

Concertation et dialogue territorial - Quais d'Ivry

Réunion publique de lancement de la concertation – Lundi 4 octobre 2021

Synthèse des échanges

Retrouvez sur le site de la Ville d'Ivry-sur-Seine et sur le site de Ivry & Moi :

- la vidéo de la réunion

- le diaporama présenté lors de cette réunion

INFORMATIONS PRATIQUES

- La réunion a été organisée en présentiel le lundi 4 octobre 2021 de 19h30 à 21h00 et diffusée en ligne sur YouTube. En raison d'une panne de la plateforme Facebook, elle n'a pu être diffusée sur le Facebook de la ville comme prévu initialement et les participant.es en ligne ne pouvaient donc pas participer dans le chat écrit.
- Au pic, plus de 100 personnes étaient présentes dans la salle.
- Les échanges étaient animés par Simon MAZAJCZYK (Agence Eker).
- Les intervenants présents :
 - Philippe BOUYSSOU, Maire d'Ivry-sur-Seine,
 - Romain MARCHAND, Adjoint à l'aménagement et la coordination des politiques d'attribution du logement social, Ivry-sur-Seine,
 - Clément PÊCQUEUX, Adjoint à l'écologie urbaine, Ivry-sur-Seine,
 - Pierre-Benoît ROBERT, Directeur du développement, Carrefour Property
 - Christophe CLAMAGERAN, Représentant de KKR
 - Alexandre JONVEL, Architecte-urbaniste associé, CoBe
- Après l'introduction par M. le Maire, la réunion s'est déroulée en 2 temps de présentation, suivis d'un temps d'échanges :
 - La réflexion urbaine sur le centre commercial Quais d'Ivry
 - Les objectifs et les sujets de la concertation

OUVERTURE

Le Maire 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. Il a présenté les ambitions de la Ville pour ce projet et pour cette concertation.

LA REFLEXION URBAINE SUR LE CENTRE COMMERCIAL QUAIS D'IVRY

Pierre-Benoît ROBERT, Directeur du développement de Carrefour Property a présenté le point de départ de cette réflexion. Il a rappelé l'histoire du centre commercial.

Christophe CLAMAGERAN, Représentant de KKR, a présenté les constats actuels : un centre commercial important dans la vie des usagers du quartier mais en perte de vitesse.

Enfin Pierre-Benoît ROBERT a indiqué que le groupe Carrefour souhaite se réinscrire en tant que propriétaire et exploitant et qu'il a donc été décidé d'amorcer une réflexion urbaine sur ce secteur et d'y associer les habitant.e.s.

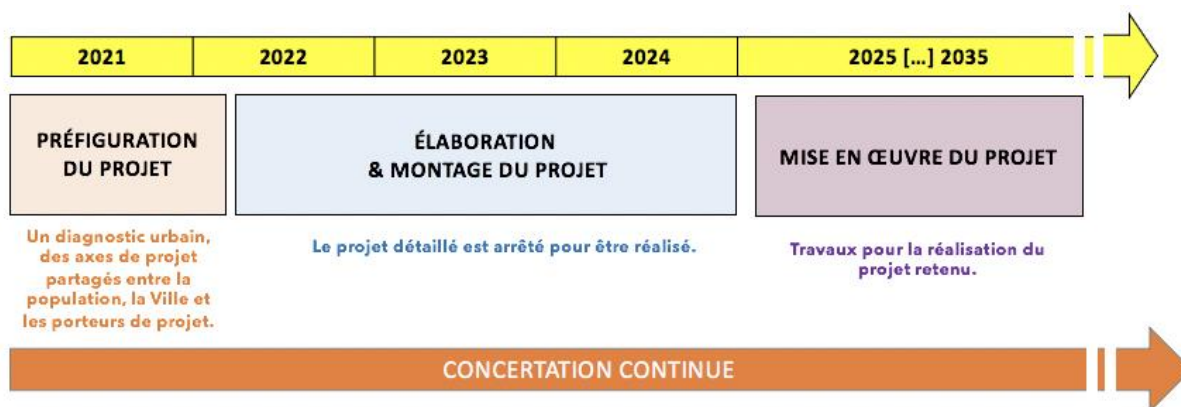
L'articulation entre les différents acteurs a été rappelé : les porteurs de projet sont Carrefour et KKR, ils travaillent en partenariat avec la Ville d'Ivry et ont demandé à l'agence d'architecture CoBe de réaliser un premier diagnostic urbain afin de mieux appréhender le quartier. L'agence Eker les accompagne dans l'organisation de cette concertation.

Alexandre JONVEL, Architecte-urbaniste associé, a présenté le diagnostic urbain et les exigences à respecter sur le territoire. Le site occupe une position de rotule au sein d'un territoire de projet (Ivry Confluence, Ivry port, Bruneseau, Bercy-Charenton, Port d'Ivry, M10 ...). Le centre est aujourd'hui un espace monofonctionnel et il crée une fracture urbaine. Il a présenté les spécificités de cet espace : un urbanisme de dalle entretenant peu de rapport à l'espace public, un espace aujourd'hui minéralisé à l'extrême laissant peu de place à la végétation et sans respiration, tandis qu'Ivry est une ville aux ambitions sociales et solidaires forte et que le territoire a de nombreux atouts : un réseau existant d'espaces verts et de liaisons douces à conforter et prolonger ; Une proximité à la Seine et un patrimoine architectural et urbain riche.

Alexandre JONVEL, a présenté les ambitions et les pistes de réflexions issues de ce diagnostic :

- Articuler le grand et le petit,
- Libérer le sol et le ciel,
- Développer une ville écologique et durable,
- Développer la mixité fonctionnelle et repenser un écosystème commercial ouvert sur la ville.

Le calendrier qui pourrait être envisagé pour le projet :



LES OBJECTIFS, LES SUJETS ET LE CALENDRIER DE LA CONCERTATION

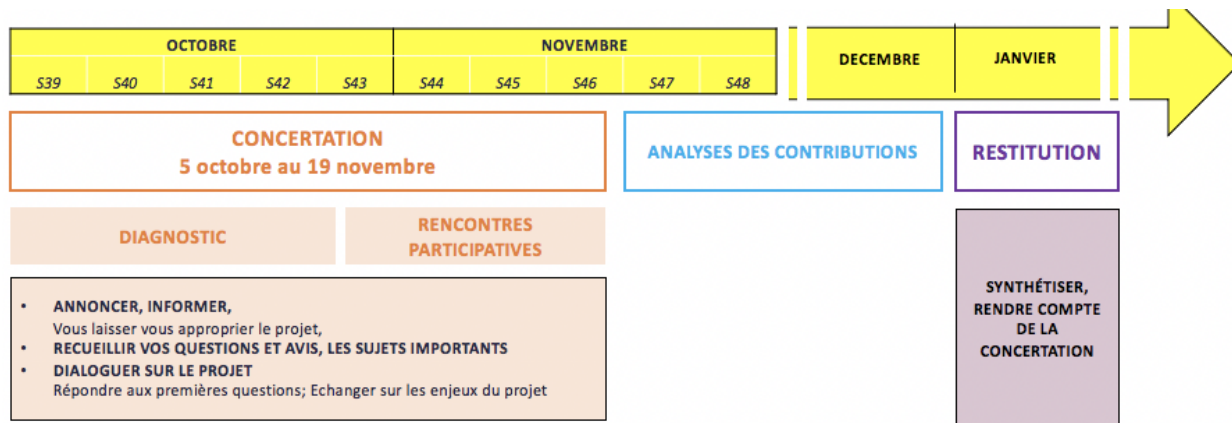
Il a été rappelé que la concertation vise à recueillir des avis et contributions pour co-construire le projet. Cette concertation doit notamment permettre de partager un diagnostic autour de la situation actuelle, de présenter les réflexions sur Quais d'Ivry et les premières ambitions pour la Ville et le territoire et de comprendre les priorités des habitant.e.s et usager.ère.s pour ce futur quartier.

C'est une démarche de dialogue à plusieurs échelles : riverain.aine.s, habitant.e.s, acteur.rice.s socio-économiques du territoire et institutions partenaires.

Certains sujets de la concertation sont déjà identifiés :

- L'ambiance urbaine du futur quartier (Quelles formes urbaines pour offrir de nouveaux espaces à ciel ouvert ? Quelle végétalisation imaginer ? Pour quelles fonctions ? Quelle continuité ? Quels espaces publics ? Pour quels publics et quels usages ? Quels usages imaginer sur les bords de Seine ?)
- L'animation du futur quartier (Quels usages partagés développer ? Quels types d'animations dans le quartier ? Quels commerces ? Quels services ? Quels autres types d'activités en pied d'immeuble (espaces partagés, locaux associatifs, etc.) ? Quels équipements publics ?)
- Se déplacer au sein du futur quartier (Quelles circulations dans le quartier ? Quelle accessibilité ? Quelles ouvertures ? Quelles liaisons douces ? Quels liens avec les autres quartiers de la Ville ?)

Le calendrier de la concertation :



Un questionnaire et des boîtes à idées seront mis en ligne le 5 octobre 2021 sur la plateforme Ivry & Moi : <https://ivryetmoi.ivry94.fr/967-5334/fiche/quais-d-ivry-discutons-de-l-avenir-du-quartier.htm>

Les questionnaires seront administrés :

- Lundi 11 octobre de 16h à 19h30, devant l'entrée du centre commercial,
- Mardi 12 octobre de 15h30 à 18h30, à la sortie de l'école Dulcie September,
- Mercredi 13 octobre de 11h30 à 15h, à l'intérieur du centre commercial.

Une balade urbaine participative aura lieu le samedi 16 octobre 2021 à 11h00.

Trois ateliers participatifs se dérouleront en novembre à la Maison de Quartier Ivry Port - 46 rue Jean-Jacques Rousseau :

- Mardi 16 novembre de 18h30 à 20h00 : Ambiance urbaine du futur quartier
- Vendredi 19 novembre de 18h30 à 20h00 : Animation dans le futur quartier
- Samedi 20 novembre de 11h30 à 13h00 : Se déplacer dans le futur quartier
- Un atelier spécifique pourra être organisé avec les adolescents du quartier.

Les citoyen.ne.s retrouveront les supports et comptes rendus des différents événements sur le site Ivry & Moi. Ils peuvent également y poser leurs questions.

Une restitution de la concertation sera organisée le 17 janvier de 18h30 à 20h00 à la Maison de Quartier Ivry Port.

ÉCHANGES SUR LE PROJET

Le calendrier du projet et les travaux

Bonsoir, je suis un habitant du quartier, occasionnellement usagé du Carrefour mais j'y vais un peu à reculons car les commerces ne me conviennent pas.

Le temps du chantier vous arrêtez tout et vous fermez tout ou bien vous faites des opérations tiroirs et maintenez le commerce pendant les travaux ?

Pierre-Benoît ROBERT, Directeur du développement, Carrefour Property : Je me permets de vous retourner juste une question : pourquoi vous ne fréquentez pas le Carrefour ? - (réponse du Participant.e) c'est trop grand – merci, c'est effectivement le constat que l'on fait : la taille de nos surfaces, aujourd'hui est trop grande. On parlait de proximité... si c'est trop grand, on a pas envie de s'y rendre.

L'objectif n'est pas de fermer le magasin. Nous sommes conscients de la nécessité de la présence de cette surface alimentaire dans le quotidien des usagers. C'est un projet sur le temps long mais on préfère mettre un plus de temps pour envisager un projet dans lequel il n'y a pas de fermeture du Carrefour et où l'on se met d'accord en concertation.

Alexandre JONVEL, Architecte-urbaniste associé, CoBe : Sur la question de l'opération tiroir, nous sommes également très attentifs à garantir dans le projet – et cela en travaillant sur la question du phasage – qu'il y ait toujours une continuité de services et de commerces.

Avec un planning comme celui-ci, ce qui sortira ne sera jamais en phase avec les besoins du moment. Les travaux vont nous faire souffrir, on ne va plus pouvoir circuler.... 15 ans de travaux, je ne vais jamais revenir dans votre magasin ! Et KKR et Carrefour vont en avoir marre de perdre de l'argent et ce n'est pas dans votre intérêt d'aller si lentement... soyez agiles comme on dit !

Christophe CLAMAGERAN : C'est un timing théorique, c'est le plus long. 2035, c'est vraiment la livraison du dernier mètre carré, le projet sera prêt avant. En France, il y a des délais juridiques incompressibles mais pour le reste, on va trouver des solutions.

Pierre-Benoît ROBERT : Oui 2035, c'est une perspective maximale. Nous allons travailler tous ensemble pour optimiser le temps de ce projet en respectant les exigences. La satisfaction client est très importante pour nous et Carrefour travaille fortement à cela en interne.

Romain MARCHAND, Adjoint à l'aménagement et la coordination des politiques d'attribution du logement social : Ce temps long témoigne d'abord de notre intention d'associer les habitant.e.s et prendre le temps de faire le projet avec vous. Quand on fait les choses collectivement ça prend toujours plus de temps que si on décide dans un bureau. La première étape était de vérifier que le constat qui est fait par les propriétaires du centre et qui est partagé par la Ville (que ce centre commercial a une histoire qui est terminée et qu'il faut en écrire une nouvelle) était partagé avec vous. Ça semble être le cas, donc on va pouvoir avancer sereinement sur les étapes suivantes. Maintenant il va falloir avancer par étapes. Le temps de l'aménagement c'est en temps long on ne peut pas faire les choses en six mois par contre on peut imaginer que le projet se fasse par morceaux et qu'il y ait des logiques d'urbanisme transitoire comme on l'a fait sur Ivry Confluences... La concertation va servir à ça, elle va vous permettre d'identifier la façon dont il faudra gérer ce temps long et quelles peuvent être les étapes nécessaires pour que l'on n'attende pas 25 ans pour que ça bouge.

Bonsoir, ma première réflexion c'est qu'en 2035, on sera déjà tous morts, non ? Dix ans pour élaborer un projet, ça me paraît énorme. On ne part pas de zéro, ce n'est pas vrai car vous avez déjà beaucoup de contraintes mais ça, c'est plutôt positif, pour la gestion du projet et la transparence, de le dire.

Christophe CLAMAGERAN : C'est vrai que c'est long mais il y a des délais réglementaires et juridiques qui sont incompressibles, on doit travailler avec vous, on doit échanger avec vous. Ce délai est légal donc sur cette partie-là, ces 3 ans sont fixes. Là où on peut gagner, sans doute, du temps, c'est sur les travaux mais comme on le disait tout à l'heure, faire une opération à tiroir cela prend du temps.

Bonsoir, je fréquente le centre commercial. Est-ce que d'ici 2025 vous avez l'intention de faire un peu de ménage parce que les escaliers c'est de vraies pissotières, la dalle est dangereuse c'est plein de bosses, les portes sont cassées... c'est innommable.

Christophe CLAMAGERAN : Nous allons regarder avec le gestionnaire du centre ce que l'on peut faire.

La concertation

J'habite juste à côté de Carrefour, je vois que sur les schémas vous avez bien délimité le contour du centre commercial. Mon habitation est collée. Je crois que notre copropriété n'a pas été tenue au courant du lancement de cette concertation. Comment allez-vous dialoguer avec nous ?

Pierre-Benoît ROBERT : On souhaite vous associer de la même manière que ce soir : par une concertation et par un partage le plus direct et plus transparent possible. Nous ne sommes pas venus vous voir tout de suite car nous devons commencer par travailler avec les propriétaires privés du centre commercial. Nous devons également échanger avec le Maire et ses services. Nous n'avons pas pu démultiplier les actions mais nous allons vous rencontrer spécifiquement par la suite.

Alexandre JONVEL : C'est un site qui est habité, enchevêtré, il y a aussi l'impasse de la place des Fauconnières qui est un vrai sujet... Pour nous la question des abords est extrêmement importante. L'agence CoBe fait un travail très précis pour identifier tout ce qu'il y a autour du site. Nous allons identifier comment minimiser autant que faire se peut l'impact sur les constructions adjacentes et avoir le moins possible de nuisances sonores. C'est un travail très fin. Actuellement on réalise ce travail de diagnostic fin pour avoir un état des lieux précis de l'existant (en volume) et qui prenne en compte tous les avoisinants du projet.

Bonjour, moi je suis une habitante d'Ivry Port et une fidèle qui aime le centre commercial d'autant que j'y vais tous les jours. Est-ce que dans cette étape de préfiguration du projet la Ville, KKR et Carrefour travaillent ensemble ? Est-ce qu'il y en a un qui a plus de pouvoir ? Le projet sera-t-il vraiment construit avec les habitant.e.s ou vous avez déjà une idée bien fixées et vous nous faites de la langue de bois ?

Pierre-Benoît ROBERT : On réfléchit et on travaille ensemble. On partage des intérêts, il y a les exigences de la Ville que l'on note et on les intègre, il y a les exigences de KKR et les nôtres, celles de Carrefour. On doit trouver un alignement parfait, avec un projet qui répond à l'ensemble de ces exigences et de ces intérêts sinon il n'y aura pas de projet. On a des clients que l'on doit satisfaire et on est des commerçants, l'objectif d'un commerçant c'est aussi de gagner de l'argent et de réinvestir sur son outil commercial, de recruter... On travaille main dans la main. On n'est pas là pour tenir des grands discours, on est directs et transparents. La concertation va être continue. Aujourd'hui c'est une première réunion qu'on a avec vous, on en aura beaucoup d'autres.

Philippe BOUYSSOU, Maire de d'Ivry-sur-Seine : C'est une question très politique et très juste et il faut qu'on y réponde franchement. Les intérêts de la Ville et ceux de Carrefour & KKR ne sont pas exactement les mêmes. J'aimerais qu'il n'y ait dans ce pays que de l'argent public qui décide de tous les mouvements de la ville, c'est ma dimension politique. Je suis communiste, tout le monde le sait, je voudrais une société libérée de toute logique de la spéculation et de rentabilité et qu'on construise les choses uniquement avec le souci de répondre aux besoins des habitant.e.s mais la réalité de la société et du monde dans lequel on vit n'est pas celle-là. On sait que Carrefour & KKR ne vont pas travailler à perte. Ils vont faire évoluer les choses mais avec un souci de ne pas perdre d'argent et si possible d'en gagner. Je crois qu'il ne faut pas être dupe. On va essayer de faire en sorte que nos relations ne soient pas dans un rapport de force mais dans un rapport d'intelligence et de respect des contraintes mutuelle. Les exigences de la Ville c'est qu'il y ait du logement social. Il y aura du logement en accession à la propriété parce que c'est inévitable dans un projet d'urbanisme de cette nature et il faut qu'il y ait des cellules commerciales qui répondent davantage qu'aujourd'hui aux besoins des habitant.e.s. Il faut aussi garder une offre de parking parce qu'on en a besoin dans ce quartier. Enfin, il faudra trouver une solution pour « le cul de sac » des Fauconnière et ré-ouvrir la placette des Fauconnières sur la rue Westermeyer. Enfin, ce projet de long terme (2035) doit être sous le contrôle des habitants.

La réflexion urbaine sur Quais d'Ivry

L'animation du quartier et l'offre commerciale

Je suis client de Carrefour. Depuis tout à l'heure, vous parlez de l'alimentaire mais Quais d'Ivry, ce n'est pas que de l'alimentaire. L'offre future sera-t-elle concentrée sur l'alimentaire où est-ce que l'on va retrouver une offre diverse comme celle d'aujourd'hui ? Par exemple à Bercy vous avez fermé des rayons type électroménager, est-ce que ce sera pareil à Ivry ?

Il y a aussi d'autres magasins type Action et des indépendants. Est-ce que ce sera pareil dans le projet ? On a déjà vu partir les gros : Boulanger, Babou... est ce que cela va s'enchaîner avec Action, SFR, Bouygues.. et qu'en sera-t-il des loyers ? Dans le passé on a vu passer plusieurs articles sur ces questions, les occupants se plaignaient des

augmentations incessantes des loyers, donc demain est ce que vous serez en mesure de proposer des loyers qui seront tenables pour les indépendants, je suis client d'un opticien dans le centre commercial, il est indépendant et j'aimerais pouvoir le retrouver demain dans le futur projet.

Enfin pour les parkings... avec des magasins en surfaces, est ce que vous allez installer des parkings en sous-sol ?

Pierre-Benoît ROBERT : Le dimensionnement du parking sera fait en fonction du projet. Le projet n'étant pas arrêté, la dimension du parking ne l'est pas non plus mais il y aura un parking, soyez rassurés.

Concernant la réduction de la surface commerciale et la suppression éventuelles de certaines familles de produits (vous faites référence à Bercy 2 notamment), le constat à cette époque, sur la partie non-alimentaire c'était qu'elle fonctionnait moins que la partie alimentaire. Mais la situation économique du Carrefour de Bercy n'était pas la même que celle qu'on a sur le Carrefour de Quais d'Ivry. A Quais d'Ivry, la dynamique est bonne, c'est la dynamique de la galerie commerçante qui est plutôt problématique. Aujourd'hui l'hypermarché fait 14 000 m² de surface de vente. Je ne peux pas vous dire à ce stade ce qu'il en sera dans le projet. Nous allons travailler avec les exploitants pour décider de la surface appropriée, mais à ce stade on envisage plutôt une surface conséquente avec une offre alimentaire et non alimentaire.

Christophe CLAMAGERAN, Représentant de KKR : dans un projet comme celui-ci, on propose toujours aux gens qui sont là de se reloger. C'est une des priorité absolue. Ces gens ont vécu l'aventure avec nous et ils ont souffert avec nous donc on doit leur proposer de se reloger.

Concernant les loyers, il faut savoir que les loyers sont en baisse depuis cinq ans à peu près mais ce qui augmente ce sont les charges. C'est le coût de fonctionnement qui augmente (contraintes réglementaires, sécuritaires, coût de l'énergie...). Pour vous donner une idée, entre un commerce de pied d'immeubles dans un immeuble d'habitation et un commerce dans un centre commercial les charges sont de 1 à 5. Sur Ivry les charges sont supérieures aux loyers. Donc demain un indépendant paiera moins de coût global pour son magasin parce qu'il paiera beaucoup moins de charges. Le problème aujourd'hui c'est la taille du centre : il est important en charge et petit en surface donc on répartit les charges sur peu de surface et cela donne des charges de fonctionnement dingues. Un commerces de pied d'immeuble sera plus facile à gérer pour un commerçant et on leur proposera de se reloger, ça c'est sûr.

En ce qui concerne la fréquentation du centre, je n'y vais jamais car il n'y a pas de services. Il n'y a personne aux caisses, personne ne nous aide sur les caisses informatiques... j'espère que vous allez améliorer les services car il y a des gens en ligne qui font ça très bien d'uniquement vendre des produits... Et j'espère aussi qu'il y aura une montée en gamme et une diversification, un supermarché ça veut pas forcément dire du Made in China et des fruits et légumes d'Espagne.

Bonsoir, je suis habitant du quartier, consommateur occasionnel du Carrefour, je rejoins ce que disait Monsieur Marchand sur l'occupation à moyen terme de cet espace. Il y a eu une association de gaming de jeux vidéo qui s'est installée dans une des cellules commerciales, c'était bien... On aurait aimé que vous proposiez aux citoyens d'occuper ces espaces vides. Il y a plein d'associations dans le quartier, d'artistes qui sont en recherche de lieux... En ce qui concerne l'objectif de transformation du centre, on voit de plus en plus de villes qui choisissent d'arrêter de détruire et plutôt essayer de transformer les murs, transformer le contenu plutôt que le contenant. J'ai en tête cette équipe architecturale qui s'appelle la Preuve par 7 et qui a décidé de changer de logique. Il y a 1000 milles usages à créer et à imaginer et je trouve souvent ça dommage quand on dépense beaucoup d'argent à détruire alors que c'est l'usage qui est en question. A quel point pourriez-vous envisager une activité mixte, intégrant - pourquoi pas - du sport ? Il se trouve qu'on a plus de piscines ici dans le quartier, et le quartier est en attente aussi de structures culturelles, c'est la grande impensé du quartier pourquoi ne pas réfléchir à ça ensemble ?

Clément PECQUEUX : Sur la question de la déconstruction de ces projets nous avons une expérimentation réussie, c'est la démolition de Gagarine et la valorisation et la structuration d'une filière de réemploi qui a été acclamée pour sa réussite. On conduit actuellement un travail dans le cadre de la conférence climat et un atelier aura lieu sur le thème : réduire les déchets, définir une filière de réemploi et la structurer, valoriser les matériaux. Cela créé de l'économie locale, de l'emploi non dé-localisable. C'est vertueux sur le plan économique et environnemental, il ne faut pas s'en priver.

Alexandre JONVEL : C'est une très bonne question et c'est une question que l'agence CoBe se pose à chaque fois. On est attentif à valoriser au maximum ce qui existe. La question du bilan carbone, dans le monde de l'aménagement de l'architecture est extrêmement importante et elle est prégnante dans notre démarche et dans celle de tous les concepteurs de ville et ça va même s'imposer par la réglementation. On a évidemment imaginé

des transformations possibles mais ce centre est conçu comme un aspirateur à voitures. Il est pensé et optimisé pour être branché sur l'autoroute. C'était pensé comme ça à l'époque. Mais là, on veut faire de l'urbain, du vivre ensemble là, on veut de la nature, de la pleine terre, du végétal et tout ça c'est incompatible avec la forme de ce bâtiment, j'en suis absolument convaincu. On peut faire de la valorisation de déchets, on peut faire plein de choses mais ce bâtiment, est pour moi, inconcevable avec l'idée de faire entrer la ville dans le bâtiment. Le bâtiment a même eu l'affront de venir enjambrer les rues et couper la vue du ciel... je pense qu'il faut que ça change, qu'on est dans de la réparation.

Christophe CLAMAGERAN : On a étudié le projet de construire sur le toit du Carrefour pour faire des maisons en bois mais le toit ne supporte aucune surcharge, c'est un toit trampoline conçu pour qu'il y ait le moins de poteaux possible dans le Carrefour et dans la galerie donc on ne peut pas construire dessus.

Concernant la diversification des locataires on avait mis un local au gaming, on trouvait ça super mais on s'est fait arrêter par la préfecture qui nous rappelle que l'on était dans un zonage de commerces dans le PLU et non dans un zonage de bureaux. Il fallait une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Nous sommes un ERP, c'est très compliqué de mettre d'autres usages.

Vous dites que vous allez détruire le centre mais que restera-t-il du centre et du Carrefour ? Toutes les ailes de Carrefour, où seront-elles ? Les commerçants seront-ils redéployés dans l'allée ? Et qu'en est-il de la station services Feu vert ? La pharmacie est indispensable, le centre médical aussi, ces commerces sont à conserver.

Christophe CLAMAGERAN : Bien entendu quand on recrée un quartier de ville comme ça on met tous les commerces dits essentiels, les commerces de proximité. La pharmacie, le médecin, la poste, la boulangerie et les commerçants du centre commercial qui voudront se reloger y seront.

Romain MARCHAND : Concernant la station-service, la réponse n'est pas définitive, c'est très en amont et on doit l'étudier. Il y a de moins en moins de stations-services dans le périmètre d'Ivry et cela va avec la réduction de 50% de l'utilisation de la voiture mais pour autant il y a encore des voitures et donc encore des besoins... On doit avoir une réflexion coordonnée à l'échelle de l'ensemble de la ville. Ce n'est pas les porteurs de projets qui vont seuls décider du maintien ou non de la station-service, peut-être même qu'il faut discuter avec les villes avoisinantes parce qu'il y a peut-être des choses à mutualiser...

Les mobilités et les déplacements

Bonsoir, on a parlé de mobilité, de dynamisme et d'attractivité mais on n'a pas parlé de transports en commun. Qu'est-il prévu pour faire venir tous ces clients ? Et même pour nous, pour se déplacer au quotidien ? Avant on avait le Vogüé qui était bien... Et si en 2035 vous intégrez un métro qui arrive jusqu'au centre commercial c'est parfait.

Clément PÉCQUEUX, Adjoint au maire en charge de l'écologie urbaine : Oui effectivement, on a pensé aux transports en commun. Il y a le projet d'extension de la ligne 10 du métro (de la Gare d'Austerlitz à Vitry). L'association *La grande 10*, qui porte ce projet, est une association institutionnelle qui regroupe des acteurs institutionnels (le département, Paris...) et des acteurs privés. Elle a vocation à mobiliser les gens autour de ce projet - qui devrait voir le jour à l'horizon à 2030 - pour qu'il voit bien le jour. Les premières études ont abouti il y a un an et demi et elles ont établi que le projet était réalisable. Maintenant, il faut qu'on passe à l'étape d'après c'est-à-dire : un dossier technique très bien étayé pour qu'on puisse avancer dans la réalisation. Je vous invite tous et toutes à suivre les activités de *La grande 10*. Parmi les tracés envisagés il y a l'option d'une station à proximité de ce que sera ce futur morceau de quartier Quais d'Ivry. Il y a d'autres transports en commun qui arriveront plus rapidement notamment le Tzen 5, un bus articulé qui sera en site propre. Il y aura donc des transports en commun lourds qui desserviront ce quartier pour facilement amener les gens vers ces nouvelles offres commerciales et de logement.

L'ambiance urbaine et les enjeux liés à la construction - déconstruction

A Gagarine, on a réussi à récupérer des briques et pas mal de choses... mais là comment est-ce que l'on fait avec le béton, ça a quand même 50 ans de durée de vie... Et comment est-ce qu'on va construire l'avenir est-ce qu'on va continuer avec le béton ?

Alexandre JONVEL : Concernant la valorisation du béton, le béton recyclé existe, il y a des filières qui existent. Concernant les systèmes constructifs nous avons été avec l'agence CoBe lauréate d'une partie du village olympique qui a des grandes ambitions en termes de construction autrement qu'en béton avec une partie construction en bois. Je ne sais pas si c'est une option qui sera retenue ou pas, c'est trop tôt mais on est dans un moment de

révolution des systèmes de construction. On essaie d'être plus frugale dans l'utilisation de la matière. Le problème du béton c'est qu'on utilise beaucoup de matière. Aujourd'hui, on essaie d'utiliser des systèmes constructifs différents. De faire plutôt des poteaux que des grands murs et d'ailleurs c'est plus facilement réversible. La réversibilité des bâtiments permet une plus grande durabilité des bâtiments. C'est tout problème du centre commercial actuel, il a été conçu que pour ne faire qu'une seule chose : des voitures en bas et des grands commerces au-dessus... Nous architectes, on se doit de penser à l'usage d'un bâtiment mais aussi celui qu'on n'a pas imaginé et il y a des manières de penser cela, avec des structures qui sont plus flexibles et qui d'ailleurs consomment moins de matières.

Bonsoir, je suis d'accord que l'entrée côté Jean-Jacques Rousseau est très sale, il faut changer cela avant 2025... Vous parliez de changer le PLU mais à priori il va falloir le changer puisque là c'est pas du tout prévu pour des habitations dans cette zone si j'ai bien compris.

Il y a un immeuble rue Jean-Jacques Rousseau et le bâtiment est vraiment imbriqué dans Carrefour... Est-ce que détruire le centre implique d'envisager la destruction de cet immeuble ?

Philippe BOUYSSOU : On ne va pas attendre d'être arrivé en 2035 pour résoudre les questions actuelles et dont la résolution ne passe pas systématiquement par un projet de cette ampleur. Il y a beaucoup de choses à améliorer dans la vie quotidienne des usagers, des choses se passent du côté du studio Kremlin en face des Fauconnières, on envisage dans le projet Confluence d'avoir un cheminement qui emmène jusqu'à la rue Edmée Guillou et de pouvoir désenclaver tous ces endroits là... On ne souhaite pas détruire les Fauconnières mais pouvoir le ré-ouvrir sur la rue et redonner de l'air à ce quartier. Je pense que ce centre commercial est une catastrophe urbaine et il faut en finir. Concernant le PLU, aujourd'hui ces logiques sont transférées progressivement à la Métropole du Grand Paris. C'est un vrai problème de démocratie car, s'il n'y a rien qui change du point de vue de la loi, le Président de la Métropole, Monsieur Ollier, ne se déplacera pas pour une réunion publique à chaque fois qu'il y a un projet... Aujourd'hui, on a encore du poids sur le PLU (qui va devenir un PLUi pour intercommunal). Donc sur ce projet et sous le contrôle des habitants, on contrôle le fait que le projet coche toutes les cases : celle de l'équilibre financier pour nos partenaires et celle de la qualité de vie des habitants du quartier. Quand on aura trouvé ensemble cette ligne de crête, il faudra qu'on mette nos règles d'urbanisme en conformité.

Bonsoir, pourquoi est-ce que vous pensez démolir les Fauconnières ? Car on va subir... vu le planning, je me pose des questions par rapport à la tranquillité du quartier... j'aurai 80 ans pendant la période des travaux... Parce que moi j'étais assez tranquille dans les Fauconnières, au milieu des arbres ... Donc ça me fait un peu peur. Et vous parlez d'aller vite, mais au niveau qualité... aux Fauconnières on a été trop vite et dès l'emménagement il y a avait déjà des fissures, elles sont toujours là depuis 81...

Alexandre JONVEL : C'est un projet qui est complexe et on en a vraiment conscience. C'est pour cela aussi qu'on essaie de faire une reconnaissance très précise des bâtiments existants et notamment des immeubles d'habitation le long de la rue Jean-Jacques Rousseau. On fera tout ce qui est possible pour qu'il n'y ait aucun problème dans la relation entre le chantier futur et la tenue de ces bâtiments dans le temps. A ce stade il semble qu'il y ait une indépendance des structures mais tout ça va être vérifié et contrôlé. Ces procédures sont maîtrisées par toute une ingénierie.

Bonsoir, j'habite Ivry, j'ai acheté récemment, je suis ravie de voir qu'il y a un questionnement sur ce quartier de dalle. N'y a-t-il pas un risque inondation, il me semblait que c'est pour cette raison que le bâtiment était surélevé et sur dalle ? Comment on va gérer ça si on remet du commerce au pied de rue - ce qui est remarquable - ? Par ailleurs les quais n'appartiennent à aucun des acteurs ici présents. Échangez-vous avec ce quatrième acteur ? Avez-vous échangé avec la partie commerciale de Pathé et Truffaut parce qu'ils ont aussi ce système de dalles et c'est un peu le chemin qui nous amène à Paris et on rêverait de le voir vert et commerçant.

Philippe BOUYSSOU : Pour répondre sur la question des inondations, vous avez raison, il y a le plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui fait qu'en rez-de-chaussée peut avoir des commerces mais on ne peut pas avoir d'habitation (sauf si c'est des duplex qui donnent accès à des pièces au-dessus en cas d'inondation).

Il y a une étude urbaine qui a été faite sur toute la partie nord d'Ivry Port qui envisageaient de recréer les surfaces existantes pour en faire des locaux commerciaux. Aujourd'hui on pourrait imaginer cela. C'est encore une fois le travail des urbanistes : que la partie haute du parking puisse redevenir du commerce, du bureau...on peut tout imaginer, c'est pour ça qu'on démarre très tôt dans la préfiguration des choses mais ça ne veut pas dire qu'en attendant on fera rien du point de vue de l'entretien et de l'amélioration...

Alexandre JONVEL : Concernant le PPRI, je pense que la réponse urbaine n'est pas forcément à caler sur la mesure d'une crue centennale.. On souhaite redonner de l'attractivité à la rue, de la convivialité et si on veut des terrasses, des endroits où se retrouver, des espaces verts, cela ne passe pas par une dalle mise en place à cause d'une hypothétique crue. La problématique de l'inondation n'est pas vraie que pour Ivry, elle est vraie aussi pour Paris et plein de villes. On ferait des quartiers invivables si on prenait toujours pour référence le minimum de risque.

Le Maire clôture la réunion et remercie les participants.