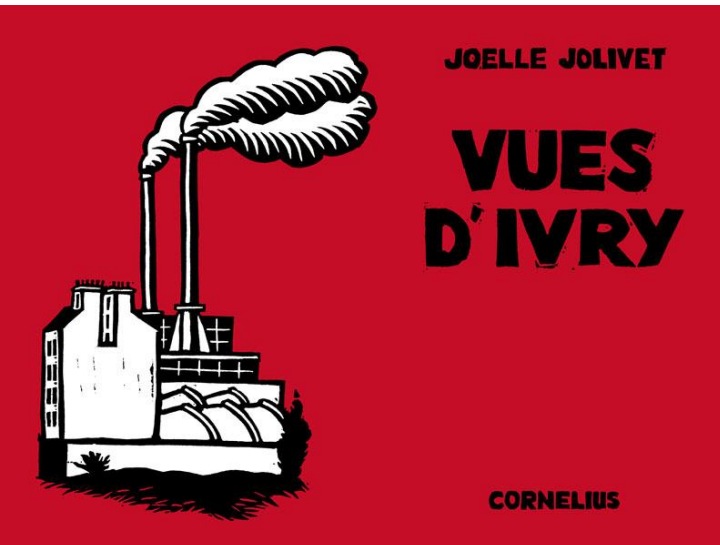


Quel développement économique diversifié, en milieu dense?



l'exemple d'Ivry Confluences à Ivry sur Seine

Quel développement économique diversifié, en milieu dense?





SOMMAIRE

Préambule: Quel développement économique aux Portes de Paris dans le cadre de la métropole du Grand Paris

1 – Accroissement démographique, mutation économique - un territoire en forte évolution

⇒le poids de l'histoire, une ville fortement marqué par l'activité économique

⇒Ivry-sur-Seine, une progression démographique, un pôle d'emploi majeur de la première couronne Sud francilienne mais des actifs résidents tournés vers Paris

⇒Des contraintes, qui peuvent constituer des freins à son développement

2 – Le projet urbain Ivry/Confluences

⇒Genèse d'un projet

⇒Un projet d'envergure métropolitaine aux portes de Paris

⇒Orientations et programmation, un projet qui laisse une large place au développement de l'activité

⇒De forts enjeux urbains mais aussi financiers

3 – Des orientations politiques volontaristes pour un développement économique assumé

⇒Préambule: quels moyens et quelles démarches pour mener à bien ces orientations

⇒Un projet à la confluence de deux dynamiques économiques: tertiaire au nord et industrielle et artisanale au sud

⇒Les caractéristiques du tissu économique d'Ivry Confluences (élargi)

⇒La définition d'une stratégie de développement économique

⇒Locaux tertiaires – moteur de l'opération dans un contexte immobilier atone

⇒Locaux d'activités – exercice de la recherche de l'adéquation entre demande et offre

⇒Un projet qui n'est pas figé – ré-interroger le projet

⇒L'accueil de nouvelles filières

⇒Deux exemples d'intégration urbaine d'activités lourdes mixées avec d'autres fonctions urbaines

⇒Le développement d'une économie d'attente

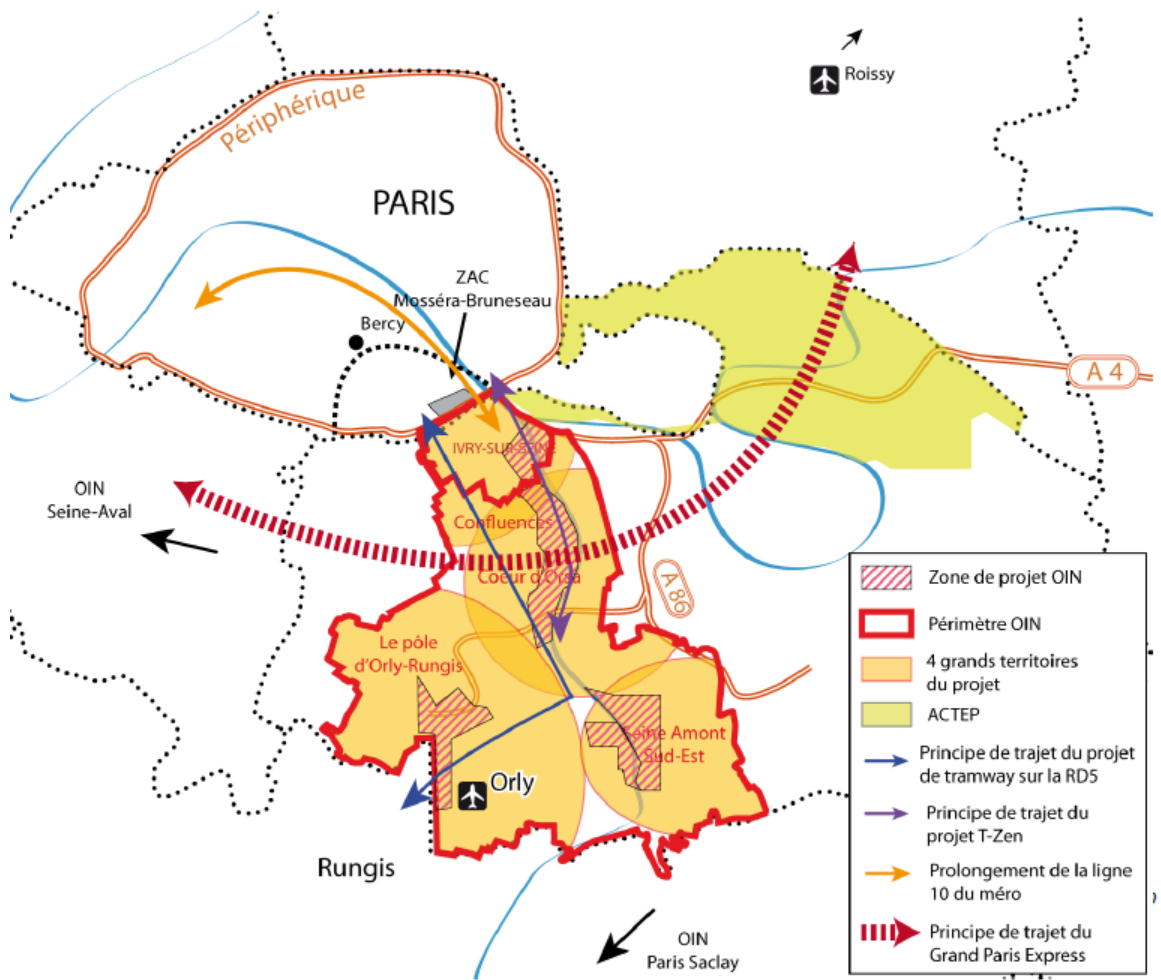
4 – Un développement du territoire qui ne tourne pas le dos aux solidarités

Conclusion

Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.

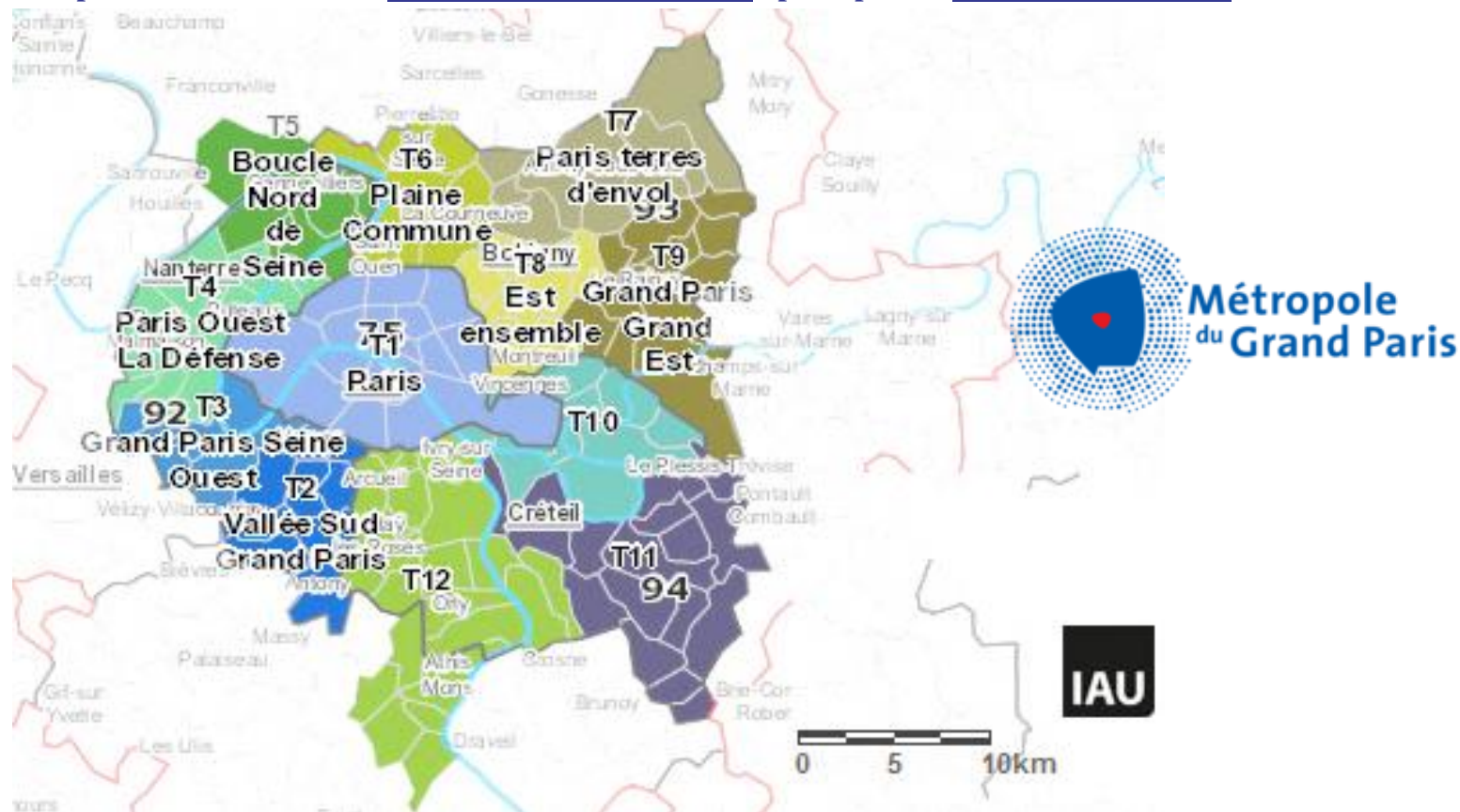


Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.



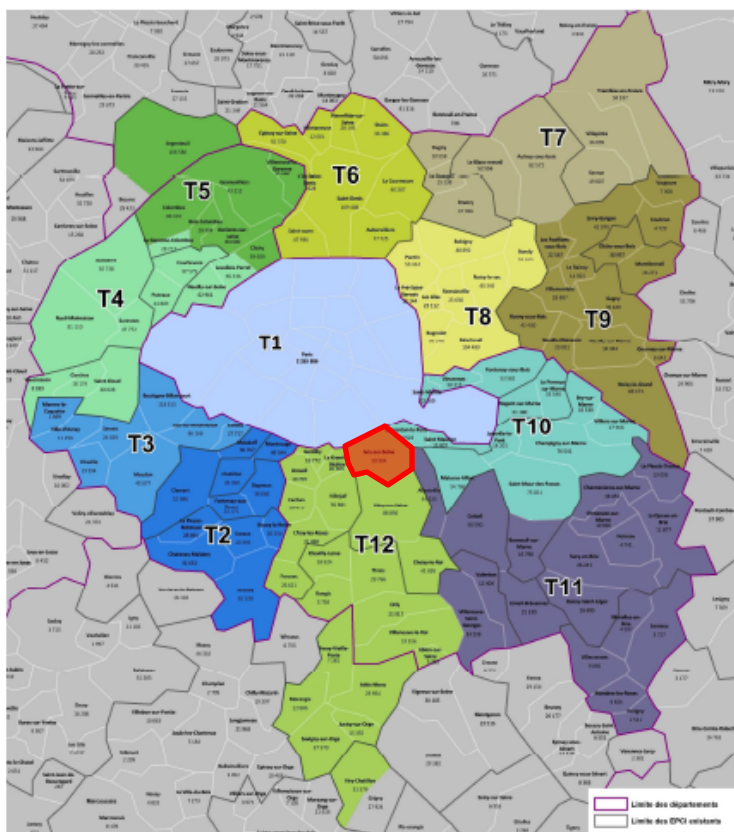
Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.

- Métropole du Grand Paris à statut particulier / métropoles de droit commun
- Contexte institutionnel incertain (élections présidentielles...)
- Décision imposée aux maires : lois MAPTAM (2014), NOTRe et décrets (2015), projet de loi relatif au statut de Paris (2016)
- Réponse au niveau du T12 « Grand Orly Seine Bièvre » : principe de « Coopérative des villes »



Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.

La métropole du Grand Paris et ses Territoires



	Nbre de communes	Population totale INSEE 2012	Superficie (km ²)	Conseillers métropolitains	Nbre cons. territoriaux
T1- Paris	1	2 265 886	105,4	62	163
T2 -	11	394 997	47,0	11	80
T3 - GPSO	8	314 621	36,7	10	73
T4 -	11	568 139	59,4	14	90
T5 -	7	434 977	49,7	10	80
T6- Plaine Commune	9	414 806	47,4	12	80
T7 -	8	349 133	78,1	9	72
T8 - Est Ensemble	9	402 477	39,2	10	80
T9 -	14	385 323	71,6	14	80
T10 -	13	505 372	56,3	15	90
T11 -	18	351 647	113,9	19	74
T12 -	22	632 237	109,5	23	92

Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.

Les compétences sont transférées de manière progressive de 2016 à 2018

1 projet métropolitain

qui définit les orientations générales de la politique conduite par la MGP

+ schéma directeur des réseaux de distribution d'énergie métropolitains.

+ délégation possible des compétences en matière de logement de l'Etat à la MGP

+ transfert possible de grands équipements et infrastructures de l'Etat à la MGP

4 compétences obligatoires

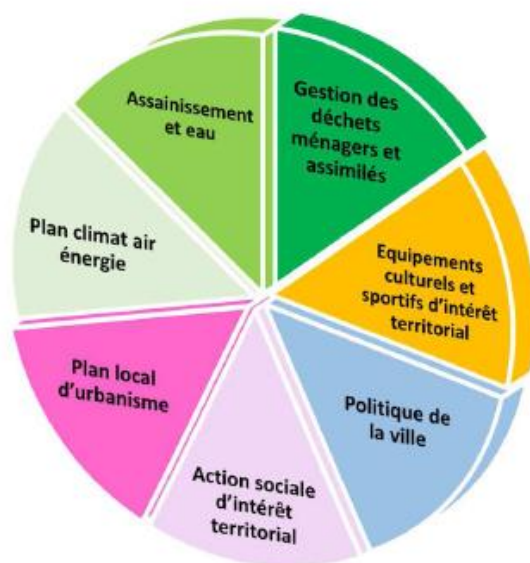


Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.

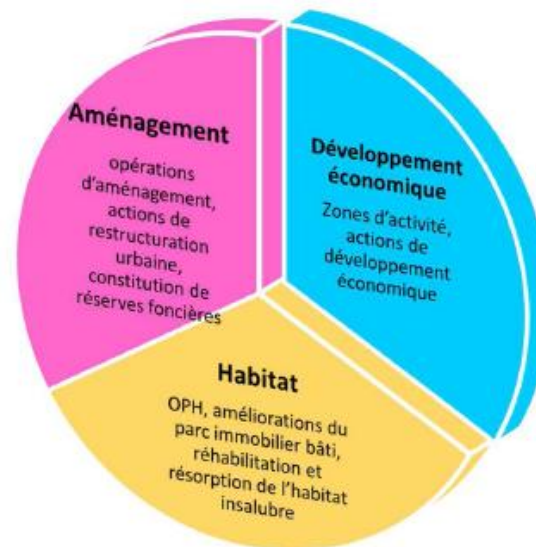
Les établissements publics territoriaux

Les compétences sont transférées de manière progressive de 2016 à 2018

7 compétences
obligatoires en
propre

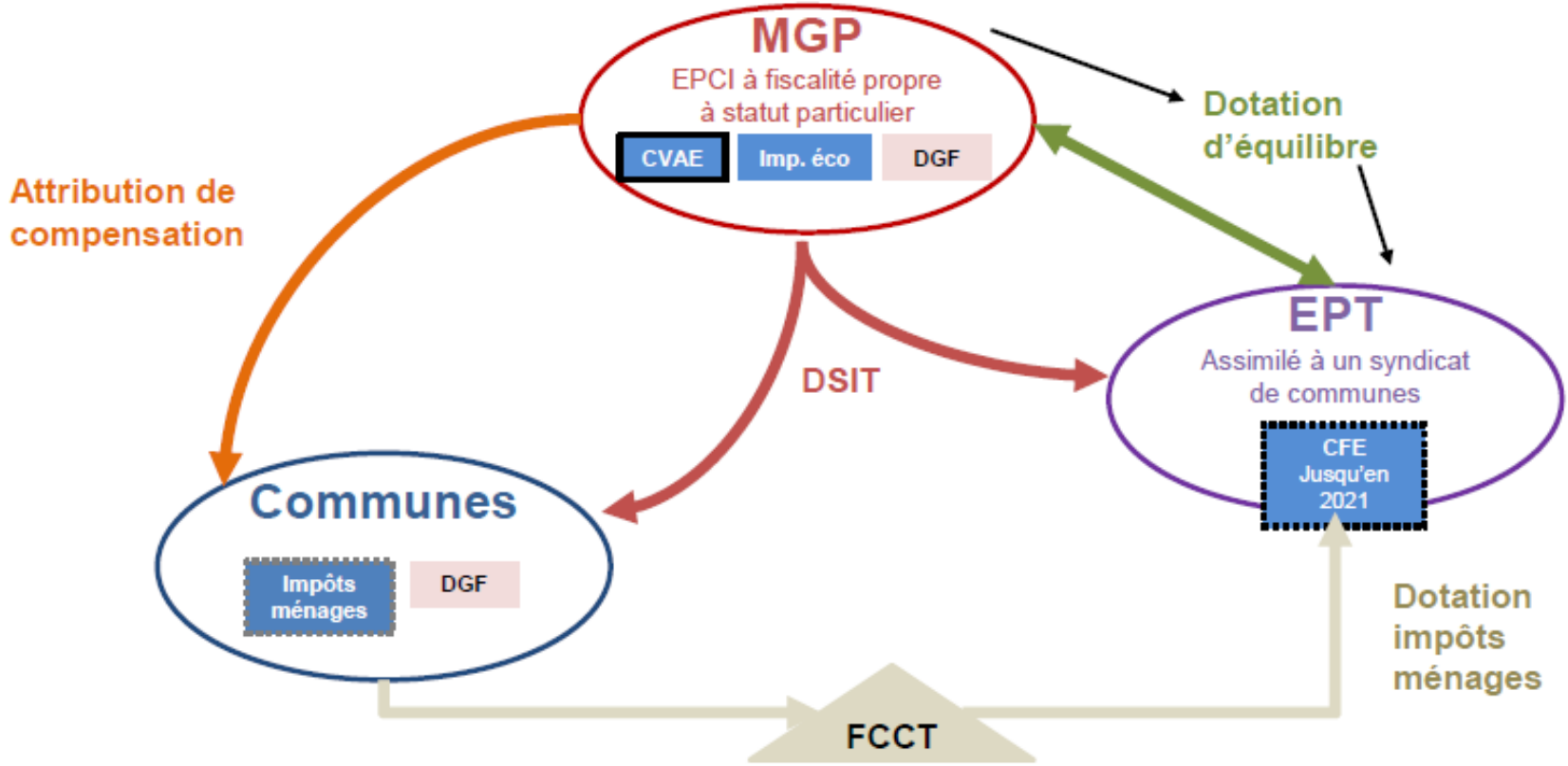


3 compétences
partagées avec
la MGP



Les communes ont la possibilité à tout moment de transférer de nouvelles compétences à l'EPT.

Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.



Commune de près de 60 000 habitants, aux portes de Paris, Ivry sur Seine constitue une des entrées du territoire T 12 « Grand Orly Seine Bièvre » de la Métropole du Grand Paris créée au 1^{er} janvier 2016.




Positionnement dans le projet de SDRIF de 2013





Ville d'Ivry-sur-Seine - Citadia Conseil / Even Conseil - PLU arrêté


Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

 Les fronts urbains d'intérêt régional


 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

 Les espaces verts et les espaces de loisirs

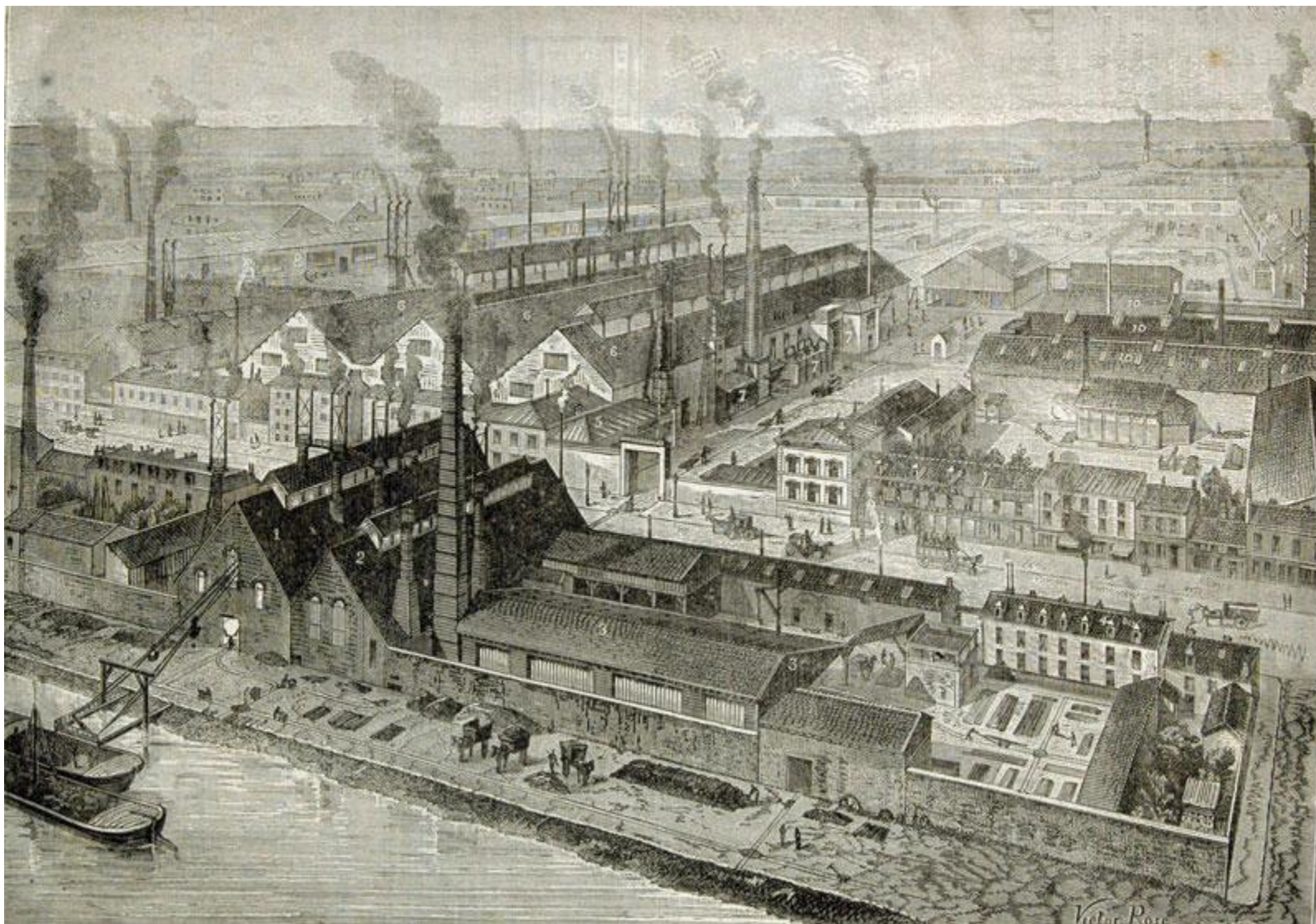
 Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

 Le fleuve et les espaces en eau

Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



Ivry, la Seine, vers 1850

Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



CPCU dans les années 40

Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



CPCU aujourd'hui

Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



Ivry-Port dans les années 60

Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



Ivry-Port en 2011

Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



Un territoire fortement marqué par son histoire industrielle



Ivry-Conférences, l'axe Pont d'Ivry/Centre ville

Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements un pôle d'emploi majeur de la première couronne sud francilienne

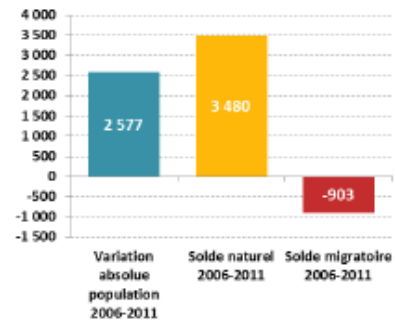
La dynamique démographique

Ivry-sur-Seine compte 58 185 habitants en population municipale* en 2011, soit une croissance de 4,6% depuis 2006 équivalent à 2 577 habitants supplémentaires.

Le taux de croissance annuelle moyen* s'élève ainsi à 0,9% par an entre 2006 et 2011. Ce taux est légèrement moins important que celui enregistré sur la période 1999-2006 (+1,1% par an). Il reste néanmoins dynamique comparé aux autres territoires de référence. Le Val-de-Marne enregistre un taux bien inférieur avec 0,5% d'accroissement annuel moyen entre 2006 et 2011. Soulignons que Choisy-le-Roi, Villejuif et Saint-Ouen affichent des taux très importants (au-delà de 2% par an).

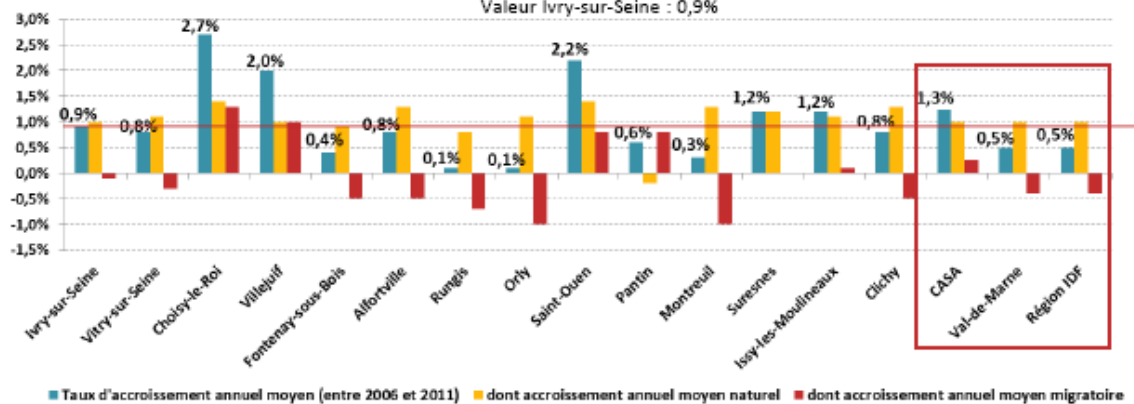
La démographie de la commune d'Ivry-sur-Seine est toujours dans une période de croissance depuis les années 2000. Cette croissance est entièrement liée au solde naturel* puisque le solde migratoire* est négatif sur la commune. Ivry-sur-Seine compte, en effet, plus de 900 habitants ayant quitté le territoire communal sur la période 2006-2011.

Variation de la population en nombre entre 2006 et 2011 Ivry-sur-Seine



Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Comparaison avec les territoires de référence Taux d'accroissement annuel moyen entre 2006 et 2011 Valeur Ivry-sur-Seine : 0,9%



Source : INSEE, RP 2011 et 2006

1975: 62 000 habitants
1999: 51 000 habitants
2016: 59 700 habitants
2030: 70 000 habitants

Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements un pôle d'emploi majeur de la première couronne sud francilienne

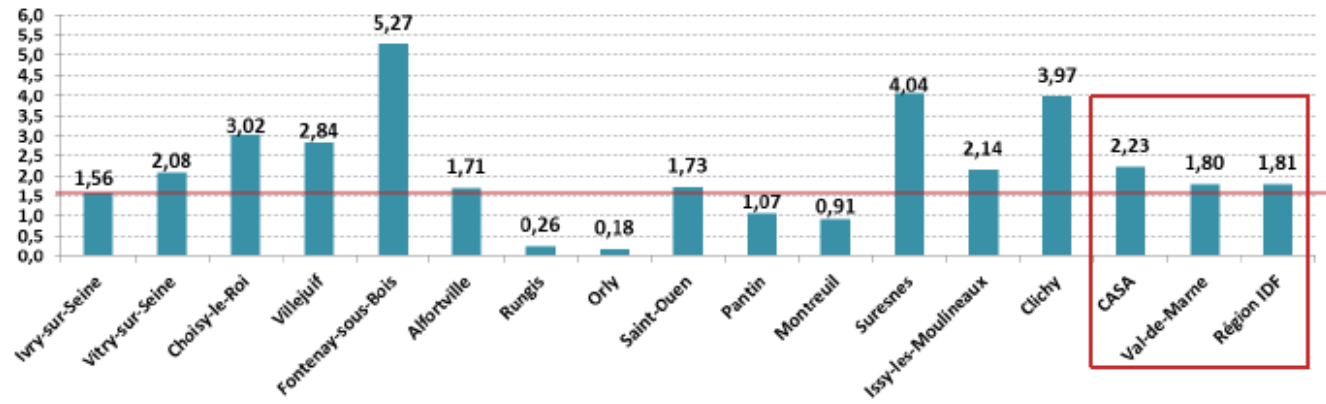
La dynamique de logements

Le rendement de l'effort de construction* à Ivry-sur-Seine est important entre 2006 et 2011 : il est de 1,5 alors qu'il était de 2,9 entre 1999 et 2006. Ainsi, entre 2006 et 2011, Ivry-sur-Seine a accueilli 2 577 nouveaux habitants et a recensé dans le même temps 1 655 nouveaux logements. La ratio est donc dynamique : 3 nouveaux habitants pour 2 nouveaux logements sur le marché*. Quatre communes des territoires de référence ont un meilleur rendement de l'effort de construction : Rungis, Orly, Pantin et Montreuil.

La population des ménages* a connu une hausse de 5% entre 2006 et 2011 et l'accroissement du parc de logements* s'élève au taux de 6% sur cette même période. Ivry-sur-Seine mène donc une politique dynamique en matière de logements.

NB : Attention, ce ratio ne signifie pas que tout nouvel habitant vient habiter dans un logement neuf. Le rendement de l'effort de construction provient de la comparaison de deux variables : les nouveaux habitants et les nouveaux logements sur une période donnée.

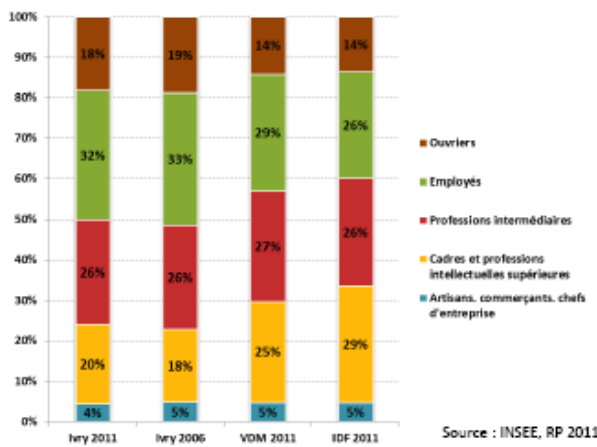
Comparaison avec les territoires de référence
Rendement de l'effort de construction entre 2006 et 2011
Valeur Ivry-sur-Seine : 1,5



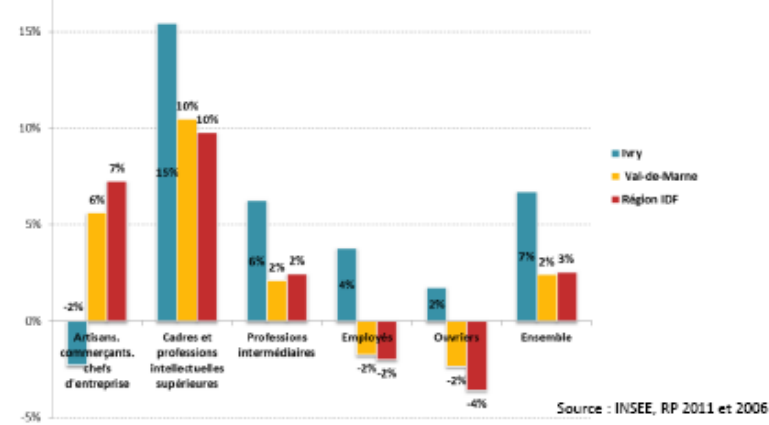
Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements un pôle d'emploi majeur de la première couronne francilienne

Répartition de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par CSP
Ivry-sur-Seine, VDM, IDF – 2011, 2006



Evolution de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par CSP
entre 2006 et 2011
Ivry-sur-Seine VDM, IDF – 2011, 2006



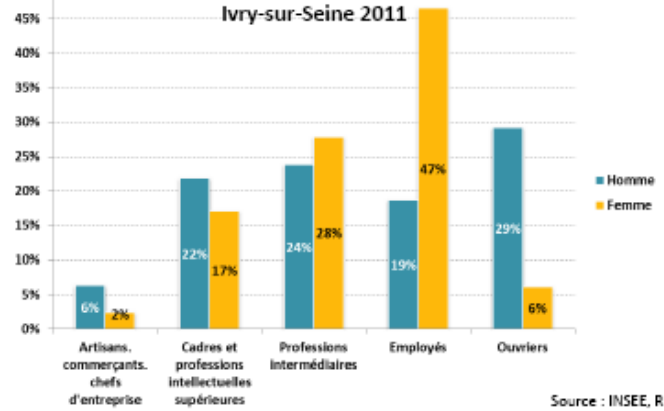
Catégorie socioprofessionnelles (CSP) de la population active ayant un emploi
Seuls les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés par rapport au département et à la région, même s'ils augmentent sensiblement (+ 2 points) sur la période. Inversement les ouvriers et les employés sont surreprésentés par rapport aux valeurs de référence, même s'ils perdent un point sur la période.

Les cadres progressent le plus vite sur la période (+15%), deux fois plus vite que l'ensemble de la population active ayant un emploi (+7%). Toutes les CSP progressent sur la période de manière plus importante que pour le département et la région, seuls les artisans et commerçants reculent (-2%).

Il y a une proportion un peu moindre de cadres chez les femmes, déficit qui se reporte sur les professions intermédiaires. Ces deux CSP représentent un peu moins de la moitié de la population active (46%) et sont féminisées à 40% pour les cadres et 50% pour la profession intermédiaires.

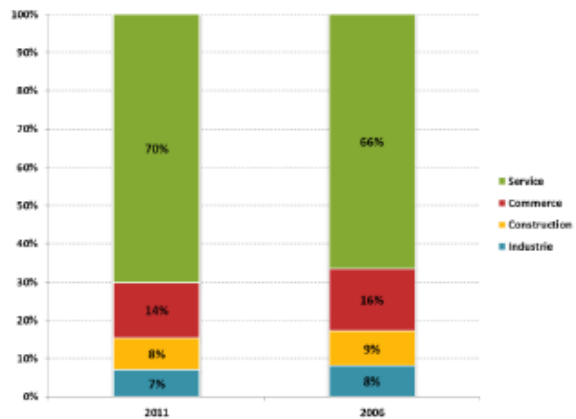
Il y a une part très supérieure de femmes chez les employés, et inversement chez les ouvriers. Ces deux CSP ont des taux de féminisation opposés, avec 70% pour les employés et 15% pour les ouvriers.

Répartition de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par CSP
selon le sexe
Ivry-sur-Seine 2011



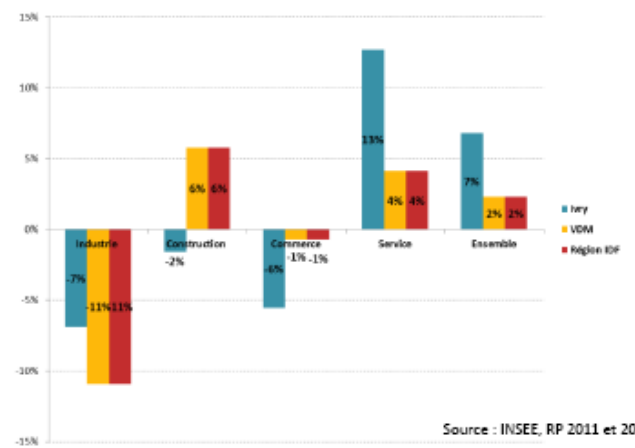
Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements un pôle d'emploi majeur de la première couronne sud francilienne

Répartition par secteur d'activité des emplois au lieu de travail
Ivry-sur-Seine, VDM, IDF 2011



Source : INSEE, RP 2011

Evolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2006 et 2011
Ivry-sur-Seine, VDM, IDF 2006-2011



Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Effectif des emplois au lieu de travail
Ivry-sur-Seine, 2006, 2011

	2011	2006
Industrie	2 372	2 548
Construction	2 779	2 823
Commerce	4 855	5 140
Service	23 476	20 834
Ensemble	33 490	31 357

Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Emploi au lieu de travail*

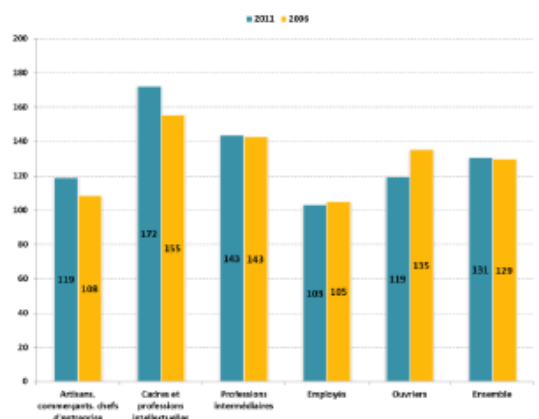
Même si on note un fort ralentissement par rapport à la période précédente, l'emploi au lieu de travail augmente sur la période 2006-2011 (+7%, soit +2 133 emplois)

Il est principalement le fait du secteur des services dont les emplois augmentent de 13% sur la période. C'est 3 fois plus qu'à l'échelle départementale et régionale. Il ralentit néanmoins de 12 points par rapport à la période précédente (+25% sur la période 1999-2006). Inversement, tous les autres secteurs d'activité voient une baisse du nombre d'emplois, avec une forte baisse pour l'industrie (-7%), même si elle est moindre qu'aux échelles de référence et que lors de la période précédente (-9%).

Fait nouveau, le secteur de la construction, qui augmentait sur la période précédente (+25%), connaît une baisse de 2% entre 2006 et 2011.

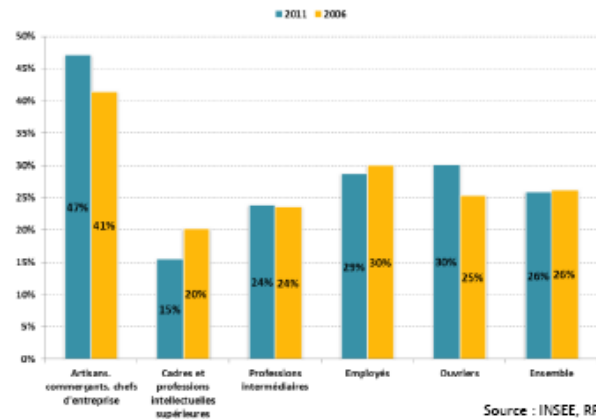
Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements un pôle d'emploi majeur de la première couronne sud francilienne

Indice de concentration d'emploi par CSP Ivry-sur-Seine 2011, 2006



Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Part des emplois occupés par des résidents selon les CSP Ivry-sur-Seine 2011, 2006



Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Lieu de travail des actifs ivryens de 15 ans ou plus ayant un emploi Ivry-sur-Seine, 2011 et 2006

	2011		2006	
Commune de résidence	6 643	26%	6 359	26%
Autre commune du département de résidence	4 591	18%	4 079	17%
Autre département de la région de résidence	14 061	55%	13 609	56%
Autre région en France métropolitaine	301	1%	149	1%
Autre (Dom. Com. étranger)	49	0%	23	0%
Ensemble	25 646	100%	24 219	100%

Source : INSEE, RP 2011 et 2006

Equilibre emploi-habitat

131 emplois pour 100 actifs, c'est 31% d'emplois sur la ville de plus que d'Ivryens travaillant, une valeur bien supérieure à la moyenne départementale et régionale qui font d'Ivry un pôle d'emploi important.

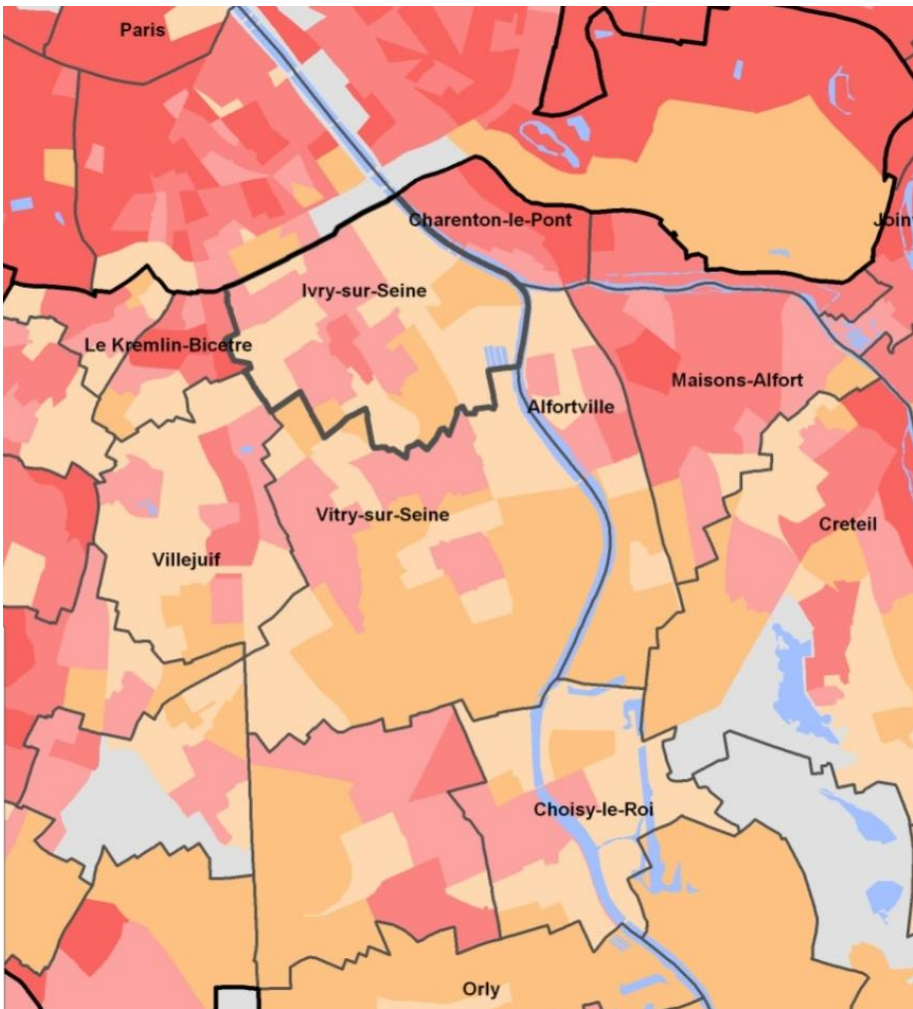
Tous les indices de concentration d'emploi* par catégories socioprofessionnelles affichent une part supérieur à 100, ce qui confirme l'importance de la concentration et la diversité des emplois présents sur la commune. Les artisans-commerçants et les cadres ont des indices qui progressent le plus fortement avec respectivement de +11 et +17 points sur la période.

Cette concentration d'emplois masque néanmoins d'importants flux domicile-travail des actifs ivryens, situation partagée par de nombreuses communes de la première couronne parisienne.

En effet, 26% des emplois de la communes sont occupés par des Ivryens, 18% travaillent dans une autre commune du département et 55% dans un autre département d'Ile-de-France (Paris principalement).

Les cadres surreprésentés en terme de concentration d'emploi ne sont qu'à 15% des Ivryens, soit une baisse de 5 points par rapport à 2006. Inversement pratiquement un artisan-commerçant sur 2 est Ivryen (+5 points).

Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements un pôle d'emploi majeur de la première couronne sud francilienne



Cette carte représente le rapport cadres/ouvriers dans un périmètre allant de Paris 13^{ème} à Orly. Elle montre le caractère populaire qui domine encore dans certains quartiers, en particulier Ivry-Port.

**Une forte progression démographique, une construction dynamique de logements
un pôle d'emploi majeur de la première couronne sud francilienne**

En résumé...

Une forte progression démographique depuis 15 ans, adossée à une dynamique de construction très importante

Une plus grande représentation des CSP ouvriers et employés que dans le 94 et l'Ile-de France et une moins grande représentation des cadres supérieurs et professions intellectuelles

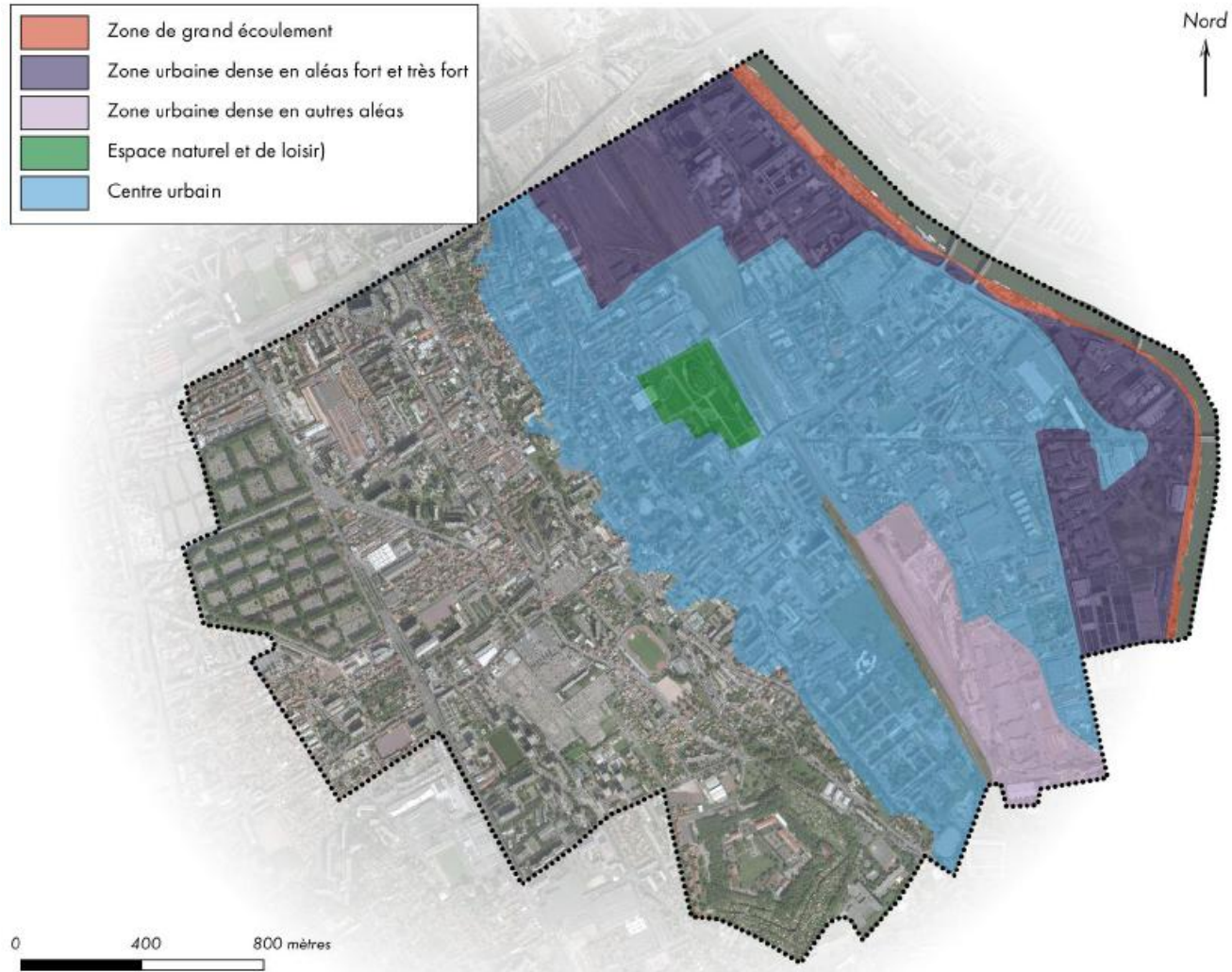
Des effectifs en emploi au lieu de travail toujours en augmentation notamment dans les secteurs de service et une baisse des emplois industriels

Un équilibre emploi/habitat qui reste très favorable à l'emploi avec 131 emplois pour 100 actifs

Mais des flux domicile/travail qui restent importants avec seulement 26% des emplois occupés par des habitants d'Ivry

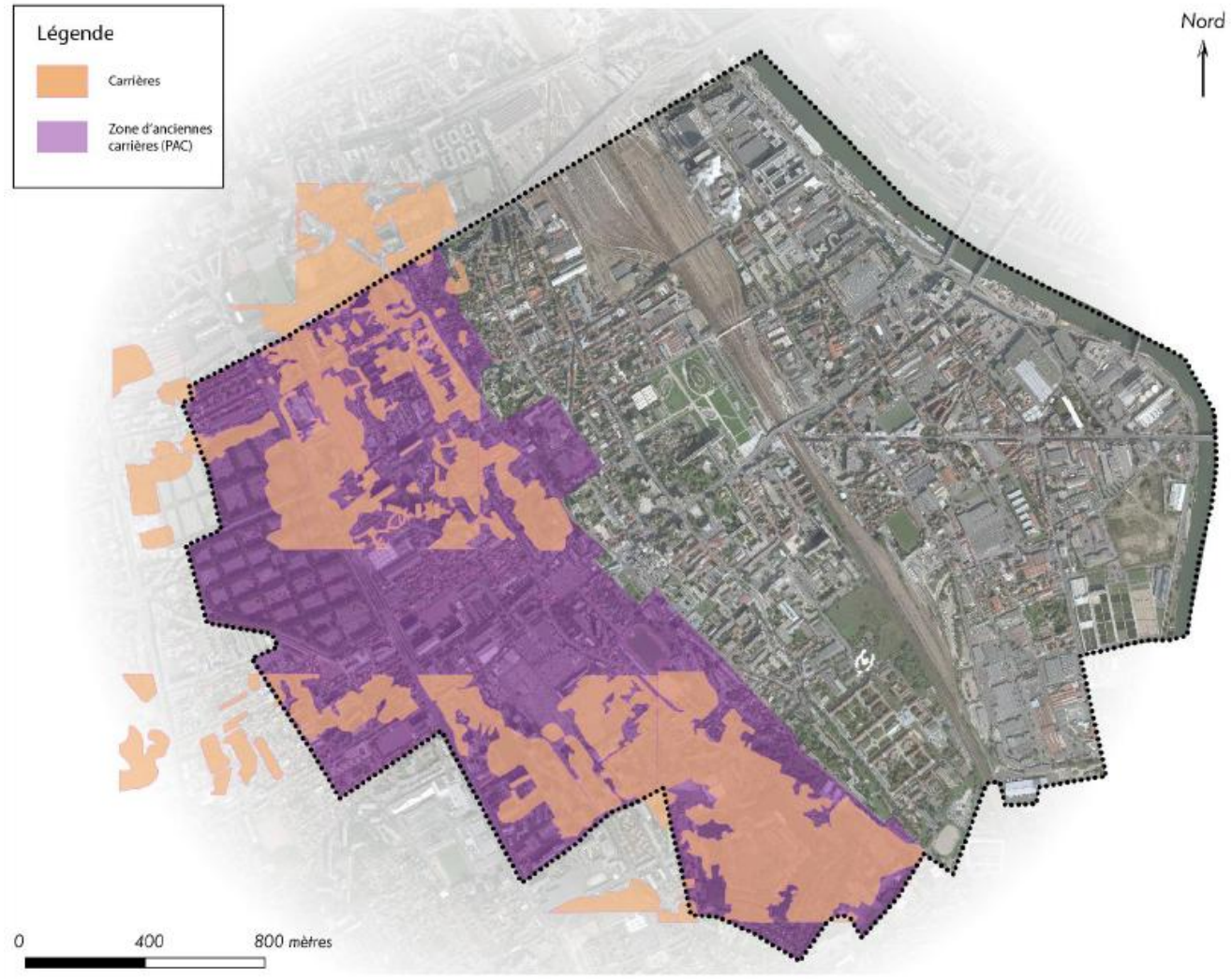
Une commune qui reste populaire malgré quelques phénomènes de gentrification

Des contraintes qui peuvent constituer des freins à son développement



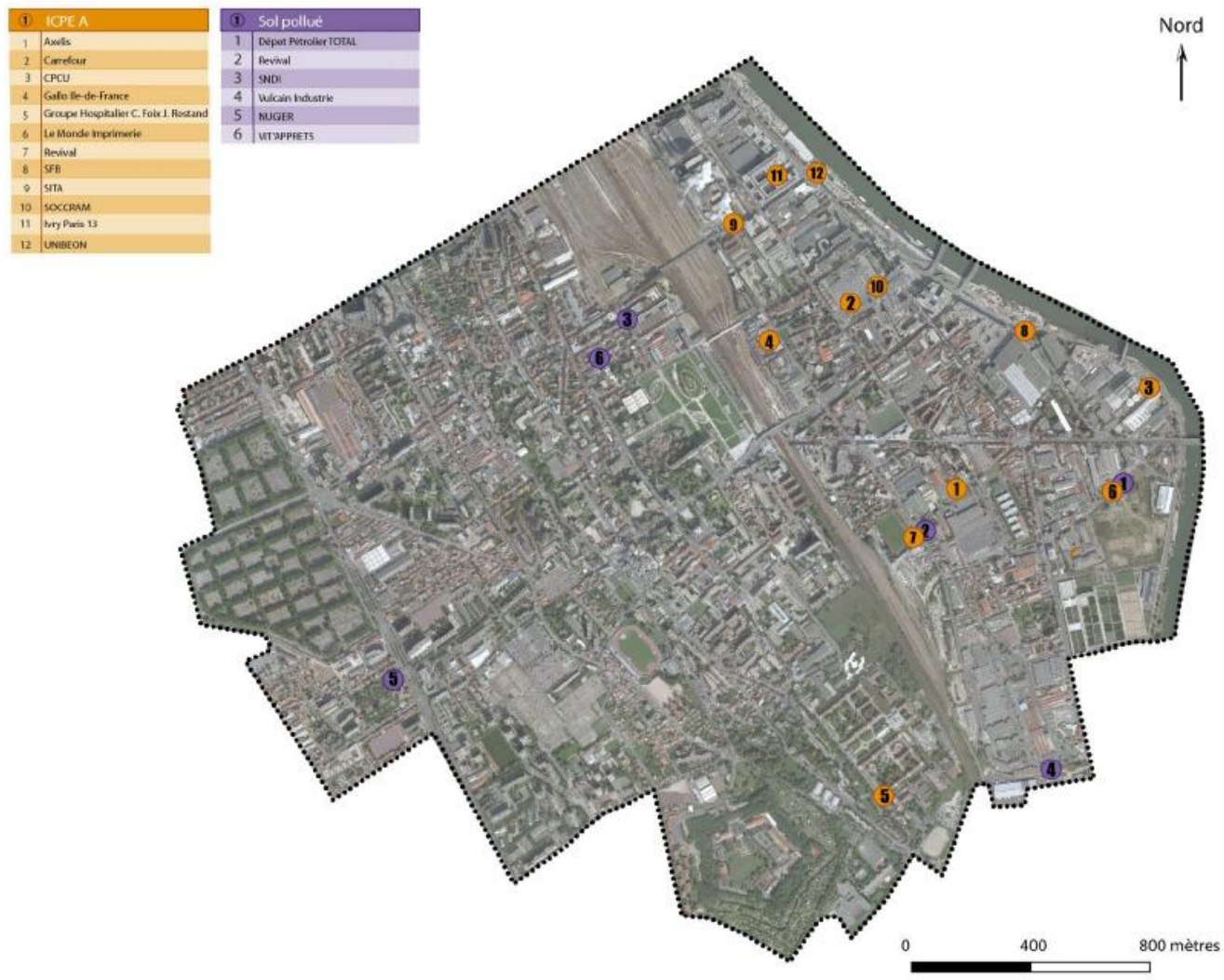
Un territoire soumis aux risques d'inondation

Des contraintes qui peuvent constituer des freins à son développement



Un territoire soumis aux risques « carrières »

Des contraintes qui peuvent constituer des freins à son développement



Un territoire soumis aux risques technologiques et sols pollués

Des contraintes qui peuvent constituer des freins à son développement



ZigZag

CÔTÉ LA PLAQUE

ont Everest a, lui aussi, été...
« fait bouger le mont Everest de 3 cm vers le sud-ouest » Parisien », 17/6). Ce qui égage rien de bon. Le manquant plus que le en profite pour se déplacent l'Occident...

RIVALITÉ CHEZ LES FRANÇAIS...



EST LE MOTEUR RONFLE ?

Mercure de jouvence à Ivry

Un collège écolo flambant neuf a été construit sur un terrain gorgé de mercure.

AU cœur du mégaprojet de rénovation Ivry Confluences se dresse depuis peu un nouveau collège, tout beau, flambant neuf, avec ses toitures bientôt végétalisées. De l'écolo garanti, l'aboutissement d'un vrai « chantier vert », selon l'entreprise Outarex, chargée des travaux. Cent soixante-dix élèves s'étaient déjà inscrits pour la rentrée prochaine, lorsque... le 27 mai, le conseil général du Val-de-Marne a annoncé la découverte de « traces de pollution au mercure supérieure aux normes réglementaires ». Le mercure étant un vrai poison, le collège n'ouvrira pas. « Fermé pour au moins un an », a déclaré le conseil général, qui a financé la belle bâtisse à hauteur de 13,7 millions d'euros. Les 170 élèves inscrits iront voir ailleurs.

En 1888 s'était installée ici la Compagnie générale des lampes à incandescence. Philips avait poursuivi l'activité jusqu'en 2007. Sadev 94, aménageur ambitieux de la jeune ZAC et maître d'ouvrage du collège, rachète le terrain l'année d'après. Et découvre, deux ans plus tard, à la lecture du plan local d'urbanisme, une « pollution aux métaux lourds, HAP, solvants chlorés et solvants aromatiques dans les sols ». Et, dans les eaux souterraines, « des métaux lourds, solvants chlorés et hydrocarbures totaux ». Jean-Pierre Nourrisson, le directeur général de Sadev 94, dit être

alors tombé des nues : « Sur les fiches fournies par Philips, il n'était mentionné nulle part que les terres étaient polluées. » Le Code de l'environnement oblige pourtant l'exploitant à en informer le nouveau propriétaire et à remettre en état le site.

Les 170 élèves à la porte

Qu'importe ! Quelques morceaux de terre polluée n'effraient pas Sadev 94. Après un premier avis préfectoral défavorable, le permis de construire est délivré en 2013 - à condition que les sols soient dépollués. Discipliné, Sadev 94 s'exécute, histoire d'« éliminer des émissions légères de mercure ». Le collège sort de terre. Mais, au printemps, peu avant la livraison du bâtiment, « on a fait des sondages un peu plus profondément, comme prévu avec le département ». Résultat : le sol regorge de mercure.

D'où vient-il ? Pourquoi s'est-on aperçu si tard de sa présence ? « Nous ne tenons pas à nous exprimer sur le dossier », répond au « Canard » l'entreprise Semofi, qui a effectué l'étude des sols en 2013. On la comprend. Les sols ont-ils bien été dépollués ? Certains évoquent une cuve ou une conduite renfermant des produits polluants non détectée qui se serait renversée durant le chan-

tier. Ou encore de la terre retournée provoquant de nouvelles émanations. A chaque hypothèse son responsable. Le département mène l'enquête...

« Au moins, avec des projets d'aménagement comme celui-ci, on sait où sont les terres polluées. » Gilles Montmory, le directeur du développement urbain à la mairie, voit les choses en rose. Sur la même friche Philips, 133 logements HQE (haute qualité environnementale) vont voir le jour. Et la cheminée de l'ancienne usine, conservée pour la « mémoire du passé industriel », domine le tout.

Professeur Canardeau



EPR, ça ne tourne pas mais ça rapporte !

ALORS que le chantier de l'EPR de Flamanville patauge tellement que le retard sera d'au moins neuf ans (il devait ouvrir en 2012), la plupart des équipements locaux financés grâce à l'argent d'EDF suivent, eux, peinardement leur calendrier : 45 sur 58 ont déjà été réalisés ! Et 102 millions d'euros sur les 123,5 millions programmés dans le cadre du Grand Chantier ont déjà été dépensés. Bref, en ce moment, ça inaugure à tout-va aux alentours du futur réacteur nucléaire.

Et les élus et le sous-préfet de Cherbourg de se déplacer en grande pompe pour porter sur les fonts baptismaux un gymnase par-ci, un camping caravaning par-là, voire un simple parking paysager. Le gymnase inauguré vendredi 19, par exemple, dans la petite commune

des Pieux a de quoi épater les foules, avec son coût de 2 millions, sa capacité à accueillir des compétitions de haut niveau (basket, hand, volley, gym) et ses 1 912 m² d'espaces verts (en plein bocage normand, ça en jette !).

Et ce n'est pas fini ! Avant la fin de l'année, tout ce beau monde devrait encore trinquer à la santé des aménagements du port de plaisance de Diélette, d'un nouveau gymnase à quelques encablures du premier, de trois restaurants scolaires et d'un centre d'accueil et de loisirs, paisiblement situé à l'ombre du futur réacteur.

En revanche, pour les dispositifs d'évacuation des populations en cas d'incident nucléaire grave, c'est plutôt : circulez, y a rien à inaugurer !

Pr C.

POUR I LE CODI

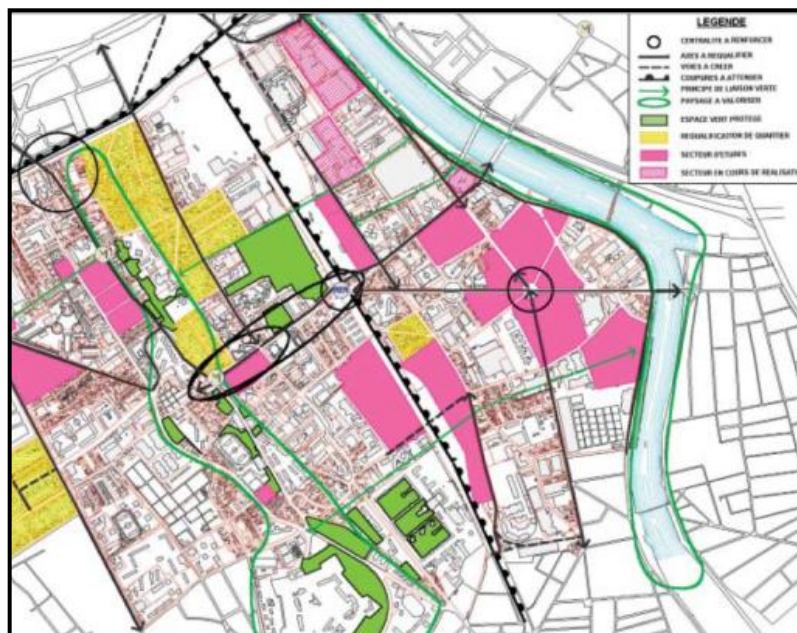
« Le Parisien les interdits plus nombreux de du 1^{er} juillet, ou de la coulette. Pour le texte n'intermanger un quiller, de chien sur les tudes laiss de la marée Et si on té en mangea

DRÔLE

□ NICOLAS le président niste Deboulisé un coup sa campagne gionales : il RER, en corzaine de jou Reste une quand le c France entr'est-ce que t se lèvent homme ?



Sa genèse: la reconquête de friches industrielles par le développement d'un projet où doivent cohabiter développement économique et habitat



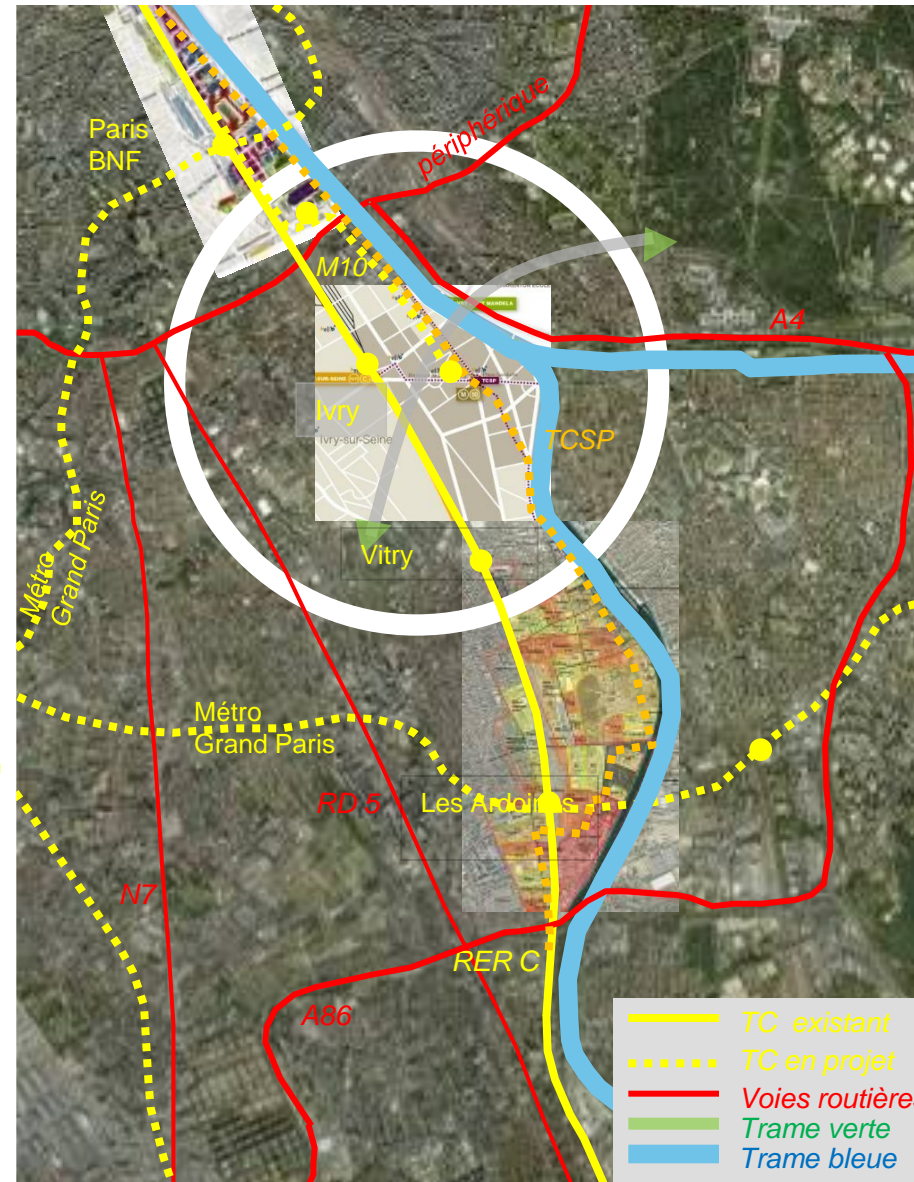
La Charte Ivry 2015, réalisé entre 1996 et 1998 constitue les prémices de la future opération Ivry Confluences:

- reconquête des friches industrielles et poursuite de leur maîtrise foncière
- ouverture de la ville vers la seine
- développement d'une polarité urbaine autour de la place Gambetta
- nouvelle traversée des voies ferrées
- mise en valeur d'un axe centre ville => seine via les secteurs d'activités d'Ivry-Port Sud
- maintien et développement de nouveaux secteurs d'activités

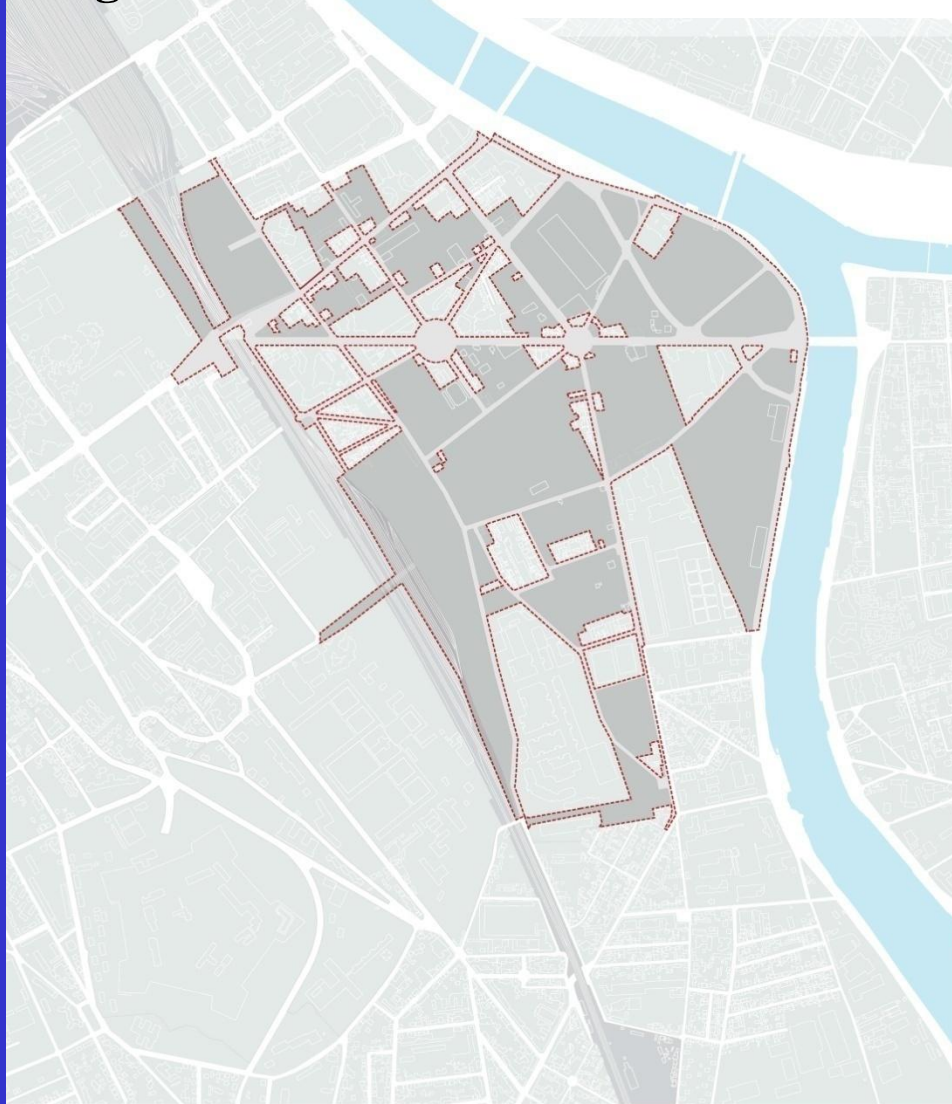


Le schéma directeur d'Ivry-Port, réalisé par l'IAU entre 2007 et 2008 a mis en évidence plusieurs pôles: pôle de la confluence, de la gare. Il propose également une nouvelle trame d'espaces publics, la mise en valeur de la confluence par un parc, un développement économique plutôt tourné vers des Pme/Pmi au sud et de tertiaire supérieur au nord.

Ivry Confluences, territoire charnière vers Seine-Amont



Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations

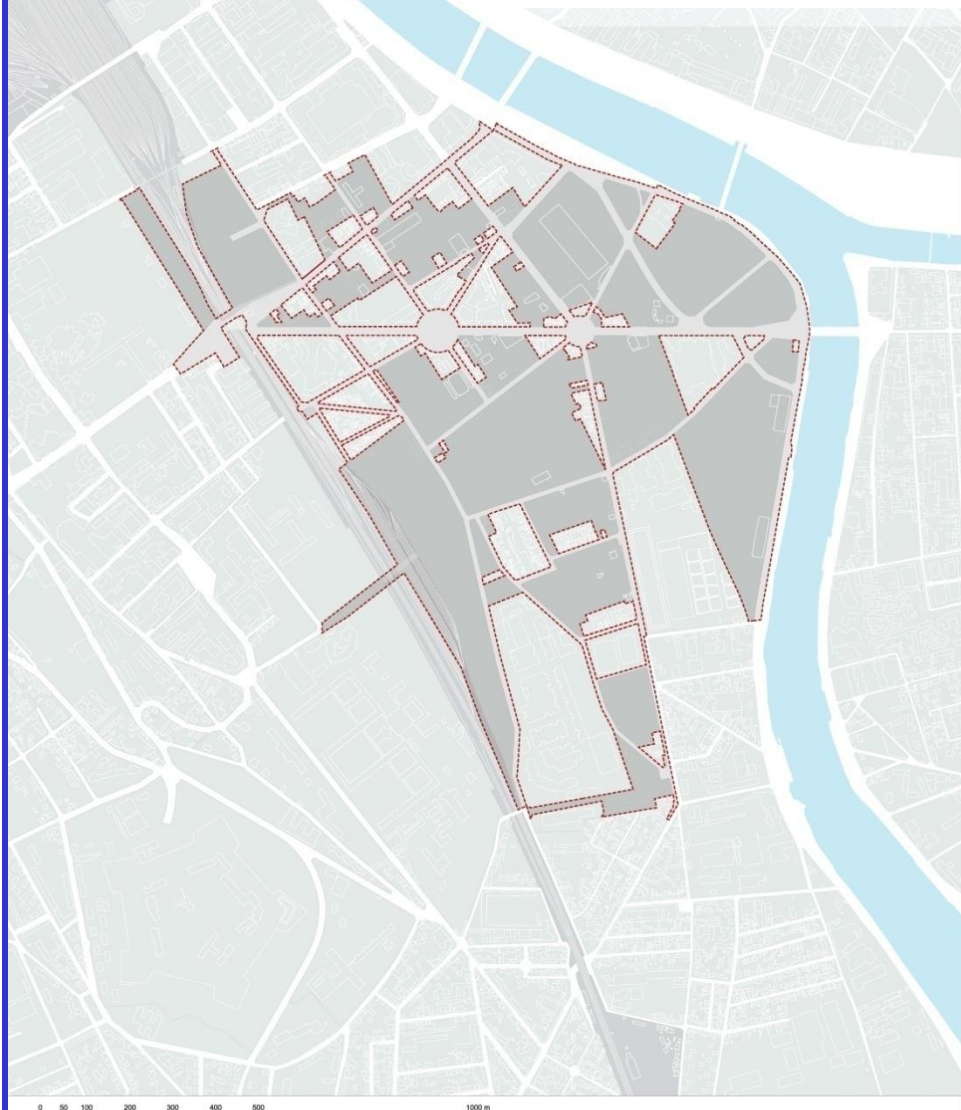


Les enjeux généraux

Le projet urbain est d'abord un projet avec et pour les ivryens. De par son importance, il impacte aussi des logements, souvent vétustes, qui seront démolis (des mécanismes de relogement ont été mis en place avec en particulier une charte de relogement des habitants).

Pour les activités, il en est de même. Certaines activités sont aussi dans des locaux vétustes et inadaptés. Elles sont parfois source de nuisance avec les logements à proximité. Elles feront aussi l'objet d'un accompagnement spécifique afin de les reloger.

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Concertation

Engagée dès 2007 dans le cadre des différentes procédures ayant conduit à la Zac, elle se poursuit sous différentes forme.

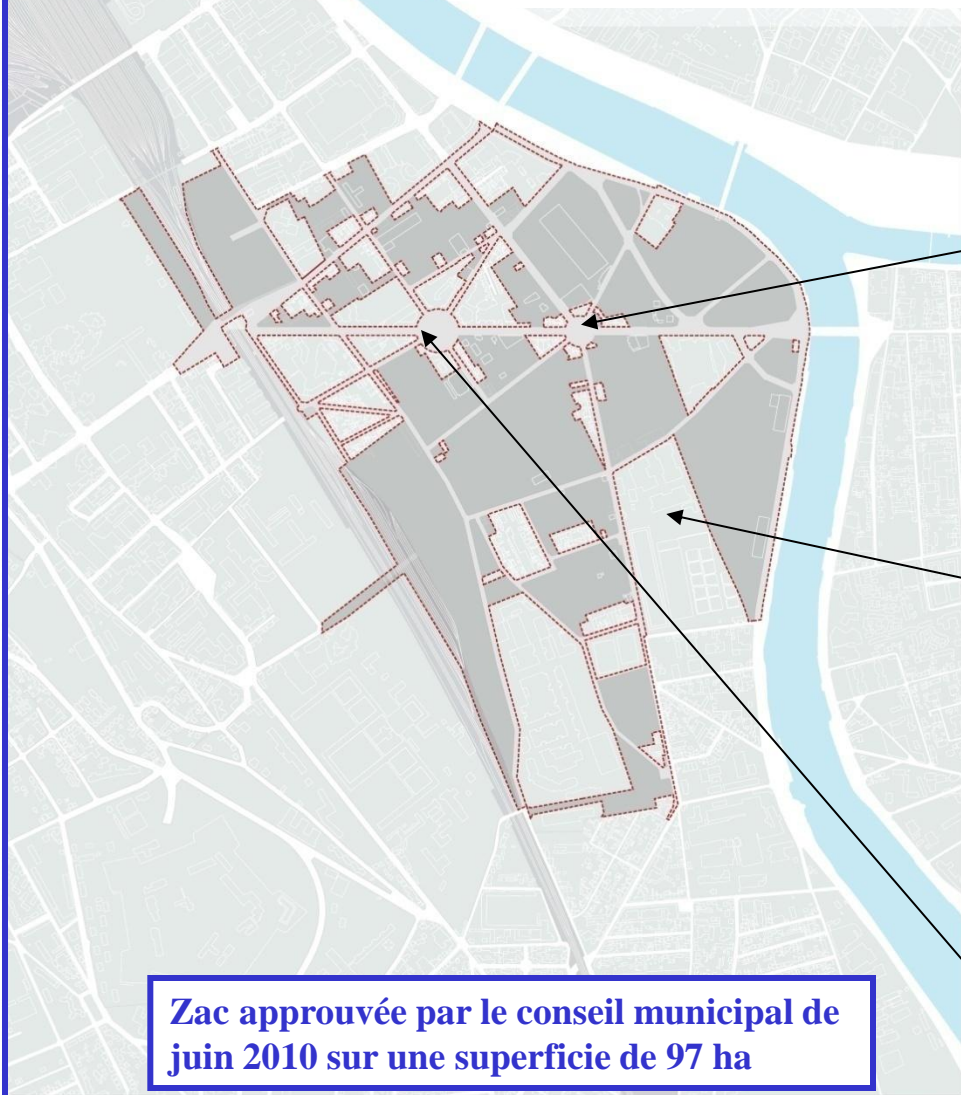


Ateliers citoyens

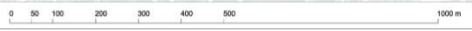


Balades urbaines

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Zac approuvée par le conseil municipal de juin 2010 sur une superficie de 97 ha



Le périmètre



Confluence et centralité autour de Gambetta

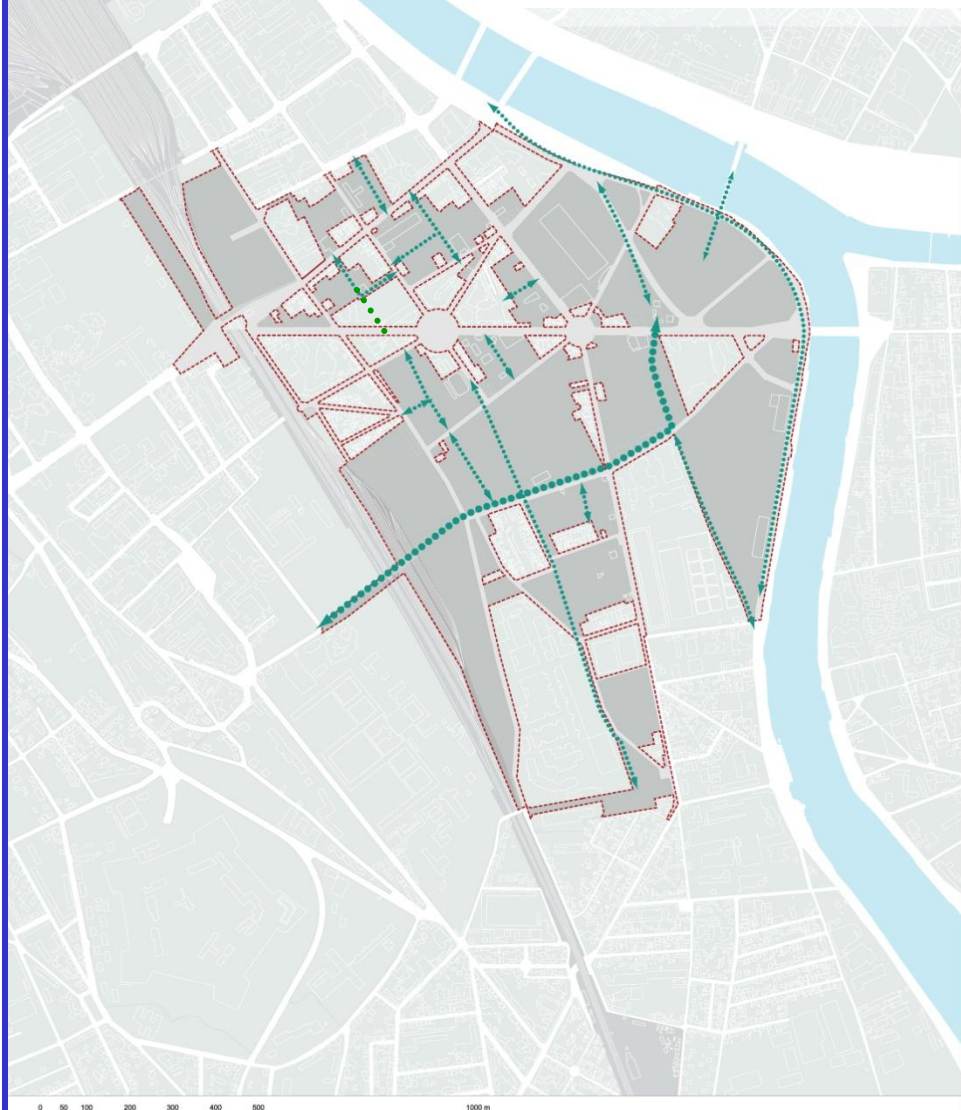


Site Total, Sagep et halle de la ville de Paris



Place Insurrection, îlot Minoterie

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Principes de voies piétonnes (itinéraires) à créer

Toutes les circulations créées dans le périmètre centre du projet, seront des circulations douces, permettant de fragmenter les îlots et favorisant les déplacements, dans ces îlots (notion d'agrandir la ville), liant notamment les différents pôles d'intérêt entre eux (polarité commerciale, d'équipement...)



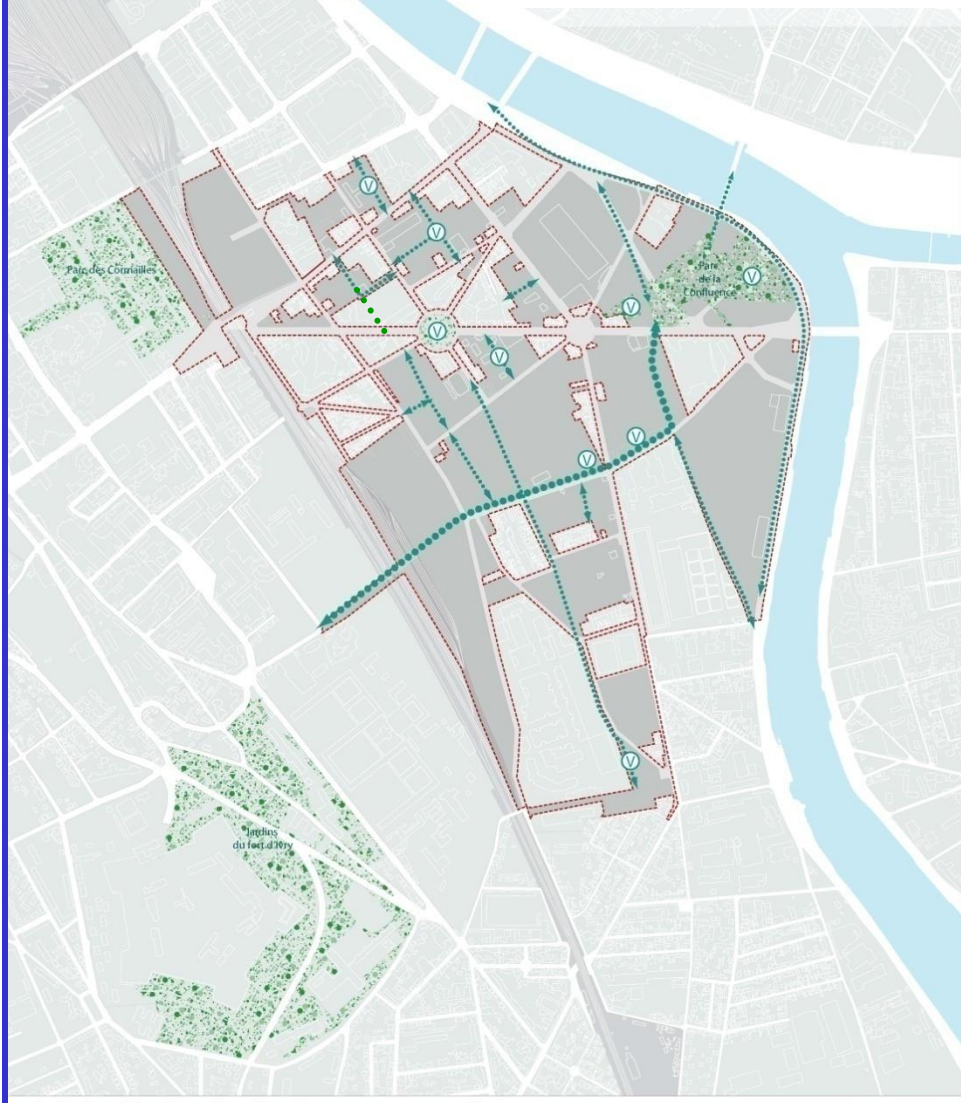
Exemple: îlot Molière

Légende

Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC

Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations






Principes d'espaces verts à créer / modifier

Dans la même logique que pour les voies piétonnes, il est programmé la réalisation d'espace public vert de type square dans un certain nombre d'îlot, en plus du parc de la confluence. Ces squares dont l'usage sera à définir, participeront à rendre des îlots fermés plus aérés et participeront aussi à l'animation du quartier.

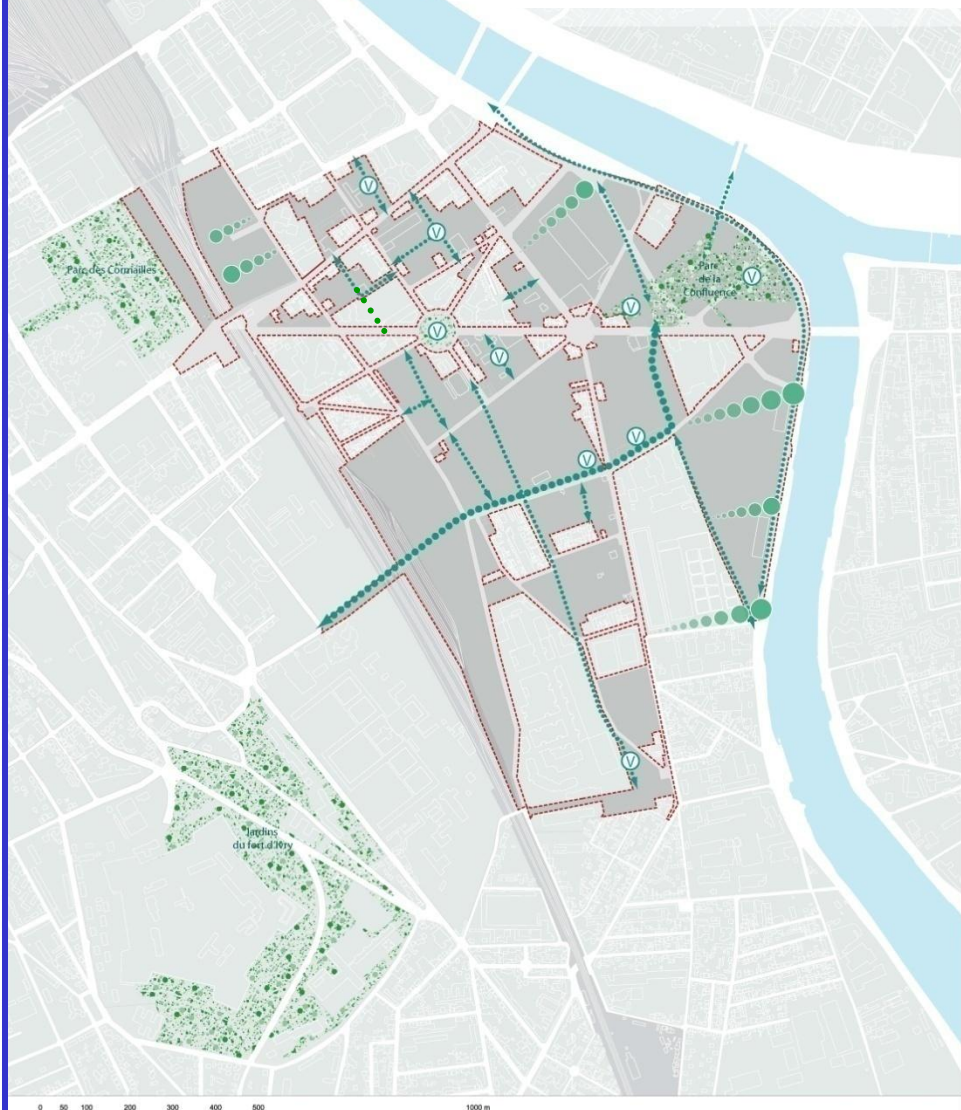


Exemple: îlot Minoterie

Légend

-  Principe de parc
-  Principe d'espace vert à créer / à modifier
-  Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations








Principes des faisceaux paysagers

Ce principe des faisceaux paysagers permet, en interdisant toute construction, de préserver des vues remarquables, notamment sur la Seine mais aussi sur les coteaux. Ils participeront aussi à l'aération de la ville.

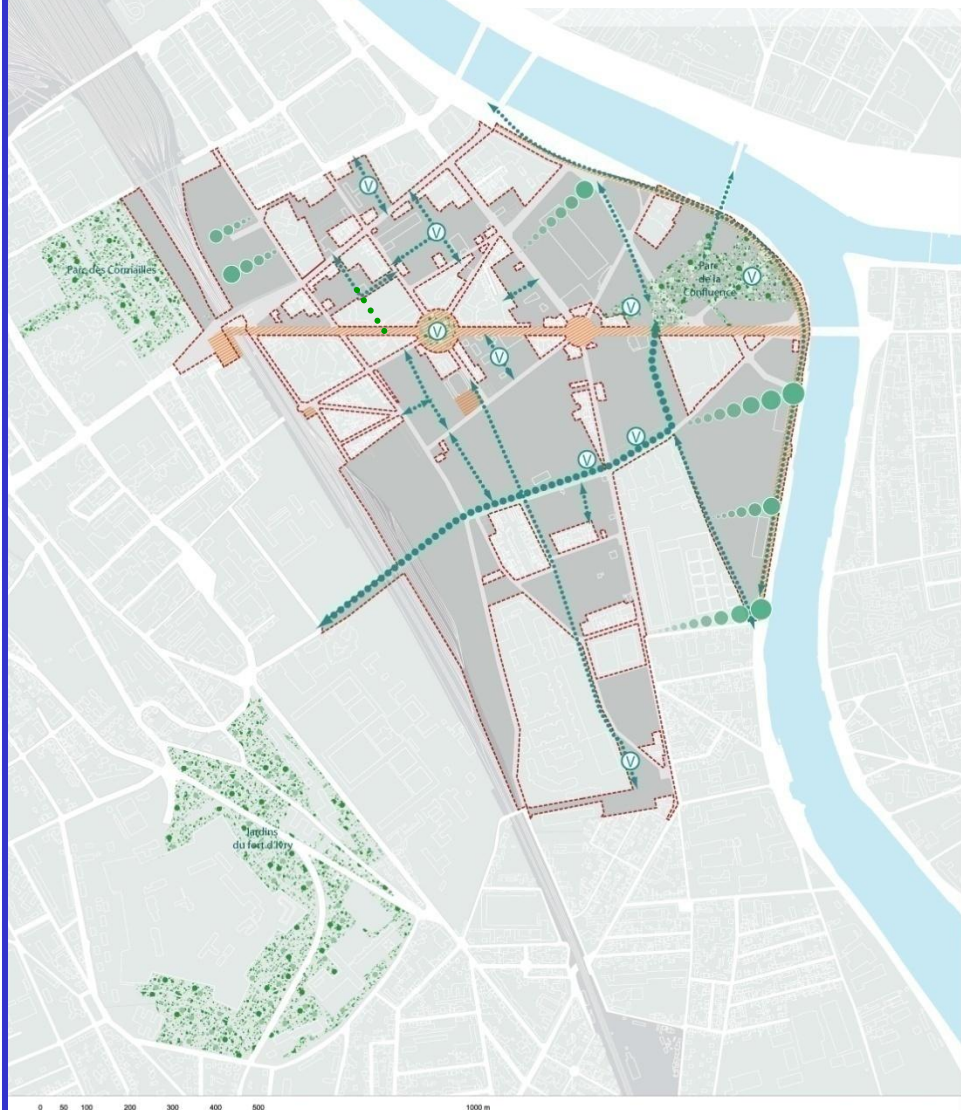


Exemple: au droit du site Total et Sagep

Légende

-  Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC
-  Principe de faisceau paysager
-  Principe de parc
-  Principe d'espace vert à créer / à modifier
-  Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Requalification des espaces publics

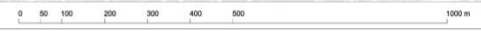
Plusieurs axes seront re-qualifiés. C'est notamment le cas des bords de seine mais aussi de l'axe Colonel Fabien / Brandebourg où pour ce dernier une large place sera donnée aux circulations des transports en commun et actives.



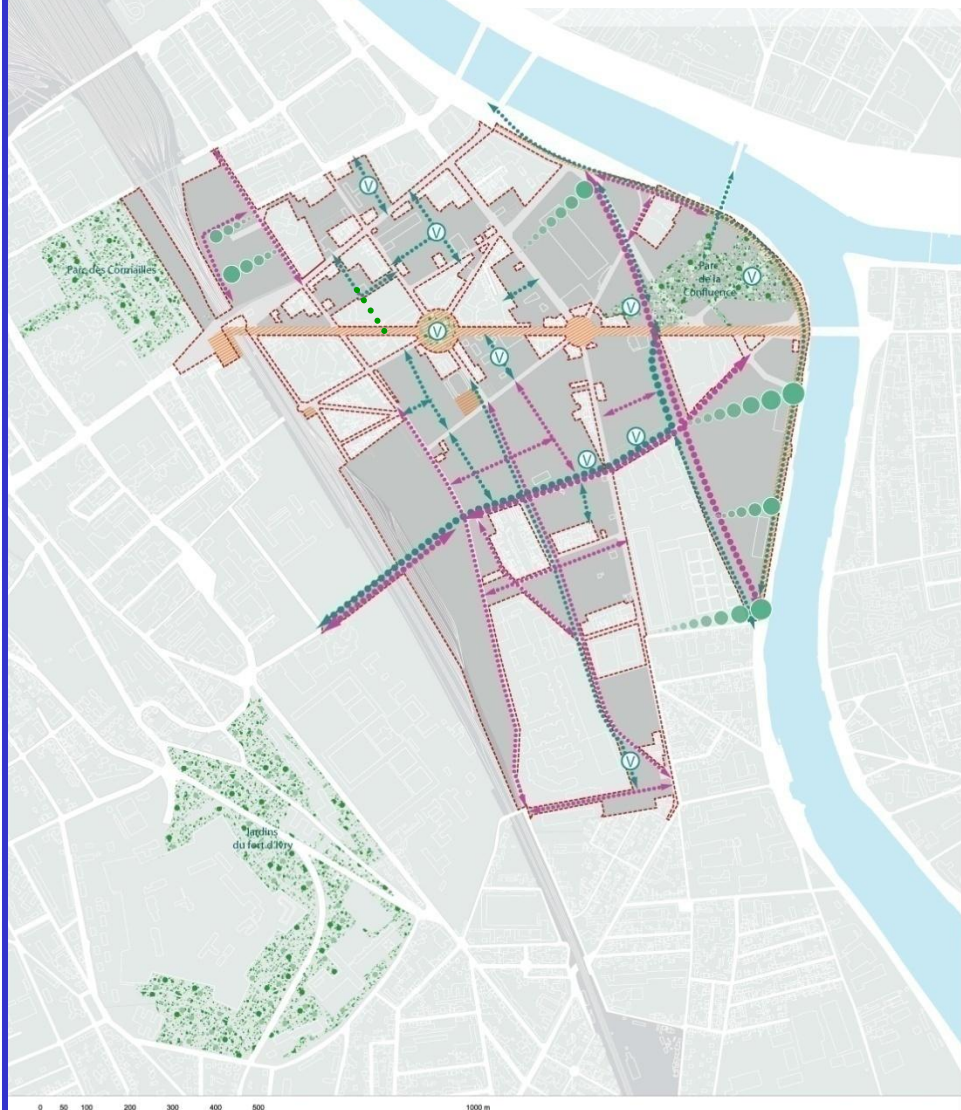
Exemple: Axe Colonel Fabien/Brandebourg

Légende

- Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC
- Principe de faisceau paysager
- Principe de parc
- Principe d'espace vert à créer / à modifier
- Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer
- Requalification des espaces publics



Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Principes de voies créées /modifiées

Afin d’assurer une desserte compatible avec un programme prévisionnel de construction important, il est proposé de créer de nouvelles voies (cours, Sernam, d’en aménager un certain nombre en les re-qualifiant.

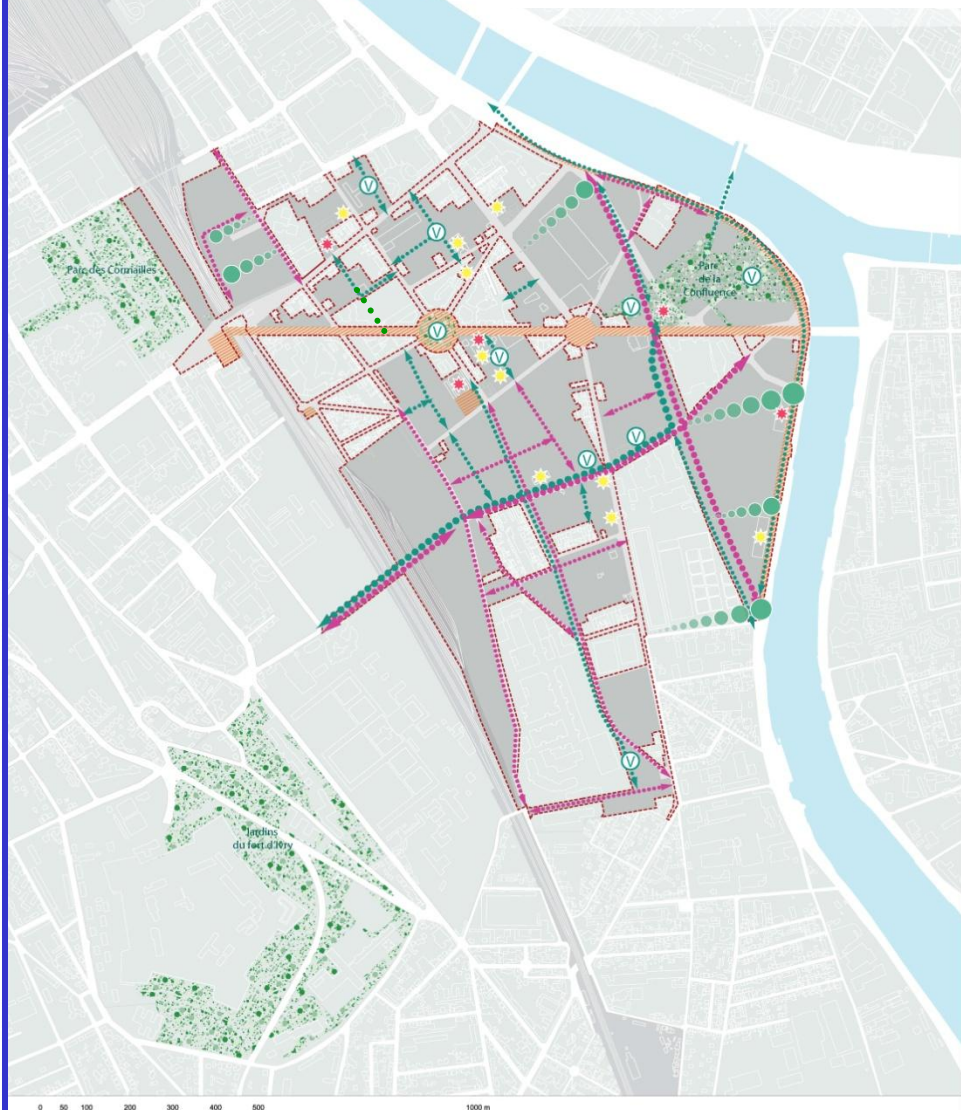


Exemple: le long des voies ferrées (site Sernam)

Légende

-  Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC
-  Principe de faisceau paysager
-  Principe de parc
-  Principe d'espace vert à créer / à modifier
-  Principe de voie créée / modifiée
-  Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer
-  Requalification des espaces publics

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Un patrimoine remarquable à préserver

De nombreux bâtiments feront l'objet de protection ou de prise en compte au titre de patrimoine remarquable. Certains pourront être transformés en équipements publics (exemple la banque des confluences), d'autres réhabilités



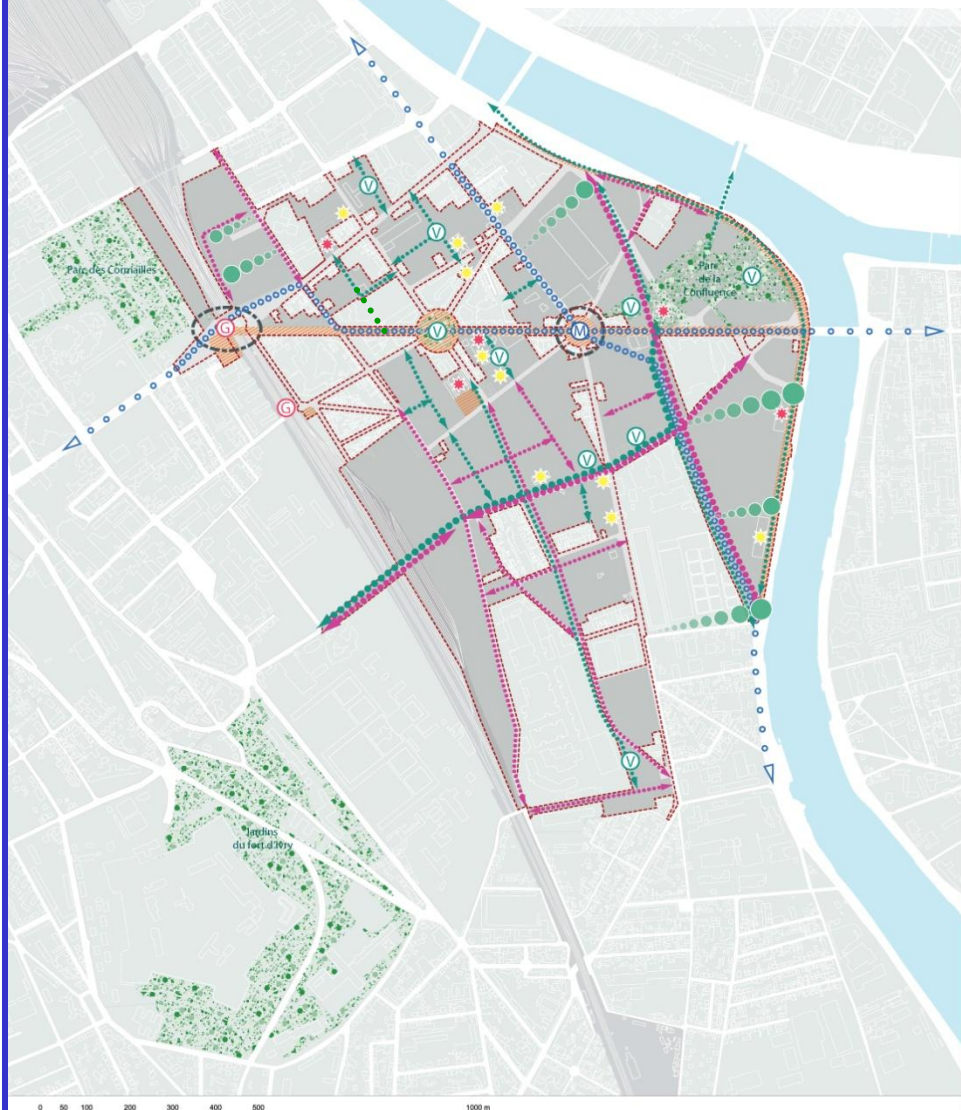
Exemple: les tours Riboulet, inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques. Projet de réhabilitation en logements – Travaux dès 2011

Légende

-  Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC
-  Principe de faisceau paysager
-  Principe de parc
-  Principe d'espace vert à créer / à modifier
-  Principe de voie créée / modifiée
-  Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer
-  Requalification des espaces publics
-  Bâtiment à préserver (cf. annexe PLU)
-  Façade à préserver (cf. annexe PLU)

0 50 100 200 300 400 500 1000 m

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Pôle d'échange / Transports en commun

Cette question est cruciale pour un développement cohérent d'Ivry confluences. Divers dispositifs sont prévus, qui ne sont pas directement de la responsabilité de la ville: augmentation du cadencement du RER C, création d'une nouvelle sortie sud de la gare, réalisation du site propre de Gambetta à la ligne 14 à Paris, prolongement de la ligne 10 du métro.

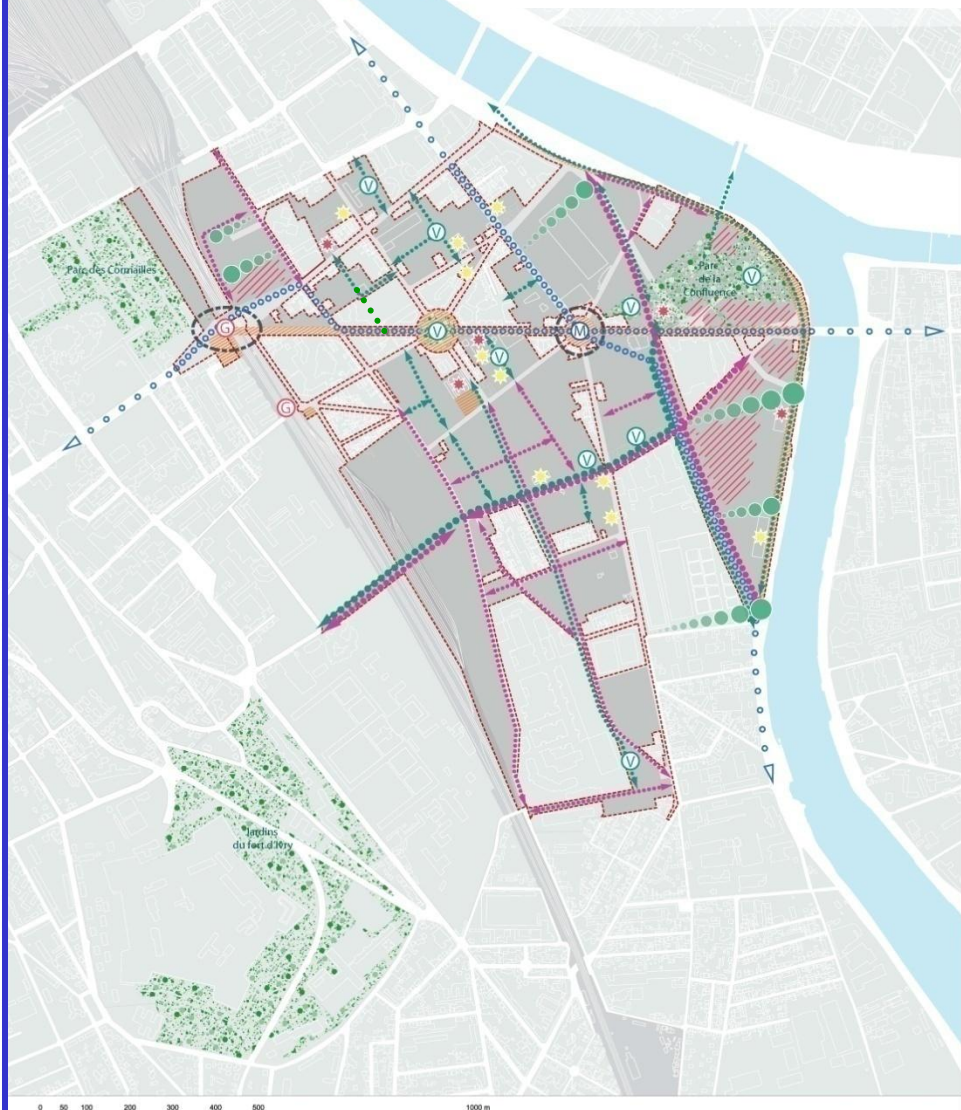


Exemple: Pôle d'échange multimodal – place Gambetta

Légende

-  Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC
-  Principe de faisceau paysager
-  Principe de parc
-  Principe d'espace vert à créer / à modifier
-  Principe de voie créée / modifiée
-  Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer
-  Station Métro (prolongation ligne 10 à l'étude)
-  Pôle d'échange multimodal à créer
-  Gare RER à rénover / Sortie sud à créer
Position indicative dans un rayon de 250 mètres
-  Requalification des espaces publics
-  Bâtiment à préserver (cf. annexe PLU)
-  Façade à préserver (cf. annexe PLU)
-  Principe de TCSP à créer

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) seront interdits sur l'ensemble du projet Ivry Confluences, mais il est toutefois proposé sur deux secteurs (Confluence et Gare), des dépassements exceptionnels. Les immeubles qui seront réalisés devront faire l'objet d'études spécifiques d'intégration urbaine, notamment quand à leur impact sur les tissus urbains avoisinants.

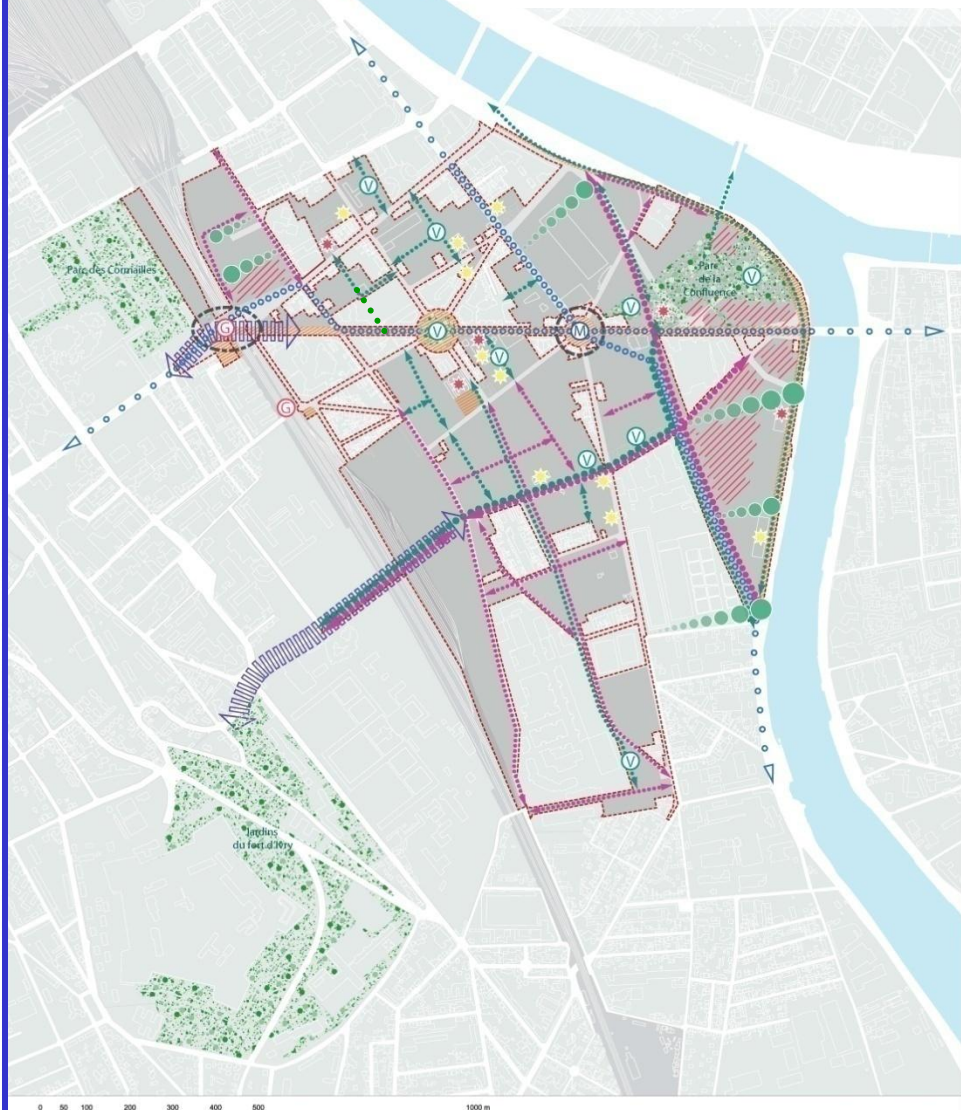


Légende

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC | | Station Métro (prolongation ligne 10 à l'étude) |
| | Principe de faisceau paysager | | Pôle d'échange multimodal à créer |
| | Principe de parc | | Gare RER à rénover / Sortie sud à créer
Position indicative dans un rayon de 250 mètres |
| | Principe d'espace vert à créer / à modifier | | Requalification des espaces publics |
| | Principe de voie créée / modifiée | | Bâtiment à préserver (cf. annexe PLU) |
| | Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer | | Façade à préserver (cf. annexe PLU) |
| | Principe de TCSP à créer | | Périmètre de dépassement exceptionnel du plafond de hauteur pour le logement (sous les normes IGH).
cf. annexe du PLU |

Exemple: la confluence

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Principes de liaisons inter quartiers

Ces principes à développer sont importants pour rompre le relatif isolement du quartier Ivry-Port et son caractère insulaire. Le projet de création d'un nouveau pont au dessus des voies ferrées entre dans cette logique.

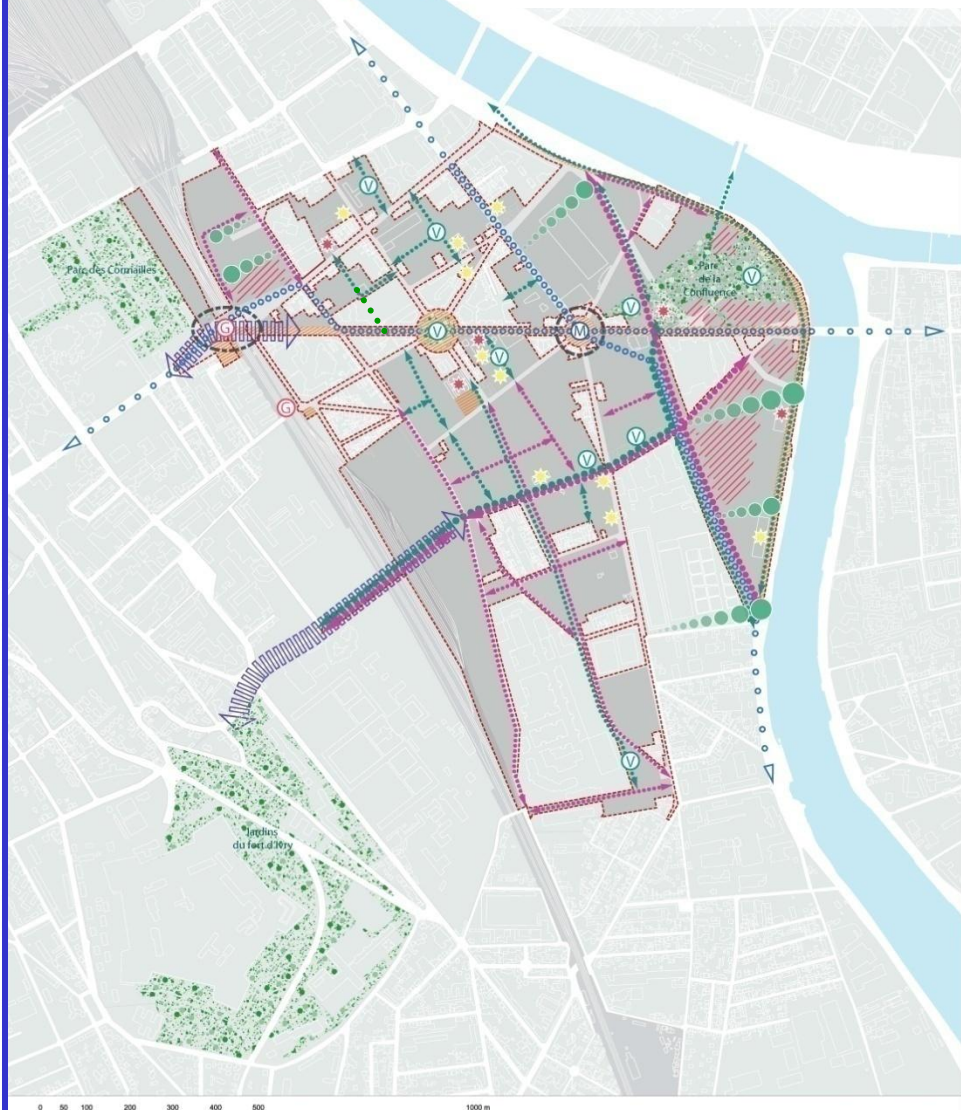


Exemple: Nouveau pont au dessus des voies ferrées

Légende

-  Périmètre de zone UIC / Périimètre de ZAC
-  Principe de faisceau paysager
-  Principe de parc
-  Principe d'espace vert à créer / à modifier
-  Principe de voie créée / modifiée
-  Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer
-  Principe de liaison entre quartiers
-  Principe de TCSP à créer
-  Station Métro (prolongation ligne 10 à l'étude)
-  Pôle d'échange multimodal à créer
-  Gare RER à rénover / Sortie sud à créer
Position indicative dans un rayon de 250 mètres
-  Requalification des espaces publics
-  Bâtiment à préserver (cf. annexe PLU)
-  Façade à préserver (cf. annexe PLU)
-  Périimètre de dépassement exceptionnel du plafond de hauteur pour le logement (sous les normes IGH).
cf. annexe du PLU

Ivry Confluences, le projet, ses grandes orientations



Le programme

Le périmètre de la Zac est de 97 hectares dont 70 sont mutables. La programmation qui représente 1 300 000 m2 fait une large place au développement économique:

- 50% dédiés aux activités économiques, soit 650 000 m2 dont 15%, soit 230 000 m2 pour les Pme/Pmi
- 40% pour les logements, soit 520 000 m2, représentant 5600 logements familiaux et 2300 logements spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées...) dont 50% en social.
- 10% pour les équipements publics (écoles, crèches, sports...) et grands équipements (université, grandes écoles...)
- création de près de 22 hectares d'espaces publics
- création d'un réseau de chauffage urbain (géothermie)
- favoriser les transports en commun

Légende

	Périmètre de zone UIC / Périmètre de ZAC		Station Métro (prolongation ligne 10 à l'étude)
	Principe de faisceau paysager		Pôle d'échange multimodal à créer
	Principe de parc		Gare RER à rénover / Sortie sud à créer Position indicative dans un rayon de 250 mètres
	Principe d'espace vert à créer / à modifier		Requalification des espaces publics
	Principe de voie créée / modifiée		Bâtiment à préserver (cf. annexe PLU)
	Principe de voie piétonne (itinéraire) à créer		Façade à préserver (cf. annexe PLU)
	Principe de liaison entre quartiers		Périmètre de dépassement exceptionnel du plafond de hauteur pour le logement (sous les normes IGH). cf. annexe du PLU
	Principe de TCSP à créer		

Ivry Confluences, les premières réalisations

Du nouveau dans le paysage

Les projets ci-dessous sortiront de terre les premiers. Ils seront complétés par des espaces verts, de nouvelles voies, des moyens de transport...

- Logements
- Equipements publics
- Activités, tertiaire, commerces

Hachures : projets à l'étude
 Plein : projets en cours ou à venir

- Tracé du nouveau mode de transport TZen 5
- Prolongement de la ligne 10 du métro

1

Architecte : FIDELI L. BARD

2

Architecte : CHERET - DUBA

3

Architecte : BERT & LAFONT

4

Architecte : MARGUERITE

5

Architecte : FIDELI

6

Architecte : BOUTIER / BOUTIER

7

Architecte : COFFRE

8

Architecte : FIDELI / BARD

9

Architecte : MARGUERITE / FIDELI

Ivry Confluences, les premières réalisations



Nouveau groupe scolaire Rosalyn Franklin, collège et logements

Ivry Confluences, les premières réalisations



Nouveaux logements, voirie rue des Lampes

Ivry Confluences, les premières réalisations



Nouveaux logements quai aux Grains et square de la Minoterie

Ivry Confluences, les premières réalisations



Plateforme Immobilière Charles Foix et nouveaux logements, rue Molière

Ivry Confluences, les premières réalisations (espaces verts publics en 2016)

Parvis Collège angle
nouvelle rue des lampes, rue Maurice Gunsbourg



Espaces verts existants

Surface totale: 4 324 m²



Espaces verts à terme:

Surface totale: 86 632 m²

- ✓ Linéaire plantation: 9 820 ml
- ✓ Square : 26 307 m²
- ✓ Parc: 35 300 m²
- ✓ Noues végétalisées: 12 395 m²
- ✓ Faisceaux paysagés: 10 121 m²



Ivry Confluences, les premières réalisations (espaces verts publics en 2016)

Les espaces verts publics

Parvis école
rue Emile Blin



Square Minoterie



Ivry Confluences, les premières réalisations (espaces verts publics en 2016)

Les espaces verts publics

Parvis école
rue Emile Blin



Square Minoterie



Ivry Confluences, un bilan financier ambitieux au regard des investissements publics à réaliser dans une conjoncture économique morose

ECHEANCIER PREVISIONNEL TTC DE LA ZAC IVRY CONFLUENCES

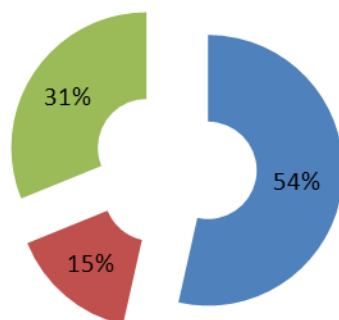
	HT	TVA	TTC	à fin 2011	jusqu'à fin 2015	2016-2020	2021-2025
Vente de charges foncières / gestion locative	568 502 647	33 239 617	601 742 264	15 090 729	93 025 694	228 084 481	265 541 360
Participation collectivité	151 718 078	26 709 958	178 428 036	1 938 000	50 485 526	51 028 433	74 976 077
Participation en numéraire	136 275 296	26 709 958	162 985 254	1 938 000	35 042 744	51 028 433	74 976 077
Participation en terrain	15 442 782	0	15 442 782	-	15 442 782	0	0
Participation communication et culture	6 423 736	0	6 423 736	-	2 493 404	1 965 166	1 965 166
TOTAL PRODUITS	726 644 461	59 949 575	786 594 036	17 028 729	146 004 624	281 078 080	342 482 603

Etudes	4 514 000	884 744	5 398 744	3 995 764	1 402 980	0	0
Acquisitions	337 715 659	2 490 243	340 205 902	71 857 362	97 042 194	74 829 967	96 476 380
Mise en état des sols	46 640 964	9 141 629	55 782 592	3 774 076	20 534 326	16 909 385	14 564 806
Travaux	130 181 138	25 515 503	155 696 641	1 970 450	43 412 798	55 156 696	55 156 696
Travaux de construction / équipements publics	114 087 408	22 361 132	136 448 540	289 824	71 298 339	32 430 189	32 430 189
Honoraires techniques	6 122 520	1 200 014	7 322 534	441 632	3 517 234	1 681 834	1 681 834
Impôts et assurances	4 373 229	112 631	4 485 859	4 353 263	132 596	0	0
Contentieux	874 646	171 431	1 046 076	0	431 061	307 508	307 508
Gestion locative	3 000 000	588 000	3 588 000	276 414	800 000	1 255 793	1 255 793
Animation - Culture	12 847 471	2 518 104	15 365 575	1 434 938	3 393 404	5 268 616	5 268 616
Frais divers	1 166 194	228 574	1 394 768	9 069	574 748	405 476	405 476
Frais financiers	20 000 000	0	20 000 000	4 650 288	11 701 661	1 824 025	1 824 025
Rémunération	45 121 233	3 832 311	48 953 544	5 238 123	14 080 173	14 817 624	14 817 624
TOTAL CHARGES	726 644 460	69 044 316	795 688 776	98 291 202	268 321 515	204 887 112	224 188 947

Ivry Confluences, un bilan financier ambitieux au regard des investissements publics à réaliser dans une conjoncture économique morose

action foncière en 2014 en € HT)

■ autres postes ■ foncier réalisé (hors terrains ville) ■ foncier à acquérir



Au 31 décembre 2014, Sadev94 a réalisé **111 M € HT** d'acquisitions (toutes destinations confondues), et **195 M€ HT** prévus fin 2015, sur un total de 337 M € HT prévus au budget.

Grands fonciers

- une bonne dynamique de mutation sur les terrains Ville de Paris (école, halles sur les quais, terrains TAM pour la réalisation de la voie Ampère prolongée)
- du retard sur les terrains Total
- un ajournement des développements Champs Dauphin en attendant un accord avec SNCF.

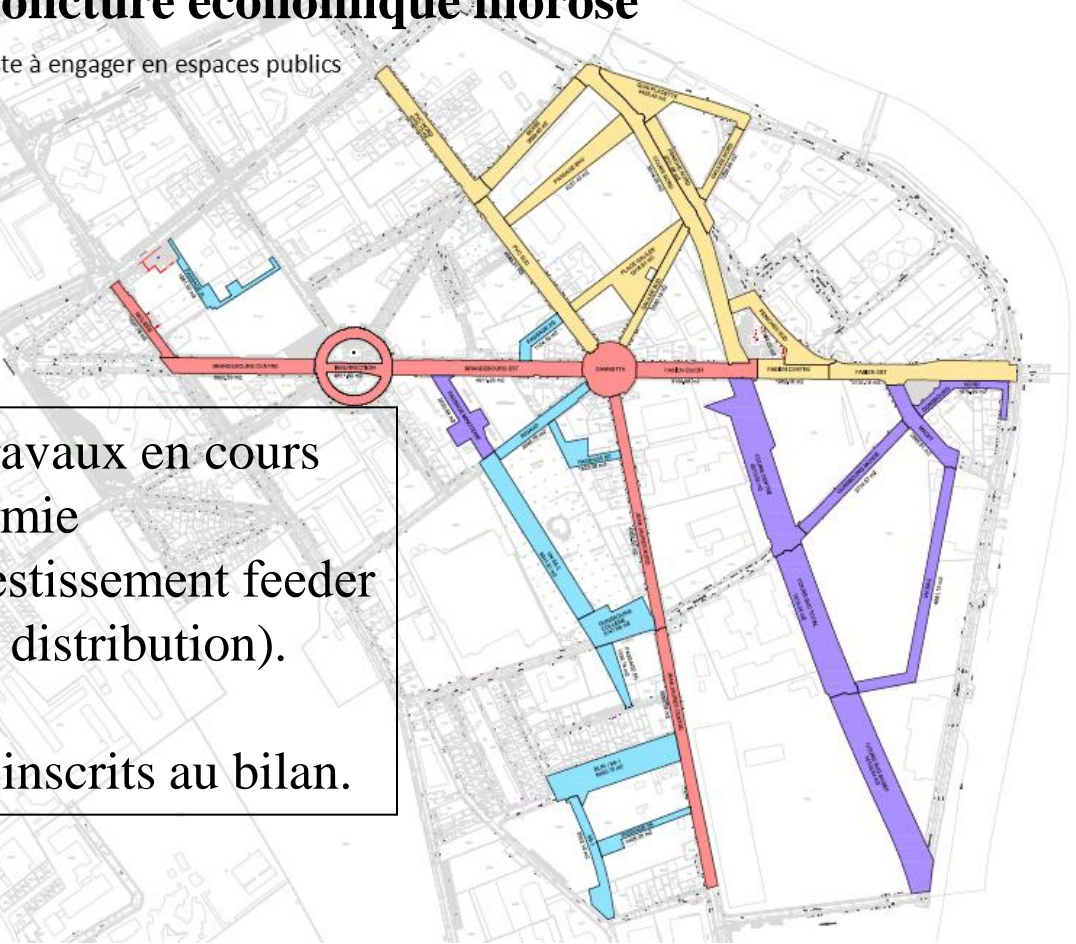
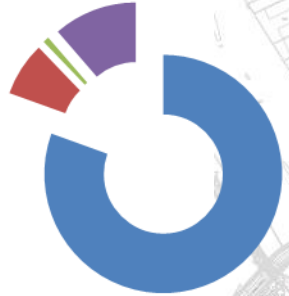
Multiplicité des lots de copropriété

212 lots ont été acquis depuis 2010, avec la progression suivante : 2010 : 5 lots / 2011 : 29 lots / 2012 : 27 lots / 2013 : 62 lots / 2014 : 38 lots / 2015 : 51 lots.

Ivry Confluences, un bilan financier ambitieux au regard des investissements publics à réaliser dans une conjoncture économique morose

■ autres postes du bilan ■ VRD ■ chauffage urbain ■ reste à engager en espaces publics

Total part travaux dans le bilan



53 M€ pour les 4 marchés de travaux en cours
 6 M€ pour le réseau de géothermie
 (1,8 M € HT soit 50% de l'investissement feeder et 4,2 M€ HT chauffage urbain distribution).
 Cela représente 41% du montant global des 141 M€ inscrits au bilan.



■ VRD ■ chauffage urbain ■ reste à engager en espaces publics



Quels moyens et quelles démarches pour mener à bien ces orientations ou comment répondre aux enjeux de développement économique et d'emploi

Décréter que dans n'importe quel type d'opérations d'aménagement on va développer des locaux pour de l'activité économique ne suffit pas: il convient tout d'abord bien sûr de le prévoir dans la programmation comme c'est le cas pour Ivry Confluences.

L'enjeu est quadruple:

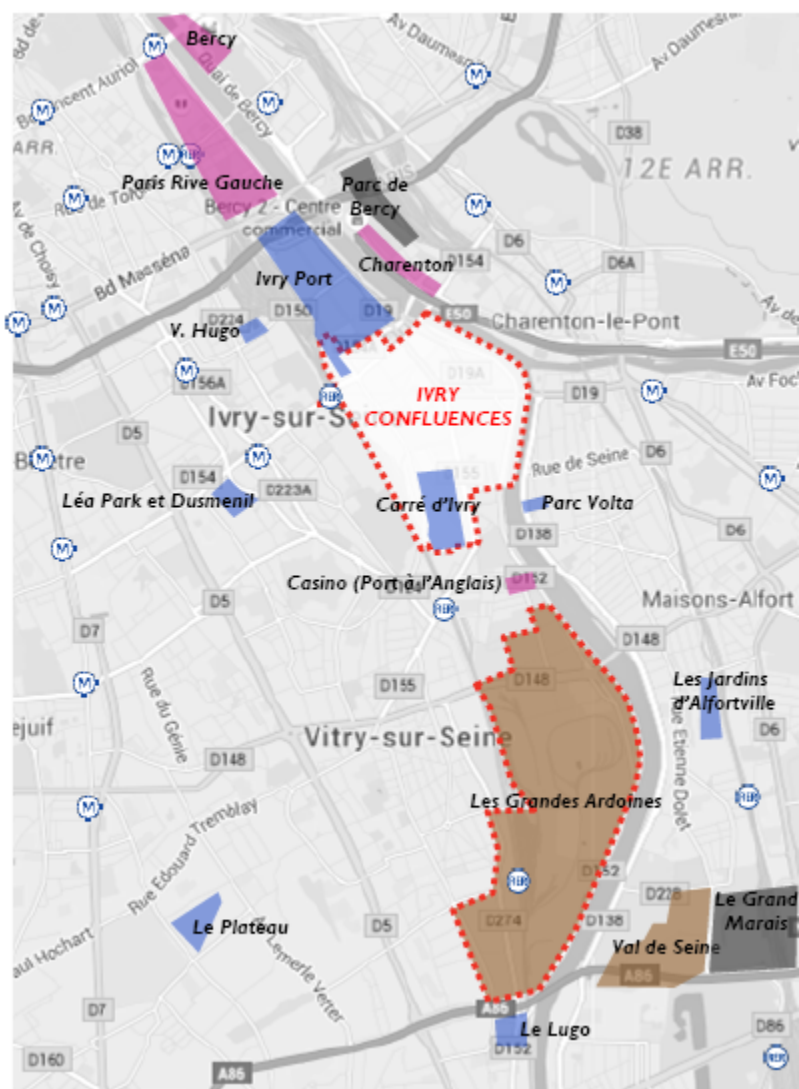
- reloger les activités impactés par le projet**
- attirer de nouvelles entreprises à fort potentiel, qui participeront (immobilier) au financement de l'opération et aux équipements publics**
- favoriser le développement de nouvelles activités de type Pme/Pmi pour aussi favoriser l'emploi local**
- proposer des formations de qualité pour toutes les qualifications**

Le bilan des besoins des entreprises peut être caractérisé comme suit:

- programmation: réponse dans le diffus nécessaire mais aussi besoin de sanctuariser des secteurs industriels**
- péréquation : quel circuits de péréquation (tertiaire ? accession libre ?) pour financer un immobilier à 100 €/m²/an ?**
- partenariats : construire avec les investisseurs locaux et autres des accords qui puissent permettre de développer un immobilier adapté**
- prioriser les catégories ou filières : les grands groupes cohabitent avec les TPE avec des logiques d'implantation (taille, process, stratégies immobilières,...) très différentes.**

De nombreux acteurs sont à mobiliser pour tenter de répondre à ces enjeux: économistes, programmistes, mais aussi urbanistes dans de nouvelles inventions de mixité sans oublier les investisseurs prêts à prendre le risque de faire de « l'activité sociale », et bien sûr la puissance publique qui doit accompagner tout le processus.

Un projet à la confluence de deux dynamiques économiques



Un tissu économique qui s'est principalement développé le long de la rive gauche de la Seine avec :

- un **important héritage industriel** à Ivry-sur-Seine et à Vitry-sur-Seine, formant un territoire hétéroclite composé à la fois de grandes emprises industrielles et d'un tissu urbain de type faubourien regroupant petites activités artisanales et habitat ouvrier.
- un **phénomène de tertiarisation**, initié par la vaste opération d'aménagement de Paris Rive Gauche, qui se poursuit lentement le long de la Seine notamment au sein du quartier Ivry Port.

Situé aux portes de Paris, le secteur d'Ivry Confluences occupe donc une **position stratégique à la croisée de deux dynamiques économiques** (tertiaire et industrielle / artisanale) qui devront pouvoir s'exprimer sur l'opération d'aménagement d'Ivry Confluences.

Les caractéristiques du tissu économique d'Ivry Confluences (élargi)

UN TISSU ECONOMIQUE DISPARATE MAIS DYNAMIQUE

Le territoire d'Ivry Confluences a connu une longue période de désindustrialisation entre le début des années 1970 et la fin des années 90. Mais depuis les 20 dernières années son tissu économique s'est diversifié et a produit au fil du temps un territoire économique disparate et peu lisible où des activités très diverses se côtoient au sein de produits immobiliers tout aussi divers.

La proximité du site avec Paris, sa position privilégiée en bords de Seine et la présence d'un immobilier peu cher mais souvent de faible qualité confère au secteur d'Ivry Confluences une bonne attractivité pour les entreprises notamment des secteurs de l'artisanat et du BTP.

Dans le cadre du projet d'aménagement qui va se déployer à Ivry Confluences, l'enjeu est de pouvoir conserver son tissu économique existant tout en le modernisant et le réorganiser au sein de produits immobiliers compatibles avec un milieu urbain dense.

CHIFFRES CLE

- 394 établissements, soit 9% des établissements ivryens
- 3 655 emplois estimés, soit 10% des emplois estimés ivryens
- 80% de TPE

SECTEURS D'ACTIVITES

Les domaines de la construction et de l'industrie demeurent dominants avec

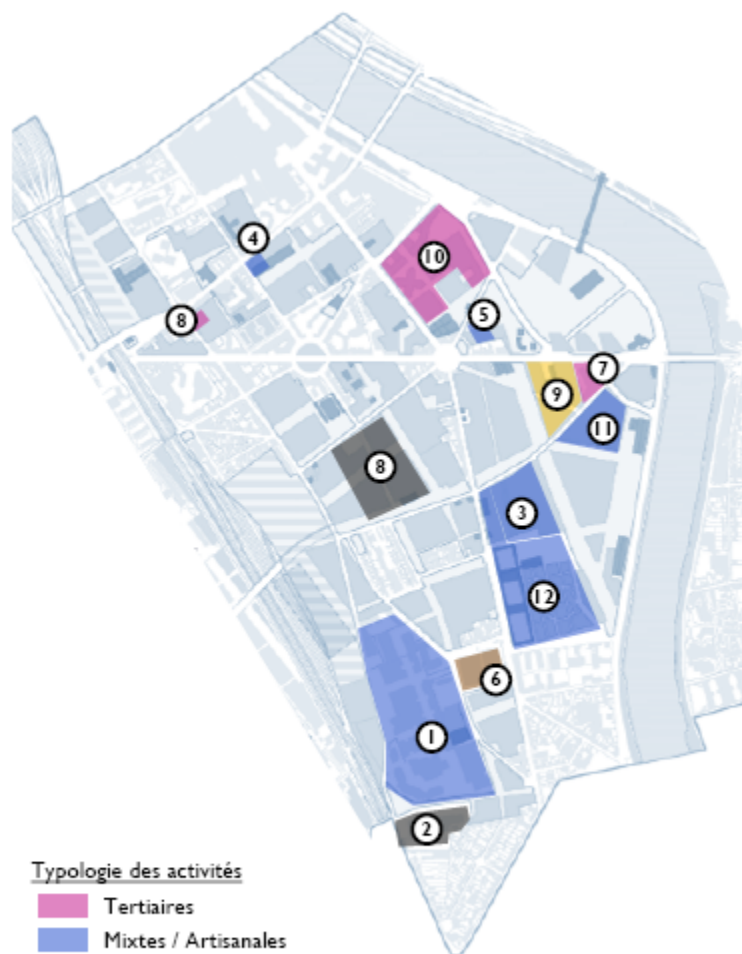
- 51% des établissements d'Ivry Confluences sont dans l'économie productive (41% à l'échelle d'Ivry)
- 18% des établissements sont dans la construction (11% à l'échelle d'Ivry)
- la construction représente 23% des emplois d'Ivry Confluences
- 24% des emplois ivryens de la construction sont localisés à Ivry Confluences.

LES BESOINS DES ENTREPRISES POUR LEUR RELOCALISATION AU SEIN DE LA ZAC (données issues des entretiens menés par la CASA auprès de 39 entreprises)

Sur les 39 entreprises interrogées, 33 ont définis leurs besoins en terme de logement au sein de la ZAC. Les autres ont, soit fermé depuis la rencontre, ou ont fait part de projets peu compatibles avec une relocalisations au sein de la ZAC.

- Entrepôts et locaux logistiques : **32 630 m²** pour 9 entreprises dont Axelis pour 17 000 m²
Surfaces souhaitées : 2 < à 700 m², 3 entre 1 000 et 2 000 m², 3 entre 2 500 et 4 000 m², 1 de 17 000 m²
- Locaux d'activités mixtes : **12 100 m²** pour 12 entreprises dont la Plateforme du Bâtiment sur 3 600 m²
Surfaces souhaitées : 9 < à 700 m² et 3 > à 2 000 m²
- Locaux d'activités industriels ou artisanaux : **7 430 m²** pour 10 entreprises
Surfaces souhaitées : 6 < à 700 m² et 4 entre 700 et 1 300 m²
- Bureaux : **660 m²** pour 3 entreprises
Surfaces souhaitées : 3 < à 500 m²
- **TOTAL : près de 53 000 m² dont 20% potentiellement relogeable au sein d'îlots mixtes**

Les caractéristiques du tissu économique d'Ivry Confluences (élargi)



LES POLES D'ACTIVITES EXISTANTS MAINTENUS AU SEIN DU PROJET

- ① Le parc d'activités mixtes Carré Ivry, que le propriétaire Capstone, souhaiterait avoir la possibilité d'étendre.
- ② Besson transports.
- ③ Le parc d'activités mixtes Sud Seine Activités.
- ④ La Halle O Films

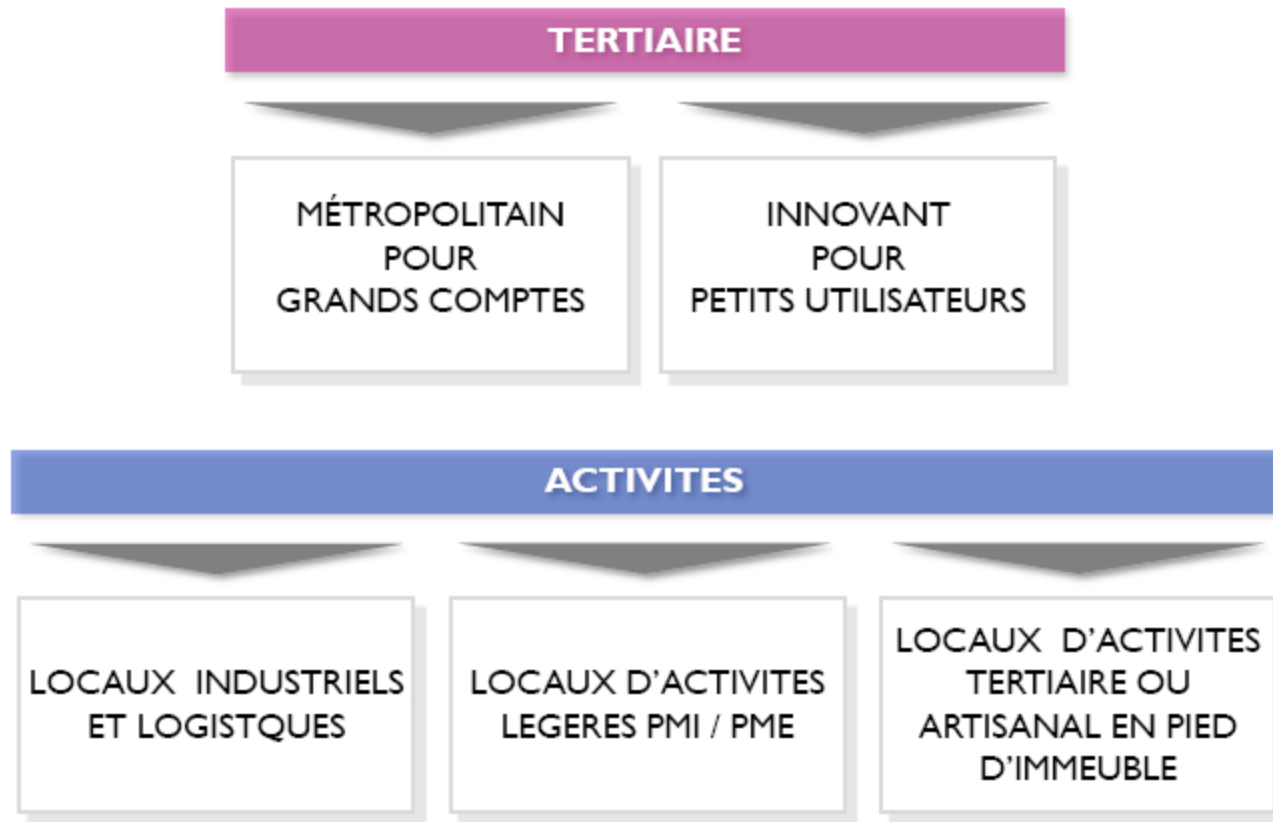
LES POLES D'ACTIVITES A L'AVENIR INCERTAIN AU SEIN DU PROJET

- ⑤ Le Data Center de la société Symantec : des coûts de déménagements de la machinerie très élevés et un besoin d'extension de 2 000 m² de surface au sol.
- ⑥ Le groupe SPR (SPIE Batignolles) est en liquidation judiciaire. Les locaux seront prochainement libérés. Envisager une opportunité pour l'extension de Carré Ivry ?
- ⑦ Orange va prochainement libérer l'ensemble de l'immeuble de bureaux. Ce dernier sera réhabilité et remis sur le marché.
- ⑧ Axelis Plus : des négociations pour sa relocalisation au sein de la ZAC sur un format plus compact sont en cours.
- ⑨ Le site des imprimeries du Monde : des réflexions d'aménagement sont en cours. Bien que ce site soit hors ZAC, sa programmation devra être intégrée dans les réflexions menées sur la ZAC.

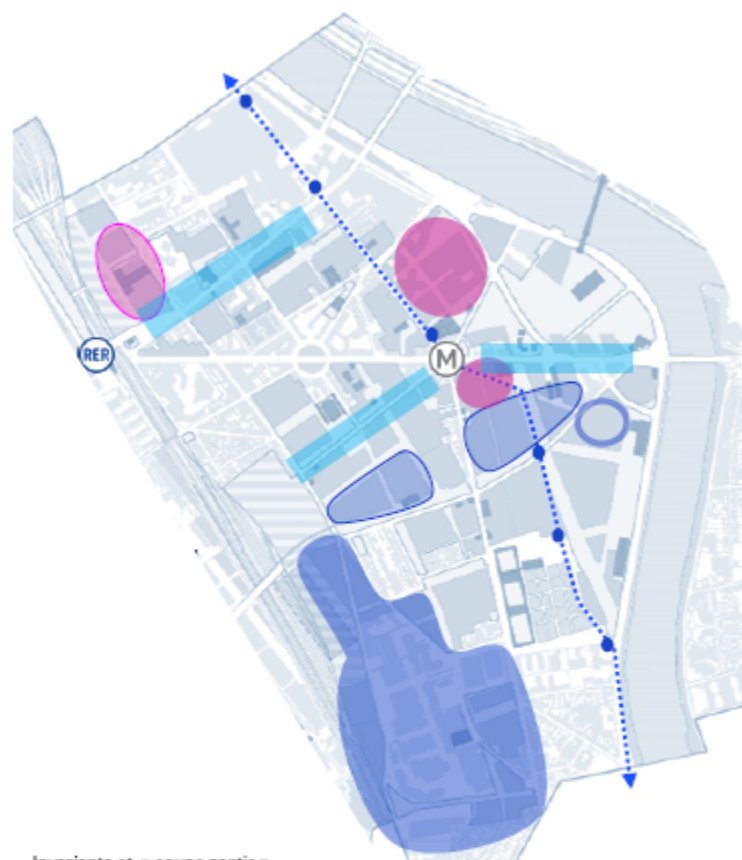
LES PROJETS D'ACTIVITES ECONOMIQUES EN COURS

- ⑩ Le projet de campus tertiaire CitySeine. 100 000 m² de bureaux prévus à terme dont une première tranche de 31 700 m² prévue à partir de 2018.
- ⑪ La relocalisation des grossistes en matériaux de construction Point P et la Plateforme du Bâtiment au sein d'un îlot mixte, prévue pour 2020.
- ⑫ Le projet de pôle de recherche Aquafutura, dans le cadre du cluster Eaux-milieux-sols. Les études de faisabilité sont actuellement en cours.

La mise en place d'une stratégie de développement économique – les différentes typologies



La mise en place d'une stratégie de développement économique



LE TERTIAIRE METROPOLITAIN POUR GRANDS COMPTES

100 000 m² sur l'îlot BHV

30 000 m² complémentaire si le métro est livré (après 2025)

LE TERTIAIRE INNOVANT POUR PETITS UTILISATEURS

35 000 m² proches de la gare du RER C

LES LOCAUX INDUSTRIELS ET LOGISTIQUES

40 000 m² sanctuarisés au sud de l'opération

+ 13 000 m² pour Saint Gobain sur l'îlot 4E

LES LOCAUX D'ACTIVITES LEGERES

25 000 m² à l'articulation nord / sud de l'opération

LES LOCAUX D'ACTIVITES EN PIED D'IMMEUBLE

10 000 m² diffus sur des axes passants, proche des transports en commun mais ne bénéficiant pas d'une commercialité suffisante pour implanter des activités commerciales.

Un potentiel pour le développement d'immobilier d'entreprises estimé à **223 000 m² à horizon 2025**, soit la moitié du programme économique envisagé à ce stade pour la ZAC.

Après 2025, une fois le métro livré et le quartier constitué, **de nouveaux programmes économiques pourront être envisagés**. Dans ce contexte, une réflexion en matière de **réserve foncière et d'évolutivité des espaces d'activités** à développer aujourd'hui devra être menée.

Invariants et « coups partis »

- Logements
- Equipements
- RDC activités
- Tertiaire
- Activités mixtes
- Logistique

Transports en commun structurants

- Existant : RER RER C Ivry-sur-Seine
- Projet : ↔ BHNS Tzen 5 : prévu en 2020
- M Métro ligne 10 : études de faisabilité en cours

Locaux tertiaires – un des moteurs de l’opération d’aménagement dans un contexte immobilier atone – participent au rééquilibrage est/ouest



**1^{ère} tranche de bureaux de l’îlot BHV – démarrage
prévisionnel des travaux T4 2014**

Données de base:

- 1^{ère} tranche de 30 000 m² (sur 100 000 m²)
- charge foncière de 15 000 000 € HT (Charge foncière à 500 € HT/m²)
- loyer locaux neufs = 270 €/m² HT/HC / an
- droits à construire acquis par les promoteurs
- pas d’investisseur et/ou d’utilisateur à ce jour

Des raisons multiples

- un contexte immobilier atone
- en attente d’une meilleure desserte en commun

=>des pistes à l’étude comme le futur siège de la Région Ile-de-France

Locaux tertiaires – un des moteurs de l'opération d'aménagement dans un contexte immobilier atone – participent au rééquilibrage est/ouest

AMÉNAGEMENTS

Baisse des taxes pour favoriser la construction de bureaux



Fontenay-sous-Bois, hier. Le Val-de-Fontenay est le plus grand quartier de bureaux déjà existant dans le Val-de-Marne. Il poursuit son développement avec la construction du campus de la Société Générale. (L.P./L.P.)

DES MINIS La Défense vont-ils voir le jour un peu partout dans le département ? C'est en tout cas le souhait du gouvernement qui a adopté hier une mesure incitative en faveur du Val-de-Marne. Le comité interministériel sur le Grand Paris a acté la baisse de 61 % du montant de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts dans le département. A l'inverse, cette taxe qui doit aller dans les caisses du conseil régional pour financer son plan de mobilisation pour les transports, va subir une hausse de 8 % dans les Hauts-de-Seine. De quoi rendre plus attractif le Val-de-Marne.

« C'est enfin un début de rééquilibrage entre l'ouest et l'est, se félicite Pascal Savoldelli, vice-président PCF du conseil départemental et prési-

dent de la Sadev 94, la société d'aménagement du département. Il y a longtemps que le président du département défend ce type de mesure au Sénat, il ne pouvait plus y avoir un tel différentiel entre les Hauts-de-Seine et nous. »

« Les entreprises regardent aussi les services à offrir à leurs salariés »

Le cabinet du maire de Fontenay

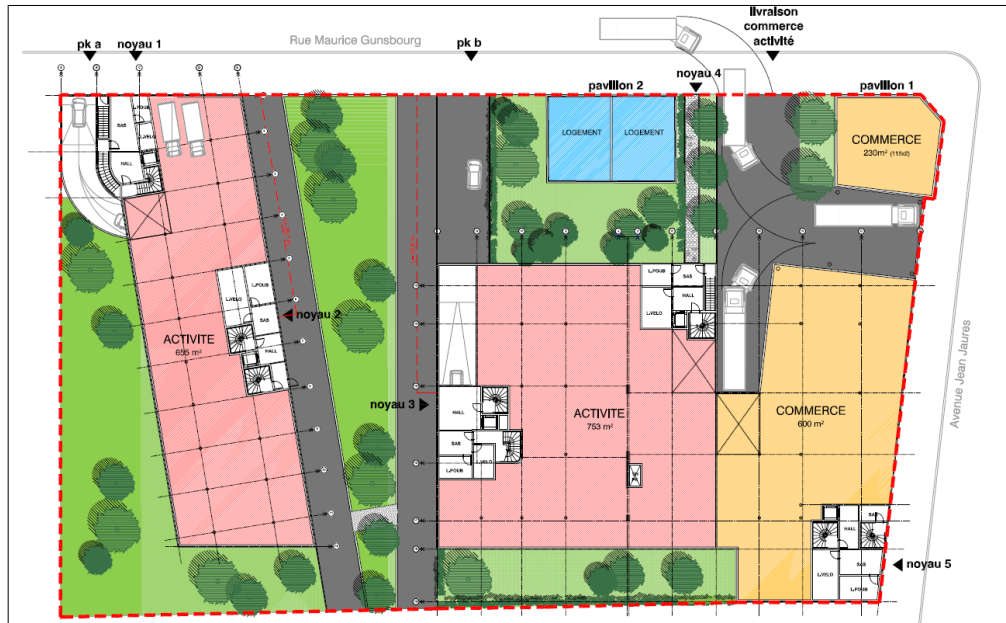
« C'est une très bonne nouvelle puisque le marché de l'immobilier de bureaux est plutôt atone ici, estime Gérard Delmas, président de la chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne. Notre parc de bureaux est assez vieillissant, cette baisse des taxes devrait débloquer des

projets. » Plusieurs secteurs sont voués à accueillir les futures entreprises, comme Cœur d'Orly, Ivry Confluences, ou encore le Val-de-Fontenay. « Ici nous sommes déjà attractifs. Plusieurs entreprises sont en attente d'un terrain pour s'établir, nuance le cabinet du maire de Fontenay. Il n'y a pas que les taxes qui comptent, les entreprises regardent aussi le prix de base du foncier et les services à offrir à leurs salariés, notamment en termes de transports. »

La chambre de commerce et d'industrie espère motiver des sociétés déjà présentes à l'ouest à établir un deuxième site à l'est, comme l'a fait par exemple Sanofi en installant récemment 3 000 salariés dans 51 000 m² de bureaux à Gentilly.

LAURE PARNY

Locaux d'activités – exercice de la recherche de l'adéquation entre demande et offre – exemple d'un projet en cours de commercialisation



Données de base:

- coût d'acquisition = 1900 €/m²
- loyer locaux neufs = 130 €/m² HT/HC / an
- cession à prix coutant – péréquation de la charge foncière entre logements et activités

Mais les activités impactés recherchent des locaux à – de 100 €/m² HT/HC / an

=> Recherche de nouveaux investisseurs locaux dont la rentabilité recherchée est à plus long terme (20 ans au lieu de 15)

Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

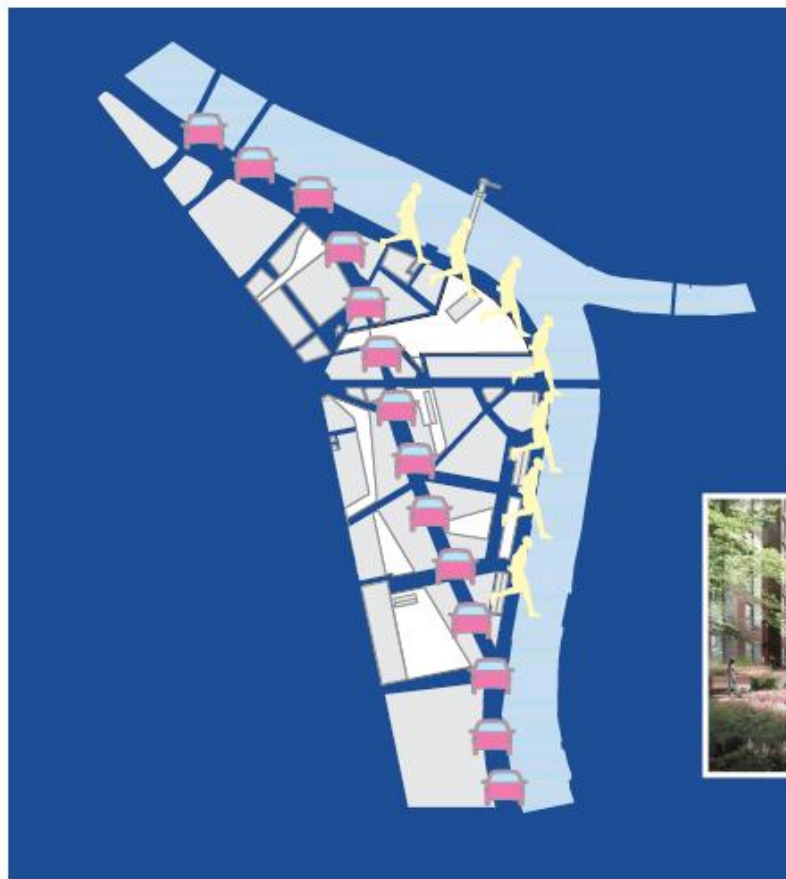


La situation actuelle : des quais exclusivement circulés

Un paysage exceptionnel, scindé en deux par la protection anticrue (la murette hydraulique) avec :

- . des quais hauts supports d'une circulation de transit.
- . des berges occupées par des perrés de pierre ou des estacades industrielles et des rives végétalisées mais encore peu mises en valeur (étude en cours CG94)

Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Reconquête des berges #1

1. **Création du Cours** : report de la circulation de transit / accueil d'un Transport en Commun en Site Propre (TZen5) / intégration d'une voie cyclable;
2. **Libération des quais** et mise en place d'un cheminement piéton.



Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Reconquête des berges #2

Aménagement et paysagement des quais hauts : l'ensemble des quais est traité comme un paysage continu le long du fleuve

Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Reconquête des berges #3

La façade des quais constitue l'aboutissement et le trait d'union entre les grands espaces végétalisés publics (Parc de la Confluence) et privés ouvrant vers l'intérieur des tissus d'Ivry Port.

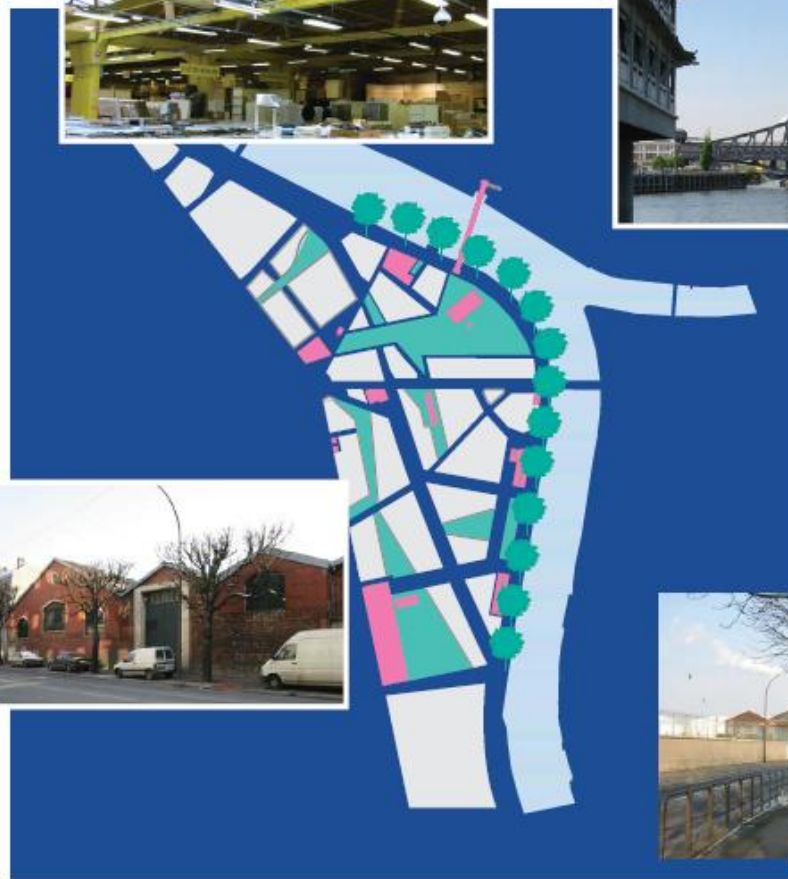
Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

Reconquête des berges #4

L'intégration des grands fragments de patrimoine existants :

- . Les halles des bords de Seine ;
- . La passerelle aux câbles ;
- . Le site Saint Raphaël ;
- . La chaufferie CPCU dans le parc ;
- . Les anciennes Halles et chaufferie du BHV ;
- . La halle Girard-Sudron ;
- . L'ancienne usine des eaux ;

- . *facteur d'identité de la ZAC ;*
- . *valorisation du paysage urbain et moteur de développement ,*
- . *prolongement de l'histoire industrielle et ouvrière d'Ivry.*



Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Un patrimoine actif #1



Les anciennes Halles BHV, exemple de reconversion active.

Largement ouvertes sur les nouveaux espaces publics (place Galilée et bd. PVC) elles vont accueillir de nouvelles activités événementielles (opérateur ALTERNA).

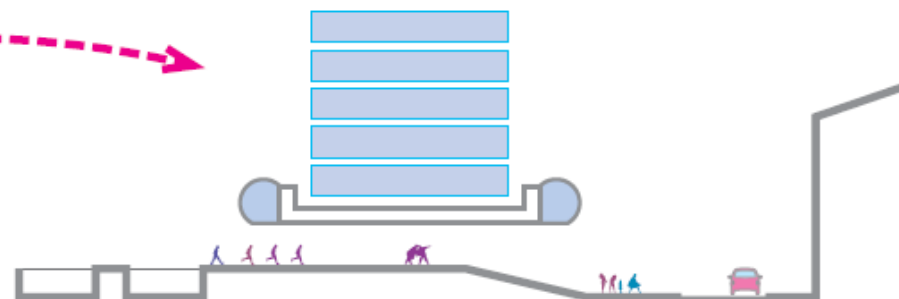
Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



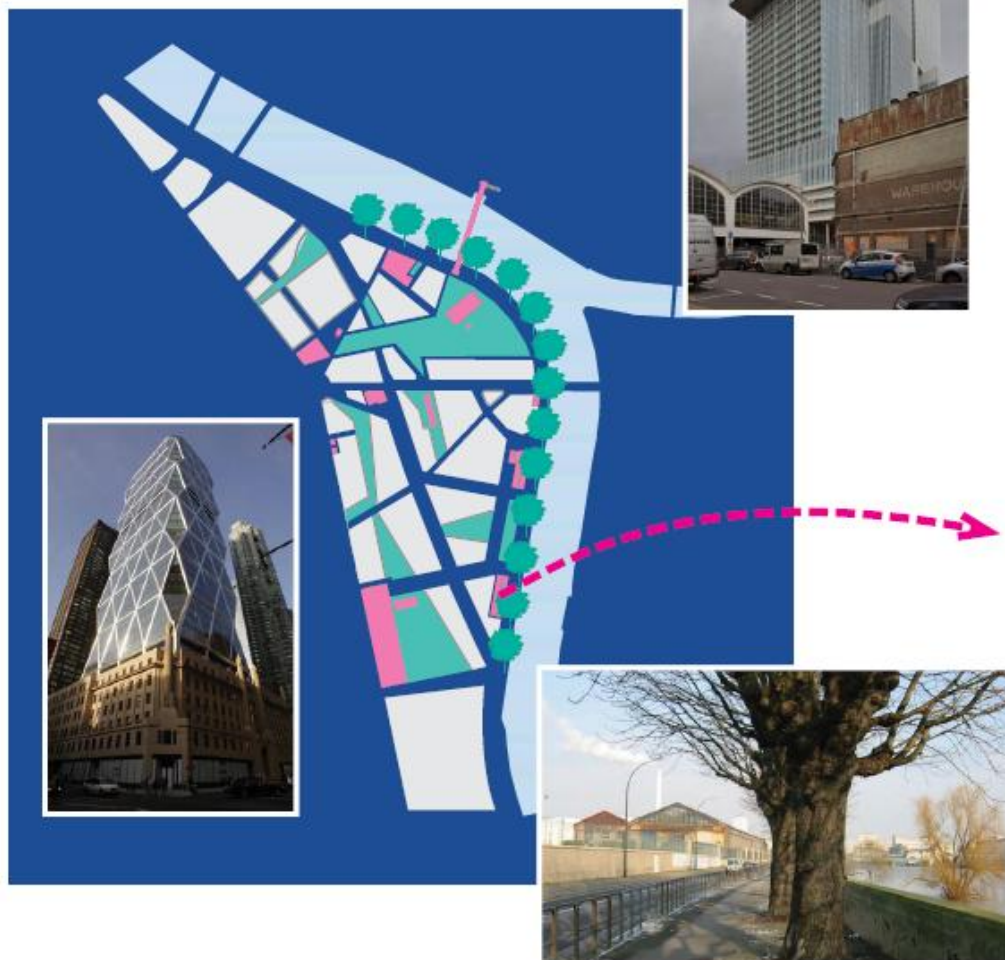
Un patrimoine actif #2

L'ancienne Usine des Eaux

Bien que situé hors ZAC, le site offre une grande opportunité de reconversion...

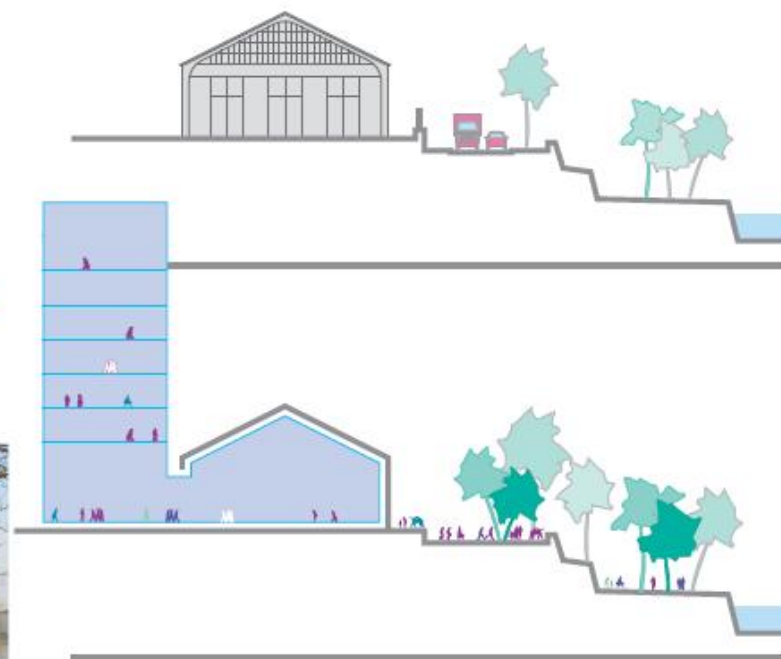


Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Un patrimoine actif #3

Ancienne halle SAGEP

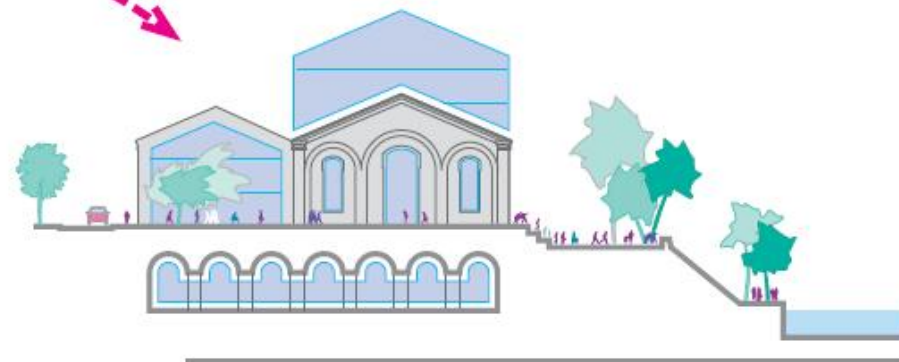
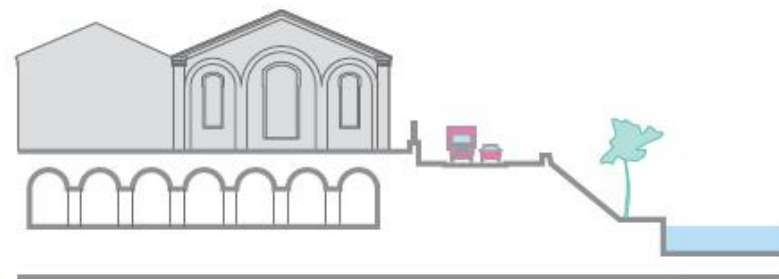


Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

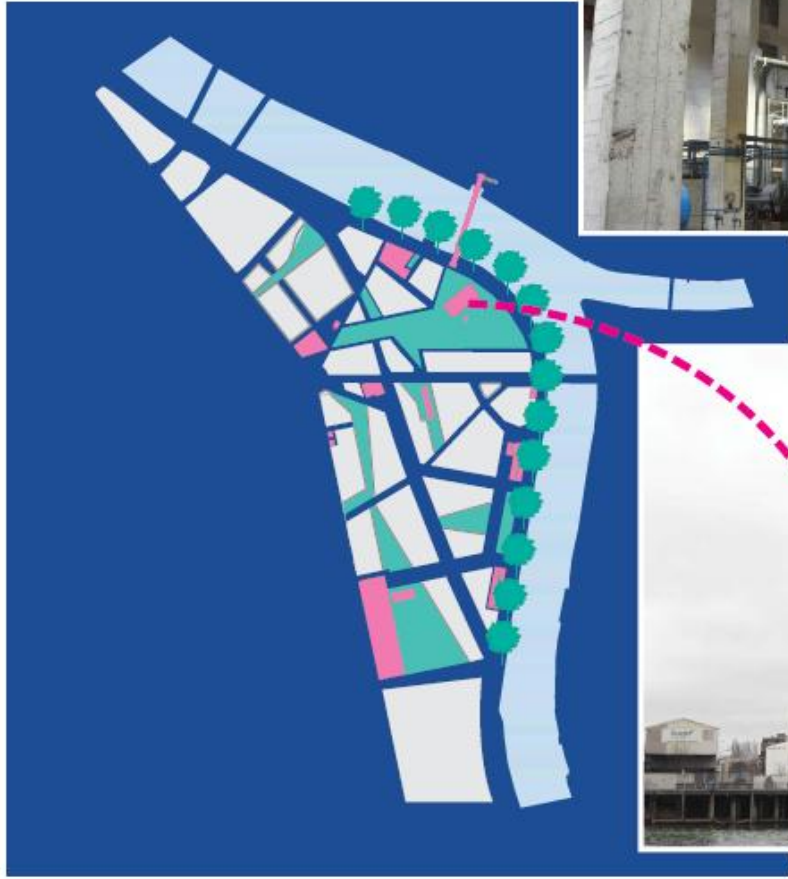


Un patrimoine actif #4

Halle aux sculptures Ville de Paris



Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Un patrimoine actif #5

La Chaufferie CPCU

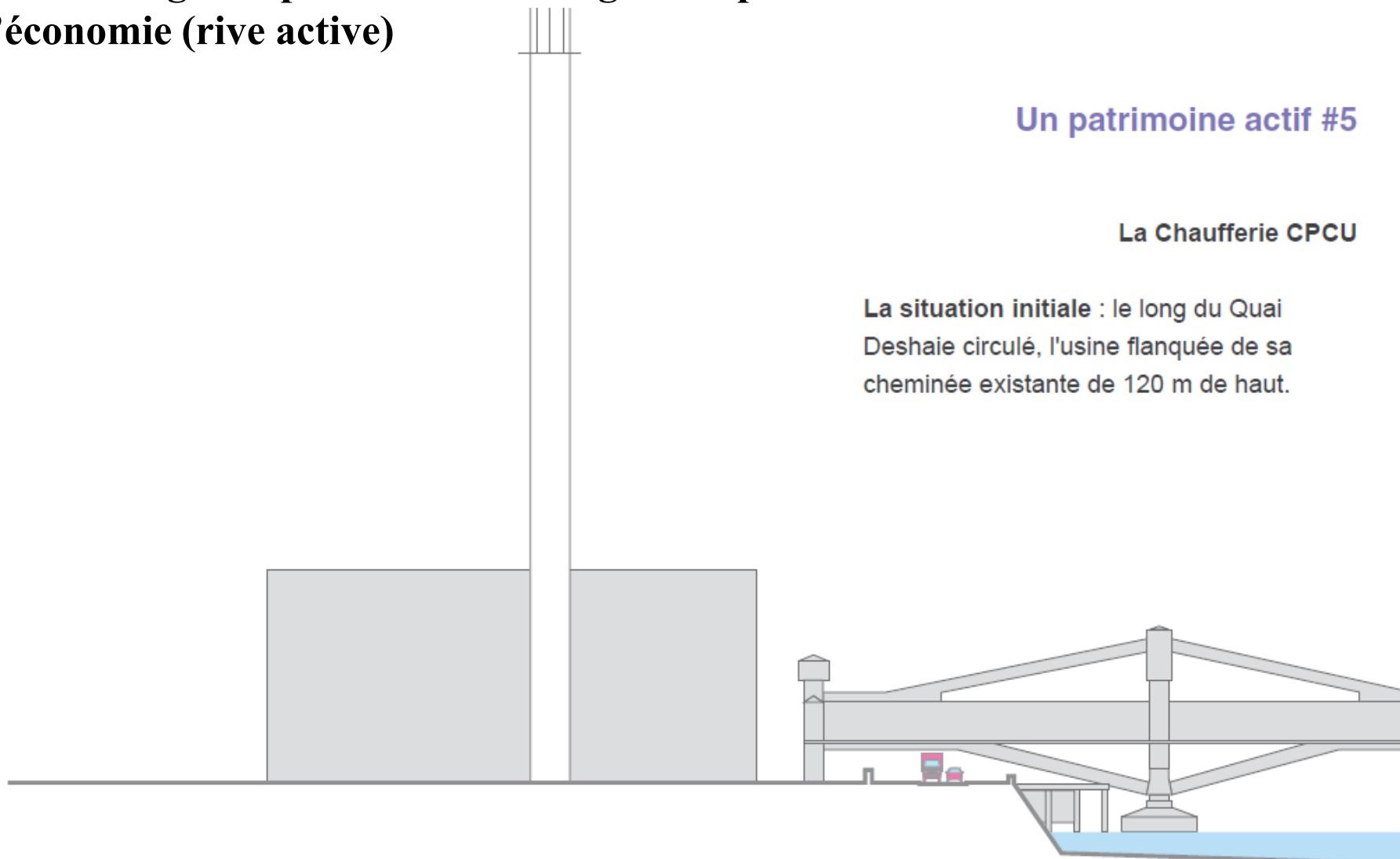


Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

Un patrimoine actif #5

La Chaufferie CPCU

La situation initiale : le long du Quai Deshaie circulé, l'usine flanquée de sa cheminée existante de 120 m de haut.

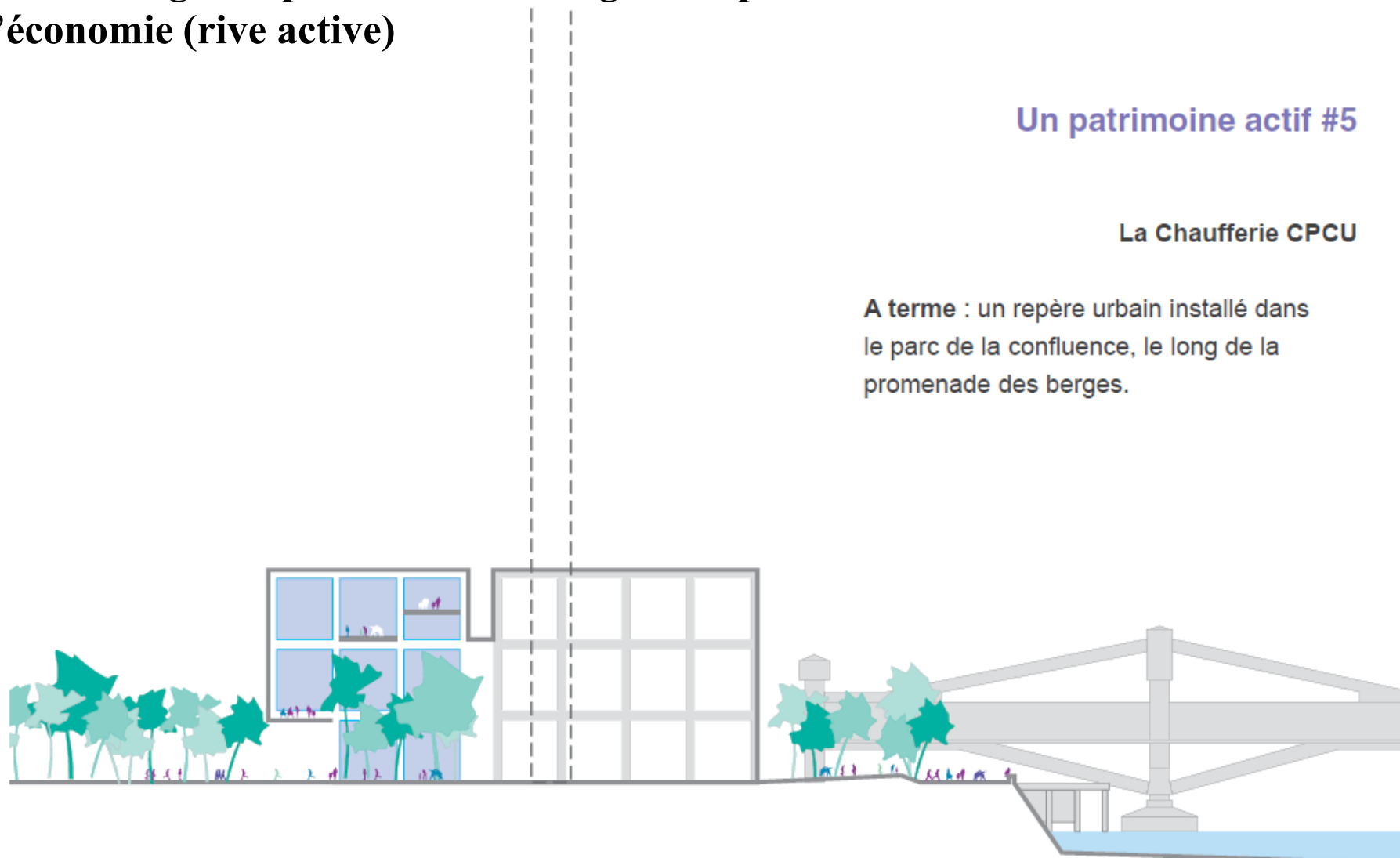


Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

Un patrimoine actif #5

La Chaufferie CPCU

A terme : un repère urbain installé dans le parc de la confluence, le long de la promenade des berges.



Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)



Un patrimoine actif #5

La Chaufferie CPCU

L'exemple du **FRAC Nord - Pas de Calais** à **Dunkerque**, reconversion d'une ancienne halle à bateaux.



Lacaton & Vassal architectes - 2013



Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

De Citadel, Almere
Le Parc à Paris, Oct 2015



Un archipel d'activités économiques intégrées aux îlots neufs de la ZAC

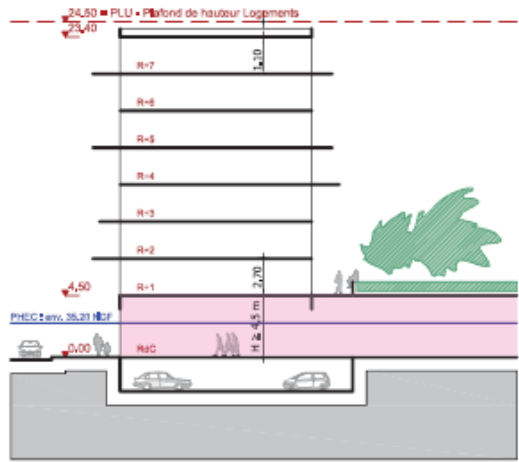
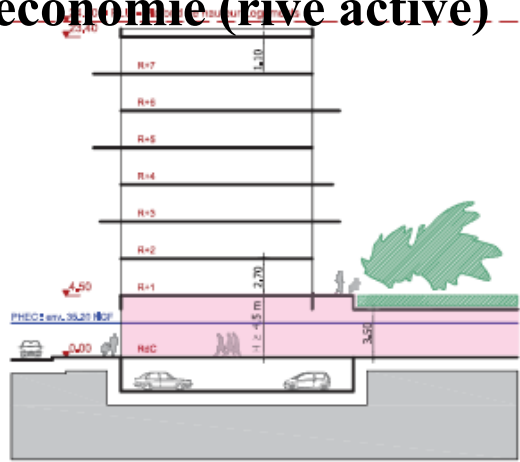
En complément de la ré-utilisation des bâtiments "Patrimoine", une stratégie d'occupation des niveaux bas des îlots neufs par l'implantation de commerces et d'activités économiques pour... :

- . développer une mixité des usages et des publics ;
- . créer une animation des fronts de rue ;
- . occuper le socle des immeubles en cohérence avec le risque inondation.



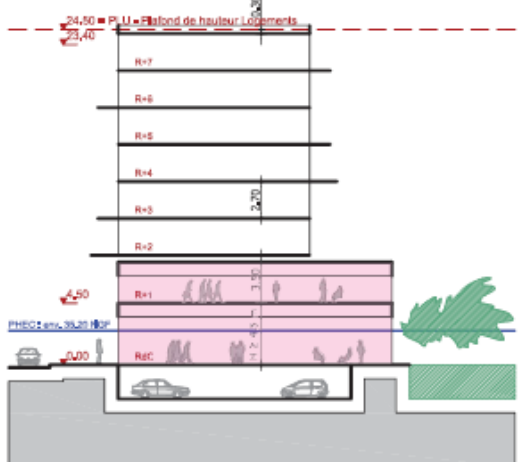
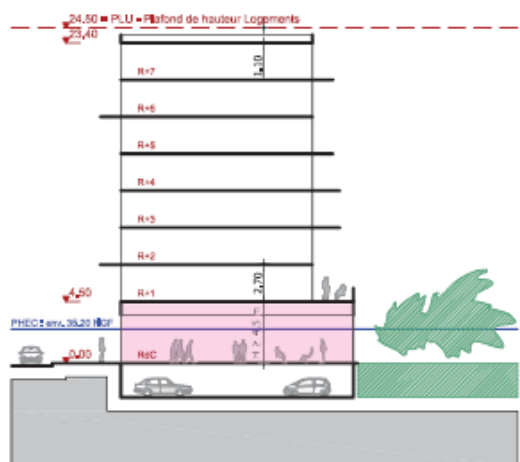
Projet Muse, Metz,
Viguié architecte - 2017

Ré-interroger l'opération d'aménagement pour favoriser/sanctuariser l'économie (rive active)

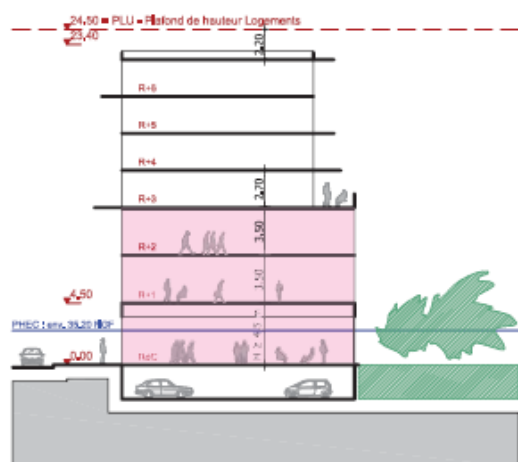


Mixité : principes de coupe

Superposition Logements / Activités - Commerces



Superposition Logements / Bureaux



L'accueil de nouvelles filières



Soutien depuis 15 ans du pôle allongement de la vie **Charles Foix**, de matériauupôle...

Plus récemment, secteurs **image, numérique..**

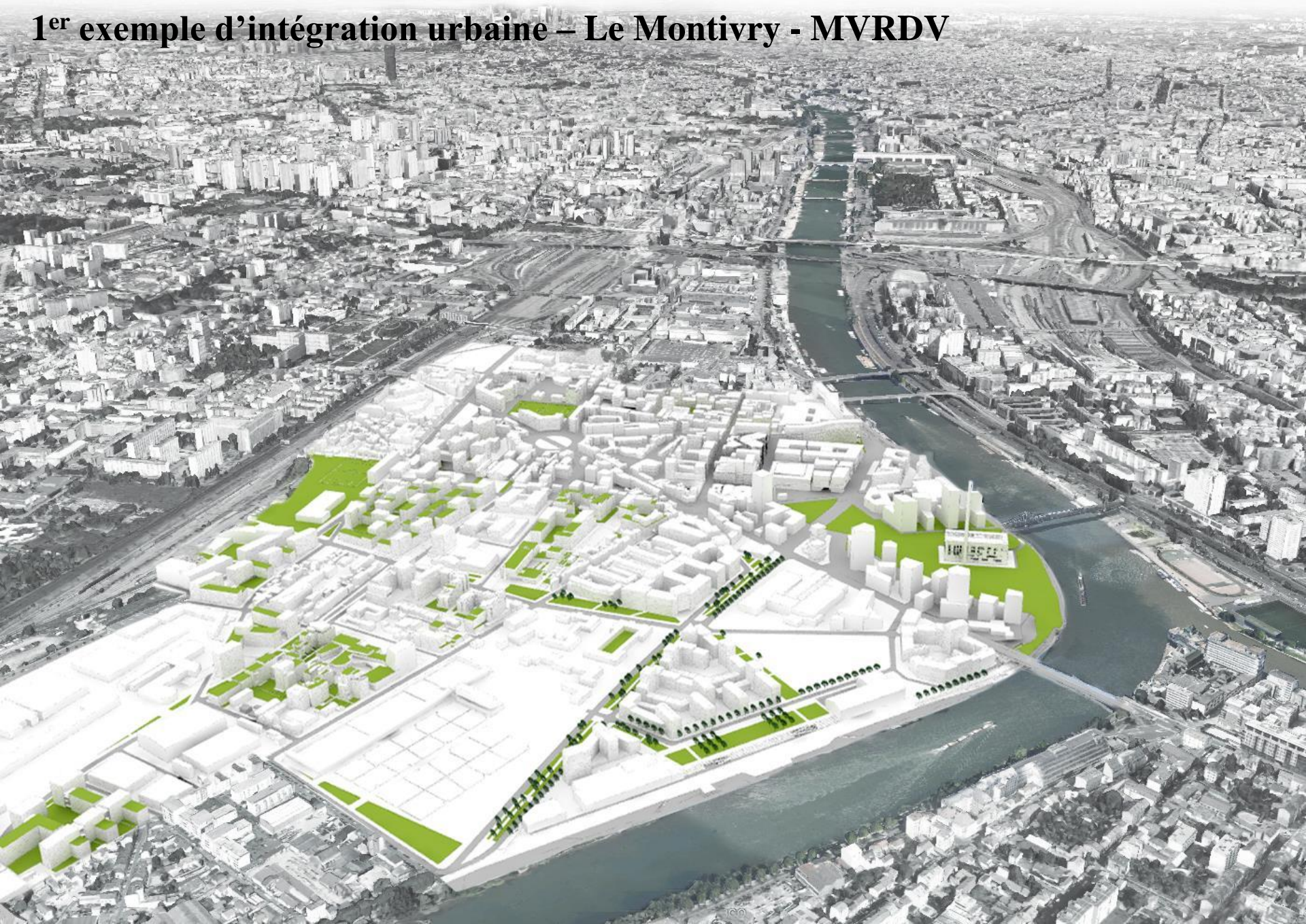
Ivry est ainsi aujourd'hui dans les démarches Silver Valley et Paris capitale numérique

(visite des ministres Delaunay et Montebourg)

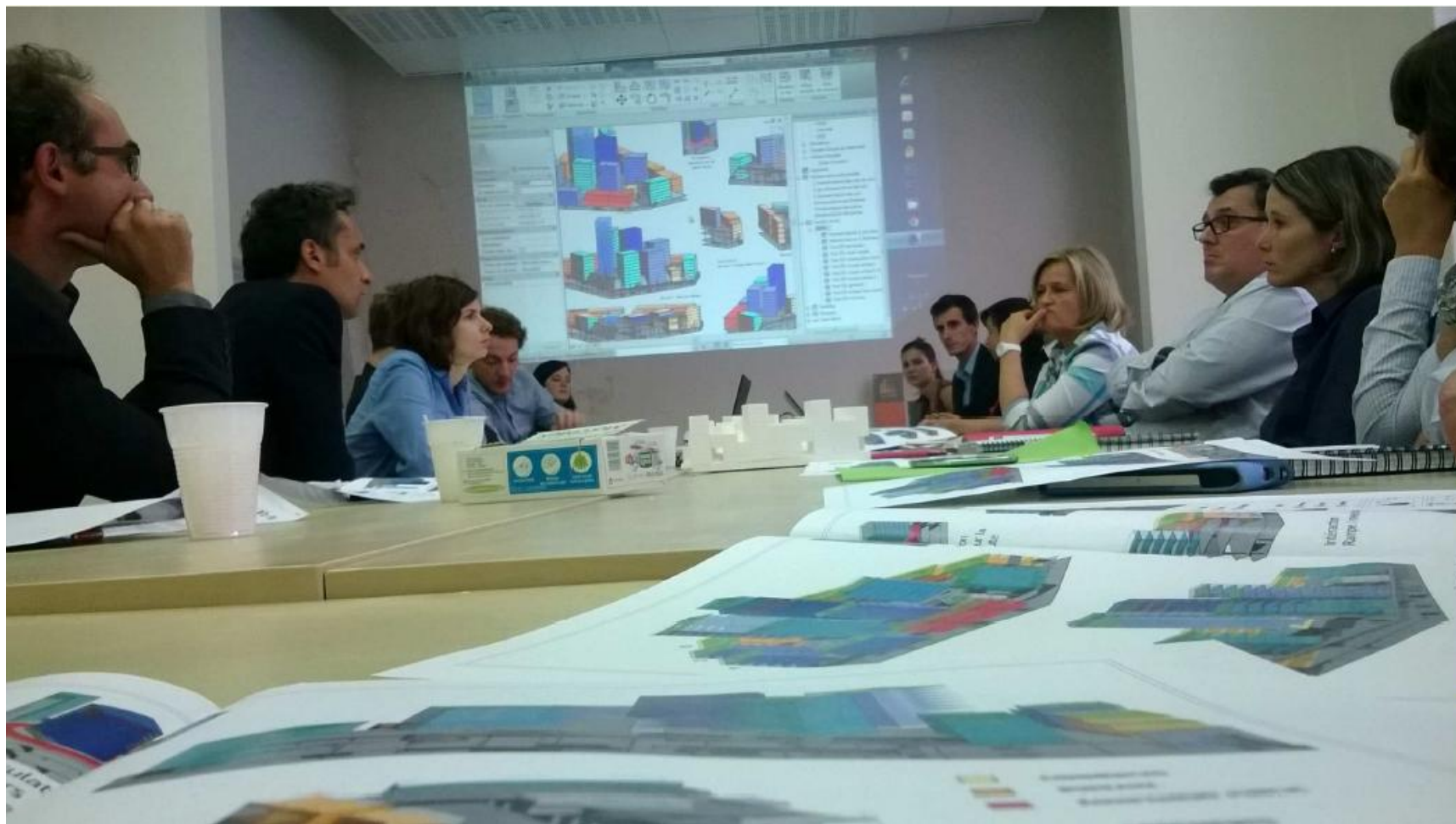


Effet levier manifeste de l'action publique dans le développement des nouvelles filières : ex : Plateforme Immobilière Ch.Foix financée dans le cadre du programme des équipements publics de la Zac

1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry - MVRDV



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry - MVRDV

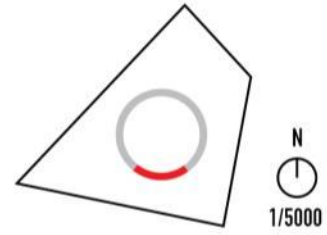


Désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre préalablement à la consultation de promoteurs et travaux menés en atelier de conception urbaine

1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le site



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le site



CENTRALE THERMIQUE DE VITRY

HALLE SAGEP

ALFORTVILLE

LA SEINE

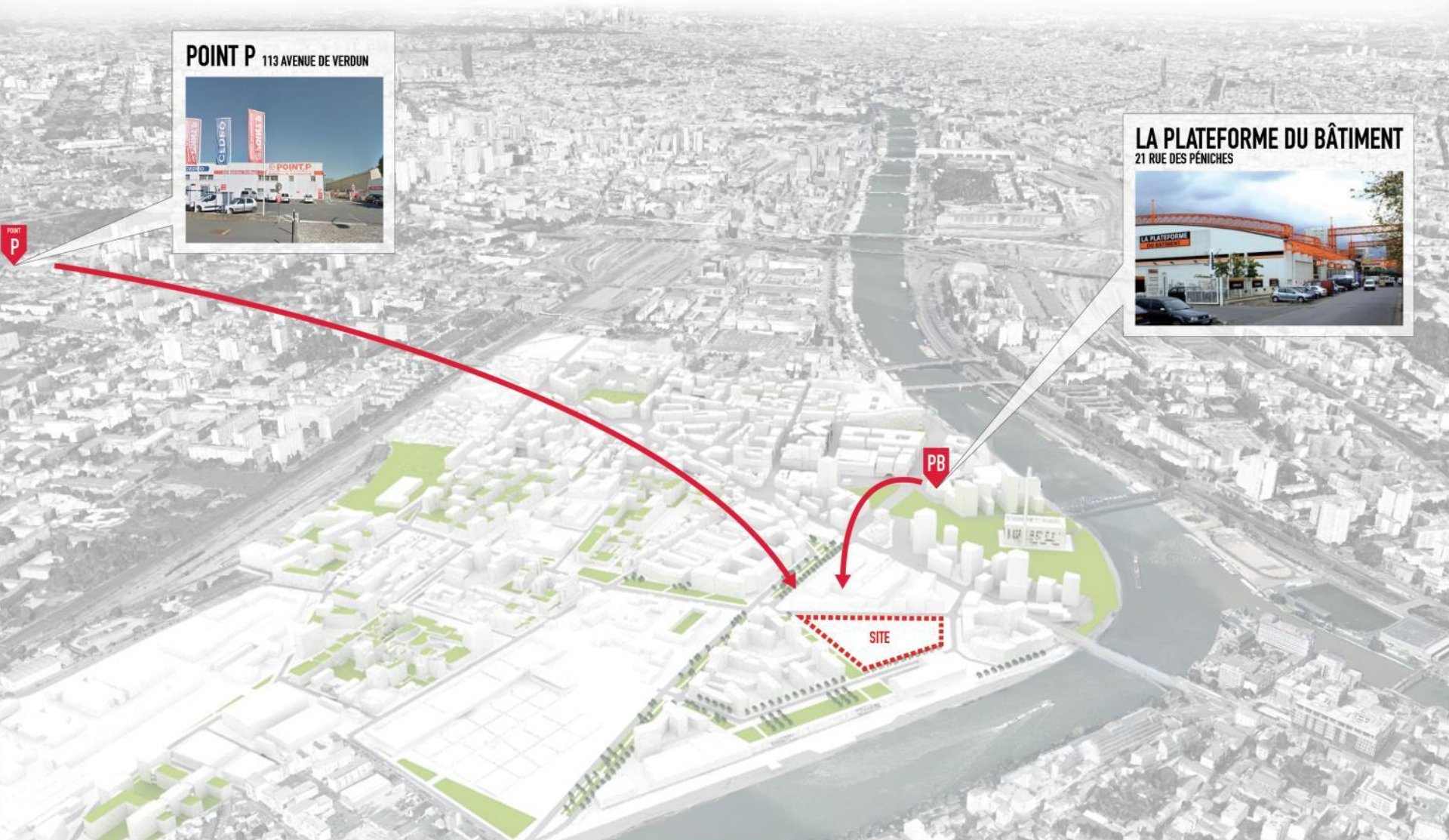
ZAC SECTEUR 4

SITE "EAU DE PARIS"



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le programme

ROUPE SAINT-GOBAIN



POINT P 113 AVENUE DE VERDUN



LA PLATEFORME DU BÂTIMENT
21 RUE DES PÉNICHES

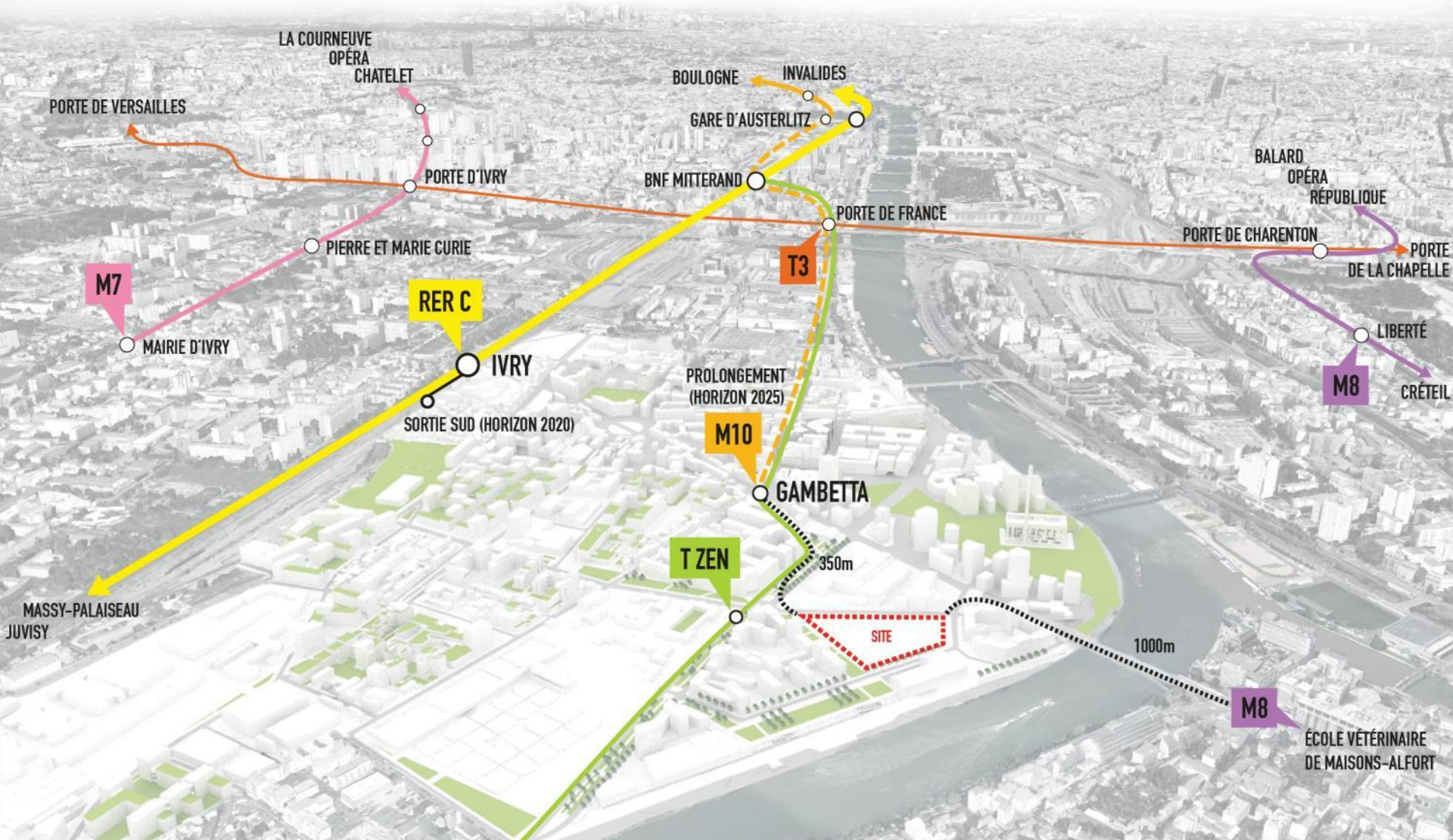


SITE

PB

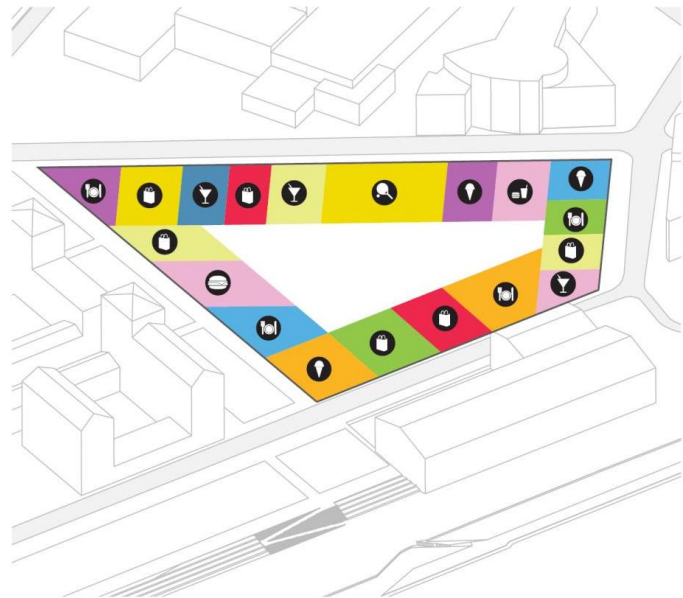
POINT P

1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – les accès



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – les volontés, les contraintes

ANIMER LES REZ-DE-CHAUSSÉE



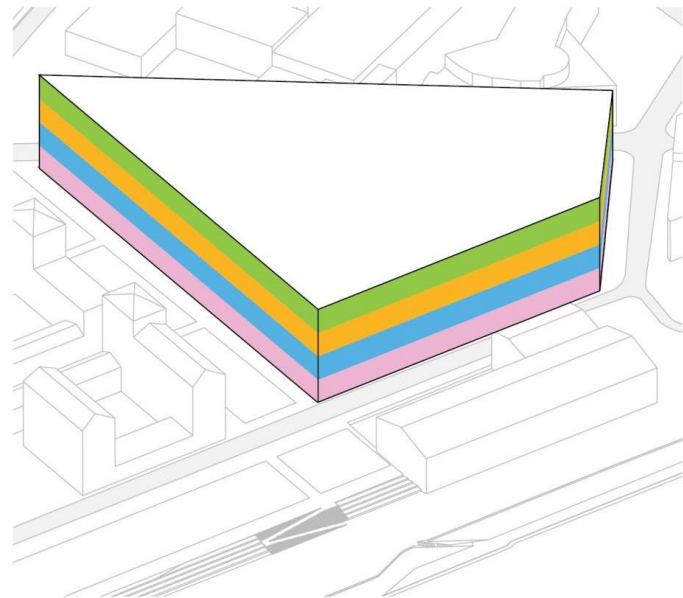
TERRASSES DE BERCY-VILLAGE, PARIS



Actuellement l'hypothèse programmatique fournie par l'ANMA ne comprend que 300m² de commerces de proximité. Pour intensifier l'animation au rez-de chaussée, nous pouvons intégrer plus de programme :

- commerces, restaurants
- art
- écoles, crèches (seulement au-dessus de 7m ?)

MÉLANGE DES ACTIVITÉS



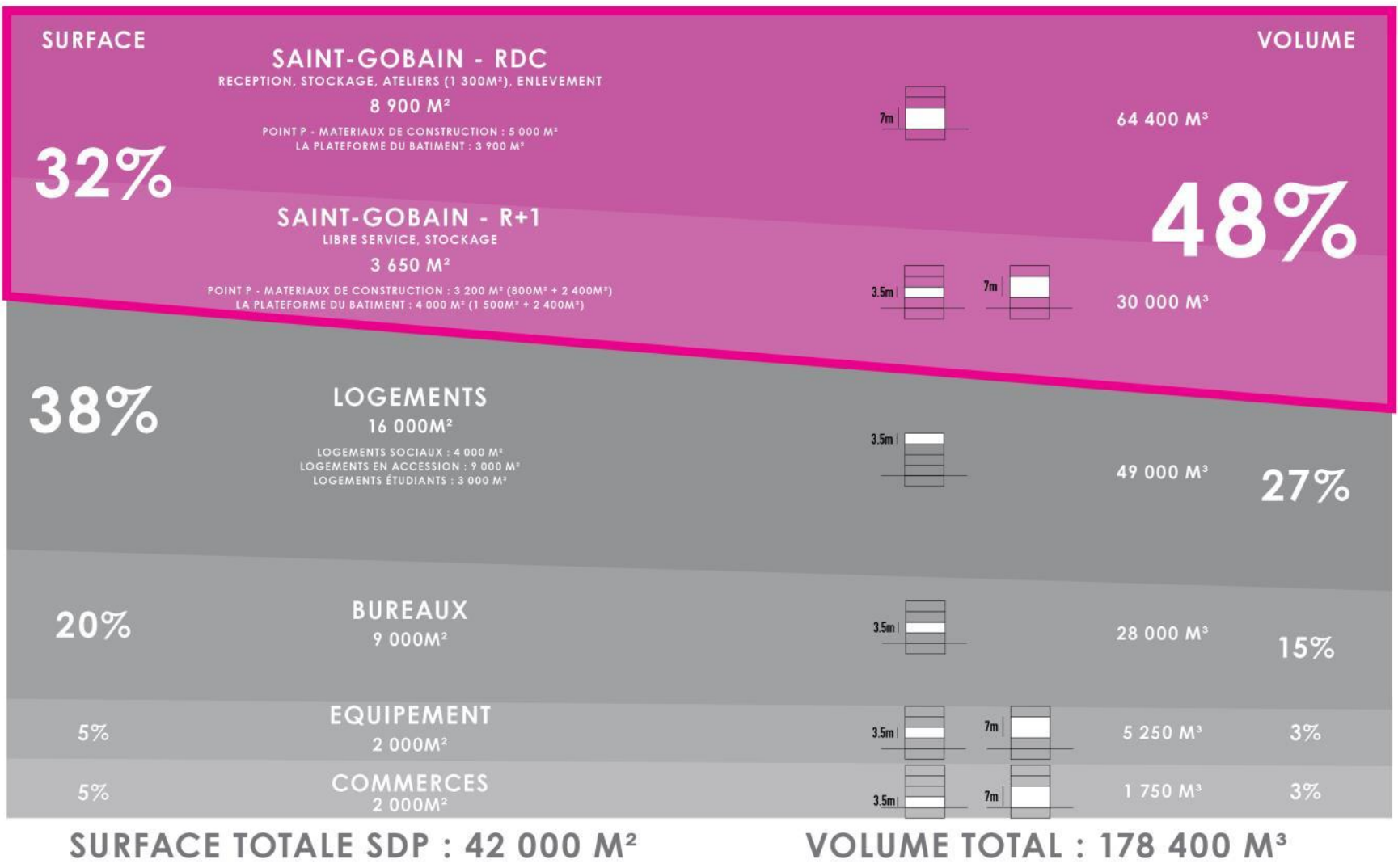
DE CITADEL, ALMERE, CHRISTIAN DE PORTZAMPARC



La présence de différents programmes (vente groupe Saint-Gobain, bureaux, équipement public) pourrait être complétée par une diversité de typologies de logements :

- étudiants
- logement social
- logement en accession
- collectif
- individuel
- intermédiaire

1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le programme



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – Plateforme du bâtiment



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

1. Site

PLAN

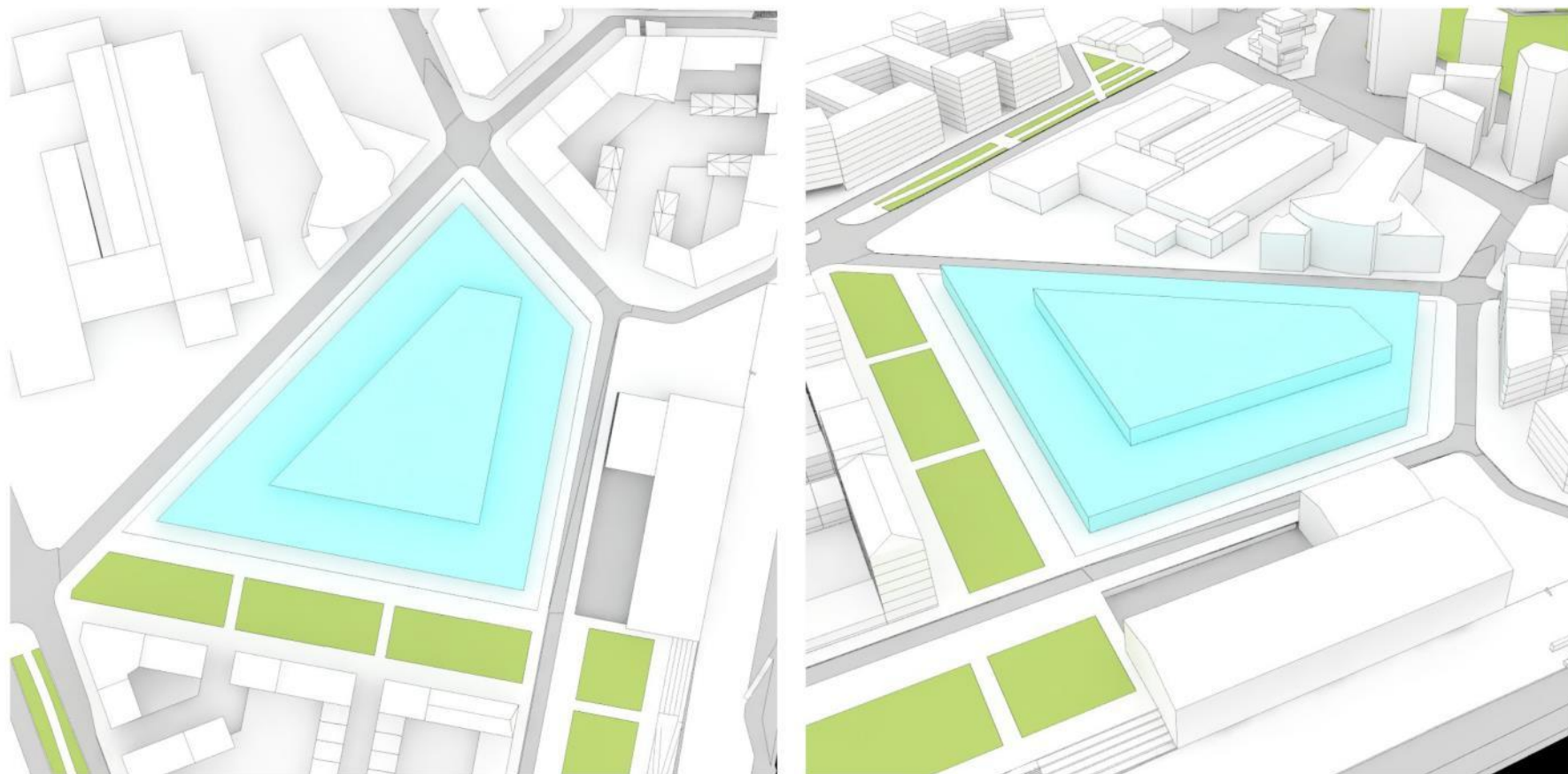


AXONOMÉTRIE



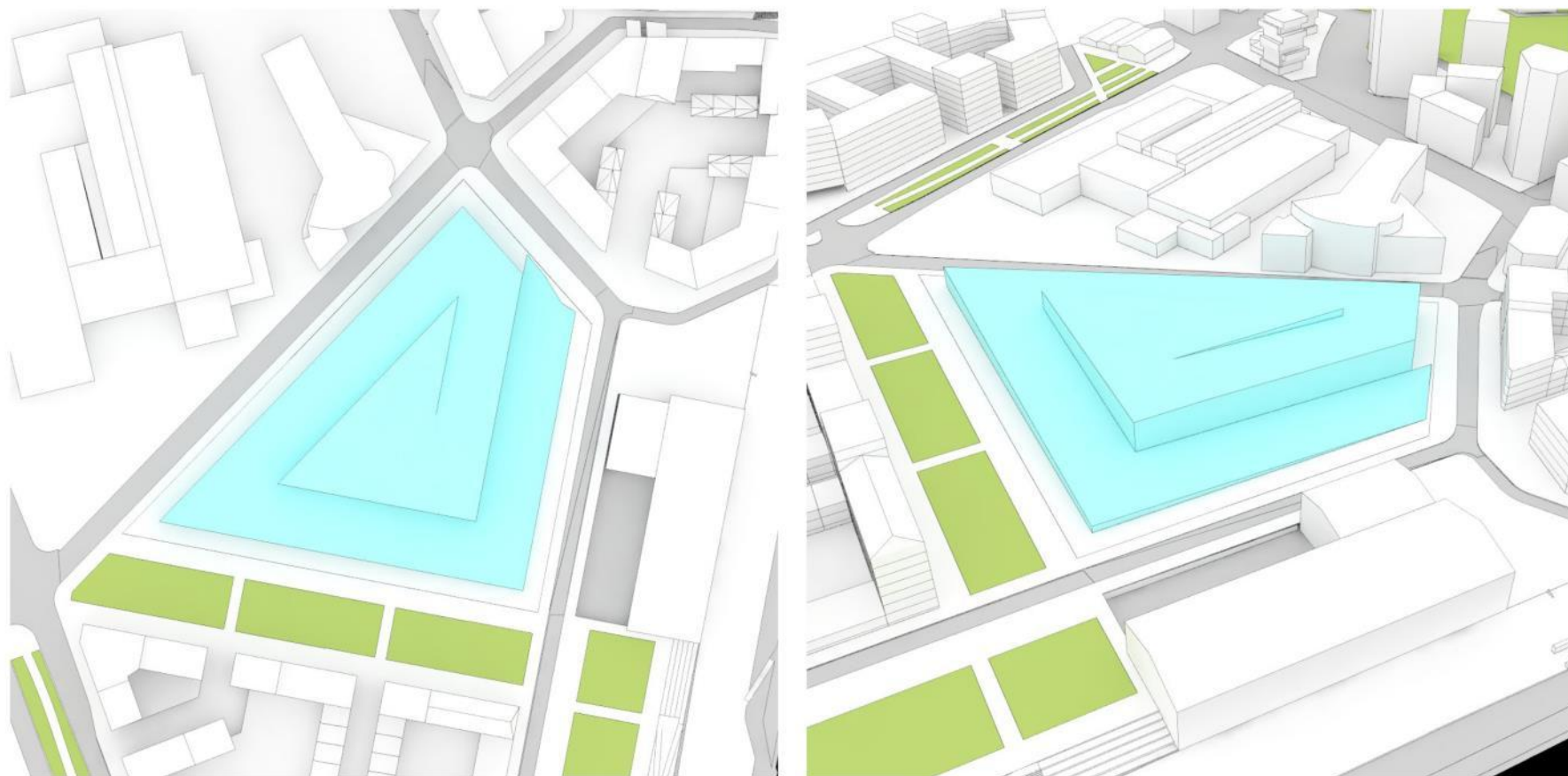
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

2. Volume de Saint-Gobain



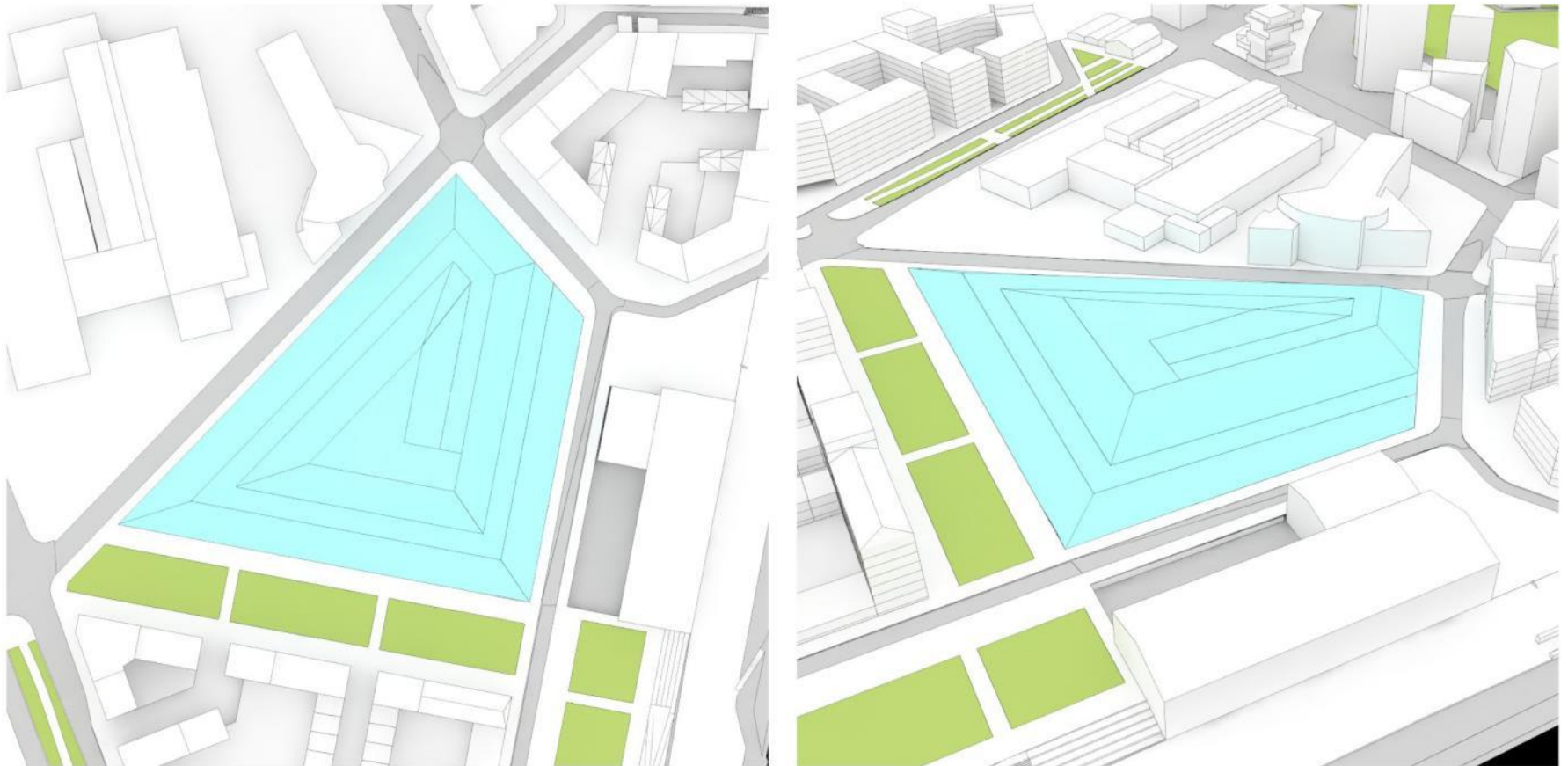
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

3. Chemin continu



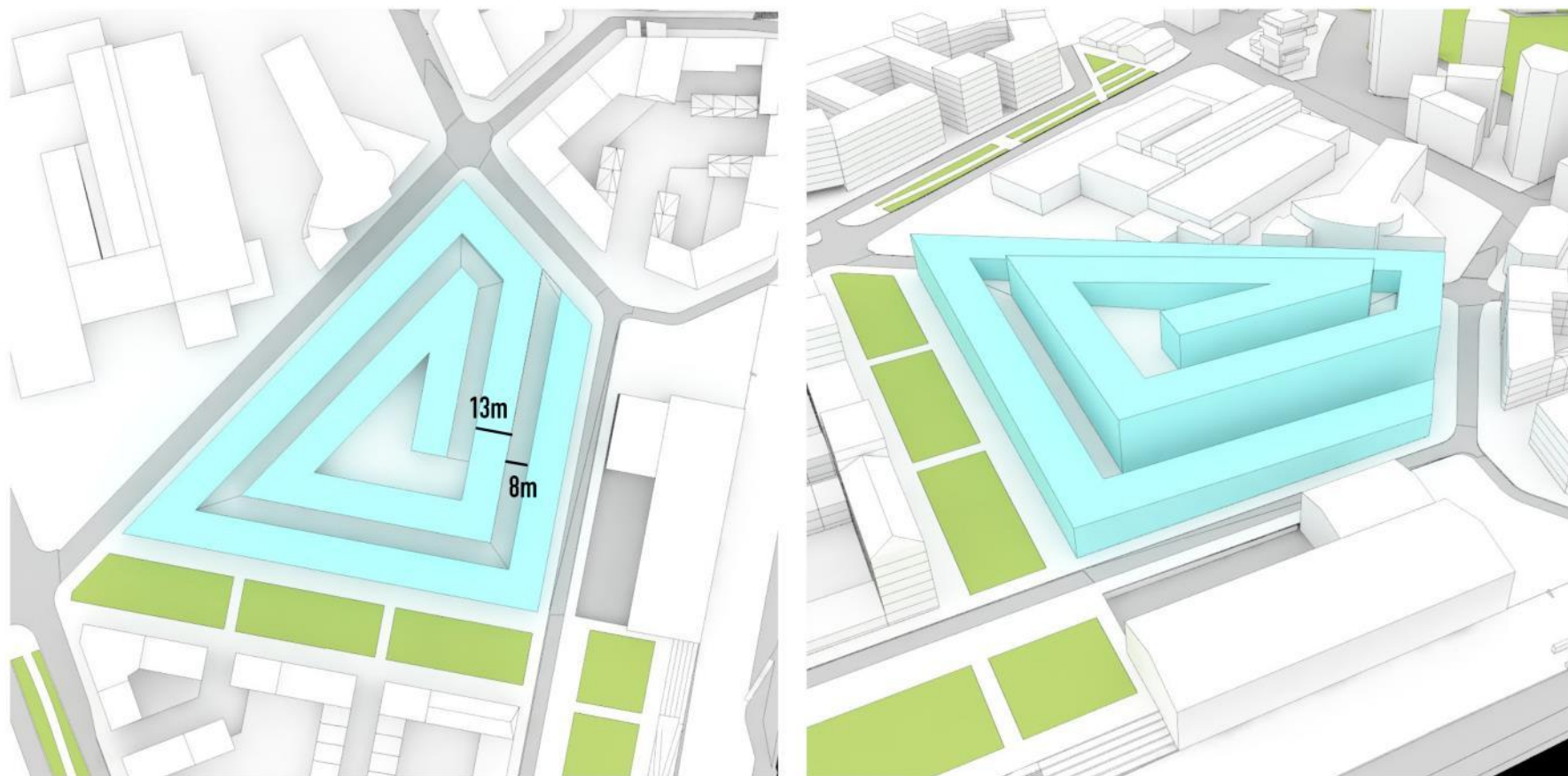
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

4. Possibilité de traverser



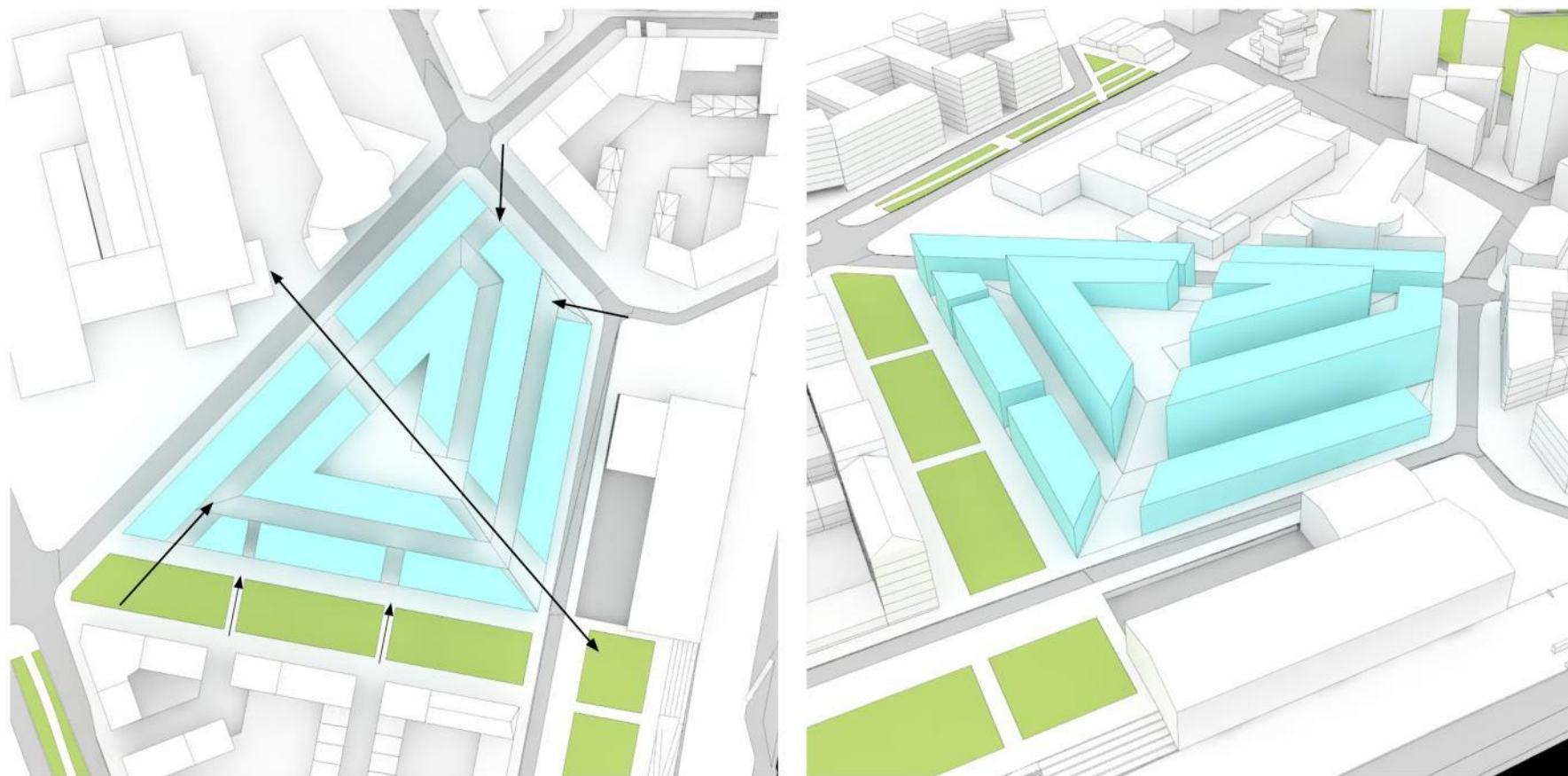
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

5. Bâti autour de la rampe



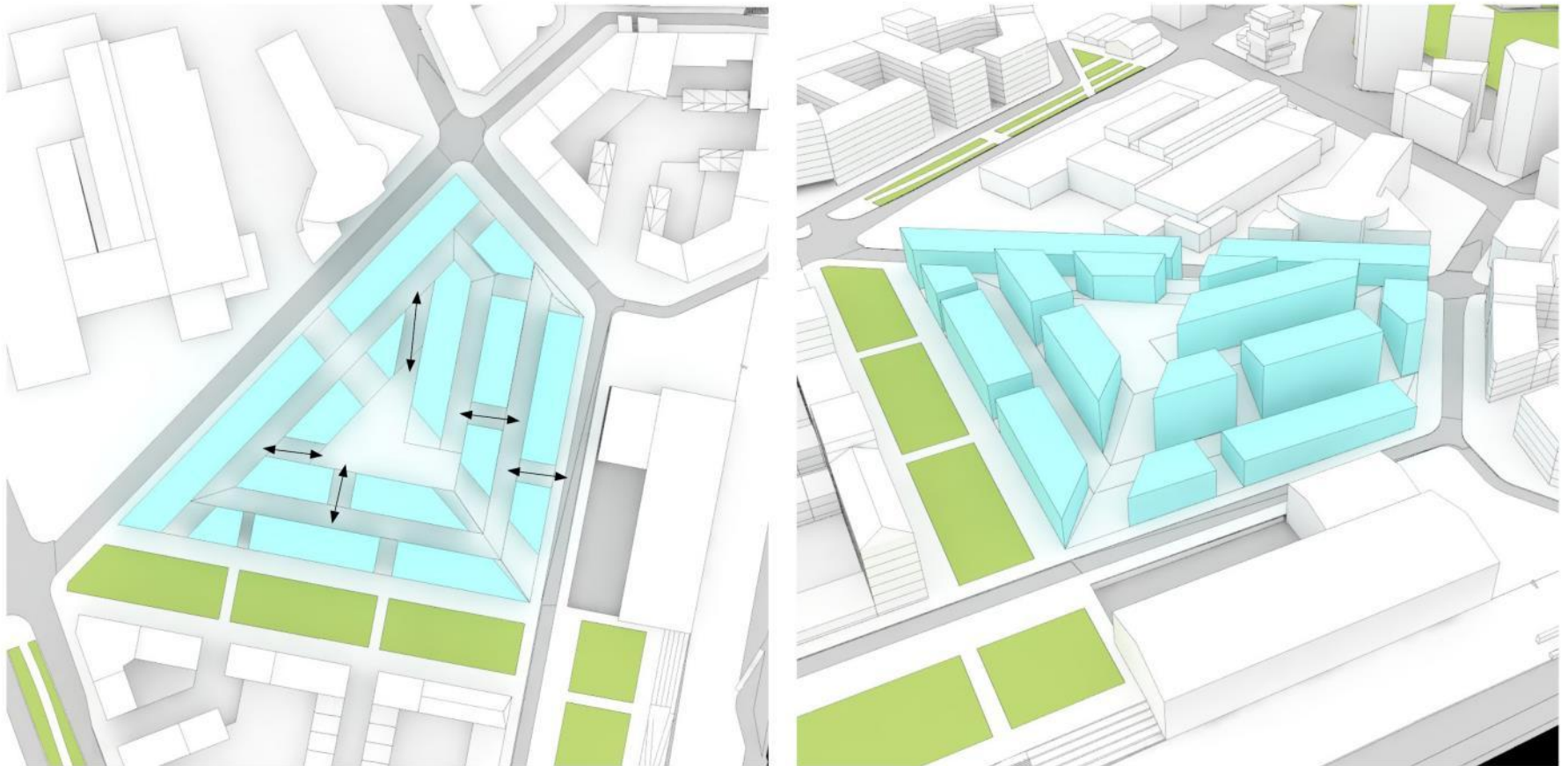
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

6. Axe de traversée



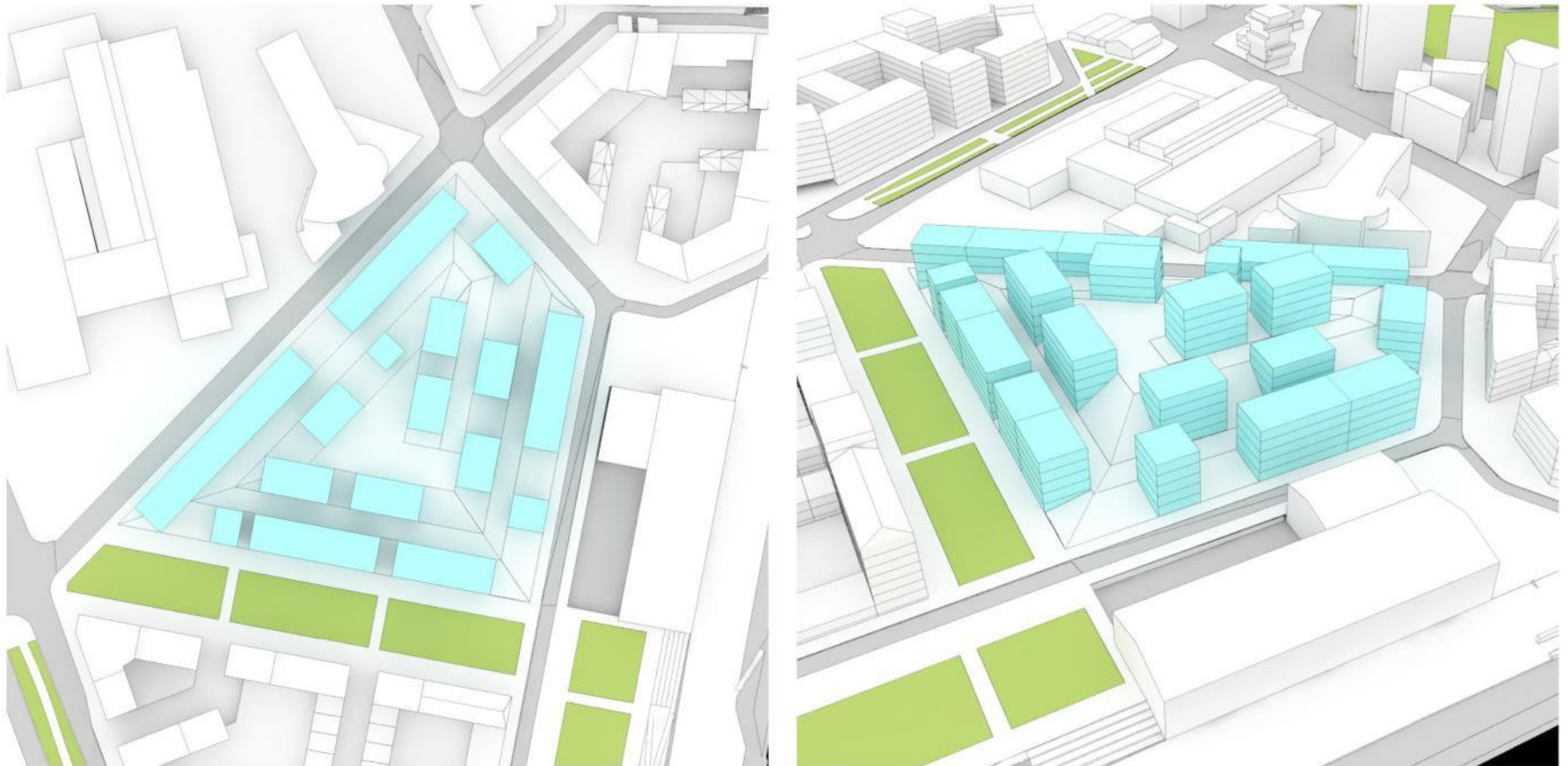
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

7. Porosité



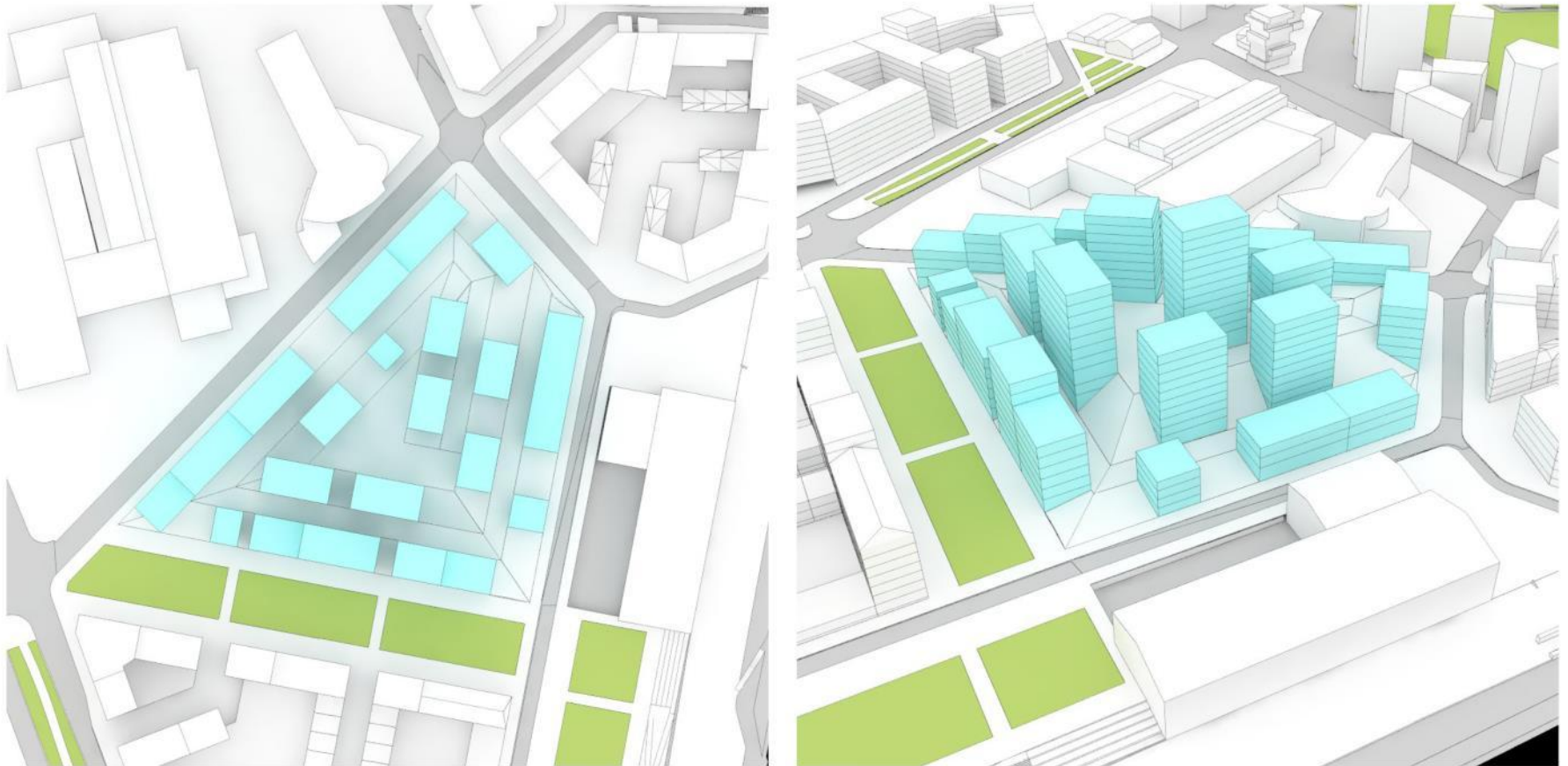
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

8. Adaptation des volumes aux typologies



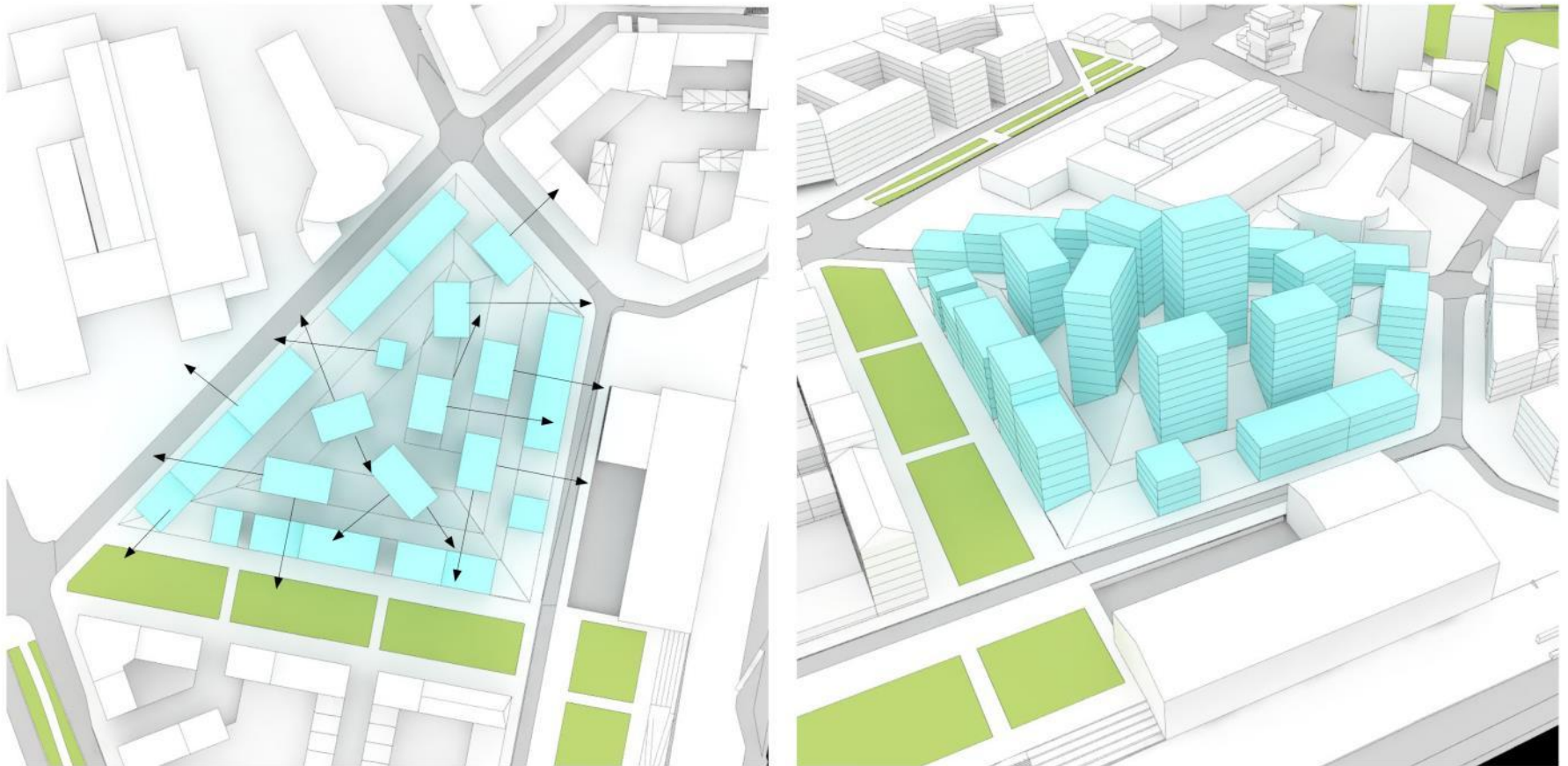
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

9. Adaptation des hauteurs



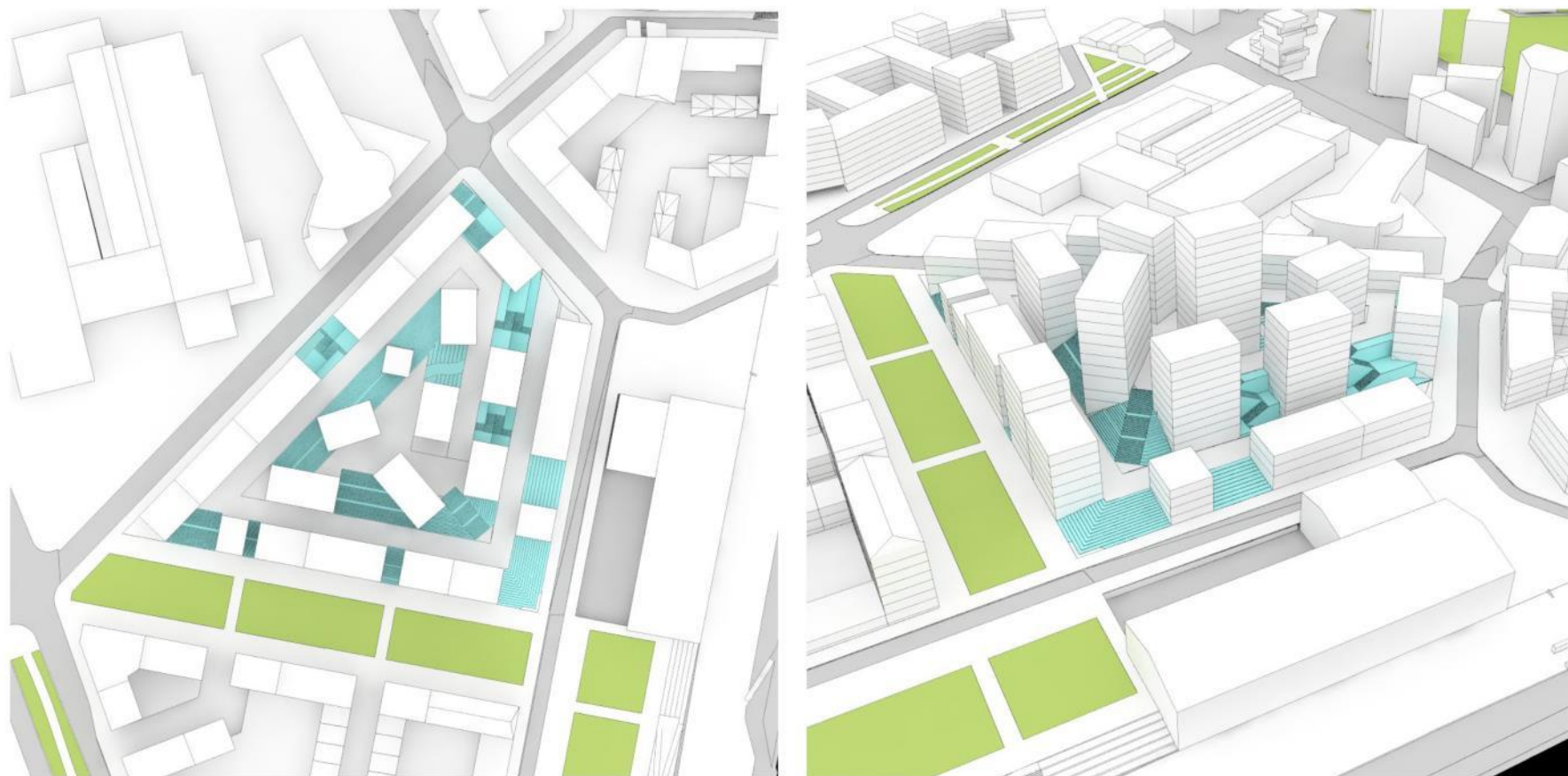
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

10. Orientation des volumes



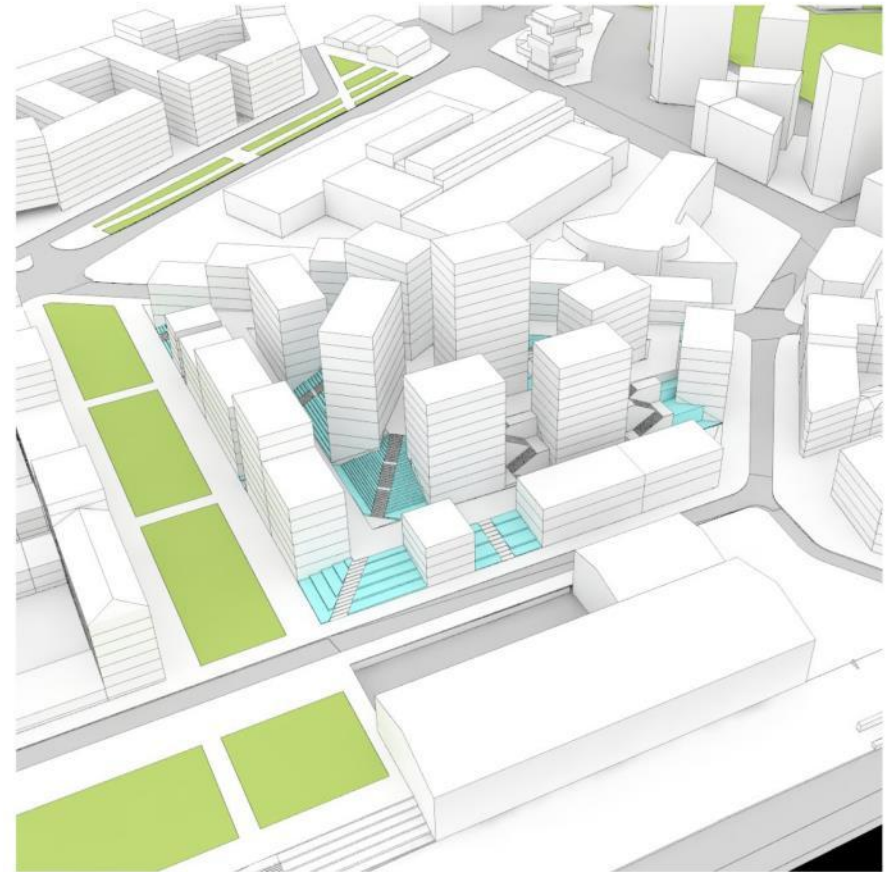
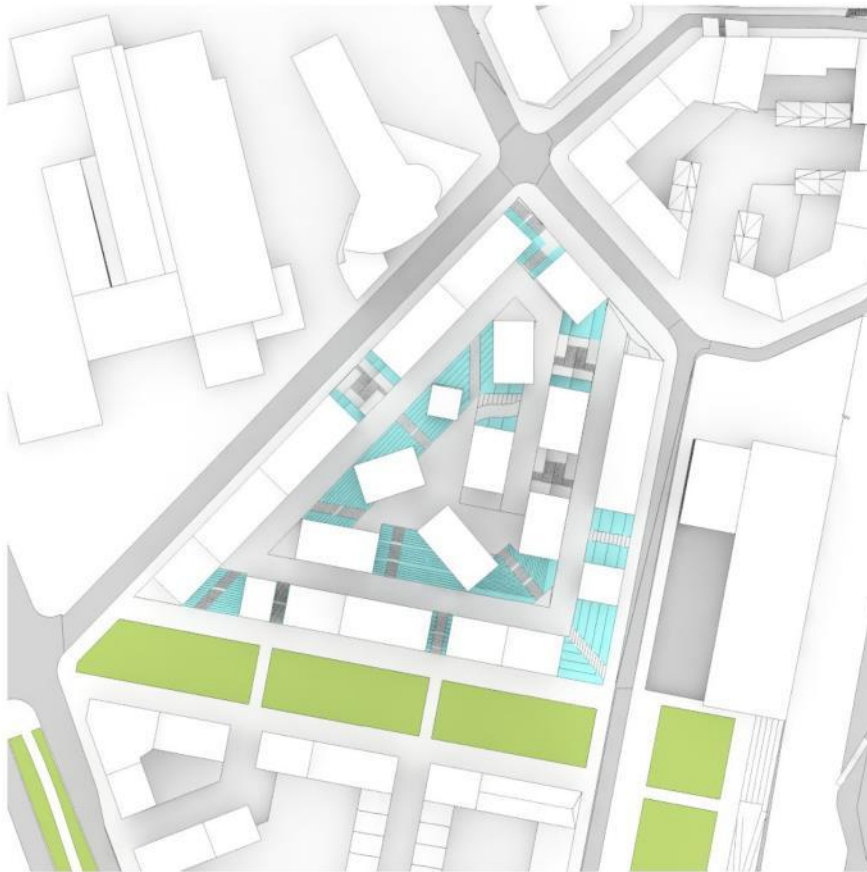
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

11. Escaliers



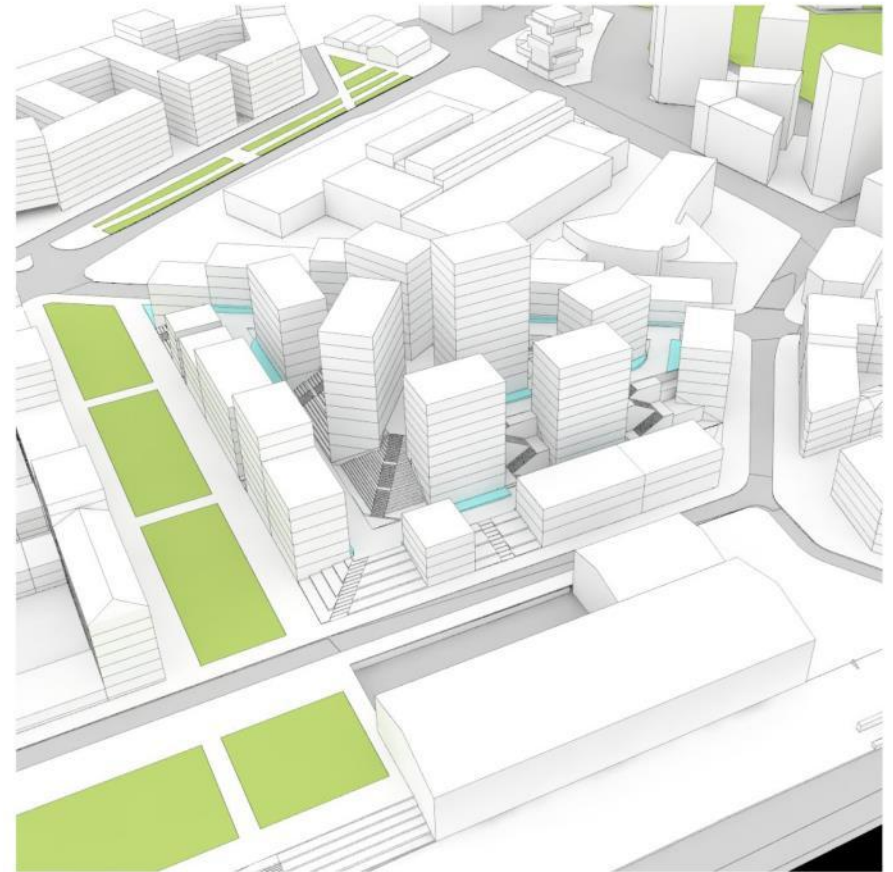
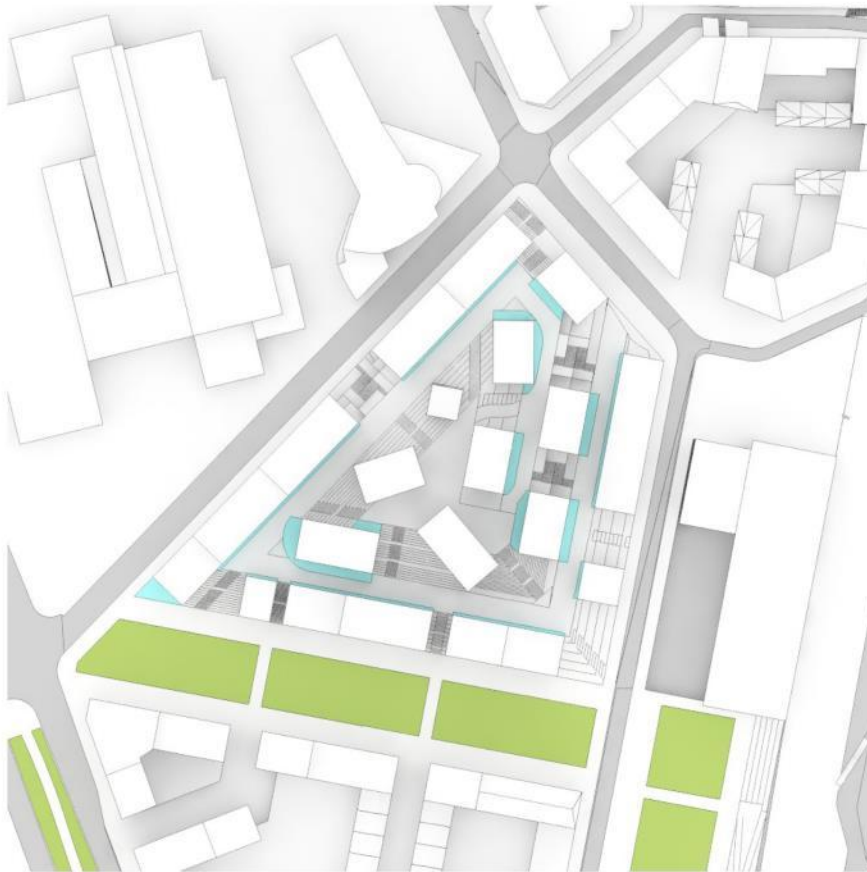
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

12. Jardins en gradins



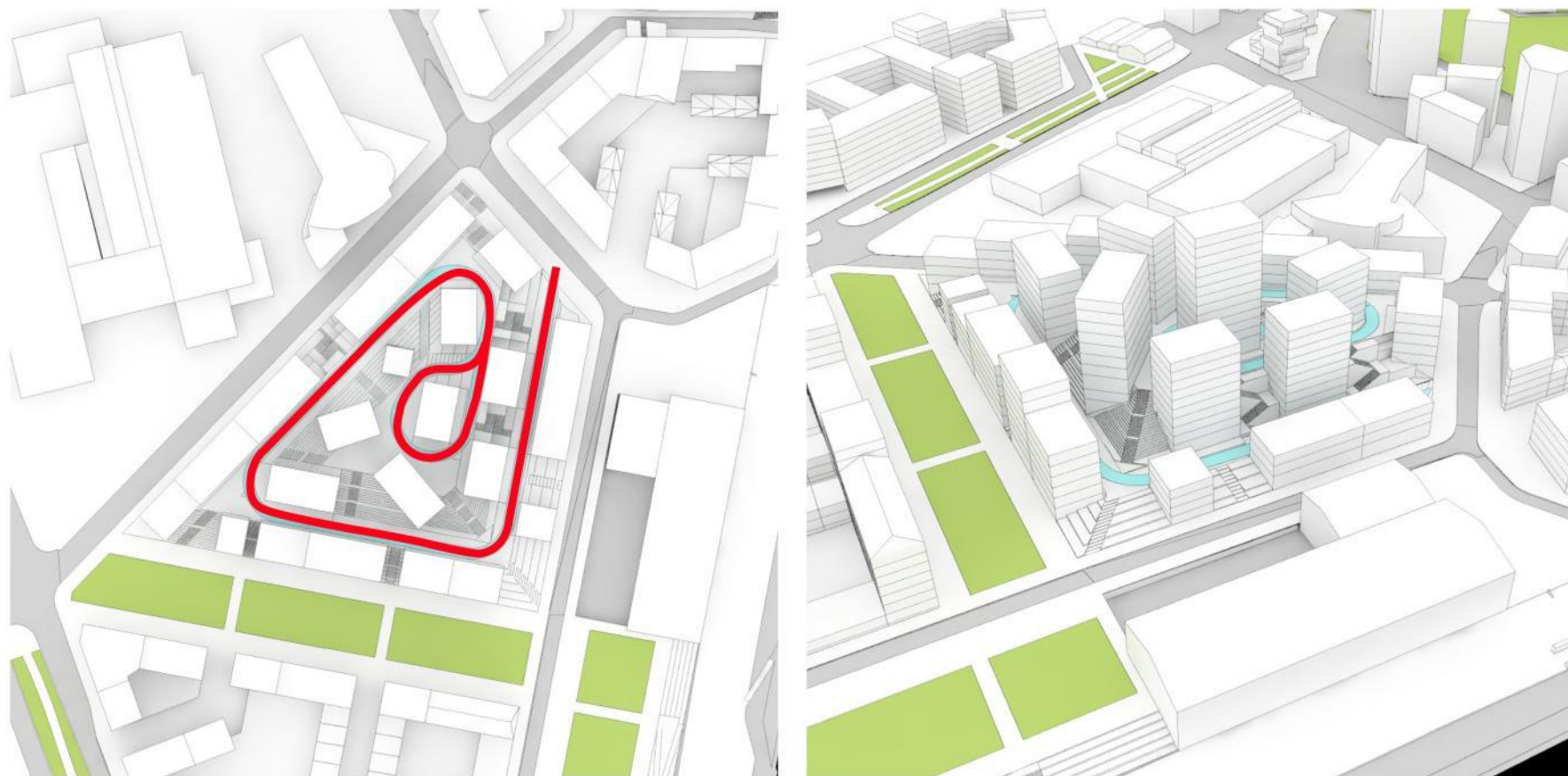
1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

13. Jardins privés

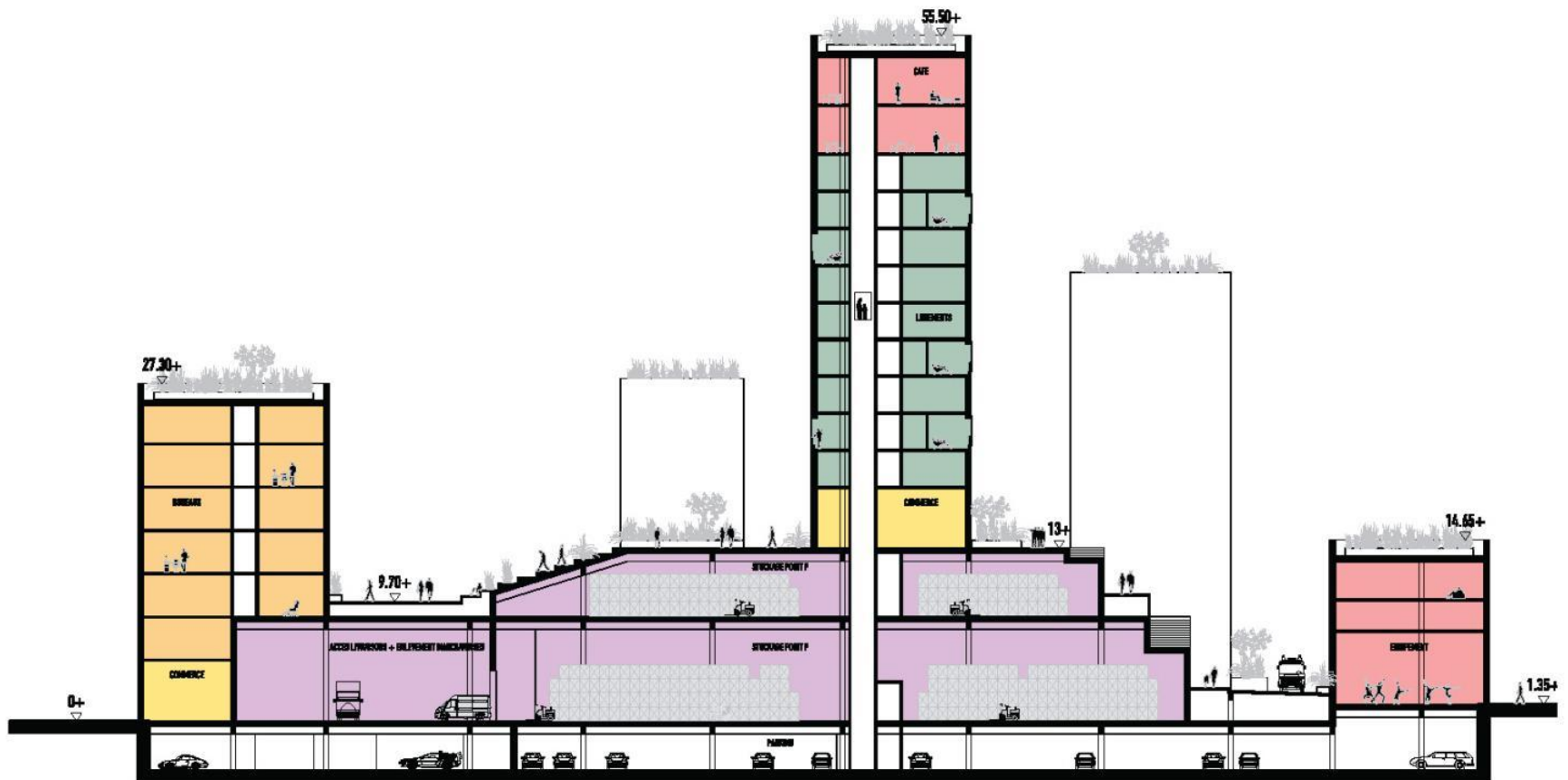


1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

14. Voie échelle



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet



1^{er} exemple d'intégration urbaine – Le Montivry – MVRDV – le projet

Un projet réalisable car réunissant deux conditions:

-un partenaire économique fiable – Saint-Gobain, grand groupe français

-un montage financier avec un système de péréquation au niveau des charges foncières:

Prix du terrain : 21 000 000 € HT

o *Charge foncière logements en accession : 830€ / m² SP*

o *Charge foncière logements sociaux : 520 € / m² SP*

o ***Charge foncière St Gobain : 0 €/m² SP***

- *Dépollution : prise en charge par l'aménageur*

- *Pas de démolition*

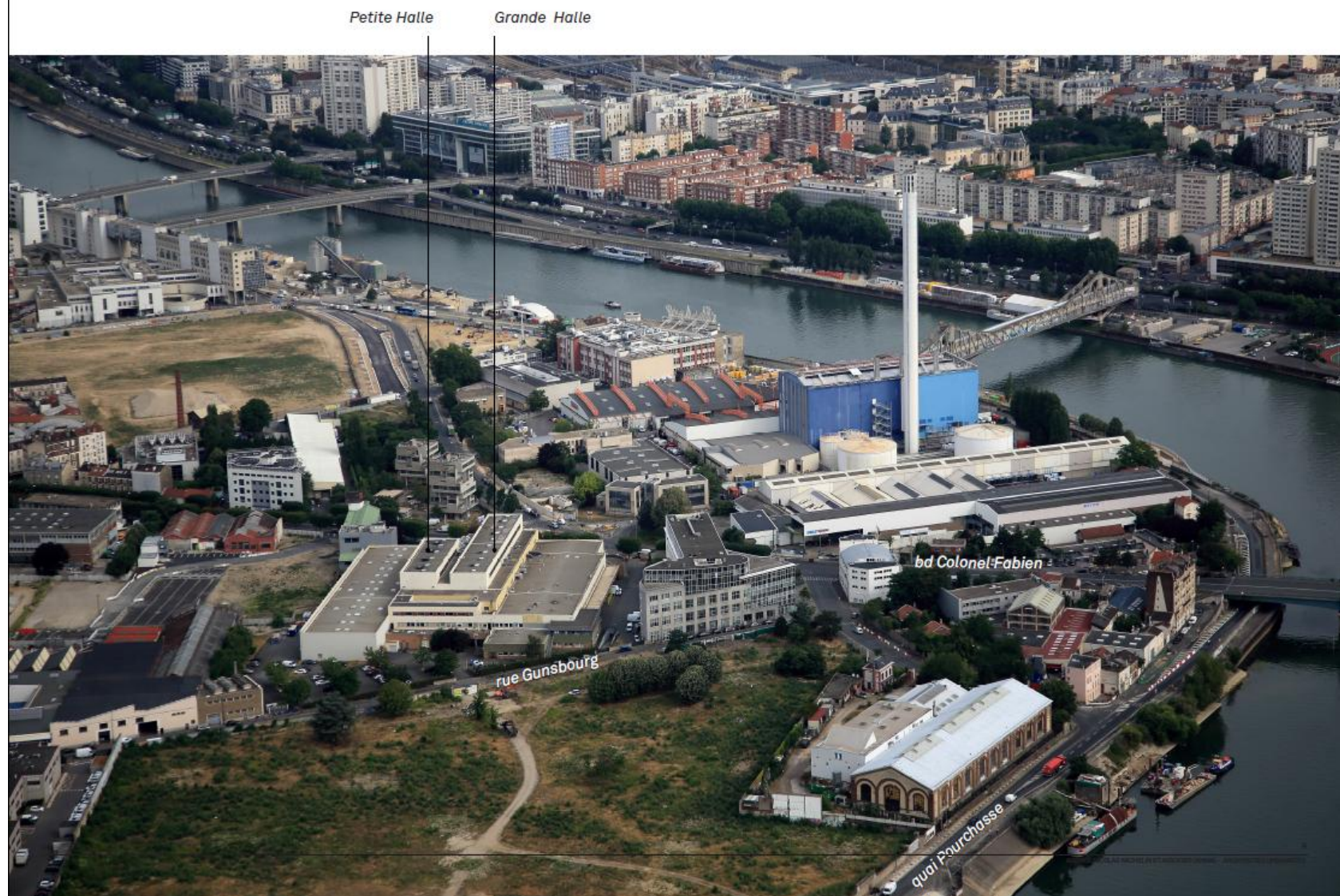
- *Espaces publics (rue intérieure et réseaux) : 4 300 000 € HT]*

C'est donc la charge foncière des logements qui « payent » la charge foncière de l'activité.

2^{ème} exemple d'intégration urbaine – Projet Le Monde - ANMA

IVRY ZAC CONFLUENCE

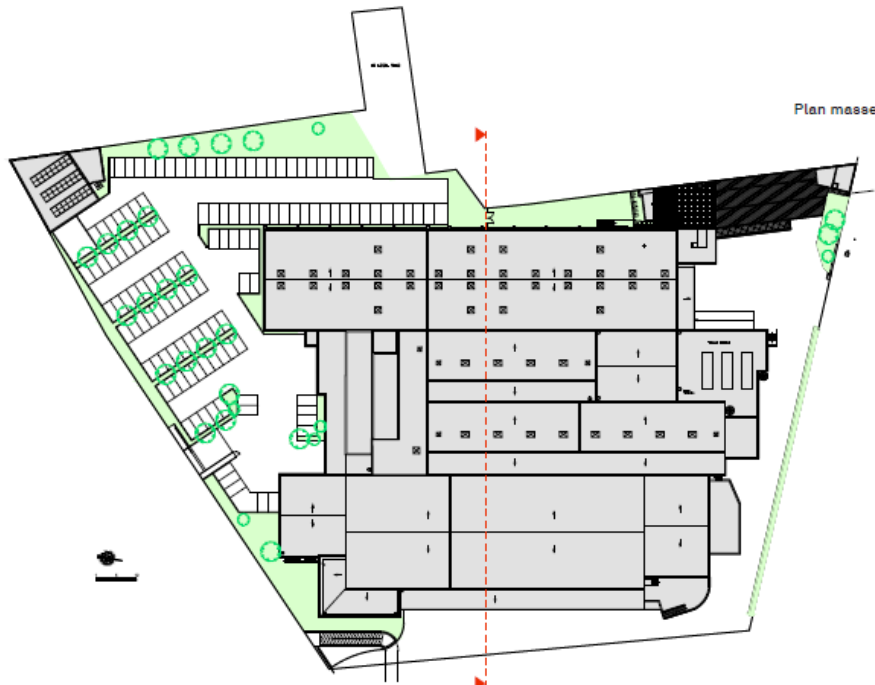
ETUDE DE CAPACITE - LE MONDE - septembre 2015



2^{ème} exemple d'intégration urbaine – Projet Le Monde - ANMA

IVRY ZAC CONFLUENCE

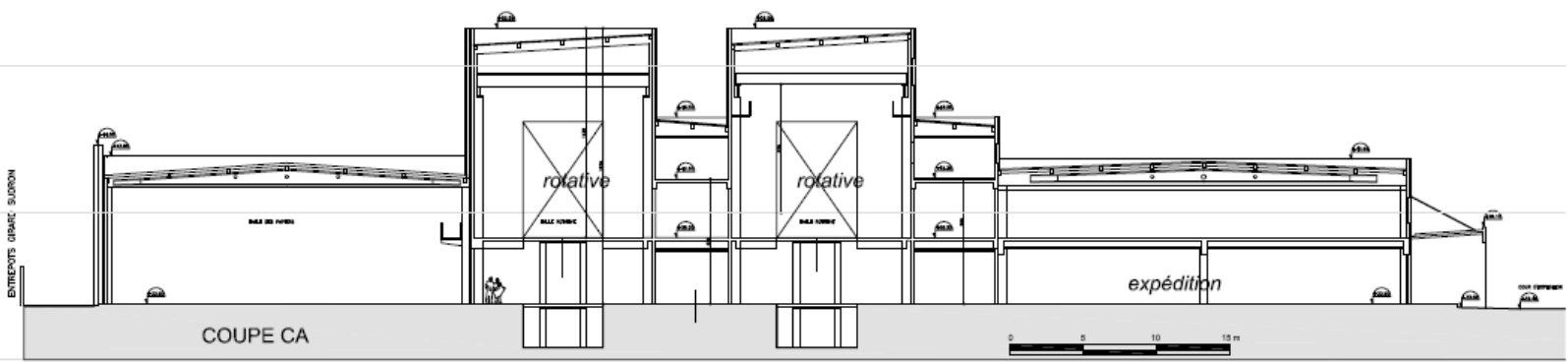
ETUDE DE CAPACITE - LE MONDE - septembre 2015



PLANS ET COUPES DE L' EXISTANT

Le bâtiment du monde est constitué d'un certain nombre de hangars accolés, de taille et de hauteur différentes. Deux halles de près de 19m de haut et de 13m de large abritent les rotatives. Elles reposent toutes les deux sur des fondations très profondes. Leurs murs montrent une protection acoustique en béton plutôt esthétique.

L'étude de capacité développée dans ce document propose de conserver ces deux halles et de les transformer en équipement.



2^{ème} exemple d'intégration urbaine – Projet Le Monde - ANMA

IVRY ZAC CONFLUENCE

ETUDE DE CAPACITE - LE MONDE - septembre 2015



Interieur de la petite halle



Vue sur la rotative à l'intérieur de la petite halle

PHOTOS INTERIEURES

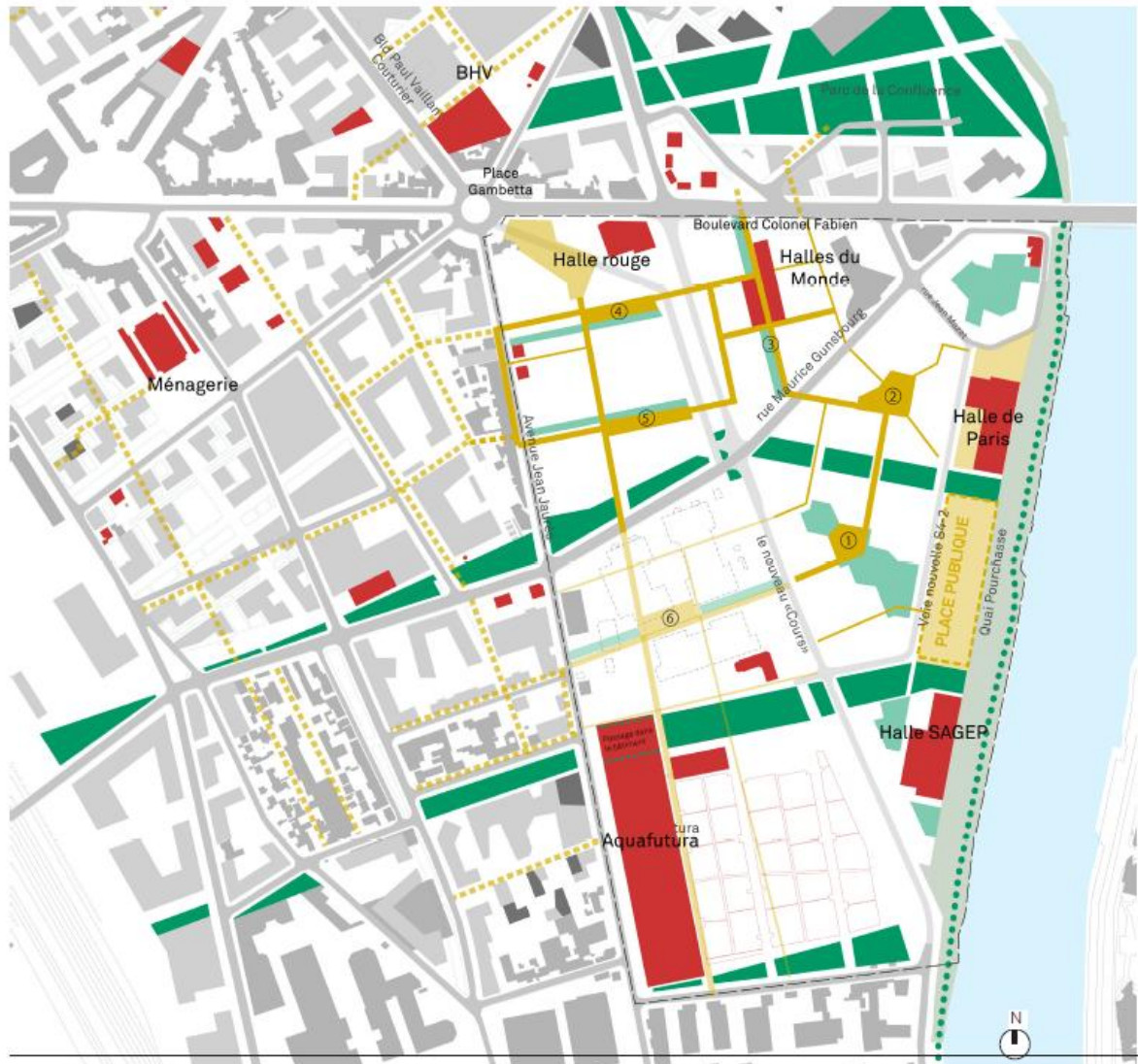


Mur acoustique des halles

2^{ème} exemple d'intégration urbaine – Projet Le Monde - ANMA

IVRY ZAC CONFLUENCE

ETUDE DE CAPACITE - LE MONDE - septembre 2015



Orientations urbaines

OUVRIR LA VILLE AU PIETON
ET METTRE EN SCENE LE PATRIMOINE

- Espaces publics plantés
- Espaces privés plantés
- Réseau piéton
- Bâtiment présentant un intérêt patrimonial

2^{ème} exemple d'intégration urbaine – Projet Le Monde - ANMA

PROPOSITION

- Saint Gobain sur 1 seule unité et deux niveaux de 7m de haut
- Conforme zone UIC avec dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs



PLAN DE MASSE 1/1000



PLAN DE RDC 1/1000

- N
- Activités - St Gobain
- Commerces
- Hôtel
- Logements

Programme:

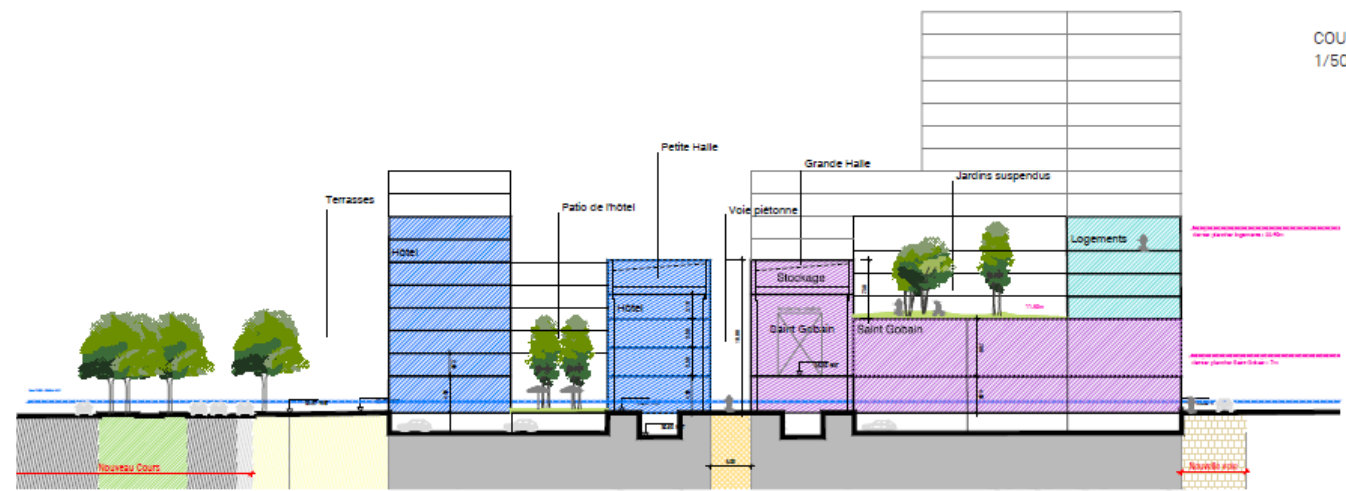
Logements:	26 400m ² sp (58%)
Activités:	18 770m ² sp (42%)
Saint Gobain:	10 000m ² sp
Commerces:	2 800m ² sp
Hôtel:	6 600m ² sp
Total:	45 800m² sp
Espaces publics:	
2 squares:	1 400m ²
Voie -sentés piétonnes:	2 300m ²
Terrasse ouest (ovoïde):	1 950m ²
Total:	5 650m²

2^{ème} exemple d'intégration urbaine – Projet Le Monde - ANMA

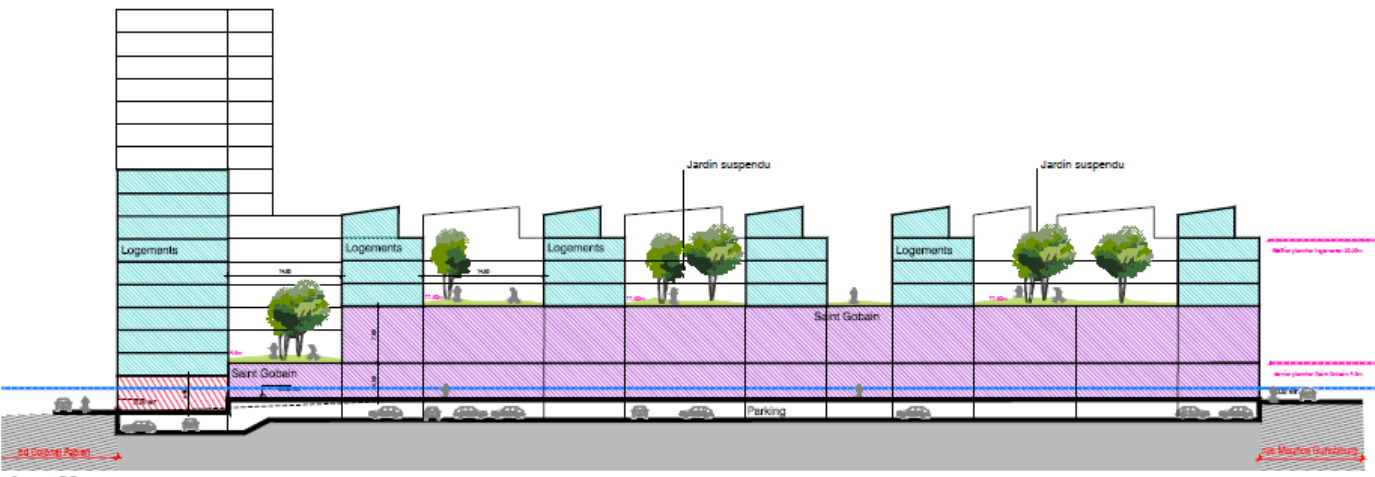
IVRY ZAC CONFLUENCE

ETUDE DE CAPACITE - LE MONDE - septembre 2015

COUPES DE PRINCIPE
1/500



Coupe AA



Coupe BB

Le développement d'une économie d'attente sociale et solidaire



SOFT
centre
de production
culturelle
www.softconfluences.fr

De la friche urbaine à la production culturelle

L'association le Soft s'occupe de l'exploitation et la réhabilitation de friche urbaine à des fins de production culturelle sous convention avec la [Sadev 94](#) et la mairie d'[Ivry-sur-Seine](#).

Le Soft s'inscrit ainsi pleinement dans une démarche de développement économique territorial local via l'appui qu'elle propose à ses nombreux résidents : petites entreprises, collectifs, associations ou encore start up.

Espaces et équipements

Le Soft exploite un bâtiment de 4000 m², héberge plus d'une trentaine d'atelier et artistes. Le bâtiment dispose par ailleurs un vaste plateau de tournage vidéo aisément accessible pour séance de photos, clip, séries, films...

Le développement d'une économie d'attente sociale et solidaire



Cyclofficine
ATELIERS VÉLO COOPÉRATIFS
ILE-DE-FRANCE

ACCUEIL LE PROJET GLOBAL **LES CYCLOFFICINES** PREST' ACTIONS DOCUMENTATION FAQ CONTACTS

HORAIRES ET ADRESSES

Ivry-sur-Seine:
6 Bld de Brandebourg : Mar 19h-22h, Jeu et Sam* 14h-19h

Pantin:
20 rue Magenta : Mar et Jeu 19h-22h (sauf le 2ème mardi du mois) et Sam* 14h-19h

Paris XX:
15 rue Pierre Bonnard : Lun 19h-22h et Jeu-Ven-Sam* 14h-19h
3 rue de Noisy-le-Sec : Mar 19h-22h, Mer 14h-18h, Sam* 14h-19h

*sauf le premier Samedi du mois

[L'AGENDA CYCLOFFICINE C'EST ICI DANS NOTRE WIKI >>](#)

Accueil \ les cyclofficles \ Ivry-sur-Seine

TES MAINS DANS LE CAMBOUIS !

Chaque Cyclofficine est une association type "Loi 1901", pour mettre tes mains dans le cambouis, une adhésion à l'une d'elles est nécessaire :

- Prix libre à partir de 15 € pour chaque personne,
- Prix libre à partir de 35 € pour chaque famille.

Bourse aux vélos, Ivry le 10 Avril 2016

| Imprimer | E-mail

Créé le mercredi 30 mars 2016 15:13



Le développement d'une économie d'attente sociale et solidaire

Qu'est ce qu'une ressourcerie ?



Présentation du projet
de ressourcerie à Ivry-sur-Seine
septembre 2015

- C'est un lieu associatif ancré dans le quartier dans lequel il est situé où sont collectés tous les objets et matériaux dont les personnes se débarrassent dans le but de leur donner une seconde vie ou de les recycler en évitant ainsi leur incinération.
- Issue de l'économie solidaire et acteur du développement local, les ressourceries **créent des emplois locaux, privilégient les services de proximité** et proposent une réponse innovante et efficace aux objectifs des politiques publiques dans le domaine de la prévention des déchets.
- C'est un lieu de sociabilité, d'échange des savoir-faire, de partage, de dons, de vente à prix très accessibles, qui vit grâce à l'action collective de ses bénévoles, de ses employés et de ses partenaires.



Que trouve t-on dans une ressourcerie ?

Des meubles, du petit et gros électroménager, des vêtements, des outils, des livres, de la vaisselle, des matériaux de construction, des CD, de la décoration, des jouets, des téléphones, des instruments de musiques, de la quincaillerie, de la papeterie, du matériel sportif, des chaussures,





ANCIENNE USINE DES EAUX 33, avenue Jean Jaurès 94200 Ivry-sur-Seine

Sur le territoire d'Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), la Ville de Paris est propriétaire d'un site de 9,1 ha, géré par Eau de Paris, à usage d'ancienne usine de potabilisation d'eau de Seine. Ce site est compris dans le secteur de l'opération d'intérêt National Orly - Rungis - Seine Amont et dans le nouveau Territoire Grand-Orly - Val de Bièvre - Seine Amont.

La partie Est de ce site est comprise dans le périmètre de la ZAC Ivry Confluences et sera cédée à l'aménageur d'ici fin 2016 pour y réaliser une voirie structurante, dite « Cours Sud » qui devrait accueillir le T Zen 5 en 2020 et la ligne n° 10 de métro au plus tard en

2030, ainsi qu'un programme de logistique. Eau de Paris, pour sa part, conservera au Nord-Ouest du site une emprise accueillant ses installations, ainsi que le bâtiment central du laboratoire.

Le site, objet de l'appel à projets, est constitué de l'emprise désaffectée de l'ancienne usine composée principalement d'un bâtiment industriel monumental (« nef ») et des anciens bassins de filtration. C'est ce vaste espace de 5,9 ha qu'il est proposé d'aménager dans le cadre d'une programmation innovante et qualitative sur les plans programmatique et environnemental.



© Turgot - 2011

Surface de l'emprise concernée : environ 5,9 hectares

Surface totale de la parcelle : environ 9,1 hectares

Surface construite globale
Environ 13 000 m² (« nef », bâtiment de formation, pavillons).

Propriétaire : Ville de Paris, apport en dotation à Eau de Paris.

Référence cadastrale : section AZ n° 56.

Programmation / usages futurs envisagés
Le site offre l'opportunité de développer un programme ambitieux tirant profit des caractéristiques exceptionnelles du site : rapport historique à l'eau et à la recherche, continuité avec la ZAC Ivry Confluences, expérimentations d'agriculture urbaine. Les projets devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une programmation ouverte dédiée majoritairement aux activités économiques, sociales, de loisirs, etc.

- Un maximum de 40 % de logements, dont 50 % de logements sociaux. Ces logements devront être essentiellement « non classiques » : ateliers, bureaux-logements, étudiants, chercheurs, etc.

- Une dimension d'agriculture urbaine, dans la continuité des installations existantes

- Une constructibilité maximum de 50.000m² SDP à créer

Type de transfert de droits envisagé : cession

Constructions existantes

La Nef : bâtiment construit en 1990 (environ 11 400 m²) intégrant 58 bassins de traitement de l'eau, à l'arrêt depuis le 31 mars 2010.

Les bassins de filtration biologique : 30 bassins et un canal d'alimentation, construits sur une emprise d'environ 3 hectares, surélevée par rapport au sol naturel par des voûtes et des galeries supportant les ouvrages.

Le bâtiment de formation : bâtiment (environ 1 000 m²) pouvant être démolit, après relogement sur site du labora-

toire de l'UPMC, le cas échéant.

Les pavillons de logements : bâtiment (environ 350 m²) comprenant 4 logements pouvant être démolis, le cas échéant, après relogement sur site ou hors site.

Le bâtiment du laboratoire (hors périmètre de l'appel à projets) : bâtiment abritant les activités d'analyse et de recherche, menées par Eau de Paris.

Occupations actuelles

Les bassins de filtration biologique sont désaffectés depuis le 31 mars 2010, y compris ceux implantés dans la Nef et accessibles en voiture devenus un centre expérimental pour des projets d'agriculture urbaine. Le bâtiment de formation est occupé par l'Université Pierre et Marie Curie depuis janvier 2015. Le bâtiment du laboratoire devra être conservé avec ses fonctionnalités, y compris ses accès et son parc de stationnement à préserver ou à reconstituer à proximité.

Situation environnementale

Le site dédié au traitement de l'eau a totalement imperméabilisé le sol naturel par les différents ouvrages nécessaires au processus. C'est donc dans les bassins désaffectés et abandonnés que se développe une végétation de nature à fragiliser les ouvrages. La cessation des anciennes installations classées (ICPE) a été effectuée par Eau de Paris et constatée dernièrement par les services de la DRIEE.

Contexte urbain

L'emprise mutable, proposée dans le cadre de l'appel à projets, se situe en dehors du périmètre de la ZAC Ivry Confluences, la partie Est du site étant destinée à accueillir une voie structurante qui devrait accueillir le T Zen 5 en 2020, puis la ligne de métro n° 10 au plus tard en 2030, ainsi qu'un programme de logistique. Globalement, Le programme de la ZAC environnante prévoit la création de 1,3 millions de m² de plancher, incluant notamment 650 000 m² d'activités et 5600 logements.

Qualité de la desserte (tous modes)

Deux projets importants assureront une desserte efficace du site :

- l'arrivée du T Zen 5 devrait, dès 2020, s'accompagner d'une station sur le Cours Sud.
- le prolongement de la ligne n° 10 du métro devrait venir compléter la desserte, à l'horizon 2030, avec une station projetée au Nord Est de l'emprise mutable.

La ligne n° 10, actuellement à l'étude par le STIF et la RATP dans le cadre du Dossier d'Émergence, intègre l'implantation d'un Centre de Dépannage des Trains (CDT), qui serait réalisé sous l'espace public du Cours Sud, en projet.

Par ailleurs, le projet d'aménagement de l'Usine des Eaux devra intégrer notamment une voie de desserte traversante, entre le cours Sud et l'avenue Jean Jaurès, laquelle devra être rétrocedée après sa réalisation à la Ville d'Ivry-sur-Seine.

Dispositions réglementaires

Dans le cadre du PLU actuel, le site fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques, en lien avec la ZAC Ivry Confluences, qui visent à affirmer la nécessité d'une requalification urbaine du secteur et de la création des liaisons urbaines au sein de l'emprise mutable, qu'il s'agisse de voie nouvelle ou de liaison s'inscrivant dans un parcours paysager vers la Seine. Le PLU pourrait toutefois évoluer localement, en fonction du projet d'aménagement qui sera retenu dans le cadre de l'appel à projets.

Protection / Servitudes d'utilité publique

- zone de submersion du PPRI, à l'exception des bassins construits au-dessus de la cote de la crue centennale ;
- prise d'eau en Seine et canalisation d'aménée d'eau en Seine (galerie Morel) à conserver ;
- présence de la canalisation TRAPIL « Le Havre Paris » le long du quai Henri Pourchasse ;
- Interconnexion entre Eau de Paris et le SEDIF le long de l'avenue Jean Jaurès, au Nord de la Nef, à préserver.



© M. Huet - 2012

Centre d'hébergement d'urgence d'Ivry sur Seine



Centre d'hébergement d'urgence d'Ivry sur Seine



Implanté sur le site des Eaux de Paris, le site pourra accueillir 400 personnes vulnérables :

- ❖ 200 personnes vivant en famille dont 50 personnes issues des campements ivryens ;
- ❖ 130 personnes vivant en couple ;
- ❖ 70 femmes seules.

Centre d'hébergement d'urgence d'Ivry sur Seine

Allier le traitement d'urgence à l'accompagnement social

Permettre aux personnes de s'engager dans un parcours de reconstruction et d'autonomie :

- Proposer un lieu qui garantisse la sécurité et les besoins primaires des personnes ;
- Sécuriser la situation administrative des personnes et travailler sur l'ouverture des droits individuels et familiaux;
- Favoriser le développement et l'acquisition des compétences sociales de base (accès à la langue, connaissance des institutions...);
- Permettre l'accès aux soins et à la prévention en matière de santé physique et psychique ;
- Travailler sur l'adaptation des fonctionnements individuels et/ou familiaux au contexte de la société française tout en valorisant et préservant la culture d'origine ;
- Aider les personnes à trouver ou retrouver des repères dans l'organisation de leur quotidien.

Projet d'aménagement

- ⇒ Une logique de développement du territoire intégrant un ensemble de programmes dont des équipements publics et diverses infrastructures pour construire la ville (écoles, crèches, sports, parcs publics, transports collectifs, nouvelles voiries...)
- ⇒ Qui bénéficie d'un foncier post-industriel à fort potentiel de mutabilité.
- ⇒ Qui doit composer avec des structures urbaines et sociales existantes en évitant de les bousculer
- ⇒ Qui cherchera à atteindre un équilibre financier acceptable pour la collectivité et qui est donc tributaire de rentrées financières adossées à des charges foncières: exemple: 1 m² bureau = 500 € HT/ 1 m² logement = 500 € HT/ 1 m² activité = 150 € HT
- ⇒ Qui cherchera en matière d'activité économique à développer des pôles tertiaires et des parcs d'activité gérés
- ⇒ Qui est sujet à la moindre crise immobilière (exemple: marché bureaux bloqué en Ile-de-France depuis 3 ans)
- ⇒ Bien que de dimension locale, le projet s'inscrit à l'échelle de la banlieue Sud dans un contexte concurrentiel régional d'offres immobilières. Sa lisibilité dépasse en effet le cadre de la commune et s'inscrit dans des territoires à enjeux (Seine Amont Développement, Opération d'Intérêt Nationale, pôles de compétitivités, liens Ivry/Paris). Le projet est ainsi en compétition avec d'autres territoires pour le tertiaire (exemple pour Masséna/Bruneseau, le pôle d'Orly, les Ardoines)
- ⇒ Qui nécessite une forte gouvernance en fonction de la taille du projet et un rôle affirmé de la collectivité (demain le Territoire) vis à vis de son aménageur,

Développement économique

⇒ Il reste fortement sujet à une mutation profonde, avec le renforcement de la tertiairisation au dépend des activités de production

⇒ D'un point de vue économique, le contexte conjoncturel de crise à caractère de récession induit des effets sur les marchés et des comportements chez les acheteurs (entreprises) dont les caractéristiques sont évolutives. De même les stratégies d'entreprise ont tendance à valoriser toutes solutions ayant pour but la diminution des charges fixes dont l'externalisation de fonctions et la recherche d'immobiliers à coûts faibles, avec services mutualisés intégrés. Par contre certains domaines d'activités très pointus ne subissent pas la crise et poursuivent leur expansion. Ivry-Port accueillent les deux types d'entreprises.

⇒ Son ancrage est important dans les PME/PMI souvent logés dans des locaux peu chers mais vétustes: (exemple: dans l'ancien, valeur locative comprise entre 40 et 60 €/m²/an contre 120 à 130 €/m²/an dans le neuf) – les possibilités d'évolution restent faibles et atteindre les préconisations du Grenelle de l'Environnement en matière d'économie d'énergie par exemple est quasi impossible

⇒ Un certain nombre d'entreprises, impactées par le projet, sont propriétaires des murs et sites qu'ils occupent, ce qui peut rendre difficile leur implantation, car elles souhaitent rester propriétaires

⇒ La partie tertiaire sur Ivry-Confluences ne bénéficie pas aux populations locales, contrairement aux activités de production, commerces et services, fortement implantées, qui bénéficient ainsi d'une main d'œuvre de proximité peu sujette aux problèmes de transports en commun

⇒ Il peut être fortement impacté par le projet d'aménagement et certaines activités seront à reloger.

⇒ Sa pérennisation et son développement dans toutes ses formes sont aussi la garant de l'ancrage de la population actuelle et future.

Projet d'aménagement et développement économique: des recherches de convergences

⇒ Cela passe par inventer de nouvelle forme de développement. Ainsi, le concept Campus Urbain initiée par la ville qui cherche à rapprocher les mondes de la recherche, de l'entreprise déjà présente dans le territoire et universitaire peut être un formidable levier pour de nouveaux développements économiques.

⇒ Cela passe également par l'accompagnement des entreprises dans leur recherche de re-localisation pour celles qui sont touchées, en analysant les besoins en développement, les éventuelles synergies entre elles pour les regrouper

⇒ Cela passe aussi par la définition de nouveau concept d'immobilier pour les activités, alliant densité, fonctionnalité et réversibilité/modularité

⇒ Le projet d'aménagement doit aussi permettre une remise à niveau totale de l'environnement des entreprises, qui est aujourd'hui relativement dégradé (espaces publics, cheminement, offre commerciale...)

⇒ Cela peut passer enfin par un ré-ajustement de la programmation pour permettre un meilleur retour aux populations en lien avec la définition d'une nouvelle offre (locaux) pour les entreprises.

