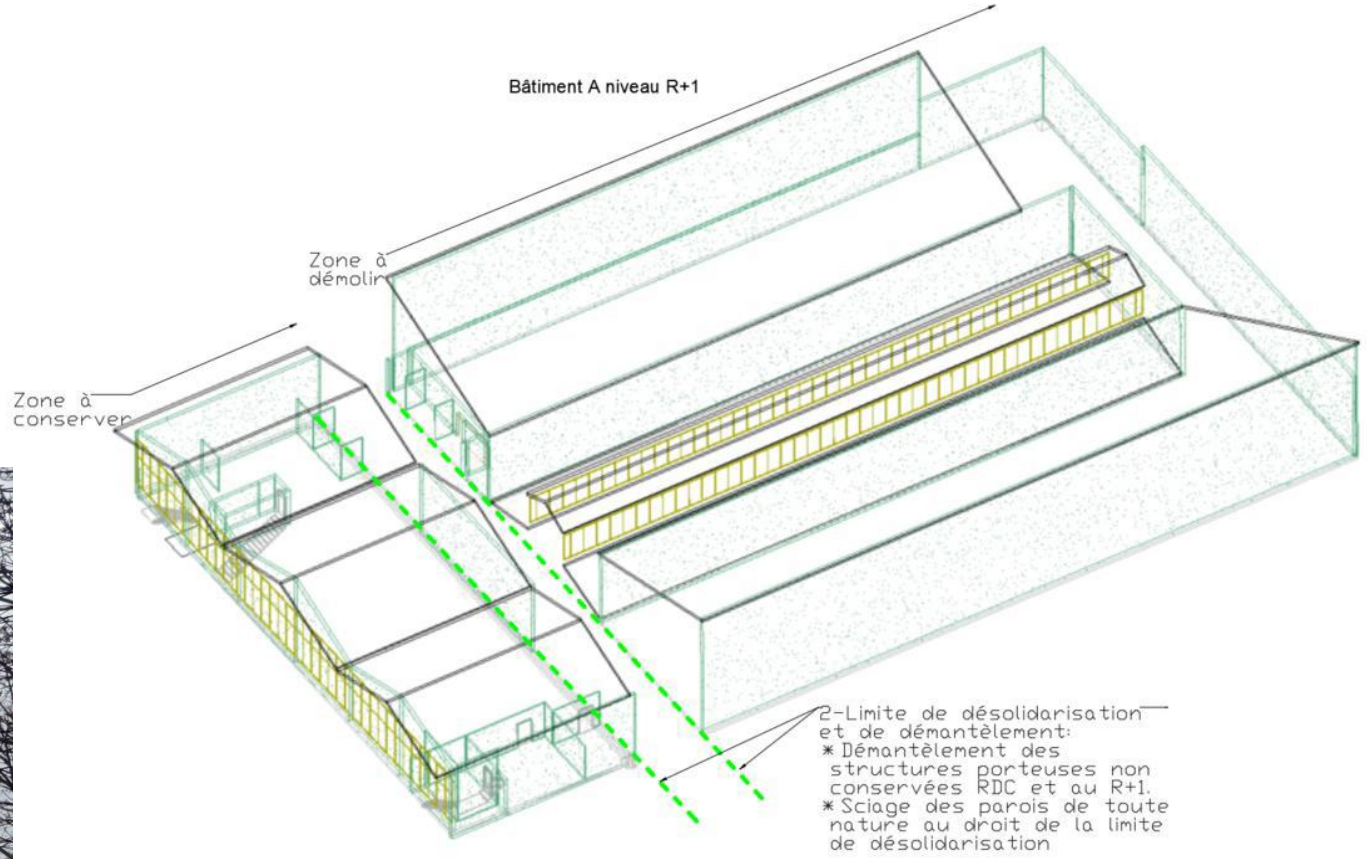


La faisabilité Lampes 2026

Démolition des locaux Axelis

- Désolidarisation et conservation de la halle rue Maurice Gunsbourg, classée au PLUI





Merci pour votre écoute