

Ivry-sur-Seine - Confluences (94)

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu : Ivry-sur-Seine

Taille de la ville / commune :

Ivry-sur-Seine **58 933 hab. (2013)**

Taille du territoire de référence :

Métropole du Grand Paris 6 968 051 habitants (2013)

Echelle du projet et type de projet :

ZAC et participation citoyenne sur deux opérations d'aménagement mixtes logements, équipements et activités.

Surface de l'opération :

Ivry Confluences (145 ha)

Mode opératoire :

ZAC



Principaux Acteurs

Aménageur :

Sadev 94

Collectivités :

Ville d'Ivry

Architectes : Paul Chemetov, Bernard Reichen, François Leclercq, Nicolas Michelin, coordonnés par l'architecte Bruno Fortier

Partenaires publics :

Conseil départemental du Val de Marne, Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre

Partenaires privés :

Icade, Crédit Agricole Immobilier, Bouygues Immobilier, Linkcity, Quartus, Pierreval

Financeurs :

Conseil départemental du Val-de-Marne, conseil régional d'Île-de-France, Ville d'Ivry-sur-Seine, État, Fonds européen de développement régional, Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie



Figure 1 : Vue aérienne de la ZAC (crédit : RTEmagicC_Ivry-Confluences)



Figure 2 : création de nouveaux franchissements sur les voies ferrées et sur la seine (source : IvryConfluences.fr)

Sommaire

Fiche d'identité du projet

Plan de masse	3
Localisation	4
Nature du projet	4
Historique du projet.....	6
Temporalité du projet	6
Economie et financement	7

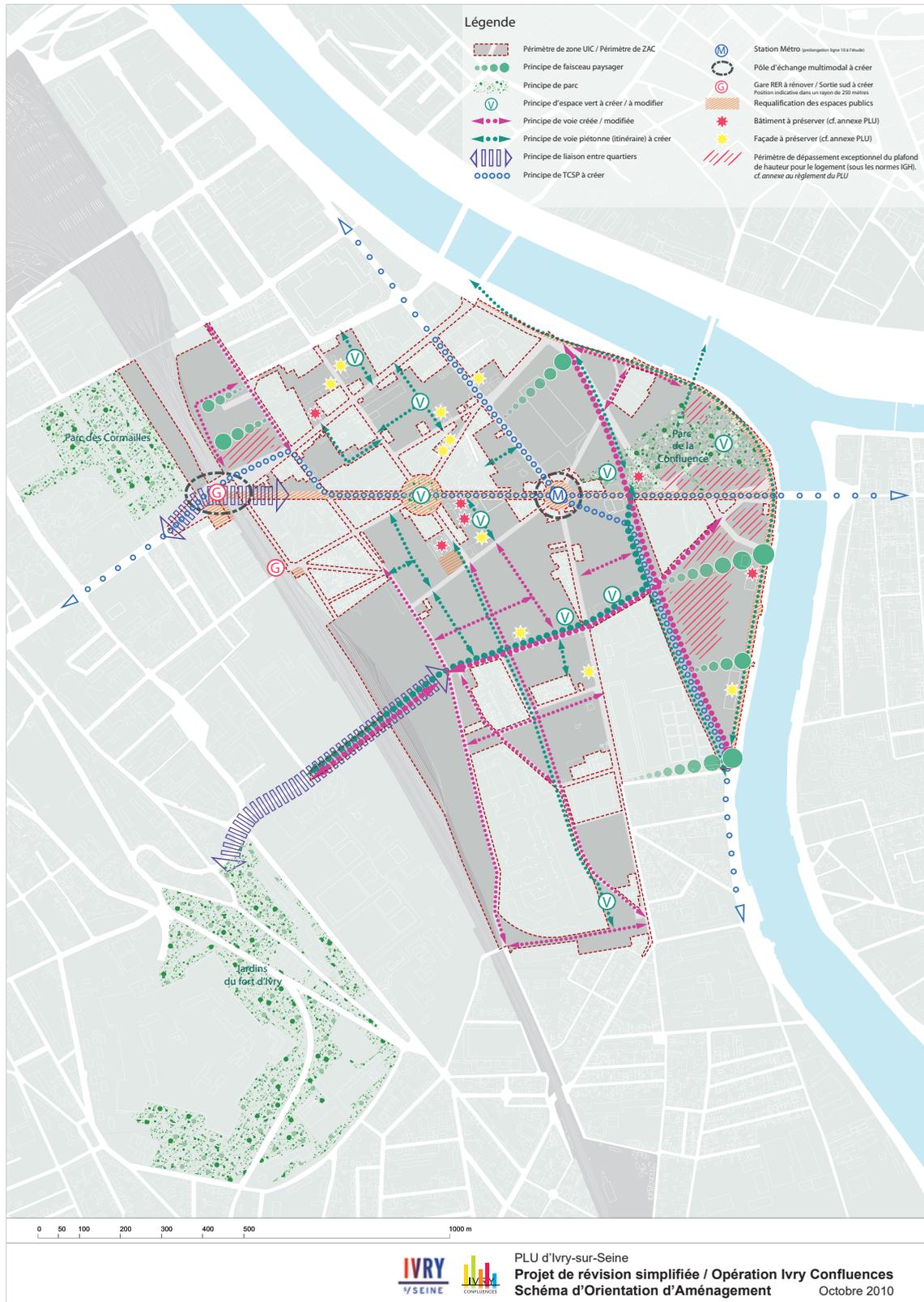
Déroulement de la participation citoyenne 8

Enseignements et concepts innovants dans la mise en oeuvre participative 9

Les bonnes pratiques et facteurs clés de réussite	9
Les points de blocage ou de freins	9
Les éléments d'amélioration possible des dispositifs et du processus de projet	10

Contacts clés et sources 10

Plan de masse



~ Description du projet ~

Localisation

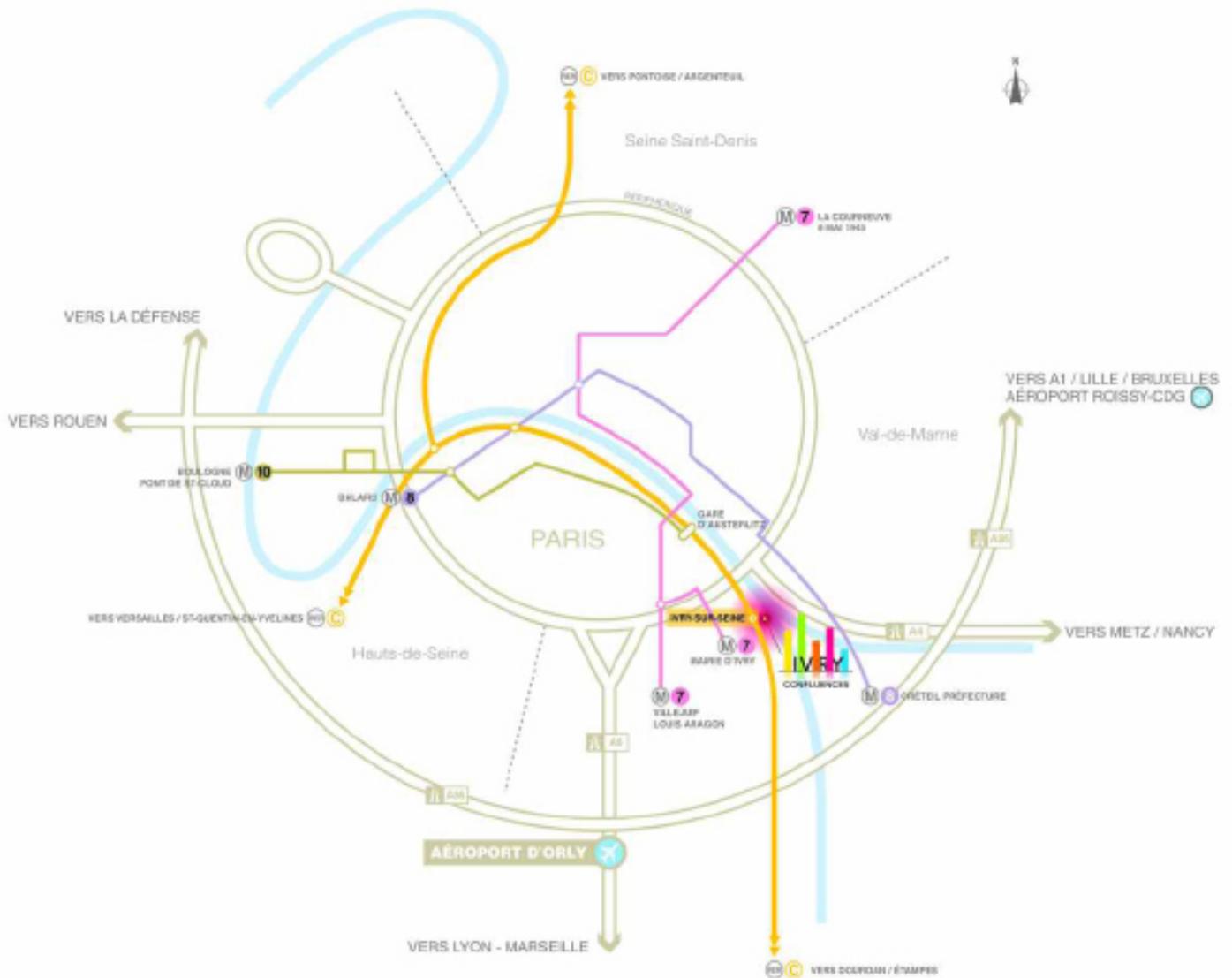


Figure 3 : Localisation d'Ivry-sur-Seine (source Mairie d'Ivry sur Seine, 2016)

Ivry-sur-Seine compte 58 933 habitants (Insee, 2013). Limitrophe au sud-est de Paris, la commune a construit, depuis le 1er janvier 2013, avec Choisy-le-Roi et Vitry-sur-Seine, une intercommunalité, la communauté d'agglomération Seine Amont étendue depuis en EPT (Établissement Public Territorial).

Nature du projet



Figure 4 : Vue aérienne de la zone de la ZAC Confluences avant le commencement de l'opération (source : Mairie d'Ivry-sur-Seine)

La ZAC Ivry Confluences engage une opération de renouvellement urbain suite aux besoins de régénération du quartier liée à la désindustrialisation. Le secteur d'Ivry-Port se caractérise par de nombreux grands terrains industriels en mutation ainsi que des îlots d'habitat anciens et parfois dégradés, et à de nombreux besoins en équipements exprimés par une population modeste.

Pour la municipalité d'Ivry, les enjeux de l'opération sont :
de préserver la fonction active et productive du quartier, au-delà de la seule préservation des traces son histoire industriel.
d'offrir une mixité fonctionnelle et sociale pour les habitants afin de leur permettre de se loger à un prix abordable et d'avoir la possibilité de travailler sur place.
de permettre un parcours résidentiel aux habitants de la commune
de privilégier des modes de déplacement actifs et reconstituer un maillage d'espaces publics regroupant de nouveaux usages.
La participation des habitants aux projets urbains est pour la ville d'Ivry la condition nécessaire pour partager un

programme cohérent avec les attentes de la population et un outil d'appartenance au territoire pour les habitants L'adhésion au projet passe par la participation à l'élaboration de son programme.

La participation citoyenne dans des projets d'aménagement urbain s'inscrit ainsi dans une triple complexité :
celle de faire participer les habitants et riverains dans la durée du projet de rénovation urbaine,;
celle d'inscrire la participation des habitants dans un projet vaste comportant de multiples opérations.
offrir des lieux de débats et de confrontation afin de concilier le temps des habitants et celui du projet.

La concertation sur la ZAC confluences est difficile au regard de la taille de l'opération (145 hectares) , de sa durée (15 ans) de la simultanéité des projets sur le périmètre de la ZAC. Au delà du maintien d'une certaine mobilisation des habitants et des incidences sur le bilan global pour toute modification de programme opérée, il s'agit de trouver la bonne échelle de temps et d'intervention pour conjuguer les actions stratégiques et les actions concrètes en direction des habitants.

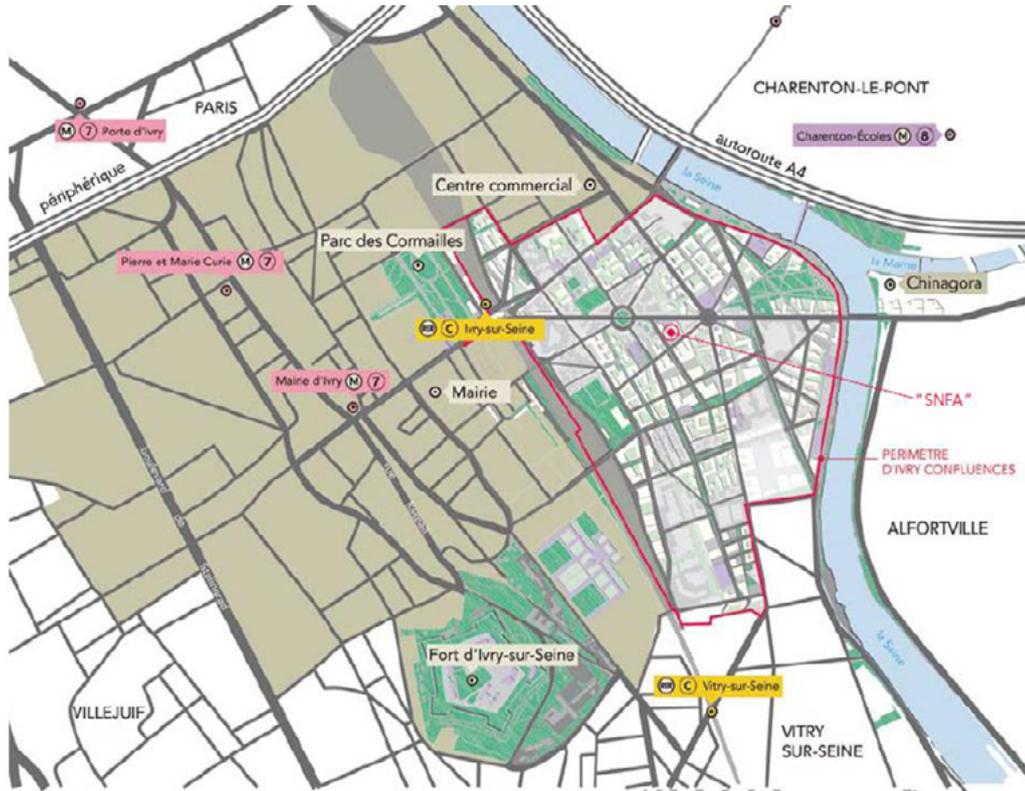


Figure 5 : Plan de situation de la ZAC Confluences (source: www.ivryconfluences.fr)

Historique du projet

La ZAC d'Ivry Confluences se situe dans le quartier d'Ivry Port, sur un ancien site industriel en cours de redéveloppement autour de la confluence de la Seine et de la Marne. Elle s'inscrit dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis-Seine Amont. Afin de lutter contre la spéculation foncière et de maîtriser le

développement de la ville, le projet « Ivry Confluences », a pour objectif de résorber l'habitat indigne en lien avec la dévitalisation du quartier et de rééquilibrer le quartier entre espaces publics, logements, équipements publics et locaux d'activité. Elle a été créée en 2010 et ces dernières tranches ont pour échéance 2030.



Figure 5 : Le terrain de l'ancien entrepôt du BHV et la construction du cours qui va libérer la circulation sur les quais (source : Mairie d'Ivry sur Seine, 2016)

La ZAC est actuellement desservie par le RER C. En 2020, la ligne du bus à haut niveau de service (BHNS) TZen n°5 entre le site de la station Bibliothèque François Mitterrand (ligne 14 du métro) et la future station Grand Paris Express Les Ardoines (ligne 15) sur la commune de Vitry-sur-Seine desservira le quartier. De plus, il est projeté la prolongation de la ligne 10 du métro jusqu'à la place Gambetta pour 2030.

La constructibilité de la ZAC est de 1,3 millions de m² de surface de plancher sur un périmètre de 145 hectares dont 98 hectares mutables. La répartition programmatique est la suivante :

- 50 % de locaux d'activités diversifiées (tertiaire et commerce) : 650 000 m²

- 40 % de logements (5 600 logements familiaux) dont 40% en logements sociaux et 60% en accession, dont 40% du total des logements à prix maîtrisés.
- 10% d'équipements publics : 130 000 m²

Dans le contexte de la ville d'Ivry-sur-Seine, cette opération pose plus globalement, les questions suivantes
Quelles potentialités de développement pour des friches industrielles ?

Quel devenir pour l'habitat très dégradé, ancien quartier d'accueil d'une population précaire ?

Comment construire un projet mixte permettant d'offrir des logements accessibles ?

Dates clés

2010 : Création de la ZAC

2013 : Démarrage de la construction du premier îlot de logements

2016 - 2025 : 2ème et 3ème tranche d'aménagement

2025 : Clôture prévisionnelle de la ZAC

Économie et financement

La programmation de la ZAC Confluences prévoit :

Pour le logement : 52 000 m² de SHON, soit 40 % de la surface totale qui se répartissent en :

- 35 % de logements familiaux,
- 5 % de logements en résidences (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées,...)
- 50 % de logements sociaux,
- 3 % de logements réhabilités.

Pour les fonctions économiques : 650 000 m² de SHON, soit 50 % de la surface totale qui se répartissent en 70 % de tertiaire et 30 % d'activités autres.

Pour les équipements publics : 130 000 m² de SHON, soit 10 % de la surface totale qui se répartissent en :

- Les coûts de travaux : 130 181 138 euros
- Les coûts de travaux équipements : 114 087 138 euros
- Les coûts d'honoraires et divers : 93 505 291 euros

Le poste foncier (338 millions d'euros) représente 46 % du budget de ZAC Ivry Confluences.

Les recettes : 726 644 460 euros, dont :

- Les ventes de charges foncières : 558 645 942 euros
- Les participations des collectivités : 151 718 078 euros
- Les autres recettes : 16 280 440 euros

L'opération bénéficie par ailleurs de subventions de l'État au titre du Contrat de Plan État Région pour la période 2007-2013.

~ Déroulement de la participation citoyenne ~

La participation citoyenne, et plus généralement la concertation en aménagement, soulève de nombreuses questions notamment pour les élus :

Est-ce empiler les demandes des uns et des autres ?

Peut-on aller jusqu'à reformuler la commande politique ?
Ou est-ce qu'on ne concerte que sur le projet ?

Comment assumer la controverse ? Il ne s'agit pas toujours de persuader qu'on a raison. Un projet urbain génère des craintes, des attentes et une certaine inertie. Est-ce qu'on recherche le consensus ?

Comment gérer la relation entre l'expert et des habitants qui ont un discours moins construit ?

Associer les Ivryiens ? Mais qui sont-ils ? Les écarts socio-économiques se creusent et les attentes évoluent. La population n'est pas homogène.

La phase de concertation durera le temps du chantier, c'est-à-dire jusqu'en 2025. Cette concertation s'organise autour d'ateliers de rencontres depuis octobre 2009. Ils s'organisent autour de quatre thèmes principaux : le logement, le travail, les déplacements et les divertissements. Le début de la démarche a consisté en une rencontre entre les habitants, les élus et services de la mairie, les aménageurs et les architectes.

Cette première étape a jeté les bases d'une concertation de plus long terme. La municipalité a mis en place différents dispositifs. Ces outils sont en très grande partie en régie à l'exception de la concertation amont de la ZAC. La commune s'est alors fait accompagner par un bureau de communication :

- un lieu de ressource du projet, la Banque des Confluences,

- des supports de communication régulier (site web dédié, lettre de diffusion, forum de discussion),
- Les revues de projet « citoyennes » et les réunions « micro-quartiers » : Le dispositif est un parallèle avec les revues de projet « techniques » classiques. L'objectif est que les habitants puissent pleinement participer à ces réunions. Chaque réunion se focalise sur un sujet particulier (jusqu'à 130-140 personnes). Le but est d'explorer les différentes échelles d'un projet, du contexte d'ensemble au projet plus localisé comme un espace public
- Les revues de projets peuvent être suivies d'ateliers en petit comité de participants (20-90 personnes) en présence de l'architecte afin de rentrer plus dans le concret et le détail. Les experts sont en confrontation directe avec les paroles des habitants sur le projet.
- des balades urbaines (et des balades numériques) sont organisées et une permanence tous les samedis matin pour discuter des sujets qui intéressent les habitants.
- des comités de quartiers pilotés et organisé par les habitants eux-mêmes avec parfois la présence de l'architecte. Les habitants réfléchissent alors à des phases plus lointaines du projet.
- Ce système de concertation à l'échelle de chaque projet a été mis en place avec des permanences à la Banque des Confluences. Cette démarche de concertation a été facilitée par le bon tissu associatif présent sur la commune d'Ivry. Cela a permis de faire remonter les initiatives et les demandes notamment pour ce qui concernait les espaces verts et les jardins partagés.

~ Enseignements et concepts innovants dans la mise en œuvre participative ~

La valorisation du patrimoine bâti et des friches permet d'associer les habitants dans un processus de « Ville en train de se faire » en accompagnant le fonctionnement quotidien du quartier. La régénération urbaine qui résulte de la démarche permet à la ville de puiser dans ses propres ressources les moyens de son développement. Le projet se conçoit en fédérant ainsi les initiatives locales afin d'éviter que les habitants soient en situation de « subir »

les changements. Les acteurs publics accompagnent la procédure afin de retenir de cette démarche participative les actions motrices et vertueuses. La transformation urbaine permet alors d'expérimenter de nouvelles pratiques artistiques, de dialogue social et de rencontres concourant à la formalisation d'une nouvelle identité au quartier.

Les « bonnes » pratiques et facteurs clés de réussite

Sur certains macros lots, la collectivité a inversé la démarche de conception. Avant de céder la charge foncière à un promoteur, l'aménageur a lancé une consultation d'architectes. Ensuite, il a organisé un atelier de promoteurs. Les 3 promoteurs (et leurs groupements) ont été mis en concurrence et ont travaillé avec le même architecte tout au long du projet. À chaque

étape, des revues de projet avec les habitants ont été menées bien que ces derniers n'intègrent pas encore les ateliers de conception avec l'architecte, l'aménageur et les promoteurs. Au final, les promoteurs font une offre classique. Cependant, leur capacité à participer au projet fait partie des critères de sélection au-delà du seul facteur prix.

Les points de blocage ou de freins

Ce type de dispositif apparaît perturbant pour les promoteurs. En effet, ceux qui participaient ne savaient pas si leur idée ne serait pas reprise par d'autres. Néanmoins, cette évolution des rôles constitue aussi un retour au pouvoir des architectes par rapport à la commande publique. Cette position de l'architecte face à la collectivité avait été celle connue au cours de la réalisation du centre d'Ivry dans les années 1970. Cependant l'architecte laisse-t-il la place pour autant à la concertation ? Il n'est pas si aisé pour les habitants de faire valoir leurs points de vue face aux architectes « star » qui défendent des concepts forts.

L'enjeu pour ces dispositifs est de réussir à prendre le temps d'associer les habitants tout en respectant le temps du projet.

Par ailleurs des freins culturels peuvent apparaître. En effet, si certains professionnels font preuve d'une réelle capacité de dialogue avec les habitants, d'autres sont plus dans la pédagogie mais pas nécessairement à l'écoute des habitants.

Depuis 5 ans, le dispositif a touché quelques milliers

personnes. Cependant, la démarche a d'abord surtout mobilisé les anciens habitants bien que depuis 2015, le quartier accueille de nouveaux habitants qui se sont projetés sur ce territoire avec des attentes très différentes. Les anciens habitants manifestent plus des réactions de crainte voire de rejet en première approche, puis le moment de l'acceptabilité du projet venu, une base de confiance retrouvée, souhaite y être mieux associés. Face à ce public, il est particulièrement nécessaire de montrer les apports concrets du dispositif, par exemple le passage de 0,43 hectares à 8,5 hectares d'espaces publics. Les nouveaux habitants, eux, sont davantage en attente de ce qui va sortir. Leur demande est prioritairement le respect des délais promis. En réunion publique, la population est principalement segmentée entre anciens et nouveaux habitants.

Ainsi pour la tranche 1 de l'opération, la collectivité était davantage sur une concertation d'« accompagnement ». Pour la tranche 2, le souhait de la municipalité était davantage d'associer les habitants voir de les orienter vers des thématiques innovantes nécessitant de nouveaux modes de discussion.

Les éléments d'amélioration possible des dispositifs et du processus de projet

Le projet n'est pas exempt d'oppositions. En effet, une association de quartier regroupant des propriétaires de la ZAC s'est constituée afin de défendre leurs intérêts de propriétaires (le projet nécessite quelques expropriations). Cependant, cette association n'a jamais remis en cause le projet, ni ses orientations programmatiques. D'une manière générale, plus on ouvre la participation, plus on réduit les marges d'action de ceux qui cherchent justement à bloquer le projet.

La densité est aussi un vrai sujet d'affrontement de type NIMBY, c'est-à-dire personne n'est d'accord pour densifier dans sa rue alors que tout le monde souhaite

un grand parc et des immeubles pas trop hauts. Ce type de concertation nécessite à la fois de respecter la parole des habitants tout en les informant des contraintes. La densité est une question économique et environnementale. La responsabilité de la collectivité est de dire qu'il faut densifier de manière intelligente autrement dit en la rendant acceptable pour tous. L'idée se répand que le territoire pourrait ne pas pouvoir absorber toute la programmation prévue, et la dilatation, l'élasticité de la ville est un phénomène encore mal perçu par la population.

~ Contacts clés et sources ~

Nom	Structure	Adresse mail
Romain Marchand	1er adjoint au Maire d'Ivry-sur-Seine en charge du développement urbain	rmarchand@ivry94.fr
Gilles Montmory	Chargé d'opérations à la ville d'Ivry-sur-Seine	gmontmory@ivry94.fr
Francois Perrot	Urbaniste coordonnateur à l'Agence Fortier	ivryconfluences-urba@brunofortier.fr