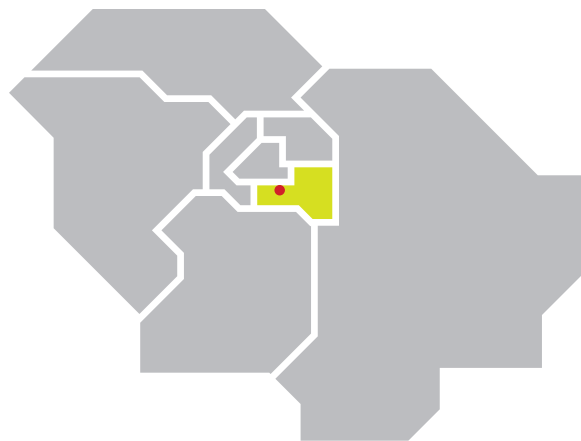


ZAC du Plateau Ivry-sur-Seine (94)

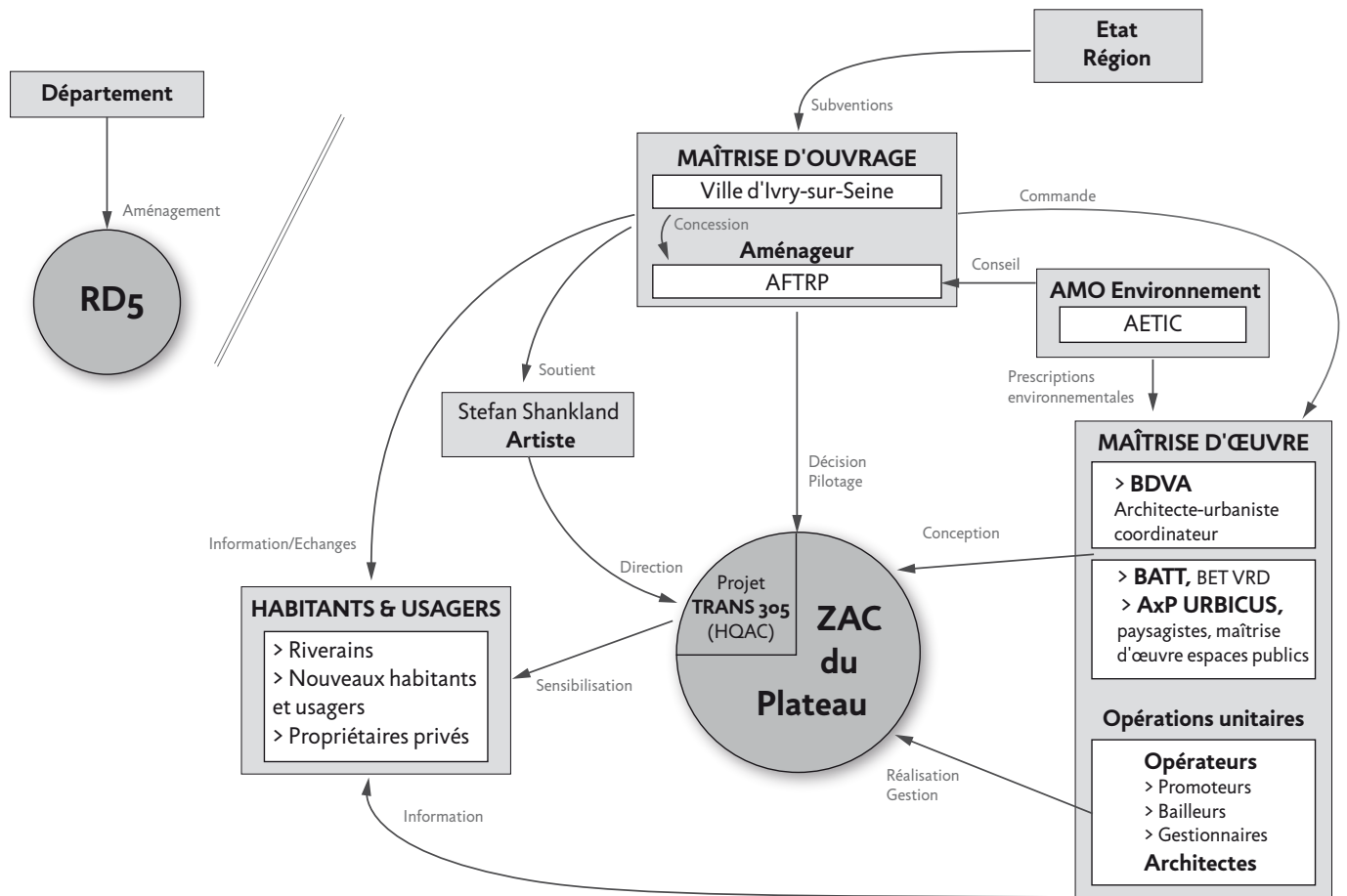
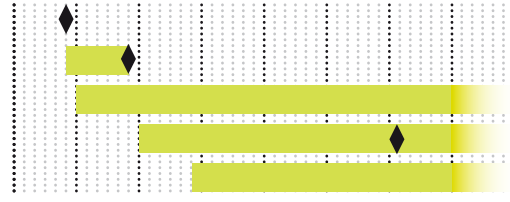


Réalisée dans le cadre de l'élargissement de l'ex-RN305 et de sa requalification en boulevard urbain, la ZAC du Plateau a pour enjeu principal la recomposition d'une des entrées principales de la ville d'Ivry-sur-Seine et de créer dans ce site en perte de dynamisme des logements, bureaux, commerces et équipements. Sur ce secteur situé aux portes de Paris, l'opération se démarque par une politique volontariste en faveur de la maîtrise des coûts de sortie des logements. Elle revêt également une dimension d'expérimentation sociale et urbaine à travers une démarche artistique et culturelle menée en accompagnement du chantier, le projet Trans 305.



2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013

Création de la ZAC
 Programmation / Approbation du dossier de réalisation de ZAC
 Planification - Conception
 Travaux / Première livraison
 Commercialisations



SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

Gouvernance

Acteurs, participation	Reprise par la Ville d'un projet initié par l'Etat. Démarche de « Haute qualité artistique et culturelle » portée par l'équipe Trans 305 autour de l'artiste Stefan Shankland.
Processus de projet	Participation de la Ville au bilan de l'opération (apport de foncier). Prolongation des réflexions au-delà du périmètre de ZAC. Réflexion sur l'évolutivité du bâti initiée par l'AMO avec opérateurs.

Fonctionnement urbain

Trame urbaine	Recherche de perméabilité depuis le boulevard vers la ville : disposition du bâti, création de mails perpendiculaires, place Charles de Gaulle à vocation de centralité et de connexion avec la cité voisine.
Mobilité	Transport collectif en site propre et circulations douces sur le boulevard. 140 places mutualisées entre commerces et habitants de la cité. Place centrale finalement circulaire, en zone 20.

Performances environnementales

Énergie	Étude sur l'usage des carrières comme source de chaleur (non réalisé). Bâtiments BBC à partir de la 2 ^{ème} tranche (1 ^{ère} tranche HPE-THPE). Raccordement au réseau de chaleur, alimenté à terme par le Sycotm.
Eau	Pas d'infiltration possible (carrières). Débits de fuite de 6 L/ha/s. Rétention et évaporation : noues, toits végétalisés, phytoépuration.
Biodiversité	Pas d'espace vert conséquent, accent mis sur les perméabilités entre cimetière et espaces verts de la cité voisine.
Déchets et matériaux	Intégration de matériaux de déconstruction dans les bancs publics dans le cadre de la démarche artistique Trans 305.

Développement économique local

Mixité fonctionnelle	Mixité programmatique à l'échelle de l'opération. Part importante de bureaux (32 000 m ²) due à l'installation du ministère du budget, 5 000 m ² de commerces concentrés sur la place.
Développement et maintien du tissu économique local	Dynamisation attendue du tissu économique local par l'arrivée des 1 200 employés du ministère et de 7 000 m ² de commerces et activités.

Qualité et diversité sociale

Pollutions, risques et nuisances	Réduction des nuisances sonores du boulevard par l'orientation, l'isolation et le choix des matériaux.
Patrimoine, gestion de l'existant	Conservation d'un unique bâtiment situé en limite de l'élargissement en front de boulevard, et d'une ancienne usine (ateliers d'artistes).
Cohésion sociale	La mixité et le lien social sont les points forts de l'opération : 50% de locatif social (13% de PLAI, 79% de PLUS, 8% de PLS), 20% d'accession sociale, démarche Trans 305 (sensibilisation des riverains au chantier).
Paysage et cadre de vie	Construction d'un paysage séquencé et varié créant une animation urbaine sur le linéaire du boulevard. Jardin public de 1 600 m ² .

REPÈRES

Situation : Ivry-sur-Seine (94)

Contexte : renouvellement urbain

Type d'intervention : démolition, construction neuve

Habitants de la commune : 57 254

Nombre de logements : 1059

Surface du quartier : 8 ha

Surface bâtie : 120 000 m² SHON

Programme

> 1 059 logements

> bureaux (32 000 m² SHON)

> commerces (5 000 m² SHON)

> activités (1 800 m² SHON)

> résidence intergénérationnelle, résidence hôtelière, crèche, école

Maîtrise d'ouvrage

> **Maître d'ouvrage :** Ville d'Ivry-sur-Seine

> **Aménageur :** AFTRP

> **Assistant maîtrise d'ouvrage environnement :** AETIC

Premières études : 2004

Création de la ZAC : décembre 2006

Stade d'avancement : seconde tranche en cours

Livraison : 1^{ère} tranche 2012, 2^e tranche 2015, 3^e tranche 2017

Maîtrise d'œuvre

> **Urbaniste coordinateur :** Jean-Michel Dumas (BDVA)

> **Espaces publics :** Urbicus - BATT

Coût total du projet : 68,3 M€ HT au 31/12/11

Coût des études : 655 000 € HT

Coût du foncier : 46 M€ HT

Opérations unitaires

> **Opérateurs :** BNP Paribas Immobilier, Cogedim, CPH-Arcade, SCI Semiic Verdun, IDF Habitat, Citadia (commerces), Logis-Transport, Immobilière 3F

> **Architectes :** Myriam Szwarc, Jean-Michel Dumas, Agence Valéro-Gadan, Acoupe Architecture, Paul Chemetov, agence Simoneau et Hennig, Cité Architecture

Recette pour cession de logements : 34 M€ HT

Recette pour cession d'activités : 16,7 M€ HT

Recette pour cession de terrains (foncier Ville et Etat pour l'élargissement) : 7 M€ HT

Aides financières : participation Ville 10 M€ HT; CPER (intégré au budget communal): 1,74 M€

Gratifications

> Les Grands Paris du logement, UCI – FFB : Programme Ivry Grand Place Prix spécial de la DRHIL

