



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-06-29_1511

Convention pluriannuelle du projet de
renouvellement urbain d'Ivry-sur-Seine

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Vilain	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs.		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs.		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P ⁽²⁾		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr ⁽¹⁾	M. Jeanbrun	P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Kennedy	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Repr.	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs.		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	Mme Veyrunes	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs.		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr. ⁽¹⁾	M. Beneteau	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs.		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Vidal	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr.	Mme Afflatet	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs.		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr ⁽¹⁾	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. ⁽¹⁾	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P ⁽¹⁾		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr ⁽¹⁾	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr ⁽²⁾	M. Daudet	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P ⁽³⁾		

(1) A partir de 1431

(2) à partir de 1484

(3) à partir de 1527

Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

Exposé des motifs

L'établissement public territorial compte 12 sites de renouvellement urbain dont la majorité pourra faire l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU en 2019.

Est transmis en pièce jointe, pour approbation, le projet de convention avec l'ANRU de la ville d'Ivry. Il s'agit d'un nouveau projet de renouvellement urbain d'intérêt régional.

Les ambitions inscrites dans la convention ANRU

Le projet de renouvellement urbain du secteur Gagarine-Truillot a été élaboré en lien étroit avec les principes d'un développement durable, permettant au projet la meilleure insertion possible dans l'environnement naturel et urbain. Le projet a pour objectifs :

- De développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement
- De renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée
- De proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier
- De renforcer le fonctionnement résidentiel
- De reconquérir les espaces publics

Démolition de logements et reconstitution de l'offre

376 logements sont démolis avec une reconstitution sur la ville, dont 276 hors quartiers politique de la ville.

Procédure d'aménagement et bilan financier

La mise en œuvre du projet se fait dans le cadre d'une ZAC d'initiative Etat confiée à l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA) récemment fédéré avec Grand Paris Aménagement (GPA).

Le coût global du projet est de 104 650 985 € TTC avec un concours financier de l'ANRU de 7 millions. Il est à noter la participation de l'ANAH pour la copropriété dégradée Raspail à hauteur de 3 425 834€

La participation de la ville au projet est de 20 925 710 € et aucune participation financière n'est demandée à l'EPT.

L'équipe projet

Elle repose sur un chargé de projet communal qui s'appuie sur les services de la ville, de l'EPT et de Grand Paris Aménagement. Le poste n'est pas financé par l'ANRU.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le projet de convention ANRU ;

Vu les engagements de chacun des partenaires ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de convention de renouvellement urbain de la ville d'Ivry, annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ladite convention et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 54

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019 ayant été publiée le 05 juillet 2019



A Vitry-sur Seine, le 02 juillet 2019
Le Président

[Signature]
Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Convention pluriannuelle ANRU

Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional Gagarine - Truillot d'Ivry sur Seine

IVRY
s/SEINE

Grand Paris
aménagement

**ORLY
RUNGIS
SEINE
AMONT**

Office Public
de l'Habitat
Ivry-sur-Seine

ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

Action Logement

Foncière Logement
Groupe Action Logement

**VAL de
MARNE**
Département utile

île de France

**BANQUE des
TERRITOIRES**

Caisse des Dépôts
et Consignations



SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

L'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre dont le siège est Bâtiment ASKIA - 11, avenue Henri Farman, 94398 Orly Aerogare, représenté par son président, Monsieur Michel LEPRETRE , ci-après désigné « le porteur de projet »

La ville d'Ivry-sur-Seine, dont le siège est Esplanade Georges Marrane – 94200 Ivry sur Seine, représentée par son maire, Monsieur Philippe BOUYSSOU,

L'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine-Amont (EPA ORSA), dont le siège social est 2 Avenue Jean Jaurès, 94600 Choisy-le-Roi, représenté par Monsieur Thierry FEBVAY, agissant en sa qualité de Directeur Général dudit Etablissement,

L'Office Public de l'Habitat d'Ivry sur Seine, dont le siège social est 6 promenade Supérieure – 94200 Ivry sur Seine, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sabine CHRISTOF-BEAURIANNE

Action Logement Services, dont le siège est situé 21 Quai d'Austerlitz, 75013 Paris, représenté par son Directeur Régional Ile de France,

Foncière Logement, dont le siège est 33 Avenue du Maine 75015 Paris, représentée par son directeur général Monsieur Yanick LE MEUR,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

Le Conseil départemental dont le siège est Hôtel du département 94054 Créteil, représenté par son président, Monsieur Christian FAVIER

La Caisse des Dépôts, dont le siège est situé 56 rue de Lille, 75007 Paris, représentée par sa directrice territoriale Madame Caroline CARTALLIER

Table des matières

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	2	Article 4.3. Les principes de la déconstruction de l'immeuble Gagarine : les premières pistes du réemploi dans le projet urbain	65
PRÉAMBULE.....	5	Article 4.4. Réseau de chaleur.....	66
LES DÉFINITIONS.....	6	Article 5. STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE ET LES APPORTS D'ACTION LOGEMENT	68
TITRE I - LES QUARTIERS	7	Article 5.1. La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	68
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	8	Article 5.2. La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....	69
Article 1. LES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	8	Article 6. STRATEGIE DE RELOGEMENT ET D'ATTRIBUTIONS	70
Article 2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	8	Article 7. GOUVERNANCE ET CONDUITE D'OPERATION	71
Article 2.1. Un projet de renouvellement inscrit dans la dynamique du projet de territoire	8	Article 8. CONCERTATION ET ACCOMPAGNEMENT DU CHANGEMENT	78
Article 2.2. La stratégie habitat du territoire	10	Article 8.1. Une concertation soutenue qui se poursuit	78
Article 3. LA DESCRIPTION DU PROJET URBAIN	12	Article 8.2. Accompagnement du changement	87
Article 3.1. Le programme urbain	12	TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION.....	90
Article 3.2. La composition urbaine.....	48	Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	90
Article 4. FACTEURS CLES DE SUCCES ET OBJECTIFS D'EXCELLENCE DU PROJET : LES ENJEUX EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	61	Article 9.1. Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle	90
Article 4.1. Un projet qui respecte les principes de l'économie circulaire	62	Article 9.2. Les opérations du programme non financées par l'Anru ..	101
Article 4.2. Le développement de l'agriculture urbaine.....	63	Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS	102
		Article 10. Le plan de financement des opérations programmées.....	104

Article 11. Les modalités d’attribution et de versement des financements 109	Article 13.2. Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention112
Article 11.1. Les modalités d’attribution et de versement des subventions de l’Anru..... 109	Article 13.3. Traçabilité et consolidation des modifications apportées112
Article 11.2. Les modalités d’attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 109	Article 14. Les conditions juridiques d’application de la convention pluriannuelle112
Article 11.3. Les modalités d’attribution et de versement des aides de l’Anah..... 109	Article 14.1. Le respect des règlements de l’Anru112
Article 11.4. Les modalités d’attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts..... 109	Article 14.2. Les conséquences du non-respect des engagements112
Article 11.5. Les modalités d’attribution et de versement des aides d’autres Partenaires associés 109	Article 14.3. Le contrôle et les audits.....113
Article 11.6. Les modalités d’attribution et de versement des aides du Cconseil départemental du Val-de-Marne 109	Article 14.4. La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d’ouvrage.....113
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 110	Article 14.5. Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention .113
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l’Anru..... 110	Article 14.6. Le traitement des litiges114
Article 12.1. Le reporting annuel..... 110	Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d’ouvrage dans le cadre d’actions initiées par l’Anru115
Article 12.2. Les revues de projet..... 110	Article 16. Les archives et la documentation relative au projet115
Article 12.3. Les points d’étape 110	Article 17. La signalétique des chantiers.....115
Article 12.4. Les informations relatives à l’observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF..... 111	TABLE DES ANNEXES117
Article 13. Les modifications du projet..... 111	
Article 13.1. Avenant à la convention pluriannuelle 111	

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration n° 583 porté par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et la ville d'Ivry sur Seine cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité de pilotage du 3 avril 2019

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques .

LES DÉFINITIONS

- Le « porteur de projet » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain. Dans le cas présent le porteur de projet est la Ville en étroite collaboration avec l'EPT.

- Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- Le « programme », ou « programme urbain », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.

- L'« opération », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

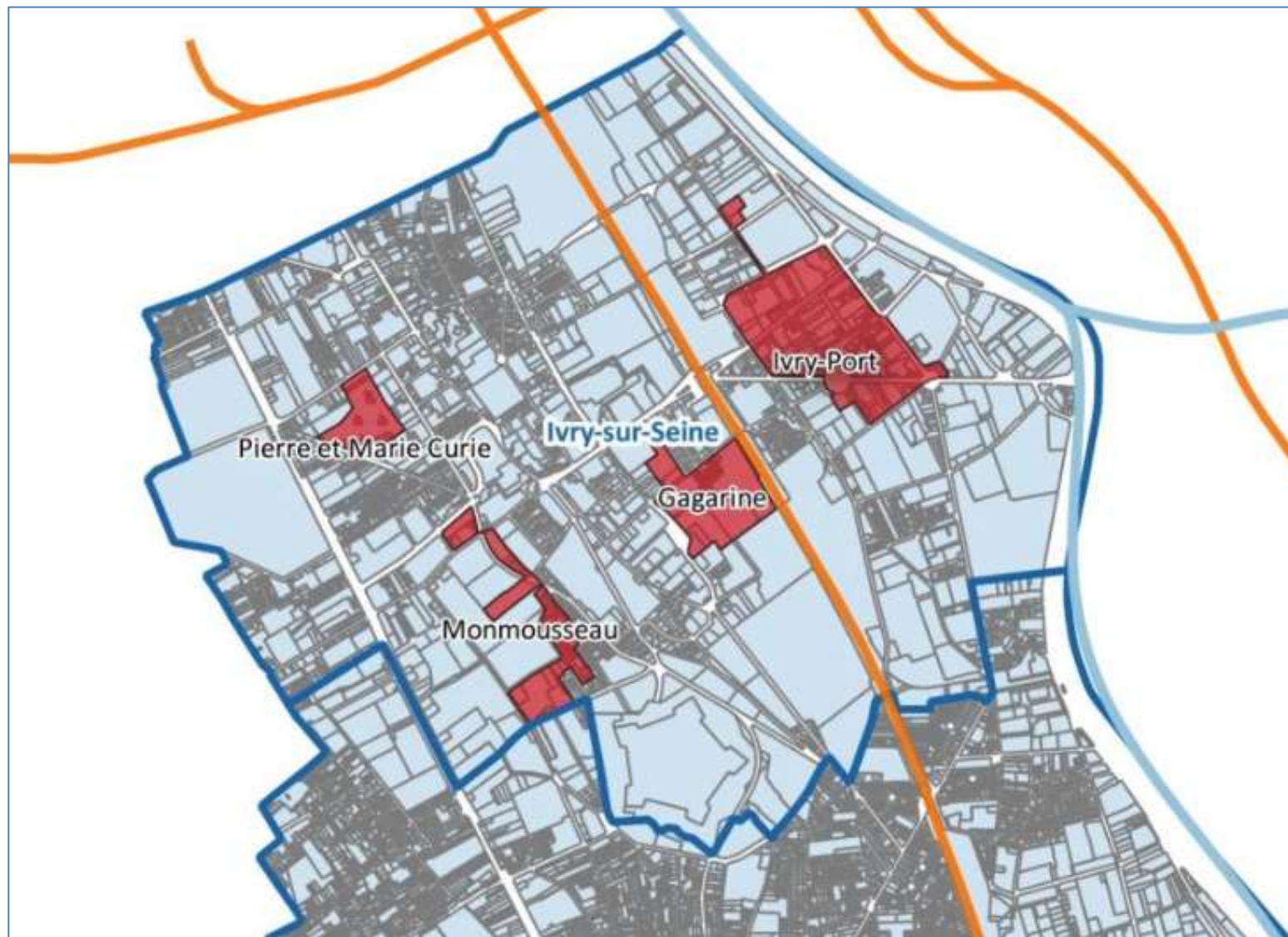
- Le « maître d'ouvrage » est un bénéficiaire des concours financiers de l'Anru.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « concours financiers » de l'Anru, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru et de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - Action Logement portant sur le NPNRU.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

Le quartier d'intérêt régional « Gagarine », QP094008, de la ville d'Ivry-sur-Seine au sein du département du Val de Marne (94), identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain.



TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. LES ELEMENTS DE CONTEXTE

Depuis janvier 2016, la ville d'Ivry sur Seine est intégrée à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) : 24 communes et 700 000 habitants.

- Ce territoire est le plus peuplé après Paris est le 1er pôle d'emploi de la métropole et le 1er constructeur de logement avant Paris. Il s'agit donc d'un territoire à fort enjeux métropolitains (économie productive de la vallée de la Seine, logistique fluviale, ferroviaire et routière, plateforme aéroportuaire, MIN de Rungis, etc.).

- L'EPT GOSB compte 8 contrats de ville qui concernent 31 quartiers prioritaires répartis sur 16 communes. Au total plus de 100 000 habitants se trouvent en quartiers prioritaires soit 1/7ème de la population de l'EPT. L'EPT GOSB compte 11 Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU).

- Dans les 20 prochaines années, les projets d'aménagement du territoire (Ivry Confluences, le Lugo à Choisy-le-Roi, etc..) et le développement des lignes de transports collectifs structurants (Tzen5, ligne 14, Tramway 9 etc.) vont profondément changer la physionomie du territoire et vont participer à son dynamisme déjà engagé.

Article 2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- La ville d'Ivry sur Seine souhaite affirmer et valoriser dans les années à venir ses quartiers existants qui sont directement concernés par ses grands projets afin d'y améliorer la qualité de vie en poursuivant et développant les

actions engagées de consolidation de la structure urbaine, en y développant un haut niveau de services publics pour tous, en poursuivant des actions qui ancrent le caractère durable de leur développement social urbain et économique.

- Le projet d'intérêt régional d'Ivry sur Seine s'inscrit dans cette dynamique : faire de son territoire, un territoire de projets, exemplaires, co-construit innovant visant à :

- mettre en oeuvre un mode de développement qui permette à la fois une économie productive et un habitat attractif pour tous dans une perspective de mixité sociale et fonctionnelle

- Créer un territoire durable en répondant aux défis d'aménagement dans un environnement habité,

- Lutter contre les difficultés d'accès à l'emploi,

- Poursuivre la mise en oeuvre d'une offre de services pour tous.

Article 2.1. Un projet de renouvellement inscrit dans la dynamique du projet de territoire

Le projet de territoire repose sur 4 exigences :

Exigence n°1 : S'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable

- Valoriser les composantes incontournables au cœur de la métropole

- Promouvoir un territoire productif et innovant

- Obtenir les projets de franchissement des coupures urbaines

-Révéler les lieux de destination du territoire

Exigence n°2 : Combattre les dérèglements climatiques et les nuisances

-Pérenniser et développer la nature en ville

-Poursuivre la volonté de réparation des nuisances via le développement urbain

-Conforter l'engagement dans la transition énergétique

-Atteindre la sobriété et l'efficacité

Exigence n°3 : Garantir la ville et la qualité de vie pour tous

-Assurer des logements abordables et un parcours résidentiel

-Favoriser les emplois et l'insertion des habitants

-Soutenir la dynamique de renouvellement urbain sous toutes ses formes

-Défendre l'accès aux services publics

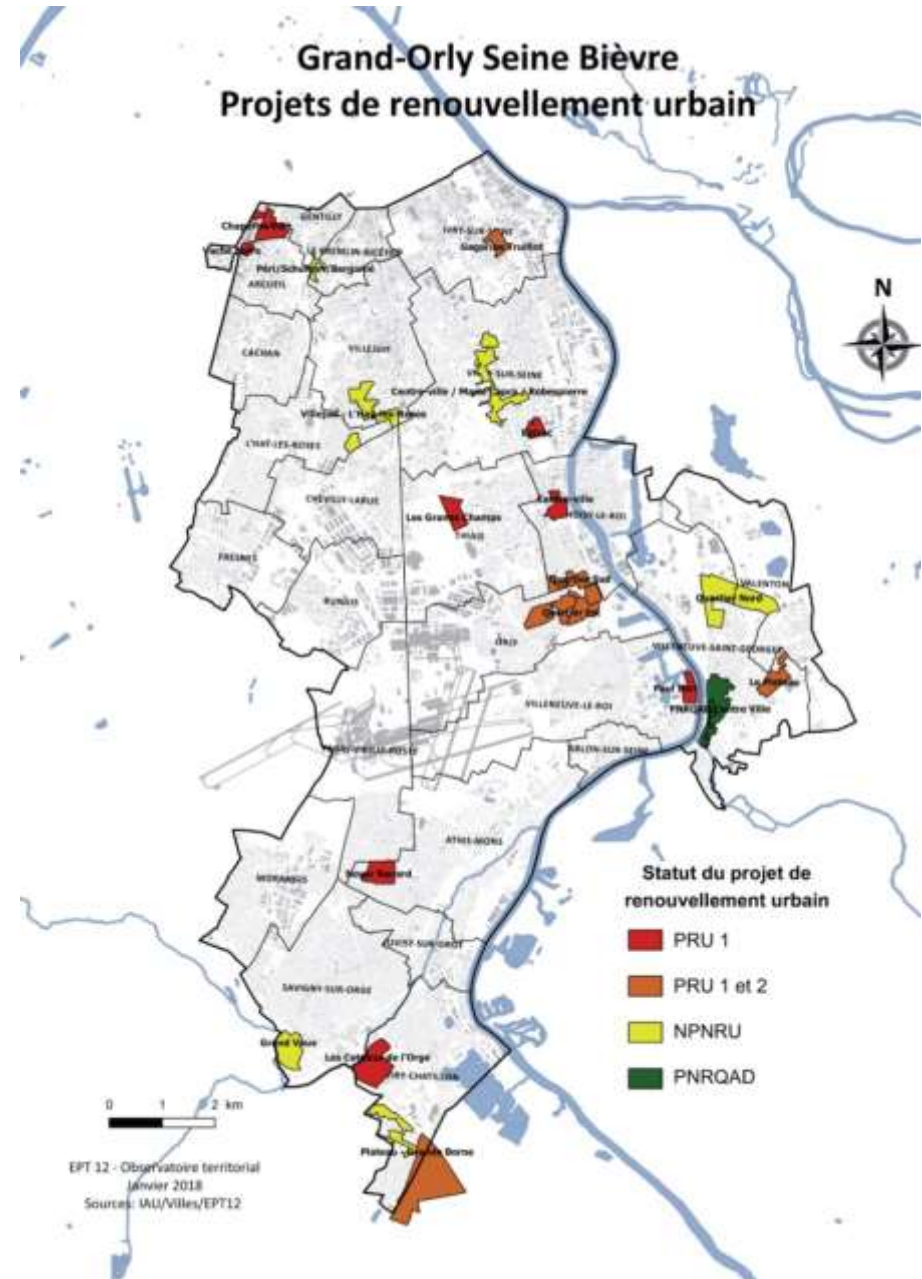
Exigence n°4 : Anticiper les évolutions de ville

-Répondre aux besoins de pratiques et d'aménités urbaines

-Améliorer la mobilité des habitants et usagers

-Accompagner la transformation des quartiers de gare

-Mettre en œuvre la ville intelligente et inclusive



Article 2.2. La stratégie habitat du territoire

La stratégie habitat de l'EPT doit être définie dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

En préparation de cette dernière, le territoire s'est appuyé sur deux Assistances à Maitrise d'Ouvrage afin de consolider le diagnostic territorial de l'APUR et des services territoriaux. Il s'agissait de mettre en lumière les dynamiques socio démographiques en cours et l'état des lieux de l'offre existante mais aussi le volet qualitatif des conditions de logement.

La CIL prévoit d'être mise en place pour le mois de juin 2019. Le travail actuel porte sur la constitution des collèges. La CIL sera coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPT et se compose de 3 collèges (représentants des collectivités territoriales, professionnels d'attribution de logements ainsi que le collège des usagers et associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement) Une fois constituée, la CIL, via un travail **partenarial** devra aboutir pour répondre aux enjeux de l'habitat et de la demande de logement social à :

1. Un diagnostic partagé préalable à toute orientation stratégique : compréhension du fonctionnement du parc social, qualification du patrimoine, caractérisation de la demande, analyse des attributions, focus sur les publics prioritaires ...,

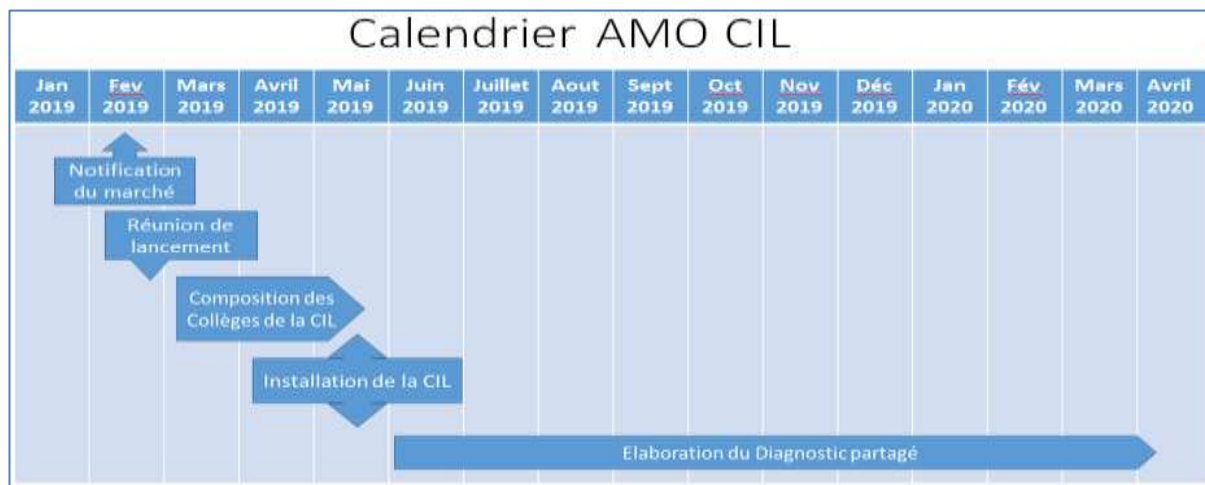
2. Un document-cadre définissant les orientations stratégiques,

3. Elaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA) portant sur la mixité sociale et l'équilibre entre les quartiers de la politique de la ville et autres secteurs de l'EPT. La déclinaison opérationnelle de la convention-cadre sera signée avec chacun des bailleurs sociaux,

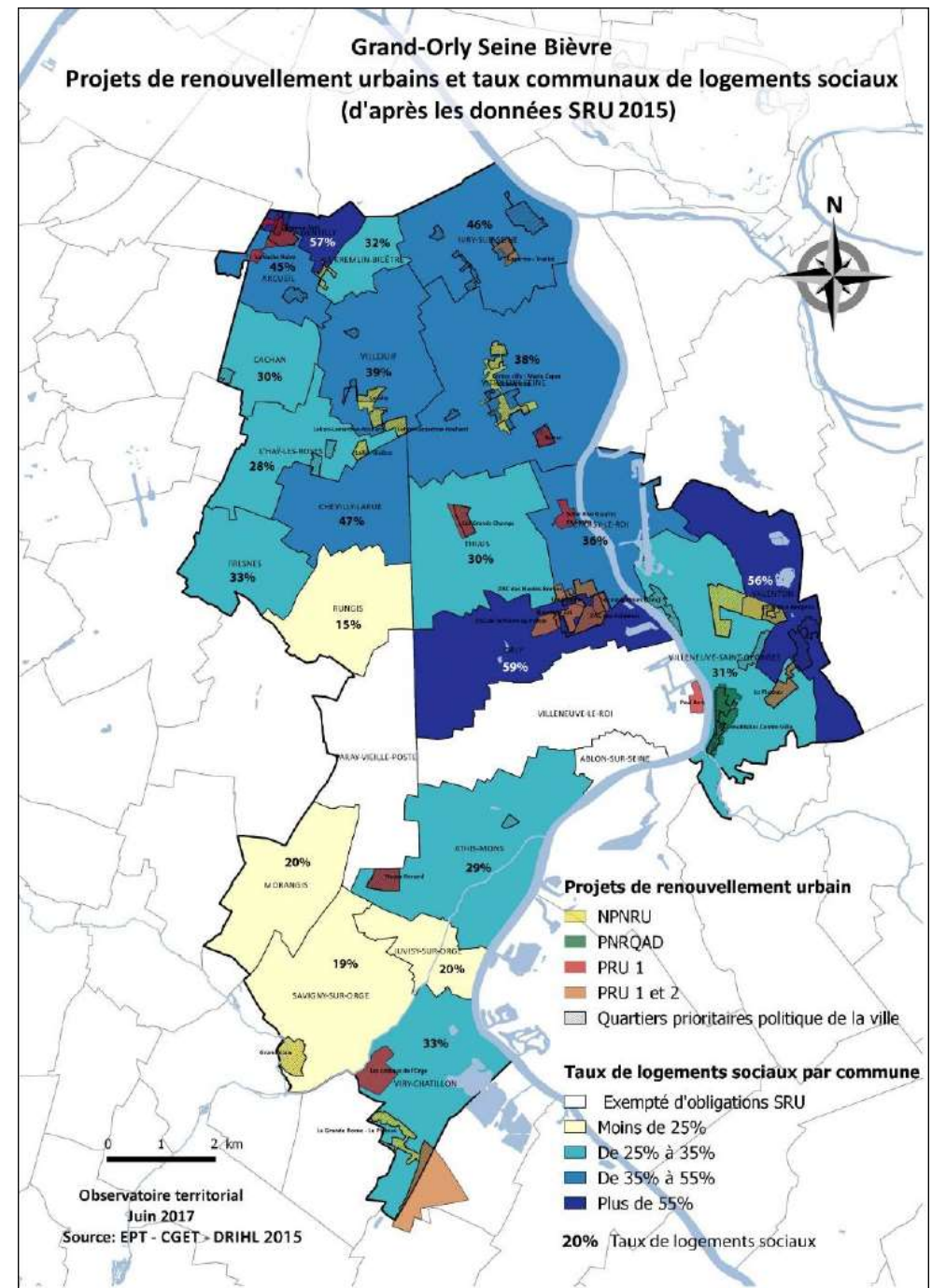
4. Elaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID),

5. Un suivi de la mise en oeuvre et de l'évaluation de la CIA et du PPGDID avec les outils et selon les modalités qu'elle aura préalablement défini.

Cette dynamique validée par le Conseil territorial de décembre 2017 se mettra en place sur l'année 2019 pour confirmer la stratégie habitat du territoire.



Pour autant l'Etat et l'ANRU souhaitait que soit élaborée une convention cadre par l'EPT (Cf. annexe D1). La convention constitue un cadre commun, qui vise à montrer l'articulation entre une stratégie générale de l'EPT et les communes.



Article 3. LA DESCRIPTION DU PROJET URBAIN

Article 3.1. Le programme urbain

1. Le quartier Gagarine-Truillot

Le présent dossier de présentation concerne le quartier d'intérêt régional Gagarine-Truillot d'Ivry-sur-Seine, quartier du contrat de ville retenu par l'ANRU au titre du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional.

1961 Youri Gagarine . 1965 Pierre Truillot



Une cité emblématique du centre-ville d'Ivry-sur-Seine

La cité Gagarine-Truillot est identifiée par les élus de la Ville et par les Ivryens comme une cité emblématique sur laquelle reposent de lourds enjeux mémoriels. La cité Gagarine-Truillot renvoie aux grandes heures du logement populaire et au passé ouvrier de la Ville. Elle a été construite en deux temps par les architectes Henri et Robert Chevalier. La famille Chevalier fut à l'origine d'un grand nombre de réalisations architecturales sur la Ville d'Ivry-sur-Seine entre 1884 et 1964.

Inauguration de la Cité en présence de Y. Gagarine

Source : dossier de candidature à l'ANRU avril 2012



Le premier bâtiment Gagarine de 376 logements a été édifié entre 1958 et 1960. Ce bâtiment en « T » comporte une partie principale R+13, et deux ailes R+ 8. Conçu à l'époque pour être une réplique de l'immeuble Thorez, le bâtiment est implanté sur un terrain moins idéalement situé à proximité immédiate des voies ferrées. Il se caractérise par une qualité constructive très inférieure à celle de son modèle, un niveau de prestation à la baisse, traduisant une contrainte économique forte.

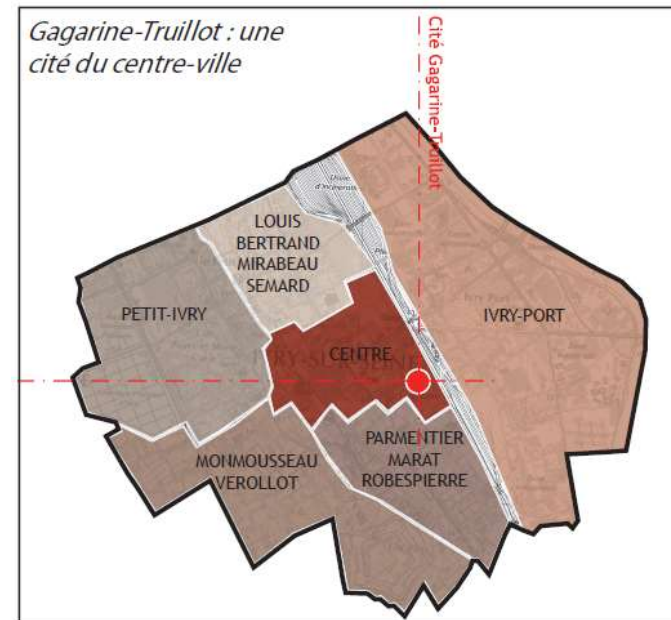
Un second groupe de bâtiments dit « extension Truillot » est construit plus tardivement en 1963. Ce groupe de bâtiment est composé de deux tours de R+13 et R+18 et comptent 269 logements au total.

Ce patrimoine est aujourd’hui propriété de l’OPH d’Ivry-sur-Seine.

L’ensemble de ces logements sociaux est complété par une série de trois bâtiments situés rue Truillot et construits en 1965. Ils sont regroupés au sein de la copropriété Ivry-Raspail dite «Truillot» qui compte 402 appartements, des parkings individuels, et 5 locaux commerciaux. La réflexion sur l’avenir du quartier intègre pleinement cette résidence dont l’état peut être considéré comme en voie de dégradation.

Une situation géographique centrale

La cité Gagarine-Truillot est située au cœur d’Ivry-sur-Seine, commune du Val-de-Marne, limitrophe de Paris. Ivry-sur-Seine est bordée au Nord par le boulevard périphérique, véritable barrière physique qui la sépare de Paris. La Seine la longe à l’Est et la sépare des villes de Charenton-le-Pont et d’Alfortville. Elle est entourée par la commune de Vitry-sur-Seine au Sud et par les villes de Villejuif et du Kremlin-Bicêtre à l’Ouest.



Positionnement cité Gagarine-Truillot
Source : dossier de candidature à l’ANRU avril 2012

Le site se localise au cœur du territoire communal d’Ivry sur Seine, au sein du quartier Centre-ville, jouxtant le quartier Parmentier Marat. Ce site se trouve délimité par les infrastructures du secteur à savoir :

- La rue Saint Just au Nord,
- Une section de la rue Raspail à l’Ouest (RD224A) et de la rue Truillot,
- La rue Fouilloux au Sud,
- Les voies ferrées SNCF à l’Est,

Le périmètre du projet chevauche le quartier Centre-ville et Parmentier-Marat.

La cité Gagarine-Truillot, un quartier « péricentral » qui peine à s'insérer pleinement dans le tissu urbain du Centre-ville

La cité est aujourd'hui identifiée comme intégrée au Centre-ville car elle est située à proximité de différentes fonctions centrales polarisantes : Mairie, Manufacture des Œillets (Centre Dramatique National), Parc départemental des Cormailles, Hôpital Charles Foix (AP-HP).

De même, la proximité du quartier avec la gare RER, lieu de « branchement » du quartier sur le réseau métropolitain (RER C) et la ligne 7 du métro constituent une autre facette de sa vocation de quartier péricentral.

Mais, si le quartier Gagarine-Truillot est très proche du Centre-ville, dans le même temps, il apparaît sous certains aspects relégué aux marges de la Ville. Il est en effet positionné à proximité de plusieurs coupures majeures dans l'urbanisation : les voies ferrées et la réserve foncière propriété de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris. Il ne permet pas le lien entre le quartier du Centre-ville et le quartier Parmentier.

L'urbanisme de l'époque marqué par les grands ensembles ne rend pas ce quartier attractif. Un manque de services et de commerces couplé à l'absence de trame viaire renforce son isolement et son enclavement. On observe ainsi 4 grands corps d'immeubles entourés de quelques espaces « verdissants » et des parkings.

Des potentiels de développement inexploités

La cité Gagarine-Truillot bénéficie dans son environnement immédiat de plusieurs zones de « souplesse ». L'espace Pioline qui se

développe à proximité de la rue Saint-Just au pied du « T » de Gagarine joue aujourd'hui le rôle d'espace d'articulation porteur de nombreux flux piétons. Il permet, en effet, le lien entre la cité et le Centre-ville. Sur cette entité très restreinte cohabitent des fonctions commerciales, la permanence d'un habitat dégradé, des fonctions résidentielles propres à la cité Gagarine (accès automobiles, cheminement...). L'espace Pioline a fait l'objet d'une réhabilitation à minima sous forme d'esplanade par les services de la Ville. Ces aménagements transitoires n'ont pas contrebalancé son statut peu hospitalier (murs aveugles de la supérette, terrain vague, maisons murées...). De même, la parcelle appartenant à l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP) située au sud de la cité constitue une importante réserve foncière en attente d'affectation. Cet espace clos non-construit est aujourd'hui en friche et recèle un potentiel de développement important.

L'apport du foncier du collège Politzer pour le projet du NPRU est prévu mais il est conditionné à l'ouverture du futur projet de collège sur le plateau et d'un second collège sur le secteur de Confluences.

Ces espaces constituent des leviers pour le développement du quartier et le changement d'image de la cité. Ils peuvent permettre de poursuivre la valorisation du secteur.

La manufacture des Œillets, propriété de la ville depuis 2009, constitue un équipement structurant. Ce site emblématique en raison de son histoire industrielle, encore vive dans la mémoire collective, et de son architecture remarquable fin XIXème – début XXème (inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques), fait l'objet d'un projet ambitieux désireux d'en faire un pôle artistique et culturel majeur dans le paysage local. Lieu déjà dédié à la création et à la formation, il accueille le Centre d'art contemporain d'Ivry – le CREDAC ainsi que

l'Ecole Professionnelle Supérieure d'Arts Graphiques et d'Architecture de la Ville de Paris. Il a de plus accueilli un Centre Dramatique National fin 2016 qui en fait incontestablement un lieu de vie, d'attractivité et d'ouverture pour le quartier.

Les premières réflexions urbaines sur ce quartier ont permis de dégager les grands enjeux du projet de renouvellement urbain.

2. Du quartier au projet Gagarine Truillot

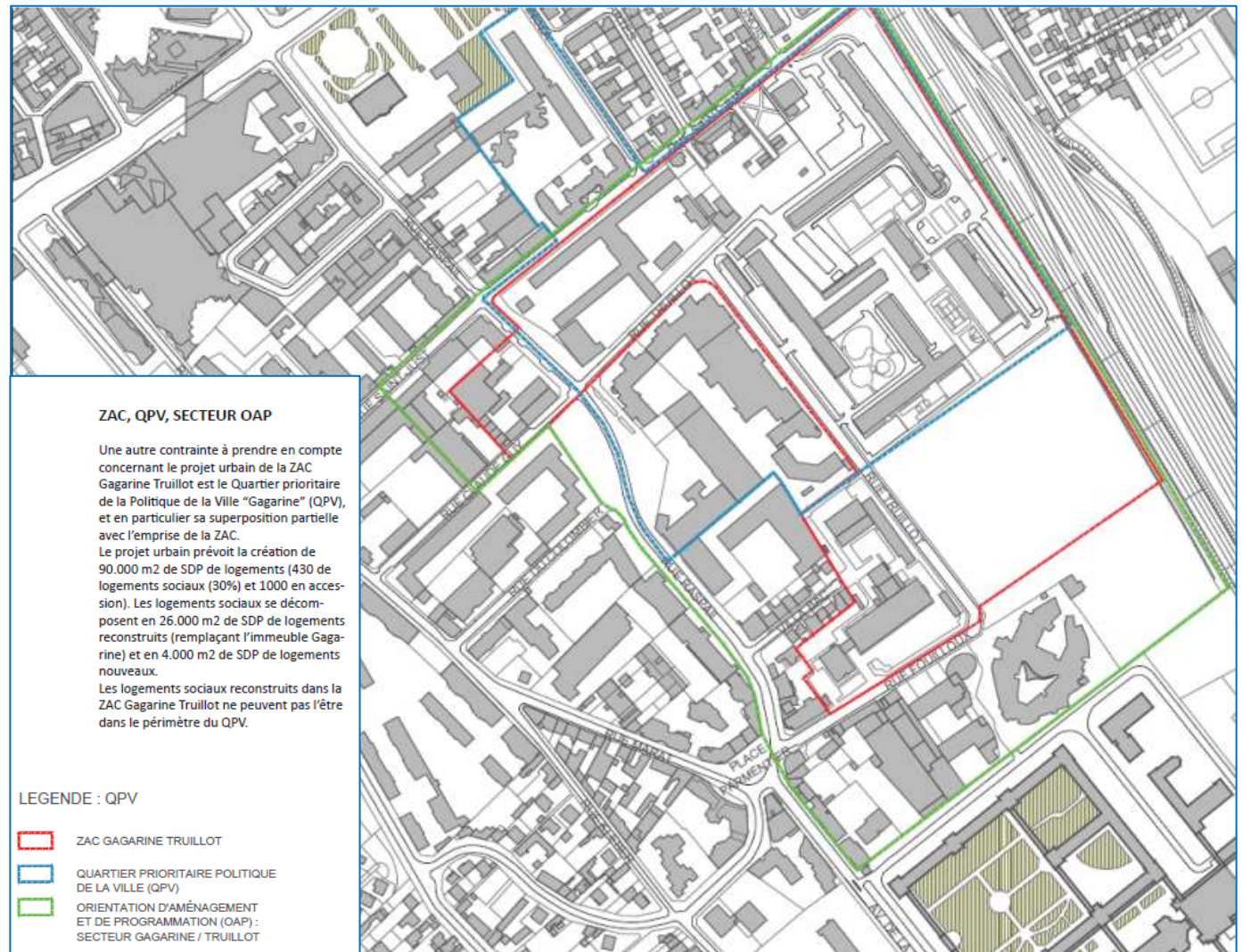
Le projet Gagarine Truillot est une opération regroupant deux composantes :

Le projet urbain dont la procédure opérationnelle retenue est la zone d'aménagement concerté qui est délimitée par un périmètre (en rouge).

L'aspect renouvellement urbain et le rattachement au dispositif ANRU lié aux périmètres quartiers prioritaires politiques de la Ville (en bleu)

Les périmètres de ces deux composantes se chevauchent et impliquent un travail de concert sur ces 2 volets, les deux composantes étant indissociables pour la

réalisation et la réussite du projet global.



Le contexte de la ZAC Gagarine Truillot

Pour répondre aux enjeux de développement du territoire de la Seine Amont et du pôle d'Orly Rungis, des structures intercommunales ou partenariales d'études et de promotion ont été créées dès 2001. En mai 2007, une grande Opération d'urbanisme d'Intérêt National (OIN) a été créée, partenariat entre l'État et les collectivités territoriales locales : la Région Île-de-France, le Département du Val-de-Marne et les 12 communes du territoire (Ablon-sur-Seine, Alfortville, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Vitry-sur-Seine). La mise en œuvre de l'opération s'appuie sur la création simultanée de l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA ORSA).

Dans le périmètre de l'OIN (celui des 12 communes engagées, soit 71 km², 335 000 habitants, 146 000 logements, 160 000 emplois), 5 périmètres stratégiques ont été établis, le secteur Gagarine s'inscrit dans le secteur « Avenir-Gambetta / Bords de Marne », comme autant de leviers pour repositionner le territoire à l'échelon métropolitain.

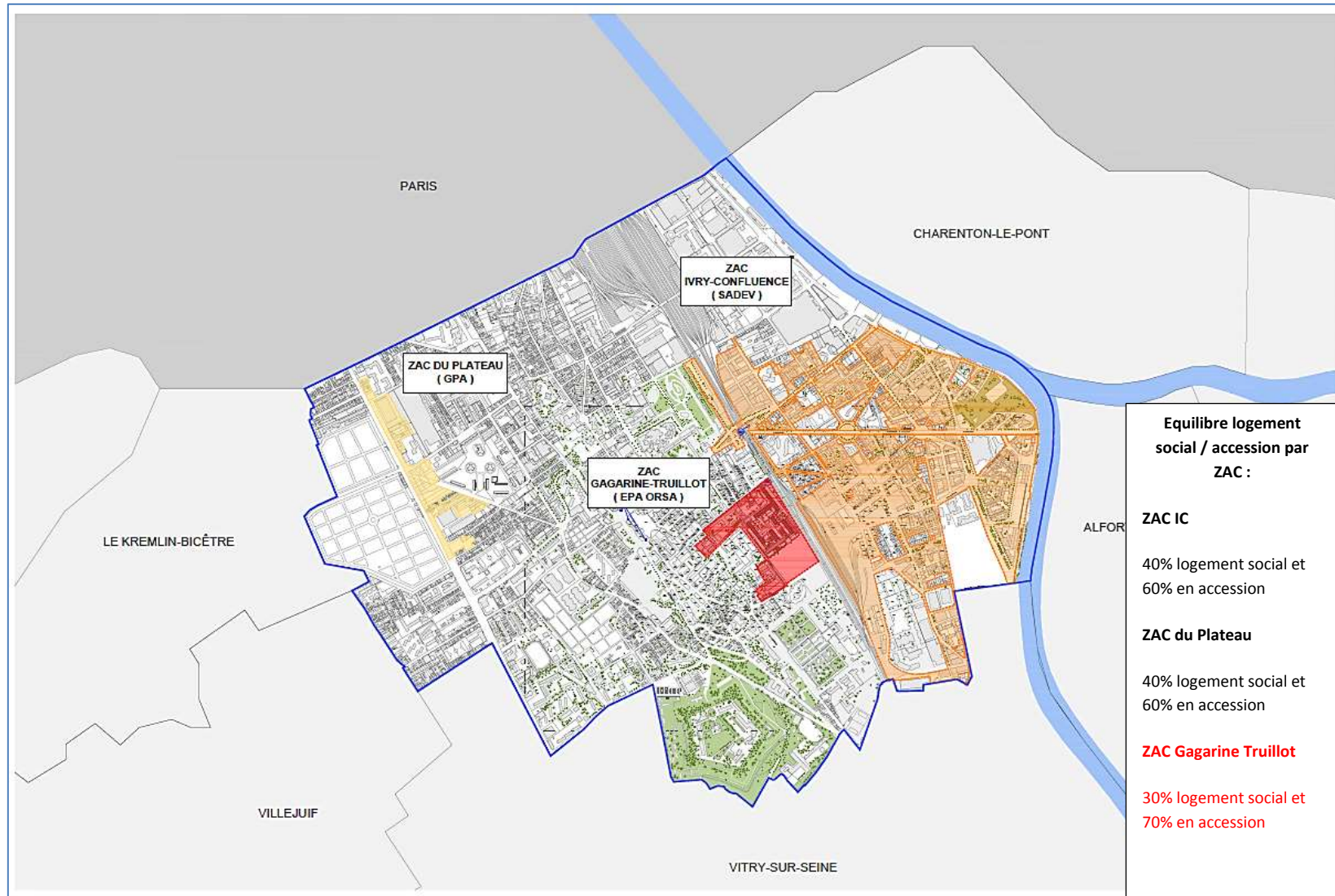
Le projet stratégique directeur, document de référence de la grande opération d'urbanisme, adopté en avril 2009, formalise le projet de territoire de l'EPA ORSA à l'échelle de l'OIN et a vocation à servir de cadre aux différentes opérations intervenant sur le territoire.

Dans le cadre du développement du territoire de l'Opération d'Intérêt National, l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis

Seine Amont a pris l'initiative de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine par délibération de son conseil d'administration le 13 avril 2012 (délibération n°2012-13). Approuvé à l'unanimité par le conseil d'administration de l'EPA ORSA du 6 mars 2015 (délibération n°2015-20), le dossier de création de la ZAC Gagarine Truillot a fait l'objet d'un arrêté de création pris le 29 mars 2016 (arrêté n°2016/895). La ZAC est pilotée par l'EPA ORSA en tant qu'aménageur, en lien étroit avec la Ville d'Ivry-sur-Seine et l'OPH de la Ville, parties prenantes du projet.



La ZAC Gagarine Truillot est l'une des 3 ZAC de la ville d'Ivry sur Seine et la plus récente au regard de sa création.



Les acteurs du projet

Le rôle de l'EPA ORSA

Créé en mai 2007 (décret n° 2007-785 du 10 mai 2007), l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA) est une structure partenariale qui réunit aujourd'hui 11 communes (suite au départ de la commune d'Alfortville en 2016), l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le Conseil Départemental du Val-de-Marne, la Région Île-de-France et l'Etat au sein de son Conseil d'administration. Il est chargé de la conduite stratégique et opérationnelle de la Grande Opération d'Urbanisme :

- à l'échelle de l'ensemble du territoire des 11 communes, il élabore une stratégie de développement de long terme ;
- il veille à la mise en cohérence de la stratégie d'ensemble et des projets portés par les collectivités et les grands « opérateurs » du territoire (SNCF, Aéroports de Paris, Marché d'intérêt national de Rungis, ...) ;
- il exerce une action d'aménageur dans les secteurs stratégiques du territoire.

L'EPA ORSA est l'initiateur de la ZAC Gagarine Truillot et élabore les dossiers de création et de réalisation, il assure la maîtrise d'ouvrage des études préalables et organise la concertation. Il est compétent pour réaliser les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à l'opération d'aménagement. Pour ce faire, il s'est attaché les compétences de l'Établissement Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Le rôle de la commune d'Ivry-sur-Seine

Le Maire d'Ivry-sur-Seine siège au Conseil d'Administration de l'EPA ORSA.

La commune pilote la conduite du projet avec l'aménageur, participe à l'élaboration du projet et en assure le portage politique en lien avec l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) qui, depuis le 1^{er} janvier 2018 dispose de la compétence aménagement sur le périmètre de la ZAC.

Le rôle de l'Établissement Public Territorial

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est associé à l'élaboration du projet et travaille notamment avec l'EPA ORSA sur les questions de développement économique sur la ZAC et de politique de la ville qui relèvent de sa compétence.

Le rôle de l'Etat

La ZAC Gagarine Truillot étant située à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national, le préfet du Val de Marne est compétent en matière d'urbanisme réglementaire et donc notamment pour créer la ZAC et approuver son programme des équipements publics.

Le rôle du Département du Val-de-Marne

Dès la phase protocole, le Département a fait le choix de s'inscrire dans la gouvernance du nouveau projet de renouvellement urbain en le signant et en participant aux comités techniques et aux comités de pilotage.

Ce partenariat se traduit par la mobilisation de l'ensemble des directions départementales concernées afin de mettre leur expertise au service de la réussite du projet .

Le Département du Val-de-Marne est étroitement associé à l'élaboration du projet qui comprend notamment le collège Politzer relevant de sa compétence et également un projet de crèche départementale de 90 berceaux.

Le Département du Val-de-Marne siège au Conseil d'Administration de l'EPA ORSA. Le Président de l'EPA ORSA, Pierre Garzon, est également 14e vice-président du Département en charge de l'aménagement, des transports, des déplacements et circulations.

Le rôle de l'OPH d'Ivry sur Seine

L'OPH est un propriétaire foncier important de quartier et fait partie intégrante de la conduite du projet. Il travaille au relogement des habitants du quartier devant permettre la déconstruction de la cité Gagarine (propriété de l'OPH). L'OPH réhabilite actuellement la cité Truillot et devrait également construire des programmes sociaux au sein de la ZAC dont le premier devrait être le projet Pioline.

Le rôle de l'Etablissement public foncier Ile de France

Dans le cadre de la convention tripartite signée le 8 décembre 2016 entre la Ville, l'OPH et l'EPFIF sur le périmètre Gagarine Truillot, l'EPFIF assure le portage foncier de l'emprise foncière cédée par l'OPH. L'EPFIF dispose du droit de préemption.

Dans le cadre des acquisitions à venir et selon la stratégie foncière qui sera définie dans le cadre de la ZAC, une convention d'intervention foncière pourrait être envisagée.

Les autres acteurs du projet

L'opération Gagarine Truillot a été retenue comme projet d'intérêt régional (PRIR) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en 2015. A ce titre l'ANRU, la DRIHL ainsi qu'Action Logement (notamment le Groupe Action Logement Services et Foncière Logement) sont associés à la formalisation du projet.

Plusieurs autres acteurs sont également associés au projet dans le cadre du développement du quartier dans le périmètre ou à proximité de la ZAC : la SNCF, la Caisse des dépôts ainsi que l'assistance publique des hôpitaux de Paris (AP HP, hôpital Charles Foix).

Historique du projet :

2005 : Premières réflexions urbaines

2008 : Marché de définition

2010 : Dépôt de dossier pour intégrer le Programme National de Rénovation Urbaine (1ère génération)

2012 : Dépôt de dossier pour intégrer le Programme National de Rénovation Urbaine (2ème génération) – obtention de crédits isolés (5 millions €)

2014 : Début du processus de relogement
Nouveau dossier déposé pour intégrer le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) – dossier retenu en tant que projet d'intérêt régional en 2015

2015 : Inauguration de la maison de quartier Centre Ville Gagarine
Entrée dans le processus ANRU en tant que projet d'intérêt régional (PRIR)
Rédaction du dossier d'intention ANRU
Passage en Réunion Technique Partenariale (RTP)

2016 : Groupement Archikubik désigné maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC Gagarine Truillot – Réalisation du diagnostic – ADN du projet
Permis de démolir de l'immeuble Gagarine
Création de la ZAC
Dépôt du PC SNCF
Début réhabilitation de l'extension Truillot
Elaboration du protocole de préfiguration ANRU

2017 : Approbation du protocole de préfiguration du PRIR
Lancement des études du protocole – phase d'études

Début du travail de conception urbaine par Archikubik

Lancement OPAH CD sur la copropriété Raspail

2018 : Lancement des travaux de la gare RER

Poursuite et conclusions des études

Présentation et validation du plan guide de l'opération

Elaboration du dossier de réalisation de ZAC et du dossier de

présentation ANRU préalable au conventionnement ANRU

2019 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Gagarine Truillot par arrêté préfectoral

3. Les enjeux du projet de renouvellement urbain

Comme évoqué préalablement, la procédure opérationnelle retenue pour ce projet est la zone d'aménagement concertée. La ZAC à l'initiative de l'EPA ORSA a été créée par arrêté préfectoral le 29 mars 2016. Le dossier de création de ZAC a permis d'identifier les grands enjeux suivants :

La relation de la cité avec l'extérieur

- Situation privilégiée, proche de Paris, à proximité du Centre-ville et proche des transports en commun dont le RER C.
- Redonner une nouvelle image et une nouvelle attractivité au quartier.
- Permettre le désenclavement et l'ouverture de la cité et réinventer les déplacements sur le secteur.
- Valoriser la continuité et l'intensité des espaces publics connectant le quartier aux lieux actifs de l'environnement.
- Valoriser la qualité des parcours depuis les polarités vers le quartier constitue un enjeu majeur de la bonne intégration de Gagarine-Truillot dans la Ville.
- Dépasser le statut de « fin de ville » et d'impasse du secteur Truillot.
- S'appuyer sur le renouveau du secteur Ivry-Confluences pour réconcilier les deux rives des faisceaux ferrés.
- Interroger le devenir de la rue Fouilloux en lien avec les nouveaux programmes de l'AP-HP.

La mixité fonctionnelle

- Reconsidérer la présence publique sur le futur quartier à travers l'implantation de nouveaux services et équipements publics.
- Interroger les liens entre la cité et les fonctions existantes sur le quartier : Manufacture des Œillets, école Joliot Curie, parc départemental des Cormailles, crèche, locaux associatifs, commerce...
- Intégrer dans un plan de composition le terrain propriété de l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP).
- Favoriser l'implantation d'une maison de quartier.
- Envisager le positionnement d'un espace paysager et récréatif sur le secteur.
- Réfléchir au repositionnement et la lisibilité de la supérette Coccimarket.
- Compléter l'offre commerciale de proximité sur le quartier (commercialité) et interroger l'opportunité de mettre en place une polarité plus structurée.
- Calibrer une possible implantation d'activités (bureaux, activités, services...).

La reconquête des espaces publics

- Clarifier au travers du projet la réflexion sur le statut, les usages et la gestion des espaces.
- Favoriser une continuité des espaces publics depuis le quartier vers les polarités environnantes (rue St-Just, rue Guignois, future rue Fouilloux...).

-Intégrer le franchissement des voies ferrées au Sud du site reliant le quartier à Ivry-Confluences.

-Enrichir la notion d'« espace paysager et récréatif » inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville et envisager son positionnement sur le futur quartier.

-Inventer le nouvel espace Pioline (nouvelles constructions, espace public..).

-Envisager le devenir de la rue Fouilloux (perspective d'un nouveau lien de continuité)

Les usages des résidents du quartier

-Se protéger des voies ferrées.

-Retrouver des espaces extérieurs de qualité.

-Apporter un regard stratégique et différencié sur l'offre et le statut du stationnement sur le secteur.

-Redonner une place importante aux cheminements piétons et aux circulations douces sur le quartier.

-Rationaliser la place dévolue au stationnement en surface sur le secteur.

-Offrir des espaces de loisirs permettant à la fois de répondre aux besoins de proximité et aux besoins municipaux.

-Clarifier la fonction et la composition urbaine de l'espace Pioline (espace public, circulations, nouvelles constructions...).

-Réinterroger le devenir des fonctions associatives et d'équipement dédié à la petite enfance intégrés aux bâtiments Gagarine-Truillot.

-Revoir le système de collecte et de stockage des déchets sur le futur quartier en lien avec les orientations de la Ville.

Le renouvellement de l'habitat

-Construire des logements sociaux neufs sur le site dans une nouvelle mixité.

-Retrouver une attractivité résidentielle à ce secteur.

-Redonner une place à la cité dans le parcours résidentiel des Ivryens.

-Diversifier les statuts de logements sur le secteur (locatif très social et social, accession, logement libre).

-Répondre aux besoins identifiés sur le marché local de l'habitat (typologie, surface, P.M.R...).

-Anticiper les risques de « déqualification » de la copropriété Ivry-Raspail.

-Apporter à travers le projet une réflexion sur la clarification du statut foncier des espaces (espaces résidentiels, espaces publics...).

-Apporter une réflexion sur la question des typologies de bâti (maison de ville, maisons superposées, petit collectif, collectif) et sur la densité acceptable pour ce secteur de la Ville.

4. La réponse proposée et les grands équilibres du projet

Les grands éléments du dossier de création de ZAC validés à l'issue du COPIL du 19 avril 2016

Le secteur du projet Gagarine-Truillot couvre une superficie de près de 13 ha. La ZAC Gagarine-Truillot est une opération complexe composée de 5 grandes composantes :

- La déconstruction de la cité Gagarine ;
- La réhabilitation Truillot ;
- La requalification de la copropriété Raspail ;
- Les équipements publics ;
- L'aménagement de la ZAC.

La volonté de mixité urbaine pour ce projet pose les fondements d'une organisation du territoire présentant habitat, commerces, activités et équipements publics.

Ainsi, le dossier de création de la ZAC prévoit une programmation mixte se traduisant par (des droits à construire exprimés en surface de plancher de construction : SDP) :

- La mise en œuvre de près de 90 000 m² de SDP dédiés au logement neuf,
- La réalisation d'environ 65 000 m² de bureaux et activités en limites Est et Sud du périmètre de ZAC et d'environ 2 000 m² de commerces,
- La mise en œuvre ou la requalification de près de 5 000 m² d'équipements publics, ainsi que la réhabilitation du groupe

scolaire Joliot Curie, résultant de la liaison urbaine à créer entre les rues Truillot et Spinoza.

Par ailleurs, le projet urbain prévoit la réhabilitation/rénovation de 269 logements au sein des bâtiments Truillot, représentant une SDP de l'ordre de 14 230 m².

Le comité de pilotage a permis de fixer l'équilibre en matière de mixité sociale et de diversification de l'habitat dans le cadre du projet et d'inverser la proportion actuelle de logements sociaux du quartier.

Cette première étape a permis de valider les grands équilibres et notamment ceux en matière d'habitat et de lancer les premiers grands travaux de cette diversité

Les premiers accords et l'objectif de diversité et de qualité de l'habitat

La politique municipale en matière d'habitat s'inscrit dans une approche globale urbaine dont les maîtres mots sont mixité des fonctions, diversité du logement, équilibre générale entre habitat, activités, équipements et espaces publics, environnement.

La politique de l'habitat vise à assurer la construction d'un nombre de logements correspondant :

- aux objectifs de peuplement
- aux besoins de la population de la commune, en priorité,

- à l'équilibre du nombre de logements réservés au locatif social par rapport à l'accession afin d'assurer une bonne mixité urbaine et sociale.

Au regard des grands documents stratégiques tels que le plan local de l'habitat intercommunal approuvé par la communauté d'agglomération Seine Amont en 2015 puis le plan métropolitain de l'habitat en cours de validation, la Ville d'Ivry, dans son objectif de politique de l'habitat volontariste, a élaboré une charte qualité habitat qui traduit les objectifs de ces grands documents stratégiques de l'habitat au niveau local et les moyens mis en place pour y parvenir. Ainsi dans cette volonté de diversité et de qualité de l'habitat, la charte prévoit notamment de

-Construire du logement non seulement pour répondre à la demande et notamment la demande très sociale, mais surtout pour renforcer le parc social qui doit jouer son rôle par rapport à d'autres segments du parc

-Diversifier l'offre de logement, notamment en réalisant un nombre suffisant de logements sociaux et en favorisant l'accession sociale à la propriété.

-Poursuivre les actions dans le cadre de la politique de la ville, afin de réduire les écarts de développement au sein de la ville, restaurer l'égalité dans les quartiers défavorisés et améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

-Réhabiliter les logements sociaux : le parc social, et principalement celui de l'OPH

-Agir contre l'habitat indigne qui est une question majeure car elle permet de résorber les poches d'insalubrité mais aussi de créer des

logements conventionnés dans le diffus, d'agir sur les copropriétés en difficultés (PIG, PST, OPAH CD). Cette action sur le parc privé vise à agir sur des fractions du secteur privé pour atténuer les conséquences sociales mais aussi sur l'environnement urbain.

1^{er} accord : déconstruction de la cité Gagarine et reconstitution de l'offre

Depuis 2003, l'ANRU finance les projets de renouvellement urbain aux caractéristiques proches de celles qui définissent le quartier Gagarine-Truillot d'Ivry-sur-Seine : forte proportion de logements sociaux, présence de copropriétés en difficulté, chômage important, faible revenu des habitants, patrimoine bâti en voie de dégradation, espaces publics peu qualitatifs, attractivité insuffisante pour équilibrer financièrement un projet d'urbanisme lourd pouvant inclure des déconstructions.

C'est pourquoi la Ville et l'OPH ont construit en 2009 et 2010, en association avec les habitants du quartier, un projet urbain qui réponde aux difficultés rencontrées. Ce travail partenarial a permis de déposer un dossier de demande de financement auprès de l'ANRU en février 2011. Cette demande a été confirmée sur la base d'un dossier mis à jour et complété en mars 2012.

Une réunion de comité technique partenarial (CTP) de l'ANRU regroupant l'ensemble des partenaires financeurs s'est tenue le 21 mai 2012 en vue d'examiner les possibilités de financement du projet. Les espoirs d'obtenir un financement de l'Agence étaient alors grands. Ces espoirs ont toutefois été déçus puisque l'ANRU a non seulement émis un avis défavorable à l'inscription du projet dans le PNRU 1, mais a de plus questionné un certain nombre de conclusions auquel l'étude

urbaine menée par la Ville et l'OPH avait abouti. Les interrogations portaient notamment sur l'intérêt de la conservation d'une partie du bâtiment Gagarine et sur la pertinence du niveau de réhabilitation envisagé pour les tours Truillot.

En réaction à ces annonces, une série de rencontres a été provoquée par la Municipalité fin 2012 avec la DRIHL et l'ANRU, le Préfet, le Ministre délégué à la Ville et avec l'ensemble des partenaires dans le cadre du comité de pilotage. Cette série d'échanges a conduit l'ANRU à revoir sa position initiale en validant une première enveloppe financière de 5M€ (dans le cadre des « opérations isolées » du PNRU1) destinée à lancer l'opération.

L'ensemble a été formalisé dans le cadre d'un protocole approuvé lors du conseil municipal du 26 septembre 2013, et avenanté en novembre 2014. Celui-ci devait permettre d'engager les premières opérations de constructions neuves devant compenser la déconstruction totale du bâtiment Gagarine dont la réhabilitation partielle a été jugée trop onéreuse et insuffisamment efficace du point de vue constructif et urbain, avec le soutien de certains partenaires dont le Département du Val-de-Marne, qui pour cette première phase du projet, a investi 2.357.470 € au titre de la Politique départementale de l'Habitat, et 232.896 € HT pour la reconstruction provisoire de la maison de quartier Gagarine.

Dans ce cadre, le processus de relogement a été engagé en 2014. Le processus de relogement s'est achevé fin mars 2019. Aujourd'hui 267 logements ont pu être financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre grâce aux crédits isolés de l'ANRU 1. La totalité est localisée hors site (QPV Gagarine). 109 logements restent à financer dans le cadre de la reconstitution de l'offre. Plus récemment, le

protocole de préfiguration a autorisé la reconstitution de ces 109 logements restants sur site (QPV Gagarine) dont 41 sont déjà prévus dans le cadre de l'opération Pioline dont le PC a été déposé en 2018.

Les premiers éléments de l'étude des diagnostics préalables à la déconstruction de la cité Gagarine sous MO (Maitrise d'ouvrage) OPH indiquent la présence d'amiante et alourdissent le coût de la déconstruction estimé aujourd'hui à 8,8 millions d'euros (sous réserve de la fin de l'étude). Le début de la déconstruction est prévu à l'été 2019 après une installation de chantier prévu début juin 2019. L'EPA ORSA assurera la maitrise d'ouvrage de la déconstruction.

OPERATION	TYPE D'OPERATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	FINANCEMENT ANRU				HORS ANRU (PLS)
			Total ANRU	Dont PLUS CD	Dont PLUS	Dont PLAI	
St Just / Raspail	Maitrise d'ouvrage OPH	33	33	33			
Emile Bin	Maitrise d'ouvrage OPH	61	54	38	8	8	7
Madiba	VEFA	40	36	28		8	4
Fouilloux	Maitrise d'ouvrage OPH	53	43	35		8	10
Julia	VEFA	40	36	28		8	4

OPERATION	BAILLEUR	NOMBRE DE LOGEMENTS	FINANCEMENT ANRU (PLUS CD)	HORS ANRU			
				Total Hors ANRU	Dont PLUS	Dont PLAI	Dont PLS
Ledru-Rollin	ICF La Sablière	40	12	28	12	4	12
ZAC IC	Logitransport	70	53	17	7		10

Tableaux OPH d'Ivry sur Seine – Dossier d'intention – 2015-2016

Accord sur l'équilibre global de la ZAC en matière de mixité sociale

La construction d'une offre de logements diversifiée a été actée dans le cadre des grands équilibres du projet exposés lors du COPIl du 19 avril 2016. La mise en œuvre du projet permet, dans un objectif de mixité sociale et de diversification de l'habitat, d'inverser la proportion actuelle de logements sociaux en passant de 69% (tableau 1 ci-dessous) à 40% (tableau 2) dans le périmètre QPV et ZAC et d'environ 61% à 30% juste sur le périmètre ZAC. Cette diversité de l'offre sera répartie sur l'ensemble du périmètre du projet.

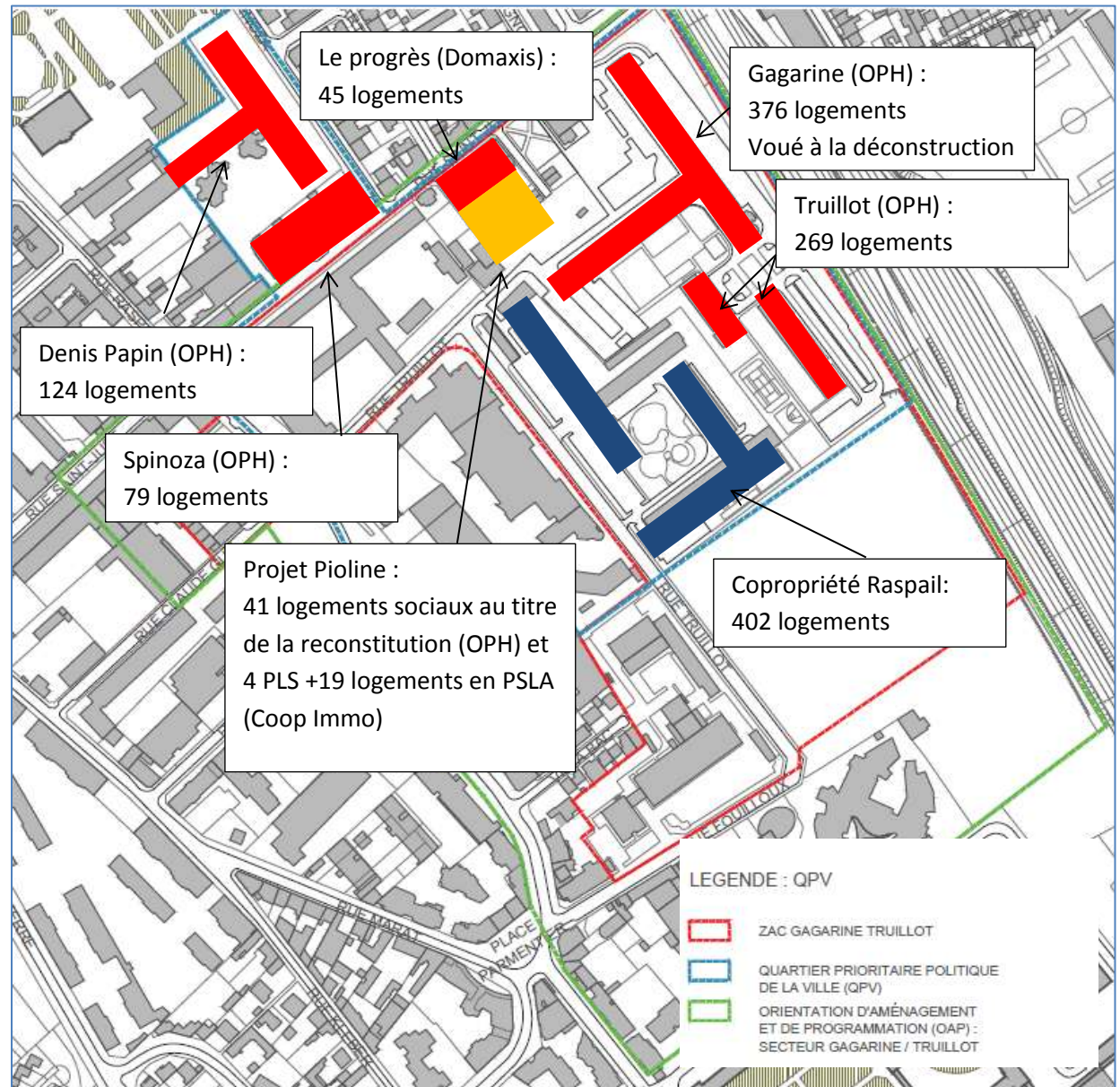
	logement social	logement privé	Total	Rapport social/Total
Total (périmètre QPV+ZAC)	893	402	1295	69%
Gagarine (OPH)	376		376	
Truillot et extension (OPH)	269		269	
Copropriété Ivry/Raspail		402	402	
Spinoza (OPH)	79		79	
Denis Papin (OPH)	124		124	
15, rue Saint-Just (Domaxis)	45		45	

	logement social	logement privé	Total	Rapport social/Total
Total (périmètre QPV+ZAC // ZAC)	945	1403	2348	40% // 30%
Truillot et extension (OPH)	269		269	
Copropriété Ivry/Raspail		402	402	
Spinoza (OPH)	79		79	
Denis Papin (OPH)	124		124	
15, rue Saint-Just (Domaxis)	45		45	
Sur périmètre de ZAC	428	1001	1429	

Tableaux mixité sociale – COPIL 2016

Etat actuel de la mixité sociale du quartier et projection des 41 premières reconstitutions de l'offre dans le périmètre QPV

- Logements sociaux existants
- Copropriété Raspail
- Ilot Pioline – 41 logements à venir dans le cadre de la reconstitution de l'offre



Carte Ville – état existant de la mixité sociale - 2018

Les premières opérations en lien avec la diversité et la qualité de l'habitat conformément à la charte qualité habitat de la Ville

La réhabilitation de la barre et de la tour Truillot

Deux réhabilitations sont prévues dans le cadre du projet. La première en cours de réalisation en milieu occupé concerne les 265 logements de l'extension Truillot (patrimoine de l'OPH). Cette réhabilitation a du démarrer de manière anticipée fin décembre 2016 et en amont du travail de conception afin que l'opération puisse capter les fonds FEDER pour lesquels des engagements avaient été pris. Cette réhabilitation lourde prévoit :

- Isolation thermique par l'extérieur

- Remplacement des menuiseries extérieures, double vitrage thermique et acoustique

- Création de locaux vélos, poussettes et encombrants

- Réfection des colonnes montantes (électricité) et mise aux normes des tableaux électriques

- Restructuration des halls d'entrée de la barre, avec un retournement des entrées vers les futures voies piétonnes prévues par la ZAC et réfection du hall d'entrée de la tour



L'opération prévoit la certification Cerqual Patrimoine Habitat, Effinergie Rénovation, Option BBC. Ce label permettra de garantir de faibles consommations énergétiques aux futurs utilisateurs puisqu'il impose un niveau de consommations inférieur à 104 kWh/m².an.

Le programme de travaux permet de réduire de - 59% les déperditions des bâtiments. Les consommations d'énergie primaire diminuent dans la même proportion.

L'achèvement de cette réhabilitation est prévue pour l'été 2019.

- Remplacement des Ascenseurs

- Raccordement au réseau de chaleur urbain



Images OPH d'Ivry sur Seine - 2018

La réhabilitation de la Copropriété Raspail via le dispositif d'OPAH CD

La seconde réhabilitation concerne la copropriété Raspail. La réhabilitation de celle-ci est portée dans le cadre d'une OPAH CD (opération pour l'amélioration de l'habitat – copropriété dégradée).

Les caractéristiques :

- Une copropriété de 402 logements
- 3 bâtiments** (R+12/R+10/R+6) + 1 plot composé de 5 **commerces** + 336 places de **parkings** en surface et sous-sol
- Chauffage collectif** par une chaudière gaz changée en 2014
- Des **copropriétaires modestes à très modestes**

Les enjeux :

-**Requalifier** une copropriété vieillissante pour éviter un déclasserement provoqué par le projet urbain

-**Engager une rénovation thermique ambitieuse** pour répondre aux besoins d'économie d'énergie (gain prévisionnel de **38%** soit **étiquette C**)

-**Accompagner** les copropriétaires techniquement et financièrement pour mener à bien le projet

Travaux prévus :

-Réfection et ravalement de l'ensemble des trois bâtiments avec isolation thermique

-Changement de l'ensemble des menuiseries et fermeture des loggias

-Réfection de l'ensemble des réseaux d'évacuation (EP, EU, EV)

-Installation d'une VMC

Le montant de l'opération est estimé à 8,4 M € dont :

-530 000€ de subventions maîtrise d'ouvrage EPT12 / Ville

-3,2M€ de subventions Etat Anah et 66 840€ de la Caisse des

Dépôts et Consignations

Les grandes étapes :

-2015 : Étude pré opérationnelle menée par SOLIHA

-AG 2016 : Vote de principe lancement OPAH CD

-Octobre : choix SOLIHA pour le suivi-animation de l'opération

-Novembre 2017: lancement OPAH CD

-Juin 2018 : vote en AG vote de la MO : Alterea

-Février 2019: AG vote travaux

-2019-2022: Chantier



La phase d'élaboration du projet urbain (MOE, protocole de préfiguration) vers un conventionnement ANRU et un dossier de réalisation de ZAC

Choix de la MOEU et ADN du projet

Afin de traduire les grands équilibres du dossier de création en réalité opérationnelle, l'EPA ORSA, aménageur, doit constituer le dossier de réalisation de la ZAC. Ce dossier comprend notamment trois grands documents : le programme global de construction, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement.

Dans cet objectif, les partenaires de l'opérations (Ville, OPH, EPA ORSA) se devaient de préciser les éléments programmatiques et se doter d'une équipe de conception urbaine.

L'EPA ORSA a donc dans un premier temps retenu l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU), le groupement Archikubik, en janvier 2017 pour concevoir le plan guide.

Dans un premier temps la MOEU du projet a travaillé sur un diagnostic du site. Pour y parvenir une grande phase d'échanges directs avec la MOE s'est déroulée via des entretiens exploratoires « Tu à Tu ». Ce diagnostic et les premières orientations appelées « ADN du projet » ont ensuite été partagées et validées avec les habitants lors d'une réunion publique et en comité de pilotage le 18/05/2017.

Cet ADN du projet partagé met en avant 5 principales ambitions :

- Un urbanisme à code ouvert : solidaire et co-construit

L'objectif est d'aboutir à un projet partagé qui se nourrit des réflexions de chacun, notamment celles des habitants, tout comme l'a été le diagnostic. L'Économie Circulaire sera un concept structurant du projet de la ZAC Gagarine Truillot,

- Le paysage comme infrastructure

Il s'agit de trouver un équilibre entre le « hard » et le « soft », entre les espaces bâtis et non bâtis mais également entre les espaces publics et les espaces privés partagés. Un espace privé partagé est un lieu de rencontres entre les habitants qui peut être créé à l'intérieur d'un îlot.

- Le concept de « ville comestible » avec le développement de l'agriculture urbaine en pleine terre, sous serres et sur les toits est une des composantes de ce paysage infrastructure. Archikubik estime que le site pourrait potentiellement accueillir des espaces plantés répartis entre une partie des toitures et des espaces de pleine terre.

L'idée de paysage infrastructure passe également par une réflexion sur les circulations avec une volonté de pacifier ce quartier en s'appuyant sur la logique d'axes structurants, d'axes périphériques, de cheminements piétons.

- La destandardisation de la construction

Il s'agit là de repenser les méthodes de construction communément employées, de travailler sur les typologies (logements reformatables, extra-space, espace hybride, ...) et la capacité des constructions à pouvoir évoluer dans le temps en prenant en compte le Plan Climat (augmentation globale de la température de 3°C) comme un autre élément structurant du projet de la ZAC Gagarine Truillot. Cette vision implique un travail sur les usages ainsi que sur la capacité à mutualiser certains équipements (notamment les parkings).

- L'art dans la ville

L'objectif est de développer une démarche artistique, créative et culturelle pour accompagner la co-contruction du projet et entretenir la mémoire du lieu.

Suite au diagnostic détaillé du site par le groupement Archikubik, la MOE a commencé à entreprendre le travail de conception urbaine du projet.



LE VIVANT COMME INFRASTRUCTURE



LA DESTANDARDISATION
DE LA CONSTRUCTION
ET LE RÉEMPLOI



UN URBANISME À CODE OUVERT
SOLIDAIRE ET CO-CONSTRUIT
BASÉ SUR L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

ADN DU PROJET



LA «VILLE COMESTIBLE»



L'ART DANS LA VILLE
MÉMOIRE DU LIEU

Contractualisation avec l'ANRU : le protocole de préfiguration

Parallèlement, la Ville et l'ensemble des partenaires du projet ont contractualisé avec l'ANRU sur la base d'un protocole de préfiguration prévoyant 4 grandes études cofinancées devant permettre d'affiner le projet et d'aider la MOE dans la conception urbaine de l'opération :

- **Etude de programmation des équipements publics au regard de l'offre existante et des besoins générés par le projet urbain et la ZAC (MO EPA ORSA).** Cette étude devait identifier les besoins en équipements rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme de la ZAC Gagarine-Truillot. L'étude devait quantifier et dimensionner ces grands besoins afin d'aboutir à un Schéma Directeur des Equipements Publics qui devait s'intégrer dans la réflexion globale de conception urbaine de la MOEU.

- **Etude de diagnostics préalables à la déconstruction/déconstruction de l'immeuble Gagarine (MO OPH).** La déconstruction de la cité Gagarine est une composante importante de ce projet de renouvellement urbain de la Ville. Celle-ci a reçu un arrêté accordant le permis de démolir le 9 août 2016 après avoir reçu un avis favorable du préfet et de l'architecte des bâtiments de France. Ces diagnostics (amiante, plomb, déchets et termites) à réaliser préalablement aux travaux de déconstruction devaient permettre de préciser les caractéristiques du bâtiment et donc d'employer des méthodes adaptées de déconstruction (Cf 1er accord : déconstruction de la cité Gagarine et reconstitution de l'offre).

- **Etude de programmation économique et commerciale (MO EPA ORSA).** Cette étude devait permettre de préciser le programme économique et commercial du projet Gagarine-Truillot afin de mieux connaître les réalités du marché actuel au regard de l'attractivité du quartier.

- **Etude sociale (MO Ville d'Ivry sur Seine).** Cette étude devait faire émerger une démarche d'accompagnement du projet de renouvellement urbain à travers le prisme du cadre de vie reposant sur les fondements empruntés à la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité de l'ANRU. In fine cette étude doit faire émerger un projet de convention cadre qui devra encadrer une future mise en place opérationnelle de ce type de démarche.

La mixité fonctionnelle : études de programmation des équipements publics et étude développement économique

Un des enjeux majeur du projet réside dans la volonté d'une mixité tant sociale que fonctionnelle. Le programme ambitieux de cette ZAC est révélateur de cette volonté. En effet, le programme prévoit sur les 162 000m² de SDP sur ce projet :

- La réalisation d'environ 65 000 m² de bureaux et activités en limites Est et Sud du périmètre de ZAC et d'environ 2 000 m² de commerces,
- La mise en œuvre ou la requalification de près de 5 000 m² d'équipements publics

Pour confirmer ces grands éléments programmatiques et en vérifier la réalité opérationnelle, 2 études ont été conduites sous MO EPA ORSA :

- Etude de programmation des équipements publics au regard de l'offre existante et des besoins générés par le projet urbain et la ZAC
- Etude de programmation économique et commerciale

- Equipements publics

La ville d'Ivry-sur-Seine a toujours porté une attention toute particulière à la construction d'équipements publics de qualité en lien avec les besoins de sa population.

La ZAC Gagarine Truillot n'échappe pas à cette règle. Le projet prévoit un programme mixte et dense.

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs de sa population, la Commune d'Ivry-sur-Seine, l'EPA ORSA et les partenaires ont souhaité développer une réflexion globale et partagée concernant l'offre d'équipements publics sur le périmètre de la ZAC Gagarine-Truillot en tenant compte de l'offre en équipements et services sur les secteurs « Centre-ville » et « Parmentier Marat Robespierre ».

En lien avec son développement à travers la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional, l'étude de programmation des équipements publics cofinancée par l'ANRU prévue au protocole de préfiguration a été réalisée par Menigetti désigné par L'EPA ORSA.

Cette étude a permis d'identifier et d'estimer l'ensemble des besoins en équipements publics en fonction des politiques publiques de la municipalité, des besoins existants ainsi que des besoins générés par la ZAC.

Rappel des missions :

- Analyse démographique et diagnostic de l'offre d'équipements et de services présents sur le quartier et sur la ville
- Analyse prospective des besoins futurs pour permettre d'évaluer les besoins en équipements publics et services générés par les évolutions liées au projet urbain et la ZAC Gagarine Truillot
- Proposition de scénarios chiffrés
- Le schéma directeur des équipements publics

Rappel du calendrier :

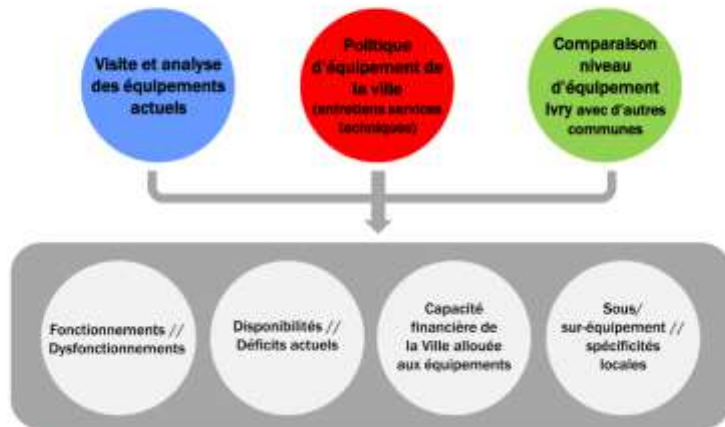


L'étude de programmation des équipements publics a permis de répondre à trois questions:

- Quel bilan des équipements et usages actuels ?
- Quels équipements construire ?
- Où et quand implanter les équipements ?

Les équipements publics de la ZAC :

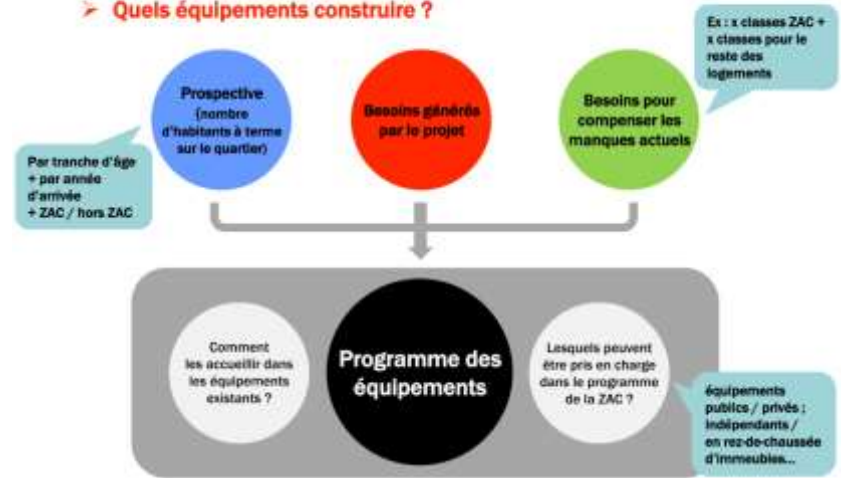
➤ Quel bilan des équipements et usages actuels ?



THÉMATIQUES : SCOLAIRE, SPORT, PETITE ENFANCE, SOCIAL, SANTÉ, ASSOCIATIF, CULTUREL

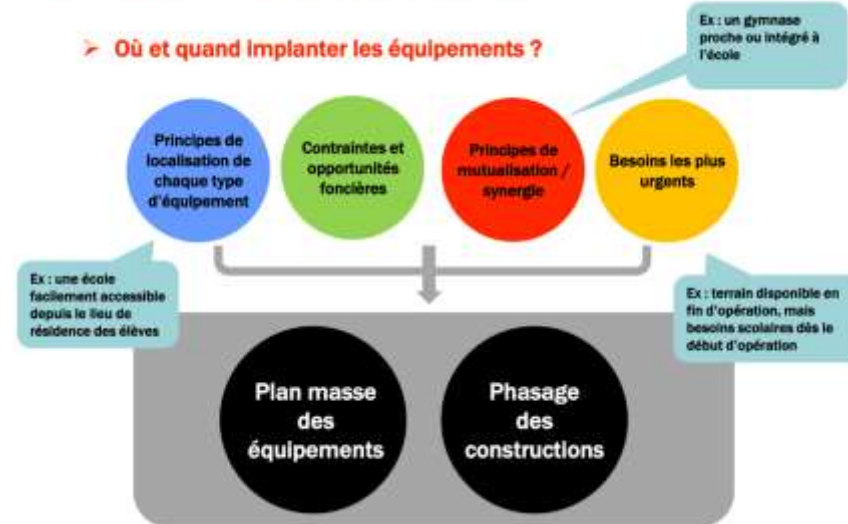
Les équipements publics de la ZAC :

➤ Quels équipements construire ?



Les équipements publics de la ZAC :

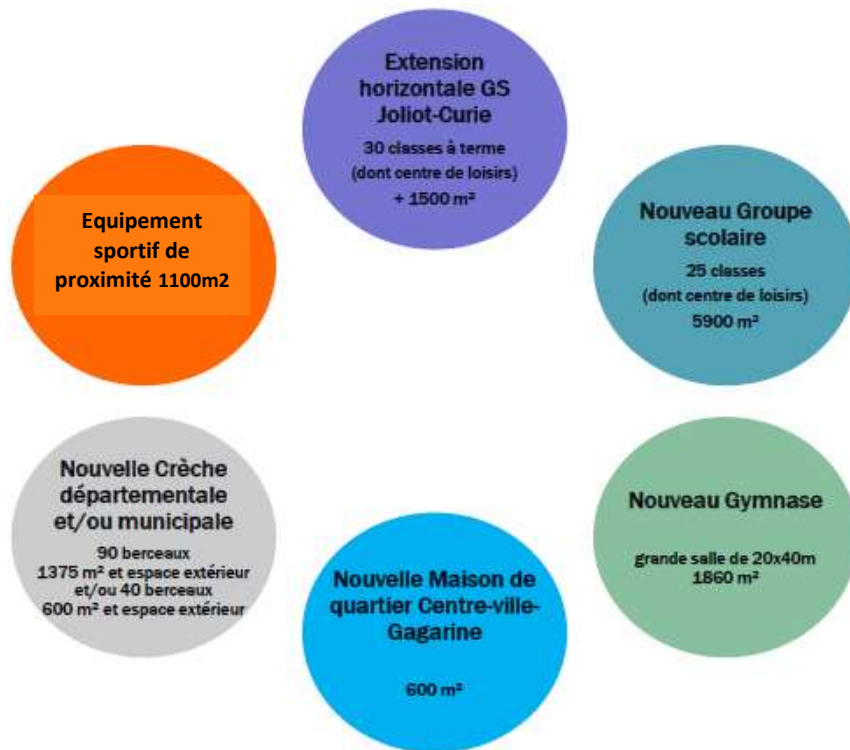
➤ Où et quand implanter les équipements ?



Présentation réunion publique EPA ORSA – 19 septembre 2018

En prenant en compte des besoins générés par la ZAC et des besoins exprimés par la Ville et le Département, les partenaires ont retenu les installations suivantes :

- une extension de l'école Joliot Curie (7 classes)
- un nouveau groupe scolaire (24 classes) + un grand gymnase (type C+)
- une crèche départementale ou municipale de 90 berceaux
- un équipement sportif de proximité neuf
- la relocalisation de la maison de quartier Centre-ville



Présentation réunion publique EPA ORSA – 19 septembre 2018

L'offre en équipements publics est associée à une offre de locaux associatifs et ateliers d'artistes permettant de renforcer les pôles éducatifs, culturels et sportifs du quartier et ainsi soutenir l'émergence d'une véritable dynamique sociale au sein du quartier. Une maison de la mémoire et des artistes est en réflexion. À noter également que l'extension du groupe Joliot Curie dans le cadre de sa future restructuration sera également accompagnée dans le même temps d'une rénovation globale de celui-ci dont nous sollicitons également un accompagnement de l'ANRU.

L'étude révèle d'ailleurs que le besoin en équipements publics représenterait plus 10 000m² SDP plutôt que 5 000m² de SDP prévus initialement. Cette identification des différents équipements nécessaires a permis d'engager l'élaboration du programme des équipements publics (PEP) et de stabiliser financièrement ces éléments dans les modalités prévisionnelles de financement (MPF).

La présence d'équipements publics de qualité sur le futur quartier participe à la fois d'une volonté de dépasser le statut d'enclave résidentielle du quartier et d'augmenter son rayonnement tout en améliorant la qualité de service de proximité à destination des résidents. Le positionnement des équipements publics (crèche, gymnase...) est réalisé en lien étroit avec la nouvelle trame des espaces publics.

Le dimensionnement de l'ensemble de ces équipements dans le cadre de l'étude a également permis l'insertion de ceux-ci dans le plan de référence par le groupement Archikubik. Ces derniers sont répartis sur l'ensemble de la ZAC pour favoriser les flux dans l'ensemble du quartier.

Le groupe scolaire Joliot Curie restructuré par la Ville et la nouvelle crèche plus au nord de la ZAC participeront à structurer un pôle public à destination de l'enfance et de la jeunesse. Un groupe scolaire

neuf comprenant un gymnase sera réalisé plus au sud de la ZAC afin de répondre aux besoins en équipements publics sur le secteur.

Par ailleurs, la « maison de quartier » (centre social) sera relocalisée au sein de la ZAC Gagarine-Truillot. Des structures dédiées à l'enfance, la jeunesse et aux sports viendront compléter le maillage du quartier.

- Activités économiques et commerces

A l'instar de l'ensemble des opérations de la ville d'Ivry sur Seine, la volonté de mixité fonctionnelle ne passe pas simplement par une offre de logements et d'équipements publics mais passe également par une politique volontariste en matière d'implantation d'activité et de commerces. Le choix fort d'une Ville attractive à travers le prisme de l'emploi est donc logiquement affirmé sur ce projet. C'est dans ce cadre et dans un souci de complémentarité à l'échelle de l'EPT mais aussi de la Ville et des quartiers alentours qu'une étude sur la programmation économique et commerciale a été inscrite au protocole de préfiguration.

Cette étude a été réalisée par le bureau d'études spécialisé EPPC désigné par l'EPA ORSA. Cette étude présentée et validée a été menée en partenariat avec la Ville d'Ivry-sur-Seine, la Caisse des Dépôts, l'ANRU, le Département et l'EPT 12.

L'étude se décompose en 2 volets :

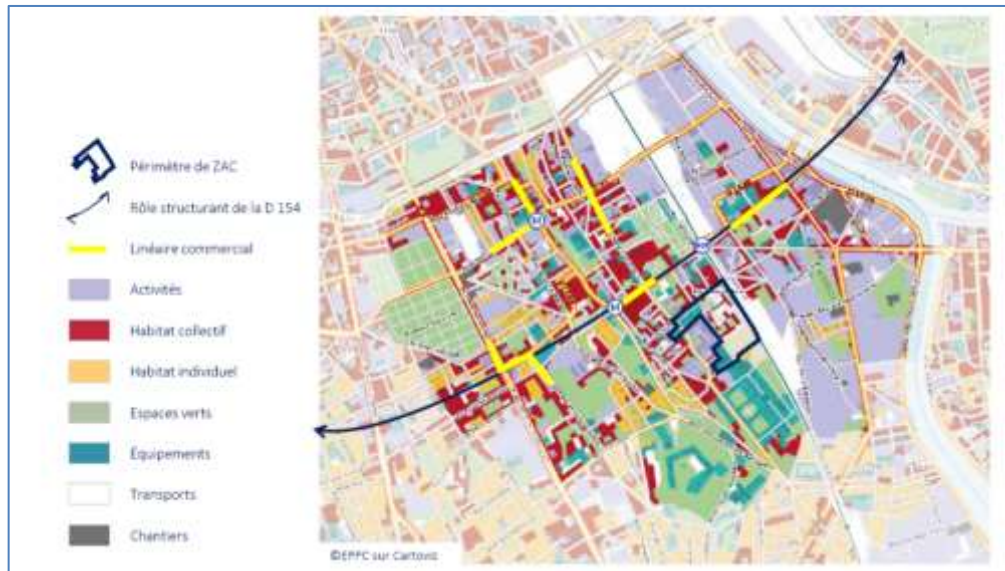
L'Etude de programmation économique	L'Etude commerciale
a) Étude de marché -Perspective francilienne du marché de bureaux et activités -Diagnostic du tissu économique local à l'échelle communale et infracommunale -Analyse SWOT (forces / faiblesses) des pôles constitués ou à venir et de leur fonctionnement -Inventaire et état des lieux cartographié du marché bureaux et artisanat à l'échelle de l'intercommunalité (Ivry, Vitry, Choisy)	a)Diagnostic b)Etude de potentiel et mise en perspective de la programmation (2 000 m ²) c)Préconisation sur les plans de secteur (en interaction avec le groupement Archikubik)
b) Définition des utilisateurs visés et mise en perspective de la programmation de la ZAC c) Programmation urbaine	

Les conclusions de l'étude de développement économique réalisée mettent en avant un secteur situé en centre-ville qui bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun, avec la présence du métro et le nouvel accès à la gare RER d'Ivry-sur-Seine dont les travaux sont en cours de réalisation par la SNCF.

La densité de population du territoire d'Ivry (9630 hab/ km²en 2013 contre 5519 en moyenne sur l'EPT 12), ainsi que ses grandes

caractéristiques urbaines appelleraient davantage une programmation tertiaire «classique» qu'une programmation d'activités qui exigent plus d'espace et une meilleure localisation par rapport aux grands axes routiers de la Région (A86/Francilienne).

Le tissu urbain d'Ivry-sur Seine



Etude de programmation économique et commerciale EPPC – 2017

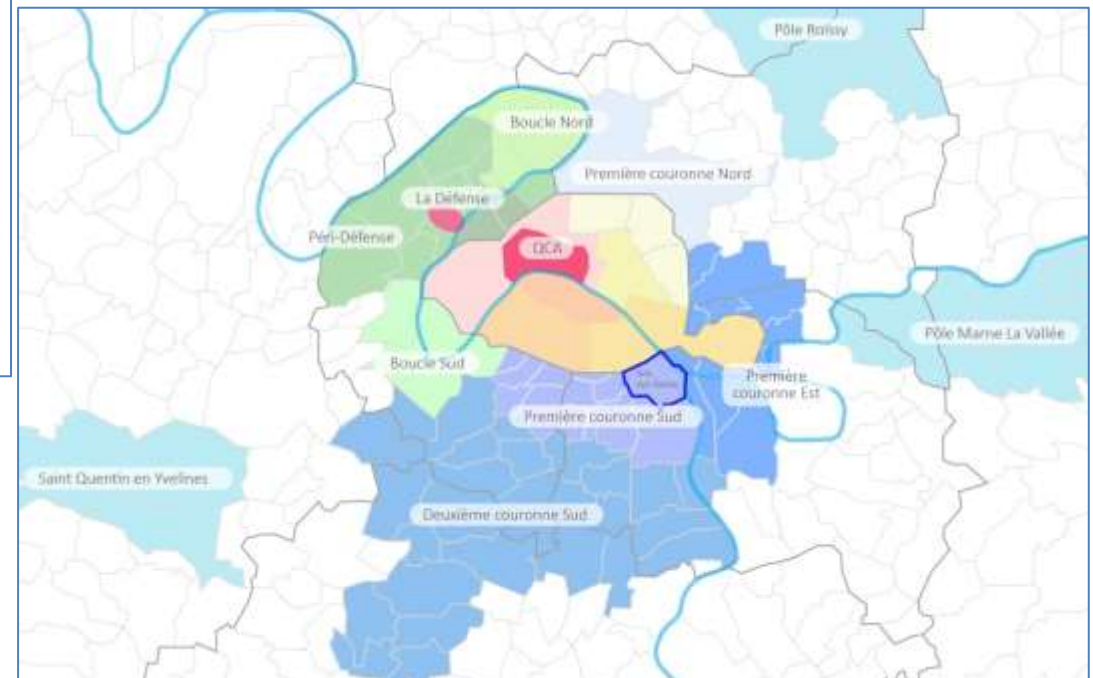
Les différents secteurs du marché francilien

Le marché francilien des surfaces de bureaux avec une demande placée de l'ordre de 2 600 000 m² en 2017, se distingue en premier lieu par la diversité des sous-secteurs qui le composent et qui présentent des dynamiques de marché parfois très différentes.

Il est actuellement globalement à la hausse. Cette progression profite aux secteurs du Croissant Ouest, de Paris intra-muros et de la Première couronne.

Ivry-sur-Seine fait partie de la Première couronne Sud, alimentée par:

- Un report depuis Paris intramuros et la relocalisation d'activités de backoffice;
- Des valeurs locatives moyennes, plus basses que celles constatées dans les arrondissements parisiens limitrophes et qui connaissent une progression limitée;
- Une demande qui s'oriente principalement vers des moyennes surfaces (inférieures à 5000m²).

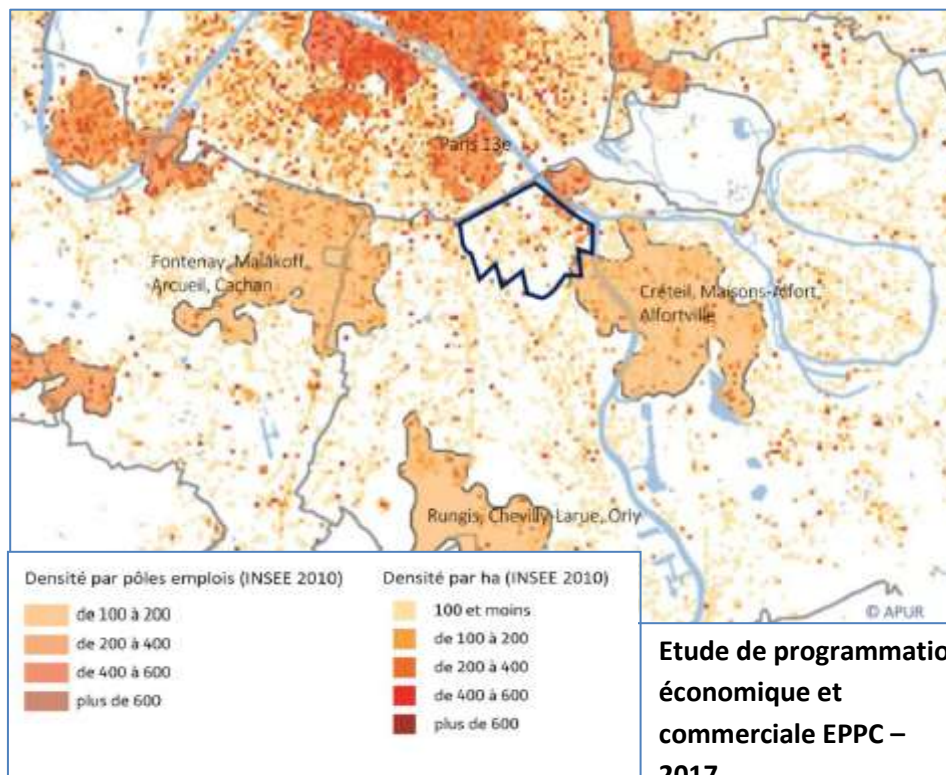


Dynamique tertiaire de la première couronne sud :

Malgré sa proximité réelle avec Paris, Ivry-sur-Seine ne ressort pas parmi les pôles identifiés de la ceinture parisienne.

Parmi ces 3 pôles, certains sont déjà bien positionnés sur des secteurs d'activités, comme le secteur de Créteil (administration, enseignement, santé et action sociale) ou encore le secteur de Rungis (transport et logistique).

Pour un investisseur, la vocation tertiaire d'Ivry-sur-Seine n'est pas évidente, excepté le pôle en constitution des quais de Seine.



Préconisations de programmation de bureaux et d'activités :

Afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines sur la ZAC et la bonne commercialité des produits immobiliers, le diagnostic, partagé avec les partenaires de l'étude met en avant les préconisations suivantes :

- Un questionnement des grandes masses de la programmation tertiaire sur la ZAC Gagarine-Truillot au regard des réalités de l'écoulement des surfaces et de la programmation très ambitieuse de l'opération Ivry Confluences

- La programmation de bureaux adaptée à des typologies d'utilisateurs ciblés (PME et TPE) avec des niveaux de loyers adaptés, et complétée par une part de Formation / Éducation

- La limitation de la programmation d'activités dans les socles du fait du caractère déjà très urbain du quartier, des contraintes liées à la coexistence avec le logement et des difficultés intrinsèques de montage financier pour de l'immobilier productif en tissu urbain dense.

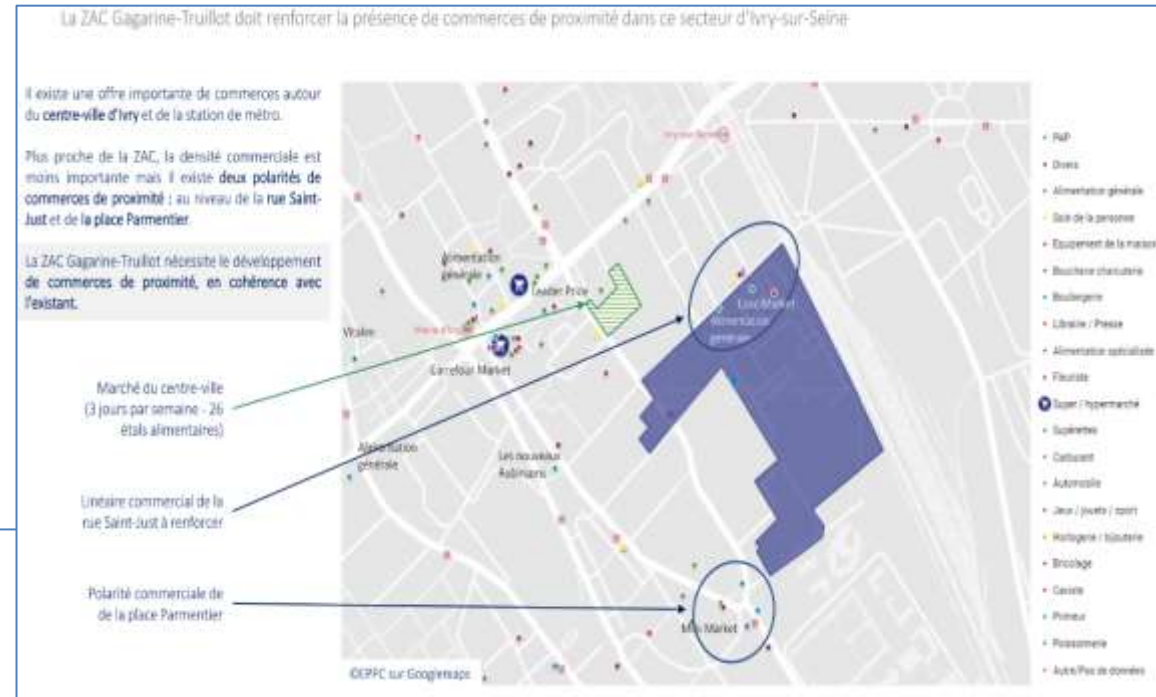
En complément d'une offre tertiaire, la programmation de surfaces d'activités et de locaux mixtes sur la ZAC Gagarine-Truillot apparait comme une piste pertinente pour plusieurs raisons :

- Une offre insuffisante aujourd'hui en locaux mixtes de petite taille,
- Une localisation stratégique d'Ivry-sur-Seine, entre Paris et la Seconde couronne,
- Une programmation cohérente avec la structure des activités et des entreprises d'Ivry-sur-Seine.

Néanmoins, pour qu'une telle programmation puisse fonctionner correctement, il faudra prendre en compte certaines spécificités:

- Assurer la cohabitation des activités avec des fonctions résidentielles sur le quartier,
- Faciliter l'accessibilité des véhicules de livraison au quartier et aménager des voiries et des espaces de stationnement particuliers ;
- Des niveaux de loyers modestes.

Etude de programmation économique et commerciale EPPC – 2017



Économie Sociale et Solidaire	PME / TPE	FORMATION
<ul style="list-style-type: none"> > Surfaces inférieures à 5 000 m² et modulables > Loyers à 120 € / m² max > Forte concurrence territoriale <p>Alternative à envisager dans les socles</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Petites surfaces moyennes et modulables (< 200 m²) > Loyers d'office (< 200 € / m²) > Baux souples > Environnement de services > Portage semi-public ou charges foncières adaptées 	<ul style="list-style-type: none"> > Surfaces à partir de 5 000 m² > Loyers inférieurs au marché (- 25%) > Preneurs long terme mais nombre réduit > Capacité à préfigurer un quartier > Accessibilité / image de marque / lien au monde entrepreneurial > Portage semi-public ou charges foncières adaptées

A l'échelle de la commune, Ivry présente deux grandes polarités commerciales auxquelles la ZAC Gagarine n'a pas vocation à se rattacher



L'étude commerciale :

Préconisation d'implantation des activités commerciales :

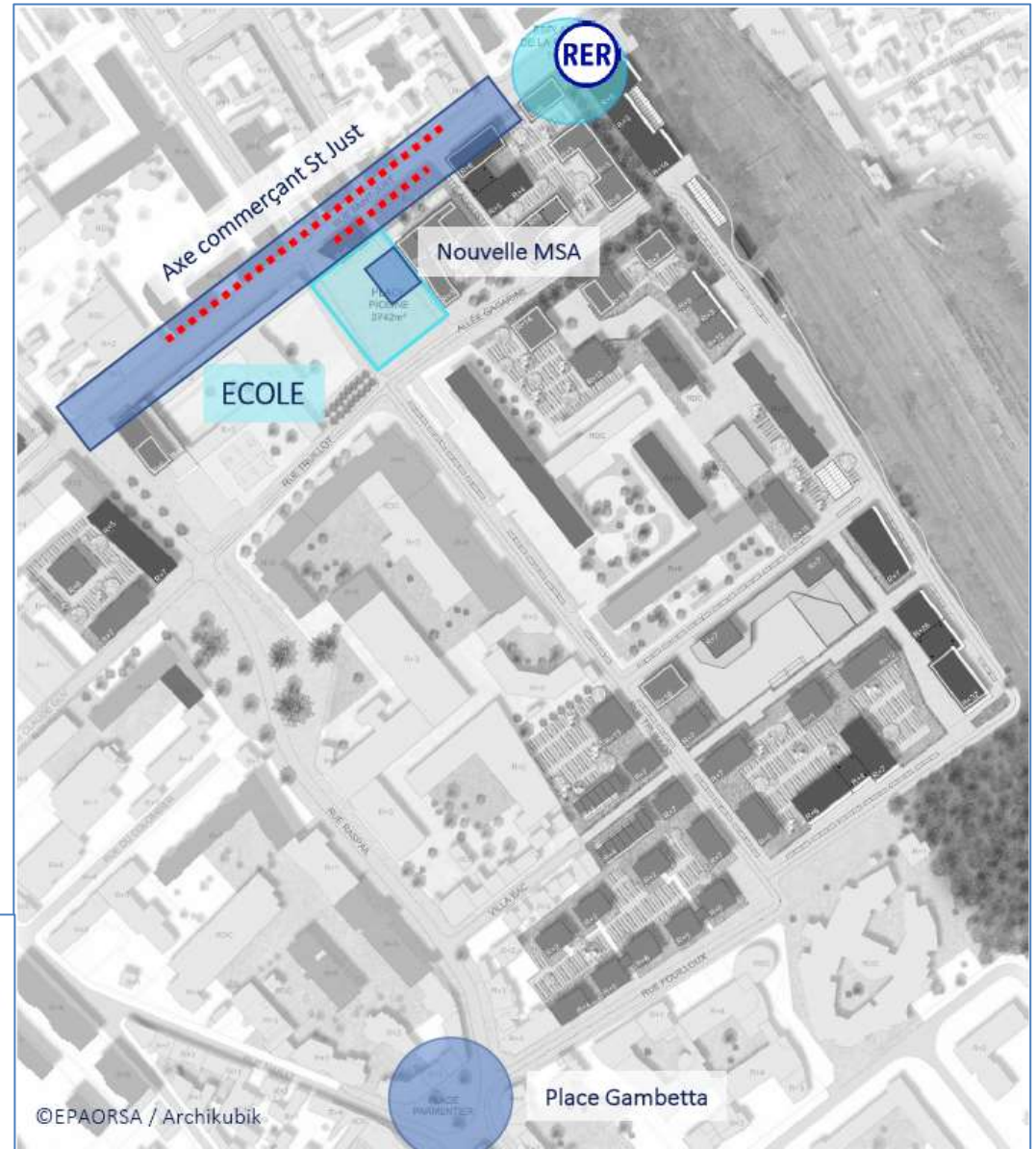
L'étude menée a permis de tirer plusieurs conclusions quant à l'aménagement des commerces dans le projet de la ZAC Gagarine :

> Renforcer les deux polarités commerciales déjà existantes :

- Rue Saint-Just
- Place Parmentier

> Proposer une offre commerciale adaptée au flux de voyageurs sur l'esplanade de la nouvelle gare RER

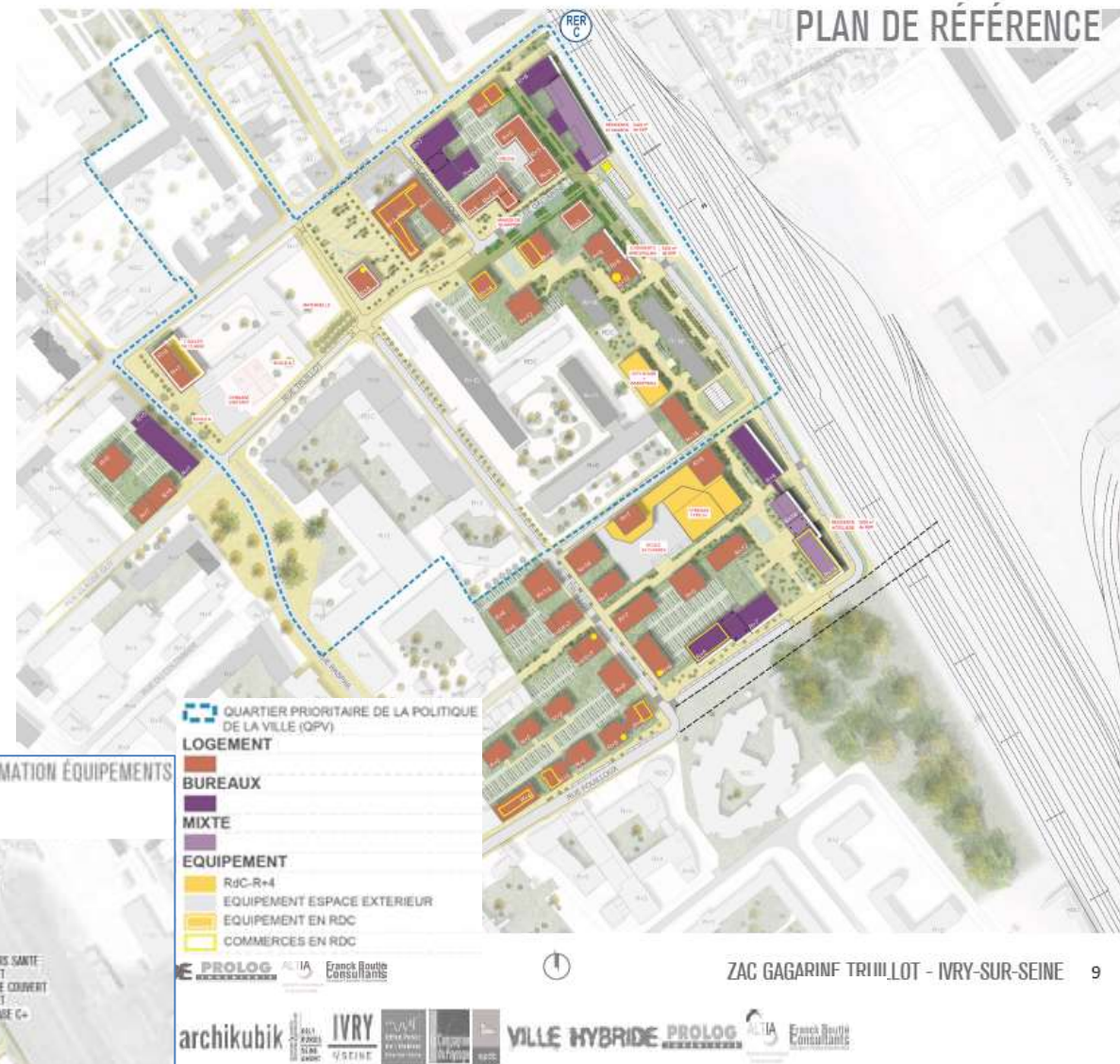
> Lier l'offre commerciale de la place Pioline (MSA) à la rue Saint-Just en facilitant la visibilité et l'accessibilité à la place



Etude de programmation économique et commerciale EPPC – 2017

Les études ont permis à l'équipe de MOE d'avancer sur plusieurs grandes composantes du projet (Déconstruction Gagarine, équipements publics...) et d'affiner la conception urbaine. Ainsi un premier plan guide a été présenté aux habitants et usagers lors de la réunion publique du 19 septembre 2018. Ce plan masse est le fruit d'une concertation composée de nombreux dispositifs (cf concertation).

L'ensemble des études de conception et de programmation ont permis de nourrir les réflexions de l'ensemble des partenaires et de constituer une base nécessaire à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC (fin 2018).



Présentation réunion publique Archikubik – 2018

Le dossier de réalisation de la ZAC Gagarine Truillot

Dans le cadre du développement du territoire de l'Opération d'Intérêt National, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont a pris l'initiative de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine. Par délibération du conseil d'administration du 29 novembre 2018, le dossier de réalisation de la ZAC et son projet de Programme des Equipements Publics ont été approuvés.

Par délibération du conseil municipal du 22 novembre 2018, la commune d'Ivry-sur Seine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et son projet de Programme des Equipements Publics.

Par délibération du 18 décembre 2018, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a donné un avis favorable préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et son projet de Programme des Equipements Publics.

Conformément à la procédure, l'ensemble du dossier de réalisation a été transmis par l'EPA ORSA à Monsieur le Préfet du Val de Marne qui a donné lieu à l'arrêté n°2019/1132 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC du 11 avril 2019.

L'ADN du projet présenté et validé par l'ensemble des partenaires lors du comité de pilotage du 18/05/2017 met en avant 4 principales ambitions :

- Un urbanisme à code ouvert : solidaire et co-construit
- Le paysage comme infrastructure avec le concept de « ville comestible » avec le développement de l'agriculture urbaine
- La destandardisation de la construction
- L'art dans la ville

Ainsi le dossier de réalisation de la ZAC tel qu'il a été approuvé dans les différentes instances stabilise les éléments suivants :

- un programme global des constructions
- un programme des équipements publics

Dans la continuité du dossier de création, le projet a pour objectifs :

- De développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement
- De renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée
- De proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier
- De renforcer le fonctionnement résidentiel
- De reconquérir les espaces publics pour permettre de clarifier le statut des usages et la gestion des espaces.
- De traiter de manières qualitatives les bâtiments
- D'inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable

Le programme global des constructions retenu

Le programme de l'opération permettra ainsi la réalisation d'environ 93 000 m² SDP de logements, soit environ 1400 logements dont 30% de logements sociaux. Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et afin de favoriser l'animation du quartier, la programmation prévoit également la création de 60 000 m² de bureau /activités et de 2 000 m² de commerces de proximité. Suite à la réalisation du schéma directeur des équipements publics, le programme prévoit également la réalisation d'environ 12 000m² d'équipements

publics pour répondre aux besoins de la ZAC et plus largement aux besoins de la commune en matière d'équipements publics.

Le programme de l'opération est donc le suivant :

Programmation	%	Surface en SDP
Logements	55.7 %	93 000 m ²
Commerces	1.2 %	2 000 m ²
Bureaux/activités	35.9 %	60 000 m ²
Equipements publics	7.2 %	12 000m ²
TOTAL	100 %	167 000 m²

Le programme des équipements publics (PEP) retenu :

Cette ambition se caractérise notamment par la réalisation d'équipements, d'espaces publics supports de la nature en ville, de promenades mettant en lien les espaces verts et les polarités du centre ville et assurant la qualité de vie du quartier.

Ainsi, la ZAC Gagarine Truillot prévoit des équipements de superstructure, réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la ville, et des ouvrages locaux de desserte interne.

Equipements publics de superstructure :

- La création d'un groupe scolaire d'environ 25 classes
- La création d'un gymnase

- La reconstitution d'environ 7 classes du groupe scolaire Joliot-Curie détruites dans le cadre du prolongement de l'avenue Spinoza/rue Truillot prévue dans la ZAC;
- La création d'une maison de quartier
- Un city stade
- La création d'une crèche départementale **de 90 berceaux**

Ouvrages locaux de desserte :

- Les équipements publics d'infrastructures réalisés dans le cadre de la ZAC concernant :
 - o La création de voies primaires circulées permettant de relier le quartier au reste de la ville
 - o La création de voies secondaires et de desserte permettant d'assurer des connexions ponctuelles
 - o L'aménagement de voies apaisées de circulations douces, piétonnes et sportives organisées en promenades nature, urbaines et cultivée
 - o La création de quatre espaces paysagers s'intégrant au parcours des promenades :
 - o L'ensemble des réseaux et points de collecte nécessaires à la viabilisation des lots et au bon fonctionnement du quartier

Par ailleurs, du fait de l'identification de la crèche départementale dans le PEP de la ZAC, la commission permanente du Conseil départemental avait approuvé ce dernier le 19 Novembre 2018

Par ailleurs, la SNCF dans le cadre de la mise en accessibilité de la gare RER C d'Ivry-sur-Seine réalise deux nouveaux accès Saint-Just et Denis Papin au nord-est du périmètre de la ZAC. Une place, porte d'entrée sur le quartier, sera créée dans le cadre du projet.

Le passage en réunion technique partenariale (RTP) du 6 novembre 2018

En vue du passage en RTP, un dossier de présentation a été élaboré exprimant les attentes des partenaires du projet. Ce document prévoyait un concours financier global de 7 millions d'euros de l'ANRU décomposé de la manière suivante :

Reconstitution de l'offre (109 logements) :		
Subventions :	OPH	792 000 €
Prêts bonifiés :		1 334 000 €
Subvention de 25 % du déficit du bilan QPV	EPA	1 209 000 €
Subvention à hauteur de 15 % sur les équipements publics	Ville d'Ivry-sur-Seine	3 543 679 €
Subvention au titre de la rénovation du groupe scolaire Joliot Curie	Ville d'Ivry-sur-Seine	121 321 €

Le dossier présentait également une contrepartie Action Logement de 1600m² de surface de plancher (SDP).

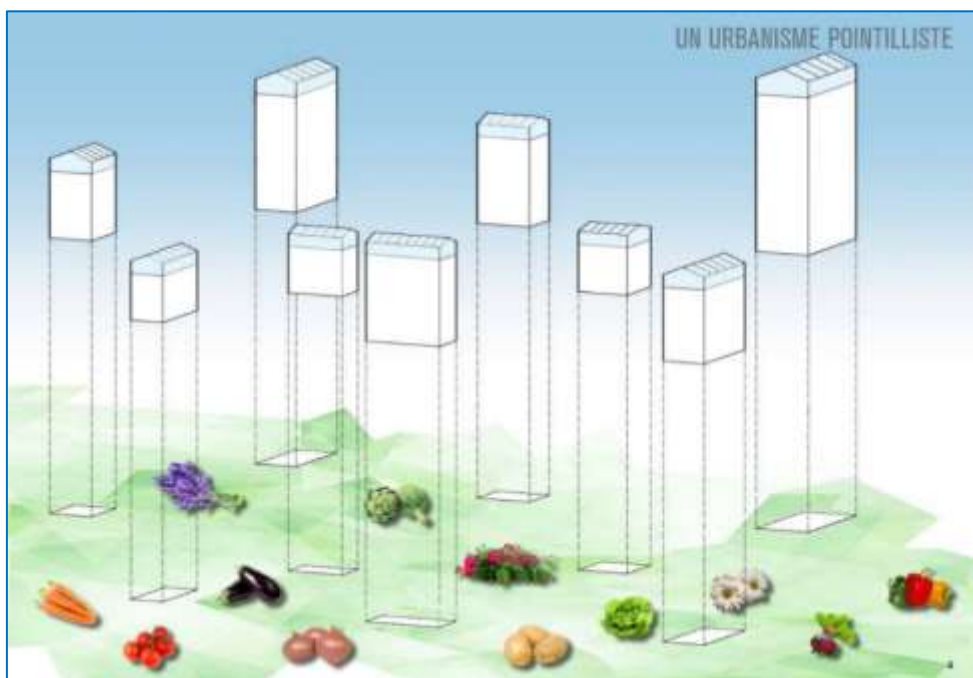
A l'issue de la RTP, les partenaires ont convenu les éléments suivants :

- Validation du concours financier global de l'ANRU de 7 millions d'€
- Validation du principe d'une dérogation pour une reconstitution totale ou partielle, au sein du site, des logements locatifs démolis, conformément au relevé de décisions de la réunion partenariale du 14 décembre 2015, sans que le taux de LLS sur le périmètre du QPV puisse dépasser 40 % en fin de projet
- Validation de la reconstitution restante de 109 logements en QPV
- Validation des droits de réservation sur les 109 logements à reconstituer en faveur d'Action Logement
- Validation des contreparties foncières proposées lors de la RTP soit 2245 m²
- Validation de la participation du Conseil Régional à hauteur de 950 000€
- Validation de la participation du Conseil départemental à hauteur de 4 129 633 € HT au titre de la relocalisation-extension de la crèche départementale Spinoza au sein du quartier Gagarine-Truillot, auxquels s'ajouteront l'ensemble des politiques départementales mobilisables en faveur du NPRU (politique de l'habitat, soutien aux équipements de proximité, soutien aux équipements sportifs de proximité, futur dispositif nature en ville, plan d'actions pour une agriculture en transition – Cf p.102-103).

Suite à la RTP de nouveaux échanges ont eu lieu avec Action Logement concernant les contreparties foncières. Dans ce cadre, et comme indiqué dans le compte rendu de la RTP, les échanges ont permis de revenir au compromis initial en matière de contreparties foncières à savoir 1600 m² SDP mais également d’approfondir le travail engagé sur un montage en VEFA (Cf annexe B1). Ainsi, en vue de l’élaboration de la présente convention et suite aux échanges avec les différents partenaires du projet il est proposé d’acter les contreparties foncières de 1600m² de SDP en faveur d’Action Logement ainsi que le concours global de l’ANRU de 7 millions d’euros, réparti de la manière suivante :

Reconstitution de l’offre (109 logements) :					
Subventions :	780 000 €	OPH (programme Pioline - 41 logements sociaux)	84 000 €	Ville (Restant à identifier)	696 000 €
Prêts bonifiés :	1 327 000 €		377 000 €		950 000 €
Subvention de 25 % du déficit du bilan QPV	1 209 000 €	EPA			
Subvention à hauteur de 15 % sur les équipements publics	3 543 679 €	Ville d’Ivry-sur-Seine			
Subvention au titre de la rénovation du groupe scolaire Joliot Curie	140 321 €	Ville d’Ivry-sur-Seine			

Article 3.2. La composition urbaine



1. Un urbanisme pointilliste

L'urbanisme développé par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine ARCHIKUBIK intègre la ville existante et assure la continuité avec l'environnement urbain du projet.

Pour répondre au besoin de désenclavement du quartier, le projet recherche les connexions avec les quartiers environnants et le territoire, en s'appuyant sur le principe de vivant comme infrastructure, c'est-à-dire en plaçant le paysage, la biodiversité, et les humains au cœur du projet.



Alors que le projet antérieur proposait des fronts bâtis continus, le nouveau plan masse de l'opération, basée sur le concept d'urbanisme «Pointilliste» permet d'assurer une densité non-ressentie et de favoriser les connexions physiques et visuelles.

L'urbanisme « pointilliste » et le principe de vivant comme infrastructure, favorisent les perméabilités entre les espaces publics et les espaces privés et entre les espaces privés entre eux, et favorisent les percées visuelles, que cela soit sous forme de « vitrine » sur les cœurs d'îlot ou d'ouverture vers le grand paysage que constituent les voies ferrées.



Présentation réunion publique Archikubik –

2. Organisation de l'espace public

Le secteur de la ZAC Gagarine Truillot est aujourd'hui très peu maillé et constitué d'îlots de grandes dimensions. Le projet prévoit donc un maillage important et fin en prolongement des espaces publics existants, afin d'assurer une continuité avec les quartiers limitrophes.

L'objectif recherché est de proposer des espaces publics généreux et divers tels que des rues apaisées, des allées piétonnes, des places, des sentes jardinées, etc.

Par ailleurs, la SNCF dans le cadre de la mise en accessibilité de la gare RER C d'Ivry-sur-Seine réalise deux nouveaux accès Saint-Just et Denis Papin au nord-est du périmètre de la ZAC. Une place, porte d'entrée sur le quartier, sera créée dans le cadre du projet.

Le projet urbain et paysager a pour objectif de créer des continuités urbaines dans ce quartier et de « retisser » le maillage urbain interrompu, via notamment :

- La création de cheminements piétons, qui permettront d'ouvrir le quartier et de le traverser selon un axe Nord-Sud. A plus large échelle, ces cheminements permettront de relier le Parc des Cormailles et l'Hôpital Charles Foix.
- Le réaménagement de la rue Truillot permettra de poursuivre les continuités piétonnes dans le prolongement de l'avenue Spinoza.
- La création d'une nouvelle sortie au sud de la gare RER, facilitant son accès aux habitants du quartier.

Dans le cadre du travail de concertation réalisé avec les habitants du quartier, un débat s'est engagé sur les nuisances liées à

l'automobile. Malgré la création de voies nouvelles à l'intérieur du quartier, le trafic de transit ne doit pas être encouragé.

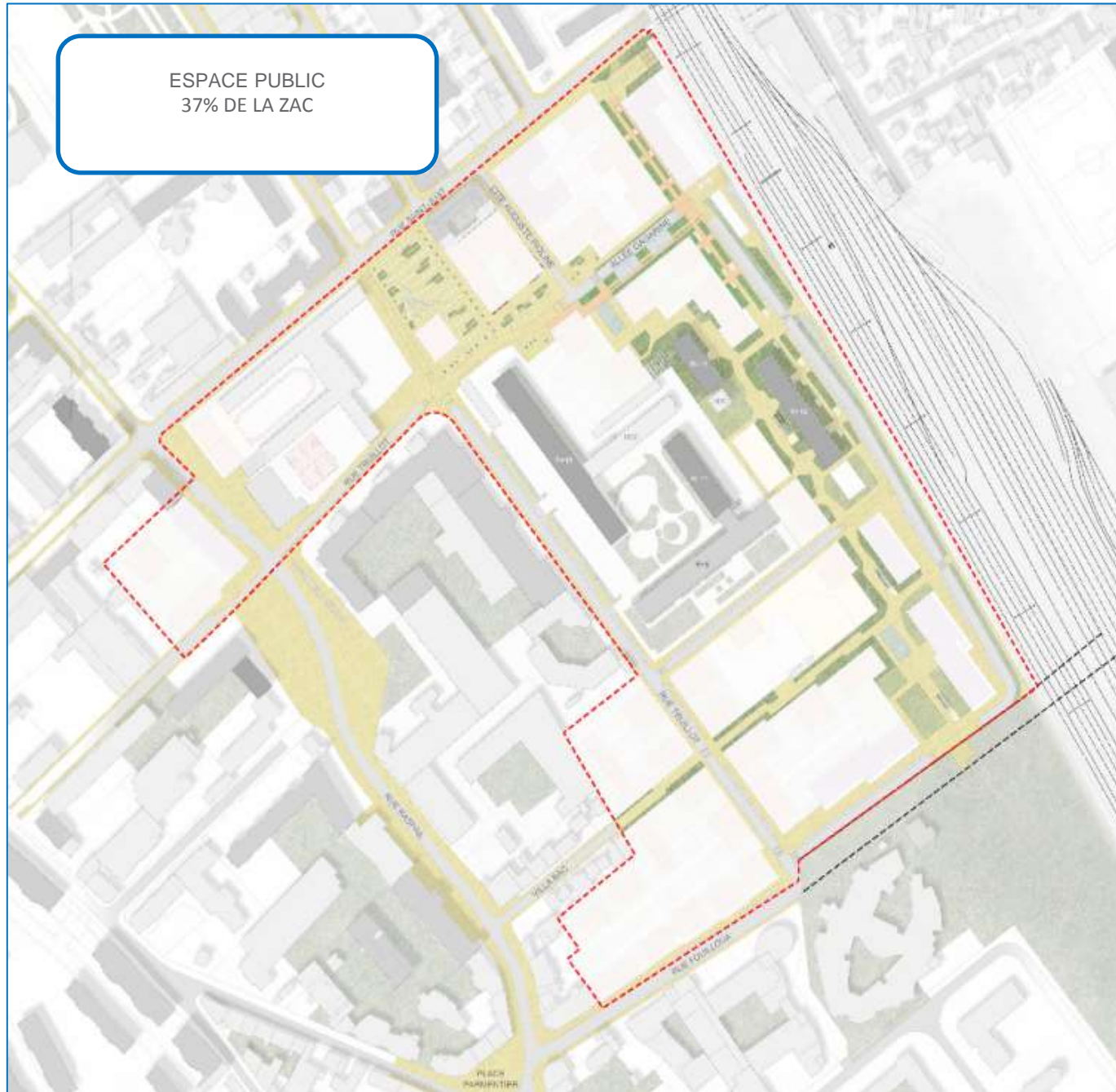
Ainsi, afin de limiter les nuisances et la place occupée par l'automobile, des dispositions particulières seront prises, telles que des zones réglementées à 30 km/h ou des zones de rencontres (voies limitées à 20 km/h). Une place prédominante est accordée aux circulations douces et notamment aux piétons afin de répondre à l'un des objectifs principaux de ce projet qui consiste à permettre à n'importe quel habitant d'Ivry-sur-Seine de traverser le quartier.

Les espaces publics structurants

Le projet prévoit la création de différentes typologies d'espaces publics : les promenades linéaires des franges (de l'ordre de 23 000 m², y compris la voirie), la sente jardinée (de l'ordre de 2 000m²), les places (de l'ordre de 9 000 m²), les rues géographiques (de l'ordre de 8 000 m²), les rues urbaines (de l'ordre de 8 000 m²).

Dans la conception des espaces publics et paysagers, les objectifs suivants ont été poursuivis :

- Tirer parti de la double exposition de l'espace pour offrir des parcours urbains agréables en fonction des saisons et des temporalités de la journée,
- Offrir plus de porosités entre l'est et l'ouest, connecter les promenades, créer un parc linéaire habité,
- Augmenter la largeur des failles pour laisser passer plus de lumière et jouer du séquençage ombre / lumière sur les promenades est et ouest.
- Apporter des profondeurs de vue vers les voies ferrées qui constituent un espace de clairière urbaine.



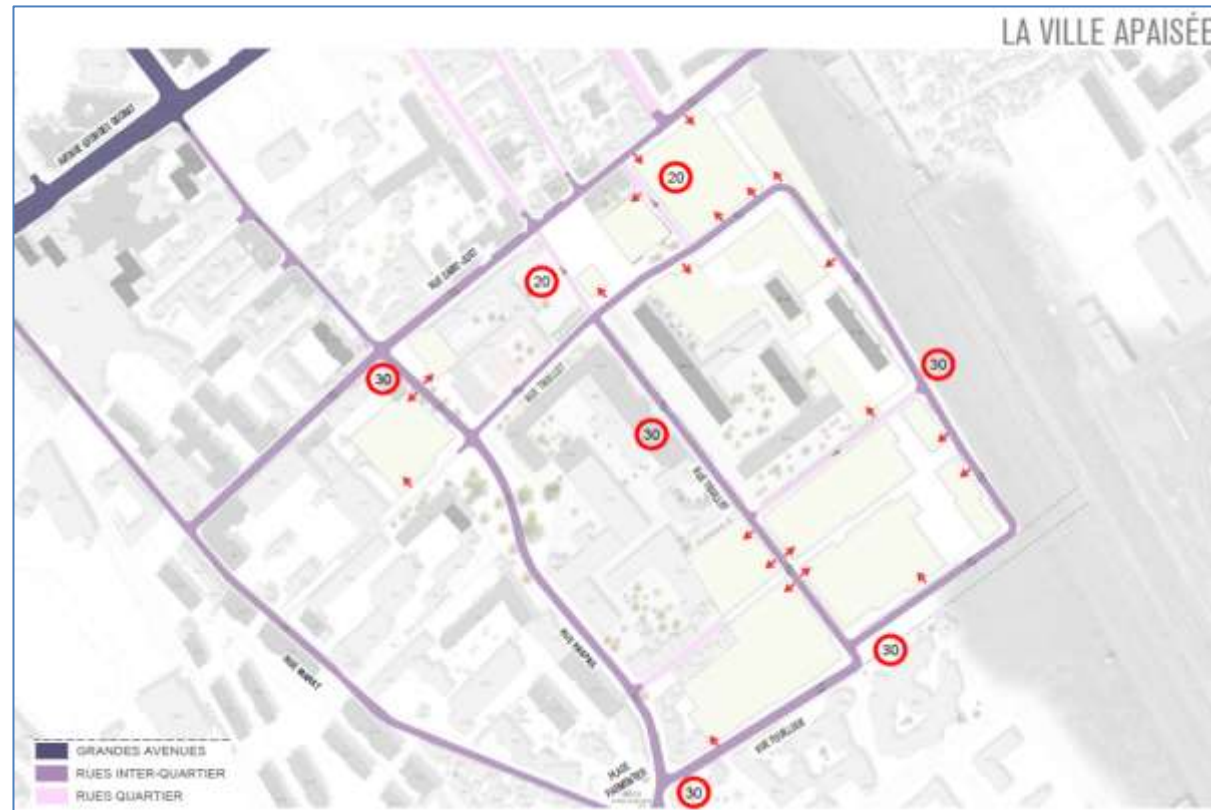
Présentation de la trame viaire

Le projet doit permettre un désenclavement et une ouverture de ce quartier aux autres quartiers de la Ville. Il doit en autres reconnecter ce quartier au Centre-ville, au quartier Parmentier Marat et à celui d'Ivry port mais aussi trouver une connexion avec son environnement remarquable comme l'Hôpital Charles Foix. Afin d'y parvenir plusieurs partis pris ont été avancés :

- une nouvelle trame viaire venant irriguer ce quartier tout en faisant le choix de repousser la circulation du côté des voies ferrées
- des sentes piétonnes Nord/Sud et Est/Ouest
- une circulation à 30km/h maximum dans le futur quartier et des zones de rencontres
- des parkings mutualisés

L'ensemble de ces éléments permet une reconnexion de ce quartier à son environnement mais permet également de conserver son côté apaisé et favoriser les modes doux chers aux habitants (apprécié dans le cadre des entretiens « tu à tu »).

L'idée guidant le schéma viaire est celle de l'îlot pacifié, c'est-à-dire d'organiser au maximum les circulations automobiles en périphérie de zones protégées et piétonnes. Pour accentuer cette notion de ville apaisée, mais également pour prendre en compte la volonté des habitants (rencontrés dans le processus d'Entretiens Exploratoires) de préserver la sécurité existante dans les déplacements piétons (en effet, aujourd'hui un aspect positif de ce quartier séparé des axes de



circulation est le fait que les piétons –en particulier les enfants– peuvent s'y déplacer en sécurité), les voies projetées seront donc limitées à 30km/h ou seront des espaces de rencontre (20km/h) donnant ainsi la priorité aux piétons.

Les nouvelles voies sont :

- La connexion des Rue Spinoza et Truillot (qui demandera la déconstruction partielle du Groupe Scolaire Joliot Curie),

- Les prolongements vers l'Est des Rues Truillot, Fouilloux, et –mais seulement pour les piétons– Villa Bac,
- La création d'un nouvel axe nord-Sud passant entre les voies ferrées et les Bâtiments Truillot,
- Le prolongement de la voie Cité Auguste Pioline «Est»,
- La création d'une rue au Sud de la Copropriété Ivry-Raspail.

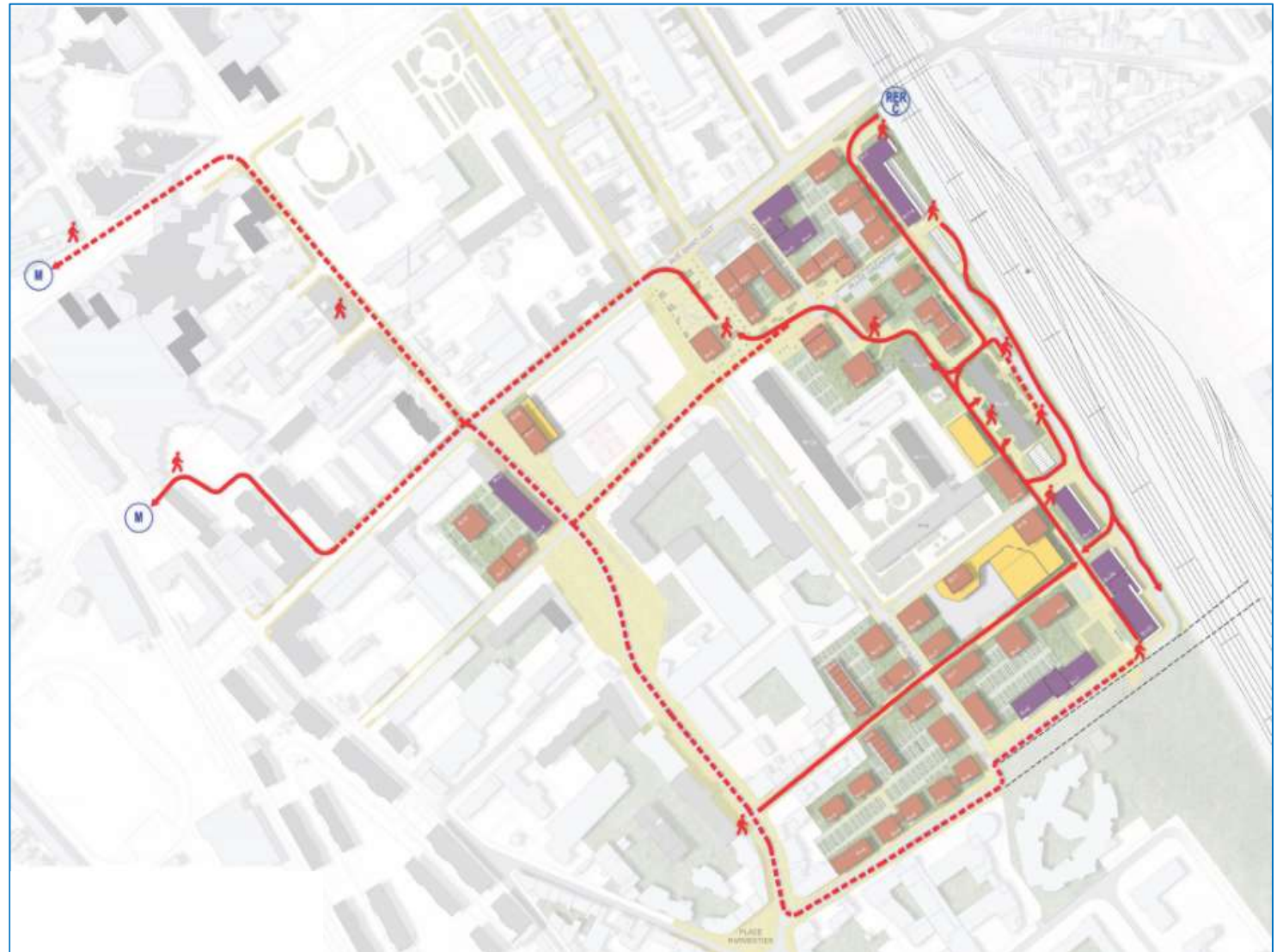
Cette stratégie de création d'un réseau de voies périphérique est accompagnée d'une gestion des parkings en sous-sols mutualisés entre les différentes opérations de logements entre elles, et entre opérations de logements et de bureaux. Environ 145 places de parking en surface pour visiteurs sont réparties dans le quartier.



La trame piétonne

Les nouveaux cheminements piétons dans la ZAC sont connectés aux principaux transports publics : La ligne 7 du Métro au nord-est de la ZAC et RER C via le nouvel accès à la gare d'Ivry sur Seine créé en 2018 par la SNCF.

Ces cheminements piétons se feront notamment via des promenades nature, urbaine ou cultivée présentés ci-dessous :



Présentation réunion publique Archikubik / EPA ORSA – 2018

-54-

Le traitement de la frange Est du quartier joue un rôle stratégique dans le désenclavement et le rattachement du quartier au reste de la ville. La composition urbaine étirée selon un axe nord-sud met en exergue un espace public linéaire raccordant la rue Saint-Just à la rue Fouilloux prolongée.

Les constructions existantes des bâtiments Truillot et les nouvelles constructions scindent l'espace public en deux hémisphères. Les configurations, les fonctionnements urbains et les expositions (est-ouest) des espaces permettent d'organiser des promenades urbaines aux ambiances paysagères contrastées.

Trois promenades urbaines sont ainsi envisagées :

- La promenade urbaine,
- La promenade cultivée,
- La promenade nature.



LES PROMENADES TROIS PROMENADES LINÉAIRES

▼ Promenade urbaine

L'aménagement de la promenade urbaine est conditionné par la place de la gare liée au nouvel accès à la gare RER.

Cette promenade qui participe au désenclavement du quartier et à son ouverture sur la ville assure un parcours quotidien simple dans sa lecture, fonctionnel et paysagé.

Afin d'assurer le bien-être et d'agrémenter le confort aussi bien des actifs qui vont fréquenter cette promenade pour se rendre aux bureaux, que des riverains, un enfilé de mobilier de street workout ainsi que des assises urbaines sont proposés.



▼ Promenade cultivée

La promenade cultivée longe la voie ferrée et profite de l'ouverture visuelle sur la clairière urbaine marquée par le réseau ferré.

Le projet tire parti de l'effet vitrine au niveau territorial (voie ferrée) pour mettre en scène «La Fabrique des paysages d'Ivry» (Pépinière communale). La ville devient actrice de la transformation de la première vitrine du quartier.

Les contraintes liées à la proximité des voies ferrées (contraintes de constructions, d'occupations, de plantations, etc.) militent de plus en faveur de cultures gérées par la ville (convention d'occupation des terrains marqués par une servitude de la SNCF).

Les effets aérauliques induits par le réseau ferré, sont favorables à l'installation de petites éoliennes



▼ Promenade nature

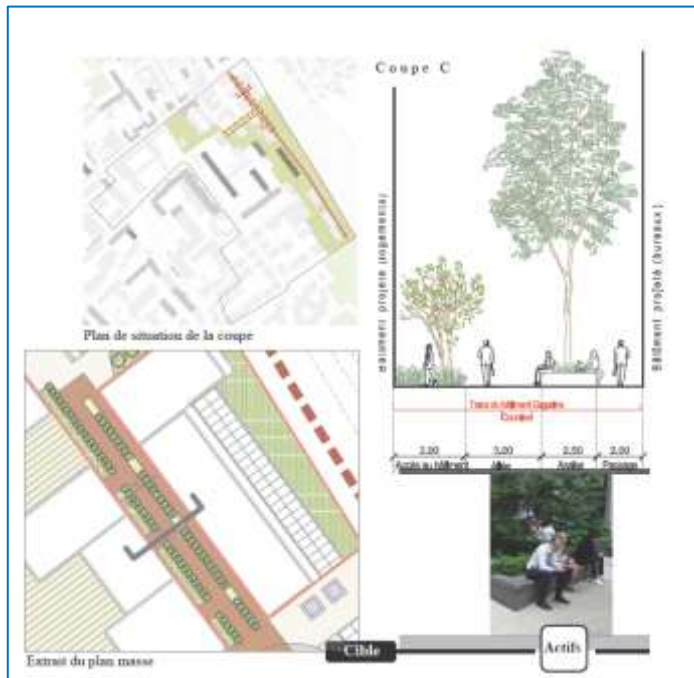
La promenade nature s'inscrit au milieu des nouvelles constructions, sur des espaces éloignés de la circulation automobile. Elle propose au sein du quartier une promenade instinctive dans un cadre généreusement végétal.

Les rives plantées, qui appartiennent au domaine public, participent à l'intimisation des logements de rez-de-chaussée, à renforcer l'ambiance végétale de la promenade et à maintenir une l'échelle humaine à l'espace public

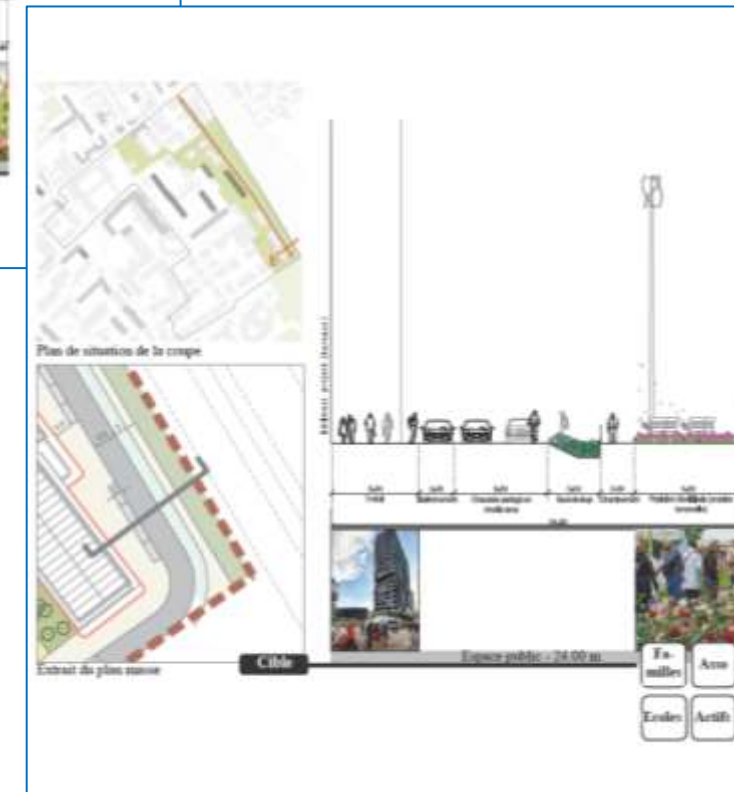
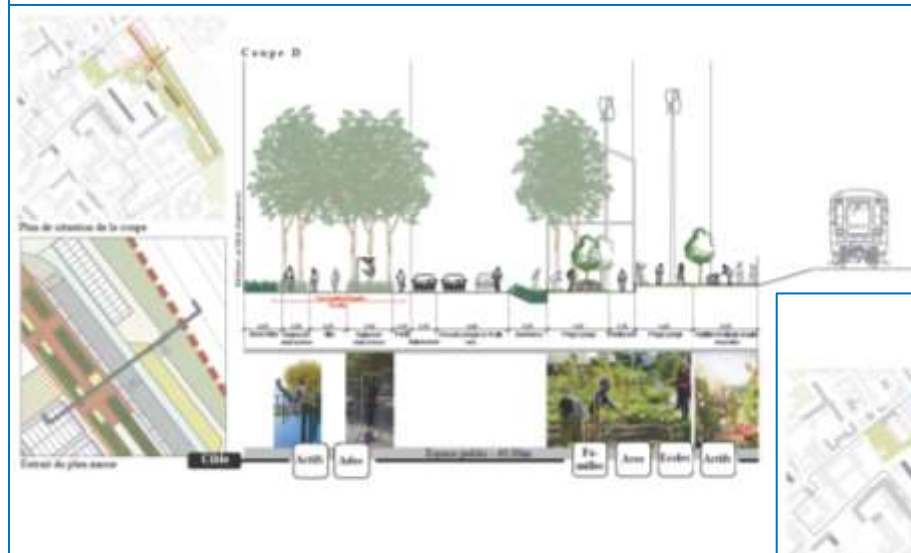
Bien que la fonctionnalité de transit piéton soit recherchée, le projet prévoit sur les espaces les plus larges des équipements de détente, de jeux et de sport qui participeront à l'animation de l'espace public



La promenade urbaine :

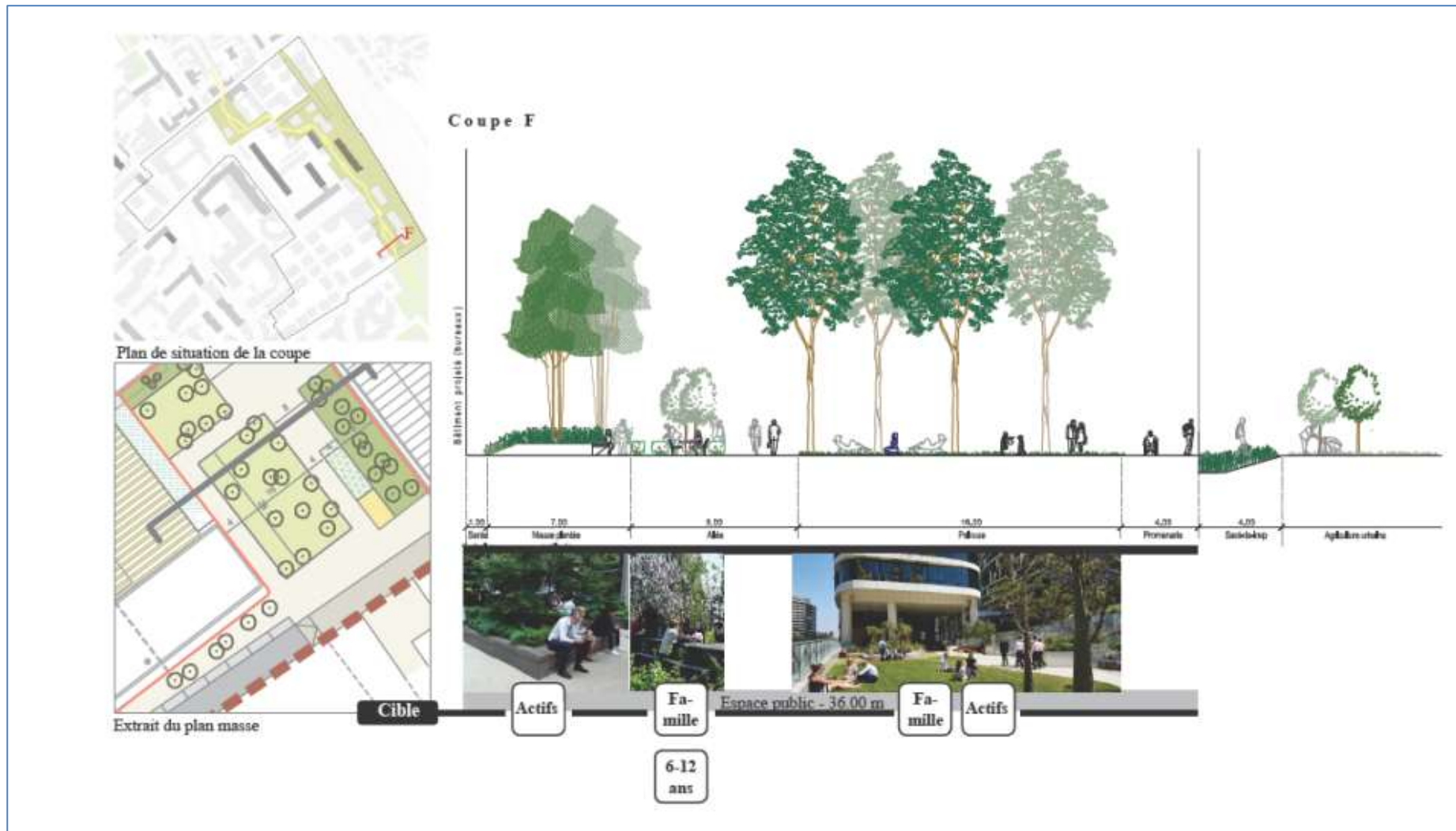


La promenade cultivée :



Présentation réunion publique Archikubik / EPA ORSA – 2018

La promenade nature :



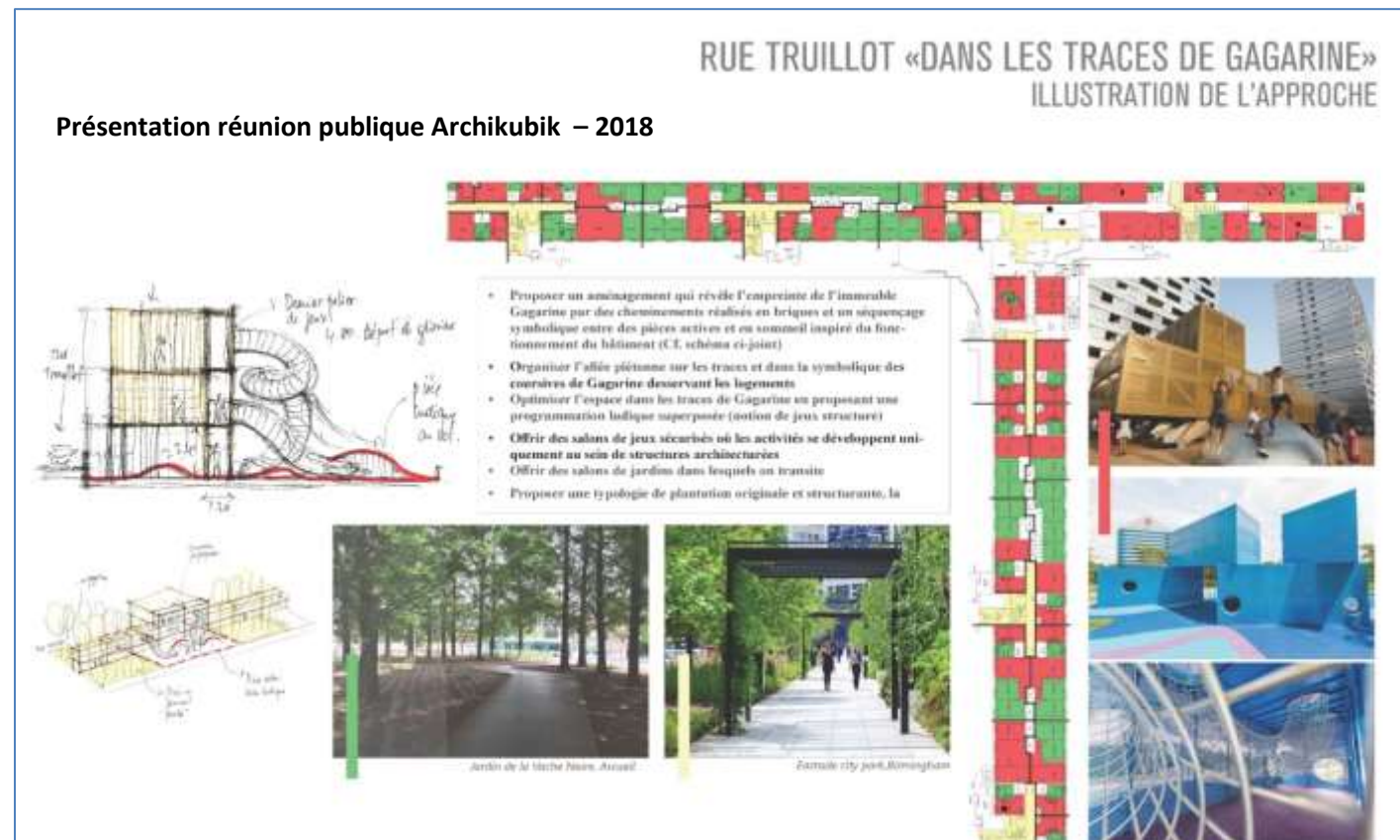
Présentation réunion publique Archikubik / EPA ORSA – 2018

3. Focus sur l'aménagement envisagé sur l'emprise foncière de l'immeuble Gagarine

Le projet urbain et paysagé qui s'inscrit dans une démarche mémorielle cherche à conserver l'empreinte de l'immeuble Gagarine déconstruit. Icône du paysage urbain de la banlieue sud (présence très puissante le long des voies du RER C) et de la Ville d'Ivry-sur-Seine en particulier, l'inscription de la trace de l'immeuble Gagarine et sa matérialisation dans l'espace public est un élément fort du projet.

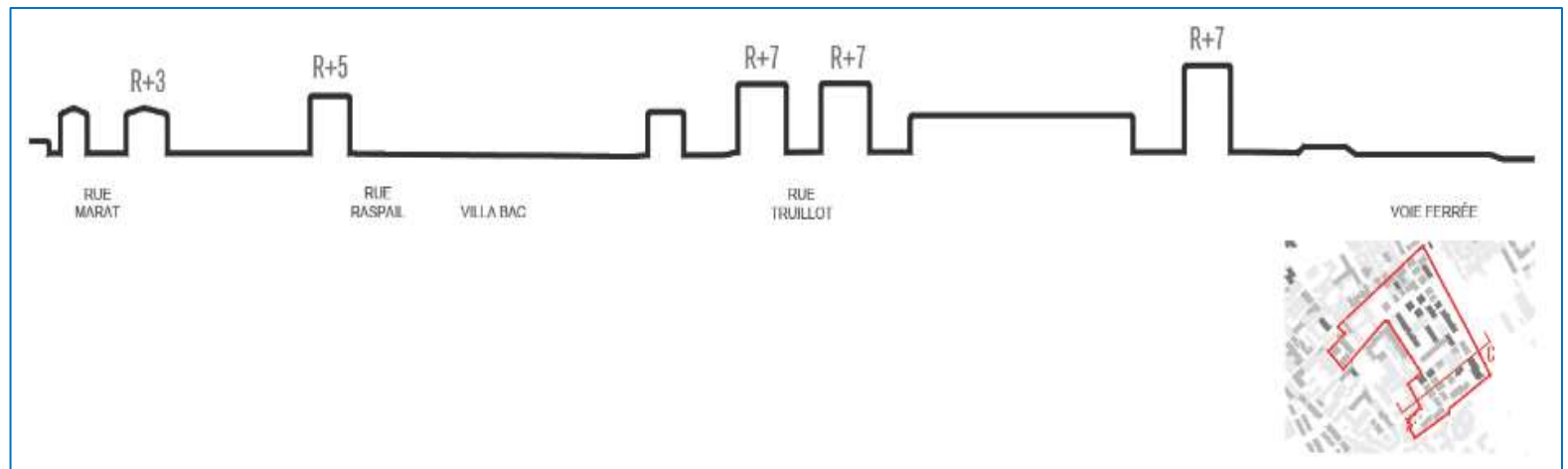
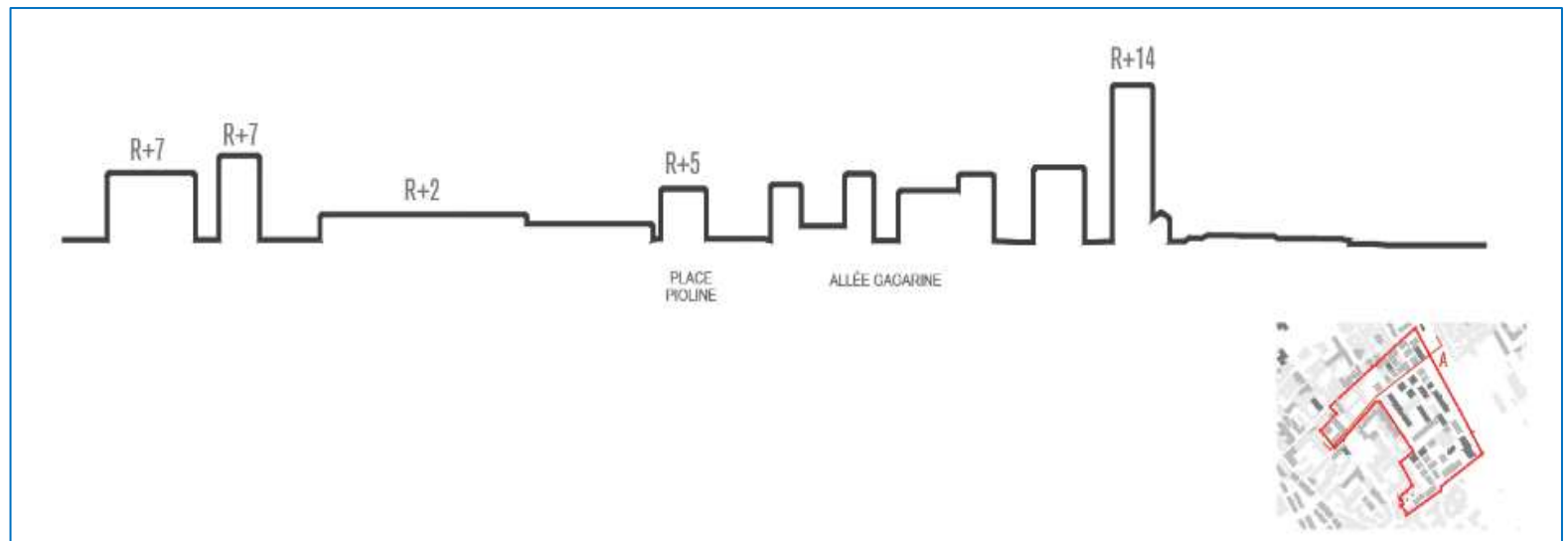
Dans une logique d'Économie Circulaire et de réemploi (développé dans les paragraphes 4.1 et 4.3 ci-après) , la déconstruction du Bâtiment Gagarine sera accompagnée d'un travail social et artistique sur la mémoire, qui fera partie du processus de transformation du quartier et d'intégration des nouveaux habitants et usagers . Pour accompagner la transformation du quartier qui passe par la déconstruction de l'immeuble Gagarine, l'EPA ORSA et l'ensemble des partenaires ont mis en place une démarche artistique et culturelle permettant d'articuler le passé du quartier, sa mémoire en lien avec son avenir, la future « agrocité ». Afin de répondre à ces enjeux une démarche globale d'accompagnement du projet urbain est proposée dans laquelle on retrouve des actions artistiques– dans le cadre du projet de service de la Galerie Fernand Léger -, de

l'occupation transitoire, de l'agriculture urbaine et des actions de communication en direction des habitants. Préalablement à la démolition, pour accompagner et mettre en valeur les différentes initiatives des associations locales et de donner la parole aux habitants, scolaires et usagers, à travers l'expression artistique, l'EPA ORSA, en lien avec la Ville, à missionné un artiste coordonnateur. L'aboutissement du travail réalisé sera mis en valeur lors d'un évènement préalablement à la démolition.



4. La morphologie urbaine

Les épannelages envisagés ont été travaillés finement et en relation avec les constructions et les rues existantes. Ainsi, le long de la Rue Saint-Just les continuités d'épannelage avec l'existant sont recherchées. De même, le long de la Rue Fouilloux. Dans le prolongement de Villa Bac de petits bâtiments s'inscrivent dans une relation douce avec le tissu pavillonnaire existant. Au contact des bâtiments de la Copropriété Ivry-Raspail et des immeubles Truillot un rapport de force est instauré de façon à ce que les grands volumes préexistants ne soient pas la seule voie du nouveau quartier. À l'angle des voies ferrées et du futur Pont du Champ Dauphin une émergence territoriale s'inscrit dans ce contexte exigeant.



Présentation réunion publique Archikubik / EPA ORSA – 2018

SECTEUR DE LA GARE



SECTEUR DE LA GARE
ALLEE GAGARINE



SECTEUR JOLIOT CURIE



Présentation
réunion
publique
Archikubik/SBD
A/EPA ORSA –
2018

5. Le phasage prévisionnel de l'opération

Dans le cadre de la poursuite de la conception du projet, le plan de référence validé en juin 2018 sera décliné en plans de secteurs qui seront accompagnés de cahiers de prescriptions architecturales urbaines et paysagères. Une fois réalisés et validés, ces prescriptions seront traduites dans les fiches de lots.

Sur la base de ces éléments, la maîtrise d'œuvre des espaces publics en charge de la conception de l'AVP et du PRO pourra être désignée.

Les ambitions environnementales de la ZAC pour chaque typologie de programme seront traduites dans les cahiers de prescriptions environnementales. L'étude stratégique en matière d'agriculture urbaine permettra de définir l'ensemble du modèle envisagé.

Parallèlement aux études qui restent à réaliser dans le cadre de la conception du projet, les premières études ont permis d'envisager un phasage prévisionnel susceptible d'évoluer au regard, d'une part de l'évolution du plan de référence et de sa déclinaison en plan de secteurs, d'autre part au regard d'éventuelles contraintes techniques et temporelles.

Ainsi, l'opération d'une durée d'une dizaine d'années pourrait se décomposer en 5 phases (plus une phase dite phase 0 comprenant les travaux en cours ou à court terme) :

- Phase 0 : Déconstruction de l'immeuble Gagarine, démarrage des travaux de construction de l'îlot Pioline (dépôt de PC août 2018, maîtrise d'ouvrage OPH), réhabilitation des immeubles Truillot (en cours, maîtrise d'ouvrage OPH)

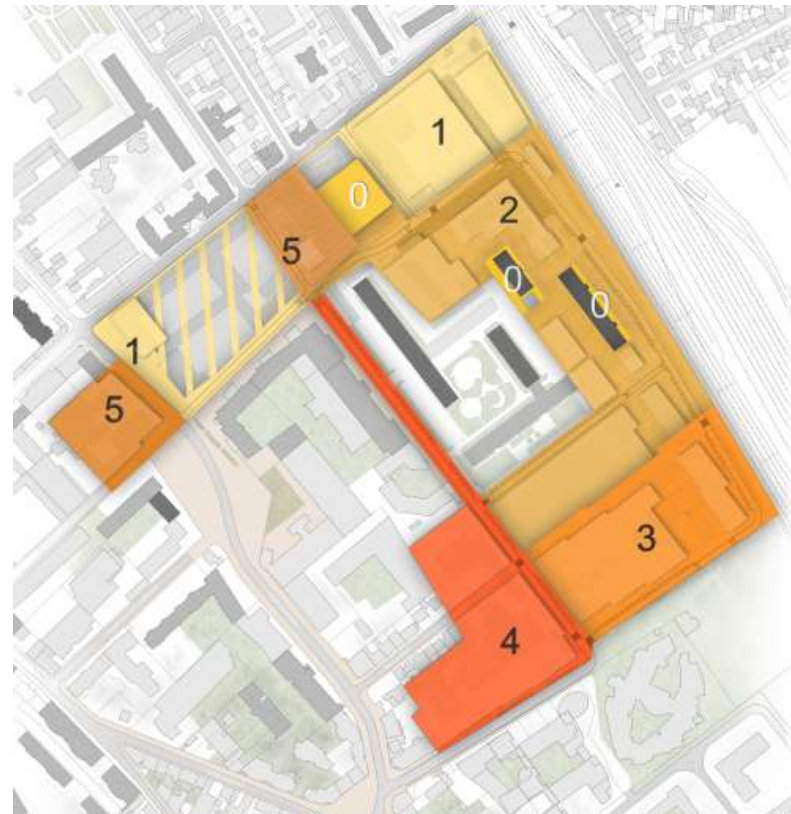
- Phase 1 : Aménagement des pourtours de l'accès RER « Saint-Just », et abords ouest du groupe scolaire Joliot Curie ;

- Phase 2 : Aménagement des pourtours des immeubles Truillot et aménagement du secteur APHP ;

- Phase 3 : Poursuite aménagement secteur APHP

- Phase 4 : Démolition du collège Politzer et aménagement de cette emprise ;

- Phase 5 : Déconstruction partielle du groupe scolaire Joliot Curie, aménagement de l'emprise du garage municipal.



**Présentation réunion
publique Archikubik /
EPA ORSA – 2018**

**Article 4. FACTEURS CLES DE SUCCES ET OBJECTIFS
D'EXCELLENCE DU PROJET : LES ENJEUX EN MATIERE DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Inscrit dans le système de management de développement durable de l'EPA ORSA, l'ambition notamment à travers la signature de la charte éco quartier signé en 2017, est de développer un projet de rénovation urbaine exemplaire labellisé du point de vue du développement durable et de la qualité environnementale.

Pour accompagner l'EPA ORSA dans la définition de la stratégie de développement durable et dans le suivi de sa mise en œuvre opérationnelle, le groupement ARP ASTRANCE, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable (AMO DD) a été désigné en septembre 2018. Le groupement intègre les compétences d'EKODEV, spécialiste de l'agriculture urbaine et d'HMC et STRATEGEO spécialistes des questions énergétiques.

En tant que garant des démarches de développement durable et de qualité environnementale à l'échelle de la ZAC Gagarine Truillot, le prestataire travaillera en étroite collaboration avec le groupement de maîtrise œuvre urbaine (garant de la qualité architecturale, urbaine et paysagère), l'équipe de maîtrise d'œuvre des espaces publics (en charge de la réalisation des espaces publics viaires et réseaux divers) ainsi que les autres prestataires et maîtres d'œuvre sélectionnés par l'EPA ORSA.

Dans le cadre d'une organisation regroupée entre l'EPA ORSA et Grand Paris Aménagement, la ZAC Gagarine Truillot s'inscrit dans une politique « Qualité – Environnement », certifiée ISO 9001/14001 intégrée et EMAS (Eco Management and Audit Scheme).

Les orientations stratégiques de développement durable s'inspirent de celles de Grand Paris aménagement détaillées dans l'OSTRAAD (orientations stratégiques d'aménagement durable) et à leur mise en œuvre dans le Programme de Management Développement Durable (PMDD) de l'opération.

Elles formalisent des principes d'actions précis et ambitieux et explicitent la méthodologie qui contribuera à placer l'établissement parmi les références majeures de l'aménagement durable.

Plusieurs objectifs majeurs en matière de développement durable se dégagent aujourd'hui autour des axes suivants :

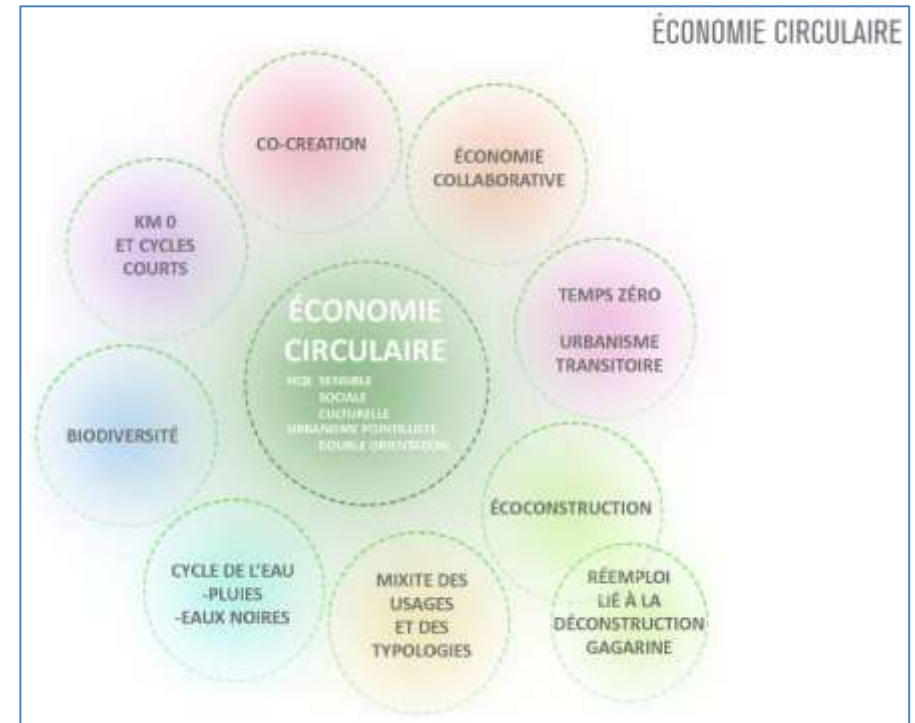
- Mettre en valeur le patrimoine local et l'identité du quartier ;
- Concilier densité et qualité de vie à travers une architecture et un urbanisme qualitatifs et innovants ;
- Réaliser des espaces publics de qualité et favorisant le bien vivre ensemble
- Développer une démarche de projet partagé et une participation des habitants et usagers

Article 4.1. Un projet qui respecte les principes de l'économie circulaire

L'Économie Circulaire place le projet dans une logique de HQE Sensible, Sociale, Culturelle, tout en appliquant au quartier un principe d'Urbanisme «Pointilliste», entre autres favorisant la Double Orientation des logements. Cet élément de l'ADN de la ZAC Gagarine Truillot se développe en plusieurs concepts :

- l'Économie Collaborative, c'est-à-dire savoir comment être solidaires, quels types de principes seront mis en place pour que les gens puissent Être des Prosommateurs (également des producteurs et non pas uniquement des consommateurs),
- le Temps zéro/l'Urbanisme Transitoire, c'est-à-dire le travail d'appropriation du lieu dès la présentation du projet à la population. Cela passera entre autres choses par le mécanisme de réappropriation du Bâtiment Gagarine,
- l'Écoconstruction, au travers du choix des matériaux, des manières de travailler, de la déstandardisation de la construction (procédé poteaux poutres et remplissage en bois, métal, ou béton), de la protection solaire des façades, etc. tout cela pour aller vers la norme RT2020. Mais également au travers du Réemploi lié à la Déconstruction Gagarine, incluant peut-être la Maison de Quartier.
- la Mixité des usages et des typologies,
- le Cycle de l'Eau, basé sur la maximisation de la pleine terre, et sur le vivant comme infrastructure du projet,
- la Biodiversité, qui est également en lien avec le cycle de l'eau,

- le Km 0 et les Cycles Courts, c'est-à-dire comment arrive-t-on à créer un quartier qui essaye de répondre aux enjeux du C40,
- et enfin la Co-création, comme concept transversal du projet.



Présentation réunion publique Archikubik / EPA ORSA – 2018

Article 4.2. Le développement de l'agriculture urbaine

Une des ambitions partagées et validées par l'ensemble des partenaires en comité de pilotage, l'ADN du projet intègre le concept de « ville comestible » avec le développement de l'agriculture urbaine sur la ZAC Gagarine Truillot.

Pour définir la mise en œuvre du développement de l'agriculture urbaine sur la ZAC Gagarine-Truillot, l'EPA ORSA vient de désigner le 19/09/2018 son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en matière de Développement durable qui intègre les compétences d'EKODEV, spécialiste de l'agriculture urbaine dont les missions sont les suivantes :

- Elaboration de la stratégie globale du modèle d'agriculture urbaine (modèle économique, dimensionnement, exploitation, distribution, type de production)
- L'accompagnement dans la définition et la rédaction de l'ensemble des prescriptions liées à l'agriculture urbaine. Les contraintes sur les projets architecturaux et les prescriptions liées à l'agriculture urbaine seront intégrées dans les cahiers de prescriptions, fiches de lots, ...
- L'accompagnement dans la mise en œuvre et le suivi de l'agriculture urbaine sur la ZAC (en phase chantier, à la livraison, ...)

L'objectif de l'ensemble des partenaires est de développer une activité professionnalisée et pérenne en favorisant les circuits courts (KMO) tout en favorisant l'implication des habitants et usagers.

Cette agriculture urbaine pourrait se développer sur plus de 2 hectares, à savoir :

- Environ 9 000 m² en pleine terre en cœur d'îlots,
- Environ 10 000 m² en toiture,
- Environ 1 600 m² sous serre.



**Présentation réunion
publique Archikubik /
EPA ORSA – 2018**

La mise en place d'une promenade plantée permettra d'offrir aux habitants un lieu de détente privilégié, isolé, récréatif tout en leur assurant une production alimentaire. La recherche d'un système de production de jeunes pousses à destination des zones maraîchères en pleine terre et/ou la production de fleurs comestibles à destination des différents espaces verts pourrait être envisagée.

L'utilisation de variétés anciennes pourrait permettre une meilleure valorisation des espaces et productions ainsi que la réintroduction d'aliments oubliés dans les assiettes.

Article 4.3. Les principes de la déconstruction de l'immeuble Gagarine : les premières pistes du réemploi dans le projet urbain

Dans la continuité du travail d'accompagnement social et artistique faisant parti du processus de transformation urbaine du quartier, et pour renforcer la pérennité de la mémoire du quartier, une volonté de réemploi des matériaux issus de la déconstruction de l'immeuble Gagarine a émergé.

Pour étudier la possibilité et les moyens de la mise en œuvre de cette démarche, l'EPA ORSA, a désigné un prestataire en charge de la réalisation d'un diagnostic ressource sur l'immeuble Gagarine qui a permis de quantifier, d'identifier et de sélectionner une liste de matériaux de second œuvre en vue du réemploi.

Les matériaux identifiés et sélectionnés à l'issue de ce diagnostic concernent :

- les dalettes bétons
- les chapeaux de cheminée béton
- les radiateurs
- les portes intérieures
- les boîtes aux lettres
- les gardes corps escaliers
- BAES
- Extincteurs

Pour permettre de valoriser les éléments sélectionnés pour la revente, l'EPA ORSA se fera accompagner d'un AMO réemploi.

De la même manière, dans le cadre de l'étude sur la revalorisation des matériaux de gros œuvre, un diagnostic a été réalisé

sur les matériaux issus de la démolition qui pourront par exemple être réutilisés en remblaiement in situ ou en granulats pour béton.

Parallèlement, au travers de son partenariat avec l'école parisienne des Pont Paris Tech, a missionné un groupe d'étudiants pour travailler sur cette question de réemploi. Pour cela, 4 thèmes en lien avec cette volonté d'accompagnement et de mémoire sont abordés par le groupe dans son étude :

Pour travailler sur ces thématiques et répondre à la question qui leur est posée, les étudiants ont mis au point une méthode de travail reposant sur :

- La rencontre avec des experts,
- La définition de la mémoire du quartier (au travers d'entretiens avec les habitants)
- L'étude de projets de références

Au travers de son étude, le groupe a soulevé les principaux enjeux du réemploi sur la ZAC Gagarine Truillot.

En effet, le secteur de la construction, grand consommateur de ressources et producteur de déchets, se doit de devenir plus vertueux. Les processus de recyclage et de réemploi, qui s'inscrivent dans une logique d'économie circulaire, visent à donner une seconde vie aux matériaux issus de déconstruction, envisagés non plus comme des déchets mais comme de véritables ressources.

Au sein du projet de la ZAC Gagarine-Truillot, l'immeuble Gagarine, qui revêt une forte valeur historique pour les habitants du quartier, va être démoli.

Conformément aux ambitions partagées par l'ensemble des partenaires, le réemploi des matériaux pourrait permettre de préserver les ressources, d'optimiser la gestion des déchets, et de faire perdurer cet élément urbain dans le futur projet.

La volonté de libération d'espaces de pleine terre pour créer de l'agriculture urbaine (ville comestible) permet d'envisager une nouvelle manière de réutiliser ces matériaux issus de la déconstruction avec la création de sols fertiles.

Favoriser la végétalisation est aujourd'hui un impératif dans tous les projets urbains et particulièrement dans les projets visant à développer des espaces de pleine terre. Toutefois, les sols fertiles en zone urbaine sont majoritairement créés à partir de ressources naturelles non-renouvelables (gravats de carrière, terre végétale). L'utilisation de résidus urbains dans la création de ces sols pourrait permettre le développement de végétation dans des conditions satisfaisantes, tout en minimisant l'impact sur l'environnement et en encourageant la logique d'économie circulaire.

Au sein du projet de la ZAC Gagarine-Truillot, l'utilisation de résidus urbains locaux, en premier lieu des gravats issus de la déconstruction de la barre Gagarine, favoriserait la conservation de la mémoire de Gagarine ainsi que la mise en place du projet urbain et de son ADN.

Article 4.4. Réseau de chaleur

Dans le cadre du projet d'aménagement et du dossier de réalisation de la ZAC; une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du

raccordement à un réseau de chaleur a été réalisée en septembre 2018 par StatéGéo et HMC Conception, bureaux d'études spécialisés missionnés par l'EPA ORSA.

Cette étude comprend :

- Une analyse des besoins du projet,
- La détermination du potentiel en énergies renouvelables du site d'étude,
- L'élaboration et la comparaison de scénarii,
- Un bilan environnemental de l'opération,
- Une réflexion sur la réduction de la facture énergétique de l'éclairage public.

Le diagnostic réalisé a permis de mettre en avant la disponibilité de nombreuses ressources pour la production de chaleur, de froid et d'électricité pour les besoins du quartier Gare.

L'énergie solaire peut être valorisée pour la production de chaleur ou d'électricité. La disponibilité de la ressource est favorable, du fait d'un gisement important et la disponibilité d'espaces en toitures existantes et créées.

La ressource éolienne ne pourra être exploitée que sous la forme d'éoliennes de petite taille (< 50 m de hauteur). La ressource éolienne accessible pour des éoliennes de cette taille est susceptible d'être irrégulière en milieu urbain et compte tenu de la densité urbaine. La mise en œuvre d'éoliennes de petite taille doit également tenir compte des contraintes liées à la présence de la servitude aéronautique.

La géothermie très basse énergie sur sonde verticale semble à privilégier pour alimenter le quartier en chaleur. Le gisement semble suffisant

pour couvrir les besoins de l'ensemble de la programmation. La géothermie très basse énergie est également appropriée pour la production de froid.

La géothermie basse énergie est aussi envisageable, mais le coût de mise en oeuvre sera à mettre en relation avec les besoins du quartier. La géothermie moyenne et haute énergie présentent des coûts d'investissement trop importants au vu des besoins du projet.

La biomasse est relativement accessible et disponible en Ile-de-France, essentiellement sous forme de bois forestier, et pourrait être mobilisée comme bois de chauffage ou en cogénération, pour la production de chaleur et d'électricité. Cependant, des projets de grande envergure s'installent actuellement sur le territoire et peuvent prévoir une mobilisation très importante de la ressource à l'échelle régionale d'ici 2025. Il convient donc de prévoir la sécurisation de l'approvisionnement sur le long terme si l'utilisation de biomasse est envisagée pour le chauffage ou en cogénération.

Le raccordement à l'un des réseaux de chaleurs traversant Ivry-Sur-Seine est envisageable étant donné le fort potentiel de densité de projet du site. Cette solution serait faible en investissement et exploite à plus de 50% des énergies renouvelables (géothermie), mais il convient de vérifier la possibilité de raccordement et prévoir la création d'un réseau dans la ZAC.

L'aérothermie est facilement accessible et nécessite un investissement faible à l'échelle du bâtiment. Ce système est considéré comme une énergie renouvelable dans la RT2012 pour la production d'eau chaude.

Concernant le potentiel de méthanisation, le Val-de-Marne capte un faible pourcentage des gisements de déchets fermentescibles de la région. Une installation de méthanisation pourrait difficilement alimenter un réseau de chaleur.

Suite à la comparaison réalisée entre 3 scénarii de productions d'énergie nécessaire à la couverture des besoins thermiques, la synthèse sur 30

ans permet de mettre en évidence certains éléments, tels que le coût d'investissement, les moyens à mettre en oeuvre, les émissions de polluants ou le coût de maintenance, sur lesquels la maîtrise d'ouvrage s'appuiera pour définir ses modes de productions.

La tendance globale des scénarios étudiés semble justifier le raccordement de la ZAC Gagarine Truillot au réseau de chaleur de la ville d'Ivry sur Seine, chauffée à 50% par des énergies renouvelables. Ainsi, ce scénario apparaît plus opportun qu'une simple solution d'approvisionnement gaz individuel, tant d'un point de vue économique (coût de maintenance et investissement) et technique (facilité de raccordement) que d'un point de vue environnemental.

**Article 5. STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE ET
LES APPORTS D’ACTION LOGEMENT**

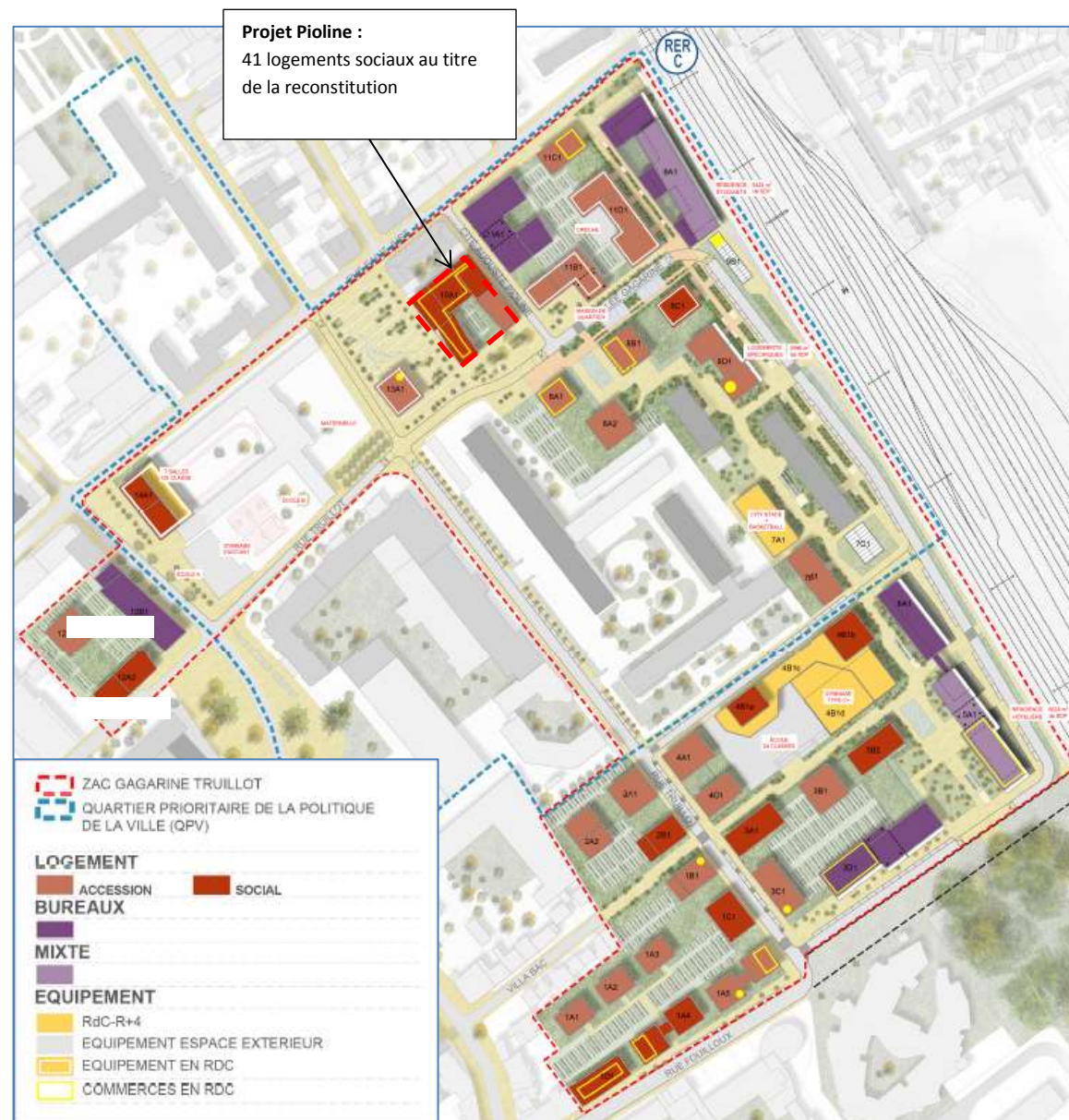
**Article 5.1. La mise en œuvre de la stratégie de
diversification résidentielle**

Au regard des grands objectifs du projet énoncés plus haut, la mixité sociale et fonctionnelle sont des enjeux importants qui ont guidé l’élaboration du plan guide depuis le commencement. La proposition de répartition actuelle prévoit une mixité répartie sur l’ensemble du projet.

Enfin l’ensemble des projets doivent respecter la charte qualité habitat de la commune. Celle-ci rappelle la répartition « production logements Accession/Locatif Social Familial » en l’occurrence 70 % en accession (dont 8% à minima de locatif intermédiaire) et 30% en locatif social sur le projet Gagarine Truillot. Elle indique également pour le locatif social les typologies attendues ainsi que les différents financements. Concernant l’accession, la charte contient une grille prix : prix très maîtrisés, prix maîtrisés/ou PSLA et prix libres, régie par une répartition en pourcentage de lots sur le programme.

Parmi les 109 logements à reconstituer en QPV, 41 sont déjà prévus dans le cadre de l’opération « Pioline » sous Maitrise d’ouvrage OPH (encadré rouge sur la cartographie) dont le PC a été délivré le 20 février 2019 (34 PLUS et 7 PLAI).

La programmation de logement social restante se trouvera hors QPV dans le respect des 30% de logements sociaux prévus sur l’ensemble de la ZAC.



Article 5.2. La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le Groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU

Les contreparties mises à disposition du Groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 1 600 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement. Toutefois, compte-tenu de l'imbrication de ce programme au reste de l'ilot et de la difficulté d'isoler un terrain à bâtir pour le réaliser, l'aménageur en charge du projet l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA), commercialisera la tranche 1 de l'opération dans laquelle sera indiquée que l'opérateur retenu devra vendre en VEFA 1 600m² SDP sur le programme 11C1 pour la réalisation de la contrepartie à Foncière Logement (comprenant 20 logements environ dans la limite de 1600m² SDP).

- à 19 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,50% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en

- 19 droits de réservation correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement-ANRU

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. STRATEGIE DE RELOGEMENT ET D'ATTRIBUTIONS

Le relogement constitue l'un des enjeux majeurs du projet de rénovation urbaine. La réussite du projet nécessite de réunir toutes les conditions d'une bonne prise en compte des besoins et des contraintes des locataires. Cette réussite est liée non seulement à un relogement individuel satisfaisant des familles mais aussi à la politique générale d'explication et de concertation du projet auprès de la population.

Communication :

Un guide du déménagement destiné aux habitants du quartier a été réalisé. Il a pour vocation d'informer et d'apporter des réponses à toutes les questions ou situation susceptible de se dérouler lorsqu'un habitant déménage : généralité, contrat de location, loyers, indemnités de déménagement, branchements eau et gaz, inscription scolaire,

L'Office Public de l'Habitat a mis en place une permanence sur site afin d'être disponible pour recevoir les locataires.

Une information ciblée des locataires a été mise en place. Les locataires ont été informés par un courrier commun d'Office Public de l'Habitat et de Monsieur le Maire des réunions de concertations qui étaient et seront prévues dans le cadre de la communication sur le relogement.

De même avant le passage à leur domicile par l'équipe du relogement une information a été adressée pour indiquer la date de passage et le nom des personnes susceptibles de se présenter à leur domicile. De même des notes d'informations ont été affichées dans les cages d'escaliers de l'immeuble Gagarine.

Relogement :

Les logements proposés répondent au standard habituel des logements reloués, soit tous les équipements en bon état de fonctionnement et un logement propre. Un état des lieux « entrée » est alors établi et un nouveau bail signé. L'Office Public de l'Habitat a pris en charge à ses frais les déménagements réalisés par la société de déménagement mandataire.

Une cellule relogement a été mise en place, elle a pour missions :

-Assurer le suivi des relogements et informer des difficultés de mise en œuvre.

-Examiner les dossiers particuliers (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées,...)

-Garantir la bonne application de la Convention Relogement.

-Coordonner les actions des partenaires sociaux, auprès des familles en difficulté et proposer des solutions.

-S'assurer que les logements sont proposés rapidement afin de ne pas bloquer la relocation de logements qui ne seraient pas susceptibles d'intéresser les familles concernées par le relogement. Alimenter un observatoire du relogement.

Tableau de répartition du relogement :

Relogement	
<i>Patrimoine OPH</i>	184
<i>Neufs OPH</i>	92
<i>Autres bailleurs</i>	53
<i>Congés</i>	28
<i>Expulsion</i>	4

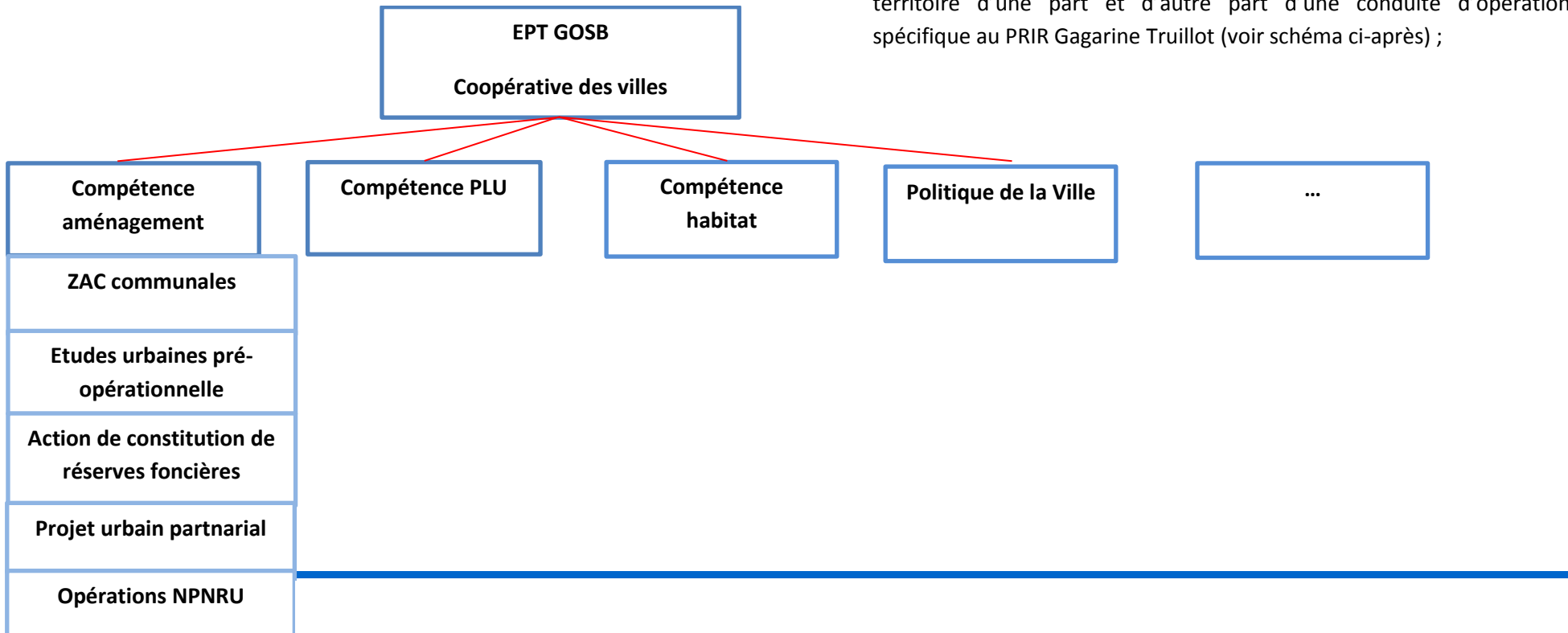
Article 7. GOUVERNANCE ET CONDUITE D'OPERATION

Comme évoqué ci-dessus, depuis le 1er janvier 2018, plusieurs compétences ont été transférées des villes vers la métropole du Grand Paris. Les compétences qui n'ont pas été reconnues d'intérêt métropolitain sont exercées de plein droit par l'EPT. C'est le cas de la compétence aménagement, politique de la Ville, des PLU et de la compétence habitat.

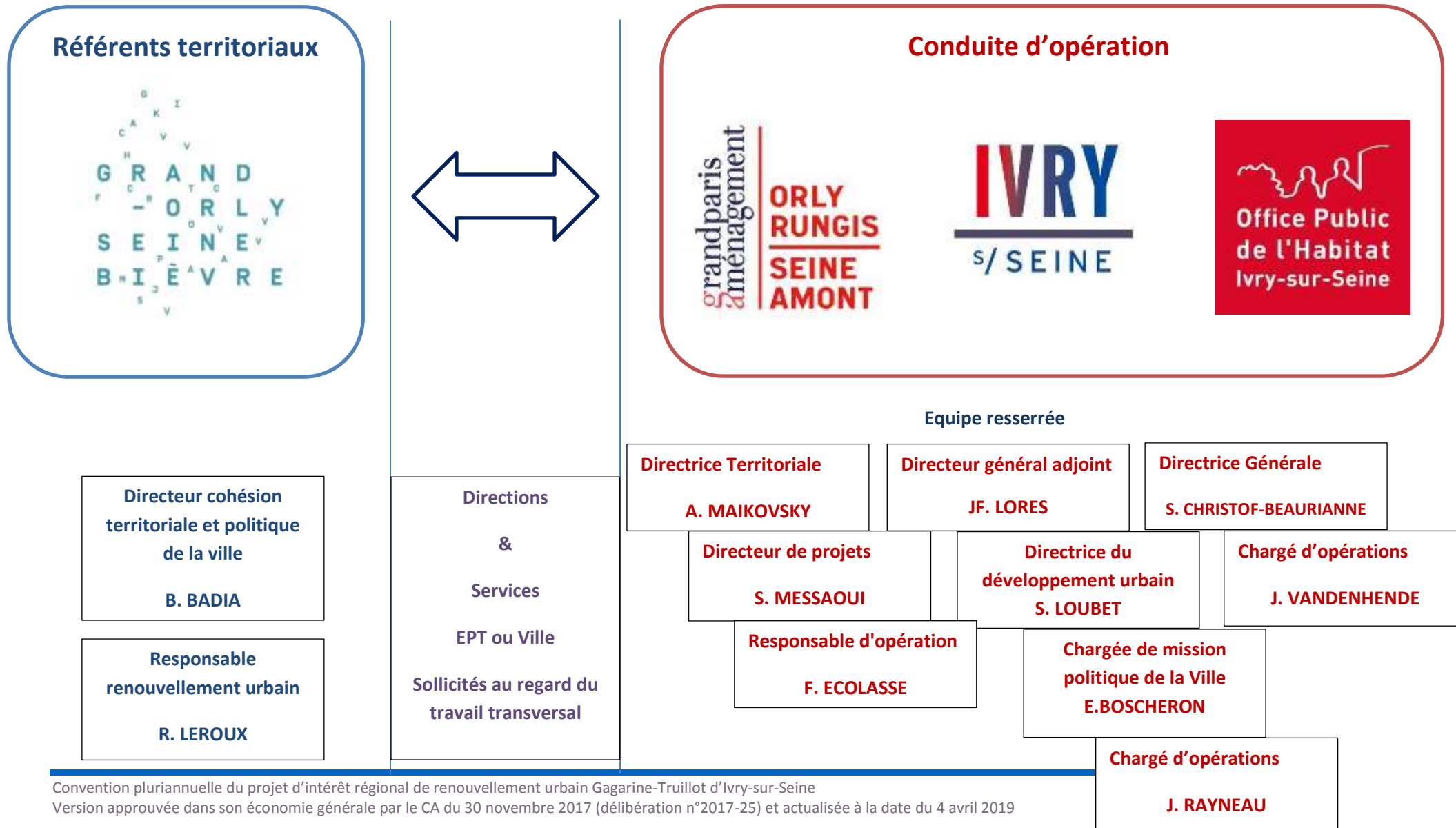
La gouvernance du territoire est guidée par un principe de coopérative des villes où les maires et les vices présidents du territoire portent les projets d'aménagement.

Le projet de renouvellement urbain Gagarine Truillot est un projet hybride au regard des transferts évoqués. En effet le vecteur opérationnel de ce projet est la ZAC, ce volet n'a pas été transféré à l'EPT car cette ZAC est d'initiative EPA ORSA, établissement public d'aménagement d'Etat intervenant dans un périmètre appelé opération d'intérêt national (OIN) (Cf annexe : inscription du projet au sein de l'OIN ORSA), pour autant ce projet contient un volet renouvellement urbain retenu au titre des projets d'intérêt régional par l'ANRU qui constitue un élément transféré à l'EPT.

Le contexte institutionnel et les transferts évoqués ci-dessus ont favorisé la mise en place d'une coordination EPT-Villes propre à chaque territoire d'une part et d'autre part d'une conduite d'opération spécifique au PRIR Gagarine Truillot (voir schéma ci-après) ;



La conduite d'opération du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional Gagarine Truillot



Afin de garantir la conception, l'accompagnement, l'ambition et la qualité du projet, l'équipe de conduite d'opération est accompagnée d'une MOE urbaine pluridisciplinaire (dont le mandataire est l'agence Archikubik) et d'un ensemble d'experts aux compétences spécifiques.

Les acteurs de la conception du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional Gagarine Truillot

Conduite d'opération



Grand Paris Aménagement
ORLY RUNGIS SEINE AMONT
IVRY s/SEINE
Office Public de l'Habitat Ivry-sur-Seine

Maitrise d'œuvre urbaine



Programmation économique et commerciale



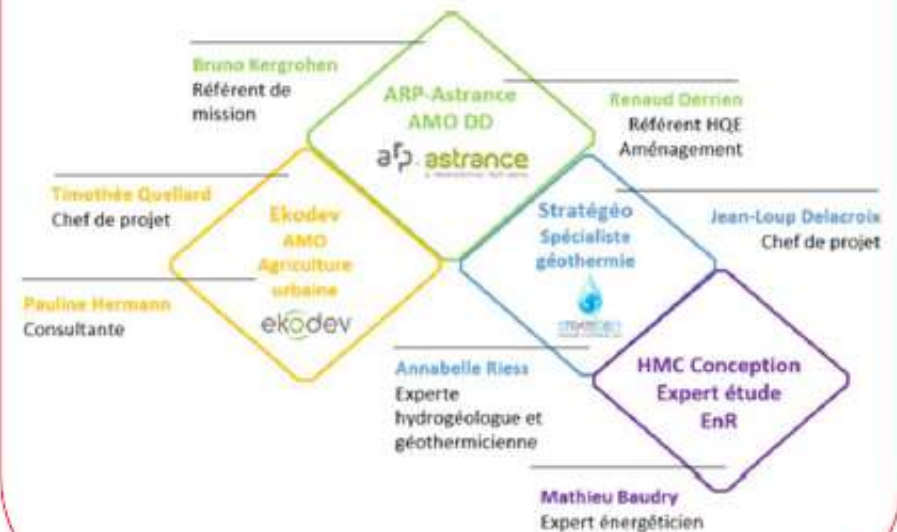
Programme des équipements publics

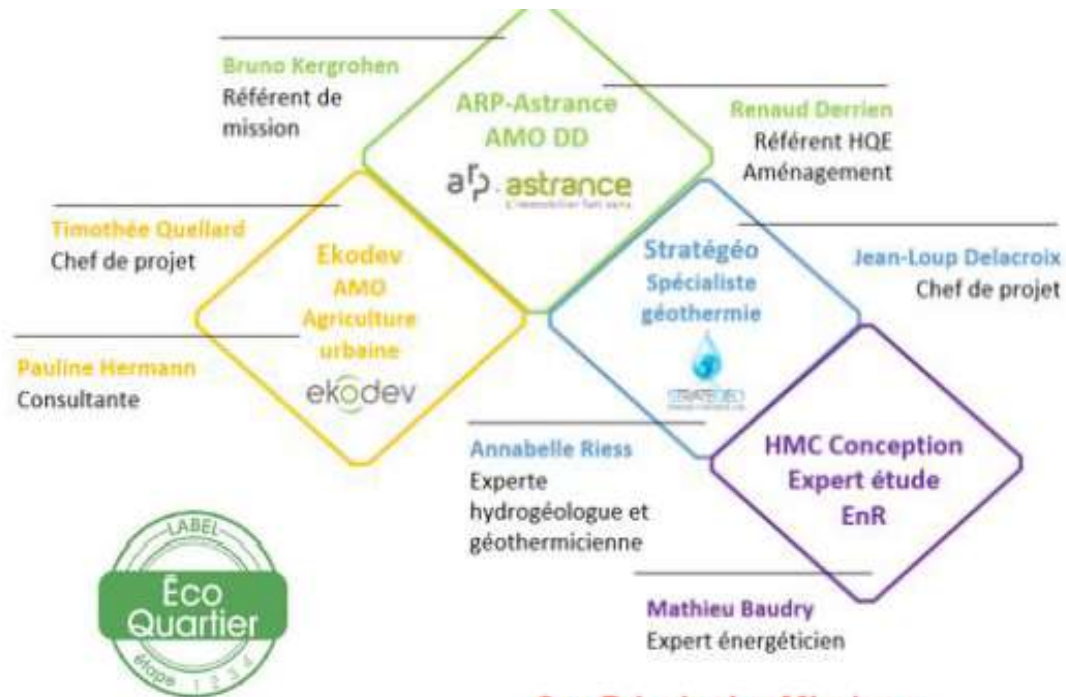


Maitrise d'œuvre démolition



AMO développement durable





Le Groupement:

- **1 mandataire référent de mission:** le cabinet de conseil ARP-Astrance, spécialisé en immobilier et urbanisme durables ainsi qu'en certifications environnementales (Ecoquartier, HQE...)
- **1 partenaires spécialiste sur l'agriculture urbaine :** Ekodev
- **2 partenaires pour les thématiques énergétiques:** Stratégéo et HMC Conception

Ses Principales Missions

- **Développement Durable :** définition, suivi et mise en œuvre du développement durable de façon globale sur la ZAC Gagarine Truillot (prescriptions environnementales, labellisation écoquartier, suivi du chantier vert, animation des ateliers de co-conception sur les thématiques du développement durable, mise au point et suivi de la réalisation des projets architecturaux...)
- **Agriculture Urbaine :** expertise technique et économique sur la stratégie globale du modèle d'agriculture urbaine du projet et accompagnement dans la durée (en phase chantier, à la livraison...)
- **Etude en énergie renouvelable (EnR) :** Évaluation des besoins énergétiques de la ZAC et formulation des préconisations énergétiques (évaluation des potentiels en EnR du site)



Un autre acteur à l'œuvre sur le projet

Des étudiants de l'école des Ponts ont été missionnés par l'ÉPA ORSA de juin à décembre 2018 pour réfléchir sur différentes thématiques liées au projet.

1 objectif

Réflexion sur les potentiels d'expérimentation dans le quartier, en lien avec l'ADN du projet défini par Archikubik

pour faire de la cité Gagarine un lieu d'innovations urbaines



4 étudiants urbanistes
ingénieur, sciences politiques, juriste, sociologue



3 méthodes

Rencontres d'experts
Étude de projets "références"
Identification des dynamiques locales existantes (habitants, associations, etc.)



Présentation réunion publique EPA ORSA – 2018

3 thématiques d'étude à partir de l'ADN du projet :

Ville mémoire

Comment faire lien entre passé et futur du projet ?

Grâce à des occupations temporaires de certains lieux et au réemploi de matériaux



Le vivant comme infrastructure

Comment créer des espaces végétalisés tout en économisant les ressources naturelles ?

Création de sols fertiles à partir de matériaux de démolition et déchets verts



Ville comestible

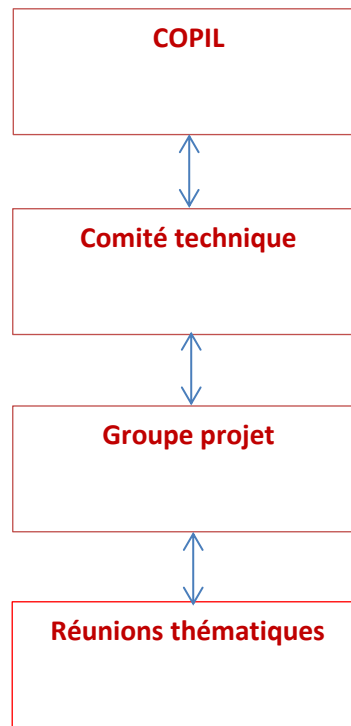
Comment concilier économie et social dans un projet d'agriculture urbaine ?

Objectif : avoir un projet d'agriculture urbaine qui puisse perdurer



Instances du PRIR Gagarine Truillot

Concertation avec tous
(Habitants, Usagers, Conseils de
quartiers, Conseils citoyens, ...)



Comité de pilotage : étape de validation politique sur les différents
sujet renouvellement urbain et ZAC regroupant les partenaires
institutionnels, financiers et opérationnels du projet au niveau politique
et stratégique : Préfet, ANRU, DRIHL, AL, CRIF, CD 94, EPT 12, Ville, CDC,
OPH, EPA, APHP...

Comités techniques : instance de préparation du COFIL rassemblant les
partenaires experts et techniques : DRIHL, AL, CRIF, CD 94, EPT 12, Ville,
CDC, OPH, EPA, UDEA

Groupe projet : instance mensuelle de coordination du projet
rassemblant les équipes techniques resserrées de la Ville, de l'OPH et
de l'EPA

Réunions thématiques : instance rassemblant les « experts » et
techniciens dans un but d'approfondissement et de stabilisations
d'éléments liés à cette thématique

Démarche artistique et culturelle

**Démarche d'accompagnement du
projet**

Communication

Concertation

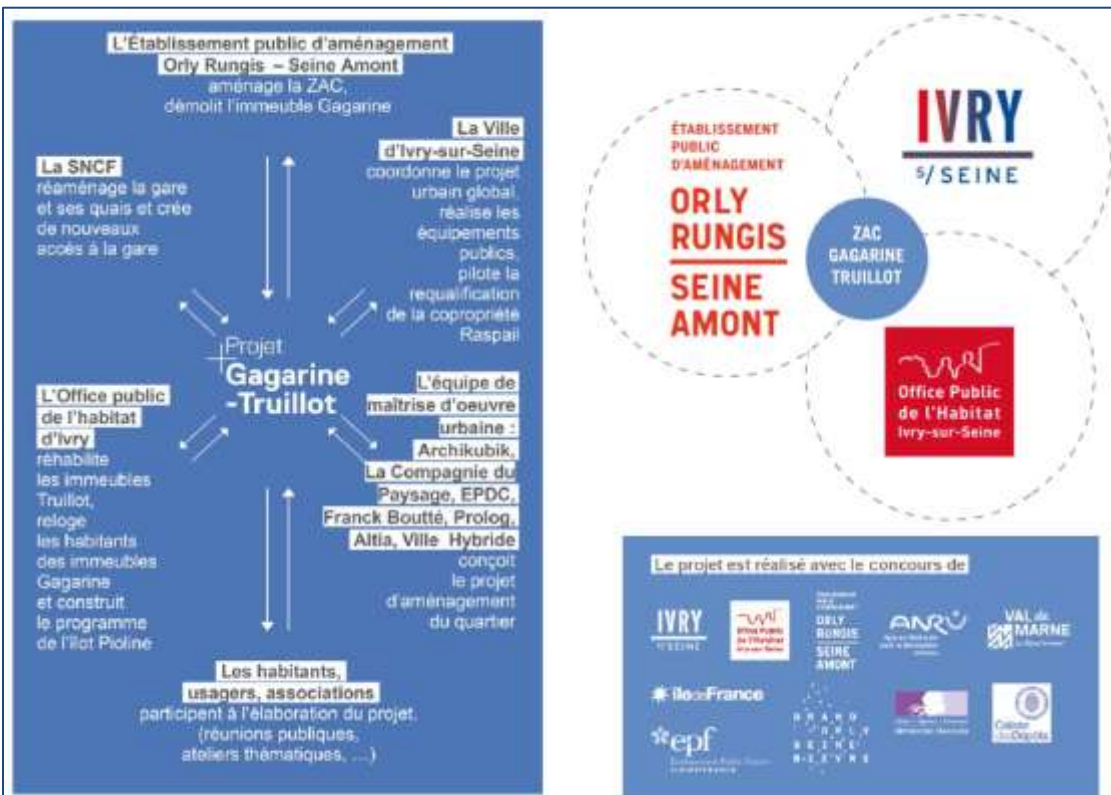
Animation

Espaces publics

Equipements

Finances

...



Article 8. CONCERTATION ET ACCOMPAGNEMENT DU CHANGEMENT

Article 8.1. Une concertation soutenue qui se poursuit

1. La concertation depuis 2009

La concertation menée par la Ville autour du projet s'est révélée très dense. Elle a débuté lors des phases de marchés de définition et de conception du projet urbain en 2009-2010 avec la mise en place d'ateliers de travail avec les équipes d'architectes urbanistes. La concertation s'est ensuite poursuivie régulièrement via plusieurs dispositifs :

-Des ateliers et rencontres thématiques (ateliers d'initiation à l'urbanisme,...)



-Des participations des acteurs du projet via des stands aux fêtes de quartier et de la Ville



Images et journal mural de la ville d'Ivry sur Seine



-Des informations régulièrement diffusées et de nombreux articles publiés dans « Ivry-ma ville » et sur le site internet de la commune , création d'une plateforme « Question/réponse »

-Un journal local du projet « Bonjour Gagarine » de réunions publiques où les habitants étaient informés des avancées concernant le projet et son financement.

-Des réunions publiques régulières, des permanences, des temps d'échanges sur le projet de renouvellement urbain

L'ensemble de ces rencontres ont notamment été l'occasion d'échanges concernant la vie quotidienne dans la cité et l'ouverture de la maison de quartier (qui a été officiellement ouverte en septembre 2015)



Parallèlement, ce processus d'association des habitants a toutefois dû respecter un formalisme précis dès lors qu'il s'est inscrit dans la perspective de lancement de l'opération d'aménagement. L'article L300-2 du Code de l'urbanisme impose en effet une concertation obligatoire préalable à toute création de zone d'aménagement concertée (ZAC), dont le dossier de création doit être soumis à approbation par le préfet.

La concertation préalable sur le projet d'aménagement Gagarine/Truillot a été organisée du 19 mai 2014 au 15 septembre 2014 conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, à l'initiative de l'aménageur de la zone d'aménagement concertée, l'EPA-ORSA en lien étroit avec la ville d'Ivry sur Seine et l'OPH.

Conformément à la délibération 2012-13, cinq grands dispositifs ont été mis en place :

-Une réunion publique d'échanges sur le projet, tenue le 27 mai 2014

-Des permanences et des rencontres d'information sur le projet dans le quartier :

- Une rencontre sur la thématique du relogement organisée le 19 mai par la ville et l'OPH,
- Des permanences organisées sur demande tous les mercredis et un samedi par mois de 10h à 12h,
- Des séances de « Café Santé » organisées mensuellement à l'initiative du centre municipal de santé,
- La fête sans frontière, journée de rencontres et de solidarités festive avec les locataires de la cité Gagarine et les familles roumaines voisines,

-Une mise à disposition des registres de la concertation à la Mairie et à l'EPA ORSA, ainsi que lors de chaque réunion publique,

-Une communication locale via le journal municipal et via le journal « Bonjour Gagarine »

-Une communication et des informations via les sites internet de la commune d'Ivry d'une part, et de l'EPA ORSA d'autre part.

La concertation préalable dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA (à l'initiative de la ZAC) en date du 6 mars 2015 et mis à disposition avec l'ensemble du dossier de création, reflète une partie de l'importante association des habitants qui a été mise en place depuis le début des réflexions urbaines conduites par la Ville et l'OPH sur le quartier.

2. Vers une coconstruction pour un dossier de réalisation de ZAC

L'approbation par arrêté préfectoral du dossier de création de ZAC le 29 mars 2016 a marqué le commencement de la phase d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC. Ce dossier doit définir plus finement le projet à terminaison via un plan guide, son programme des équipements publics ainsi que son équilibre financier global. Afin d'élaborer ce dossier, de nombreuses études sont venues alimenter le travail de conception du groupement de MOE urbaine retenu par l'EPA dont plusieurs cofinancées par l'ANRU au regard de leur inscription dans le protocole de préfiguration conclu avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires du projet.

Cette phase de conception a permis de lancer une nouvelle phase de concertation via une réunion de lancement de la concertation (du 20/03/2017).

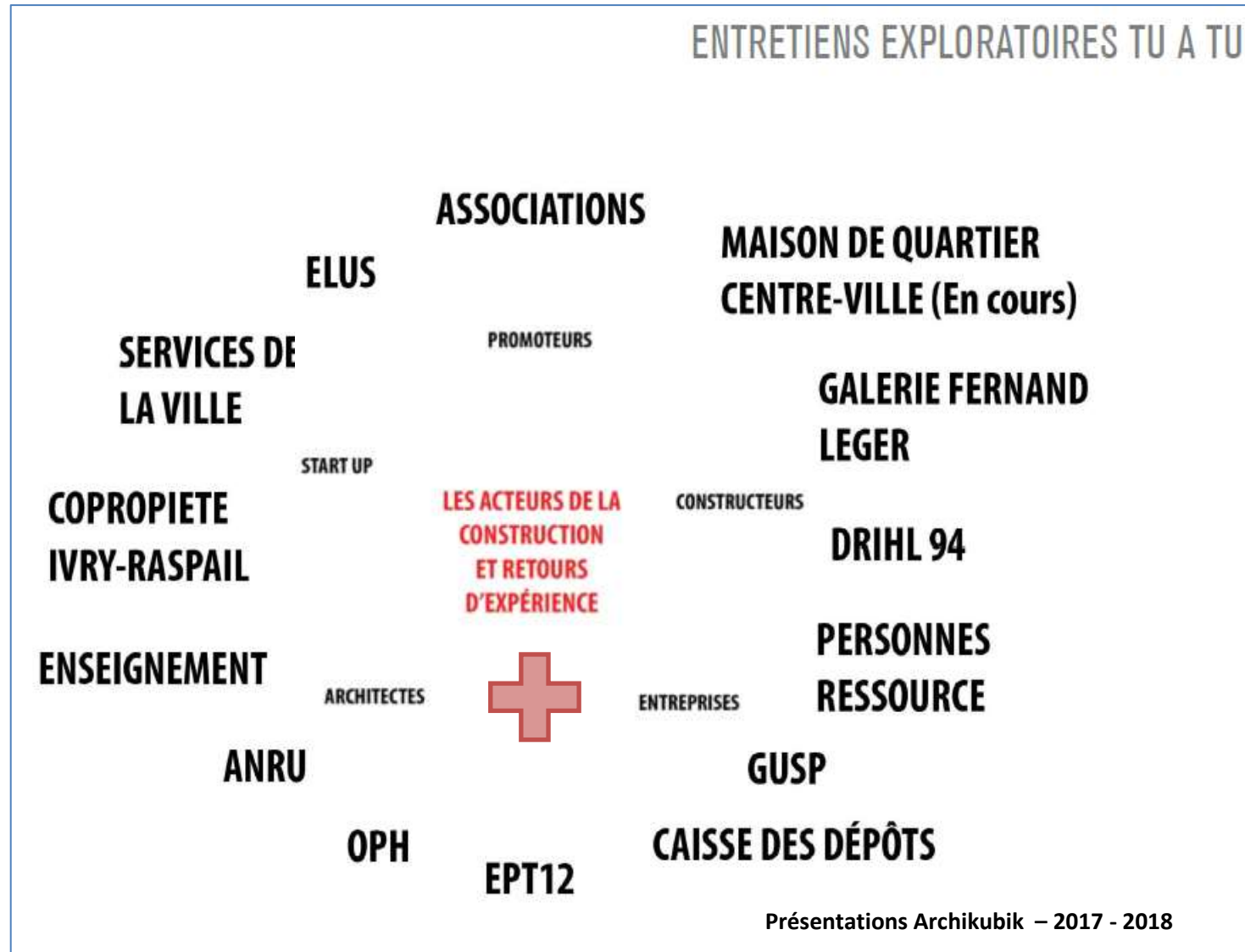
Cette nouvelle phase de concertation s'est déroulée sous différentes formes allant des échanges en « tu à tu » aux réunions plus classiques en passant par des balades urbaines et des ateliers en comité plus restreint.

Les entretiens « tu à tu » de la MOE urbaine

Le premier temps fort s'est déroulé durant la phase de diagnostic du groupement Archikubik via de nombreux entretiens exploratoires menés par Archikubik et Monsieur Silly de « Ville Hybride » sociologue du groupement devant permettre de mieux comprendre le quartier à travers des entretiens « tu à tu ». Ces entretiens ont permis d'échanger sur le quartier avec un très grand nombre d'acteurs allant des habitants, aux usagers, aux associations, aux commerces, aux services de la Ville, de l'OPH, de l'EPT ou encore de la CDC, de l'ANRU...jusqu'à l'ensemble des acteurs de la constructions afin d'effectuer un retour d'expériences sur les nouvelles techniques et pratiques dans le cadre de projets urbains ambitieux. Toutes ces rencontres ont permis de faire ressortir de nombreux mots clés :

- Echanger – partager – s'amuser – apprendre – faire ensemble
- Mobilité apaisée
- Se souvenir – penser le futur
- Créer -développer – produire
- Transformer – recycler
- Cultiver – faire pousser
- S'informer – participer - contribuer

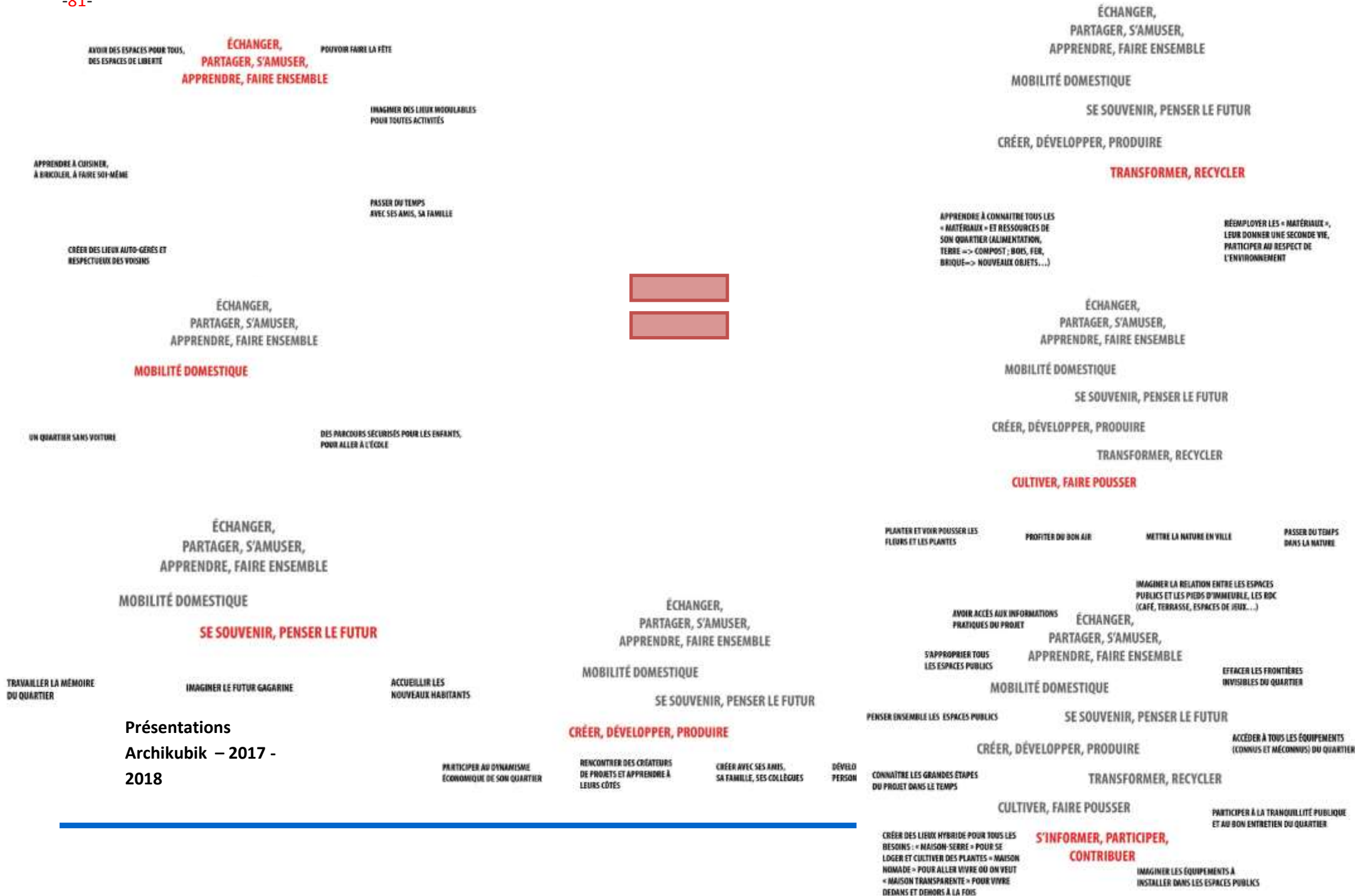
Ces derniers ont finalement révélé la philosophie du projet traduite ensuite par la MOEU sous l'appellation « ADN du projet ».



Présentations Archikubik – 2017 - 2018

Les résultats des entretiens « tu à tu » de la MOE

-81-



Présentations
Archikubik – 2017 -
2018

Réunions publiques

Ce premier temps fort s'est conclu par une réunion publique d'échanges, le 11/04/2018, autour du diagnostic réalisé et des premiers enjeux perçus par le groupement d'Archikubik. Cette présentation a reçu une belle adhésion des personnes présentes à cette réunion.

Le travail s'est ensuite poursuivi avec un deuxième temps fort qui s'est articulé autour de balades urbaines et d'ateliers à thèmes.

La balade urbaine du 26/05/2018 a permis de créer un échange sur le site du projet et de revenir sur les éléments de diagnostic du groupement, sur l'ADN qui avait été exposé et ainsi aborder le travail de conception à venir. Cette balade a également été le point de départ d'une série d'ateliers thématiques devant permettre d'alimenter le travail de conception de la MOEU.



Balades urbaines

Cette série d'ateliers intervenue durant le mois de juin visait des publics spécifiques afin que tout le monde puisse s'exprimer. Chaque atelier devait permettre d'échanger et donner son avis sur 3 grandes thématiques :

- Espaces publics
- Equipements publics
- Commerces

De ces ateliers, est ressortie tout particulièrement une volonté de préserver et de développer la vie du quartier.

Images EPA ORSA– 2018



Ateliers de co-construction

ZAC GAGARINE TRUILLOT

ATELIER PARENTS du Jeudi 07.06.2018



ATELIER SENIORS

Mercredi 13.06.2018 14h00 - 18h00
à la Maison de Quartier

ATELIER ENFANTS

Mercredi 13.06.2018 17h00 - 18h30
dans le Local de C.A.P.E. sur Ivry

ATELIER ADOLESCENTS ET JEUNES ADULTES

Mercredi 13.06.2018 18h30 20h00
dans le Local de C.A.P.E. sur Ivry

ATELIER FEMMES

Mardi 19.06.2018
à la Salle Raspail

ATELIER MIXTE

Jedi 28.06.2018 18h30 - 21h00
Préau de l'École Joliot-Curie



ESPACES PUBLICS

des quartiers
mieux reliés

+ de voies piétonnes
coulées vertes

berges de Seine

terrasses et
bancs

nouveaux usages

la ville la nuit

places

quartier tranquille sans
voiture

illumination nocturne

EQUIPEMENTS PUBLICS

espace auto-géré
pour les jeunes

ouverts sur les espaces
publics

maison de la mémoire du
quartier

vie de quartier

modes de vie

conçus par et pour les
habitants

espace associatif
pour les femmes

hybride

Espace
intergénérationnel

COMMERCES

Continuité
piétonne

+ de commerces
spécialisés de proximité

Ambiance
urbaine

faire ses courses
à pied

animation locale

production locale
d'ici et d'ailleurs
alimentation, artisanat

sociabilité

importance du marché

valorisation des
savoir faire
locaux

VOTRE SOUHAIT À TOUS

fêtes de quartier

entraides

préserver et développer
la vie de quartier

histoire locale

activités et projets
en commun

Pour conclure cette série d'échanges un atelier sur la densité a été organisé avec les habitants.

A l'aide d'une entreprise spécialisée dans ce domaine, le but a été d'aborder la question de la densité dans le cadre de la conception urbaine avec des legos d'une manière ludique et concrète.

Ces legos étaient spécialement conçus pour être à l'échelle. 3 groupes d'habitants ont pu travailler sur trois postes de conception composés d'un fond de plan et d'un nombre de lego (bâti + agriculture urbaine) correspondant à la surface de plancher estimée des îlots types travaillés lors de cette rencontre.

Ainsi les 3 groupes d'habitants ont pu créer en concertation leur propre projet à partir de règles à respecter chères à la philosophie voulue par la MOEU pour ce projet à savoir : la double exposition des logements, lutter contre la nuisance sonore, l'ensoleillement pour l'agriculture... . Les legos comprenant des capteurs ont permis d'analyser les 3 projets via des indicateurs (ex : surface en m² de production pour l'agriculture urbaine du projet...).

Puis l'exercice final a été de choisir celui qui apparaissait pour eux être le meilleur projet et pourquoi. Le choix fait, le groupe ayant conçu ce projet devait expliquer les raisons de cette conception.

Atelier de co-construction sur la densité Travail sur maquette en légo



Cette série d'ateliers s'est conclue par un nouveau temps d'échanges collectif mi-juillet. Une restitution du travail mené lors de ces ateliers ainsi qu'un premier travail de conception ont été présentés lors de cette rencontre.

Une nouvelle rencontre a été organisée le 19 septembre 2018 afin d'échanger sur les évolutions du plan guide présenté mi-juillet. Le changement majeur a été celui de ne plus faire d'IGH de bureaux entre le faisceau des voies ferroviaires et le futur ouvrage d'art prévu entre le projet Ivry Confluences et le projet Gagarine Truillot. Ce plan masse fut plutôt bien accueilli malgré les craintes que peuvent générer une telle évolution d'une partie de la Ville.

Cette rencontre du 19 septembre 2018 fut également l'occasion de diffuser la 1^{ère} édition de la nouvelle version du journal du projet Gagarine Truillot remplaçant ainsi l'ancienne formule « Bonjour Gagarine » (Cf page suivante).

Projet + Gagarine - Truillot

Le journal n°1
Septembre 2018



- + P.3 Les prochaines étapes
- + P.5 Truillot: un gain en qualité de vie
- + P.5 Une gare plus « proche »
- + P.6 Tous acteurs du projet

Un projet d'ampleur pour améliorer la qualité de vie dans le quartier



La cité Gagarine-Truillot est certainement l'une des plus emblématiques d'Ivry. Construite en 1961, propriété de l'OPH d'Ivry avec 650 logements, elle porte le nom de Youri Gagarine, cosmonaute, venu en personne pour l'inauguration. Les plus anciens se souviennent encore de cet événement !

En 2005, nous avons fait le choix d'engager un grand projet urbain avec notamment comme objectif de mieux relier le quartier au reste de la ville et d'améliorer le cadre de vie des habitant.e.s. Nous avons dans ce cadre décidé collectivement la démolition du bâtiment Gagarine dont le relogement des habitants se termine.

Co-construit avec les habitant.e.s en ayant l'ambition de rester fidèle à l'histoire de cette cité populaire, le projet comprend une offre d'habitat diversité avec la réhabilitation des logements de l'extension Truillot, la construction de logements neufs dont 30% de logements sociaux mais aussi d'accession sociale à la propriété, des locaux d'activité économique et des équipements et espaces publics.

Un projet qui possède en son cœur notre engagement pour qu'Ivry reste une ville résolument pour toutes et tous. Une volonté que nous sommes attachés à préserver dans toutes nos actions !

Philippe Bouyssou
Maire d'Ivry-sur-Seine
et président de l'OPH

« Le projet place au centre le vivant, l'humain et le paysage »

Carmin Samara architecte-urbaniste de l'agence Archizade, présente le projet et sa façon d'être à l'échelle conçue.

« L'OPH conduit l'opération en lien avec la ville, les habitants et l'ensemble des partenaires. »

« Le projet place au centre le vivant, l'humain et le paysage »

Carmin Samara architecte-urbaniste de l'agence Archizade, présente le projet et sa façon d'être à l'échelle conçue.

Truillot : un gain en qualité de vie

La réhabilitation des immeubles Truillot avança à grande pas. Les façades, balcons, terrasses, parties communes et logements font l'objet d'une série de travaux qui améliorent significativement l'esthétique des bâtiments et le confort des logements.

Les ascenseurs seront remplacés d'ici à l'automne 2019.

Une gare plus « proche »

Dans le cadre de la rénovation de la gare du RER C, une entrée supplémentaire va être créée rue Saint-Just, avant la fin de l'année. Elle donnera accès aux quais directement et permettra sur une nouvelle esplanade aux portes de la cité Gagarine-Truillot.

8 000 voyageurs

La nouvelle entrée fera gagner plusieurs minutes de trajet.

Tous acteurs du projet

Le projet Gagarine-Truillot se construit dans une démarche résolument participative, qui associe l'ensemble des habitants et des usagers. Chacun à son niveau peut contribuer à dessiner l'avenir du quartier.

« Que le projet préserve et accentue la vie de quartier »

Quatre étapes

Les premières années. Il a été construit en 2005, quand le projet d'habitat résidentiel du rail du renouvellement urbain de la ZAC et art 2007 avec ANAH (Agence nationale de la rénovation urbaine) a été lancé.

2019: Prévisions générales de construction

2020: Travaux (19.000)

2021: Prévisions de logements de la ZAC

2022: Travaux de finition

Les grands objectifs

- « Améliorer la qualité de vie des habitants »
- « Préserver et accentuer la vie de quartier »
- « Créer des équipements publics »
- « Améliorer la qualité de l'habitat »
- « Créer des logements sociaux »
- « Améliorer la qualité de l'habitat »
- « Préserver et accentuer la vie de quartier »
- « Créer des équipements publics »
- « Améliorer la qualité de l'habitat »
- « Créer des logements sociaux »

Article 8.2. Accompagnement du changement

1. L'étude démarche d'accompagnement du projet du protocole et son actualité

Afin de répondre pleinement aux objectifs d'accompagnement du changement, la Ville a comme convenu dans le protocole de préfiguration réalisée une étude confiée au bureau d'études Geste. Cette étude présentée et validée le 13 septembre 2018 a été menée en partenariat avec l'EPA, l'OPH, l'ANRU et l'EPT 12.

Pour mémoire, l'objet de l'étude visait à définir une stratégie opérationnelle de nature à la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers des quartiers (propreté et entretien des espaces publics et communs, tranquillité publique, animation et vie du quartier, gestion et maintenance des immeubles).

Cette étude se décomposait en 2 phases :

- Un diagnostic
- La définition d'une stratégie opérationnelle de mise en œuvre de la démarche

L'étude a défini 5 grands axes d'intervention dans le cadre du lancement de la démarche :

-Le maintien d'une qualité de vie sur le quartier pendant les travaux

-La co-construction du projet urbain dans toutes ses étapes

-La mise en place un projet d'accompagnement social de la rénovation urbaine

-L'accompagnement artistique et culturel du projet

-La préfiguration du fonctionnement futur du quartier

Afin d'intervenir sur ces 5 grands axes soulevés par l'étude, la Ville et les partenaires prévoient de mettre en œuvre les moyens suivants :

AXES		Moyens proposés
1	Favoriser le maintien d'une qualité de vie sur le quartier pendant les travaux	Les services compétents de la Ville et les partenaires concernés se coordonneront afin d'assurer le maintien d'une qualité de vie pendant les phases de transformation du quartier
2	La co-construction du projet urbain dans toutes ses étapes	Projet artistique, culturel et social d'accompagnement du projet urbain : "La Grande Maison"
3	Mettre en place un projet d'accompagnement social de la rénovation urbaine	
4	Assurer l'accompagnement artistique et culturel du projet	
5	Préfigurer le fonctionnement futur du quartier	

2. Le projet de « La Grande Maison » comme démarche d'accompagnement du projet urbain Gagarine Truillot (Cf. Annexe D2)

La période 2019-2020 va constituer une étape cruciale et symbolique pour la ZAC Gagarine-Truillot avec la déconstruction de la cité Gagarine. Une action attendue et redoutée par les habitants du quartier.

Le point départ a donc été celui de la nécessité de mettre en place une démarche qui accompagne la démolition de la barre en donnant la parole aux habitants afin de contribuer à l'acceptation de la transformation de leur quartier. Il s'agit là de réussir à articuler le passé du quartier, sa mémoire, et son avenir, la future Agrocité.

Afin de répondre à ces enjeux et en écho aux grands axes d'interventions posés par l'étude ci-dessus, il est proposé une démarche globale d'accompagnement du projet urbain dans laquelle on retrouve des actions artistiques (dans le cadre du projet de service de la Galerie Fernand Léger), de l'occupation transitoire, de l'agriculture urbaine et des actions de co-construction avec et pour les habitants.

Cette démarche se décompose en 3 temps :

- **Le temps 1** vise à faire revivre la cité (aujourd'hui quasi entièrement vide) une dernière fois pour mieux s'en séparer et pour mieux accueillir l'avenir. Il est proposé de coordonner les différentes initiatives des associations locales et de donner la parole aux habitants à travers l'expression artistique dont l'aboutissement sera un parcours artistique dans les anciens logements de la cité Gagarine, ouverts au public lors d'un événement festif (événement déconstruction) qui donne à voir le travail réalisé. Cet événement marquera le début de la phase de déconstruction.

- **Le temps 2** vise à accompagner la déconstruction de la cité Gagarine. Il est proposé d'initier un projet de Grande Maison, sur l'espace du chantier, qui réunit en son sein plusieurs usages :
 - o la maison de la mémoire
 - o la maison du projet urbain
 - o la maison des associations
 - o la maison des artistes

Les entretiens de « tu à tu » ont montré que les habitants regrettaient l'absence de lieux d'échanges, de convivialité sur le quartier hormis la maison de quartier. Il est donc proposé d'imaginer un lieu, une « Grande Maison », qui redonnerait un espace d'échange et qui contribuerait à redonner vie au quartier en articulant son passé et son avenir.

Cette Grande Maison pourrait accueillir des activités des associations locales, du Comité de quartier, les résidences d'artistes, les ateliers de co-production des espaces publics et d'agriculture urbaine, des éléments de communication du projet urbain (maquette, panneaux...). Dans l'esprit proposé par l'agence Archikubik, cette Grande Maison pourrait être le reflet des grandes composantes du projet urbain : un urbanisme co-construit, le paysage comme infrastructure, la destandardisation de la construction et l'art dans la ville. Aussi nous proposons que cette Grande Maison soit co-construite par les habitants avec l'aide d'architectes spécialisés en architecture temporaire, qu'elle soit le support d'activités en lien avec le végétal et lieu de création artistique.

- **Le temps 3** vise à accompagner le projet sur la durée. La Grande Maison a vocation à être un lieu de production du quartier Agrocité. La Grande Maison pourra accueillir :
 - des résidences d'artistes dans le but de produire des oeuvres intégrées au parcours art public existant sur la Ville.
 - un exploitant agricole qui accompagne la programmation d'agriculture urbaine professionnelle et

collaborative sur la ZAC, préfigurant le parc linéaire d'Archikubik.

- un acteur du réemploi pour alimenter la MOE espaces publics sur la production d'espaces publics co-construit avec les habitants, testant les futurs mobiliers urbains.

- des associations locales pour contribuer au lien social entre les habitants du quartier.

3. L'insertion par l'économie

Les maitres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage financés par l'Anru désignent une structure opérationnelle pour piloter la démarche et rédigent à travers la présente convention une charte annexée à la convention territoriale fixant la méthodologie de déclinaison locale des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordant sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissant les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, en partenariat avec les entreprises et à la

mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Dans le cadre de l'insertion par l'économie, les partenaires du projet et le SERCI se sont rapprochés afin de formaliser une charte d'insertion « locale » répondant aux dispositions de la charte nationale d'insertion. Celle-ci doit dorénavant être approuvée dans les différentes instances de validation. Dans les 6 mois suivants la signature de la convention les premiers objectifs d'insertion seront formalisés. Les objectifs seront ensuite revus annuellement dans le cadre des revues projet partenariales.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

Article 9.1. Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru dans la présente convention au titre du NPNRU

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'Anru

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

- **La démolition de logements locatifs sociaux**
(Sans objet)

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**
(Sans objet)

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**
(Sans objet)

- **L'aménagement d'ensemble**

Dans le cadre du développement du territoire de l'Opération d'Intérêt National, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont a pris l'initiative de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine. Le

périmètre de la ZAC, d'une superficie de 12 hectares environ, s'étend sur une partie du QPV Gagarine qui intègre l'immeuble Gagarine à démolir.

Les éléments suivants font référence aux éléments d'aménagement du périmètre QPV de la ZAC et de son sous bilan (cf. article 10). Ce dernier comprend notamment la démolition de la cité Gagarine.

L'ADN du projet présenté et validé par l'ensemble des partenaires met en avant 4 principales ambitions :

- Un urbanisme à code ouvert : solidaire et co-construit
- Le paysage comme infrastructure avec le concept de « ville comestible » avec le développement de l'agriculture urbaine
- La destandardisation de la construction
- L'art dans la ville

Le projet a pour objectifs :

- De développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement en renforçant l'attractivité de ce secteur
- De renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée par la production de l'offre en logement social, en accession sociale et en logements libres
- De proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier
- De renforcer le fonctionnement résidentiel notamment en proposant une requalification des espaces extérieurs
- De reconquérir les espaces publics pour permettre de clarifier le statut des usages et la gestion des espaces

- De traiter de manière qualitative les bâtiments et ainsi redonner une nouvelle image au quartier

- D'inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable

La maîtrise d'ouvrage ; ETS PUB AMENAG ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT

Le périmètre géographique concerné ; 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 QPV Gagarine

Le montant de valorisation foncière prévisionnel déterminé au regard des destinations prévues ;

- Vente de charges foncières prévisionnelles accession libre et maîtrisée : 27 422 000€

- Vente de charges foncières logements locatifs sociaux : 910 000€

- Vente de charges foncières commerces : 90 000€

- Vente de charges foncières bureaux, activités, résidence hôtelière : 9 571 000

- Vente de charge foncière crèche départementale : 277 750€

Le déficit prévisionnel subventionnable ;4 834 000€

Le taux de subvention retenu sur le déficit ;25%

Le montant de subvention Anru prévisionnelle ;1 209 000€

Le calendrier de réalisation prévisionnel :

Etudes de conception : 2019-2020

Immeuble Gagarine :

- Acquisition : T2 2019 (Avril)

- Démolition : 2019/2020

- Désignation entreprise travaux : Avril 2019

- Installation chantier prévisionnelle : Mai 2019

- Travaux (pré curage, désamiantage, démolition) : durée prévisionnelle des travaux 16 à 18 mois

Acquisitions foncières : 2021 à 2026

Travaux de remise en état des sols : 2021 à 2026

Aménagement des espaces publics

- phase 1 : 2021-2022

- phase 2 : 2022-2023

-phase 3 : 2023-2024

- phase 4 : 2024-2025

Phase 5 : après 2025

Cessions :

- Phase 1 : 2022-2023

- Phase 2 : 2023-2024

- Phase 3 : 2024-2025

-Phase 4 : 2025-2026

-Phase 5 et suivantes : après 2026

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Aménagement ZAC Gagarine Truillot	A05-6094008-24-0001-001	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	EPA ORSA	4 836 001,05 €	25,00%	1 209 000,26 €		S1	2019	20 semestre(s)

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	332	241	0	0	1
PLUS AA	0	0	0	0	1
<i>Total PLUS</i>	332	241	0	0	1
% PLUS sur le total programmation	88.56%	72.37%	0	0	1
PLAI neuf	44	26	0	0	1
PLAI AA	0	0	0	0	1
<i>Total PLAI</i>	44	26	0	0	1
% PLAI sur le total programmation	11.43%	6.91%	0	0	1
<i>Total programmation</i>	376	267	0	0	1

Les logements de la reconstitution financés via les crédits isolés du précédent programme :

La reconstitution des 376 logements Truillot Gagarine a été partiellement anticipée dans le cadre du PNRU, de ce fait la liste des programmes financés indiquée ci-dessous ouvre des droits de réservation à ACTION LOGEMENT SERVICES.

Ainsi, à la reconstitution de 267 logements correspondent 27 logements réservés, dont 19 restants à identifier sur le contingent préfectoral en 2019.

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
10-12 rue Jean Jacques Rousseau 94200 Ivry sur Seine	999-1146010-02-9414-008	ZUS n°1146010	OPH Ivry-sur Seine	PLUS CD	28	0	495701,05	495701,05	01/10/2014	13/05/2016	8
				PLAI	8	0	224298,88	224298,88			
				total	36	0	719999,93	719999,93			

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
33 rue Saint Just 94200 Ivry sur Seine	999- 1146010- 02-9414- 001	ZUS n°1146010	OPH Ivry-sur Seine	PLUS CD	33	0	451942.95	451942,95	01/09/2014	09/01/2015	8
				PLAI	0	0	0	0			
				total	33	0	451942.95	451942,95			

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
22-23 rue Emil Blin 94200 Ivry sur Seine	999- 1146010- 02-9415- 001	ZUS n°1146010	OPH Ivry- sur Seine	PLUS CD	38	0	707922.99	707922.99	01/01/2015	22/04/2015	6
				PLUS	8	0	16272.98	16272.98			
				PLAI	8	0	223900.51	223900.51			
				total	54	0	948096.48	948096.48			

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
6-8 rue Fouilloux 94200 Ivry sur Seine	999- 1146010- 02-9414- 001	ZUS n°1146010	OPH Ivry-sur Seine	PLUS CD	35	0	644083,43	644083,43	01/06/2014	15/04/2021	6
				PLAI	8	0	215916,34	215916,34			
				total	43	0	859999,77	859999,77			

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
70 rue Jean Jaures 94200 Ivry sur Seine	999- 1146010- 02-9415- 001	ZUS n°1146010	OPH Ivry-sur Seine	PLUS CD	28	0	495947,33	495947,33	01/06/2014	14/10/2014	3
				PLAI	8	0	224052,65	224052,65			
				total	36	0	719999,98	719999,98			

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
ICF La sablère 94200 Ivry sur Seine		ZUS n°1146010	ICF La sablère	PLUS	12	0	0	0			0
				PLAI	0	0	0	0			
				total	12	0	0	0			

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Logi Transport 94200 Ivry sur Seine		ZUS n°1146010	Logi Transport	PLUS	53	0	0	0			0
				PLAI	0	0	0	0			
				total	53	0	0	0			

Les logements à reconstituer en QPV (109 logements) dans le cadre du NPNRU:

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
operation pioline	A05-6094008-31-0001-001	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	OPHLM D'IVRY SUR SEINE	PLUS	34	272 000,00 €		272 000,00 €		S2	2019	3 semestre(s)
				PLAI	7	105 000,00 €	84 000,00 €	189 000,00 €				
				total	41	377 000,00 €	84 000,00 €	461 000,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Opération à identifier Reconstitution de 68 LLS (10 PLUS + 58 PLAI)	A05-6094008-31-0002-001	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	PLUS	10	80 000,00 €		80 000,00 €		S1	2024	4 semestre(s)
				PLAI	58	870 000,00 €	696 000,00 €	1 566 000,00 €				
				total	68	950 000,00 €	696 000,00 €	1 646 000,00 €				

Concernant la reconstitution restante, un travail partenarial est en cours afin de préciser les programmes futurs.

- **La production d'une offre de relogement temporaire**
(Sans objet)

- **La requalification de logements locatifs sociaux**
(Sans objet)

- **La résidentialisation de logements**
(Sans objet)

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**
(Sans objet)

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**
(Sans objet)

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**
(Sans objet)

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Comme indiqué dans la convention, le projet de renouvellement urbain Gagarine Truillot est un projet mixte comprenant commerces, activités, équipements et logements. Dans le cadre des futures constructions il est notamment prévu 1430 nouveaux logements dont près de 1000 logements en accession à la propriété qui participeront à la diversification de l'habitat dans ce quartier.

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

La diversité fonctionnelle dans le quartier Gagarine Truillot se traduira par la réalisation et la réhabilitation de nombreux équipements publics de proximité cofinancés par l'ANRU :

- un nouveau groupe scolaire
- une extension et une rénovation du groupe scolaire Joliot Curie
- une réhabilitation du city-stade
- une relocalisation de la maison de quartier

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Nouveau groupe scolaire de 25 classes	A05-6094008-37-0001-003	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	17 035 200,01 €	15,00%	2 555 280,00 €		S1	2023	7 semestre(s)

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Rénovation du groupe scolaire Joliot Curie	A05-6094008-37-0001-001	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	8 653 332,94 €	1,62%	140 321,06 €		S1	2021	6 semestre(s)

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Extension du groupe scolaire Joliot Curie	A05-6094008-37-0001-002	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	4 918 928,00 €	15,00%	737 839,20 €		S2	2021	7 semestre(s)

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Relocalisation de la Maison de Quartier	A05-6094008-37-0001-004	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	1 319 200,00 €	15,00%	197 880,00 €		S1	2022	6 semestre(s)

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Rénovation équipement sportif de proximité	A05-6094008-37-0001-005	94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	351 200,00 €	15,00%	52 680,00 €		S2	2024	3 semestre(s)

Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

(Sans objet)

Article 9.2. Les opérations du programme non financées par l'Anru

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'Anru et la région (ou le département)

Dans le cadre de la convention de partenariat territorial conclu entre Anru et la Région Ile de France, des financements « décroisés » sont mis en œuvre avec la participation de la région à hauteur de 950 000 € pour un investissement total de 3 070 400 € pour la réalisation d'un nouveau gymnase à la rentrée 2025.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTO P (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle Région ou Département	Taux de subvention Région ou Département	Montant prévisionnel de subvention Région ou Département	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Participation de la Région pour la réalisation d'un nouveau gymnase	...	Hors QPV	Ville d'Ivry sur Seine	3 070 400 €	31%	950 000 €	2023	7

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

La commune d'Ivry-sur-Seine, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'Anah ont décidé de réaliser une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH Copropriété Dégradée) de la résidence Ivry-Raspail.

La convention relative à cette OPAH est annexée au présent document. Ladite convention est conclue pour une période de cinq années calendaires (2018 – 2023).

Cette convention OPAH CD indique une participation prévisionnelle de l'Anah à hauteur de 3 425 834 €.

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

Dans le cadre de l'OPAH-CD de la résidence Ivry- Raspail évoquée ci-dessus, la Caisse des Dépôts et Consignations en tant que partenaire du dispositif, participera à hauteur de 66 840€ HT sur 3 ans.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTO P (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle Région ou Département	Taux de subvention Région ou Département	Montant prévisionnel de subvention Région ou Département	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
<i>Relocalisation et extension d'une crèche départementale</i>	...	QPV	A identifiant	4 129 633 € HT	100%	4 129 633 € HT	2023	5

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Dans le cadre du plan 500 places en crèches du Département du Val de Marne approuvé le 18 décembre 2017, il a été validé le principe de la relocalisation et de l'augmentation de la capacité de la crèche Spinoza en accord avec la Ville d'Ivry sur Seine et des partenaires du projet. Ainsi la relocalisation et l'augmentation de la capacité se traduira par une crèche de 2x45 berceaux sur la ZAC Gagarine Truillot. A ce titre une participation du Département a été fléchée au programme des équipements publics sur la future crèche pour un montant évalué à 4 129 633 €

Dans le cadre de la maquette financière de la convention de renouvellement urbain, la participation financière du Département se traduira également par la mobilisation potentielle des politiques départementales au service de la réussite du NPRU :

-Mobilisation potentielle de la Politique départementale de l'habitat pour la reconstitution et la réhabilitation du logement social, pour un montant prévisionnel estimé à 947 000 €, sachant que ne sont pas incluses dans ce montant les éventuelles primes développement durable « Cerqual ».

-Mobilisation potentielle du dispositif de soutien aux équipements sportifs de proximité avec une interpellation potentielle pour le projet de City stade à hauteur de 100 000 €.

-Mobilisation potentielle du dispositif de soutien aux équipements de proximité pour le projet de maison de quartier à hauteur de 558 624 € sachant que dans la première phase du projet, le Département a investi

232.896 € au titre du dispositif « soutien aux équipements de proximité » pour la réalisation de la maison de quartier transitoire.

En outre, en fonction du projet, un soutien à des pistes et bandes cyclables pourrait être envisagé si celles-ci permettent un raccordement au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) ou une desserte notamment des collèges, lycées, parcs départementaux ou stations de transports en commun. Une aide départementale serait également possible pour soutenir la création de stationnement vélo sur l'espace public. Enfin, le plan d'actions départemental pour une agriculture en transition adopté en décembre 2018 pourrait être également mobilisé au titre du projet d'agriculture urbaine sur le quartier.

Les montants correspondant à la participation du Département dans la maquette financière sont prévisionnels, et seront soumis à la validation des instances décisionnaires du Conseil départemental, selon les règlements propres à chaque dispositif sollicité. Ils porteraient potentiellement le niveau total d'intervention du Département à 5 745 257 € sur la maquette financière, soit environ 6,10 % du coût total du projet hors taxe.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

(Sans objet)

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

-La participation financière de l'Anru au titre du PRIR Gagarine Truillot s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 7 000 000 €, comprenant 5 673 000 € de subventions, et 1 327 000 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

-La participation financière de la Région Ile de France s'entend pour un montant de 950 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région.

-Dans le cadre de la maquette financière de la convention de renouvellement urbain, la participation financière du Département du Val de Marne s'entend, d'une part, pour un montant de 4 129 633 € HT (194 425€ HT au titre du foncier, et 3 935 208 € HT au titre des travaux) au titre de la réalisation d'une crèche départementale de 90 berceaux, issue de la relocalisation de la crèche départementale Spinoza de 60 berceaux et de son extension dans le cadre du plan 500 places en crèches à la hauteur de 30 berceaux supplémentaires.

La participation du Département se traduira également par la mobilisation potentielle de l'ensemble des politiques départementales au service de la réussite du NPRU :

-Mobilisation potentielle de la Politique départementale de l'habitat pour la reconstitution et la réhabilitation du logement social, pour un montant prévisionnel estimé à 947 000€, sachant que ne sont pas incluses dans ce montant les

éventuelles primes de développement durable CERQUAL (500 à 700 €/logement).

-Mobilisation potentielle du dispositif de soutien aux équipements sportifs de proximité avec une interpellation potentielle pour le projet de city stade à hauteur de 100 000 €.

-Mobilisation potentielle du dispositif de soutien aux équipements de proximité pour le projet de maison de quartier à hauteur de 558 624 € sachant que dans la première phase du projet, le Département a investi 232.896 € au titre de la relocalisation de cette même maison de quartier provisoire.

Une participation départementale à hauteur de 10 000 € est également inscrite dans la maquette financière, au titre de l'opération d'aménagement d'ensemble, correspondant à la subvention accordée dans le cadre du protocole de préfiguration pour la réalisation de l'étude de programmation économique et commerciale, réalisée à l'échelle de la ZAC, et aujourd'hui achevée.

En outre, en fonction du projet, un soutien à des pistes et bandes cyclables pourrait être envisagé si celles-ci permettent un raccordement au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) ou une desserte notamment des collèges, lycées, parcs départementaux ou stations de transports en commun. Une aide départementale serait également possible pour soutenir la création de stationnement vélo sur l'espace public.

Par ailleurs, le futur dispositif « Nature en ville », pourrait être également mobilisé, sachant que le règlement du dispositif devrait être soumis à l'approbation du Conseil Départemental en juin 2019. Enfin le

plan d'actions départemental pour une agriculture en transition adopté en décembre 2018 pourrait être également mobilisé au titre du projet d'agriculture urbaine sur le quartier.

Les montants correspondant à la participation du Département dans la maquette financière sont prévisionnels, et seront soumis à la validation des instances décisionnaires du Conseil départemental, selon les règlements propres à chaque dispositif sollicité. Ils porteraient le niveau total d'intervention du Département à 5 745 257 € sur la maquette financière, soit environ 6,10 % du coût total du projet hors taxe.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers ANRU totaux dans le cadre du NPNRU programmés par quartier concerné par la présente convention.

Totaux :	5 673 000 €	1 327 000 €	7 000 000 €
----------	-------------	-------------	-------------

La participation de l'ANRU au titre du PRIR Gagarine Truillot à hauteur de 7 millions € serait fléchée sur 4 éléments :

- Un concours financier au titre de la reconstitution restante de 109 logements liée à la déconstruction de la cité Gagarine Truillot estimée à :
 - o 780 000€ de subventions
 - o 1 327 000€ de prêts bonifiés

Le programme Pioline de 41 logements sociaux est d'ores et déjà identifié parmi cette reconstitution. Pour la réalisation de ce programme 84 000 € de subventions et 377 000 € de prêts bonifiés seront fléchés au bénéfice de l'OPH (le restant est encore à identifier).

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux	
6094008 Gagarine	5 673 000 €	1 327 000 €	7 000 000 €	
94041 Ivry-sur-Seine Reconstitution d'offre (109 logements) :			OPH (programme Pioline - 41 logements sociaux)	Ville (Restant à identifier)
Subventions :	780 000 €	84 000 €		696 000 €
Prêts bonifiés :	1 327 000 €	377 000 €		950 000 €
Subvention de 25 % du déficit du bilan QPV	1 209 000 €		EPA	
Subvention à hauteur de 15 % sur les équipements publics	3 543 679 €		Ville d'Ivry-sur-Seine	
Subvention au titre de la rénovation du groupe scolaire Joliot Curie	140 321 €		Ville d'Ivry-sur-Seine	

- Une subvention au bénéfice de l'EPA ORSA de 25 % du déficit du bilan QPV (estimé à 4 834 000€) soit **1 209 000 €**

Scénario 8 : ZAC GAGARINE TRUILLOT - Bilan prévisionnel à terminaison - projet de MPP (version du 11/10/2018)
 Sous bilan selon règles subv. ANRU

BILAN PREVISIONNEL QPV avec démolition (en K€ HT)*

DEPENSES		45 440
ETUDES (Hors honoraires maîtrise d'œuvre urbaine et OPC)		1 405
FONCIER		12 405
Foncier ville (Apport en nature)		1 528
	Dont garage municipal (4050 m ² ville)	0
	Dont Collège Pottlitz (12 559m ² ville)	0
	Dont Frange Joliot Curie (900m ² ville)	261
	Dont Pr-ol Truillot+abords (4368 m ² ville)	1 267
TRAVAUX (hors honoraires)		26 292
TRAVAUX REMISE EN ETAT DES SOLS (hors honoraires)		12 136
	Dont démolition Immeuble Gagarine (hypothèse faiblement amianté)	8 782
TRAVAUX AMENAGEMENT (hors honoraires)		11 789
ALEAS TRAVAUX (10%)		2 367
HONORAIRES TECHNIQUES SUR TRAVAUX (forfait 10% travaux)		2 629
CONDUITE OPERATION / FRAIS FINANCIERS (forfait 7% travaux+acquisitions)		2 709
CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS		
AUTRES DEPENSES (frais communication, concertation, gestion foncière et immobilière, frais généraux externes (annonce, conseil juridique) et autres		
1% culturel		
FRAIS FINANCIERS**		
FRAIS DE GESTION**		
COUVERTURE DU RISQUE (4%)		
RECETTES		40 606
CESSIONS		38 268
Vente de charges foncières accession (libre et maîtrisée) (32 069m ² SDP, 900€/m ² SDP)		28 862
Contreparties Action logement (perte de 1 600 m ² charge foncière à 90€)		-1 440
Vente de charges foncières Logement social (4550m ² SDP (total 110 logements : 65 logements à 70m ² SDP/LGT, hors 45 LLS Ploïne), 200€/m ² SDP)		910
Vente de charges foncières Commerces (450 m ² SDP, 200€/m ² SDP)		90
Vente de charges foncières Bureaux, activité, (hypothèse R+8 MAX) (15 105m ² SDP, 335€/m ² SDP)		5 060
Vente de charges foncières résidence hôtelière (6941m ² SDP à 650€)		4 511
Vente de charges foncières résidence étudiante (5000 m ² à 550€)		0
VCF Département/Ville pour crèche (1375m ² * 200)		275
SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS		2 338
	Subvention CD 94	10
	Subvention Région	
	Autres subventions reçues	60
	FONCIER VILLE (apport en nature)	1 528
	Subvention T12 assainissement + BVV	
	PARICIPATIONS CONSTRUCTEURS (PIOLINE 5294m ² : 4602m ² SDP kgf + 692m ² SDP commerce)	240
RECETTES LOCATIVES		
AUTRES RECETTES		
RESULTAT D'EXPLOITATION		-4 834
DEFICIT SUBVENTIONNABLE		4 834
SUBVENTION ANRU (25% déficit subventionnable)		1 209

** Frais financiers, frais de fonctionnement négociés et frais de gestion foncières et immobilières susceptibles d'être recalés en fonction phasage pour intégrer notamment les délais de paiement de l'ANRU (travail en cours)

- Une subvention au bénéfice de la Ville d'Ivry-sur-Seine de 15% au titre des équipements publics soit **3 543 679 €** :

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Participation ZAC en numéraire au PEP : 8 736 507 M€ HT (bilan ZAC avec démolition de Gagarine)

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	Emprise (m²)	MAÎTRE D'OUVRAGE	COÛT (en € HT)	FINANCEMENT				FINANCEMENT				PROPRIETAIRE A TERME
				Aménageur		Ville		Région		Territoire		
				%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	
	34132	EPA ORSA	Foncier 14 450 184 Travaux** (dont études et 10% MOE EP, SP2,...) 22 753 233		14 089 714		360 470		0		0	Ville
Sous-total foncier			14 450 184	97,5%	14 089 714	2,5%	360 470	0,0%	0	0,0%	0	
Sous-total infrastructures			22 753 233	100,0%	22 753 233	0,0%	0	0,00%	0	0,0%	0	
SOUS-TOTAL INFRASTRUCTURES				37 203 417	99,03%	36 842 947	0,97%	360 470	0,00%	0	0,00%	0

** Intègre actualisation des prix (hors oléas, hors option)

EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	SDP (m²)	EMPRISE FONCIERE (m²)	MAÎTRE D'OUVRAGE	PRIX DE REVIENT EQUIPEMENT (en € HT)	DETAIL DES COÛTS	FINANCEMENT (en € HT)								ANRU		Région		PROPRIETAIRE A TERME			
						Aménageur		Ville		Département		%	Montant	%	Montant	%	Montant				
						%	Montant	%	Montant	%	Montant										
Groupe scolaire neuf 23 classes	/	4393	Ville	18 107 375	Foncier	1 072 375	100%	1 072 375											Ville		
					Travaux (cout TDC* en € HT)	17 035 200	36,0%	6 132 672	49,0%	8 347 248				15%	2 555 280		0				
Gymnase neuf	/	1860	Ville	3 837 833	Foncier	787 453	100%	787 453											Ville		
					Travaux (cout TDC* en € HT)	3 070 400	38,743%	1 128 157	32,31640%	992 243				0%	0		30,9%	950 000			
Groupe scolaire Joliot-Curie (extension horizontale)	1500	/	Ville	5 221 928	Foncier	303 000	100%	303 000											Ville		
					Travaux (cout TDC* en € HT)	4 918 928	30,00%	1 475 678	35%	2 705 410				15%	737 839		0				
Maison de quartier	600	/	Ville	1 440 400	Foncier	121 200	100%	121 200											Ville		
					Travaux (cout TDC* en € HT)	1 319 200	0,0%	0	85,0%	1 121 320				15%	197 880						
City stade neuf	/	1100	Ville	816 898	Foncier	465 698	100%	465 698											Ville		
					Travaux (cout TDC* en € HT)	351 200			85%	298 520				15%	52 680						
Equipement petite enfance (crèche 90 berceaux)	1375	/	Département	4 212 958	Foncier	277 750	0%	0	30%	83 325	70%	194 425		0					Département		
					Travaux (cout TDC* en € HT)	3 935 208					100%	3 935 208				0		0			
Sous-total foncier						3 027 476	90,8%	2 749 726	2,8%	83 325	6,4%	194 425	0,0%	0	0,0%	0					
Sous-total travaux						30 630 136	28,5%	8 736 507	44,0%	13 464 741	12,8%	3 935 208	11,6%	3 543 679	3,1%	950 000					
SOUS-TOTAL SUPERSTRUCTURES				33 657 612	33 657 612	34,1%	11 486 234	40,3%	13 548 066	12,3%	4 129 633	10,5%	3 543 679	2,8%	950 000						
TOTAL PEP				COÛT TOTAL EN € HT	70 861 029	AMENAGEUR	68,2%	48 329 181	VILLE	19,6%	13 908 536	DEPARTEMENT	4 129 633	ANRU	5,0%	3 543 679	Région	1,3%	950 000	TERRITOIRE	0,0%

PEP EPA ORSA version 8 - 2018

Une subvention au bénéfice de la Ville d'Ivry-sur-Seine à hauteur de **140 321 €** au titre de la rénovation globale du groupe Joliot Curie(en QPV) estimée aujourd'hui à environ 8,8 millions d'euros. L'extension du groupe scolaire dans la perspective de sa future restructuration sera l'occasion d'intervenir dans le même temps sur une réhabilitation globale de celui-ci. Cette rénovation n'est pas incluse dans le bilan d'opération de la ZAC et sera exclusivement portée par la ville d'Ivry sur Seine.

**Extension Rénovation GS Joliot Curie
Fiche Financière globale Ville + EPAORSA
Montants TTC**

TTC	ESTIMATION programmation TTC	2019 Réalisé (en €) (Aa)	2020 (Ab)	2021 (Ac)	2022 (A)	2023 (B)	2026 (C)	TOTAL (A+B+C)
Etudes préalables/Prog	70 000,00 €	70 000,00 €	- €	- €				70 000,00 €
Déconstruction	400 000,00 €				- €		400 000,00 €	400 000,00 €
Concours	100 000,00 €	100 000,00 €		- €				100 000,00 €
Maitrise d'oeuvre		80 000,00 €	400 000,00 €	170 000,00 €	170 000,00 €	170 000,00 €	- €	990 000,00 €
Diagnostic	40 000,00 €	40 000,00 €	- €	- €	- €	- €		40 000,00 €
Contrôle Technique	40 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €			40 000,00 €
Coordination sécurité	40 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €			40 000,00 €
Etudes dépollution	20 000,00 €	20 000,00 €	- €	- €	- €	- €		20 000,00 €
Travaux extension y compris aléas à ce stade				1 815 000,00 €	1 815 000,00 €	- €	- €	3 630 000,00 €
Travaux rénovation y compris aléas à ce stade				3 510 000,00 €	3 510 000,00 €	1 780 000,00 €	- €	8 800 000,00 €
actualisation (valeur 12,2013)	pas d'actu			- €	- €	- €	- €	- €
Concessionnaires	- €							- €
1 % artistique	- €							- €
Aléas 5%	- €							- €
TOTAL	710 000,00 €	330 000,00 €	420 000,00 €	5 515 000,00 €	5 515 000,00 €	1 950 000,00 €	400 000,00 €	14 130 000,00 €

Estimation Ville du coût de l'extension + la rénovation du groupe scolaire Joliot Curie - 2018

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1. Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru

Les aides de l'Anru au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2. Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement. L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Article 11.3. Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4. Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5. Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

(Le cas échéant) Les modalités de financement de l'Anru au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « Anru+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers) et la ou les convention(s) attributives de subvention et à signer entre l'Anru et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elles ont été établies pour les projets lauréats de l'AMI du 16 avril 2015, les conventions-cadre figurent en annexe C7.

Article 11.6. Les modalités d'attribution et de versement des aides du Cconseil départemental du Val-de-Marne

Chaque subvention sera soumise à l'approbation par la Commission permanente ou le Conseil départemental. Les montants inscrits sur la maquette financière ne sont donc que prévisionnels et seront soumis à la validation des instances décisionnaires du Conseil départemental du Val-de-Marne, selon les règlements propres à chaque dispositif sollicité.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUELEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru

Article 12.1. Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'Anru, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2. Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué

territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'Anru, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'Anru),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Article 12.3. Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'Anru.

Article 12.4. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'Anru, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant

à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'Anru, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'Anru avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'Anru.

Article 13.1. Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'Anru.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

Il est ici précisé que la signature de l'avenant par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de celui-ci.

Article 13.2. Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément au règlement financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises par lettre recommandée avec accusé de réception aux Parties prenantes autres que l'Anru, ainsi qu'au directeur général de l'Anru.

Article 13.3. Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'Anru pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1. Le respect des règlements de l'Anru

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'Anru.

Le conseil d'administration de l'Anru peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2. Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des

engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3. Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4. La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'Anru par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5. Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir la déconstruction de la cité Gagarine par l'EPA ORSA, le 1^{er} semestre 2019 (pour 18 mois), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1^{er} semestre 2029.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

La signature de la convention par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de la présente convention.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde¹ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6. Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

¹ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'École du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, du groupe Action Logement et du Département du Val-de-Marne sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date² :

Signatures :

Le Directeur Général de l'Anru	Le Préfet du Département délégué territorial de l'Anru ...
Le Directeur Régional Ile de France Action Logement Services	Le Directeur Général de Foncière Logement
Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre	Le Maire de la commune d'Ivry- sur-Seine
Le Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont	La Directrice de l'OPH d'Ivry- sur-Seine

Le Président du Conseil Départemental du Val de Marne	La Directrice Régionale de la Caisse des Dépôts
--	--

² Apposée par le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru

TABLE DES ANNEXES

Annexe A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

Annexe A2 - Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment

Annexe A3 - Plan foncier « initial » 2016

Annexe A4 - Plan masse

Annexe A5 - Plan de répartition social/accession

Annexe A6 - Tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets ..

Annexe A7 - Phasage prévisionnel

Annexe A8 - Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement (emprise 11C)

Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour le groupe action logement (des apports en faveur de la mixité) – Projet d'intérêt régional – Gagarine Truillot

Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour action logement services (des apports en faveur de la mixité)

Annexe C1 – Echancier prévisionnel présentant l'enchaînement des opérations

Annexe C2 – Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

Annexe C3 - Fiches descriptives des opérations

Annexe C4 – Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

Annexe C5 - Convention OPAH CD – Raspail

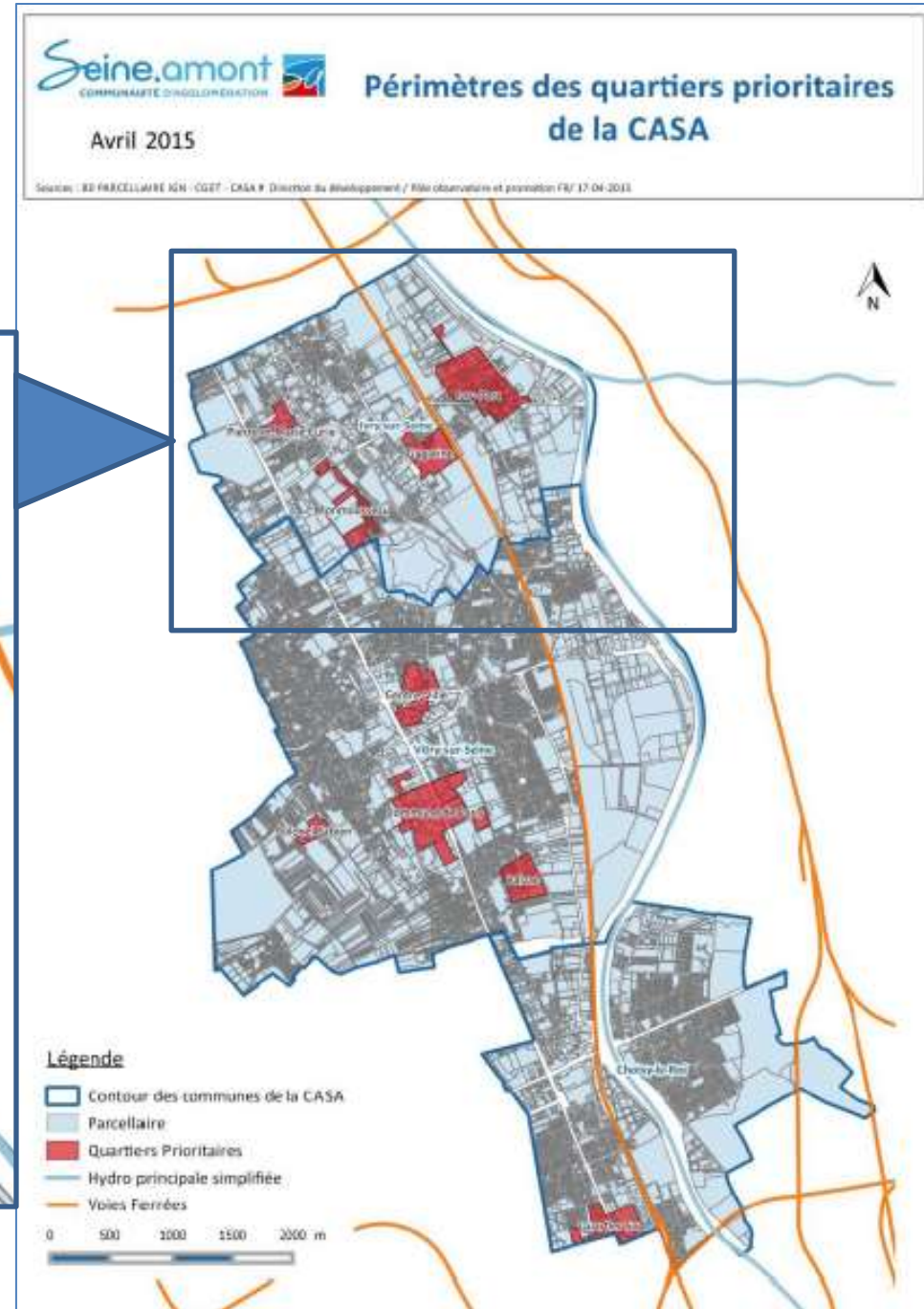
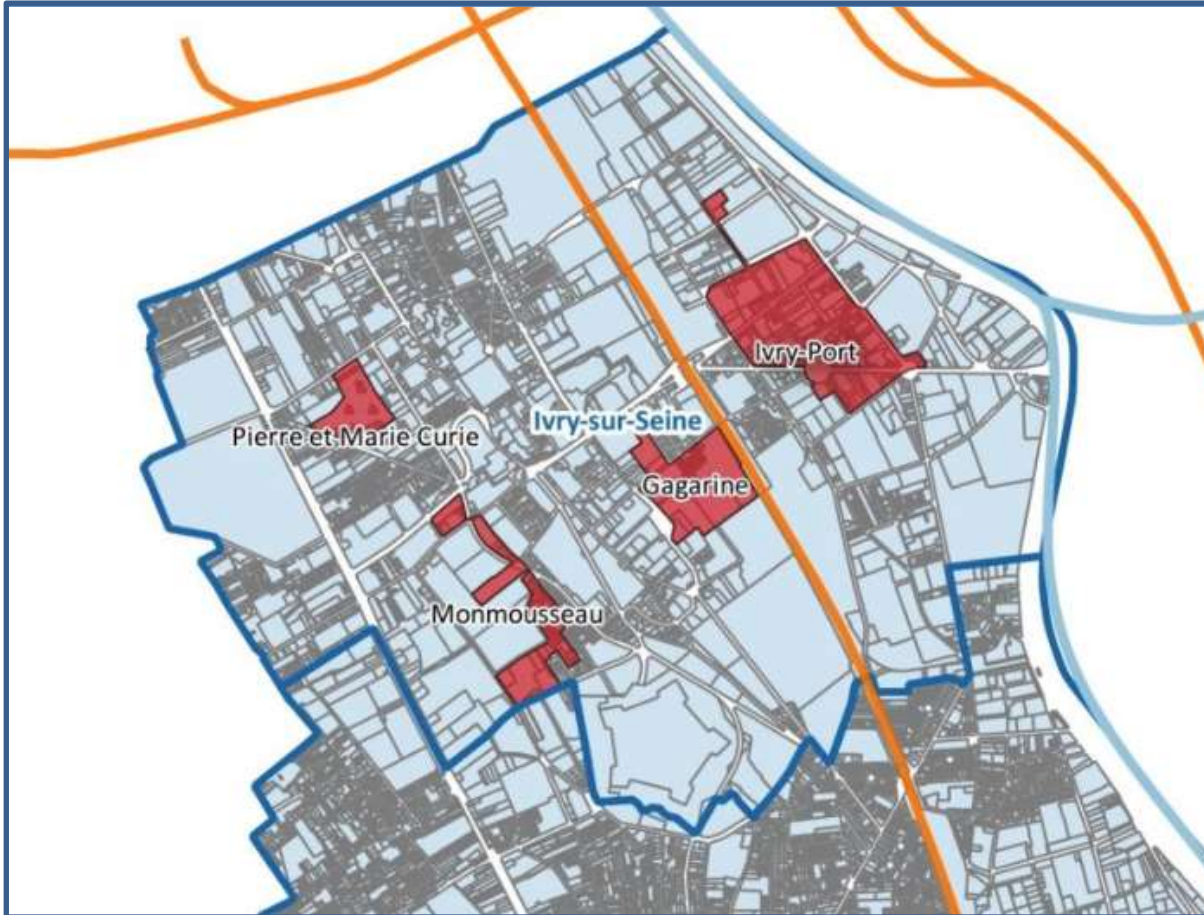
Annexe C6 – Tableau financier du protocole de préfiguration

Annexe D1 – Convention cadre et convention Habitat EPT

Annexe D2 - Note sur l'accompagnement du projet urbain

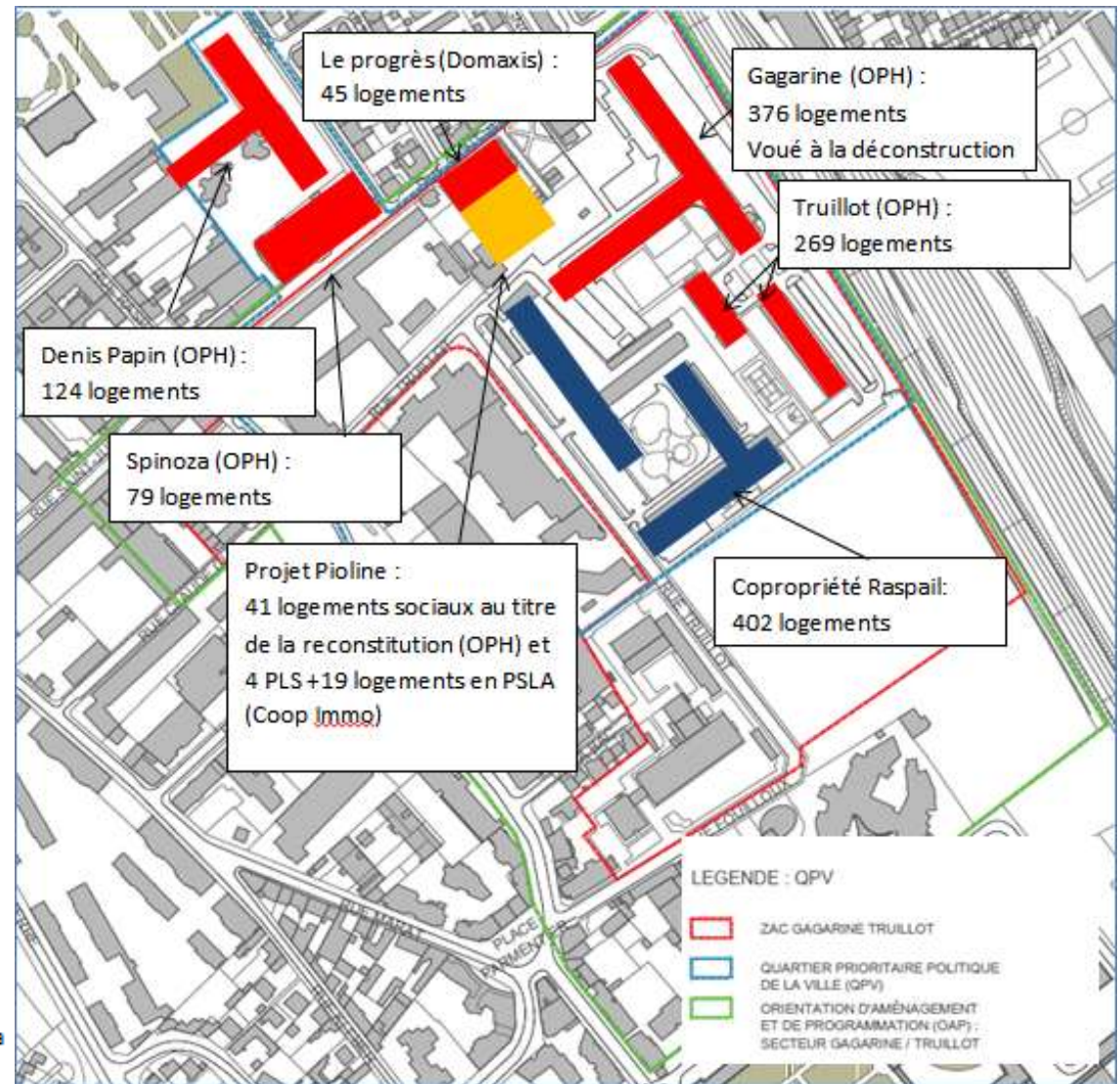
Annexe D3 – Charte d'insertion locale

Annexe A1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

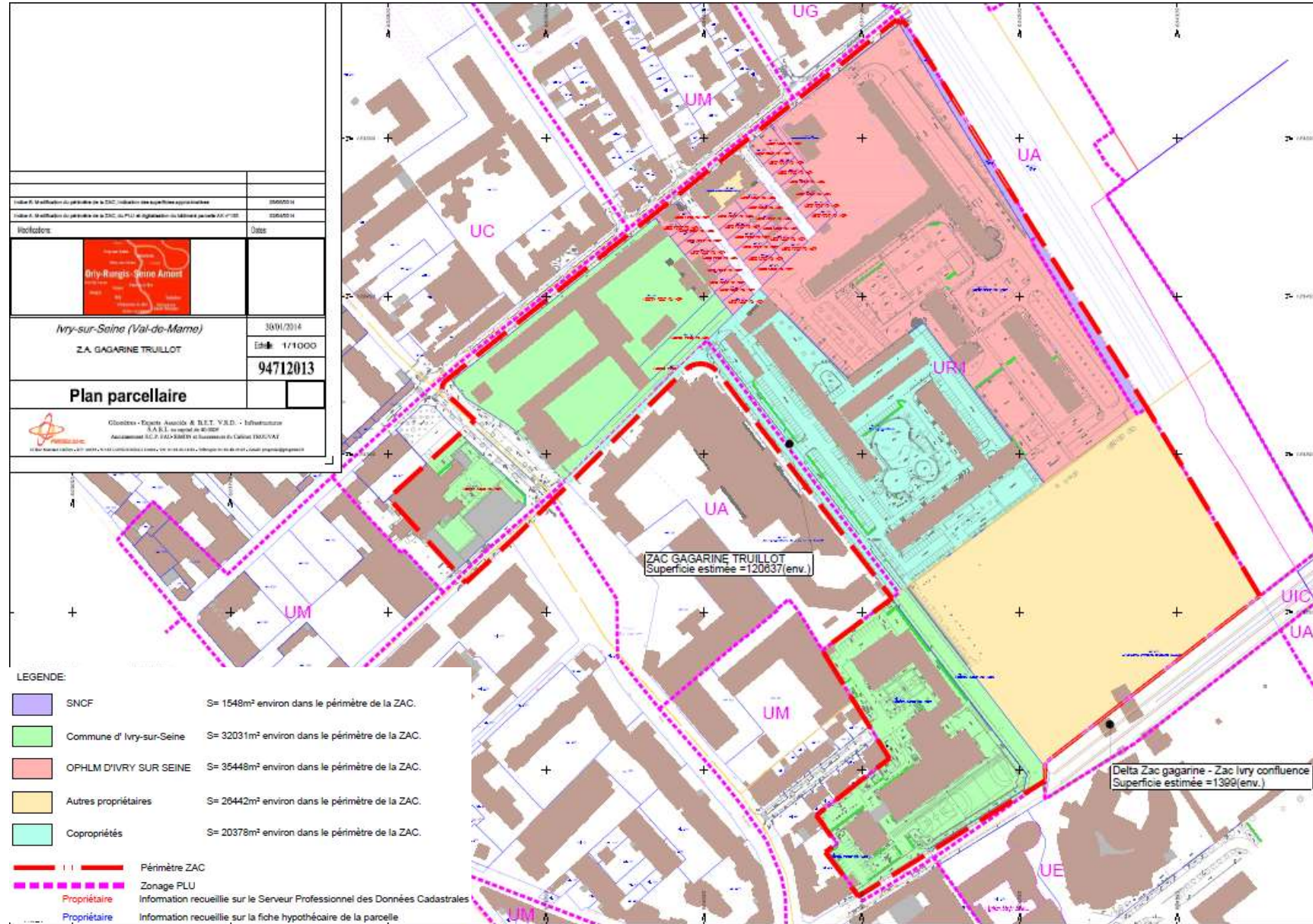


Annexe A2 - Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment

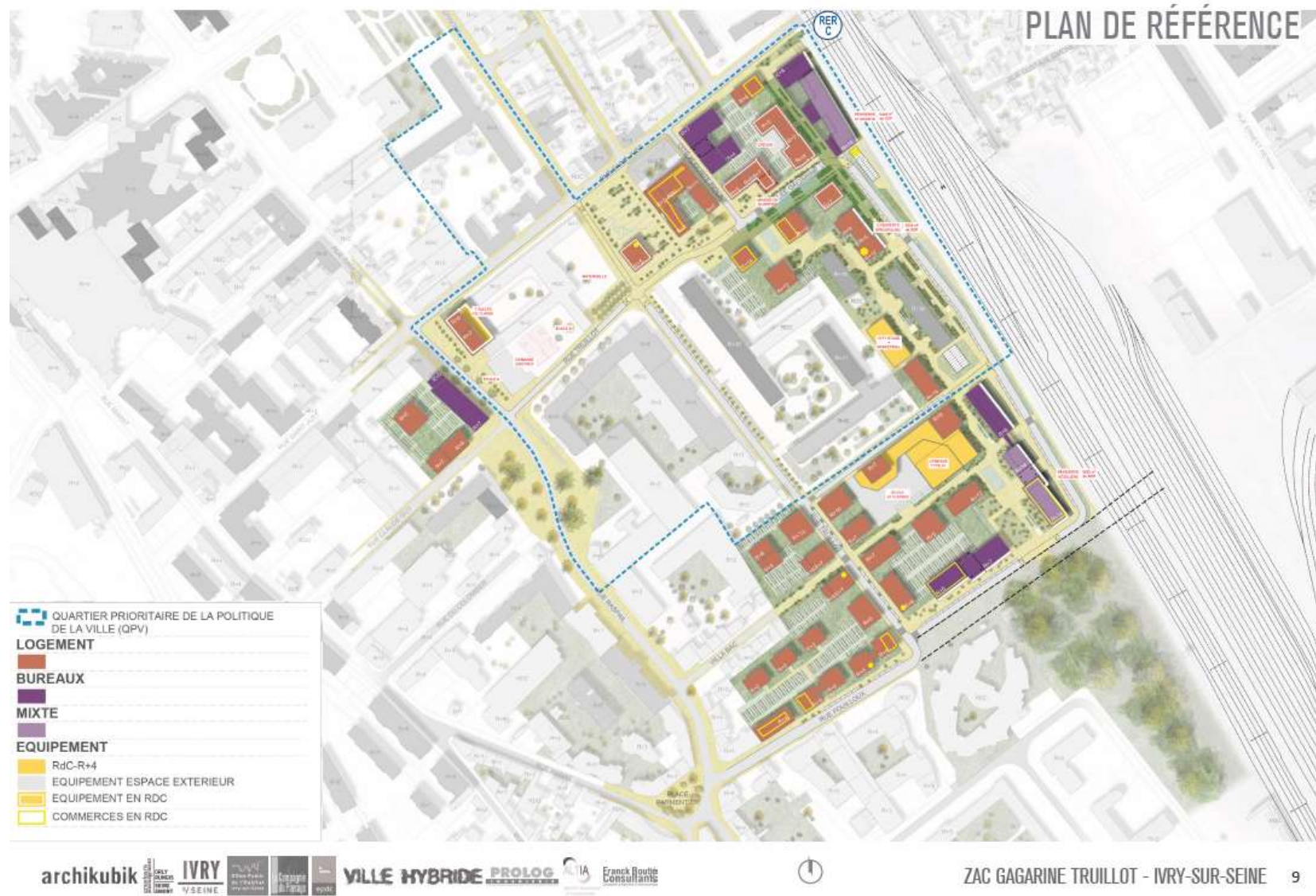
- Logements sociaux existants
- Copropriété Raspail
- Ilot Pioline – 41 logements à venir dans le cadre de la reconstitution de l'offre



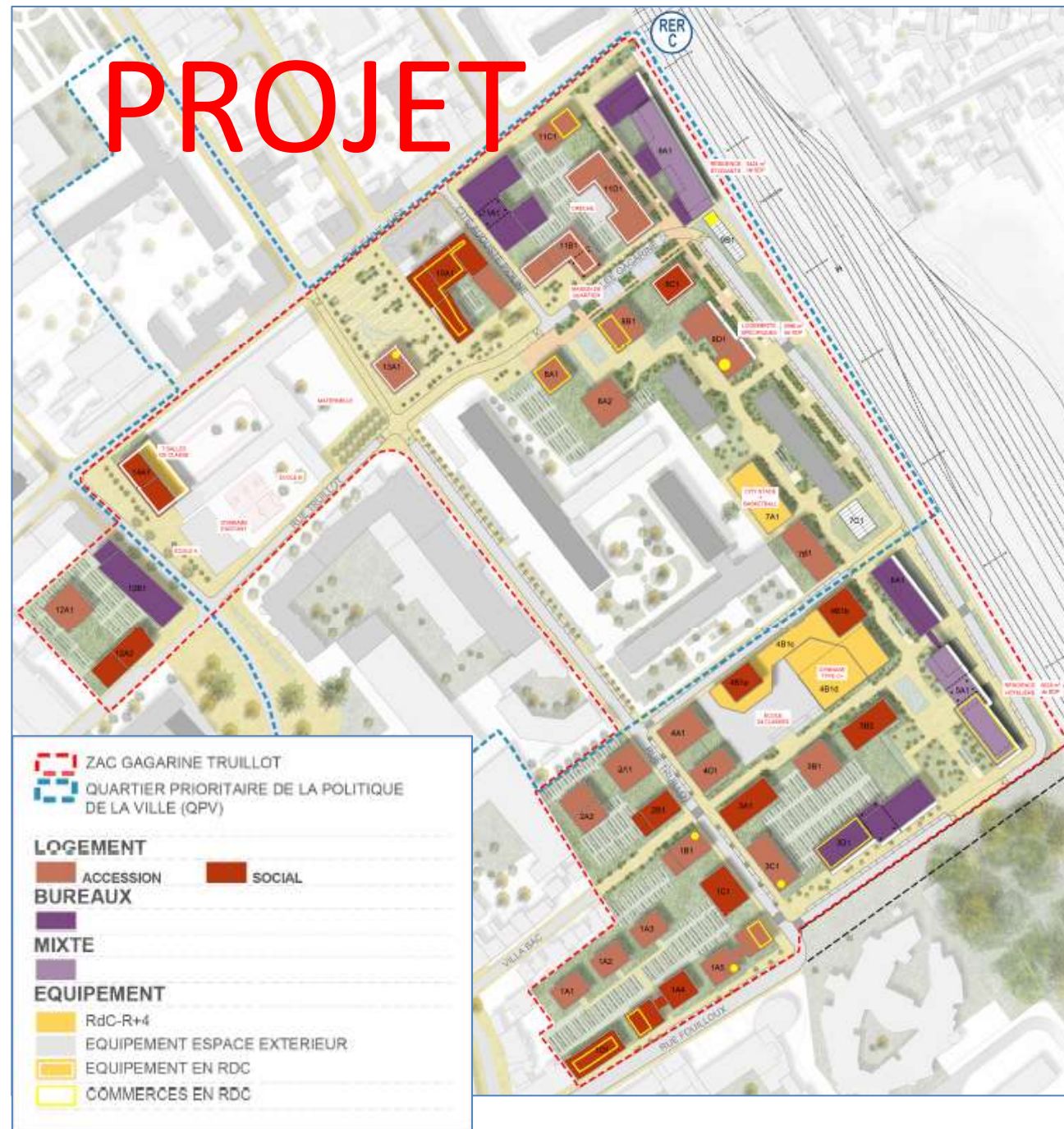
Annexe A3 - Plan foncier
« initial » 2016



Annexe A4 - Plan masse



Annexe A5 - Plan de répartition social/accession



Annexe A6 - Tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par

la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Ce tableau de bord est élaboré par le porteur de projet en suivant les étapes ci-après :

1^{ère} étape : le porteur de projet définit quel est le périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet : l'intégralité du quartier ou un périmètre restreint au sein du quartier. Pour ce faire, il sélectionne les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés.

2^{ème} étape : le porteur de projet formalise et hiérarchise les objectifs urbains recherchés par le projet. Le cas échéant, il indique l'objectif incontournable du NPNRU auquel se rapporte la problématique abordée (cf. les objectifs incontournables décrits à l'article 3.2. du titre I du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU).

3^{ème} étape : le porteur de projet identifie, pour chacun des objectifs urbains recherchés, un (ou des) indicateur(s) de suivi quantitatif qui lui semble(nt) le plus à même de traduire les évolutions attendues au regard des objectifs urbains recherchés.

Ces indicateurs sont soit sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU » mis à disposition par l'Anru soit proposés à l'initiative du porteur de projet.

4^{ème} étape : pour les indicateurs sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU », pour simplifier le travail demandé aux acteurs locaux, les valeurs initiales sont le plus souvent mises à disposition par l'ANRU dans l'outil numérique sur le périmètre retenu par le porteur de projet. Pour certains de ces indicateurs, l'ANRU n'a pas les ressources statistiques pour mettre cette information à disposition des acteurs locaux. Ces indicateurs sont donc accompagnés d'une méthode de calcul qui doit être suivie par le porteur de projet s'il souhaite retenir l'un de ces derniers. Le respect de cette méthode permettra à l'ANRU de disposer de valeurs comparables les unes aux autres sur l'ensemble des projets ayant retenu ces indicateurs.

5^{ème} étape : pour chacun des indicateurs de suivi quantitatif retenu, le porteur de projet définit des cibles visées par le projet. Les cibles à atteindre d'ici la fin de la convention sont indiquées en valeur chiffrée, les cibles à atteindre à plus long terme peuvent être indiquées en tendances (flèches). Le porteur de projet explicite, de manière synthétique, le choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre dans la convention. Il pourra utilement s'appuyer sur la fiche de contextualisation mise à disposition par l'ANRU et synthétisant des données utiles à la compréhension du contexte local.

Le tableau sera saisi sous format numérique dans l'outil mis à disposition par l'Anru dont un export en PDF sera annexé à la convention.

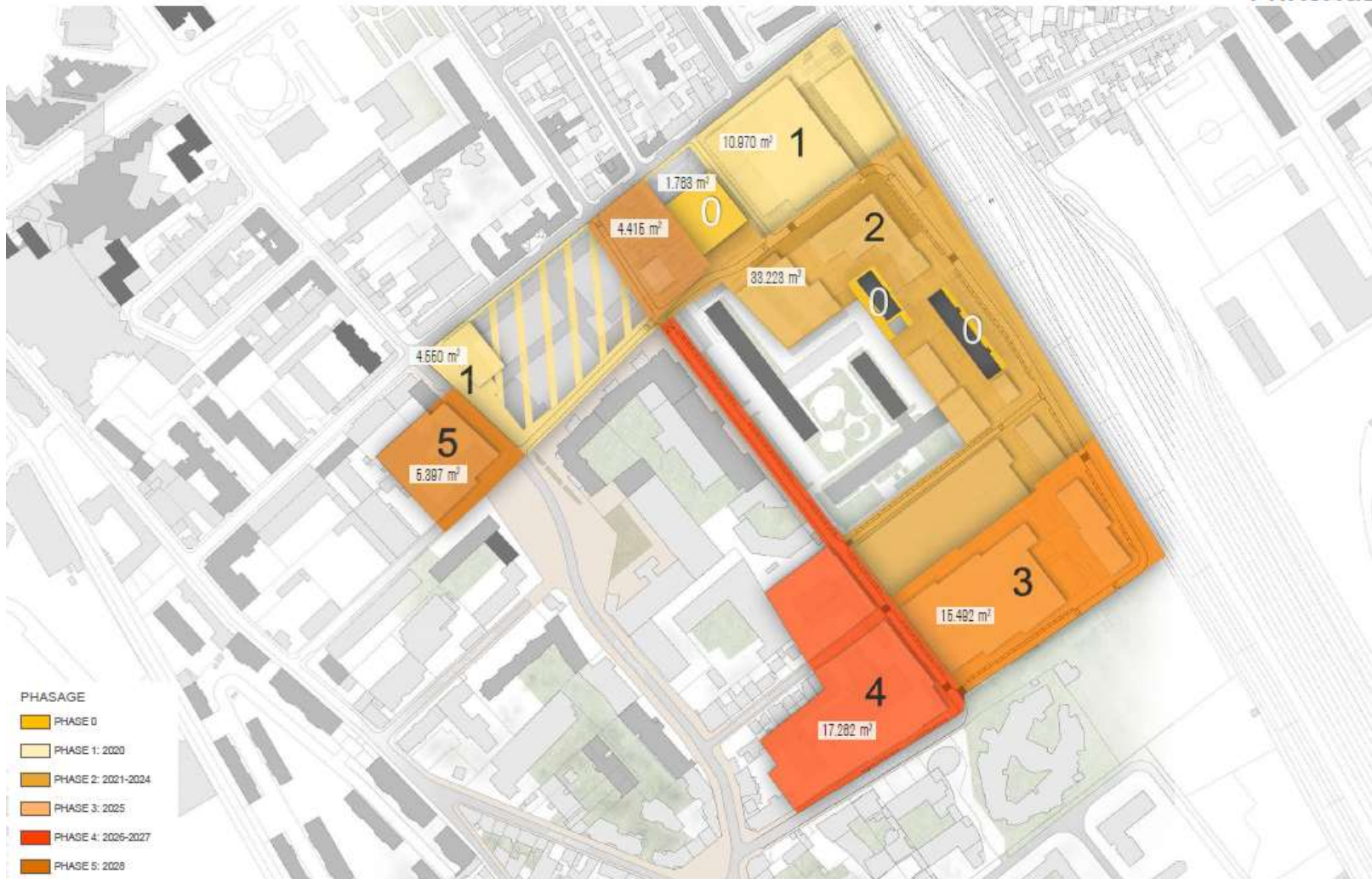
Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'Anru
pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
2	Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI <i>(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
3	Densité de surface bâtie au sol du quartier Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en comptes les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
4	Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation)</i>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers

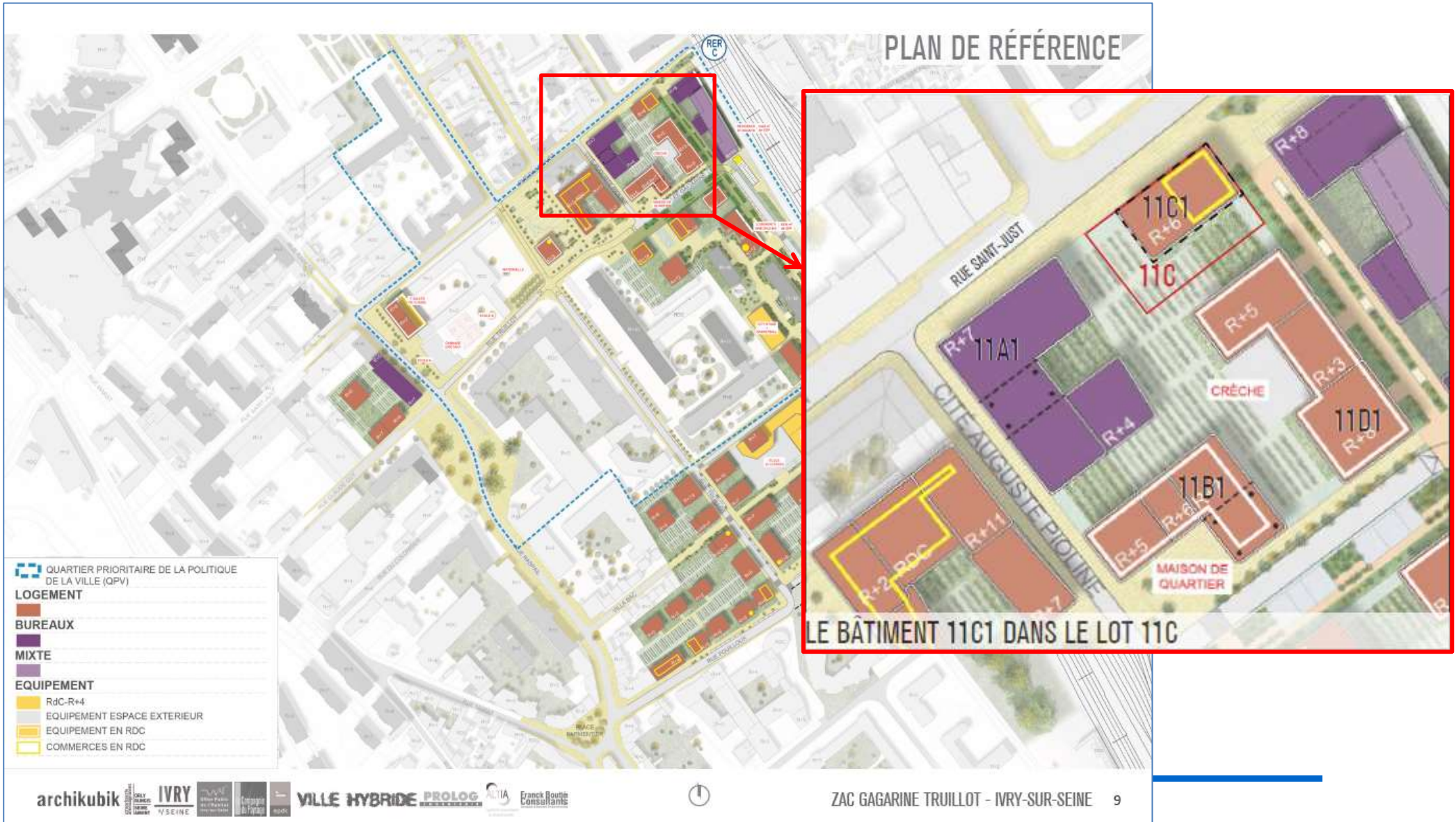
N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
	<i>pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i>	
5	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires <i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
6	Fonction économique du quartier Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable
7	Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire
8	Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable <i>(source: Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier
9	Adaptation au changement climatique Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation. Contribuer à la réduction du risque d'inondation

Annexe A7 - Phasage prévisionnel

PHASAGE



Annexe A8 - Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement (emprise 11C)



Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour le groupe action logement (des apports en faveur de la mixité) – Projet d'intérêt régional – Gagarine Truillot

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 1600 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Le terrain à bâtir pour une SDP de 1600 m² maximum à l'intérieur d'un programme situé sur la première phase du projet permettant de réaliser 20 logements environ plus annexes y compris 16

places de parking en sous-sol doit être cédé à Foncière Logement sans charge de dépollution et de viabilisation.

Ce programme de 20 logements s'inscrit à l'intérieur d'un secteur commercialisé en phase 1 et permettant la construction d'environ :

- 13 500m² SDP de logements (environ 200 logements),

- 22 000 m² SDP bureaux/activité,

- 2 000 m²d'équipements publics (crèche départementale et maison de quartier)

- 150m² SDP environ de commerce de proximité situé en RDC de l'Ilot 11C1,

Toutefois, compte-tenu de l'imbrication de ce programme et de la difficulté technique d'isoler un terrain à bâtir pour les réaliser, l'aménageur en charge du projet, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA), commercialisera la tranche 1 de l'opération dans laquelle sera indiqué que l'opérateur retenu devra vendre en VEFA ces 20 logements à Foncière Logement.

Ces 20 logements formeront une cage d'escalier indépendante de l'ensemble immobilier. Les parkings en sous-sol pourront être accessibles depuis une rampe d'accès commune à l'ensemble immobilier, la possibilité d'isoler les 16 places correspondant à Foncière Logement ainsi qu'une cage d'escalier avec ascenseur privatif reliant les

places de parkings et le SAS d'entrée des 20 logements pourront être étudiée.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le

Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à Foncière Logement sont constituées de 20 logements environ au sein d'un programme d'ensemble commercialisé en tranche 1.

Dans le cadre de la ZAC, l'ensemble du périmètre de la tranche 1 fera l'objet d'un plan de secteur qui sera décliné en fiche de lots.

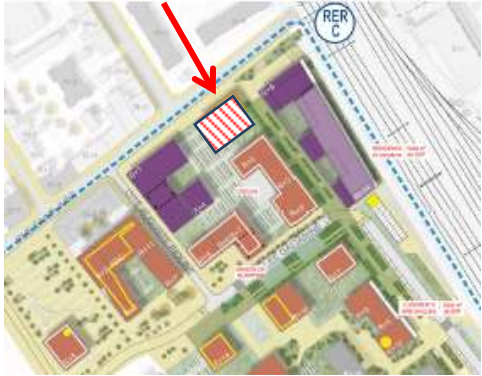
Chaque secteur de la ZAC fera l'objet de cahiers de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères et environnementales.

La Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auquel Foncière Logement aura transféré ses droits devra respecter les prescriptions techniques de la ZAC formulées dans le Cahier des Charges de Cessions de Terrains (pièce obligatoire du PC), la fiche de lot, le Cahier de Prescriptions Environnementales (CPE) et le Cahier de Prescription Architecturale, Urbaine et Paysagère (CPAUP).

L'ensemble de ces éléments seront intégrés au dossier de consultation.

Le tableau ci-dessous reprend les principales caractéristiques du programme concerné par la contrepartie foncière destinée à Action Logement :

	Site 1
Adresse	
Nom du QPV (préciser national/régional)	QPV Gagarine à Ivry sur Seine, projet de renouvellement urbain d'intérêt régional
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Propriétaires actuels EPFIF et OPH. L'EPA ORSA sera toutefois propriétaire au moment de la cession du lot
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru avant cession)	Commerce Coccimarket, espaces extérieur (parking, abords immeuble Gagarine)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	Audit environnemental du sous-sol réalisé à l'échelle de la ZAC en 2018 (étude réalisée par l'EPA ORSA)
Surface du terrain (m ²)	729 m ² environ
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²) au titre de la VEFA	1600m ²
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	20
Date prévisionnelle d'acquisition du terrain par l'opérateur immobilier désigné par l'aménageur	2022

	Site 1
Date prévisionnelle de livraison des 20 logements en contrepartie	2023/2024
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000 [Cf fin de l'annexe])	Emprise11C 
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	Logements locatifs à loyer libre
Nombre de logements individuels / collectifs *	20 logements collectifs
Viabilisation du terrain	Réalisée par l'aménageur
Autres informations et contraintes spécifiques.	Non renseigné

*

Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et

leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

L'aménageur pourra désigner l'opérateur en gré à gré ou procéder à une consultation afin de désigner l'opérateur immobilier en charge de la réalisation de la tranche 1 du programme immobilier comprenant les 20 logements et 16 places de parkings dédiés à Foncière Logement.

L'aménageur, dans le cadre de cette désignation en gré à gré ou par consultation s'oblige à communiquer aux candidats acquéreurs du terrain le cahier des charges de prestation et de programmation des 20 logements et 16 places de parking correspondant à Foncière Logement afin que les réponses faites en tiennent compte.

L'aménageur inscrira dans le cadre de sa désignation puis dans l'acte de cession du terrain les engagements suivants :

- Le prix de vente en l'état futur d'achèvement sera déterminé en fonction des exigences de Foncière Logement (cahier des charges de conception et de prestations) et du coût technique prévisionnel de réalisation de l'ouvrage en découlant à l'exclusion de toute charge foncière, frais de dépollution, frais de purge du sous-sol d'ouvrages enterrés et/ou dévoiement de réseaux, frais de viabilisation du terrain, frais de publicité, frais de commercialisation, rémunération du risque commercial.
- Le prix de VEFA sera donc déterminé par l'évaluation du coût de construction des 20 logements et les 16 places de parking (déduction faite des charges de dépollution, de purge du sous-sol, dévoiement de réseaux et viabilisation) majoré de la quote-part du coût de la maîtrise d'œuvre, de la maîtrise d'ouvrage, des assurances, de contrôle technique, de coordination SPS, de garantie financière d'achèvement, des taxes d'urbanisme tenant compte des abattements et exonérations prévus spécifiquement pour Foncière Logement.

En tout état de cause, le prix de VEFA ne devra pas excéder le coût de construction prévisionnel net de tous frais liés à la dépollution, purge du sous-sol, dévoiement de réseaux, viabilisation, majoré de 20%.

En cas de divergence d'appréciation du prix de vente, Foncière Logement et l'opérateur immobilier que l'aménageur aura désigné mandateront conjointement un économiste de la construction afin de parvenir à un accord. A défaut, un tiers expert sera saisi pour détermination du prix d'achat. Les frais seront partagés pour moitié.

Le calcul du prix de VEFA tiendra compte des hypothèses ci-après. Ces éléments seront inscrits dans l'acte de vente du terrain qui sera cédé par l'aménageur à l'opérateur immobilier. Aucune charge liée

à une situation différente de ces hypothèses ne sera prise en compte dans le calcul du prix de VEFA:

- 1) La quote-part de terrain permettant de développer les 1600 m² de SDP est cédée à l'euro symbolique
- 2) Le terrain est supposé démoli en infrastructure et superstructure au niveau du terrain naturel et dépollué.

Le terrain est supposé démoli en infrastructure et superstructure au niveau du terrain naturel et dépollué.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant. Le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la

réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur ne seront pas pris en compte dans le calcul du prix de la VEFA.

- 3) Le terrain est supposé viabilisé,

C'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble seront pris en compte dans le calcul du prix de VEFA

- 4) Le terrain est supposé ne comporter aucune charge lié à des fouilles archéologiques
- 5) Le terrain est supposé grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.
- 6) Le projet est supposé ne pas générer de participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) de la ZAC hors dispositifs de droit commun.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

L'opérateur immobilier s'engage à signer le contrat de réservation dès le dépôt de la demande de permis de construire et maintenir le prix de VEFA jusqu'au jour de la signature de l'acte de VEFA.

Dans le cas où le permis de construire ne serait pas obtenu ou ferait l'objet d'un recours des tiers annulant sa validité les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'Anru.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'Anru sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

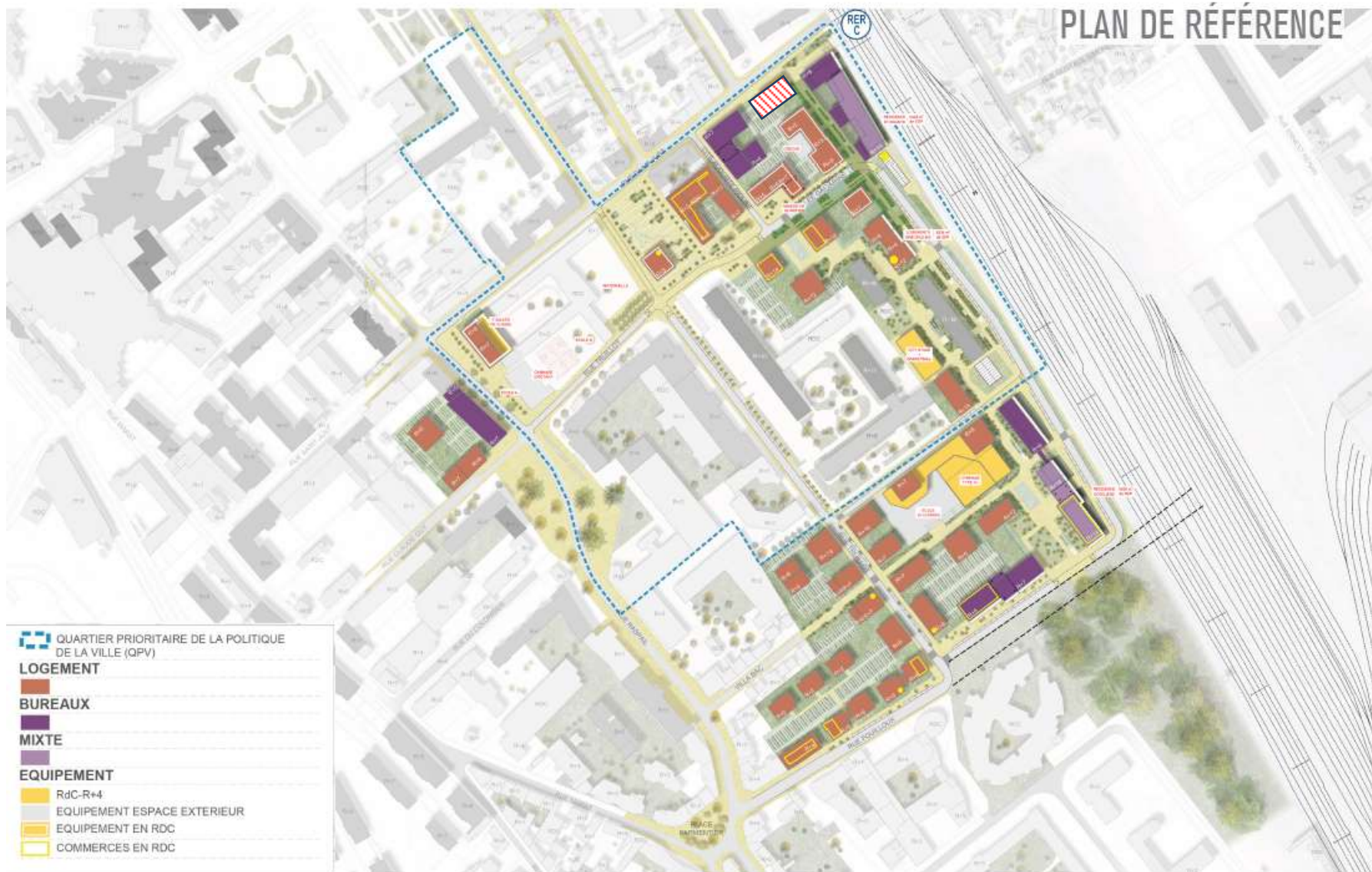
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à

l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'Anru, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'Anru. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'Anru.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.



Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour action logement services (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 19 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 19 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

(Sans objet)

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

(Sans objet)

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total 19 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée³ :

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
94200 Ivry sur Seine	Non défini	7 PLAI	Non connu	12	T2 / T3 /T4	En priorité logements avec balcon ou terrasse – situés à partir du R+2 si ascenseur
		5 PLUS				
4 Allée Pioline 94200 Ivry sur Seine	OPH Ivry sur Seine	1 PLAI	2021-2022	7	1 T2 PLAI 3 T3 PLUS 3 T4 PLUS	T4 N°101
		6 PLUS				T3 N° 208
						T2 N°308
						T4 N°403
						T3 N°503
						T3 N°507
T4 N°1001						

C - Dispositions communes

Chaque contribuable identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;

³ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à

disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contributeurs désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe C1 – Echancier prévisionnel présentant l’enchaînement des opérations

Echancier prévisionnel

Démarrage	Durée	Maitrise d'ouvrage	Localisation	Opérations
S1 2019	20 semestres	MO EPA	QPV	Début aménagement zone QPV (démarrage démolition)
S1 2020	3 semestres	MO OPH	QPV	Démarrage des travaux du premier programme de reconstitution : projet Pioline
S1 2021	6 semestres	MO Ville	QPV	Démarrage des travaux de rénovation du groupe scolaire Joliot Curie
S2 2021	7 semestres	MO Ville	QPV	Démarrage des travaux de l'extension du groupe scolaire Joliot Curie
S1 2022	6 semestres	MO Ville	QPV	Démarrage des travaux de la Maison de Quartier
				Démarrage des travaux de l'équipement petite enfance de 90 berceaux
S1 2023	7 semestres	MO Ville	Hors QPV	Démarrage des travaux du nouveau groupe scolaire de 25 classes
				Démarrage des travaux du nouveau gymnase
S2 2024	2 semestres	MO Ville	QPV	Démarrage des travaux du city stade

Annexe C2 – Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

Reconstitution de l'offre (109 logements) :					
Subventions :	780 000 €	OPH (programme Pioline - 41 logements sociaux)	84 000 €	Ville (Restant à identifier)	696 000 €
Prêts bonifiés :	1 327 000 €		377 000 €		950 000 €
Subvention de 25 % du déficit du bilan QPV	1 209 000 €	EPA			
Subvention à hauteur de 15 % sur les équipements publics	3 543 679 €	Ville d'Ivry-sur-Seine			
Subvention au titre de la rénovation du groupe scolaire Joliot Curie	140 321 €	Ville d'Ivry-sur-Seine			

Annexe C3 - Fiches descriptives des opérations

**Annexe C4 – Tableau financier relatif aux opérations
programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la
présente convention pluriannuelle**

Participation du Département valorisable dans la maquette financière

Le projet de city stade est potentiellement éligible au dispositif départemental de soutien aux équipements sportifs de proximité (cf règlement du dispositif).

La maison de quartier est potentiellement éligible au dispositif départemental de soutien aux équipements de proximité. La subvention pourra être d'une hauteur maximale **de 60% du coût du projet HT dans la limite de 800 000€ de subvention (cf règlement du dispositif)**, sachant que dans la première phase du projet, le Département a investi 232.896 € au titre du dispositif « soutien aux équipements de proximité » pour la réalisation de la maison de quartier transitoire

Le futur dispositif « Nature en ville », pourrait être également mobilisé pour les opérations d'aménagement d'espaces verts, sachant que le règlement du dispositif devrait être soumis à l'approbation du Conseil départemental en juin 2019 et le plafond pourrait être potentiellement à hauteur de **300 000€** pour des projets remplissant toutes les conditions du futur dispositif (qualité végétale, environnementale, économique et sociale).

La reconstitution et la réhabilitation du logement social est éligible à la politique départementale de l'habitat (cf règlement).

Le prix de revient de la crèche départementale s'élève à 4 212 958 € HT dont 277 750 € HT au titre du foncier, et 3 935 208 € HT au titre des travaux. Les travaux seront financés intégralement par le Département, le foncier sera financé à la hauteur de 70 % par le Département (194 425 € HT), et à la hauteur de 30 % par la ville (83 325 € HT - participation de la ville au coût du foncier correspondant aux 30

places nouvelles), **soit une participation nette pour le Département de 4 129 633€ HT.**

Annexe C5 - Convention OPAH CD – Raspail

Annexe C6 – Tableau financier du protocole de préfiguration

Annexe D1 Convention cadre et convention Habitat EPT

Annexe D2 - Note sur l'accompagnement du projet urbain

Annexe D3 – Charte d’insertion locale

**Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération Nouveau groupe scolaire de 25 classes
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-37-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>Le phasage de la ZAC prévoit une extension du groupe scolaire Joliot Curie existant dans un premier temps avec l'objectif d'une ouverture pour la rentrée 2023 puis la réalisation d'un nouveau groupe scolaire et d'un grand gymnase pour la rentrée 2025 et ainsi disposer de ces nouveaux équipements scolaires en adéquation avec les nouvelles constructions de la ZAC et du Centre ville.</p> <p>Ce nouveau groupe scolaire, conformément au programme des équipements publics de la ZAC comprendra 25 classes.</p>
--

Localisation de l'opération

<p>Adresse ou périmètre de l'opération</p> <p>AK 136</p>	<p>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)</p> <p>Voir annexe</p>
<p>Commune de réalisation</p> <p>94-Ivry-sur-Seine</p>	
<p>Quartier de rattachement de l'opération</p> <p>94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine</p>	
<p>Situation</p> <p>Hors QPV à proximité immédiate</p>	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

<p>Principales caractéristiques :</p> <p>Programme de l'équipement :</p>	<p>Construction d'un nouveau groupe scolaire de 25 classes</p>	<p>Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :</p>	<p>Le phasage de la ZAC prévoit une extension du groupe scolaire Joliot Curie existant dans un premier temps avec l'objectif d'une ouverture pour la rentrée 2023 puis la réalisation d'un nouveau groupe scolaire et d'un grand gymnase pour la rentrée 2025 et ainsi disposer de ces nouveaux équipements scolaires en adéquation avec les nouvelles constructions de la ZAC et du Centre ville.</p>
<p>Public concerné par l'équipement :</p>	<p>Usagers de l'élémentaire et de la maternelle</p>	<p>Modalités de gestion et de fonctionnement :</p>	<p>MO Ville</p>
<p>Description et niveau de maturité du projet d'établissement :</p>	<p>Phase d'études préalables à prévoir à partir de 2020</p>	<p>Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :</p>	<p>Tous les marchés de travaux de plus de 300 000€ sous MO Ville prévoit des dispositions relatives à l'insertion</p>
<p>Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :</p>	<p>5900m²</p>	<p>Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :</p>	

Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Modulation du taux de subvention :		
Localisation :		
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :		
Calcul du financement prévisionnel ANRU		
		Montant retenu
	Assiette subventionnable :	17 035 200,01 €
	Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	15,00%
	Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
	Taux de subvention retenu :	15,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
	MONTANT DE LA SUBVENTION :	2 555 280,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	17 035 200,01 €	montant TTC :	- €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	8 347 248,01 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	6 132 672,00 €		
	ANRU :	2 555 280,00 €		
	Total des co-financements :	17 035 200,01 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération Rénovation du groupe scolaire Joliot Curie
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-37-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>Les prospectives démographiques de la ZAC Gagarine-Truillot montrent l'arrivée de plus de 3 000 habitants d'ici 2030. Avant cette échéance, la livraison de 356 logements dans le centre-ville ainsi que celles des premiers logements de la ZAC engageraient une montée des effectifs scolaires. A partir de 2023 un besoin cumulé de deux à trois nouvelles classes chaque année, maternelle et élémentaire confondues, est identifié.</p> <p>Si, selon les estimations, la jauge de l'école en termes de salles de classe restera suffisante pour absorber ces nouveaux effectifs, les activités périscolaires ne pourront plus se dérouler de façon satisfaisantes dans les locaux actuels : le groupe scolaire devra être étendu pour accueillir ces activités dès la rentrée 2023.</p> <p>Le principe de la réalisation d'une intervention sur l'école Joliot-Curie dans l'attente de la réalisation d'un second groupe scolaire au sein de la ZAC Gagarine-Truillot à l'horizon 2025 a été décidé pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le besoin de locaux scolaires supplémentaires identifié dès 2023 doivent être prévue dans le cadr de cette extension, le nouveau groupe scolaire devant ouvrir plus tard pour des raisons d'équilibre financier de la ZAC. - Le groupe scolaire Joliot-Curie nécessite une rénovation importante, non lancée depuis des années, ne pouvant attendre la construction du nouveau groupe scolaire et dans l'attente de la programmation de la ZAC. Ainsi cette rénovation s'effectuera dans la même période que l'extension du groupe scolaire afin de réduire les nuisances dans le temps. <p>L'opération portera donc sur la réalisation d'une extension du groupe scolaire accueillant les locaux d'un centre de loisirs ainsi que les 7 salles de classes amenées à termes à être détruites. En effet, lors de la livraison du nouveau groupe scolaire de la ZAC en 2025, une partie de l'école maternelle de Joliot Curie existante, correspondant à 7 salles de classes doit être démolie afin de restituer le foncier aux espaces publics de la ZAC et créer une voie en continuité de la rue Spinoza (le groupe scolaire Joliot Curie reviendra à sa capacité initiale, l'extension comblant les classes démolies pour la voie nouvelle)</p> <p>Cette opération d'extension / rénovation constituera le premier chantier de la ZAC en matière d'équipement public.</p>
--

Localisation de l'opération

<p>Adresse ou périmètre de l'opération</p> <p>AM 69</p> <p>Commune de réalisation</p> <p>94-Ivry-sur-Seine</p> <p>Quartier de rattachement de l'opération</p> <p>94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine</p> <p>Situation</p> <p>Dans QPV</p>	<p>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)</p> <p>Voir annexe</p>
---	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

<p>Principales caractéristiques :</p> <p>Programme de l'équipement :</p>	Travaux de rénovation	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Les travaux de rénovation du groupe scolaire se dérouleront (de manière concomitante à l'extension de Joliot Curie) le plus possible durant les périodes scolaires pour éviter au maximum les nuisances pour les usagers.
Public concerné par l'équipement :	Usagers de l'élémentaire et de la maternelle	Modalités de gestion et de fonctionnement :	MO Ville Travaux prévus à des périodes de faible utilisation du groupe scolaire
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Travail partenarial vers une co-maitrise d'ouvrage Ville / OPH. Lancement Ville d'une étude de programmation	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Tous les marchés de travaux de plus de 300 000€ sous MO Ville prévoit des dispositions relatives à l'insertion
Nombre de m ² de surface de plancher de l'équipement public :	5 000 m ²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	

Nature d'intervention :	renovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Réunions publiques Mise en place d'un collectif de travail composé de parents d'élèves et de personnels du groupe scolaire, professeurs des écoles, ATSEM, intervenants de centre de loisirs... à l'instar de ce qui a déjà été fait sur l'extension rénovation du groupe scolaire Makarenko à Ivry sur Seine
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Modulation du taux de subvention :		
Localisation :		
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :		
Calcul du financement prévisionnel ANRU		
		Montant retenu
	Assiette subventionnable :	8 653 332,94 €
	Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	1,62%
	Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
	Taux de subvention retenu :	1,62%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
	MONTANT DE LA SUBVENTION :	140 321,06 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 333 333,00 €	montant TTC :	- €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	7 193 011,94 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	140 321,06 €		
	Total des co-financements :	7 333 333,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération Extension du groupe scolaire Joliot Curie
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-37-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>Les perspectives démographiques de la ZAC Gagarine-Truillot montrent l'arrivée de plus de 3 000 habitants d'ici 2030. Avant cette échéance, la livraison de 356 logements dans le centre-ville ainsi que celles des premiers logements de la ZAC engageraient une montée des effectifs scolaires. A partir de 2023 un besoin cumulé de deux à trois nouvelles classes chaque année, maternelle et élémentaire confondues, est identifié.</p> <p>Si, selon les estimations, la jauge de l'école en termes de salles de classe restera suffisante pour absorber ces nouveaux effectifs, les activités périscolaires ne pourront plus se dérouler de façon satisfaisantes dans les locaux actuels : le groupe scolaire devra être étendu pour accueillir ces activités dès la rentrée 2023.</p> <p>Le principe de la réalisation d'une intervention sur l'école Joliot-Curie dans l'attente de la réalisation d'un second groupe scolaire au sein de la ZAC Gagarine-Truillot à l'horizon 2025 a été décidé pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le besoin de locaux scolaires supplémentaires identifié dès 2023 doivent être prévue dans le cadr de cette extension, le nouveau groupe scolaire devant ouvrir plus tard pour des raisons d'équilibre financier de la ZAC. - Le groupe scolaire Joliot-Curie nécessite une rénovation importante, non lancée depuis des années, dans l'attente de la programmation de la ZAC. Cette rénovation ne peut plus attendre la livraison du nouveau groupe scolaire à l'horizon 2025. <p>L'opération portera donc sur la réalisation d'une extension du groupe scolaire accueillant les locaux d'un centre de loisirs ainsi que les 7 salles de classes amenées à termes à être détruites. En effet, lors de la livraison du nouveau groupe scolaire de la ZAC en 2025, une partie de l'école maternelle de Joliot Curie existante, correspondant à 7 salles de classes doit être démolie afin de restituer le foncier aux espaces publics de la ZAC et créer une voie en continuité de la rue Spinoza (le groupe scolaire Joliot Curie reviendra à sa capacité initiale, l'extension comblant les classes démolies pour la voie nouvelle)</p> <p>Cette opération d'extension / rénovation constituera le premier équipement public construit dans la ZAC.</p>
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération AM 69	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Voir annexe
Commune de réalisation 94-Ivry-sur-Seine	
Quartier de rattachement de l'opération 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques : Programme de l'équipement :	Mixité programmatique. Un socle qui constituera l'extension du groupe scolaire Joliot Curie et un programme de logements sociaux envisagés dessus.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	L'opération portera donc sur la réalisation d'une extension du groupe scolaire accueillant les locaux d'un centre de loisirs ainsi que les 7 salles de classes amenées à termes à être détruites. En effet, lors de la livraison du nouveau groupe scolaire de la ZAC en 2025, une partie de l'école maternelle de Joliot Curie existante, correspondant à 7 salles de classes doit être démolie afin de restituer le foncier aux espaces publics de la ZAC et créer une voie en continuité de la rue Spinoza (le groupe scolaire Joliot Curie reviendra à sa capacité initiale, l'extension comblant les classes démolies pour la voie nouvelle).
Public concerné par l'équipement :	Elémentaire et maternelle	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion et fonctionnement indépendant entre l'équipement public (extension) et le programme de logement
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Travail partenarial vers une co-maitrise d'ouvrage Ville / OPH. Lancement Ville d'une étude de programmation	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Charte en cours d'élaboration
Nombre de m ² de surface de plancher de l'équipement public :	1 500,00 m ²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	

Nature d'intervention :	extension d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Réunions publiques Mise en place d'un collectif de travail composé de parents d'élèves et de personnels du groupe scolaire, professeurs des écoles, ATSEM, intervenants de centre de loisirs... à l'instar de ce qui a déjà été fait sur l'extension rénovation du groupe scolaire Makarenko à Ivry sur Seine
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Assiette subventionnable :	4 918 928,00 €
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	15,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
Taux de subvention retenu :	15,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%
	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	737 839,20 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 918 928,00 €	montant TTC :	- €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 705 410,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	1 475 678,80 €		
	ANRU :	737 839,20 €		
	Total des co-financements :	4 918 928,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération Relocalisation de la Maison de Quartier
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-37-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : La maison de quartier en modulaire Centre ville Gagarine a été inaugurée en novembre 2015. Il s'agit d'un lieu d'accueil, d'information et d'écoute. La maison municipale de quartier est un espace pour se rencontrer et créer du lien.</p> <p>La maison de quartier s'inscrit dans un territoire en pleine mutation dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain mixte d'un point de vue social et fonctionnel.</p> <p>Celle-ci a donc vocation à être relocalisée de manière pérenne en RDC d'un futur ilot de la ZAC.</p>

Localisation de l'opération

<p>Adresse ou périmètre de l'opération AM 9,10,11,12</p> <p>Commune de réalisation 94-Ivry-sur-Seine</p> <p>Quartier de rattachement de l'opération 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine</p> <p>Situation Dans QPV</p>	<p>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)</p> <p>Voir annexe</p>
---	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

<p>Principales caractéristiques : Programme de l'équipement :</p>	Relocalisation de la Maison de quartier Centre ville de manière pérenne. Programme de 600m ²	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Le point essentiel de l'opération est qu'il ne doit pas y avoir d'interruption de l'activité de la Maison de quartier. Dans un premier temps le local pérenne de la Maison de quartier devra être construit avant le démantèlement des modulaires de l'actuel Maison de quartier
Public concerné par l'équipement :	Usagers de la Maison de quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Travail actuel sur deux hypothèses de localisation.	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Charte d'insertion en cours de réalisation
Nombre de m ² de surface de plancher de l'équipement public :	600 m ²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	

Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Groupe de travail avec les services de la vie des quartier afin de travailler aux deux hypothèses de localisation puis validation partenariale Dispositifs de réunions publiques
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Modulation du taux de subvention :		
Localisation :		
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :		
Calcul du financement prévisionnel ANRU		
		Montant retenu
	Assiette subventionnable :	1 319 200,00 €
	Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	15,00%
	Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
	Taux de subvention retenu :	15,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
	MONTANT DE LA SUBVENTION :	197 880,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 319 200,00 €	montant TTC :	- €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	570 696,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	550 624,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	197 880,00 €		
	Total des co-financements :	1 319 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération Rénovation équipement sportif de proximité
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-37-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'équipement sportif de proximité existant est un équipement très ancré et très utilisé dans le quartier.</p> <p>De fait l'opération de renouvellement urbain à vocation à le conserver mais surtout de l'améliorer et de le dimensionner à la mesure de l'ambition du futur quartier.</p>
--

Localisation de l'opération

<p>Adresse ou périmètre de l'opération AM 78</p> <p>Commune de réalisation 94-Ivry-sur-Seine</p> <p>Quartier de rattachement de l'opération 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine</p> <p>Situation Dans QPV</p>	<p>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)</p> <p>Voir annexe</p>
---	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

<p>Principales caractéristiques : Programme de l'équipement :</p>	Rénovation et extension de l'équipement sportif de proximité existant	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	
Public concerné par l'équipement :	Usagers du quartier	Modalités de gestion et de fonctionnement :	
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	phase d'étude pas encore lancée	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Charte d'insertion en cours de réalisation
Nombre de m ² de surface de plancher de l'équipement public :	1100 m ²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	

Nature d'intervention :	extension et rénovation d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Dispositifs de réunions publiques
Localisation de l'équipement :	Cœur de quartier	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Modulation du taux de subvention :		
Localisation :		
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :		
Calcul du financement prévisionnel ANRU		
		Montant retenu
	Assiette subventionnable :	351 200,00 €
	Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	15,00%
	Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
	Taux de subvention retenu :	15,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
	MONTANT DE LA SUBVENTION :	52 680,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	351 200,00 €	montant TTC :	- €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	198 520,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	100 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	52 680,00 €		
	Total des co-financements :	351 200,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPHLM D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération operation pioline
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-31-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

opération dite "pioline" située rue Auguste Pioline à Ivry sur Seine, Il s'agit de la construction de 64 logements dont 45 en locatifs (34 plus, 7 plai et 4 pls) et 19 logements qui seront vendus à une coopérative HLM , Celle-ci s'engage à les vendre en PSLA.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 1 : grands pôles d'Ile-de-France	
Quartier de rattachement de l'opération 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :		
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements : 1
Nature des logements construits : LLS		Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :
Type de logements construits : Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : 41 logements		Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :
dont en PLUS : 34 PLUS		
dont en PLAI : 7 PLAI		
Nombre de bâtiments : 3		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :
Nombre d'étages par bâtiment :		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	272 000,00 €		272 000,00 €
PLAI :	105 000,00 €	84 000,00 €	189 000,00 €
Total :	377 000,00 €	84 000,00 €	461 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 402 487,00 €	montant TTC :	7 006 014,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	307 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	355 000,00 €		
	REGION :	82 000,00 €		
	BAILLEUR :	5 573 987,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	84 000,00 €		
	Total des co-financements :	6 402 487,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	5 146 631,00 €		
	dont PRET CDC :	4 769 631,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	377 000,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :	montant de la Tva 603,536€ couvert par emprunt CDC			

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	Intitulé de l'opération Opération à identifier Reconstitution de 68 LLS (10 PLUS + 58 PLAI)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) A05-6094008-31-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

Reconstitution restant à identifier de 68 LLS. 109 LLS doivent être reconstruits dans le cadre du NPNRU, l'opération Piolline portée par l'OPH d'Ivry compte 35 PLUS et 7 PLAI. Pour atteindre les 60% de PLAI à l'échelle de la convention, il reste à identifier 9 PLUS ET 58 PLAI. La RTP régionale et le CNE local ont validé la possibilité de reconstruire sur le QPV ou à l'échelle de la ZAC. Afin de ne pas dépasser le taux de 30% de PLAI par opération, une partie des logements PLUS seront financés en droit commun sur les parcelles hors QPV de la ZAC.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération ZAC Gagarine Truillot	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 1 : grands pôles d'Ile-de-France	
Quartier de rattachement de l'opération 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :		
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements : 1
Nature des logements construits : LLS		Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :
Type de logements construits : Sélectionner le type de logements construits		
Nombre de LLS reconstruits : 68 logements		Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :
dont en PLUS : 10 PLUS		
dont en PLAI : 58 PLAI		
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :
Nombre d'étages par bâtiment :		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	80 000,00 €		80 000,00 €
PLAI :	870 000,00 €	696 000,00 €	1 566 000,00 €
Total :	950 000,00 €	696 000,00 €	1 646 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 221 976,00 €	montant TTC :	7 944 162,18 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	592 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	5 933 976,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	696 000,00 €		
	Total des co-financements :	7 221 976,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	6 506 976,00 €		
	dont PRET CDC :	5 556 976,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	950 000,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

**Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) EPA ORSA	Intitulé de l'opération Aménagement ZAC Gagarine Truillot
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) ORSA1501G	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) Renseigner Idtop Agora

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Dans le cadre du développement du territoire de l'Opération d'Intérêt National, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont a pris l'initiative de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine. Le périmètre de la ZAC, d'une superficie de 12 hectares environ, s'étend sur une partie du QPV Gagarine qui intègre l'immeuble Gagarine à démolir.</p> <p>L'ADN du projet présenté et validé par l'ensemble des partenaires met en avant 4 principales ambitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un urbanisme à code ouvert : solidaire et co-construit - Le paysage comme infrastructure avec le concept de « ville comestible » avec le développement de l'agriculture urbaine - La destandardisation de la construction - L'art dans la ville <p>Le projet a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De développer les liaisons et continuités entre le quartier et son environnement en renforçant l'attractivité de ce secteur - De renouveler l'habitat en développant une offre de logements diversifiée par la production de l'offre en logement social, en accession sociale et en logements libres - De proposer une mixité fonctionnelle en développant l'offre de services et d'équipements publics sur le quartier - De renforcer le fonctionnement résidentiel notamment en proposant une requalification des espaces extérieurs - De reconquérir les espaces publics pour permettre de clarifier le statut des usages et la gestion des espaces - De traiter de manière qualitative les bâtiments et ainsi redonner une nouvelle image au quartier - D'inscrire la ZAC dans une démarche de ville durable <p>- la maîtrise d'ouvrage : ETS PUB AMENAG ORLY-RUNGIS-SEINE AMONT - le périmètre géographique concerné : 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 QPV Gagarine - le montant de valorisation foncière prévisionnel déterminé au regard des destinations prévues : - Vente de charges foncières prévisionnelles accession libre et maîtrisée : 27 422 000€ - Vente de charges foncières logements locatifs sociaux (200€/m²SDP) : 910 000€ - Vente de charges foncières commerces : 90 000€ - Vente de charges foncières bureaux, activités, résidence hôtelière : 9 571 000 - Vente de charge foncière crèche départementale : 275 000€</p> <p>La ligne "autres recettes" (2429K€) de l'onglet 2 intègre : 1528K€ (apport en nature ville figurant en Dépenses et en Recettes), 740K€ de participation de l'OPH au titre des équipements publics (Conv L311-4 Ilot Pioline), 91K€ (20€/m² VCF Lgt Locatifs Sociaux correspondant à la différence entre 200€/m² et 180€/m²SDP) et 70K€ de subvention (dont subv au titre du PRIR) La participation du Conseil départemental de 10 000€, inscrite dans le plan de financement de l'opération d'aménagement correspond à une subvention accordée dans le cadre du protocole de préfiguration pour la réalisation de l'étude programmation économique et commerciale, réalisée à l'échelle de la ZAC et aujourd'hui achevée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - le déficit prévisionnel subventionnable : 4 834 000€ - le taux de subvention retenu sur le déficit : 25% - le montant de subvention Anru prévisionnelle : 1 209 000€. Le reste à financer, soit 3 625 000, sera financé par le bilan de la ZAC dans le principe de fongibilité. - le calendrier de réalisation prévisionnel : <p>Etudes de conception : 2019-2020 Immeuble Gagarine : - Acquisition : T2 2019 (Mai) - Démolition : 2019/2020 - Désignation entreprise travaux : Mai 2019 - Installation chantier prévisionnelle : Juin 2019 - Travaux (pré curage, désamiantage, démolition) : durée prévisionnelle des travaux 16 à 18 mois</p> <p>Acquisitions foncières : 2021 à 2026 Travaux de remise en état des sols : 2021 à 2026 Aménagement des espaces publics - phase 1 : 2021-2022 - phase 2 : 2022-2023 - phase 3 : 2023-2024 - phase 4 : 2024-2025 Phase 5 : après 2025 Cessions : - Phase 1 : 2022-2023 - Phase 2 : 2023-2024</p>
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Plan de référence à annexer
Commune de réalisation 94-Ivry-sur-Seine	
Quartier de rattachement de l'opération 94041 Ivry-Sur-Seine 6094008 Gagarine	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques : Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	Outil réglementaire : ZAC d'initiative EPA ORSA. Arrêté de création du 29 mars 2016. Dossier de réalisation approuvé en CA de l'EPA ORSA du 29 novembre 2018. Arrêté Préfectoral 2019/1132 approuvant le Programme des Equipements Publics du 11/04/2019
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :

Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Ecoquartier, la ZAC Gagarine Truillot s'inscrit dans une politique « Qualité – Environnement », certifiée ISO 9001/14001 intégrée et EMAS (Eco Management and Audit Scheme).	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Acquisition et démolition de l'immeuble Gagarine sur secteur QPV (374 logements sociaux) réalisée sous maîtrise d'ouvrage EPA ORSA dans le cadre de la ZAC	

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :			26/04/2019		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S1		2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			20 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Taux de subvention maximal :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	45 441 931,03 €
Montant des recettes retenues :	40 605 929,98 €
Assiette subventionnable (déficit) :	4 836 001,05 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Taux de subvention retenu :	25,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
MONTANT DE LA SUBVENTION :	1 209 000,26 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	45 441 659,00 €	montant TTC :	54 529 990,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 528 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	10 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	42 694 658,74 €		
	ANRU :	1 209 000,26 €		
	Total des co-financements :	45 441 659,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : A05		LOCALISATION										CONTRIBUTIONS										PRETS		ECHANCIER														
ZONE INTERVENTION		N° INSEE DE LA COMMUNE																																				
94041 Ivry-sur-Seine / QPV régional / Gagarine		94041																																				
PORTEUR DE PROJET																																						
EPT 12 - GD ORLY VAL DE BIEVRE SEINE AMONT																																						
N° de convention (3 caractères)																																						
+ N° INSEE (QPV sur 7 caractères)																																						
+ N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)																																						
+ N° Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opération physiques liées par une unité foncière, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)																																						
+ N° Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opération physiques liées par une unité foncière, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)																																						
COMMENTAIRE		LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif											
		OPV DE RATTACHEMENT (de QPV assimilés) commune	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SDP	LOGT	M2			FINANCEMENT PREVISIONNEL					y compris les prêts								Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre										
										%			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%															
24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE																																						
A05 6094008 24 0001 001	Aménagement ZAC Gagarine Trullot	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	75/GRAND PARIS AMENAGEMENT/	45 441 659,00	20,00%	54 529 990,80	45 441 659,00	1 528 000,00	3,36%	0,00	0,00%	10 000,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	42 694 658,74	93,95%	1 209 000,26	2,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	20	V	
SOUS TOTAL 24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00		45 441 659,00		54 529 990,80	45 441 659,00	1 528 000,00	3,36%	0,00	0,00%	10 000,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	42 694 658,74	93,95%	1 209 000,26	2,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00					
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																						
A05 6094008 31 0001 001	Opération Pilotine 41 LLS (34 PLAI + 7 PL)	NPR	QP094008			0	0,00	0,00	94/OPHLM D'IVRY SUR SEINE/2	6 402 487,00	9,43%	7 006 014,00	6 402 487,00	307 500,00	4,80%	0,00	0,00%	355 000,00	5,54%	82 000,00	1,28%	5 573 987,00	87,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	84 000,00	1,31%	5 146 631,00	80,38%	4 769 631,00	377 000,00	2019	2	3	V	
A05 6094008 31 0002 001	Opérations à identifier 68 LLS (10 PLUS +	NPR	QP094008			0	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	7 221 976,00	10,00%	7 944 162,00	7 221 976,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	592 000,00	8,20%	7 944 162,00	82,17%	5 933 976,00	82,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	696 000,00	9,64%	6 513 976,00	90,20%	5 556 976,00	950 000,00	2024	1	4	V	
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				0		0	0,00	0,00		13 624 463,00		14 950 176,00	13 624 463,00	307 500,00	2,26%	0,00	0,00%	947 000,00	6,95%	82 000,00	0,60%	11 507 963,00	84,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	780 000,00	5,72%	11 660 607,00	85,59%	10 326 607,00	1 327 000,00					
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																						
A05 6094008 37 0001 001	Rénovation groupe scolaire Joliot Curie	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	7 333 333,00	0,00%	7 333 333,00	7 193 011,94	98,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	140 321,06	1,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	6	V		
A05 6094008 37 0001 002	Extension groupe scolaire Joliot Curie	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	4 918 928,00	0,00%	4 918 928,00	2 705 410,00	55,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 475 678,80	30,00%	737 839,20	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	2	7	V		
A05 6094008 37 0001 003	Nouveau groupe scolaire	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	17 035 200,01	0,00%	17 035 200,01	8 347 248,01	49,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 132 672,00	36,00%	2 555 280,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	7	V		
A05 6094008 37 0001 004	Maison de quartier	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	1 319 200,00	0,00%	1 319 200,00	562 696,00	42,65%	0,00	0,00%	558 624,00	42,35%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	197 880,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2022	1	6	V		
A05 6094008 37 0001 005	Equipement sportif-City stade	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	351 200,00	0,00%	351 200,00	198 520,00	56,53%	0,00	0,00%	100 000,00	28,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	52 680,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	2	3	V		
A05 6094008 37 0002 001	POUR MEMOIRE: Crèche départementale	NPR	QP094008			0,00	0,00	0,00	94/DEPARTEMENT DU VAL DE MA	4 212 958,00	0,00%	4 212 958,00	83 325,00	1,98%	0,00	0,00%	4 129 633,00	98,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0	2	0	V		
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE				0		0	0,00	0,00		35 170 819,01		35 170 819,01	35 170 819,01	19 090 210,95	54,28%	0,00	0,00%	4 788 257,00	13,61%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 608 350,80	21,63%	3 684 000,26	10,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00					
TOTAL				0		0	0,00			94 236 941,01		104 650 985,81	94 236 941,01	20 925 710,95	22,21%	0,00	0,00%	5 745 257,00	6,10%	82 000,00	0,09%	11 507 963,00	12,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 303 009,54	53,38%	5 673 000,52	6,02%	11 660 607,00	12,37%	10 326 607,00	1 327 000,00			

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par :

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 593		LOCALISATION										CONTRIBUTIONS										PRETS		ECHANCIER																	
ZONE INTERVENTION		NSEE DE LA COMMUNE																																							
94041Ivry-sur-Seine/QPV régional/Gagarine		94041																																							
PORTEUR DE PROJET																																									
EPT 12 - GD ORLY VAL DE BIEVRE SEINE AMONT																																									
N° de protocole(3 caractères)		N° INSEE (QPV sur 7 caractères)										N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)										N° Chrono=opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)		N° Chrono=opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)																	
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif															
	OPV DE RATTACHEMENT (de QPV assimilés commun)	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL					y compris les prêts								Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre															
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
593 6094008 14 0001	Etude de programmation des équipements pub.	NPR		0	0,00	0,00	0,00	0,00	94/ETS PUB AMENAG ORLY-RUNG	95 000,00	0,00%	95 000,00	95 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	10,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	26,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 500,00	39,47%	22 500,00	23,68%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
593 6094008 14 0002	Etude sociale	NPR		0	0,00	0,00	0,00	0,00	94/COMMUNE D'IVRY SUR SEINE	20 000,00	0,00%	20 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V
593 6094008 14 0003	Etude diagnostics préalables à la démolition	NPR		0	0,00	0,00	0,00	0,00	94/OPHLM D'IVRY SUR SEINE/2	181 000,00	0,00%	181 000,00	181 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	90 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	90 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0	0,00	0,00	0,00			296 000,00		296 000,00	296 000,00	10 000,00	3,38%	0,00	0,00%	10 000,00	3,38%	0,00	0,00%	90 500,00	30,57%	25 000,00	8,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 500,00	12,67%	123 000,00	41,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0	0,00					296 000,00		296 000,00	296 000,00	10 000,00	3,38%	0,00	0,00%	10 000,00	3,38%	0,00	0,00%	90 500,00	30,57%	25 000,00	8,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 500,00	12,67%	123 000,00	41,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par :

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)



EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**Nouveaux projets de renouvellement urbain
Convention habitat**

V3 – 12 octobre 2018

Sommaire

1	Préambule	3
1.1	Un territoire de projets, un territoire d'accueil populaire	3
1.2	Une volonté affirmée de mettre les politiques publiques et les projets de renouvellement urbain au service des habitants	5
1.3	Une convention-cadre conçue comme un document évolutif	6
2	Le NPNRU dans l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : un levier pour agir sur la structure du parc de logement et sur le peuplement des quartiers	6
2.1	Des quartiers prioritaires inscrits plus ou moins fortement dans les dynamiques de transformation urbaine	6
2.2	Des quartiers porteurs de spécificités du point de vue de la structure du parc et du peuplement	9
2.3	Le NPNRU comme levier de transformation de l'attractivité des quartiers et de réduction des inégalités socio-spatiales	11
3	Des orientations de projets adaptées à la diversité des contextes locaux mais sous-tendues par une vision partagée à l'échelle du territoire	11
3.1	En matière de diversification de l'offre dans les quartiers	12
3.2	En matière de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie	13
3.3	En matière de requalification des logements maintenus	13
3.4	En matière de relogement et d'attributions dans le parc social	14
4	Des outils à construire et conforter pour maximiser l'efficacité et la cohérence des projets	15

1 Préambule

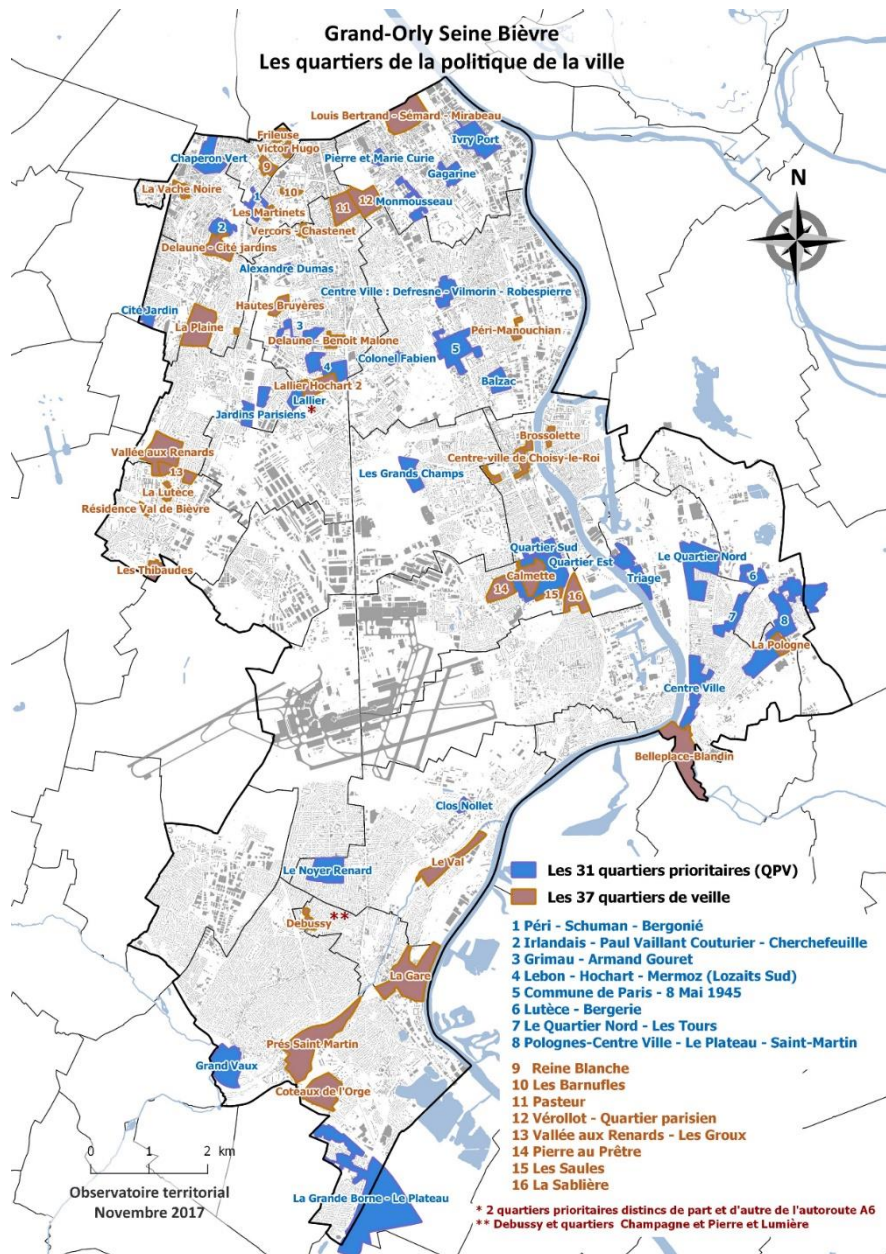
1.1 Un territoire de projets, un territoire d'accueil populaire¹

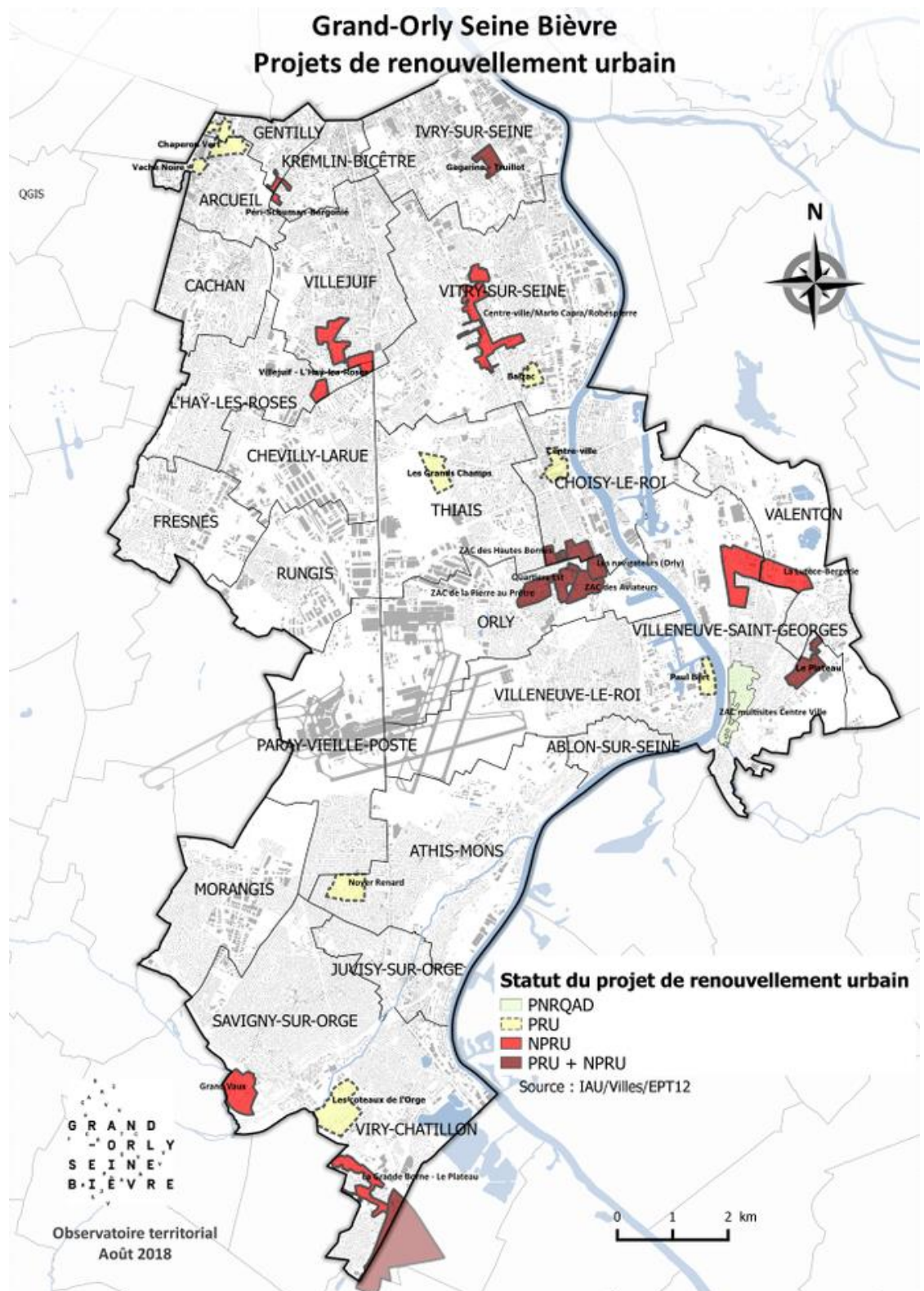
- L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est :
 - Avec près de 700 000 habitants, le premier territoire de la métropole en nombre d'habitant après Paris ;
 - Avec 4 125 logements autorisés par an (période 2008-2013), le premier constructeur de logements avant Paris.
- 31 quartiers prioritaires sur 16 communes, 100 000 habitants, soit 1 habitant sur 7, 29 quartiers de veille, 8 contrats de ville, une dizaine de projets de renouvellement urbain (PRU) de première génération achevés ou en cours de finalisation, 11 nouveaux projets de renouvellement urbain² (NPRU), 1 programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), des grands projets d'aménagement et de transport.
- Le territoire compte plus de 60 bailleurs qui se partagent un parc de près de 100 000 logements locatifs sociaux sur un total de 280 000 résidences principales³. Il convient de noter le rôle majeur des 7 offices publics de l'habitat (OPH) qui témoignent d'une tradition communale de production de logement locatif social. Le nombre de demandes actives de logement social s'élève à près de 45 000 et 76% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

¹ Pour des éléments de diagnostic plus complet sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre voir « Projet de Territoire. Synthèse du diagnostic », 2018. Disponible sur <http://www.grandorlyseinebievre.fr/>

² Les périmètres utilisés dans les différentes cartes intégrées à la convention pour représenter les NPUR se contentent de reprendre les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville sur lesquels ces projets se déploient. Ainsi, ils ne reflètent pas précisément les périmètres de projet qui seront retenus dans les conventions de renouvellement urbain dans le courant de l'année 2018 et 2019.

³ Source : RPLS 2016





1.2 Une volonté affirmée de mettre les politiques publiques et les projets de renouvellement urbain au service des habitants

- Les orientations politiques : la coopérative des villes ; la volonté d'éviter l'exclusion sociale ; la maîtrise par les Maires des politiques publiques engagées (relogement, peuplement, reconstitution, développement de l'offre...) ; face aux logiques de marché

et au risque d'une ville à deux vitesses, la volonté de répondre aux besoins des habitants, au service d'un développement harmonieux aux différentes échelles (quartier, ville, EPT).

- L'habitat au cœur de la dynamique et du sens des NPRU, avec plusieurs dimensions : relogement, peuplement, démolition / reconstitution, diversification sur site, stratégie en matière de programmation à plus grande échelle, renforcement des équipements publics, réhabilitation, intensité urbaine...

1.3 Une convention-cadre conçue comme un document évolutif

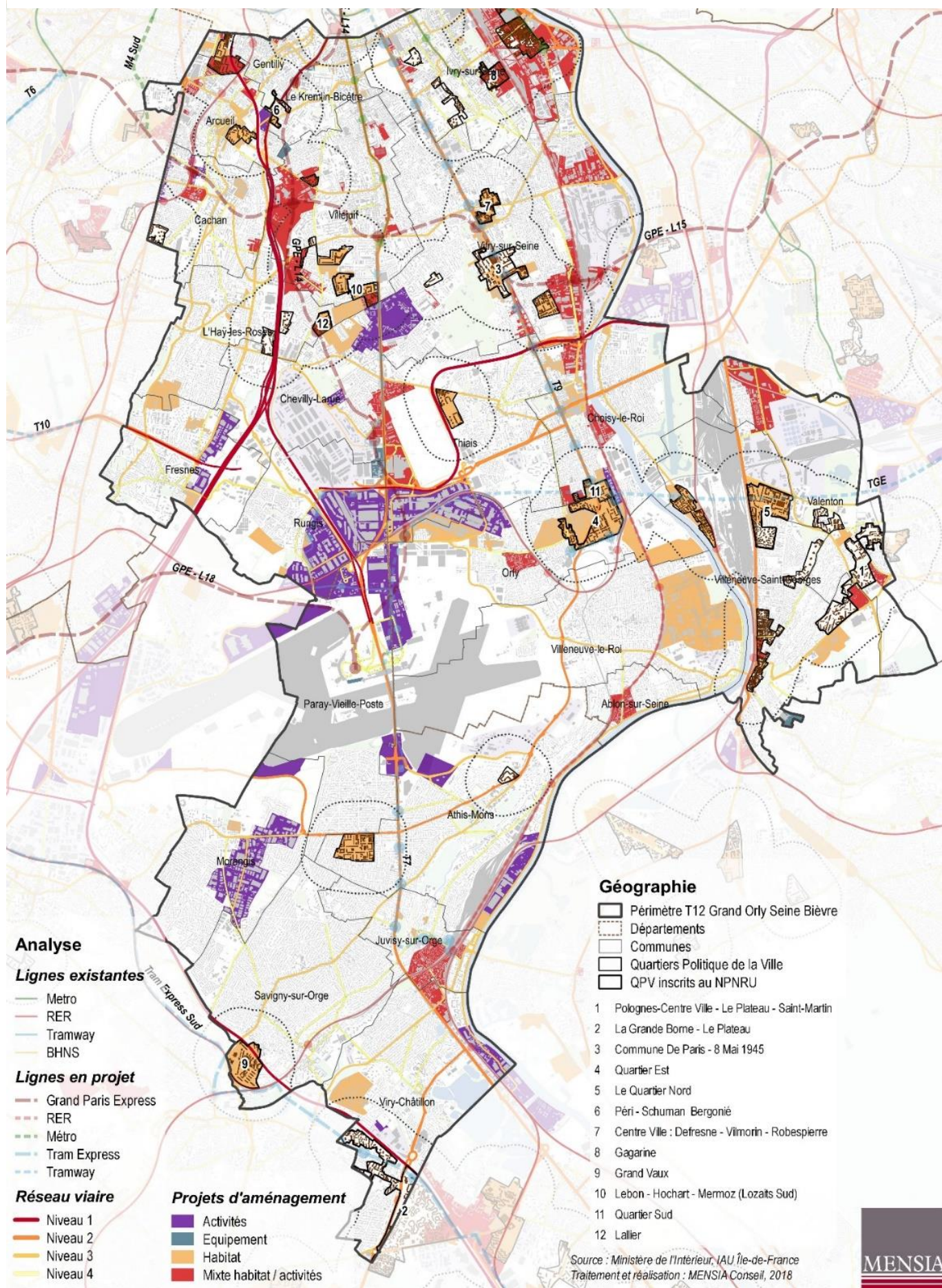
- La convention constitue un cadre commun pour l'action, qui vise à montrer l'articulation entre une stratégie générale de l'EPT et des communes en matière d'habitat et à énoncer des principes d'action partagés par les élus du territoire, en particulier les maires porteurs de projets dans le cadre du NPNRU.
- Elle est vouée à évoluer dans le temps, pour tenir compte des différentes temporalités d'élaboration et de conventionnement des projets du NPNRU et de l'affinement, dans le temps, de la stratégie territoriale en matière d'habitat, en particulier dans le cadre de la CIL.

2 Le NPNRU dans l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : un levier pour agir sur la structure du parc de logement et sur le peuplement des quartiers

2.1 Des quartiers prioritaires inscrits plus ou moins fortement dans les dynamiques de transformation urbaine

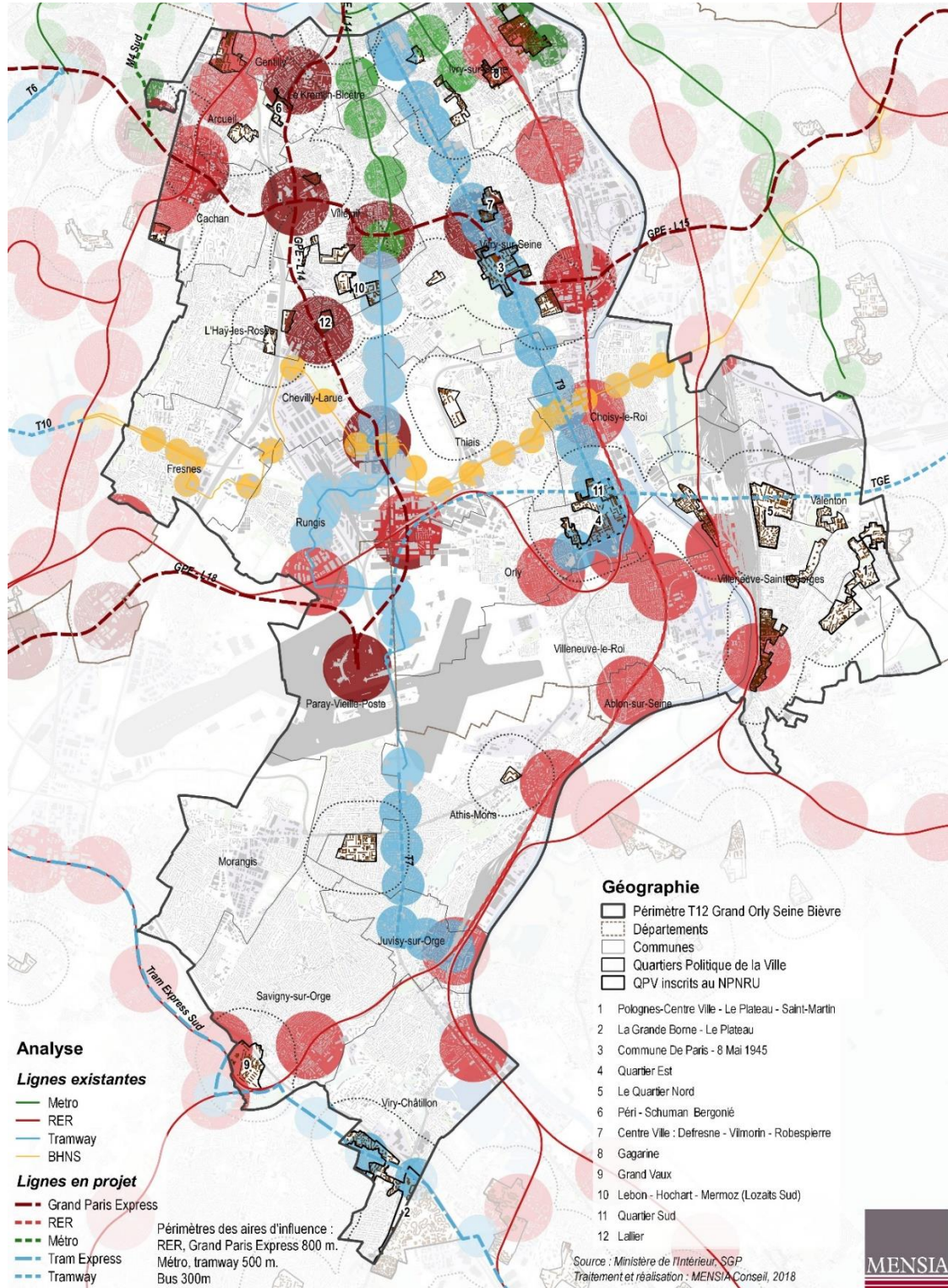
- La géographie prioritaire est présente dans l'ensemble du territoire mais plus particulièrement concentrée au nord d'une ligne L'Haÿ-les-Roses / Villeneuve Saint-Georges, notamment dans la partie du territoire où le marché du logement est le plus tendu et qui va connaître à l'avenir les plus fortes évolutions urbaines. La majorité des projets de renouvellement urbain se trouvent ainsi en proximité immédiate d'un ou de plusieurs projets d'aménagement. Un tel contexte géographique pose la question de la possible concurrence entre les produits proposés, qu'il s'agisse de logements ou de locaux d'activité économique.

Quartiers prioritaires et dynamiques urbaines



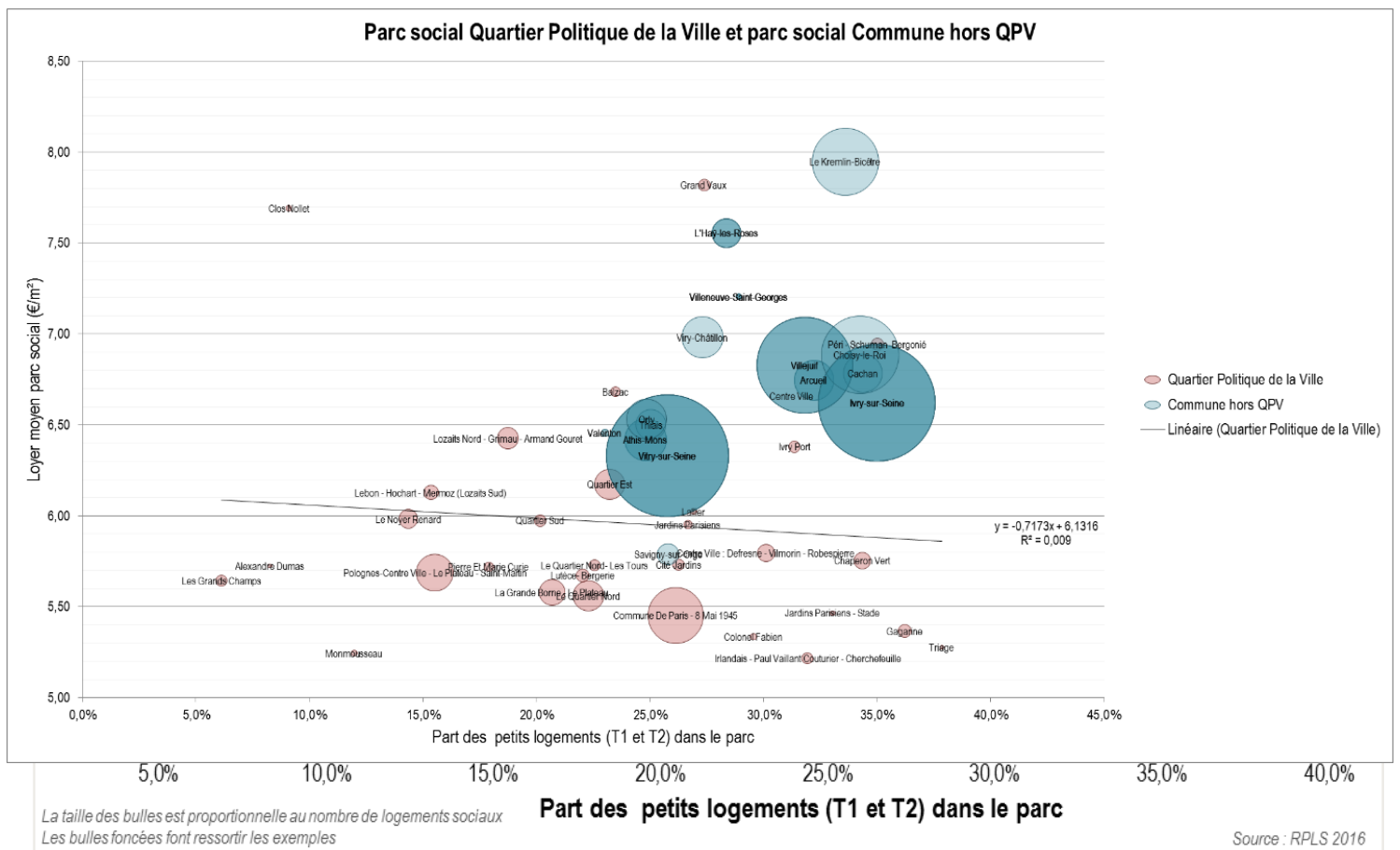
- À moyen terme, de nombreux quartiers devraient bénéficier directement d'une amélioration de leur desserte et de leur accessibilité aux pôles d'emploi ainsi que des dynamiques de transformation urbaine en cours. Par différenciation, les quartiers les plus à l'écart de ces dynamiques pourraient voir leur attractivité stagner voire se dégrader.
- Enfin, il convient de signaler que certaines communes et/ou quartiers ont déjà bénéficié d'un projet de renouvellement urbain de première génération.

Quartiers prioritaires et infrastructures de transports



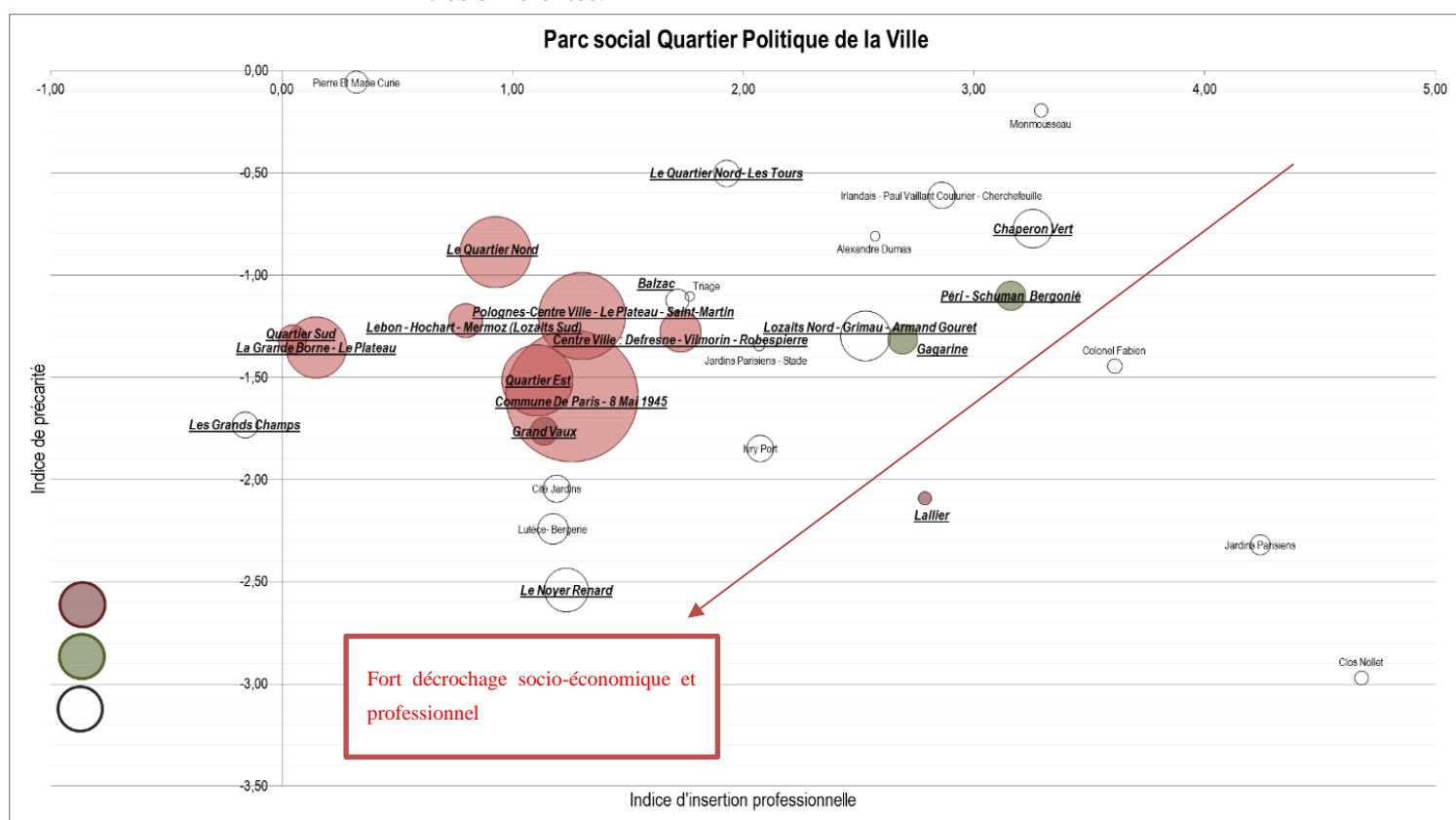
2.2 Des quartiers porteurs de spécificités du point de vue de la structure du parc et du peuplement

- La structure du parc locatif social dans les QPV traduit une fonction dominante d'accueil des familles à revenus modestes, plus encore que dans le parc social hors QPV, en raison de la prépondérance des logements PLUS d'avant 1977, des loyers moins élevés, ainsi que de la forte dominante de logements sociaux.
- Le graphique ci-dessous met en évidence cette spécificité en matière de structure du parc et de valeurs de loyers à travers une comparaison en QPV et hors QPV. À titre d'exemple :
 - Alexandre Dumas à Villejuif : Des caractéristiques très différentes du parc social hors QPV à travers un loyer moyen plus faible et une part des petits logements bien inférieure.
 - À l'inverse, Balzac à Vitry-sur-Seine affiche une structure proche du parc social hors QPV de sa commune : loyers similaires voire plus élevés, part des petits logements légèrement inférieure. Cela peut s'expliquer par une intervention forte sur le parc locatif social dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain première génération.



- Les QPV abritent 23% du parc locatif social, signe, à l'échelle de l'EPT, d'une répartition diffuse de ce type de logements malgré le fait que les deux tiers des habitants en QPV se situent dans la partie Nord/Nord-Est du territoire.

- L'occupation sociale dans les QPV est marquée par une précarité partout importante, un taux d'emploi et une insertion professionnelle des habitants moindres que dans le reste du territoire et dans le reste du parc social, bien qu'inégalement distribuées.
- Le graphique ci-dessous montre une spécialisation sociale qui se traduit par une précarité des ménages⁴ partout importante et une insertion professionnelle des actifs⁵ moindre que dans le reste du parc social, bien qu'inégalement distribuée :
 - Monmousseau (Ivry-sur-Seine) : La population la moins précarisée et la mieux insérée dans le marché de l'emploi.
 - Clos-Nollet (Athis-Mons) : Le plus bas des indices de précarité mais une forte insertion professionnelle : une population de « travailleurs pauvres ».
 - Les Grands Champs (Thiais) : Une population fortement décrochée et exclue du marché du travail, malgré des investissements dans le cadre du PNRU.
 - Commune de Paris – 8 mai 1945 (Vitry-sur-Seine) : Un quartier représentatif des QIN du NPNRU mais une taille qui peut receler des situations de ménages très différentes.



- Comme dans le reste du territoire et malgré des différences significatives d'un quartier à l'autre, le parc locatif social des QPV présente un manque de fluidité, induit par le cumul de l'avantage monétaire important et de la difficulté d'accès au reste du marché pour les ménages.

⁴ L'indice de précarité des ménages est un indicateur composite établi en prenant en compte la part des bas revenus par UC, des ménages monoparentaux, des allocataires du RSA socle, des allocataires de l'AAH, des ménages dépendant à 100% des prestations sociales

⁵ L'indice d'insertion professionnelle est établi en prenant en compte le taux d'emploi, la part des actifs des CSP inférieures, la part des actifs précaires (CDD, intérim, stage), la part de la population diplômée supra V

- En conclusion, le caractère spécifique du parc social en QPV est indéniable. Le rôle qu'il joue au sein des communes de l'EPT est celui d'accueil des populations les plus précaires. L'intervention sur ce parc dans le cadre des NPRU doit prendre en compte cette spécificité. Les démolitions risqueraient ainsi de viser le segment du parc social le moins cher. Dans le même temps, les loyers de sortie de l'offre reconstituée seront nécessairement au-dessus du loyer moyen au sein de ces quartiers. Une évaluation et une observation attentive de ce phénomène est ainsi nécessaire.

2.3 Le NPNRU comme levier de transformation de l'attractivité des quartiers et de réduction des inégalités socio-spatiales

- Les quartiers du NPNRU constituent un enjeu majeur pour l'EPT, tant du point de vue de l'aménagement du territoire aux différentes échelles, de l'insertion des quartiers dans le tissu urbain et social des villes, que de celui du rééquilibrage territorial des différents segments du parc de logements, de la diversification de l'offre de logements, de la mixité sociale et de la réduction d'une ségrégation socio-spatiale qui demeure forte en certains points du territoire.
- Le NPNRU est conçu par les élus du territoire comme un dispositif susceptible de faire le lien entre ces sujets et une opportunité pour expérimenter, sur une base opérationnelle, des orientations communes en matière d'adéquation de la programmation neuve aux besoins des ménages, de redistribution du parc social, de gestion du peuplement dans ce dernier.
- Les projets de renouvellement urbain sont sous-tendus par une orientation partagée par les élus communaux et par l'EPT, qui consiste à utiliser le levier du NPNRU pour améliorer les conditions de logement des habitants des quartiers et apporter une meilleure réponse aux aspirations des ménages en matière de parcours résidentiel.
- 11 nouveaux projets de renouvellement urbains sont dénombrés dont 9 d'intérêt national et 2 d'intérêt régional. Il est à noter que les deux projets d'intérêt régional s'inscrivent dans un contexte de recomposition urbaine important. Ces nouveaux projets de renouvellement urbain permettent de poursuivre un travail engagé dès la création de l'ANRU. En effet, la première génération de renouvellement urbain comprend 8 projets sur le territoire.

3 Des orientations de projets adaptées à la diversité des contextes locaux mais sous-tendues par une vision partagée à l'échelle du territoire

La stratégie qui préside à la programmation des projets de renouvellement urbain se situe au croisement des besoins particuliers de chacun des quartiers, de la spécificité des contextes locaux (de marché, de peuplement, de dynamiques de transformation urbaine, ...) et d'orientations partagées en cours de définition à l'échelle de l'EPT en matière d'habitat.

Il est à noter la bonne desserte future du territoire, dont les sites de renouvellement urbain, par la ligne 14 et 15 du Grand Paris Express ou par la ligne de tramway T9, dans le cadre d'un marché du logement majoritairement tendus.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de renforcer la mixité des populations tout en permettant aux personnes modestes habitant dans les quartiers en renouvellement urbain de pouvoir y rester quand ceux-ci deviennent plus attractifs. Ainsi, le développement de la mixité sociale ne devra pas se traduire par une logique d'exclusion des populations modestes.

Pour certains sites moins attractifs une attention encore plus particulière sera portée sur les conditions permettant de développer une programmation diversifiée.

En annexe, un tableau consolidé présente les objectifs programmatiques tels qu'ils sont connus à ce jour

3.1 En matière de diversification de l'offre dans les quartiers

- La volonté que l'objectif de mixité par la diversification de l'offre de logements et par les stratégies d'attribution dans le parc social ne soit pas au détriment des populations qui résident actuellement dans les quartiers, en particulier dans les quartiers qui seront les mieux servis par les transformations urbaines à l'œuvre et par l'amélioration de l'offre de transports en communs.
- Des démolitions programmées dans tous les quartiers, avec pour objectif – outre la reconfiguration de la forme urbaine – de libérer des emprises foncières pour permettre la diversification de l'offre de logements et accroître la mixité résidentielle, avec un volume estimé à ce jour à environ 4 000 logements (chiffre à préciser) démolis à l'échelle de l'EPT sur la durée du programme national – de 10 à 15 ans selon le rythme effectif de mise en œuvre des projets.
- Une stratégie de diversification pour chacun des projets assise sur une analyse de la réalité locale en matière de marché de l'habitat, qui tient compte de l'attractivité particulière du quartier et de sa capacité à accueillir des produits logements autres que locatifs sociaux.
- Une volonté de diversifier l'offre y compris au sein du parc locatif social (dans les cas de production neuve sur site), de manière en particulier à mieux répondre au besoin identifié de typologies manquantes dans chacun des quartiers (en particulier pour les jeunes actifs, les décohabitants, les personnes âgées, les familles monoparentales, ...) et à mixer les types de financements lorsque cela est pertinent.
- Un regard élargi à l'échelle de la commune et des communes voisines pour éviter les risques de concurrence entre les programmes neufs, en particulier dans le segment de l'accession libre et de l'accession sociale. Si l'offre privée trouvera sans difficulté preneur dans plusieurs sites notamment ceux situés à proximité du réseau de transport en commun cela ne sera pas nécessairement le cas dans certains sites enclavés.
- La mise en œuvre de dispositifs de maîtrise des prix de sortie dans le segment de l'accession libre visant à favoriser l'accessibilité de ces produits à des ménages de l'EPT.
- Une attention particulière à la soutenabilité des copropriétés créées dans le cadre des projets, en privilégiant partout les ensembles de petite taille et en mettant en place des dispositifs d'accompagnement des propriétaires accédant, des conseils syndicaux et des syndicats dès la mise en service des immeubles.
- Une négociation des contreparties foncières au cas par cas avec Foncière Logement (sur la base du taux de 30% des surfaces de plancher créées pour tous les quartiers, modulables à +/- 10%), visant à promouvoir le logement locatif libre là où il est utile (sous l'angle du logement des salariés) et là où il est praticable pour Foncière Logement (sous l'angle des niveaux de loyers escomptables), avec partout le souci de préserver l'équilibre des bilans d'opération. Une étude réalisée en partenariat avec Action Logement permettra de mieux connaître les besoins en logement des salariés.
- Un enjeu de bonne gestion et de suivi du peuplement dans les logements locatifs libres construits par Foncière Logement dans le cadre des projets de renouvellement urbain.
- Des projets urbains qui doivent favoriser l'attractivité et la commercialité des nouveaux logements, en particulier via la localisation des fonciers qui leur sont destinés, en bonne

articulation avec les évolutions de l'environnement urbain et le désenclavement du quartier.

- Une attention particulière portée à la capacité effective des équipements publics – en particulier scolaires et de petite enfance – à soutenir l'attractivité des quartiers pour de nouveaux habitants et la qualité de vie pour les habitants en place.

3.2 En matière de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie

- La volonté de répondre au mieux aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'élan de reconstruction de l'offre en logement locatif social.
- Un engagement de reconstitution de 1 pour 1 de l'offre de logements locatifs sociaux démolie dans le cadre de chacun des projets. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Vitry-sur-Seine, le souhait est d'offrir une réponse aux décohabitants identifiés sur site et donc de reconstruire 1,2 logement pour 1 logement démolis.
- Un objectif de mobiliser le levier de la reconstitution pour favoriser la diffusion du parc social, en particulier à bas loyer, dans le tissu des communes.
- Une échelle de reconstitution à géométrie variable en fonction des projets et du contexte local : un objectif partagé par les maires de privilégier la reconstitution de l'offre au sein de la commune, en adaptant cette ligne de conduite à la capacité de dégager du foncier à cet effet, tout en mobilisant le levier de la reconstitution pour favoriser le rééquilibrage du parc social à l'échelle du territoire. Ainsi, pour certains projets, la reconstitution de l'offre peut se réaliser à l'échelle de la ville tandis que pour d'autres une réflexion intercommunale est nécessaire pour une partie de la reconstitution. Des principes de coopération pour encadrer cette réflexion sur la reconstitution hors commune ont d'ailleurs été validés dans les instances de l'EPT. Elles ont notamment permis un travail sur la base des programmations prévisionnelles de logements sociaux
- Un principe d'ouverture à une reconstitution partielle sur site, par dérogation au règlement général de l'ANRU, lorsque cela s'avère pertinent. En effet, la volonté est de permettre aux habitants actuels des quartiers – singulièrement ceux qui devront faire l'objet d'un relogement dans le cadre des démolitions – de bénéficier des transformations urbaines occasionnées par le projet de renouvellement urbain (cadre de vie, équipements publics, aménités, ...) et, quand c'est le cas, de la nouvelle attractivité générée par les évolutions attendues dans l'environnement immédiat des quartiers et notamment par les nouvelles infrastructures de transport : une reconstitution partielle sur site est envisageable lorsque cela apparaît pertinent.

3.3 En matière de requalification des logements maintenus

- Une réflexion approfondie et intégrant l'ensemble des dimensions (sociales, techniques, urbaines, patrimoniales) pour analyser les avantages et inconvénients des choix de réhabilitation ou de démolition, qui sont très lourds en termes d'impact pour les habitants. Il convient notamment de souligner l'impact négatif d'une partie du parc qui ne serait pas réhabilité sur l'attractivité d'un quartier ayant pourtant bénéficié d'un NPRU ;
- Une ambition globale de remise à niveau du parc locatif social des QPV, visant à garantir la pérennité du patrimoine locatif social maintenu, à offrir à ses habitants un meilleur confort d'habitat et à réduire la facture énergétique pour tous, en particulier pour les ménages les plus fragiles, et à contribuer à la transition énergétique du territoire.
- Une négociation des contreparties en réservations locatives avec Action Logement au cas par cas dans le cadre de la requalification des logements, de manière à utiliser au mieux le levier des réservations comme un instrument de la mixité sociale dans les quartiers – lorsque cela est utile et possible, en particulier au regard de l'accessibilité aux emplois depuis le quartier.

- Une ambition en matière de réhabilitation également portée en direction du parc privé au sein des quartiers en renouvellement urbain, avec une attention particulière vis-à-vis des copropriétés dégradées.
- Une attention soutenue aux copropriétés identifiées comme présentant des signes de fragilité, notamment à travers la mise en place de dispositifs d'accompagnement ad hoc pour celles qui présentent un risque de dégradation avéré. Au moins, trois projets de renouvellement urbain ont un enjeu important en matière de copropriétés fragiles ; il s'agit de Villeneuve-Saint-Georges, Orly et Savigny.
- Une exigence de bonne gestion vis-à-vis des organismes de logement social, visant à garantir la meilleure pérennité des investissements qui seront réalisés à ce titre dans le cadre du NPNRU.
- Un levier à mobiliser à travers l'outil que constitue l'abattement TFPB, dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs sociaux pour l'amélioration du cadre de vie des habitants.

3.4 En matière de relogement et d'attributions dans le parc social

- L'ambition d'utiliser le levier du relogement comme un instrument pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers du NPNRU et dans le parc social hors QPV.
- Une volonté de favoriser le relogement des ménages dont le logement aura été démoli dans le cadre du projet dans le parc neuf ou réhabilité, tout en portant une attention particulière à garantir aux ménages relogés un reste à charge adapté à leurs ressources, en s'appuyant pour cela sur les dispositions de minoration des loyers prévues dans le règlement général de l'ANRU. Dans le cadre de plusieurs projets, l'engagement a été pris de garantir un reste à charge constant au m² pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI. Certains bailleurs vont plus loin et s'engagent sur le maintien du reste à charge pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.
- Les relogements visent à garantir la mise en œuvre des exigences de la loi égalité et citoyenneté pour les ménages du premier quartile dans des conditions adaptées au contexte du territoire, qui seront discutées dans le cadre de la CIL. L'objectif est de mettre en place la CIL avant la fin de l'année 2018.
- Une prise en compte des souhaits des ménages : une attention à ce que la réalisation des projets favorise une réponse positive aux aspirations des ménages à bénéficier d'un logement adapté et à ce que les opérations de relogement ne conduisent pas à l'exclusion de leur quartier ou de leur commune les ménages qui souhaitent y rester. Plusieurs projets prévoient ainsi la mise en œuvre des droits au retour en lien avec cet objectif.
- Un objectif d'accompagnement individuel des ménages dans le cadre du relogement, visant à identifier le bon logement (localisation, typologie, loyer), à anticiper le déménagement et à favoriser l'appropriation de leur nouveau logement et/ou, lorsque c'est le cas, de leur nouveau quartier. Cet accompagnement sera mis en œuvre dans le cadre de MOUS attachées à chacun des projets et dont le périmètre sera précisé en fonction de leurs besoins propres.
- Une discussion à conduire avec les organismes de logements sociaux du territoire et les réservataires pour favoriser la mutualisation des contingents dans le cadre du relogement et pour faire en sorte que le NPNRU agisse comme un levier effectif en faveur de la fluidification du parc social.
- La volonté des communes de conserver une maîtrise sur le peuplement via les contingents communaux, notamment par le levier de garantie des emprunts.
- Un accord de principe sur la charte départementale pour le relogement avec le souhait de pouvoir décliner ses dispositions sur les deux départements, notamment sur les engagements chiffrés des réservataires dans le cadre des protocoles relogement.

- Trois protocoles de relogement ont été adoptés. Il s'agit de celui de Choisy, d'Orly et de Villejuif et l'Hay les Roses.

4 Des outils à construire et conforter pour maximiser l'efficacité et la cohérence des projets

- Une volonté de faire des projets du NPNRU :
 - des projets innovants : un effort pour conduire des expérimentations en matière urbaine (montage innovants du type foncier solidaire, dissociation du sol et du bâti, ...) et sociale (promotion de l'habitat participatif, auto-réhabilitation, ...)
 - des projets urbains exemplaires : une généralisation du principe des cahiers de recommandations architecturales et paysagères, une sélection rigoureuse et partagée entre les parties prenantes au projet (i) des maîtrises d'œuvre urbaines (à travers leurs compétences démontrées à produire des plans-guides favorisant l'évolution des quartiers en véritables quartiers de ville en prenant en considération l'environnement urbain élargi, à accompagner la transformation de l'espace public, à organiser la cohérence des formes urbaines, à accompagner le développement des projets architecturaux, ...) et (ii) des maîtrises d'œuvre architecturales (à travers leurs compétences démontrées à produire des logements et des modes d'habiter de qualité : surfaces, exposition, espaces extérieurs au logement, énergie, services communs, etc.)
 - des projets contribuant à la transition énergétique du territoire : une exigence de performance énergétique pour l'ensemble du parc locatif social réhabilité et pour tous les logements neufs construits dans le cadre du NPNRU ;
 - un levier pour accroître la coopération entre les parties prenantes en matière d'observation, d'attributions, de relogement, de gestion urbaine de proximité.
 - des projets qui s'inscrivent dans les principes du développement durable, à travers la mobilisation de plusieurs types d'outils : démarches de labellisation écoquartiers, AMO et maîtrise d'œuvre pour accompagner les porteurs de projet dans cette dynamique, ...
- Un accompagnement dans la reconstitution de l'offre hors site hors ville en identifiant les projets d'aménagement susceptibles de les accueillir et en proposant la réalisation d'un protocole entre les deux villes.
- La construction progressive d'une vision globale et harmonisée de l'ensemble des études habitat menées sur chaque NPRU, en cohérence avec les démarches et études menées à l'échelle de l'EPT : projet de territoire, préparation de la CIL, ...
- L'ambition d'un suivi rigoureux des effets des projets du NPNRU sur les dynamiques territoriales : la construction d'un observatoire des effets des projets sur les dynamiques de peuplement aux différentes échelles, sur les trajectoires des ménages, sur les dynamiques de marché du logement, etc.
- La poursuite et l'intensification d'un travail en réseau à l'échelle de l'EPT pour tirer toute la richesse, les retours d'expérience et les enseignements réciproques des 11 NPRU en matière d'Habitat, avec le recrutement d'un chef de mission dédié à l'animation de cette démarche.
- La recherche de solutions adaptées au contexte de chaque projet, avec l'établissement de principes clairs et transparents quand une réflexion intercommunale est nécessaire (exemple des reconstitutions hors communes), tenant compte des implications pour les communes concernées.

Le niveau d'avancement des projets est très variable selon les sites et il n'est pas possible à ce stade d'avoir une vision consolidée de l'ensemble de la programmation. En revanche l'outil de suivi de la programmation habitat dans les projets de renouvellement urbain présenté en annexe sera alimenté à mesure de la consolidation des programmations.

LA GRANDE MAISON ZAC GAGARINE

Une démarche d'accompagnement du projet urbain

Date 11/12/2018

Objet Démarche d'accompagnement du projet urbain

Émetteur Aline Lunven, Hedi Saidi

Destinataires EPA ORSA, Ville

Introduction

2019-2020 : une période cruciale pour la ZAC Gagarine-Truillot, la déconstruction de la barre Gagarine : une action attendue et redoutée par les habitants du quartier.

Il est nécessaire de mettre en place une démarche qui accompagne la démolition de la barre, donne la parole aux habitants et contribue à l'acceptation de la transformation du quartier. Ainsi que l'ont expliqué Archikubik et la Ville d'Ivry, il faut réussir à articuler le passé du quartier, sa mémoire, et son avenir, la future Agrocité.

Afin de répondre à ces enjeux, il est proposé une démarche globale d'accompagnement du projet urbain dans laquelle on retrouve des actions artistiques– dans le cadre du projet de service de la Galerie Fernand Léger -, de l'occupation transitoire, de l'agriculture urbaine et des actions de communication en direction des habitants.

Pour rappel, les étapes de la déconstruction de la barre Gagarine pour la période 2018-2020.

- choix de la MOE déconstruction : aout 2018 (Antea)
- diagnostic ressources : décembre 2018
- période de préparation du chantier de déconstruction : avril 2019
- démarrage des premières phases de désamiantage : de mai 2019 jusqu'à avril 2020.
- démarrage de la phase démolition : Juillet 2019 et achèvement en Juin 2020.

* à noter : élections municipales au printemps 2020 ; début de la réserve pré-électorale au 15 septembre 2019.

5 thématiques abordées :

1. la mémoire
2. l'accompagnement de la déconstruction de la Cité Gagarine
3. la Grande Maison
4. l'art
5. l'agriculture urbaine

3 temporalités :

- Temps 1 : janvier-juin 2019 – Temps de préparation de la déconstruction
Projet financé par le budget ISD de l'EPA ORSA et le budget de la Galerie Fernand Léger
- Temps 2 : juillet 2019 – septembre 2020 – Temps de la déconstruction
Projet à réaliser avec les fonds de l'AMI Urbanisme Transitoire de la Région IdF (50%), Ville (25%) et EPA ORSA (25%).
- Temps 3 : 2020-2030 – Accompagnement sur la durée du chantier

Temps 1 : Janvier-Juillet 2019

Préparer le chantier de déconstruction de la barre Gagarine

Longtemps annoncée, attendue et fantasmée, les habitants ne croient plus à la démolition de la Cité Gagarine. Aujourd'hui presque entièrement dépeuplée, la Cité est un lieu encore fédérateur des habitants du quartier. Le « travail de deuil », faire témoigner les habitants, faire revivre une dernière fois les lieux pour mieux s'en séparer est nécessaire avant la démolition et permettra de mieux accueillir l'avenir.

Il est proposé de coordonner les différentes initiatives des associations locales et de donner la parole aux habitants à travers l'expression artistique dont l'aboutissement serait un événement festif qui donne à voir le travail réalisé. Cet événement pourrait s'adosser à la Fête de quartier pour toucher un maximum d'habitants, date prévisionnelle : 6 juillet 2019.

- **L'EPA ORSA missionne un artiste coordinateur** pour mener des actions artistiques avec les habitants en transformant les logements en lieux de création (rencontres avec les acteurs locaux en janvier –février, ateliers de production en mars-juin, événement en juillet)

Principe :

- Associer étroitement le Comité de Quartier
- Intégrer les projets portés par les différentes associations locales dans le cadre fixé par l'artiste coordinateur (ces associations bénéficiant de fonds Politique de la Ville pour mener leurs propres actions)
- Aller chercher les « talents locaux »
- Permettre aux habitants de s'exprimer par le biais de l'art sur le passé et l'avenir de leur quartier

Proposition de lieu :

- dans un objectif de visibilité et d'accessibilité des lieux, nous proposons que l'artiste puisse intervenir prioritairement sur les logements desservis par l'escalier A (selon le phasage et planning prévisionnel de la démolition de la barre).

- **La Galerie Fernand Léger met en place trois résidences de recherche photographiques, sonores et filmiques :**
 - Robert Milin (première restitution de ses recherches en avril 2019)
 - Catherine Melin (première restitution de des recherches en janvier 2020)
 - Mirela Popa (recherches photographiques en cours)
- **Ville d'Ivry recense l'ensemble des productions réalisées sur le quartier** et les met à disposition de la démarche d'accompagnement pour les valoriser lors de l'événement du 6 juillet 2019
 - le court métrage « Gagarine » coréalisé par Fanny Liatard et Jérémy Trouilh,
 - les panneaux « vie rêvée du quartier » d'Emilie Ramos,
 - des portraits d'habitants réalisés par Marie-Pierre Dieterlé (exposés sur la barre),
 - plusieurs projets théâtraux de l'association Kokoya,
 - « si t'es d'ici » 30 portraits d'habitants,
 - contez moi, ...

Budget prévisionnel – Temps 1

TEMPS1			
TRAVAIL DE MEMOIRE			
Galerie Fernand Léger	a missionné Mirela Popa, Robert Milin et Catherine Melin pour garder des traces photographique, filmique et sonore du quartier avant – pendant – après sa transformation	15K€	Ville/GFL
ACCOMPAGNE LA DECONSTRUCTION DE GAGARINE			
L'EPA ORSA	missionne une association pour mener des actions artistiques avec les habitants en transformant les logements en lieux de création et qui coordonne l'ensemble des propositions faites par les autres structures locales	20 K€	ORSA/ISD
EVENEMENT			
La Ville et l'EPA ORSA	organisent un événement au lancement du désamiantage/de la démolition (affiches, flyers, communication habituelle)		
	La Ville valorise les travaux déjà réalisés : <ul style="list-style-type: none"> ○ projection du court-métrage « Gagarine » ○ représentation théâtrale de l'association Kokoya ○ ouverture des appartements transformés ○ exposition des photos de Marie-Pierre Dieterlé « au sol » ○ restitution du travail artistique en cours mené par la Galerie Fernand Léger ? 	5 K€	Ville/Comm° Ville/GFL
	L'EPA ORSA produit du contenu comm° sur le projet urbain	10 K€	ORSA/Comm°

Exemple d'intervention pour Mondes d'apparts à Garges-Lès-Gonesse :

MONDES D'APPARTS, un musée éphémère



2009- 2010

Quartier des Doucettes, Garges-lès-Gonesse



Temps 2 : Juillet 2019 à septembre 2020

Accompagner la déconstruction

Après l'événement de juillet 2019 et dans la continuité de la déconstruction de la barre Gagarine, les habitants seront en manque de repère. Afin d'anticiper cette situation, nous proposons d'initier un projet de Grande Maison, sur l'espace du chantier, qui réunit en son sein plusieurs usages :

- la maison de la mémoire
- la maison du projet urbain
- la maison des associations
- la maison des artistes

Pour réaliser le Temps 2, la ville d'Ivry-sur-Seine et l'EPA ORSA solliciteront conjointement la Région Ile-de-France via l'Appel à Manifestation d'Intérêt Urbanisme Transitoire. Cet AMI permet aux lauréats d'avoir 50% des dépenses prévisionnelles des investissements, avec un plafond de subvention de 200K€.

Les dépenses éligibles à cet AMI sont des dépenses d'investissement : construction de structures légères, aménagement d'espaces de loisirs, d'espaces à planter, de palissades, travaux de sécurisation/accessibilité, installation d'œuvres d'art, matériaux, mobiliers, prestations d'ingénierie spécialisées...

La Grande Maison, un repère et un lieu démonstrateur de l'ADN du projet

Les entretiens de « tu à tu » ont montré que les habitants regrettaient l'absence de lieux d'échanges, de convivialité sur le quartier. Il est donc proposé d'imaginer un lieu, une « Grande Maison », qui redonnerait un espace d'échange et qui contribuerait à redonner vie au quartier en articulant son passé et son avenir.

Cette Grande Maison pourrait accueillir des activités des associations locales, du Comité de quartier, les résidences d'artistes, les ateliers de co-production des espaces publics et d'agriculture urbaine, des éléments de communication du projet urbain (maquette, panneaux...).

Dans l'esprit proposé par l'agence Archikubik, cette Grande Maison pourrait être le reflet des grandes composantes du projet urbain : un urbanisme co-construit, le paysage comme infrastructure, la destandardisation de la construction et l'art dans la ville.

Aussi nous proposons que cette Grande Maison soit co-construite par les habitants avec l'aide d'architectes spécialisés en architecture temporaire, qu'elle soit le support d'activités en lien avec le végétal et lieu de création artistique.

Principes :

- Faire financer par l'AMI urbanisme transitoire de la Région la moitié du cout de cette Grande Maison
- Afin que la Grande Maison puisse accompagner le projet urbain sur la durée, elle devra être mobile.
- Dans le contexte de chantiers, ce lieu doit pouvoir être facilement visible et reconnaissable, bénéficier d'une identité visuelle immédiate.
- Elle doit permettre d'accueillir des ateliers d'habitants tout comme une présentation simple des éléments de communication du projet donc un espace avec du mobilier modulable.
- Elle doit pouvoir s'ouvrir sur l'extérieur pour permettre des activités extérieur (la pratique du jardinage, une terrasse,...)
- Elle doit se situer non loin de la maison de quartier

1. Réaliser la Grande Maison selon le principe d'urbanisme co-construit

Avec les habitants, co-construire la Grande Maison et en faire un lieu d'échange et de partage, qui accueillera les réunions publiques et les ateliers portés par les associations.

Principes :

- Identifier un collectif d'architectes local qui pourrait accompagner ces ateliers
- Trouver des containers ou assimilés pour avoir une ossature à cette Grande Maison pour en faire un ERP L de 5ème catégorie (max 200m²).

2. L'art dans la ville

L'Art dans la ville est une des spécificités de la ville d'Ivry, repris par Archikubik dans l'ADN du projet. La Grande Maison doit être un lieu de référence pour l'art dans la ville en accueillant des artistes en résidence.

Principes :

- Poursuivre les résidences artistiques lancées dès 2017 par la Galerie Fernand Léger
- Réaliser une carte artistique de la ZAC grâce à l'ensemble des projets et initiatives mises en place, en relation avec la maison de la mémoire,
- Initier des workshops ponctuels
- Mettre en place un cycle de conférences/échanges en partenariat avec des universités et écoles d'art, des architectes en lien avec les thématiques de la ZAC
- Lancement d'un journal mural pour retracer le projet artistique dans son évolution

3. L'agriculture sociale et solidaire

Archikubik a placé l'agriculture urbaine comme faisant partie intégrante de l'ADN du futur quartier. Cette agriculture urbaine comprend deux volets ; elle doit pouvoir être une activité économique et aussi répondre aux attentes des habitants de jardinage et de lien social. A ce stade d'avancement de l'opération d'aménagement, il est important de fédérer les habitants particulièrement demandeurs de pratique du jardinage (cf. entretiens de tu à tu).

Deux solutions sont à retenir : opter pour l'agriculture hors sol et mobile afin de suivre les mouvements du projet urbain, et réaliser les bacs et le substrat avec les matériaux de la barre Gagarine.

Principes :

- Faire intervenir une association locale sachante pilotée par la Maison de Quartier et accompagné par le service espaces verts de la Ville
 - fabrication de bacs mobiles à partir des matériaux de réemploi de la barre
 - préparation du substrat constitué à partir de résidus urbains
 - semage et plantation
 - Faire émerger une association de jardin partagé / collectif avec les habitants les plus motivés qui poursuivra / entretiendra les bacs créés avec l'appui de la Maison de Quartier
 - Accompagner les agents de la Maison de quartier à cette thématique

Budget prévisionnel – Temps 2

TEMPS 2			
LA GRANDE MAISON			
La Ville/ ORSA	Candidate à l'AMI urbanisme transitoire sur plusieurs axes : production de la Grande Maison, animation d'atelier de jardinage, production artistique.		
	Réalise un lieu sur site, ouvert à tous, présentant l'histoire et l'avenir du quartier <ul style="list-style-type: none"> ○ conception et réalisation avec l'aide d'un collectif d'architectes ○ récupération de containers ou assimilés ○ atelier de co-construction avec les habitants ○ commission de sécurité ERP 	150K€	25% pour Ville 25% pour l'EPA 50% pour la Région (AMI UT)
	Fait intervenir des professionnels de l'agriculture urbaine <ul style="list-style-type: none"> ○ fabrication de bacs mobiles à partir des matériaux de réemploi de la barre ○ préparation du substrat constitué à partir de résidus urbains ○ semage et plantation ○ faire émerger une association de jardin partagé / collectif avec les habitants les plus motivés qui poursuivra Associe la Maison de Quartier et le service espaces verts à cette action afin de gérer l'entretien sur le long terme <ul style="list-style-type: none"> ○ prévoir une formation de la Maison de quartier à cette thématique ○ dons en nature de la part du service espaces verts 	20K€	25% pour Ville 25% pour l'EPA 50% pour la Région (AMI UT) Ville/RH, budget formation Ville/Espaces verts
	Organise des workshops artistiques, des cycles de conférences... avec les écoles et universités environnantes Produit un journal du projet dans son évolution		

Exemples d'intervention jardinage hors sol et d'une maison du projet en conteneurs (centre-ville de Villeurbanne) :



Temps 3 : 2020 / 2030

Accompagner le projet sur la durée

La Grande Maison a vocation à être un lieu de production du quartier Agrocité.

La Grande Maison pourra accueillir :

- des résidences d'artistes dans le but de produire des œuvres intégrées au parcours art public existant sur la Ville.
- un exploitant agricole qui accompagne la programmation d'agriculture urbaine professionnelle et collaborative sur la ZAC, préfigurant le parc linéaire d'Archikubik.
- un acteur du réemploi pour alimenter la MOE espaces publics sur la production d'espaces publics co-construit avec les habitants, testant les futurs mobiliers urbains.
- des associations locales pour contribuer au lien social entre les habitants du quartier.



Exemple : Depuis 2002, le *Jardin aux Habitants* imaginé par Robert Milin sur le terrain contigu au Palais de Tokyo, situé rue de la Manutention, fait la joie des 16 jardiniers qui cultivent chacun leur petit lopin de manière à en faire le reflet végétal de leur personnalité



Jardins partagés dans le quartier en rénovation urbaine du Grand Marbé à Mâcon.

Calendrier prévisionnel

Temps 1

Temps 2

Temps 3

		2018	2019												2020								
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Galerie Fernand Leger	Missions photographique, filmique et sonore	■		■		■		■		■		■		■		■		■		■	■	■	■
EPA ORSA	Missionne une association pour travail artistique avec les habitants dans la barre	■	■		■		■		★														
Galerie Fernand Leger	Pilote le travail de mémoire du quartier en vue d'une exposition	■		■		■		■															
Ville/ORSA	Candidature AMI UT	■	★																				
Ville/ORSA	Missionne collectif urbanisme transitoire : conception et réalisation d'une Grande Maison, animation d'atelier de fabrication des espaces publics...								■		■	■		■				■	■	■	■		■
Ville/ORSA	Missionne collectif agriculture urbaine : construction de bacs, semage, émergence d'une structure associative locale...																	■	■	★	■		■