



CENTRE-VILLE

Année 2019 , n° 2

9 avril 2019

Le Conseil de quartier s'est déroulé en présence de :

Dominique ETAVE Adjointe au Maire, Guy LABERTIT Adjoint au Maire, référents du Conseil de quartier,

Olivier DAZIN Directeur Technique Adjoint de l'OPH

Mme LANGLEY Cheffe de projet à la Direction des opérations et du patrimoine de la SEMISE

Nicolas ERMISSE chef du service du renouvellement urbain

Ludovic MARTIN

Estelle TCHIENEHOM SOUOGUEM vie de quartier,

Le Conseil s'est tenu en présence de 32 habitants.

Sommaire :

1 - Projet Cœur de Ville, NPRU, point d'étape

2 - Le budget 2019

PROJET « CŒUR DE VILLE », NPRU, POINT D'ETAPE

Les habitants du quartier ont souhaité que les services de la Ville fassent un point d'étape pour prendre connaissance du déroulé du projet « Cœur de Ville ».

Pour rappel, le NPRU (Nouveau Plan de Rénovation Urbain), concerne un tiers du territoire de la commune, 4 quartiers (Centre-Ville, Clos Langlois, Commune de Paris et Paul Froment 8 mai), soit 32 000 habitants.

Pour ce qui concerne le secteur Nord, le Centre-Ville, l'arrivée du métro et du tram sont des éléments importants pour impulser une dynamique de développement du quartier. C'est sur cet axe que les cabinets d'architecture et les urbanistes ont travaillé pour élaborer le dossier d'intention déposé en 2015. Une grande période de consultation de la population et des conseils citoyens a été menée dans les Conseils de quartier et à la faveur de rencontres de proximité. Ces réunions ont permis d'affiner le projet, de confirmer ou de rejeter telle ou telle proposition et de valider un projet urbain ambitieux.

Réorganisation urbaine:

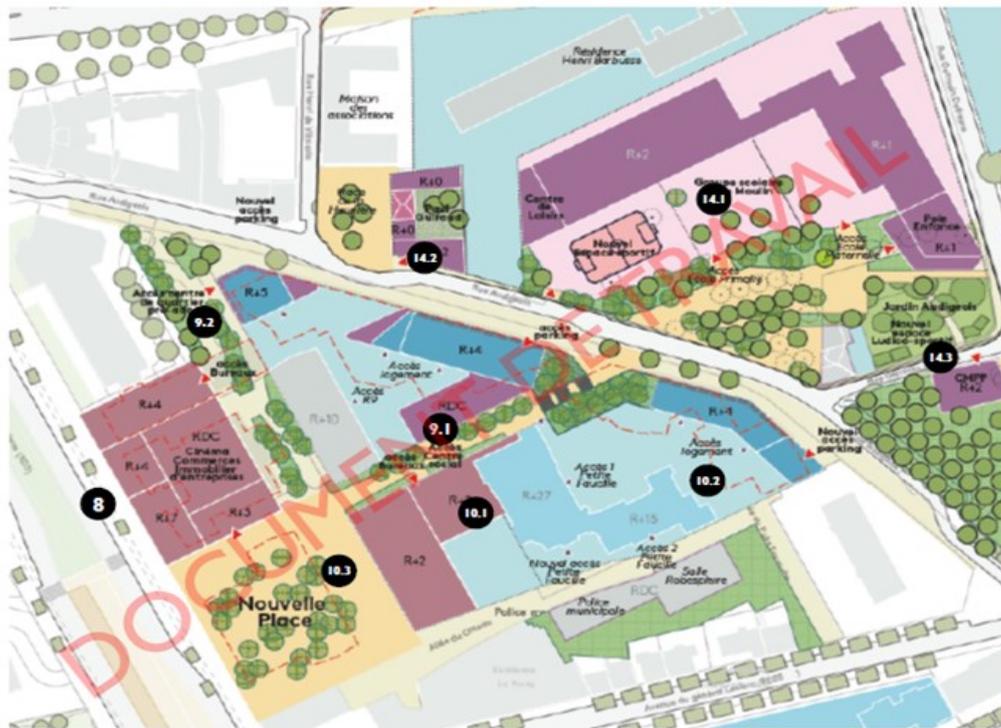
La dalle Robespierre devient un lieu de vie dynamique.

- Création d'un espace de rencontre,
- Création de terrains sportifs de proximité,
- Réhabilitation de la salle du square de l'horloge,
- Création d'un pôle enfance avec la requalification du centre de loisirs,
- Création d'un centre social les Couleurs de la Dalle,
- Réhabilitation du cinéma et création d'une 4ème salle.

Déplacements et cheminements :

Ils suivent la logique de la trame verte et bleue, avec la création d'une sente qui part du MACVAL, se poursuit avenue Barbusse jusqu'à l'espace planté sur la dalle Robespierre pour aboutir au parc Marcel Rosette. En bordure du quartier une seconde sente est en cours de réalisation, véritable trait d'union entre le parc des lilas et le parc Joliot Curie en suivant la résurgence de la petite saussaie.

Secteur Robespierre / Audigeois



Installation d'un nouveau système de collecte des déchets desservant la dalle et éventuellement d'autres secteurs à proximité, à l'Est de la RD5

- 8 1350 m² de commerces RDC
350 m² de commerces R+1 (leader price)
420 m² cinéma RDC + Librairie + Café
2000 m² cinéma R-1
250 m² immobilier entreprises RDC
7000m² immobilier entreprises R+1 à R+7
- 10.3 850 m² de commerces RDC
2900 m² de Pole Economie sociale et solidaire R+1 à R+3
400 m² de cabinet médical RDC
Surfaces à déterminer : 450 m² R+1
- 10.1 Logements
- 9.2 250 m² Centre de Loisirs Pré-ados
20 nouveaux logements
- 9.1 500 m² Centre social – niv. R. Audigeois
35 nouveaux logements
Surfaces à déterminer : 850m² niv. R. Audigeois (Dalle -1)
- 10.2 ~ 30 nouveaux logements
Surfaces à déterminer :
350 m² RDV – niv. Dalle
400 m² RDC – niv. R. Audigeois
- 14.1 Réhabilitation du Groupe Scolaire
250 m² Centre de loisirs + 1 salle maternelle
700 m² Pole enfance
200 m² d'espaces extérieurs
Possibilité supplémentaire :
+2 salles école maternelle
+2 salles école élémentaire
- 14.2 700 m² Hôpital P. Giraud
250 m² d'espaces extérieurs
- 14.3 700 m² CMPP
150 m² d'espaces extérieurs

SECTEUR AUDIGEOIS

2019, la poursuite d'après négociations avec les services de l'Etat

Depuis mai 2018 la ville est en négociations avec les services de l'Etat, suite au dépôt du projet urbain et dans l'attente de la signature de la convention ANRU, fin 2019.

Les règles de financement de l'ANRU 2, dispositif actuel qui finance le projet NPRU, sont différentes de celles que la ville a connu lors de l'ANRU 1 pour la réhabilitation du quartier Balzac. Aujourd'hui l'Etat ne souhaite pas reconstruire de logements sociaux dans les quartiers politique de la ville (QPV). Par là, il vise l'objectif d'accentuer la mixité sociale. Pourtant la ville de Vitry résiste à cet argument en soutenant la nécessité, pour une population modeste, de pouvoir accéder facilement aux transports urbains. Ainsi la municipalité a exigé un taux de 40 à 50% de reconstruction de logements sociaux dans le périmètre QPV. L'Etat concéderait un taux entre 20 et 30%. Seulement les constructions ne seraient pas financées par le PLAI, prêt locatif permettant la mise à disposition de logements sociaux à prix modique (voir page 4).

La ville avait aussi proposé de mettre en œuvre ce projet de réhabilitation en deux phases opérationnelles. Un premier temps de 2020 à 2024 et un second temps de 2025 à 2030. Ce phasage permettait à la ville et aux bailleurs de mobiliser d'importants investissements financiers dans un contexte plus adapté et mieux maîtrisé. Cette proposition a été refusée par les services de l'Etat qui imposent l'engagement des travaux au 31 décembre 2024.

La municipalité a souhaité la prise en compte de la décohabitation comme cela avait été le cas pour l'ANRU 1 sur le quartier Balzac, à savoir 1 logement construit pour 1 détruit.

Les démolitions et les reconstructions vont entraîner des mobilités importantes des familles. Or la ville souhaite qu'elles puissent trouver dans le quartier ou à proximité une offre de logement qui correspondent à leurs capacités financières et à la taille de leur famille. Une gestion locale des relogements (OPH et SEMISE associés) est propice pour répondre à cette attente.

Par ailleurs, le Préfet a salué les propositions qui favorisent le développement économique, commercial et culturel, mais il ne s'est pas prononcé sur le pourcentage de financement que l'Etat octroierait dans ce domaine.

La Ville a donc jusqu'à la fin de l'année 2019 pour négocier avec les services de l'Etat le projet NPRU dans le respect des intérêts des vitriots.

Qu'est ce que le PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)?

Le prêt locatif aidé d'intégration a pour objectif de permettre la construction de logements très sociaux, destinés à des personnes en situation de grande précarité. Les bénéficiaires du PLAI sont des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte et des collectivités locales sous conditions.

Le prêt locatif aidé d'intégration concerne les opérations suivantes :

- l'acquisition de terrains et la construction de logements à usage locatif ;
- l'acquisition et l'amélioration d'immeubles existants ;
- la transformation de locaux désaffectés en logements ;
- la réalisation de résidences sociales.

L'obtention du prêt locatif aidé d'intégration par son bénéficiaire est assortie de conditions :

- l'opération financée doit figurer dans les opérations retenues à la programmation des aides à la pierre ;
- le bailleur doit déposer un dossier de financement ;
- les travaux ne doivent pas commencer avant l'obtention de la décision favorable de financement.

Le prêt locatif aidé d'intégration présente plusieurs avantages : la TVA est à taux réduit ; le bénéficiaire est exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties ; l'intérêt du prêt est indexé sur le taux du livret A.

Financements de l'opération

Coût global estimé : 450M€ (ANRU1 Balzac 220M€)

Un tour de table des partenaires est en cours pour s'assurer de la faisabilité financière du projet.

Ces partenaires sont:

- ⇒ L'ANRU qui regroupe l'Action Logement, l'Union Sociale de l'Habitat (USH), et l'Etat. L'Action logement financerait à hauteur de 25% du déficit, car Vitry, avec l'implantation d'importantes entreprises est considérée comme une ville riche. La ville travaille à obtenir des dérogations compte tenu des spécificités de sa population modeste, pour obtenir un taux de financement supérieur
- ⇒ La Caisse des Dépôts et Consignations, sous forme de prêts bonifiés
- ⇒ Le Conseil Départemental du Val de Marne devrait participer aux constructions en faveur de l'enfance et à la création des espaces sportifs de proximité
- ⇒ L'EPARECA, investisseur dans le commerce et l'artisanat,
- ⇒ Conseil Régional Ile de France
- ⇒ Les bailleurs sociaux (OPH, SEMISE)
- ⇒ La Ville

BUDGET 2019

L'élaboration du budget 2019 s'est déroulée dans un contexte très contraint dû à la réduction des dotations de l'Etat aux collectivités. La DGF (Dotation Globale de Fonctionnement) est estimée à 6,6M € par rapport à 7,1 M € en 2018 et 16,8 M€ en 2013.

De plus la Ville est toujours contributrice dans le cadre du Fond de Péréquation Intercommunal et Communal car elle est considérée comme « riche » grâce aux nombreuses entreprises installées sur le territoire. Ce qui n'est pas pris en compte c'est la situation réelle des familles de la commune pour lesquelles il est nécessaire de maintenir des services publics performants. Cette année, cette participation obligatoire au fond de péréquation, est de 1,4 M€ contre 1,38M€ en 2018.

2019, verra la poursuite de l'exonération, pour la grande majorité des foyers fiscaux, de la taxe d'habitation, qui représentait en 2017 24M€. Ce procédé est mis en œuvre sur 3 ans, notons qu'à son issue en 2020 les modalités de la compensation de l'Etat restent encore à définir.

Concernant la contractualisation signée en juin 2018, qui fixe un niveau d'évolution des dépenses réelles de fonctionnement triennal (2018-2019-2020), les premiers résultats de cette projection, analysés par la Direction des Services Financiers, permettrait de dire que le contrat serait respecté et ainsi permettre à la commune de bénéficier d'une dotation de l'Etat en matière d'investissement.

Dans ce contexte le budget primitif présenté en 2019 accuse une baisse de crédit de - 6,5% par rapport aux crédits autorisés en 2018. Cette diminution résulte de la prise en compte d'efforts de gestion qu'implique un environnement aussi contraint.

Cependant aucune suppression de service n'est survenue. L'effort porte sur les frais de gestion (plus de remplacement, entretien des bâtiments différé). Il est à noter aussi que le soutien aux associations et à la vie culturelle, qui est souvent sacrifiés, est maintenu.

Conformément aux orientations budgétaires, il est proposé de faire évoluer les taux de fiscalité communaux de + 1,8%.

Ce budget 2019 permet néanmoins la poursuite des investissements majeurs engagés (Finalisation du Centre Aquatique, maternelle Victor Hugo, Centre de loisirs Jules Verne, groupe scolaire Blaise Pascal, travaux d'aménagements des abords du collège Audin, embellissement du Parc Joliot-Curie, résurgence de la petite Saussaie, création de terrains sportifs de proximité, travaux au théâtre Jean Vilar, ...).

Pour toute information sur votre conseil de quartier contactez le service Vie de quartier au 01.46.82.81.96