

Maison des Projets
Tél. : 01.40.12.86.17

« Un avenir pour les Docks »

SYNTHESE DE LA REUNION DU POLE CITOYEN N° 11

Mercredi 20 juin 2007

Présents : 12 personnes

Elus : Mr Bentolila

Techniciens de la ville : Me Streiff

Présentation du bilan financier de la Z.A.C des Docks par Me Streiff, Directrice Générale Adjointe du département DDUE (Département Développement Urbain et Economique).

Un membre du pôle citoyen : Me Bourdier interviendra ensuite afin de suggérer des propositions de travail autour des thèmes du parc et des berges.

A. Petit rappel des grands axes du schéma directeur :

Les Docks, un territoire qui aujourd'hui conserve quelques emprises industrielles qui fonctionnent et fonctionneront encore demain : la CPCU, TIRU, Alstom, un parc d'activités, mais aussi un territoire où tout est à construire puisque nous tournons la page d'un siècle et demi d'histoire exclusivement industrielle pour nous engager dans une mutation d'ampleur. Nous avons décidé de travailler ces chantiers et ce projet autour de deux axes fondamentaux : le premier est celui de la mixité urbaine et la mixité sociale, le second est celui des enjeux environnementaux et du développement durable.

Avec la mutation urbaine engagée et la volonté d'un développement urbain durable, il est important que ces établissements soient pleinement intégrés à leur nouvel environnement et pratiquent une évolution de leur mode de fonctionnement privilégiant les énergies renouvelables, avec la création d'un pôle environnemental, (développement de la biomasse etc.....)

Un déplacement de la CPCU à proximité de la TIRU est prévu à terme afin de favoriser leur collaboration et la mutualisation de leurs moyens.

B. Les autres aspects du projet :

- Un parc urbain de 12 hectares en bords de Seine, accessible au plus grand nombre, et qui, répondra à des attentes considérables des habitants du Nord-Ouest parisien largement déficitaire en espaces verts et en espaces publics.

- On y trouvera également des équipements publics ambitieux, une « cité sportive » avec 2 gymnases qui serviront aux groupes scolaires et leurs centres de loisirs, 4 équipements de proximité pour la petite enfance et la vie sociale, dont une crèche de 60 places. Une réflexion est engagée sur la nécessité de construire un collège financé par le département, voire également un lycée financé par la Région.
- Le réaménagement de la mosquée, actuellement située rue des Docks, la commune mettrait à disposition le terrain auprès de la communauté musulmane, celle-ci se chargerait de la construction.
- Une aire d'accueil de 30 places pour les gens du voyage.
- Le projet représente, sur une emprise foncière d'une centaine d'hectares, plus de 900 000 m² SHON, 700 000 m² créés et 220 000 m² conservés, avec l'objectif du maintien des activités semi-tertiaires.
- Près de 4000 logements neufs dont 40% de logements sociaux pour maintenir le seuil municipal, et du logement diversifié. (Locatif, accession, résidences étudiantes...)
- 35 000 m² de surfaces commerciales, une « cour urbaine » avec des surfaces commerciales moyennes, développant un concept de jardin « commercial », c'est-à-dire un mail promenade faisant le lien entre le boulevard Victor Hugo, le reste de la ville et le parc.
- *Un réseau et un maillage d'espaces publics de qualité* : voies agrémentées de noues et de pistes cyclables, création de places et placettes, d'une « cour urbaine ».
- Les éléments importants des problématiques foncières, il faut retenir : à la fois le coût du foncier, (la ville de Saint-Ouen n'est propriétaire d'aucun terrain) mais également le problème de la pollution des sols, qui, évidemment, interviendra fortement dans l'élaboration de ces projets d'aménagements.
- Une maîtrise d'urbanisation avec le secteur privé, Le financement de certains équipements d'intérêts collectifs devrait être recherchée dans le cadre de partenariats publics/privés ou d'initiatives purement privées.

C. Le calendrier du projet :

1. *Création de la ZAC le 25 juin*, Rappel de définition d'une Z.A.C :

Une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** est une procédure spécifique au droit français de l'urbanisme, Le projet d'urbanisme de la ZAC, établi autour d'un programme de construction et d'équipements publics précis (logements, activités, équipements) pouvait être auparavant soit constitué par un document d'urbanisme spécifique, le Plan d'aménagement de zone (**PAZ**), soit être l'application du

règlement d'urbanisme de la commune, le Plan d'occupation des sols (**POS**) ou le Plan local d'urbanisme (**PLU**). Depuis la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (**Loi SRU**), les règles d'urbanisme des nouvelles ZAC sont désormais incluses dans le plan local d'urbanisme (**PLU**) afin de mieux intégrer celles-ci dans l'urbanisation environnante.

La ZAC est pilotée par un « aménageur » qui est en quelque sorte le « bras armé » de la collectivité. Il peut s'agir d'une SEM (Sté d'économie mixte) d'Aménagement ou d'un opérateur prisé (promoteur).

La loi de 2005 oblige la collectivité à lancer une consultation (sorte d'appel d'offres) pour le choisir.

2. Actuellement, nous sommes en phase de consultation pour l'aménageur.

L'aménageur aura à charge, dans un premier temps, de mener les études pré opérationnelles nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC. Il accompagnera la Ville dans la phase de traduction réglementaire du projet dans le Plan Local d'Urbanisme de la Ville. Puis il achètera et revendra les terrains après les avoir viabilisés, aux différents opérateurs publics et privés qui construiront sur la ZAC.

3. A partir d'octobre 2007, la ZAC.

Une phase d'étude commencera, (insertion des équipements publics, secteur commercial...) pendant 2 ans. Il faudra modifier le PLU pour une meilleure mixité.

D - Le bilan financier estimatif prévisionnel

Le traité de concession d'aménagement portera sur une durée de 18 ans.

Le total des dépenses d'aménagement correspondant au programme s'élève à 466 M€ (466 132 500€ exactement). Ils sont équilibrés par 466 M€ de recettes.

Les dépenses de dépollution des terrains représentent un montant élevé du fait du caractère industriel du site depuis la seconde moitié du 19ème siècle.

La réalisation du parc (le grand espace vert de 12 ha) représente une dépense estimée aux environs de **80 M€** au vu de l'exigence qualitative imposée. Les recettes correspondant à la couverture de ces dépenses sont constituées par :

a/ des recettes de vente de charges foncières

b/ des participations financières privées

c/ une participation financière de la ville de Saint-Ouen à l'équilibre financier de la ZAC, à hauteur de 132,5 M€ (132 576 440€ exactement) sur la durée des 18 années.

d/ des subventions et participations publiques émanant d'autres acteurs institutionnels que la Ville (le Département, la Région, l'EPA Plaine de France, le SIPPAREC, l'ADEME etc....) pour un montant de **60 M€** environ.

e/ Le rachat des équipements publics municipaux par la Ville, (2 écoles + 1 crèche + foncier pour autres équipements) .

**Les recettes privées représentent environ 52 % du bilan financier.
Les recettes publiques (Ville, Région, Département, autres) 48 %.**

Les 132,5 M€ de participation financière versée par la Ville pour l'équilibre de l'opération seront largement financés au bout de 18 ans par les retours de recettes fiscales générés par les Docks (122,4 M€ estimés).

La participation financière de la ville conditionne la réalisation d'un aménagement public de qualité (le parc de 12 ha, l'espace public ...) ainsi que la réalisation de la mixité urbaine et sociale souhaitée (en particulier la possibilité de réaliser du logement social à hauteur de 40 %, malgré les références foncières élevées sur la commune) liées à la pression du marché immobilier francilien.

La Ville de Paris s'associe également au projet en consentant à céder ses terrains dépollués au futur aménageur désigné par la Ville, à des prix compatibles avec la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux. Dans le cadre de cette coopération, une étude sur les évolutions énergétiques environnementales est engagée par les services de la Ville de Paris, à laquelle la Ville de Saint-Ouen est associée.

Questions :

**Une mosquée est prévue le long de la rue de Clichy ?
Pourquoi pas une église ?**

Il existe 3 églises sur le territoire de la commune et nous ne sommes saisis d'aucune demande dans ce domaine.

En 1905, quand la loi sur la laïcité et le droit d'exercice des cultes a été adoptée, la population musulmane était très peu importante dans notre pays. Aujourd'hui celle-ci exprime le besoin et a le droit, au même titre que les autres, de pouvoir pratiquer son culte dans des conditions garantissant sa dignité.

Dans le respect de la loi de 1905, la communauté musulmane assumera le financement de l'édifice, la commune lui permettra de disposer à cet effet d'un terrain sous forme de bail emphytéotique.

Une démarche similaire est engagée dans la perspective de l'installation d'une synagogue.

La ville sera-t-elle propriétaire du parc entièrement ?

Oui, nous sommes sur un projet partagé, Nexity remet gratuitement la parcelle de 7 Ha destiné au parc, cette réserve d'espace vert est inscrite dans le PLU.

Il y aura une convention établie avec les différents partenaires : R.F.F, Nexity, Ville de Paris ainsi que la Région.

Il est plus facile pour Nexity de valoriser son patrimoine avec le parc, il trouvera en retour des droits à construire.

Au moment du chantier ce sera un terrain dépollué.

Y a-t-il une étude faite sur les maladies développées autour de l'incinérateur ?

Sur Saint-Ouen il n'y a pas eu ce genre d'étude car sur des sites plus pollués on n'a trouvé aucun risque, cependant une Commission Locale d'Information et de Surveillance (CLIS) constituée par le Préfet et agissant sous son autorité a été mise en place. Une CLIS, composée notamment des services de l'Etat et d'associations, suit annuellement le fonctionnement et les performances environnementales du centre.

Peut-on consulter le cahier des charges destiné au concessionnaire en charge de l'aménagement de la ZAC Docks ?

Après vérification de la réglementation en vigueur il nous apparaît que ces documents sont constitutifs de la procédure en cours visant à attribuer le contrat de concession. Ils seront publics à l'issue de sa signature.

Informations complémentaires :

En interne une période d'étude opérationnelle de deux ans est nécessaire, en outre un pilotage très étroit est indispensable à un bon phasage de conduite opérationnelle qui permettra de limiter les coûts d'emprunts.

L'objectif est que la Z.A.C ne constitue pas un poids pour les finances de la ville, et qu'elle ne nécessite pas d'augmentation des taux de fiscalité.