

**Conseil Municipal du 17 décembre 2015**

**Point B : ZAC Ivry Confluences**

1. **Point d’étape annuel (Bilan 2015) Information**
2. **Compte-rendu annuel du concessionnaire à la Collectivité**

**Intervention de Mehdy Belabbas au nom du groupe EELV.**

Monsieur Le Maire,

Mesdames et Messieurs,

Mes cher-e-s collègues,

Merci cher Romain pour ta présentation à la fois précise, claire et concise.

Comme vous le savez, la zone d'aménagement concerté (ZAC) d’ « Ivry Confluences » est l’un des plus gros projets d’urbanisme franciliens de ces dernières années. D'ici à 2025, c’est un nouveau quartier qui va naître sur près 145 hectares avec 1,3 million de mètres carrés de bâti. Ainsi, c’est le quart de notre ville qui verra son visage remodelé en profondeur.

Cette ZAC s’est donnée pour ambition d’accueillir 10 % d'équipements publics, 40 % d'activités économiques (bureaux, commerces), et 50 % de logements (dont la moitié en logement social).

Ce projet revêt donc, par son ampleur, une importance stratégique pour l’avenir de notre commune.

Deux types de documents nous sont présentés ce soir :

* un document juridique obligatoire, le Compte-rendu annuel 2014 du concessionnaire à la Collectivité (CRACL) réalisé par Sadev 94. C’est un instrument comptable, essentiellement technique comportant un bilan provisionnel, un plan de trésorerie et un tableau des acquisitions et cessions réalisées.
* Un document réalisé par les services de la Ville présentant un point d’étape annuel. Ce bilan 2015 se caractérise par une dimension plus analytique et prospective.

L’étude de ce bilan 2015, nous permet donc d’avoir une photographie assez claire de l’état d’avancement du projet et des problématiques liées à ce dernier.

Aussi, nos observations s’articuleront autour de deux perspectives : une perspective budgétaire, puis une perspective environnementale.

I/ Dans un contexte marqué par de fortes contraintes budgétaires, des baisses de dotations et par des incertitudes institutionnelles liées à la mise en place de la Métropole du Grand Paris, nous devons être particulièrement attentif à l’équilibre financier du projet « Ivry Confluence ».

En effet, une partie de l’équilibre financier de la ZAC dépend de la commercialisation de biens immobiliers commerciaux. La situation de l'immobilier d'entreprise doit donc être suivie avec attention. En cas d'effondrement de ce marché, il y a un risque pour la ville de devoir se substituer à la Sadev94 pour financer l’équilibre de la ZAC. Avec en toile de fond une reprise économique très incertaine, nous devons veiller à ce que les projets soient le mieux calibrés possible.

Le marché des bureaux d’Île-de-France ne s’est que timidement redressé en 2014, avec une demande placée en hausse de 15 % par rapport à 2013 mais inférieure de 8 % à la moyenne des dix dernières années. Dans le Val-de-Marne, le 1er semestre 2015 s’est montré très calme sur le marché des bureaux, seuls 30 000m2 ont été commercialisés, soit 43% de moins par rapport à la même période en 2014. Seuls 13% de ces surfaces commercialisées concernent des produits neufs, la majorité était des produits de seconde main. Pour les locaux d’activité, le 1er semestre 2015 a été particulièrement calme, puisque seuls 31 900 m2 ont été commercialisés, soit 50% de moins par rapport à la même période en 2014.

Ivry figure parmi les communes où il y a eu le plus grand nombre de transactions, mais se trouve être également la commune où l’offre est la plus importante (10% de l’offre du département). Nous voyons le volume de transaction ne reflète pas en ce qui nous concerne la bonne santé du marché.

Ainsi, pour « Ivry Confluences », le bilan 2015 indique qu’*« Un pôle tertiaire principal est programmé dans le cadre du projet : City Seine. Celui-ci a subi plusieurs retards de développement, notamment liés à la crise de 2008 et à ses effets en termes de commercialisation[[1]](#footnote-1) »*. Les effets de cette crise se font donc déjà sentir.

Toujours en ce qui concerne les bureaux,un cabinet privé externe mandaté par la Ville a mis en exergue qu’« Ivry Confluences » risquait *« de se trouver confronté à la concurrence d’autres projets tertiaires d’envergure, dans des sites déjà identifiés (comme Paris Rive Gauche) ou bénéficiant d’une meilleure accessibilité (comme les Ardoines) »*.[[2]](#footnote-2)

C'est pourquoi, il nous semble judicieux de chercher une plus grande adéquation entre la demande des entreprises et l'offre que la ZAC est susceptible de leur proposer, et cela même si cela implique de revoir de fond en comble certains projets "phares". Par exemple, l'immeuble Leclerc sur l'îlot BHV répond-il, par sa dimension, aux réalités du marché ? C’est une question que nous pouvons légitimement poser.

Par conséquent, nous pensons qu’il faut faire preuve de mesure en matière d'équilibres et d'échelonnements des programmes. C’est d’ailleurs ce que souligne le bilan 2015, qui explique je cite qu’*« Il s’agit d’évaluer l’impact (…) des ajustements nécessaires pour la bonne marche du programme de développement économique[[3]](#footnote-3) »*.

Si les bureaux ne se vendent pas, il serait facile de dire : construisons plus de logement à la place. Certes les besoins sont là. Mais l’éventuelle compensation de la réduction du nombre de bureaux par un surcroît de logement doit être considérée avec la plus grande prudence car cela *« générerait le passage à un nouveau seuil en matière d’équipements publics dont il faudrait dégager de nouveaux financements[[4]](#footnote-4) »*. Comment financer, les écoles, les crèches et les espaces publiques dans cette période de réduction des dotations de l’Etat ? C’est donc une équation assez insoluble qui nous est imposée. En outre, cela remettrait en cause la mixité d’usage que nous avons souhaité pour ce projet.

Trouver le bon dosage revêt donc une absolue nécessité, si l’on ne veut pas que la viabilité économique du projet soit définitivement altérée. Ce risque est hélas loin d’être irréaliste.

Plus globalement, un programme aussi ambitieux doit associer - autant que faire se peut - l'ensemble des habitant-e-s au devenir de leur quartier, avec un projet qui corresponde à leurs besoins.

Dans cette perspective, les revues de projet citoyennes, qui ont réuni plus de 130 personnes en réunion plénière et de 30 à 50 personnes en atelier, vont dans le bon sens.C’est également dans ce cadre que la charte de maintien et de relogement des habitants a été discutée et votée par notre conseil municipal*.* De même, une commission de conciliation a été mise en place et s’est réunie pour son installation en octobre dernier*.*

Cette instance doit pouvoir régler un certain nombre de situation problématiques au plus près de la réalité des personnes impactées. A ce titre, nous regrettons que le collectif Ivry sans toi (t) qui entend défendre les habitants du quartier, ne se soit pas encore pleinement saisi de cet outil et nous les encouragement vivement à le faire. Nous devons également amplifier notre communication autour de ce dispositif afin que toutes les personnes impactées soient informées.

Nous ne cesserons de le répéter : la participation citoyenne est une exigence démocratique indispensable quant à la bonne marche de l’ensemble du programme. Cette participation doit également fonctionner de façon pragmatique et régulière: les choix d'il y a 10 ans doivent être réinterrogés au regard de ce qui a déjà été fait et du retour d'expérience que nous en avons.

Les écologistes sont toujours sensibles à l’expertise et à la mobilisation citoyenne. De notre Dame des landes, au projet de tunnel Lyon-Turin en passant par le barrage de Sivens, nous sommes solidaires des citoyens qui se dressent courageusement contre des projets portés contre leur volonté. Si le projet Ivry confluence n’entre pas selon nous dans la catégorie des grands projets inutiles, il ne peut pas se faire contre une partie de ses habitants comme nous le répétons depuis plusieurs années.

Il n'y a pas de regrets à avoir si l'on doit renoncer à telle ou telle partie du projet, à partir du moment où l'on tient compte des évolutions économiques, sociétales et environnementales. Si nous devons avoir de l’ambition pour l’habitat neuf (qui doit être parfaitement isolé et à énergie positive,) nous ne pouvons pas négliger l'habitat ancien qui attend une rénovation énergétique digne de ce nom.

II/ En second lieu, les élu-e-s écologistes restent plus que jamais vigilants au volet environnemental du projet « Ivry Confluences ». Ce bilan nous apparaît pour le moins contrasté même si certaines évolutions positives sont encourageantes.

Ainsi, la S.V.P, surface végétalisée pondérée, est un dispositif intéressant qui constitue une innovation majeure de la réglementation, dans la mesure où *« il s’agit d’obliger les constructions neuves à atteindre un niveau de végétalisation qui correspond à 50% du terrain, ramené à 20% pour les activités qui ne pourraient pas atteindre un tel score dans leur contrainte économique[[5]](#footnote-5) »*.

Ainsi le développement urbain se met au service de la nature en Ville.

Nous reposons cependant la question de la place donnée aux espaces verts dans le projet « Ivry Confluences ». Où en est la réalisation du parc de la Confluences dont la surface n'a cessé de se réduire depuis le lancement de la ZAC? Va-t-on enfin considérer l'urgence à créer une trame verte, incluant un grand parc et qui irriguera la totalité du quartier, vers le restant de la ville et les berges de seine? Nous le savons, le dérèglement climatique induit des épisodes caniculaires de plus en plus fréquents. Ces épisodes amplifient le phénomène des îlots de chaleur urbains. La végétalisation des quartiers est la seule réponse pour lutter contre ce phénomène.

L’inauguration du puit de géothermie demain va également dans la bonne direction. À l’horizon 2017, la géothermie alimentera le réseau de chaleur d’Ivry Confluences, mais aussi celui du centre-ville et du plateau. Mais nous ne pouvons pas résumer l’ambition environnementale de notre territoire en matière de transition énergétique à cette seule initiative. Ce premier ouvrage doit au contraire nous encourager dans la mise en place de projets environnementaux, toujours plus innovants et ambitieux pour la ZAC, ainsi que pour l’ensemble du territoire communal.

Nous observons qu’une grande place est faite – à raison – au Plan de prévention des risques d'inondation dans le dossier qui nous a été présenté. En effet, une inondation majeure (même plus faible qu’en 1910) aurait des conséquences directes sur les pollutions des anciennes implantations industrielles d'« Ivry Confluences ».

Par ailleurs, certains éléments de ce dossier auraient mérités d’être plus largement développés.

Tel est le cas de la situation de la pollution des sols du Collège « Aïssa Djebar», dont le « sort », si je puis dire, est réglé en quelques lignes. Il nous est simplement signalé que la *« Sadev94 a engagé une procédure judiciaire et mis dans la cause toutes les personnes concernées par une* intervention *sur ce terrain (ancien propriétaire, entreprises de travaux, etc.) afin de déterminer la source, la responsabilité et surtout le traitement approprié de cette pollution.[[6]](#footnote-6) »*

Nous attendons d’ailleurs rapidement une information complète et détaillée sur l’évolution de ce dossier.

De plus, le *Rapport d’activités et comptes 2014* de la SADEV, qui figure au point 11 de l’ordre du jour de notre Conseil municipal, souligne que l'augmentation des dépenses de travaux est due à la réalisation d'équipements de superstructure dont, à Ivry, la plate-forme immobilière Charles-Foix, un groupe scolaire et un collège dans le cadre de la ZAC « d’Ivry Confluences[[7]](#footnote-7) ».

Quelles seront les conséquences judiciaires de cette procédure ?

Il est évident que le retard de livraison du collège aura des conséquences financières pour la SADEV. Nous nous interrogeons légitimement sur leur ampleur et surtout sur qui en assumera la charge ???

Vous l’aurez compris, mes cher-e-s collègues, un sujet aussi important mériterait, selon nous, des explications bien plus détaillées - ne serait-ce que d'un point de vue comptable - et aurait pu au moins faire l’objet d’un chapitre à lui tout seul.

Autre point environnemental notable, le bilan 2015 note que les travaux de dépollution du terrain Total n'ont pas abouti au résultat escompté. Ainsi, Total va mettre en œuvre un processus consistant à retourner le sol pendant 3 ans pour aérer les terres. Autant dire que le projet « Montivry » n'est pas encore sorti du sol...

Il nous faudrait d’ailleurs nous interroger sur les conséquences que certaines dispositions de la loi sur la transition énergétique auront sur l'équilibre financier de la ZAC « Ivry Confluences » et de la ZAC du Plateau, en particulier celles qui imposent une traçabilité plus contraignante des terres de chantiers.

Enfin nous nous étonnons de ne pas voir apparaître dans les comptes de la SADEV la provision pour risques nécessaire pour couvrir la condamnation de cette dernière à payer plus d’un million d’€ suite la vente d’un terrain dont la pollution était établie.

Cet exemple montre les conséquences financières d’une prise en compte négligente des problématiques environnementales et notamment de la pollution de nos sols par la SADEV.

Voilà, mes cher-e-s collègues, l’ensemble des réflexions de notre groupe quant aux problématiques soulevées par le développement de la ZAC « Ivry Confluences ».

L’équilibre tant financier qu’environnemental du projet nécessite une attention sans faille et notre groupe veillera à ce que le débat se fasse toujours avec le souci du respect de l’intérêt collectif.

Dans cette perspective, étant donné l’ampleur du projet et son caractère stratégique, nous proposons l’organisation d’un séminaire dédié à ce sujet qui aborderait l’ensemble du programme à la lumière des contraintes économiques actuelles.

Ces réserves et observations étant faites, nous voterons ce bilan établi par les services de la ville en saluant la mise en place d'indicateurs plus précis qui nous permettent une meilleure évaluation des performances (énergétiques, sociales, environnementales) du projet.

En revanche nous nous abstiendrons sur le CRACL élaboré par la SADEV.

Je vous remercie.

1. Bilan 2015, page 12 [↑](#footnote-ref-1)
2. Ibid. , page 15 [↑](#footnote-ref-2)
3. Ibid. , page 17 [↑](#footnote-ref-3)
4. Ibid. , page 17 [↑](#footnote-ref-4)
5. Ibid. , page 30 [↑](#footnote-ref-5)
6. Ibid. , page 35 [↑](#footnote-ref-6)
7. Rapport d’activés et comptes 2014, page 10 [↑](#footnote-ref-7)