

## Ivry-sur-Seine - Zac du Plateau (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 une opération d'aménagement mixtes logements, équipements et activités.

**Surface de l'opération :**

Ivry Plateau (8 ha)

**Mode opératoire :**

ZAC



Figure 1 : Zac Plateau (source : <http://www.ivry94.fr>)



Figure 2 : Place Général de Gaulle (source : <http://www.ivry94.fr>)

### Principaux Acteurs

#### Maîtrise d'ouvrage :

Ville d'Ivry-sur-Seine et Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP)

#### Maîtrise d'œuvre :

- Urbaniste : Agence BDVA / Jean Michel Dumas
- Bureau d'études techniques : BATT
- Paysagiste : URBICUS
- AMO développement durable : AETIC

#### Partenaires porteurs de projets :

- Promoteurs : BNP Paribas Immobilier, ARCADE, SEMIIC, COGEDIM, Nexity, Expansiel
- Bailleurs : Immobilière 3F, CPH, IDF Habitat, Logistransport, OPH, Valophis
- Collectivités : État, Conseil Général du Val de Marne,...

Collectif d'artistes autour de Stefan Shankland (démarche culturelle HQAC)

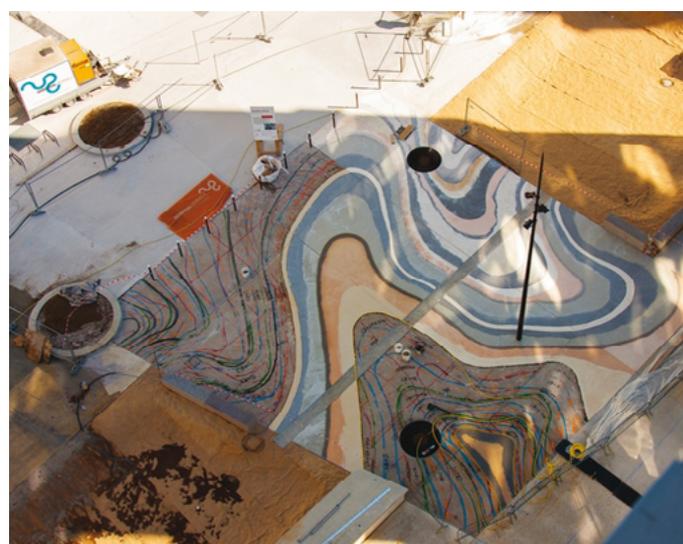


Figure 3 : L'œuvre par l'artiste stefan shankland 'Marbre d'ici' en cours de réalisation sur 260m2 (source : <http://www.ivry94.fr>)

## 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 4 : Localisation de la ZAC du Plateau sur la commune 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

L'opération labellisée ÉcoQuartier se situe près de la porte de Choisy, entre de grandes emprises (cimetières, entrepôt RATP, cité Pierre et Marie Curie). L'origine de l'opération se trouve dans la volonté d'élargir la RD5 (ex-RN305), en anticipation de l'implantation d'un bus en site propre, puis d'un tramway en 2020. L'opération ZAC du Plateau a permis de requalifier un tissu urbain anciennement dégradé situé aux abords de cet axe.

La maîtrise d'ouvrage a porté une politique volontariste sur plusieurs aspects : mixité sociale et fonctionnelle, ambitions environnementales (réduction de la place de la voiture au profit des modes actifs, raccordement à un réseau de chaleur, réalisation de toitures végétalisées...).

Du point de vue urbain, on relève plusieurs points très positifs : la création d'une perméabilité vers la RD5, la qualité architecturale de certains bâtis, le développement d'une polarité commerciale qualitative autour de la place Charles de Gaulle.

Il s'agit d'une action de recomposition d'entrée de la ville avec création de logements mais également de commerces, de bureaux et d'équipements. L'opération propose des logements diversifiés : 50% de logements sociaux et pour les logements en accession, 40% sont à prix maîtrisés. Le projet cherche également à diversifier les modes d'habiter entre collectif, semi-collectif, maisons groupées et habitat

individuel tout en proposant un large panel de tailles de logement (du T1 au T5). Cette diversité dans les modes d'habiter permet ainsi de proposer un parcours résidentiel dans les secteurs soumis à une pression foncière forte, en raison de la proximité de Paris. La politique de logements à prix maîtrisés de la commune contribue à rendre plus accessibles les logements en accession et permet aux habitants du parc social d'accéder à la propriété et de libérer ainsi des logements sociaux.

La problématique de cette fiche est de réaliser un diagnostic de la démarche participative citoyenne de l'opération en termes d'objectifs atteints ou pas, et d'amélioration future s'il y a lieu.

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, notamment pour permettre leur adhésion au projet ;
- 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.

## Historique du projet

Les acquisitions foncières n'avaient pu aboutir en raison de la forme en lanière des parcelles et du droit de délaissement, qui obligeait l'Etat à acheter la totalité des parcelles, alors que seule la partie donnant sur la voie était nécessaire à son élargissement.

C'est dans ce cadre que la commune a entrepris de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il s'agit de réhabiliter l'image du site concerné par l'élargissement et de procéder au renouvellement urbain des cœurs

d'îlot. Par délibération du 21 décembre 2006, le conseil municipal a approuvé le dossier de création et désigné l'AFTRP (devenu Grand Paris Aménagement) aménageur de cette ZAC.

Grand Paris Aménagement (AFTRP à l'époque), a réalisé une première étude de faisabilité en 2004. Le territoire de la ZAC du Plateau est inscrit en zone UV (zone mixte d'habitat et d'activités) au PLU révisé et approuvé le 15 décembre 2013.

En bordure du périphérique parisien et dans un contexte urbain dense, ce secteur est bien desservi par les transports en commun (ligne du bus 183 en site propre, station de métro Pierre et Marie Curie de la ligne 7 à 400 mètres, futur tramway T9 prévus en 2020). La ZAC a pour objectif de requalifier l'entrée nord de la ville d'Ivry en parallèle du projet d'élargissement de la Route Départementale 5 permettant d'accueillir un bus en site propre. Transformé ainsi en boulevard urbain, la RD 5 (Avenue de Verdun) constitue la colonne vertébrale de la ZAC sur un axe linéaire de 1,5 kilomètre.

L'ambition du projet est ainsi d'intégrer la nouvelle zone aux quartiers existants que sont la cité Pierre et Marie Curie (environ 1000 logements) et le tissu pavillonnaire notamment en créant de nouveaux pôles de vie autour de centralité (place du Général de Gaulle et de squares publics). L'opération, mixant logements et bureaux, va

de fait modifier la densité du quartier puisque le secteur de la ZAC, comptait moins de 20 logements à l'hectare (164 habitants en tout) et 25 locaux d'activités (garage, entreprise de bâtiment, magasin Saint Maclou). La zone doit ainsi passer à une densité brute de 183 logements à l'hectare au travers d'une démarche de concertation avec les habitants. La dynamisation économique local repose essentiellement sur la présence des 1 200 employés du Ministère du Budget. Par ailleurs, 5 000 m<sup>2</sup> de commerces additionnels s'articulent autour de la nouvelle place Charles de Gaulle.

Dans le contexte de la ville d'Ivry-sur-Seine, cette opération pose, plus globalement la question de comment construire un projet mixte permettant d'offrir des logements accessibles ?



Figure 5 : Le Ministère du Budget sur l'avenue de Verdun (ex-RD5), Source : Grand Paris Aménagement, 2014

## Temporalité du Projet (Dates clés ?)

2006 : Création de la ZAC

2012 : Inauguration du Ministère du Budget

2012 - 2013 : Livraison des 66 logements Cogedim, 97 logements Arcade et 47 logements CPH et du mail Maunoury

2014 - 2015 : Travaux sur les espaces publics de la place du Général de Gaulle

2015 : Livraison de 427 logements et 4 500 m<sup>2</sup> de commerces par BNP Paribas Immobilier

2017 : Livraison de la résidence intergénérationnelle de 77 logements sociaux (dont 38 logements jeunes actifs) et des logements du secteur Hoche (220 logements)

2018 : Fin des travaux Livraison de 210 logements supplémentaires et de la voie Olympes de Gouges

## Économie et financement au 31 décembre 2017

La ZAC du Plateau doit accueillir à l'horizon 2018 :

- 1 100 logements environ dont :
- 50% en accession dont 40 % à prix maîtrisés
- 50% en locatif social (13% en PLAI, 79% en PLUS, 8% en PLS)
- 32 200 m<sup>2</sup> SDP de bureaux (essentiellement du Ministère du Budget)
- 5 500 m<sup>2</sup> SDP de commerces et activités
- Une résidence hôtelière de 5 500 m<sup>2</sup> SDP
- Divers équipements sur 800 m<sup>2</sup> SDP

Parmi les logements en accession, 40% doivent être à prix maîtrisés (dont en accession sociale) afin de créer du logement abordable. Cette diversité de type de logements combinée à une diversité de typologie (T1 au T5) a pour objectif dans le projet d'aménagement de créer un parcours résidentiel.

Les coûts du foncier de l'opération :  
53 354 Keuros (Hors Taxes)

Les coûts des travaux de VRD :  
17 535 K euros HT

Les coûts totaux de l'opération d'aménagement :  
82 657 K euros HT

Les charges foncières des logements :

- en accession libre : 700 euros/m<sup>2</sup> SHON
- en accession à prix maîtrisés : 600 euros/m<sup>2</sup> SHON
- des logements sociaux : 526 euros/m<sup>2</sup> SHON

Les recettes pour cession : 64 059 K€

- de logements : 43 884 K€ d'euros HT
- d'activités : 20 175 K euros HT
- de terrains (foncier de l'État l'élargissement) : 4 066K€ d'euros HT
- de terrain (apport en nature d'un terrain Ville) : 2 195

La participation de la ville à l'opération :  
10 035 K euros

La participation au sein du contrat de plan État-région (CPER) : 1 740 K euros HT

Par ailleurs, afin de soutenir le logement social, la ville verse une surcharge foncière aux bailleurs sociaux, qui s'est élevée à 3 M€ sur cette opération.

Enfin, les négociations entre les promoteurs et la ville, ainsi que la vente de la charge foncière différenciée par programme permet d'obtenir des prix de sortie moyen des logements variant sur les derniers programme entre 3956 €/m<sup>2</sup> et 4500 €/m<sup>2</sup> TTC/m<sup>2</sup> Habitable, parking construit.

## ~ Déroulement de la participation citoyenne ~

L'opération fait la promotion de modes de vie connectés, adaptés aux rythmes de vie de chacun et d'une utilisation raisonnée des ressources. Cette opération a vocation à promouvoir un urbanisme au service de projets intégrés et durables, et à finalité d'un développement territorial équitable.

La concertation avec les habitants a été intégrée durant toute la phase de l'opération. L'organisation de réunions publiques sur l'état d'avancement de l'opération a permis de recueillir les avis des riverains et des habitants afin de pouvoir adapter certains éléments du projet. Par exemple, il a été acté au cours de ces réunions de concertation le souhait des habitants de disposer de davantage d'espaces verts (suppression de la référence aux commerces déjà prévu à l'origine de la ZAC et de la programmation immobilière autour de la place) dans les environs des futures habitations, mais également de traiter des nuisances sonores ou des liaisons avec la cité voisine. Ainsi, ce souhait a été traduit dans l'opération par la création d'un square public de plus de 1 500 m<sup>2</sup> alors qu'un des lots à l'origine du projet ne devait comporter qu'un cœur d'îlot entièrement résidentiel.

Cette concertation a été l'occasion de rompre avec le format classique de la réunion publique. Ainsi des ateliers thématiques ont été organisés par un prestataire extérieur en direction des habitants. Ce format a permis d'obtenir un ressenti plus objectif des habitants.

La gouvernance de cette opération intègre également une participation citoyenne active, notamment par une démarche de Haute Qualité Artistique et Culturelle (HQAC) initiée sur toute la durée de l'opération avec le Collectif d'Artistes (Atelier / TRANS305) initié par l'artiste Stefan Shankland. Cette démarche artistique se décline par :

- la mise en place d'un belvédère ouvert au public,
- des animations, notamment dans le cadre des nuits blanches, ou « plateaux d'été »,
- des ateliers avec les scolaires et les habitants.

Outre cette démarche artistique, une résidence inter-générationnelle (étudiants, seniors et familles) avec un jardin partagé, a également pour objectif de renforcer le lien social.

**Néanmoins différentes questions soulevées en atelier peuvent se poser autour de la réalisation de ce projet :**

- La concertation peut-elle ou doit-elle reformuler la commande politique originelle du projet ou seulement modifier la forme du projet ?
- Le consensus doit-il nécessairement être recherché ?
- Quelle place pour l'expertise ?
- Comment répondre aux attentes d'une ville comme Ivry beaucoup plus hétérogène aujourd'hui qu'auparavant ?

Au cours de la réalisation du projet et de la livraison des différentes tranches, on assiste à un moment de bascule avec l'arrivée des nouveaux habitants aux côtés des habitants existants des quartiers en reconversion. Or, les attentes entre les premiers et les derniers peuvent être très différentes. Les nouveaux habitants démontrent une plus forte capacité à se projeter sur le territoire et sont beaucoup plus en attentes du respect des délais et des procédures.

La démarche a consisté à ne pas démarrer la concertation avec les habitants sur une feuille vierge. Les projets présentaient des contraintes et des impératifs. Le premier objectif était d'organiser la mixité fonctionnelle, ceci impliquant une compacité du bâti bien que d'autres formes urbaines furent débattues. Le débat sur la densité de l'opération s'est ainsi concentré sur son acceptabilité (Quel niveau de densité accepté ? comment rendre cette densité acceptable ?). Pour la maîtrise d'ouvrage, une concertation menée de manière ouverte a eu comme avantage de réduire le champ des oppositions au projet.

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

Au moment du démarrage de la ZAC Ivry-Plateau en 2006, la démarche de concertation HQAC (Haute Qualité Artistique et Culturelle) du projet constituait une innovation majeure.

Elle avait pour objectif de :

- permettre aux habitants de voir l'évolution de leur quartier en organisant des balades urbaines,
- faire la couture sociale entre les nouveaux habitants et les riverains de la ZAC.

La démarche s'est ainsi réalisée à plusieurs niveaux :

- la tenue de réunions de concertations entre acteurs du projet et les habitants au-delà du cadre réglementaire strict,
- pour la partie aménagement et construction, l'organisation de réunions très régulières sur les différentes phases de projet du quartier et sur les chantiers (ceux des promoteurs et des aménageurs) ceci nécessitant un travail de communication important de la part de l'aménageur et une disponibilité des architectes, constructeurs, de l'aménageur et des services de la ville ;
- la mise en place d'un « boulevard des Arts », terme proposé par Paul Chemetov dans le projet de territoire Seine-Amont, visant à améliorer l'urbanité et l'identité du territoire, sur l'ex-route départementale numéro 5, entre la Porte de Choisy et Orly, s'appuie sur des grands équipements, tel que le MAC VAL (Musée d'art contemporain du Val-de-Marne) à Vitry-sur-Seine où des œuvres d'art ornent pignons et façades d'immeubles. La démarche du Collectif d'Artistes initié par Stefan Shankland en direction des habitants s'inscrit ainsi dans cet axe urbain artistique. Le collectif est par ailleurs installé au cœur de la zone sur un terrain mis à disposition par l'aménageur. Cette espace provisoire est sur le site depuis le début de la ZAC en 2007. La démarche artistique reposait sur une double approche, de faire-voir et de faire-participer les habitants. Une des premières réalisations du collectif s'est traduit par l'aménagement d'un belvédère éphémère pour permettre aux habitants de voir évoluer le chantier.

Une approche pédagogique a été menée autour de la réutilisation sur place de certains matériaux de déconstruction des bâtiments du site. Il s'agissait de travailler à la fois sur la mémoire des matériaux du quartier et de faire participer les habitants à un mini-chantier. Ce dernier s'est concrétisé au début de la ZAC sous la forme d'ateliers (appelés « Les plateaux d'été ») en direction des riverains, avec la création d'une maquette des immeubles situés autour de la place du Général de Gaulle (logements neufs et une partie de la Cité PM Curie), grâce aux matériaux de démolition.

De plus, le matériau issu des démolitions « Marbre d'Ici » proposé par S. Shankland, a été posé sur l'espace public, sous forme de banc (mail Maunoury) ou en dalle de sol de la place.



Figure 6 : Le «Boulevard des arts» le long de l'ex-RD5 (Source : Mairie d'Ivry sur Seine, Mary Sibande, 2016)

Avec la livraison des premiers bâtiments et l'arrivée des habitants de la ZAC, les chantiers se sont installés dans les locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles en accord avec le promoteur. Ces ateliers en direction de tous publics devaient permettre aux participants d'appréhender les volumes du chantier et de comprendre les différentes étapes de la réalisation de la ZAC (terrassement, gros-œuvre,...).

L'information sur la démarche HQAC en direction des riverains dans un premier temps puis des nouveaux habitants dans un second temps s'est déroulée à l'échelle du quartier au travers des bulletins municipaux et grâce au relais de la maison de quartier. Le public venu grâce à ces campagnes de communication correspond à la sociologie mixte, socialement et générationnellement, du quartier.

Les ateliers et les réunions de concertation ont permis non seulement aux habitants d'être informés, de comprendre et de donner leur avis. La démarche leur a également donné l'occasion de modifier des aménagements sur la zone et certains permis de construire avant leur dépôt officiel. Les demandes ont essentiellement porté sur les hauteurs des bâtiments dans le secteur pavillonnaire du sud de l'opération. (Suppression de la référence à la modification des hauteurs suite à la concertation qui ne s'est produite qu'au sud de la ZAC) Sur ce secteur la

hauteur acceptable a été définie avec l'architecte du lot, le constructeur et la ville pour trouver l'équilibre entre les différents enjeux, la préservation de l'intérêt général et particulier. L'équivalent d'une étude de faisabilité a été effectué pour discuter des hypothèses avec les riverains. Cette démarche a permis d'éviter un recours sur le permis de construire.

En raison des derniers dépôts de permis de construire, plus aucune réunion n'a été organisée. Cependant, l'équipe projet de Grand Paris Aménagement demeure en contact avec les riverains et les habitants avec une présence sur le site. Des démolitions et des travaux de stabilisations de terrains, notamment des injections de carrières restent encore à réaliser sur le site. Ces travaux et des réflexions sur les mutations à long termes font l'objet d'une réunion publique le 10 mai 2017.

Le collectif d'artistes travaille encore sur le site notamment avec l'installation d'une dernière œuvre. Un recueil de ses dix années d'expériences de cette démarche HQAC a également donné lieu à un ouvrage («L'art en chantier» de Stefan Shankland et Stéphane Tonnelat paru en 2016). L'artiste fort de cette expérience intervient également sur la ZAC Confluences, notamment le long de l'axe urbain parcouru par la ligne du bus à haut niveau de service (BHNS) TZen n°5.



Figure 7 : Le «Plateau d'été» en 2012 (Source : Atelier TRANS305, Stefan Shankland, 2012)

## Les « bonnes » pratiques et facteurs clés de réussite

L'absence d'espaces verts (les habitants n'ont pas critiqué l'absence d'espace public) critiqués par les habitants lors des concertations a permis de réorienter le projet sur cet aspect. Le dernier lot en cours d'aménagement doit prendre en compte ces demandes des habitants et permettre de rétablir un équilibre en termes d'espaces verts. De plus, la ville a piloté une étude des espaces extérieurs de la cité Pierre et Marie Curie, jouxtant la ZAC, qui a démontré ses atouts et la possibilité de créer un jardin public, répondant aux demandes des habitants.

Les concertations régulières couplées à la démarche HQAC ont permis de mobiliser les habitants et les riverains autour de projets concrets et immédiats dans l'aménagement des espaces publics du quotidien. La démarche s'est inscrite dans une approche circulaire de vie des matériaux de construction au travers de leur réutilisation dans des œuvres d'art marquant le paysage urbain. Beaucoup de blocages et recours furent désamorçés grâce à cette démarche de concertations et de participations régulières des habitants dans l'opération de la ZAC du Plateau.

## Les points de blocage ou de freins

La difficulté des opérations d'aménagement en milieu urbain déjà construit réside dans le relogement des habitants et la mise en état des sols, qui peuvent être pollués par les anciennes activités. Ainsi, des accords avec les bailleurs sociaux construisant sur la ZAC ont permis de reloger une partie des habitants touchés par l'opération.

Un des enjeux sur des opérations d'aménagement sur un temps long est l'intégration des nouveaux habitants au fil du déroulement de l'opération et à l'appropriation des espaces publics par tous pour favoriser une vie de quartier conviviale : les nouveaux habitants comme les anciens doivent pouvoir utiliser ces nouveaux lieux.

On constate que les partenariats ville/ promoteurs sont très satisfaisants puisque 83% des logements sont occupés en résidence principale, avec 55 % d'Ivryens et 56 % de primo-accédants.

En dépit de son approche novatrice, une telle démarche artistique demeure difficilement planifiable et complexe dans sa mise en œuvre technique au fil de l'eau de l'évolution du chantier de la ZAC. La difficulté de ce pilotage s'explique en grande partie par l'articulation entre les divers acteurs du projet, les politiques, les promoteurs, les aménageurs et les habitants. Seule une

plus grande anticipation du financement de la démarche permettrait une meilleure participation des intervenants. (Il ne me semble pas qu'il y ait eu de problème de coordination d'acteurs.) Il apparaît essentiel que le financement de cette démarche puisse être contractualisé dans les différents documents administratifs et budgétés en amont (bilan d'opération, promesse de vente entre le constructeur et l'aménageur).

Par ailleurs, la recherche de la densité s'est faite au détriment des espaces verts et ce, malgré la longue phase de concertation avec les habitants. En effet, le bilan économique de l'opération, sous-tendu par le programme (part importante de logements sociaux et de logements à prix maîtrisés) impliquait une certaine densité. La recherche d'une densité acceptable (densité perçue moindre) est conforme aux orientations du SDRIF (densification des secteurs bien desservis par les transports en communs). Les diverses réunions publiques montrent que les habitants acceptent la hauteur des bâtiments, à condition d'avoir des espaces publics de qualité, une urbanité (commerces, services) et des logements agréables, avec prolongements extérieurs. C'est le cas des constructions autour de la place du général de Gaulle, qui ont été appréciés des habitants.

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

En dernier lieu, un système d'évaluation permettrait de mieux suivre les engagements des différents acteurs du projet (commune, promoteur, aménageur,...) sur les prescriptions architecturales et environnementales. En effet, au regard des prétentions de départ (diminution de la place de la voiture, neutralité énergétique, effet sur la santé en termes d'îlot de chaleur,...), outre la démarche novatrice reconnue de participation artistique, le projet n'a que peu apporté d'innovations (architecturale, paysagère et technique).

## ~ Contacts clés et sources ~

Nom	Structure	Adresse mail
Séverine NOACK	1er adjoint au Maire d'Ivry-sur-Seine	snoack@ivry94.fr
Sandrine DELAGE	Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP)	Sandrine.DELAGE@grandparisamenagement.fr
Atelier / TRANS305	Collectif d'artistes	info@trans305.org ( <a href="http://www.trans305.org">http://www.trans305.org</a> )