

Concertation et dialogue territorial - Quais d'Ivry

LES RENCONTRES DU PROJET

Une 1ère approche économique du projet Quais d'Ivry - 6 juillet 2022

Synthèse des échanges

Retrouvez le diaporama présenté lors de cette réunion sur le site de la Ville d'Ivry-sur-Seine

INFORMATIONS PRATIQUES

- La rencontre a été organisée en présentiel le mercredi 6 juillet 2022 de 18h30 à 20h00.
- 7 personnes étaient présentes dans la salle.
- Les échanges étaient animés par Émilie WALKER (Agence Eker).
- Les intervenants présents :
 - Romain MARCHAND, Adjoint à l'aménagement et la coordination des politiques d'attribution du logement social, Ivry-sur-Seine,
 - Alain BUCH, Adjoint au Maire, Délégué au quartier Ivry-Port,
 - Yohan DEMASSE, Responsable de Programmes Développement Urbain, Carrefour Property
- Après l'introduction de Romain MARCHAND, la réunion s'est déroulée en trois temps de présentation, suivis d'un temps d'échanges :
 - Le rappel de l'historique du projet ;
 - L'équilibre économique dans le projet Quais d'Ivry ;
 - Les prochains temps d'échanges autour du projet

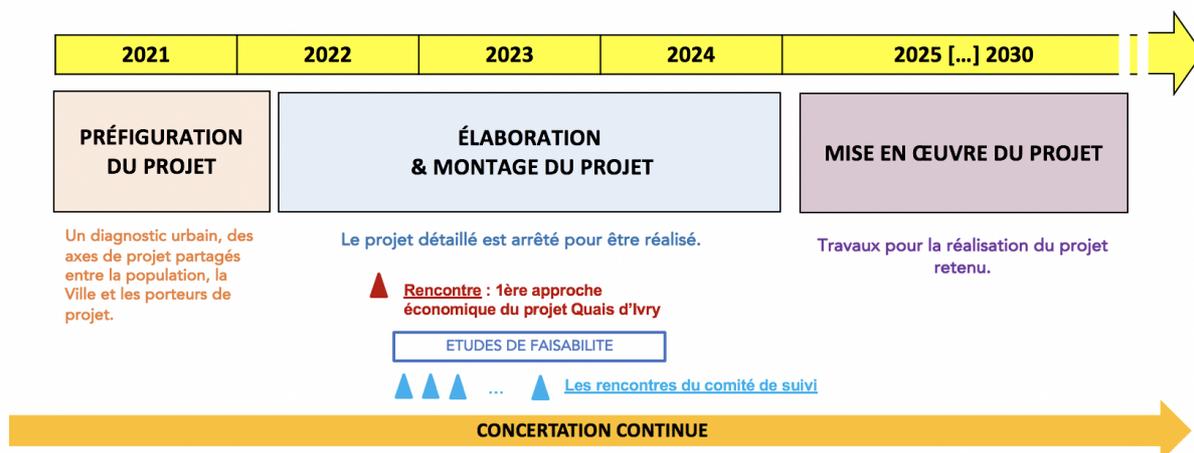
OUVERTURE

Romain MARCHAND, adjoint à l'aménagement et la coordination des politiques d'attribution du logement social a accueilli les participants. Il a présenté les enjeux liés à cette réflexion urbaine sur Quais d'Ivry pour la ville d'Ivry-sur-Seine et les ambitions de la Ville pour ce projet. Il a rappelé que cette réunion avait été construite et programmée suite aux débats sur la densité du projet et son ratio avec les espaces verts et les espaces publics qui se sont tenus lors des ateliers participatifs de la phase 2 de la concertation.

Cette séance complémentaire permet de présenter les grands équilibres économiques du projet.

L'articulation entre les différents acteurs a été rappelé : les porteurs de projet sont Carrefour property et KKR, ils travaillent en partenariat avec la Ville d'Ivry et ont demandé à l'agence d'architecture et d'urbanisme CoBe de les accompagner sur ce projet. L'agence Eker les accompagne dans l'organisation de cette concertation.

Le calendrier envisagé pour le projet est également rappelé :



LE RAPPEL DE L'HISTORIQUE DU PROJET

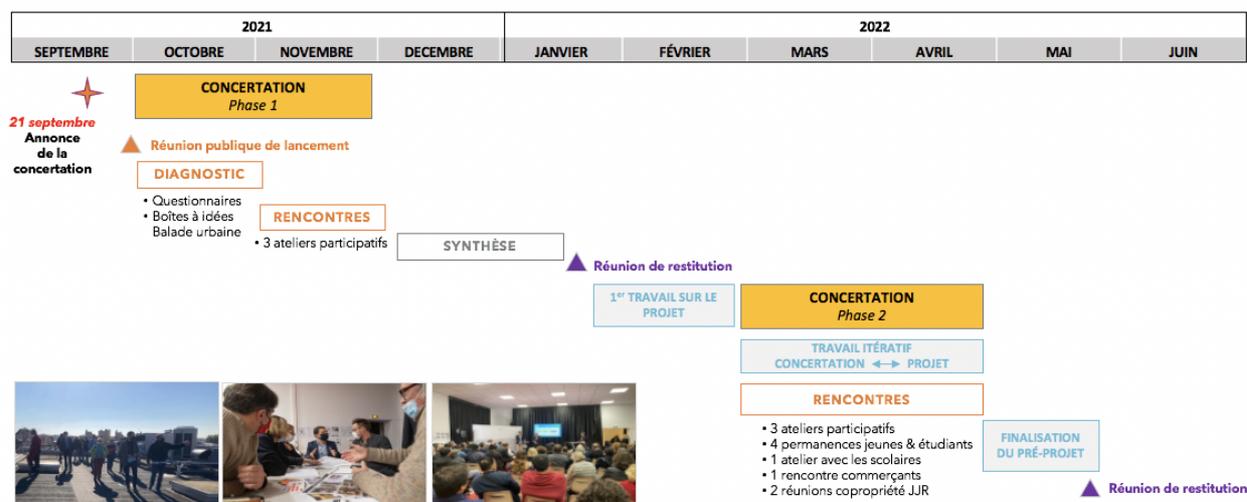
L'historique du projet

Yohan DEMASSE, Responsable de Programmes Développement Urbain, Carrefour Property, a présenté le point de départ de cette réflexion. Il a rappelé l'histoire du centre commercial et a présenté les constats actuels : un centre commercial important dans la vie des usagers du quartier mais en perte de vitesse. Le groupe Carrefour, lui, souhaite se réinscrire en tant que propriétaire et exploitant. Une réflexion urbaine a donc été amorcée sur ce secteur et en y associant les habitant.e.s.

Il a également présenté les invariants de départ dans le cadre du projet :

- Démolir le centre commercial et les ponts bâtis ;
- Conserver l'Hypermarché dans le quartier, dans un format adapté, innovant et de grande proximité, accompagné d'une offre de commerces et de services pérenne, et faire évoluer l'offre de stationnement;
- Construire un quartier mixte avec des activités économiques et de l'habitat, y compris des logements sociaux.

Un projet construit avec les citoyen.ne.s :



Une première phase de concertation et un diagnostic a été conduit avec les habitant.e.s et usager.ère.s du quartier. A l'issue de cette première phase, les choix suivants ont été réalisés par la Ville et les porteurs de projet :

- Développer un quartier mixte, animé et accueillant de jour comme de nuit
- Créer une offre de logements pour tous, intégrant une part de logements sociaux
- Proposer des déplacements sécurisés dans l'espace public, en favorisant des cœurs d'îlots piétons
- Recréer un lien à la Seine et offrir des points de vue
- Développer la nature en Ville et végétaliser le quartier
- Désenclaver l'îlot Fauconnières
- Conserver la station-essence et/ou développer une nouvelle offre de bornes de recharges pour véhicules électriques

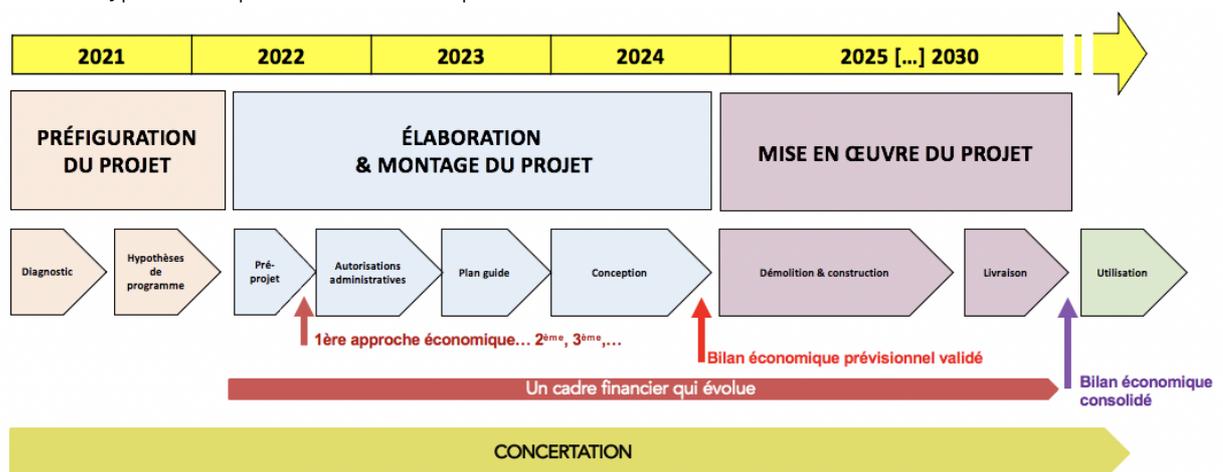
Une programmation cadre a été arrêtée :

- L'hypermarché : environ 14 000 m2
- Un socle actif de commerces, services, loisirs, restaurants, etc. : environ 12 500 m2
- Un pôle d'activités économiques (locaux PME/PMI, logistique urbaine, bureau, ...) : environ 12 000 m2
- 1500 logements familiaux :
 - en accession libre
 - à prix maîtrisés
 - sociaux
- 450 unités de vie spécialisées
 - Des chambres étudiantes
 - Des appartements pour les séniors
 - Du coliving...

Une première phase de concertation et un travail itératif entre les travaux en ateliers participatifs et les dessins des architectes a permis d'aboutir à la présentation d'un pré projet le 11 mai (cf. slides 16 à 18).

L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE DANS LE PROJET QUAIS D'IVRY

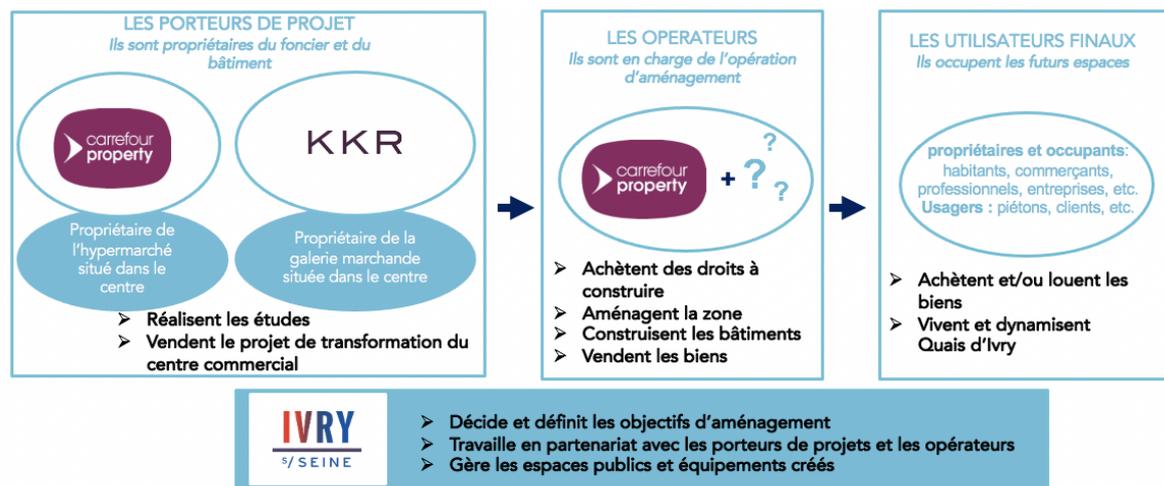
Le calendrier type d'une opération urbaine est présenté :



Yohan DEMASSE rappelle que les études techniques sont en cours et qu'elles permettront de répondre à une partie des questions posées lors des phases 2 de la concertation (PPRI, mobilité... etc.).

De même, les éléments présentés aujourd'hui, tout comme le pré-projet ne tiennent pas compte des différents résultats de ces futures études.

Le rôle des différents acteurs du projet urbain est présenté :



Aujourd'hui les porteurs de projet travaillent donc avec la Ville afin de proposer un projet de nouveau quartier. Cela implique une modification de PLU. Les porteurs de projet - qui sont propriétaires - vendront le centre-commercial afin de créer ce quartier. Ils vendront à des opérateurs immobiliers : des aménageur(s) et des promoteur(s). Ces opérateurs immobiliers construiront d'une part les espaces publics (rues, places, espaces verts) et d'autre part, les bâtiments (résidentiels, activités, commerces, etc.). A la fin il y aura différents propriétaires de ces bâtiments. Ce quartier sera un quartier de la Ville d'Ivry à part entière, d'où l'importance de définir un quartier qui soit en accord avec les objectifs stratégiques de la Ville. C'est la ville qui va s'occuper des équipements : l'école, le quartier, la rue.

Le projet implique de multiples contraintes :

- **Démolir l'intégralité du centre commercial existant** : commerces, pont bâtis et parkings ;
- Respecter les **imbrications techniques** avec les immeubles voisins ;
- **Composer avec la proximité de la Seine** (gestion et risque inondation) ;
- **Construire en zone urbaine dense** (gestion des chantiers, des flux et des nuisances) ;
- **Maintenir une offre alimentaire pendant la durée du chantier** ;
- **Transformation d'un site actif** nécessitant la gestion des commerçants actuellement présents sur le centre;
- **Une mise en œuvre par phase** pour une meilleure intégration au tissu urbain existant.

Les principes du bilan économique sont présentés avec le détail des dépenses et des recettes.

⇒ cf slide 23 à 28

Romain MARCHAND, adjoint à l'aménagement et la coordination des politiques d'attribution du logement social indique que c'est bien un choix politique de maintenir une part de logements sociaux dans ce programme.

LES PROCHAINS TEMPS D'ÉCHANGES AUTOUR DU PROJET



Mise en place d'un comité de suivi :

- QUI ? Les habitants, les usagers et commerçants, les élus de quartier, les scolaires et les jeunes qui ont participé aux premiers temps de concertation et qui souhaitent s'investir sur la suite du projet (une vingtaine de participants maximum).
- QUOI ? Un groupe qui travaillera avec les porteurs de projet à la définition des actions prioritaires à mettre en œuvre au cours de la suite de la concertation, constituera la mémoire de la concertation.
- COMMENT PARTICIPER ? Possibilité de demander à être membre du comité de suivi d'ici le 30 juin auprès de la mairie et sur le site internet du projet (<https://ivryetmoi.ivry94.fr/>) – Le comité sera constitué pendant l'été, et se réunira mensuellement à partir de septembre.

Un groupe d'inspiration pourra également être mis en place avec le collège Molière.

ÉCHANGES SUR LE PROJET

Les prix du logement en accession libre présentés... sont une projection des prix de vente à Ivry dans 10 ans ?

YD : Oui, il s'agit d'une moyenne des projections à l'horizon 2030 qui intègre l'indice de référence de 2022 (6400€TTC/m² habitable) avec un taux d'actualisation de 3%.

QUID du risque ? Qui prend le risque lié à cette opération : les porteurs projet, l'aménageur et les promoteurs ?

YD : Les risques sont globalement partagés. Le rôle de l'aménageur, c'est de prendre en charge le temps, à la différence du promoteur qui va avoir un projet qui va durer uniquement 2 ans. Aujourd'hui il n'y a pas d'aménageur.

Une consultation sera lancée, de concert avec la Ville, pour aller chercher les opérateurs nécessaires pour réaliser, au côté de CARREFOUR, ce projet.

**Comment être sûrs que les orientations vont être respectés par ces différents opérateurs ?
Quand le PLU va-t-il être changé ?**

RM : Ces orientations vont être traduites via des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui seront intégrées au PLU. Les opérateurs immobiliers devront respecter ces règles pour pouvoir réaliser le projet.

La participation aux équipements publics sera également un élément essentiel du projet.
Par ailleurs, le PLU conforme au projet sera approuvé d'ici l'été 2023.

Comment allez-vous définir le prix de vente du terrain aux aménageurs ? c'est lourd quand même ce poste là...

Quand est-ce que les propriétaires vendent ?

YD : Il est possible que l'aménageur demande de vendre au premier coup de pioche... Carrefour va rester tout le long de la mise en œuvre du projet. KKR va sûrement sortir plus tôt.

Le Carrefour se déplace ? Comment faites-vous pour construire en même temps ?

YD : Il se déplace peu, il reste à peu près au même endroit et sera reconstruit en rez-de-chaussée. On réalisera une opération tiroir afin de maintenir 100% d'activité

Il y aura des habitants en plus, au-dessus de l'hypermarché, donc financièrement cela va être bénéfique pour l'hypermarché qui aura encore plus de clients, non ?

YD : Je n'ai pas les chiffres exacts mais ces nouveaux habitants augmenteront très peu la clientèle déjà présente dans la zone de chalandise du magasin. Aujourd'hui, l'activité du magasin continue de fonctionner car la zone « primaire » se densifie. Nous serons donc heureux d'accueillir ces résidents dans notre nouveau magasin.

Y a-t-il des lieux culturels prévus aujourd'hui ?

YD : La programmation précise du cours de commerce et de la traverse jardinée n'est pas arrêtée. Mais on imagine que les berges de Seine et l'îlot et l'îlot "Seine" seront plutôt dédiés au loisir, au sport et à la culture. A l'inverse de la traverse plantée qui privilégiera des activités de proximité dans un environnement plus apaisé.

Il serait important de prévoir une bibliothèque, un autre cinéma et un petit coup de peinture à la maison de quartier ? Par ailleurs, il manque une piscine dans la ville.

RM : Une réflexion est en cours pour la construction d'un deuxième équipement nautique. La proximité des cinémas existants (Luxy et Pathé) ne justifie pas la construction d'un autre cinéma. Dans les prochains mois une réflexion sera proposée aux habitants d'Ivry Port sur la création d'un lieu de vie de proximité. Le square à l'angle de la rue Westermeyer et JJ Rousseau, qui sera rétrocédé à la ville, pourra accueillir des usages apaisés (de type détente, jeux d'enfants), l'espace sur les quais des usages sportifs ou plus bruyants.

Je suis inquiète sur les nuisances liées aux travaux. Des travaux à côté de la mosquée, de la CDC à côté du collège sont en cours... Cela veut dire qu'on va vivre dans le bruit. Les enfants ne peuvent pas bien travailler. Sans parler de la traversabilité !

RM : Il y a des réflexions en cours sur la préfabrication des immeubles en amont pour limiter les nuisances. Cela pourrait faire partie des cahiers des charges. Par ailleurs, les chantiers et leurs accès sont étudiés de façon globale pour occasionner le moins de gêne possible et assurer la sécurité des cheminements piétons.

Romain MARCHAND, adjoint à l'aménagement et la coordination conclut la réunion et indique qu'en complément du comité de suivi du projet, des réunions publiques se poursuivront pour discuter de l'avancement du projet.