

20

**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ**

23



PLAINE COMMUNE  
DÉVELOPPEMENT

## SOMMAIRE

Éditorial	4
<b>Une organisation structurée et ambitieuse pour répondre aux enjeux multiples</b> Organisation, vie sociale et chiffres clés	6
<b>Dernière ligne droite avant les Jeux Olympiques et Paralympiques !</b>	26
<b>Prioriser l'habitat en respectant l'écosystème</b>	34
 <b>FOCUS</b> Fabriquer un territoire abordable	42
<b>Rénover pour mieux vivre ensemble</b>	46
 <b>FOCUS</b> Au cœur de la démarche de métabolisme urbain	54
<b>Donner une nouvelle vie aux lieux qui comptent</b>	58



**Stéphane TROUSSEL**, Président  
de Plaine Commune Développement

### « PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT POURSUIT SA CROISSANCE ET CONSOLIDE LES OBJECTIFS. »

L'année 2023, c'est d'abord pour Plaine Commune Développement un sprint final vers les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Les équipes se sont mobilisées pour être au rendez-vous de la livraison de deux pièces maîtresses du puzzle olympique : le Village Olympique dans l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis et le franchissement urbain Pleyel, qui relie la gare Pleyel au Stade de France et au Centre Aquatique Olympique. Un bel héritage en perspective !

2023, c'est aussi le déploiement des nouvelles orientations stratégiques pour être encore plus utiles au territoire et aux villes. En confiant à Plaine Commune Développement pas moins de dix opérations de renouvellement urbain, le territoire en fait l'un des premiers aménageurs

de France en la matière. C'est une nouvelle décennie de réaménagement, qui s'ouvre et qui complète les créations de nouveaux quartiers en lien avec les gares du Grand Paris. Malgré un contexte de crise du secteur immobilier et de la construction, Plaine Commune Développement poursuit sa croissance et consolide les objectifs de production de logements et d'équipements du territoire. Cela nécessite de l'agilité, sans rien rogner sur les ambitions environnementales et de qualité des logements et des espaces publics. Cela nous oblige aussi à être de plus en plus inventifs dans les montages fonciers et de plus en plus compétents dans les rénovations, qui seront à l'évidence l'horizon urbain de notre territoire.



**Gildas MAGUER**, Directeur général  
de Plaine Commune Développement

### « RENOUELER ET RENFORCER SES SAVOIR-FAIRE HISTORIQUES ET ÉTENDRE SA PALETTE D'INTERVENTION. »

Dotée fin 2022 de nouvelles orientations stratégiques par son conseil d'administration, Plaine Commune Développement a franchi le cap des 50 collaborateurs et collaboratrices au service du territoire et des villes. Nous avons collectivement redéfini une charte des valeurs qui réaffirme notre ambition : mettre notre expertise des métiers de la ville au service de l'intérêt public et d'une transformation urbaine soutenable et sobre.

Ce nouvel élan s'est incarné dans notre installation, à l'été 2023, dans de nouveaux bureaux, toujours au cœur de la Plaine Saint-Denis, plus en adéquation avec les ambitions environnementales que nous défendons dans les opérations d'aménagement et mandats de construction dont vous découvrirez les spécificités au fil de ce rapport d'activité.

Nous avons aussi créé une première opération de copromotion immobilière en partenariat avec les autres acteurs du territoire, qui accélérera la production de logements en BRS. Cela marque un tournant fixé par les nouvelles orientations stratégiques qui nous conduira aussi à investir dans des opérations de portage foncier et immobilier ou à mieux prendre en charge les reconversions bâtementaires.

Enfin, Plaine Commune Développement a engagé en 2023 un double mouvement : renouveler et renforcer ses savoir-faire historiques et étendre sa palette d'intervention. Nous serons ainsi au rendez-vous du dynamisme du territoire et des défis urbains passionnants de la prochaine décennie.



**UNE ORGANISATION  
STRUCTURÉE  
ET AMBITIEUSE  
POUR RÉPONDRE  
AUX ENJEUX  
MULTIPLES**

## SE TRANSFORMER

# POUR CONSTRUIRE LES VILLES DE DEMAIN

Acteur essentiel de la transformation urbaine des villes et du territoire de Plaine Commune, Plaine Commune Développement apporte des expertises variées et constamment mises à jour pour faire face aux nouveaux défis des villes de demain. Depuis plus de 25 ans, la société développe des projets complexes basés sur une connaissance fine des acteurs locaux et une compréhension toujours renouvelée des questions urbanistiques et environnementales. Pour s'adapter et anticiper sur les besoins nouveaux, elle fait également le choix de faire évoluer son projet d'entreprise.

### UN NOUVEAU PROJET D'ENTREPRISE

Depuis janvier 2023, Plaine Commune Développement met en œuvre son nouveau projet d'entreprise. Pendant un an et demi, une démarche de conduite du changement a été menée à travers des ateliers réguliers autour des questions de responsabilité sociale et environnementale, de modernisation du management ou encore de transformation digitale. Une année charnière également marquée, d'une part, par le passage du seuil des 50 salariés synonyme de nouvelles attributions pour le Comité Social et Économique et, d'autre

part, par le déménagement de la société à l'été 2023 dans le bâtiment WoodWork, à Saint-Denis. Ce dernier s'inscrit dans la transformation des modes de collaboration en optant pour des bureaux collectifs, tout en réduisant l'impact environnemental de l'entreprise grâce aux performances énergétiques du nouveau bâtiment. Cet effort a fait l'objet d'un accompagnement par le cabinet Cellance, spécialiste de la transformation organisationnelle des acteurs du logement et de l'immobilier.



### UNE GOUVERNANCE EN CONSTANTE ADAPTATION

Après la création de la SPL en 2012, la structuration de l'actionnariat de cette dernière a été modifiée en 2018 puis 2022 afin de faire entrer successivement au capital la Métropole du Grand Paris puis la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. Côté SEM, après la création, en 2014, en collaboration avec l'EPFIF d'une filiale dédiée au portage foncier sous la forme de la SAS Foncière Commune, les statuts de la SEM ont été modifiés en 2023.

## ÉCLAIRAGE DE



François LAURENT, Secrétaire général



« La modification des statuts approuvée par le conseil d'administration de la SEM en 2023 va favoriser l'exercice de nouveaux métiers répondant aux nouvelles orientations stratégiques de la société : la copromotion et le portage d'actifs immobiliers.

Fin 2023, Plaine Commune Développement a ainsi pu prendre part à une première société civile de construction vente pour réaliser un programme de logements en BRS : le premier de sa nouvelle histoire. »

### Chronologie

#### Actualité de la vie sociale

- 13 décembre 2022 : approbation par les conseils d'administration de la SEM & de la SPL de nouvelles orientations stratégiques de Plaine Commune Développement.
- 6 juin 2023 : approbation par les Conseils d'Administration de la SEM & de la SPL des nouveaux statuts de la société, transfert du siège social au 36 avenue Amílcar Cabral, à Saint-Denis (93210).

- 12 octobre 2023 : approbation du plan moyen terme (PMT) de Plaine Commune Développement.
- 23 octobre 2023 : approbation par les Conseils d'Administration de la SEM de la prise de participation de la société dans une 1<sup>re</sup> société de promotion immobilière (SCCV constituée avec la (Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété) et PCH (Plaine Commune Habitat).



## INTERVIEW



Émilie GERBAUD, Directrice associée, Cellance



© G. PERRET

### Quelles ont été les motivations de cette transformation interne initiée par Plaine Commune Développement ?

Ce projet trouve ses racines en 2022 avec un double constat de forte croissance de l'activité et d'émergence de nouveaux besoins sur le territoire. De nouvelles orientations stratégiques ont alors été proposées et approuvées par la SEM et la SPL, traduites dans un projet d'entreprise visant à redéfinir le rôle de Plaine Commune Développement sur le territoire, sa structuration, son positionnement et ses savoir-faire. Il s'agissait notamment de développer de nouvelles activités comme la copromotion et le portage foncier, mais aussi de faire évoluer la culture interne en impulsant de nouveaux modes de management.

### Comment cette opération de conduite du changement s'est-elle traduite concrètement ?

Elle s'est déclinée à travers un ensemble de projets traitant différents aspects de la transformation organisationnelle. Nous avons ainsi accompagné la société dans un travail sur sa raison d'être avec des ateliers participatifs autour de ses valeurs, ses défis, qui ont donné lieu à la réécriture de sa charte interne, et de ses principes de communication. Un second processus concernait l'aide à la structuration de la communication interne. Celui-ci visait notamment à conforter l'évolution déjà engagée du management, vers un meilleur partage en interne de la stratégie et des activités de la société dans son ensemble. Des petits-déjeuners collectifs

et un baromètre sur l'expérience des collaborateurs ont notamment été mis en place et se sont pérennisés pour favoriser les échanges autour des projets. Ce processus a donné lieu à trois séminaires qui ont également donné l'occasion aux collaborateurs de débattre autour des enjeux RSE et de s'impliquer dans la refonte de l'intranet, favorisant largement le sentiment de cohésion et la mobilisation des équipes. Le troisième volet portait plus spécifiquement sur la structuration managériale de la société et s'est, en particulier, traduit par la confortation du rôle des managers intermédiaires et l'installation d'un comité des managers. Cette avancée a pour vertu de mieux structurer l'organisation en vue de sa croissance et d'améliorer la diffusion de l'information entre le comité de direction et les équipes.

### Comment le déménagement de la société a-t-il été intégré à ce projet de transformation ?

L'investissement de nouveaux locaux était l'occasion de faire en sorte que l'organisation spatiale du travail reflète cette vision organisationnelle. Le choix a été fait d'imbriquer l'organisation des bureaux entre direction générale, services ressources et équipes, de créer des espaces communs à tous. Autant d'orientations qui ont fait évoluer les modes de travail et qui illustrent une transformation qui s'est également observée dans l'architecture de l'information, le partage et l'accès des données. C'est donc une transformation ambitieuse de l'ensemble de ses processus, qu'a menée Plaine Commune Développement au cours de cette année. Une évolution globale entièrement tournée vers la prise en charge de nouvelles missions et un accompagnement toujours plus complet des besoins de ses partenaires.

# 2023 en chiffres

## Effectif moyen Plaine Commune Développement au 31 décembre 2023

 **52**  
salariés

## État des contrats de la SEM au 31 décembre 2023



**9** concessions  
d'aménagement



**1** mandat  
de rénovation



**5** contrats  
de prestations  
de services

## État des contrats de la SPL au 31 décembre 2023



**15** concessions  
d'aménagement



**44**  
mandats de construction  
ou rénovation d'équipements



**8** contrats de  
prestations de services

## LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT REPRÉSENTENT



**1,4** milliard  
d'euros d'investissements



**3,2** millions de m<sup>2</sup>  
de programmes immobiliers

## UNE ANNÉE RICHE EN ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

### Inauguration de la résidence Les Jardins de Stains, dans la ZAC des Tartres

Ce programme Passivhaus, construit par Linkcity en VEFA pour Seine-Saint-Denis Habitat, a fait l'objet d'une démarche très innovante de minoration des charges des locataires et de coconception/cogestion des espaces communs.

© Pascal Gontier



JANVIER  
Stains

### Participation au Forum de la rénovation urbaine 2023

Rendez-vous des habitants avec de nombreux élus, notamment M. le maire, Hervé Chevreau, ainsi que les professionnels et bailleurs sociaux pour découvrir les changements à venir pour la ville d'Épinay-sur-Seine, avec la présentation des constructions et rénovations à venir en réalité virtuelle et des animations autour du réemploi.

© Site ville d'Épinay-sur-Seine



FÉVRIER  
Épinay-sur-Seine

JANVIER  
Saint-Denis



### Signature du 1<sup>er</sup> acte de vente du futur quartier Pleyel pour le projet des Lumières Pleyel

Cet acte de vente, signé par la SPL Plaine Commune Développement et le groupement des Lumières Pleyel, porte sur la réalisation de 115 logements en accession et 74 logements locatifs sociaux pour Plaine Commune Habitat avec en rez-de-chaussée une crèche, des locaux de commerce et d'artisanat.

© Sogelym Dixence — Snøhetta

FÉVRIER  
La Courneuve-  
Villetaneuse



### Attribution de deux nouvelles concessions d'aménagement

L'EPT attribue à la SPL les concessions des opérations en NPNRU : Saint-Leu-Langevin (Villetaneuse) et secteur Convention (La Courneuve).

© Ufly Drone

## Maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de Sorbonne Université

La SEM Plaine Commune Développement a été choisie par Sorbonne Université pour l'accompagner dans la rénovation en site occupé de l'ensemble immobilier Cassan ABC (Paris 5<sup>e</sup>). La SEM s'entoure de Green Building et du Cabinet Andriot dans ce projet qui durera cinq ans, pour un montant de 40 millions d'euros.

© Google Maps



FÉVRIER  
Paris 5<sup>e</sup>

## Le MIPIM 2023 et quatre projets emblématiques

À l'occasion du MIPIM 2023, Plaine Commune Développement a présenté pas moins de quatre projets : ZAC des Tartres, la nature au cœur du territoire à Saint-Denis, Stains et Pierrefitte-sur-Seine ; le franchissement urbain Pleyel (FUP) à Saint-Denis ; à l'heure olympique, l'écoquartier fluvial, partie du futur Village des Athlètes à L'Île-Saint-Denis ; la Plaine Saulnier, futur Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis.

© Plaine Commune Développement



MARS  
Cannes

## 1<sup>re</sup> cession dans la nouvelle concession de la ZAC de la Tour, à La Courneuve

La SPL Plaine Commune Développement et l'association Foncière Logement (AFL) ont signé, le jeudi 30 mars, la vente de droits à construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 43 logements locatifs libres dans le nouveau périmètre NPNRU des 4000.

© Cyrille Lallement



MARS  
La Courneuve

## Mobilisés pour la 2<sup>e</sup> édition des Olympiades de la Prévention

Pendant trois jours, 57 compagnons des entreprises partenaires de Plaine Commune Développement qui œuvrent sur la ZAC de l'écoquartier fluvial (secteur 4) — futur Village Olympique — ont participé avec 214 autres compagnons à ces ateliers de la prévention autour de la sécurité sur les chantiers des ouvrages olympiques organisés par la SOLIDEO.

© Plaine Commune Développement



AVRIL  
L'Île-Saint-Denis

## Pose de la 1<sup>re</sup> pierre de l'école Jacqueline Quatremaire, à Villetaneuse.

Accompagnée de son président, M. Stéphane Troussel, et de M. le maire, Dieunor Excellent, l'équipe de la SPL Plaine Commune Développement était présente le 9 juin pour l'engagement des travaux de avec l'extension des cinq classes de l'école maternelle confiés en mandat par la ville.

© Plaine Commune Développement



JUIN  
Villetaneuse

## Signature de l'acte de vente du nouveau bâtiment voyageurs dans la ZAC Sud Confluence

La SPL Plaine Commune Développement et SNCF Gares & Connexions ont signé le 20 juin l'acte de vente du terrain où sera construit le nouveau bâtiment voyageurs, qui offrira un accès ouest stratégique à la gare Saint-Denis (RER D, H) dans la ZAC Sud Confluence.

Perspective ©AREP tous droits réservés ; visuel non contractuel



JUIN  
Saint-Denis

FÉVRIER  
L'Île-Saint-Denis



## Approvisionnement fluvial du Village des Athlètes et de la centrale de mobilité n°2

Située en bordure du fleuve, la ZAC de l'écoquartier fluvial a bénéficié de solutions d'approvisionnement fluvial « poussées » par la SEM pour le chantier de la centrale de mobilité (MOA : SEM) et celui de la résidence étudiants (MOA : Pichet Legendre).

© PYB

MARS  
Épinay-sur-Seine



## Lancement du chantier participatif de la Maison de la Réserve, à l'entrée du parc écologique d'Épinay-sur-Seine

La Maison de la Réserve deviendra le centre d'apprentissage et d'éducation à l'environnement de la ville d'Épinay-sur-Seine avec une livraison prévue en 2024. Le niveau E2C2 du label E+C- est visé sur l'opération.

Un chantier participatif exemplaire et ambitieux, pour un projet confié en mandat par la ville à la SPL.

© Frédéric Denise - Archipel Zéro et LAO SCOP

AVRIL  
Saint-Denis



## Pose de la 1<sup>re</sup> pierre du groupe scolaire Lili Boulanger dans le quartier Pleyel, à Saint-Denis

Cet événement du 13 avril signe le début des travaux de construction du groupe scolaire au sein du quartier Pleyel. Cette future école comptera 22 classes de maternelle et de primaire, un centre de loisirs, une cuisine de réchauffage et un espace de restauration.

© Plaine Commune Développement

AVRIL  
Épinay-sur-Seine



## Du (re)nouveau sur le quartier NPNRU La Source - Les Presles, à Épinay-sur-Seine

Les 1<sup>ers</sup> coups de pelle ont été donnés le 18 avril pour le lancement des travaux de démolition de la barre du Commandant Louis Bouchet, ouvrant la voie d'une nouvelle phase du renouvellement de ce quartier emblématique d'Épinay-sur-Seine.

© Plaine Commune Développement

JUIN  
Pierrefitte-sur-Seine



## Pose de la première pierre, appelée « premier poème », de l'îlot B

Ce premier « poème » amorce la réalisation du 3<sup>e</sup> et ultime programme d'accession, construit par Bouygues Immobilier, de 65 logements dans la propriété du quartier des Poètes. Il s'inscrit dans le processus de diversification de l'habitat et de mixité sociale de la ZAC, faisant suite au programme des Nouveaux Constructeurs livré en 2015 et à celui de la Clarm livré fin avril 2023.

© Plaine Commune Développement

JUIN



## Signature de la Convention Qualité Constructions Neuves

Gildas Maguer, a signé le jeudi 22 juin, avec Mathieu Hanotin, la version 2023 de la Convention Qualité Constructions Neuves portée par l'EPT Plaine Commune. Cette nouvelle charte s'appliquera dans toutes les commercialisations de terrains de la SEM et de la SPL.

© Plaine Commune

**Inauguration de la résidence Carré Bonnemaïson dans la ZAC Intégral, à Épinay-sur-Seine, réalisée par la Foncière Logement**

Les 64 logements en locatif libre qui composent la résidence Carré Bonnemaïson (Foncière Logement) dans la ZAC Intégral ont été inaugurés le 22 juin. Cette opération est aménagée par la SEM Plaine Commune Développement, dans le cadre de la convention publique de renouvellement Urbain (CPRU) du centre-ville d'Épinay-sur-Seine concédée par l'EPT Plaine Commune.

© Michel Guthmann



JUIN  
Épinay-sur-Seine

**Pose par Rabet Dutilleul du drapeau du chantier de la centrale de mobilité n°2 le 19 juillet**

Cet équipement public de mobilité - réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la SEM Plaine Commune Développement - vient contribuer au bilan carbone d'un quartier sans voitures par l'installation de 500 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.

© Plaine Commune Développement



JUILLET  
L'Île Saint-Denis

**Cathédrales du rail : le projet est lancé !**

Mathieu Hanotin, président de Plaine Commune et maire de Saint-Denis, accompagné du Groupe SNCF Immobilier et du groupement composé d'Eiffage Aménagement et Aire Nouvelle, filiale d'Equans France, a présenté le futur quartier durable, paysagé et culturel — les Cathédrales du Rail — le 10 septembre. Un projet pour lequel la SEM était AMO de l'EPT Plaine Commune.

© DR



SEPTEMBRE  
Saint-Denis

**Inauguration du jardin Maurice Ravel, à La Courneuve**

Le 26 septembre a été inauguré le jardin Maurice Ravel, situé sur la ZAC de la Tour, à La Courneuve. Un jardin en totale harmonie avec son environnement, innovant par l'utilisation de substrat fertile et imaginé de concert avec les habitants.

© Plaine Commune Développement



SEPTEMBRE  
La Courneuve

**Inauguration de la crèche Marguerite Le Maut**

Le 30 septembre, la crèche Marguerite Le Maut rénovée par Plaine Commune Développement, a été inaugurée, en présence de Karine Franclot, maire d'Aubervilliers, de Stéphane Troussel, président du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis et de Plaine Commune Développement.

© Plaine Commune Développement



SEPTEMBRE  
Aubervilliers

JUILLET  
Stains, Saint-Denis  
et Pierrefitte-sur-Seine



**Inauguration du parc de la Plaine Est sur la ZAC des Tartres**

L'inauguration du parc de la Plaine Est, réalisé par Plaine Commune Développement sur la ZAC des Tartres, a eu lieu le 10 juillet. Cette pièce majeure dans l'aménagement des espaces publics de la ZAC des Tartres constitue la première partie du futur « cœur vert » de 16 hectares qui sera à terme, le plus grand espace vert géré par l'EPT Plaine Commune.

© Franck Badaire

JUILLET  
La Courneuve



**Signature de la 1<sup>re</sup> promesse de vente de la ZAC du quartier de la Mairie**

Plaine Commune Développement et Plaine Commune Habitat ont signé, le 20 juillet, la 1<sup>re</sup> promesse de vente (lot H) de la ZAC du quartier de la Mairie, à La Courneuve, futur programme de 74 logements sociaux.

© Plaine Commune Développement

SEPTEMBRE  
La Courneuve



**Pose de la 1<sup>re</sup> pierre de l'opération Eco'logik par Foncière Logement**

Ce chantier de 43 logements locatifs libres, inauguré le 10 septembre, s'inscrit dans l'objectif d'amélioration de l'habitat du nouveau périmètre NPNRU de la ZAC du Quartier de la Tour et constitue l'un des derniers projets de construction sur le secteur Braque/Balzac, au sud de la cité des 4000, proche de la station RER B La Courneuve - Aubervilliers.

© Plaine Commune Développement

SEPTEMBRE  
Stains, Saint-Denis  
et Pierrefitte-sur-Seine



**Signature de l'acte de vente de 87 logements sociaux**

Le 27 septembre a été signé l'acte de vente entre la SEM Plaine Commune Développement et LogiRep — Groupe Polylogis dans la ZAC des Tartres pour la construction de 87 logements sociaux dont un tiers-lieu en rez-de-chaussée. Une nouvelle étape dans l'aménagement de ce secteur stratégique situé à cheval entre les trois communes.

© Urbanmakers

OCTOBRE  
Saint-Denis



**Inauguration de nos nouveaux locaux !**

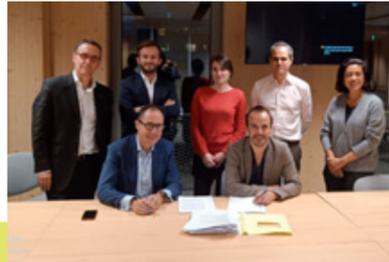
Le 12 octobre, nous avons eu le plaisir d'inaugurer les nouveaux locaux de Plaine Commune Développement au sein de l'immeuble WoodWork, à Saint-Denis, lequel répond aux exigences HQE niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBCA E+C- profil E2C2. Une nouvelle étape importante dans la mise en œuvre du plan stratégique de l'entreprise.

© WoodWork - © Franck Badaire

### Nouvelle signature pour la 2<sup>e</sup> phase du projet immobilier Les Lumières Pleyel, à Saint-Denis

Le 19 octobre, la SPL Plaine Commune Développement a signé avec le groupement Lumières Pleyel l'acte de vente pour la deuxième partie du projet immobilier Les Lumières Pleyel, à Saint-Denis. Au total, 480 logements seront construits au titre de la phase 1.

© Plaine Commune Développement



OCTOBRE  
Saint-Denis

### Participation au Forum des projets urbains 2023

Le 8 novembre, lors de la 22<sup>e</sup> édition du Forum des projets urbains à Paris, Elsa Paillard, directrice aménagement de Plaine Commune Développement, aux côtés d'Adrien Delacroix, maire adjoint de Saint-Denis et vice-président de l'EPT Plaine Commune, a partagé des retours d'expérience et des perspectives sur la qualité des logements dans le territoire de Plaine Commune.

© Plaine Commune Développement



NOVEMBRE  
Paris

### Pose des mâts d'éclairage du stade Docteur Pieyre, à Aubervilliers

Le stade Docteur Pieyre est prêt à accueillir à nouveau écoles et associations, invitées à découvrir le terrain rénové et la nouvelle piste d'athlétisme. Cet équipement a été inauguré le 25 novembre avec la pose des mâts d'éclairage. Un événement qui marque la fin d'un premier chantier. Cette dernière étape a nécessité une mission d'hélicoptage pour installer les mâts de 18 mètres sur le terrain.

© Fethi I.chou



NOVEMBRE  
Aubervilliers

### Participation au Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI)

Plaine Commune Développement et Plaine Commune ont participé ensemble au SIMI 2023, du 12 au 14 décembre. Plusieurs conférences et débats se sont tenus sur le stand de l'EPT, dont « Les défis de la métamorphose économique de Plaine Commune » et « Les gradins », de Saint-Ouen-sur-Seine à l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.

© Plaine Commune Développement



DÉCEMBRE  
Paris

OCTOBRE  
Épinay-sur-Seine



### Maison de la Réserve à Épinay-sur-Seine : 1<sup>re</sup> visite pédagogique de chantier

Le 14 octobre, le chantier de la Maison de la Réserve a accueilli sa 1<sup>re</sup> visite pédagogique axée sur l'isolation des murs en paille. Ce projet, débuté au printemps 2023 à l'entrée du parc écologique d'Épinay-sur-Seine, vise à promouvoir la biodiversité et l'éducation environnementale. La visite faisait partie d'un programme éducatif de six événements, qui accompagnera la progression des travaux jusqu'à l'ouverture prévue en 2024.

© Plaine Commune Développement

OCTOBRE  
Saint-Denis



### 1<sup>re</sup> opération de copromotion pour la SEM Plaine Commune Développement

Le 23 octobre, le conseil d'administration de la SEM Plaine Commune Développement a approuvé la création d'une société civile de construction vente (SCCV), en partenariat avec la Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété (CAPS) et Plaine Commune Habitat (PCH). Ce projet vise à construire 50 logements BRS sur la ZAC Confluence, à Saint-Denis.

NOVEMBRE  
L'Île-Saint-Denis



### Visite du chantier des espaces publics de la ZAC de l'écoquartier fluvial

Le 15 novembre, Mohamed Gnabaly, maire de L'Île-Saint-Denis, a visité le chantier de l'écoquartier fluvial, accompagné de Gildas Maguer, directeur général de la SEM Plaine Commune Développement. Cette visite avait pour but de mesurer l'avancement des travaux en cours avant la remise des clés du Village à Paris 2024.

© Plaine Commune Développement

NOVEMBRE  
Saint-Denis



### FUP : la passerelle piétonne progresse !

Les deux principales sections de la passerelle piétonne se font désormais face au-dessus des voies ferrées. Depuis le 25 novembre, les équipes travaux font descendre progressivement la partie est de la passerelle, à raison de 20 centimètres par nuit, pour souder les sections et finaliser ainsi les travaux structurels de la passerelle.

© Som Vosavanh

DÉCEMBRE  
Aubervilliers



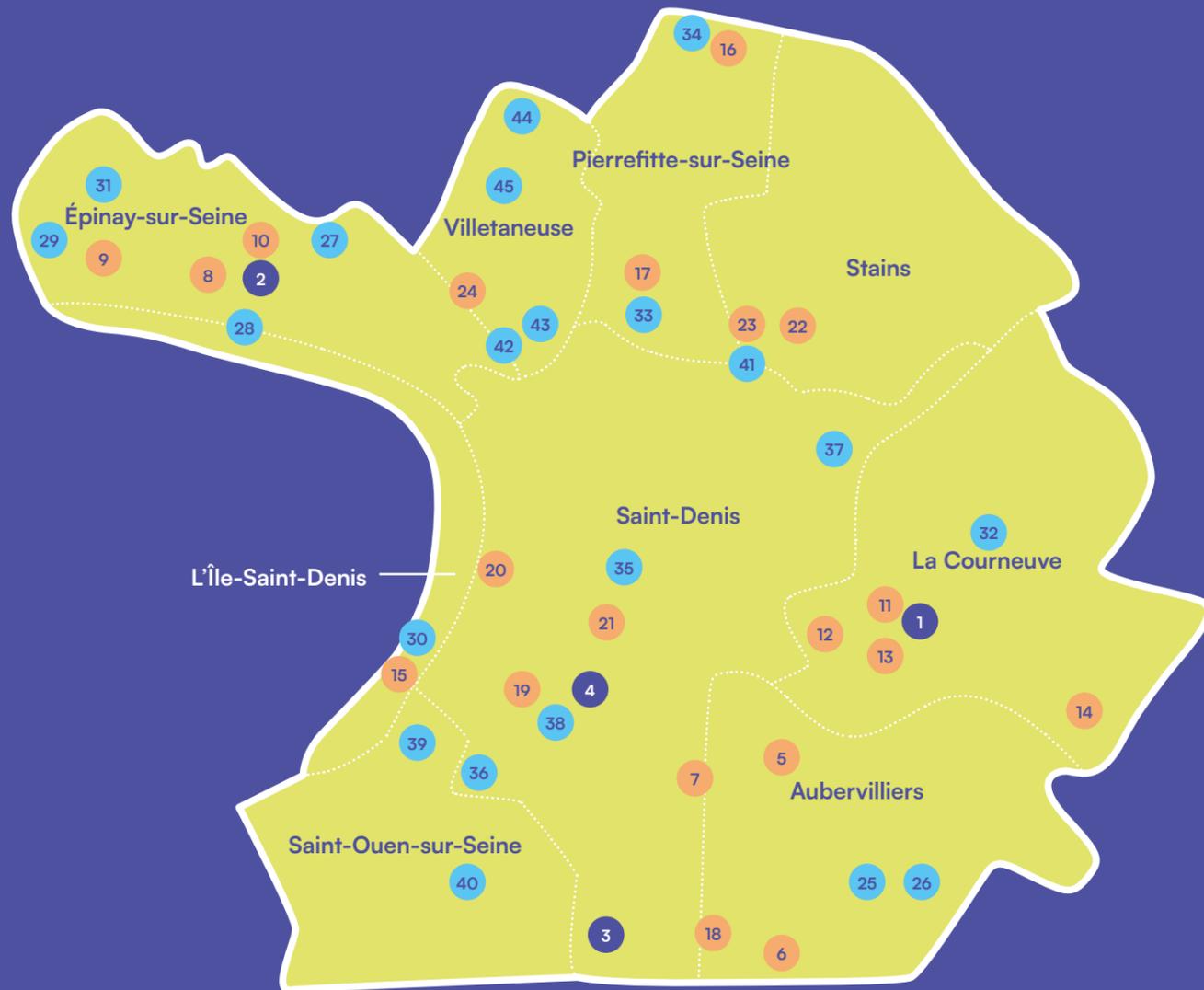
### Signature de la vente des terrains à I3F dans la CPRU Cristino-Garcia, à Aubervilliers

La SEM Plaine Commune Développement et Immobilière 3F ont signé le contrat de vente du dernier îlot en secteur Résorption de l'Habitat Insalubre, en vue de réaliser 16 logements locatifs sociaux et un commerce.

© NZI

# CONTRATS

## 2023



### Études et prestations de services

- 1 AMO NPNRU Convention (La Courneuve)
- 2 AMO Laboratoires Éclair (Épinay-sur-Seine)
- 3 Cathédrales du Rail (Saint-Denis)
- 4 AMO construction Landy-Pleyel (Saint-Denis)

### Opérations d'aménagement

- 5 ZAC Port Chemin Vert (Aubervilliers)
- 6 ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers (Aubervilliers)
- 7 CPRU Cristino-Garcia-Landy (Aubervilliers)
- 8 ZAC Intégral (Épinay-sur-Seine)
- 9 NPNRU quartier d'Orgemont (Épinay-sur-Seine)
- 10 NPNRU La Source - Les Presles (Épinay-sur-Seine)
- 11 ZAC des Six-Routes (La Courneuve)
- 12 NPNRU du quartier de la Tour (La Courneuve)
- 13 ZAC du quartier de la Mairie (La Courneuve)
- 14 Concession des Quatre-Routes (La Courneuve)
- 15 ZAC de l'écoquartier fluvial (L'Île-Saint-Denis)
- 16 ZAC des Poètes (Pierrefitte-sur-Seine)
- 17 ZAC Fauvettes Joncherolles (Pierrefitte-sur-Seine)
- 18 ZAC Nozal Front Populaire (Aubervilliers)
- 19 ZAC Pleyel (Saint-Denis)
- 20 ZAC Sud Confluence (Saint-Denis)
- 21 ZAC Porte de Paris (Saint-Denis)
- 22 NPNRU Clos Saint-Lazare (Stains)
- 23 ZAC des Tartres (Saint-Denis, Stains, Pierrefitte-sur-Seine)
- 24 NPNRU Saint-Leu-Langevin (Villetaneuse)

### Opérations de superstructures

- 25 Crèche Marguerite Le Maut (Aubervilliers)
- 26 Stades du Docteur Pieyre et d'Auguste Delaune (Aubervilliers)
- 27 Maison de la danse, du chant et des arts plastiques (Épinay-sur-Seine)
- 28 Franchissement grand bras de Seine (Épinay-sur-Seine)
- 29 Groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau (Épinay-sur-Seine)
- 30 Centrale de mobilité 2 (L'Île-Saint-Denis)
- 31 Maison de la Réserve (Épinay-sur-Seine)
- 32 Franchissement de l'A1 (La Courneuve)
- 33 Extension de la piscine (Pierrefitte-sur-Seine)
- 34 Groupe scolaire Danielle Mitterrand (Pierrefitte-sur-Seine)
- 35 Basilique cathédrale Saint-Denis (Saint-Denis)
- 36 Groupe scolaire Lili Boulanger les petits pianos (Saint-Denis)
- 37 Pôle petite enfance et santé (Saint-Denis)
- 38 Franchissement urbain Pleyel (Saint-Denis)
- 39 Groupe scolaire Anatole France (Saint-Ouen-sur-Seine)
- 40 Patinoire (Saint-Ouen-sur-Seine)
- 41 Maison de l'agriculture urbaine (Stains)
- 42 Maison de santé (Villetaneuse)
- 43 École Jacqueline-Quatremaire (Villetaneuse)
- 44 Salle de boxe (Villetaneuse)
- 45 Poste de police municipale (Villetaneuse)

# PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

## FICHE D'IDENTITÉ

S'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire et un solide réseau d'experts, Plaine Commune Développement intervient à tous les niveaux du développement urbain : de la conduite d'études préopérationnelles à l'aménagement, en passant par le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements publics, privés et d'ouvrages d'art.

### LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE SEM

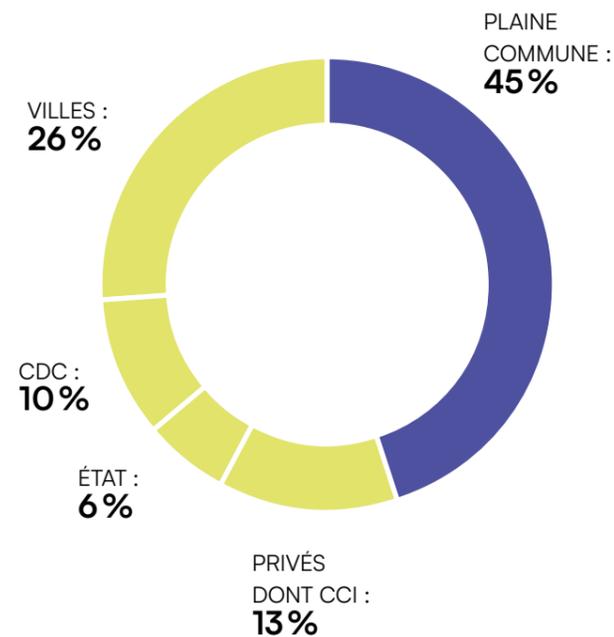
La SEM Plaine Commune Développement compte parmi les principaux aménageurs d'Île-de-France. Elle est l'outil de référence de Plaine Commune pour développer son territoire.

Elle réalise des opérations d'aménagement, de construction d'équipements publics et également d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour des acteurs privés.

#### Capital et actionariat

Son capital - 4 329 900 euros - est détenu par des partenaires publics et privés. Le secteur public, composé de Plaine Commune, huit villes et l'État, en détient un peu plus de 77 %.

La Caisse des dépôts et consignations (CDC), la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Seine-Saint-Denis, la Caisse d'Épargne, la Société Générale, EDF, Engie et Icade détiennent les 23 % restants.



### UN RÉSEAU D'EXPERTS

Plaine Commune Développement contribue aux travaux de divers organismes du monde de l'aménagement et du développement du territoire. Grâce à ce partage d'expérience, elle enrichit sa réflexion et ses pratiques professionnelles et fait bénéficier les autres acteurs de son expertise.

- Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de Plaine Commune
- Association nationale des directrices et des directeurs d'Entreprises Publiques Locales (ADEPL)
- Club Ville Aménagement

- Club Ville Hybride
- École du Renouvellement Urbain
- Fédération des Entreprises publiques locales (FedEpl)
- Comité de développement de la métropole du Grand Paris
- Observatoire Régional du Foncier (ORF)
- Plaine Commune Promotion
- Réseau National des Aménageurs
- Société Centrale pour l'Équipement du Territoire (SCET)

### LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE SPL

La SPL Plaine Commune Développement a été créée en 2012 par Plaine Commune et neuf villes de l'agglomération pour faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et de construction d'équipements publics.

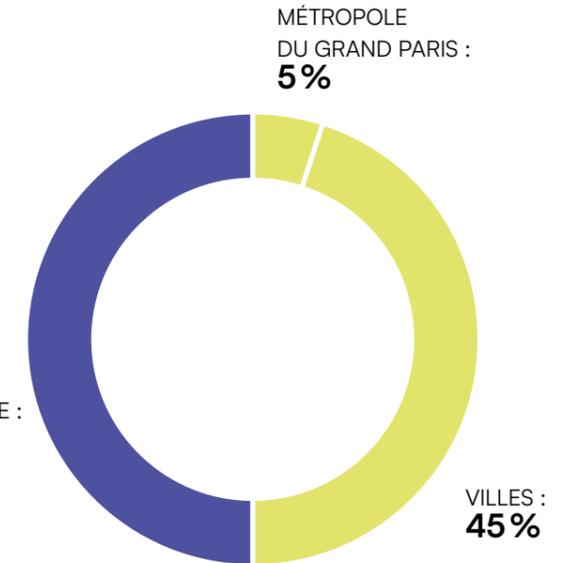
Elle intervient exclusivement pour le compte de ses actionnaires publics et bénéficie des moyens humains, techniques et juridiques de la SEM.

#### Capital et actionariat

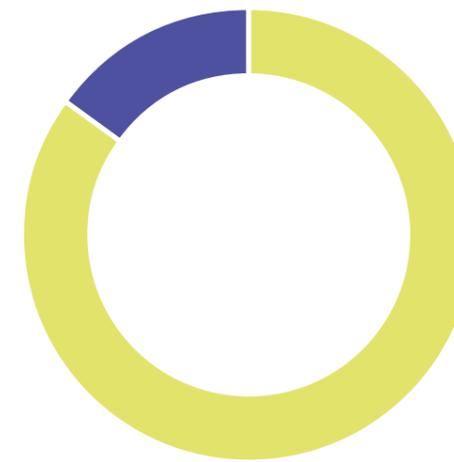
Son capital est de 980 000 €. Il est détenu à 50 % par Plaine Commune, à 45 % par les neuf villes au prorata de leur population et à 5 % par la Métropole du Grand Paris.

En 2023, l'objet social de la SPL a été étendu et une filiale a été créée fin d'année.

SEM — résultat net après impôts 2023 : + 361 571 €  
SPL — résultat net après impôts 2023 : + 65 781 €



SEM :  
15%



EPFIF :  
85%

### LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE SAS

En 2014, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et la SEM ont créé la SAS Foncière Commune. La SAS a pour vocation de constituer et de gérer sur le long terme des réserves foncières sur des secteurs stratégiques dans l'attente de la réalisation de projets d'aménagement.

La gouvernance est partagée avec l'EPFIF et s'organise au sein de deux instances paritaires : le conseil de surveillance et le directoire.

#### Capital et actionariat

Son capital est de 10 millions d'euros. L'EPFIF en détient 85 % et la SEM 15 %.

# L'ÉQUIPE

au 20 juin 2024

## LA DIRECTION



**Gildas MAGUER**  
Directeur général



**David COCHETON**  
Directeur général adjoint



**François LAURENT**  
Secrétaire général



**Odile GENEST**  
Directrice de la construction



**Céline BOCHE**  
Directrice financière



**Yasmina MOUZAOU**  
Directrice adjointe de la construction



**Elsa PAILLARD**  
Directrice de l'aménagement

- Construction
- Aménagement
- Services généraux
- Services financiers

## ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE & ADMINISTRATIVE



**Bettina ABADIA**  
Chargée d'opérations



**Fatima AGNAOU**  
Assistante RH



**Latifa AIT BRAHIM**  
Chargée de missions  
secrétariat général



**Rezak BELHADJ**  
Chargé d'opérations



**Constance BON**  
Chargée d'opérations



**Lovely BOSSE**  
Assistante de direction et communication



**Camille BOURSIEZ**  
Chargée d'opérations



**Anne-Hélène BOUTHORS**  
Chargée d'opérations



**Tom CHEVALLIER**  
Chargé d'opérations



**Aljia CHIBANE**  
Assistante de gestion



**Manon BRAULT**  
Chargée d'opérations



**Aurélien CALABRO**  
Chargé de missions



**Audrey CERTAIN**  
Chargée d'opérations



**Didier CHATEAU**  
Responsable d'opérations



**Pascale DOS SANTOS**  
Comptable



**Valéry DUFLOS**  
Responsable d'opérations



**Michaël DURCAN**  
Chargé d'opérations



**Christine CHOULET-VARNIER**  
Assistante opérationnelle



**Sabine CORBY**  
Chargée d'opérations



**Rita DA SILVA**  
Assistante de direction



**Briec DECROIX**  
Directeur des projets de promotion immobilière



**Sandrine DELAGE**  
Responsable de secteur



**Harmony GADIOU**  
Assistante opérationnelle



**Jennifer GADIOU**  
Assistante opérationnelle



**Francine FARNOUX**  
Assistante opérationnelle



**Arielle FEUILLAS**  
Responsable des achats



**Mohamed HAMZAOU**  
Chargé d'opérations



**Romain IBANEZ**  
Chargé d'opérations



**Lucile INK**  
Chargée d'opérations



**Clémence JOUANIN**  
Chargée d'opérations



**Isabelle JOURDEN**  
Responsable d'opérations



**Mathieu GALLIOT**  
Chargé d'opérations



**Marine GIOVANGIGLI**  
Directrice de projets



**Perrine GIVÉLET**  
Chargée d'opérations



**Marie-Christine GODARD**  
Assistante opérationnelle



**Nabila GUETIB**  
Assistante opérationnelle



**Alice MBAPPE**  
Chargée d'opérations



**Kesley-Shaina MIEZAN**  
Alternante en communication



**Jennifer KOZLOWSKI**  
Chargée d'opérations



**Lydiane LEMENANT**  
Assistante opérationnelle



**Aurélien MABEY**  
Responsable administratif et financier



**Élise MARTINACHE**  
Chargée d'opérations



**Tiphaine PENHOUD**  
Responsable de secteur



**Zelda PROU-KERREC**  
Chargée d'opérations



**Gautier RASSINEUX**  
Chargé d'opérations



**Dalila MOKRANI**  
Responsable juridique



**Chakila MOUHAMAD**  
Assistante opérationnelle



**Stéphanie NONCLERC**  
Assistante de gestion



**Karima OUIDIR**  
Assistante opérationnelle



**Thibault TACHON**  
Responsable de secteur



**Raphaël TAINGUY**  
Responsable de secteur



**Anissa TEMALLA**  
Assistante de gestion



**Patricia URANUS**  
Juriste marchés



**Sophie WEIL**  
Directrice de projets



**Karima YUCEF-KHODJA**  
Chargée d'opérations

# COMPOSITION DES CONSEILS

## D'ADMINISTRATION

au 20 juin 2024

### PRÉSIDENT



#### Stéphane Troussel

Président de Plaine Commune Développement  
président du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis  
(SEM & SPL)

### ADMINISTRATEURS



#### Pierre Beulaygue

Chargé de développement territorial, Caisse des dépôts et consignations pour la région Île-de-France (SEM)



#### Youness Bourimech

Secrétaire du bureau de la CCI Seine-Saint-Denis (SEM)



#### Hervé Chevreau

Maire d'Épinay-sur-Seine vice-président de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Kader Chibane

Conseiller territorial délégué, conseiller régional de Saint-Denis (SEM & SPL)



#### Ernest Coulanges

Conseiller municipal de Villetaneuse (SEM)



#### Mélanie Davaux

Maire adjointe de La Courneuve (SEM & SPL)



#### Adrien Delacroix

Maire adjoint de Saint-Denis conseiller métropolitain de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Shems El Khalfaoui

Maire adjoint de Saint-Denis (SEM)



#### Dieunor Excellent

Maire de Villetaneuse conseiller métropolitain de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Michel Fourcade

Maire de Pierrefitte-sur-Seine conseiller métropolitain de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Karine Franclet

Maire d'Aubervilliers vice-présidente de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Mohamed Gnabaly

Maire de L'Île-Saint-Denis (SEM & SPL)



#### Michel Hadji-Gavril

Maire adjoint d'Aubervilliers (SEM & SPL)



#### Mathieu Hanotin

Président de Plaine Commune maire de Saint-Denis (SEM & SPL)



#### Patrice Konieczny

Maire adjoint d'Épinay-sur-Seine vice-président de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Benjamin Meura

Maire adjoint de Saint-Denis (SPL)



#### Patrick Ollier

Président de la Métropole du Grand Paris (SPL)



#### Gilles Poux

Maire de La Courneuve conseiller métropolitain de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Nathalie Szczepanski

Directrice du secteur public et des projets du territoire Caisse d'Épargne et de Prévoyance (SEM)



#### Azzédine Taïbi

Maire de Stains vice-président de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Adel Ziane

Maire adjoint de Saint-Ouen vice-président de Plaine Commune (SEM & SPL)



#### Sébastien Zonghero

Conseiller municipal de Saint-Ouen (SPL)

### ENSEURS POUR LA SEM

Les actionnaires ne pouvant être administrateurs siègent en qualité de censeurs :

- Franpart (Société Générale), représenté par Philippe Johann
- Icade EMGP, représenté par Nicolas Joly
- Plaine Commune Habitat, représenté par Olivier Rougier
- Safidi (ex-Providex, filiale d'EDF), représenté par Emmanuel Viegas
- SFIG (Engie), représenté par Pierre-Yves Dulac

### ENSEUR POUR LA SPL

- Plaine Commune, représenté par Karim DEDRUMEL

# CHARTRE

## STRATÉGIQUE

### Notre mission

Plaine Commune Développement est l'acteur de référence en matière d'aménagement, de construction et de développement urbain durable du territoire de Plaine Commune, l'un des plus dynamiques du Grand Paris et conjuguant mixité, écologie et solidarité. Nous mettons notre expertise au service d'une transformation urbaine soutenable et au bénéfice de tous. Nous oeuvrons avec les collectivités et les opérateurs publics et privés pour le bien commun et l'attractivité du territoire.

### Notre métier

Nous mobilisons les compétences et les énergies qui bâtissent la ville de demain par :

- Le montage et la conduite d'opérations d'aménagement,
- La rénovation et la construction d'équipements publics et d'ouvrages d'art,
- Le pilotage d'études,
- La mise en oeuvre d'actions foncières,
- La conduite d'opérations immobilières (pour la SEM uniquement).

Afin de répondre aux besoins du territoire, nous développons nos activités de copromotion immobilière, de diversification des commerces et des services de proximité, d'appui à la transition énergétique du bâti et de portage immobilier de lieux à fort enjeu économique ou culturel.

*Ces activités nouvelles, en structuration, ne sont pas dans le périmètre du système de management de la qualité. Les prestations délivrées n'entraînent pas l'usage de dispositifs de mesure nécessitant une confirmation métrologique : le chapitre 7.1.5.2 de la norme ISO9001 v 2015 est non applicable.*

### Nos valeurs

#### Un ancrage territorial fort

**Partenaire actif et dynamique**, nous sommes à l'écoute des besoins des collectivités et proposons des réponses adaptées grâce à notre connaissance des enjeux spécifiques du territoire.

#### L'intérêt général

**Nous agissons au service des habitants et des usagers du territoire** et favorisons un développement durable, en intégrant les réalités économiques.

#### La sobriété

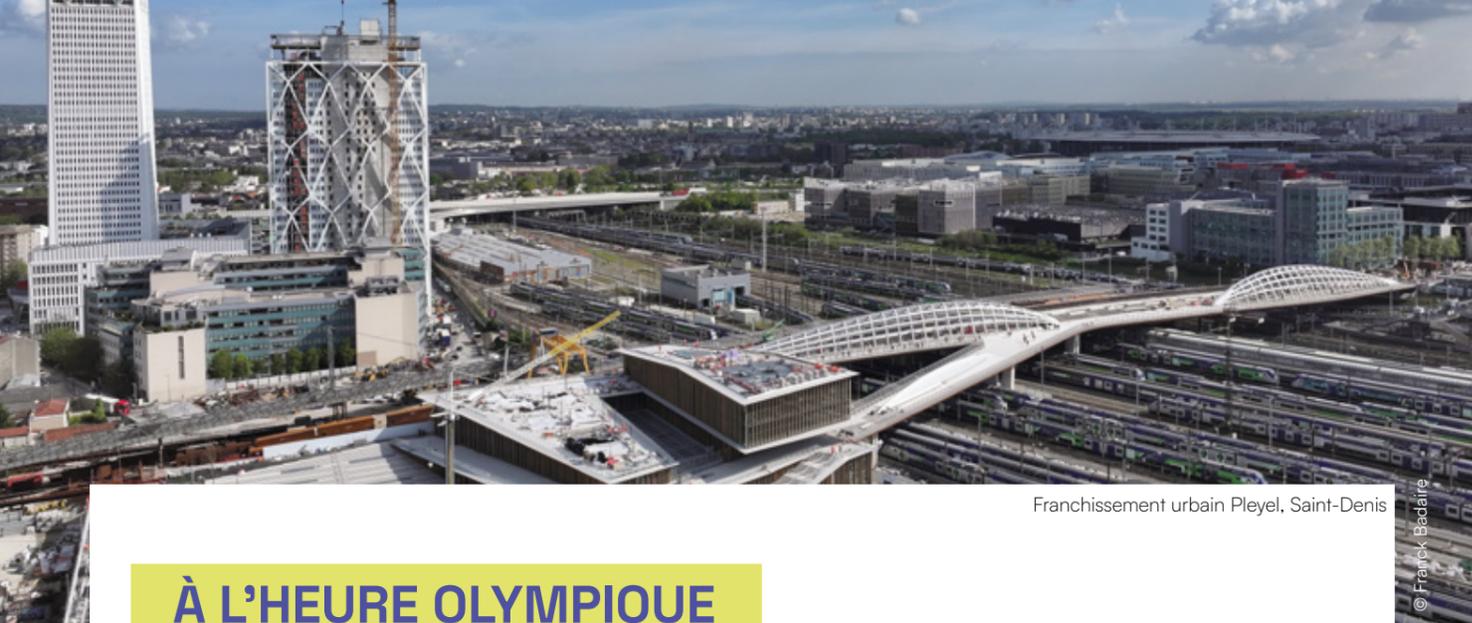
Par l'optimisation des ressources tant naturelles que financières, **nous participons à la transition écologique du territoire.**

#### Le professionnalisme et l'expertise

Nous sommes un partenaire **fiable, agile et innovant**, reconnu comme tel par les collectivités et les opérateurs publics et privés.



**DERNIÈRE LIGNE  
DROITE AVANT  
LES JEUX OLYMPIQUES  
ET PARALYMPIQUES !**



Franchissement urbain Pleyel, Saint-Denis

© Franck Badaire

## À L'HEURE OLYMPIQUE SOUS LES FEUX DES PROJECTEURS MONDIAUX

À l'été 2024, Plaine Commune aura été dans la lumière des projecteurs du monde entier. Au-delà de la fierté pour le territoire d'accueillir un événement planétaire, les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 auront joué sur le territoire un rôle d'accélérateur pour de nombreux projets urbains. Pour les villes qui les accueillent, cette transformation aura été engagée au service des Jeux et surtout de leur héritage. Sur le territoire de Plaine Commune, ce sont ainsi plus de 9 milliards d'euros, qui ont été investis pour améliorer l'offre d'habitat abordable et d'équipements publics, étendre la desserte de transports en commun et réaliser des ouvrages techniques exceptionnels. Autant de projets qui feront des Jeux un marqueur historique dans l'évolution de la qualité de vie des habitants du territoire et une aventure extraordinaire à laquelle Plaine Commune Développement aura pris toute sa part.

### MOBILISER TOUTES LES EXPERTISES

Pour mener à terme cette séquence olympique engagée dès 2017, la SEM et la SPL ont endossé de multiples rôles mobilisant la totalité des expertises internes. **Un rôle d'aménageur**, d'abord, avec la livraison du secteur de l'écoquartier fluvial à L'Île-Saint-Denis, qui a accueilli une partie des 23 500 membres des délégations olympiques du Village des Athlètes ; **un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage**, ensuite, au service de la Métropole du Grand Paris pour transformer le quartier Saulnier, à Saint-Denis, dans lequel se dresse le Centre Aquatique Olympique, ou encore **un rôle de maître d'ouvrage d'équipements publics** avec la construction de la seconde centrale de mobilité, qui desservira cet écoquartier sans voitures ; et un rôle de maître d'ouvrage délégué, enfin, du franchissement urbain Pleyel (FUP). **Cet ouvrage d'art unique transformera durablement l'expérience de la ville des habitants des quartiers Pleyel et Landy-France en les rapprochant et en instaurant l'intermodalité entre RER, métro et, à terme, la ligne H du Transilien.**

**Pour tenir les objectifs, l'ensemble des ressources de Plaine Commune Développement ont été mobilisées.** Aux côtés des directions opérationnelles, les équipes juridiques, financières et d'achats publics ont ainsi été sollicitées pour assurer la passation d'un volume inédit de marchés et de contrats de prestations, assurer la mise au point de conventions d'objectifs ou autres clausiers olympiques et garantir le financement des actions. Une mission stratégique qui s'est révélée complexe au vu de la diversité des partenaires (SOLIDEO, Paris 2024, EPT, villes, État) et des dispositions spécifiques du projet olympique.

#### Quelques chiffres

**Impact des Jeux Olympiques sur le territoire de Plaine Commune**

**9 milliards**

d'euros investis par des acteurs privés et publics

**6 000**

emplois créés



### UNE ORGANISATION EN MODE PROJET

Conduire ces missions dans un délai « olympique » a supposé, bien sûr, pour Plaine Commune Développement de piloter un nombre important de prestataires extérieurs en amont de la consultation de promoteurs-investisseurs, durant les phases d'études ou de construction des ouvrages, en passant par la réalisation d'études et diagnostics et la consultation des habitants. **Au-delà de cette fonction de pilotage, la SEM a également dû jouer un rôle d'ensemblier**, et composer avec la grande diversité d'acteurs et de maîtres d'ouvrage engagés : collectivités locales, promoteurs, investisseurs, SOLIDEO, Paris 2024, maîtres d'œuvre et entreprises de travaux.

« Ce rôle de chef d'orchestre a pu prendre une forme particulière adaptée aux besoins de chacune des parties prenantes. Ainsi, pour garantir la réalisation du franchissement urbain Pleyel, la coordination impliquait de piloter des échanges permanents entre la Société du Grand Paris, le cabinet d'architecture et d'ingénierie Marc Mimram, les différentes branches du groupe SNCF et les maîtres d'ouvrage connexes, commente Sophie Weil, directrice de projets chez Plaine Commune Développement. »

Sur la ZAC Saulnier, Plaine Commune Développement a été accompagnée par une mission d'OPCIC (ordonnancement, pilotage, coordination inter-chantiers) qui l'a aidée à regrouper les enjeux de l'ensemble des très nombreux maîtres d'ouvrage qui intervenaient en simultané : la SEM, le département de Seine-Saint-Denis, RTE, la Direction des routes d'Île-de-France (DIRIF), le groupement Pichet Legendre et ses entreprises, le groupement de promoteurs engagés sur le site.

« Pour réaliser de façon coordonnée l'ensemble de ces projets olympiques à l'échelle du territoire, **une conduite en mode "projet" a été mise en place en interne et a profité d'une imbrication forte des directions opérationnelles** (direction de l'aménagement et direction de la superstructure) », témoigne Sophie Weil. Une expérience inédite qui a favorisé, par exemple, sur l'écoquartier fluvial une intégration optimale du chantier de la centrale de mobilité avec les 15 autres chantiers engagés sur le secteur en simultané (constructions Pichet Legendre, travaux de voirie et réseaux divers, passerelle CD 93). Cette centrale de mobilité est une étape clé dans l'histoire de la SEM car elle est le 3<sup>e</sup> équipement public réalisé en qualité de maître d'ouvrage, après une 1<sup>re</sup> centrale livrée en 2019 sur ce site et le groupe scolaire Lucie Aubrac, achevé en 2021 dans la ZAC des Tartres, à Stains.



ZAC Saulnier - © Franck Badaire

### ÉCLAIRAGE DE



**Anthony PIQUERAS, Directeur des infrastructures, Paris 2024**



« La contrainte temporelle que représente la perspective des Jeux a donné à ce projet une dimension exceptionnelle. Sur les chantiers, les retards peuvent faire parfois partie des aléas acceptables. Dans ce cas, cela n'était tout simplement pas envisageable. Pour y faire face, un schéma de gouvernance relativement complexe a dû être mis en place et il a fallu y intégrer les enjeux d'acteurs hétérogènes : SOLIDEO, Plaine Commune, les promoteurs et cette entité inhabituelle qu'est

Paris 2024. Cette focalisation sur un délai incompressible s'est accompagnée d'autres contraintes fortes comme l'exigence de performance environnementale ou le maintien de l'accessibilité des logements à la vente malgré une inflation d'une importance imprévue, qui a mis certains projets en difficulté. Autant de défis face auxquels toutes les parties prenantes ont dû faire preuve de souplesse, d'inventivité et de solidarité. »

## FAIRE DES JEUX UNE OPPORTUNITÉ POUR TOUS LES HABITANTS DU TERRITOIRE

Loin d'être un simple événement sportif, les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 **ont joué un rôle de catalyseur pour le développement urbain du territoire**. Les 9 milliards d'euros investis par des acteurs privés et publics et **les 6 000 emplois créés** ont ainsi accéléré de façon décisive la mise en place d'infrastructures ou d'ouvrages de transports (prolongation de la ligne 14, lignes du Grand Paris Express), doté les communes d'équipements publics nouveaux mais aussi étendu l'offre de logements en finançant des programmes diversifiés et en rénovant le bâti existant.

**Acteur central de cette transformation ambitieuse du territoire, Plaine Commune Développement** avait

notamment la charge d'assurer le maintien des orientations portées par l'EPT Plaine Commune et les communes dans le pilotage de chacun des projets : espaces publics généreux, acceptabilité économique et sociale, diversification de l'habitat, mise en œuvre des conventions-cadres et respect des clauses d'insertion, application de la charte métabolisme urbain, etc. Sur la ZAC de l'écoquartier fluvial, **50 % de la surface réalisée en 2023 sont ainsi dédiés aux espaces publics**, les prix de sortie des logements ont été encadrés pour faciliter les parcours résidentiels des habitants du territoire et les prescriptions architecturales de la convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune ont été respectées.

### INTERVIEW



Mohamed GNABALY, maire de L'Île-Saint-Denis



**Comment la perspective des Jeux Olympiques a-t-elle transformé les ambitions de la commune de L'Île-Saint-Denis et de Plaine Commune en matière de renouvellement urbain ?**

*La perspective des Jeux a fait entrer*

*de nombreux projets dans une temporalité nouvelle et les a bonifiés en attirant des financements d'une ampleur inédite. L'écoquartier fluvial préexistait, par exemple, à la candidature de Paris pour les JO mais il était moins ambitieux.*

*Aux 320 logements du secteur JOP ont ainsi été adossés une base de loisirs nautique, une cité des arts et de la culture, un hôtel 3 étoiles, une résidence étudiants et un parc d'environ 2 hectares qui donnent à ce projet une autre dimension.*

*Au-delà de ces projets spécifiques, l'accélération a touché l'ensemble de nos politiques publiques et de nos programmes en matière d'infrastructures. L'enfouissement des lignes électriques, la construction d'un mur antibruit le long de l'autoroute A86, celle d'un nouveau pont avec accès direct à la future gare Pleyel du Grand Paris, la requalification de la route départementale RD1 avec une piste cyclable au bord de l'eau, toutes ces réalisations ont pu voir le jour en quelques années grâce à l'échéance que représentaient les Jeux et au rôle qu'elles avaient à jouer dans leur succès.*

**Comment le nouveau secteur Pleyel - Île-Saint-Denis et les équipements hérités des Jeux vont-ils s'intégrer dans les quartiers existants ?**

*Les nouvelles infrastructures vont transformer en profondeur l'expérience de la ville, notamment à travers une meilleure*



Ecoquartier Fluvial © Franck Badaire

*valorisation de nos atouts naturels. Le franchissement du fleuve, qui met L'Île-Saint-Denis à moins de dix minutes de la gare Pleyel, est également un bel héritage de ces jeux et va relier les Ilo-Dionysiens, qui habitent sur une île, à un hub de transport en commun majeur. L'aménagement de l'écoquartier fluvial illustre à merveille notre ambition en matière de décarbonation et de sobriété urbaine. À terme, L'Île-Saint-Denis disposera ainsi de tous les atouts pour devenir un pôle d'attraction pour les entreprises à la politique RSE ambitieuse et une terre d'accueil pour tous les acteurs de la transition.*

**Comment les Jeux Olympiques en tant qu'événement planétaire transformeront-ils la ville et son image ?**

*Avant même leur déroulement, la perspective des Jeux de Paris a fait découvrir une île encore largement méconnue aux institutions nationales et internationales. Ce sont des milliers d'athlètes, et à travers eux le grand public du monde entier, qui ont découvert cette partie de la Métropole du Grand Paris à travers un événement aux valeurs fortes et positives. Nous avons notamment accueilli les équipes françaises de handball et de basket mais aussi un site de célébration pour l'ensemble du continent africain. Les athlètes de 54 pays sont venus célébrer leurs médailles à L'Île-Saint-Denis.*

*Ce moment de fête aura un impact durable sur la notoriété de la ville et marquera un tournant de son histoire.*



Centrale de mobilité n°2, ZAC de l'écoquartier fluvial, l'Île-Saint-Denis

## UN HÉRITAGE À HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Cette expérience olympique a été l'occasion pour Plaine Commune Développement de porter une ambition environnementale avec des moyens nouveaux, grâce auxquels ont été complétées les exigences qui préexistaient sur l'écoquartier fluvial. **Une solution d'évacuation et d'approvisionnement fluvial a été mise en œuvre sur plusieurs chantiers du Village Olympique** (centrale de mobilité 2, préterrassements, résidence étudiants). Ce travail a fait l'objet d'un partenariat étroit avec Voies navigables de France et les entreprises de travaux pour en optimiser l'organisation. Au-delà de ces aspects logistiques des chantiers, l'aménagement d'un quartier sans voitures, la renaturation des berges ou encore les bâtiments passifs raccordés au réseau de chaleur urbain et équipés de panneaux photovoltaïques ont **satisfait aux exigences de réduction exemplaire de l'empreinte carbone du quartier.**



Approvisionnement fluvial, ZAC de l'écoquartier fluvial, l'Île-Saint-Denis

© Pierre-Yves Brunaud

## INTERVIEW



Marc MIMRAM, architecte du franchissement Pleyel



### Quelle a été la genèse de ce projet ?

La demande initiale était d'abord fonctionnelle : il s'agissait de relier deux gares par une voie piétonne aérienne, comme un couloir de métro aux dimensions inhabituelles.

Puis est venue l'idée d'en faire un lien pour tous les habitants et pas seulement pour les voyageurs munis d'un ticket de gare. Le projet devenait alors plus large, il était question de relier l'est à l'ouest avec un pont routier à faible dimensionnement mais à double sens et avec une voie dédiée aux transports en commun. Enfin, il nous est apparu nécessaire d'en faire un lieu à part entière et non une simple structure fonctionnelle. Nous avons choisi d'en faire un espace habité, avec un amphithéâtre qui s'ouvre sur le fleuve ferroviaire et la possibilité d'y tenir des événements publics variés. C'est un espace public à part entière tirant parti de l'environnement ferroviaire, son large ciel ouvert et son invitation perpétuelle au voyage.

### Quels ont été les principaux défis de ce chantier exceptionnel ?

Une première difficulté majeure s'est présentée lors de la conception et a spécifiquement à voir avec cet environnement ferroviaire : où mettons-nous nos pieds ? Malgré la masse

considérable de l'ouvrage, il nous a fallu minimiser le nombre d'appuis afin de supprimer ou déplacer le moins de voies possible. Puis la planification du chantier a représenté une nouvelle épreuve. Le calendrier des interruptions du trafic ferroviaire devait être fixé trois ans à l'avance en coopération avec la SNCF. Aucun des acteurs du projet ne pouvait donc se permettre un écart vis-à-vis de ce programme. Par ailleurs, les différentes entités qui composent la SNCF ont fait preuve d'une souplesse et d'une capacité de dialogue extrêmement précieuses.

### Quel a été la valeur ajoutée de Plaine Commune Développement en tant que maître d'ouvrage ?

C'est une question importante car il aurait pu paraître naturel de confier cette maîtrise d'ouvrage à la SNCF, qui bénéficie d'une expertise technique unique sur ce type de réalisation. Le choix d'une entreprise publique locale (EPL) comme Plaine Commune Développement a cependant donné une tournure bien différente à ce projet. En effet, l'intention n'était pas focalisée sur ses dimensions techniques et les relations avec les chemins de fer, mais sur la proposition urbaine qui l'accompagnait et sur les services rendus par cet ouvrage à la ville. La capacité de prise de hauteur des équipes de Plaine Commune Développement a ainsi offert une véritable vision urbanistique pour penser ce projet exaltant et difficile en ayant toujours à l'esprit l'intérêt des habitants du territoire.

## FOCUS PROJET : LE FRANCHISSEMENT URBAIN PLEYEL (FUP)

**Projet emblématique du territoire, le FUP est une réalisation architecturale d'exception qui a elle aussi contribué à la réussite de ces Jeux.**

Avec ses 300 mètres de longueur, il relie les quartiers Pleyel et Landy en enjambant 48 voies ferrées, soit le troisième plus important faisceau ferroviaire du monde. Étape historique du développement économique et social de la commune de Saint-Denis, ce projet unique a été aussi un atout indispensable pour l'accès du grand public aux sites de compétition en reliant la gare de Saint-Denis Pleyel, desservie par la ligne 14, et les sites du Stade de France et du Centre Aquatique.

**Confiée en maîtrise d'ouvrage délégué à la SPL par l'EPT Plaine Commune, cette réalisation a nécessité une expertise technique et une gestion de projet particulièrement**

## VERS LES JEUX ET AU-DELÀ

Si le franchissement urbain Pleyel a bien joué un rôle clé dans la réussite des Jeux Olympiques, il a aussi et avant tout été pensé pour l'avenir du territoire. En 2023, les travaux de génie civil des piles du pont ont été achevés et le lancement de la charpente métallique a été initié pour que celle-ci soit prête à temps pour les Jeux. C'est une nouvelle phase qui s'ouvre,

### Le chiffre

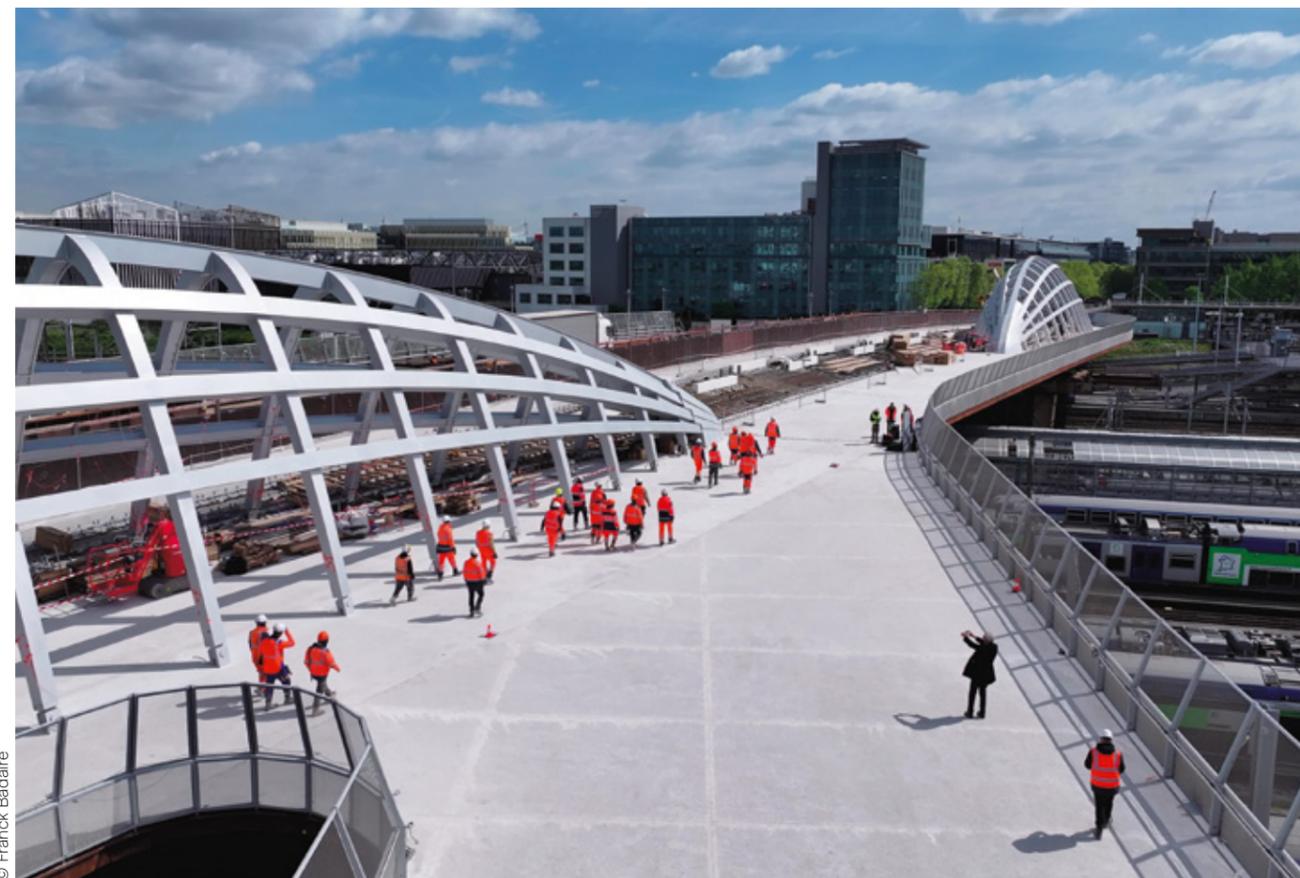
# 8 000



C'est le nombre de tonnes d'acier nécessaires pour bâtir le franchissement urbain Pleyel. C'est plus que la tour Eiffel !

**complexe** et un investissement important de l'ensemble des équipes impliquées. Des interfaces programmatiques, de conception et de construction ont ainsi dû être mises en place avec des entités extrêmement diverses : la SNCF représentée dans toutes ses entités et la gare **Saint-Denis Pleyel**, la **Tour Pleyel** ou encore la **DIRIF**.

pour ce projet, et qui ne se terminera qu'en 2026, lors de la livraison de l'ouvrage dans sa configuration finale. Il devra alors s'intégrer dans un quartier en pleine redéfinition selon les nouvelles ambitions du territoire et être prêt à devenir, grâce à la future gare Pleyel du Grand Paris Express, un lieu de destination tourné vers les loisirs et la culture.



© Franck Badaire



**PRIORISER L'HABITAT  
EN RESPECTANT  
L'ÉCOSYSTÈME**



## PRIORISER L'HABITAT EN RESPECTANT L'ÉCOSYSTÈME

Concilier habitat abordable et performance environnementale est un défi que Plaine Commune Développement s'efforce de relever en privilégiant des projets immobiliers innovants adaptés au territoire. En diversifiant la programmation résidentielle et en préservant la qualité du cadre de vie, son intervention vise à offrir aux habitants de Plaine Commune des parcours résidentiels nouveaux dans des quartiers agréables à vivre.

### CONSTRUIRE DES LOGEMENTS DE QUALITÉ À PRIX MAÎTRISÉS

Pour concilier ces objectifs ambitieux mais parfois contradictoires, les équipes de Plaine Commune Développement, en lien avec l'EPT Plaine Commune, **mettent l'accent sur la nécessaire sobriété des programmes, l'impact prix des choix programmatiques, tout en conservant une exigence forte sur leur qualité et leur performance environnementale.** Cela passe notamment

par le développement d'une émulation sur la qualité et le prix des programmes lors de la consultation de promoteurs et d'architectes, le contre-chiffrage des projets lors des concours, tout en stimulant la diversité architecturale. Ces concours sont menés en exigeant des opérateurs le respect systématique de la Convention Qualité Constructions Neuves du territoire, signée par Plaine Commune Développement en 2023.

### ENCOURAGER LES EXPÉRIENCES INNOVANTES

Rester fidèle à ces deux ambitions de performance environnementale et d'accessibilité exige également de sortir des sentiers battus en encourageant des expériences innovantes pour agir sur la qualité de vie de tous. C'est ainsi le cas sur la ZAC des Tartres, à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains, où Plaine Commune Développement a confié à la société coopérative d'intérêt collectif Novaedia trois parcelles requalifiées pour y développer leur activité agricole au service d'une boucle alimentaire locale. Il s'agit de **connecter les habitants actuels et futurs à une alimentation durable et au service du plus grand nombre.** Cette expérience d'agriculture urbaine vise également à assurer une production maraîchère

de qualité bio à coûts maîtrisés, qui profite également aux habitants des quartiers du Clos Saint-Lazare. Une boucle alimentaire locale notamment financée par le Programme d'investissements d'avenir de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et dont la SPL a également bénéficié pour la réalisation d'études de qualité des sols en vue de l'aménagement des parcelles agricoles. Le chantier de cette « ferme expérimentale » a été inauguré en septembre 2023. Le bâtiment qui y verra prochainement le jour incarnera la démarche de métabolisme urbain portée par PCD et s'inscrira dans le passé maraîcher de la zone.

### LA ZAC DES TARTRES : HABITER UN PARC

Ancienne plaine agricole à l'abandon, la ZAC des Tartres s'étend sur 33 hectares au carrefour des communes de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis. Depuis 2012, la SPL y aménage un écoquartier aux dimensions et à l'ambition inédites. Une offre diversifiée de logements de nombreux équipements publics auront la vertu de développer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier tandis que 50 % de la superficie de l'opération seront dédiés à des parcs et espaces verts diversifiés destinés notamment à l'agriculture urbaine. L'ensemble de l'opération a fait l'objet d'une conception portée

par l'agence O'Zone, maître d'œuvre urbain, et appuyée sur l'histoire agricole de la zone et sur la volonté de développer des manières d'habiter un parc. Le patrimoine ancien a donc été préservé chaque fois que cela était possible : des maisons maraîchères hébergeant autrefois des familles paysannes ou des activités productives ont ainsi été réhabilitées de même que des citernes agricoles et les murs et les clôtures qui séparaient d'anciennes parcelles. Cette dimension patrimoniale a valu à l'opération des Tartres d'obtenir le label Patrimoine d'Intérêt Régional, créé en 2017 par la région Île-de-France.

### INTERVIEW



Laurent MONNET, Conseiller territorial à Plaine Commune et maire adjoint de Saint-Denis, chargé de la transition écologique



**En quoi le projet urbain de la ZAC des Tartres représente-t-il une nouvelle façon d'habiter la zone dense ?**

Ce projet porte une ambition forte de préservation d'espaces naturels et agricoles, mais aussi de création d'espaces végétalisés à une échelle inédite. Il incarne une politique urbaine destinée à construire des logements en nombre suffisant tout en offrant à leurs habitants un cadre de vie de qualité en lien avec l'environnement et son histoire.

**Comment le projet s'inscrit-il dans l'histoire de ce territoire ?**

Sur ces terres historiquement maraîchères, le projet prévoit de remettre la boucle alimentaire locale sous les yeux des habitants à travers, notamment, la ferme urbaine Novaedia et l'entreprise Les alchimistes, installée à ses côtés et qui produira du compost à partir des biodéchets locaux. C'est une démarche qui répond à la fois aux besoins des habitants en matière de contact avec la nature et d'alimentation saine et offre aussi au quartier une meilleure résilience face au changement climatique.



## FAIRE RIMER ÉCOLOGIE ET ÉCONOMIES

Dans le cadre du projet des Tartres, Plaine Commune Développement s'efforce de donner une large place aux initiatives qui font converger l'innovation et l'appropriation du projet écologique. **En 2023, un projet emblématique de cette volonté a été inauguré : la résidence Les Jardins de Stains.** Réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de Linkcity, cette opération de 59 logements est l'une des 1<sup>res</sup> de France à être labellisées Passivhaus, un label accordé aux logements neufs dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an et dont la consommation totale est inférieure à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an. Extrêmement sobre énergétiquement et donc économiquement, cette résidence a fait l'objet d'un travail de conception spécifique **visant à atteindre un loyer cible**

**défini par le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat.** Dans cette opération exemplaire menée avec Bouygues Habitat Social et Action Tank Pauvreté, le reste à charge des futurs locataires était donc une donnée qui a présidé aux choix de conception et de programmation, au lieu d'en être une conséquence. Les performances énergétiques exceptionnelles sont obtenues grâce à l'étanchéité à l'air du bâtiment, qui favorise un bon fonctionnement de la VMC et une ventilation double-flux avec récupération de chaleur. L'usage de matériaux isolants performants et le contrôle des mouvements d'air mais aussi l'architecture particulièrement sobre engendrent une réduction importante des frais de chauffage.

## INTERVIEW



Jacques BERGER, Directeur d'Action Tank



**Quel a été le rôle de l'association Action Tank dans la conception et la réalisation de l'opération Les Jardins de Stains ?**

Initiatrice de la démarche « Logement Solidaire » avec l'entreprise Bouygues Bâtiment Île-de-France Habitat Social,

l'association Action Tank a accompagné le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat pour analyser finement les besoins des demandeurs de logement de la ville de Stains et proposer des préconisations pour une programmation réellement adaptée à la demande. Les demandeurs ont-ils besoin d'un petit ou d'un grand logement ? Combien peuvent-ils consacrer à leur loyer ? En effet, si on ne produit pas la bonne combinaison entre typologie, surface et mode de financement (PLAI, PLUS, PLS), certains demandeurs risquent d'être durablement exclus de l'accès au logement social. Cette analyse a notamment mis en exergue que 43 % des demandeurs à Stains étaient des personnes seules et que 9 % étaient en couple sans enfants, alors que la programmation moyenne sur la ville est composée de 1 % de T1 et 21 % de T2. Avec l'accord de la ville, de Plaine Commune et de la DRIHL, Seine-Saint-Denis Habitat a donc modifié sa programmation et déroge à certaines règles avec, par exemple, 38 % de T1 et de T2.

Nous avons également joué un rôle dans le pilotage de la coconception, notamment en tant que garant de la neutralité et de la transparence. Nous avons animé deux séries d'ateliers avec, d'une part, les professionnels, et d'autre part, des représentants d'habitants (conseil citoyen, amicales de locataires) et un panel de demandeurs de logement social à Stains, afin de tenir compte de leurs usages. Notre rôle a été

ensuite de modéliser l'impact des leviers en termes de coût global et de coût d'usage, en coordonnant les chiffrages des différents partenaires du projet (constructeur, architecte, bureau d'études, bailleur, exploitant, promoteur, autres prestataires), et d'accompagner le collectif d'acteurs dans la recherche d'un consensus autour d'un bouquet de leviers.

Enfin, nous avons suivi la réalisation de l'opération, en nous assurant que les choix décidés de façon collective étaient bien mis en œuvre et en accompagnant la mise en route de la démarche participative par un assistant à maîtrise d'usage.

**Comment cette opération concilie-t-elle habitat abordable, qualité d'usage et préservation de l'environnement ?**

Le pilotage par le coût global avec une double analyse quantitative et qualitative des leviers d'économie vise à analyser dans quels cas une plus grande durabilité des matériaux et équipements est pertinente. Cette double analyse vise à identifier à la fois les cas de sous-qualité et, potentiellement, de surqualité, sur la base de ce critère. Elle a abouti à la production de logements dont le coût d'usage complet pour l'habitant a été réduit de plus de 100 euros par mois et par logement, par rapport à une opération classique. En termes de qualité d'usage, la coconception a pris en compte les retours des habitants sur l'agencement des logements, leur aménagement, les surfaces annexes ou encore les espaces verts.

D'un point de vue environnemental, cette opération est très vertueuse puisqu'elle divise par trois les consommations de chauffage par rapport à un projet classique. Les différents leviers mis en place ont également généré une baisse de 30 % des émissions de carbone par rapport à l'opération classique qui aurait pu être construite sur ce foncier.



Les Jardins de Stains, ZAC des Tartres, Stains

## FAVORISER L'IMPLICATION DES HABITANTS

L'une des clés mobilisées par Plaine Commune Développement pour faciliter l'appropriation environnementale du projet consiste à encourager l'implication des habitants. Déjà expérimenté dans le cadre du programme de boucle alimentaire locale piloté par Plaine Commune sur le secteur des Tartres et du Clos Saint-Lazare, ce levier est également mobilisé sur l'opération Les Jardins de Stains. La gestion par les locataires d'un certain nombre d'espaces plantés du programme concourt à l'appropriation des lieux et à la diminution des charges. **Le cœur du lot résidentiel et ses**

**espaces verts sont ainsi entretenus par ses habitants, qui ont été sélectionnés par une commission d'attribution auprès de laquelle ils ont pu témoigner de leur envie de participer à un mode d'habitat participatif de ce type.** Loin de se limiter à un mécanisme de réduction des coûts, ce fonctionnement stimule les échanges et offre une nouvelle façon de s'approprier l'immeuble et ses parties communes plantées. Le bâtiment n'est alors plus seulement un espace dans lequel on habite mais un lieu dont on prend soin et dans lequel se développe une véritable vie collective.

## UNE DÉMARCHE D'INTÉGRATION URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

L'attention portée par l'EPT et Plaine Commune Développement à la qualité de vie dans les projets urbains qu'ils accompagnent s'incarne également dans leur ancrage local. Pour que ces opérations aient du sens et que les habitants se les approprient, elles doivent s'inscrire dans leur territoire, sa géographie naturelle et économique, ainsi que son histoire. C'est le cas de la ZAC des Tartres avec ses projets d'agriculture urbaine mais aussi de la ZAC Port Chemin Vert, à Aubervilliers, pensée pour constituer un lien entre le canal Saint-Denis et

le centre-ville d'Aubervilliers. Ce renforcement du maillage urbain et de l'intégration des quartiers adjacents vise à relier de manière harmonieuse les deux entités, favorisant ainsi la fluidité des déplacements et la cohésion sociale. Cette ZAC s'inscrit également dans une démarche d'intégration environnementale en s'alignant sur la trame verte et bleue identifiée sur la ville d'Aubervilliers. Cette approche a pour but de préserver et valoriser les espaces naturels et paysagers tout en favorisant la biodiversité urbaine.

## INTERVIEW



Olivier ROUGIER, Directeur général de Plaine Commune Habitat (PCH)



**Quels sont les atouts de Plaine Commune Habitat pour participer à la production de logements abordables ?**

*Nous sommes historiquement un bailleur constructeur et avons, à ce titre, un réel savoir-faire en termes de maîtrise d'ouvrage, mais nous*

*nous inscrivons aussi et surtout comme l'un des principaux outils publics de transformation du territoire. Le territoire et ses acteurs agissent de concert pour fixer des ambitions plus élevées que la réglementation au travers des dispositifs comme le plan ambition environnement, le référentiel aménagement soutenable ou encore la Convention Qualité Constructions Neuves, l'adhésion au pacte FIBOIS.*

**Sur la ZAC Landy-Pleyel, à Saint-Denis, en quoi le programme développé par PCH et l'OFS de Plaine Commune au 15-15 bis rue Fraizier contribue-t-il à de nouveaux parcours résidentiels ?**

*Cette opération Fraizier Landy est le fruit de la complémentarité des opérateurs du territoire et de leur capacité à œuvrer ensemble pour porter une politique de développement des parcours résidentiels des habitants du territoire. Par ailleurs, ce projet se situe à l'emplacement où sept personnes dont cinq enfants ont péri dans l'incendie d'un immeuble insalubre géré par des marchands de sommeil. Construire ici, avec cette qualité et en réalisant la 1<sup>re</sup> opération d'accession sociale en BRS du territoire, est un symbole fort.*



Programme I3F, ZAC Port Chemin Vert, Aubervilliers

## PORT CHEMIN VERT

Implantée sur un territoire historiquement industriel, la ZAC de Port Chemin Vert voit émerger un quartier attractif et mixte autour d'un parc linéaire dédié aux mobilités douces, baptisé le Chemin Vert. Avec la construction d'environ 610 logements, la ZAC contribuera à répondre aux besoins en logements de la commune tout en offrant un cadre de vie agréable et une importante desserte en transports en commun. Proche du centre-ville d'Aubervilliers et déjà accessible par l'autoroute A86, le RER B, ainsi que la ligne 12, celle-ci sera bientôt renforcée par la ligne 15 du Grand Paris Express via la gare de la Plaine Saint-Denis.

La ZAC prévoit également l'intégration d'équipements publics essentiels à la vie quotidienne des habitants : une salle d'évolution, une crèche, un centre médical et des commerces, notamment, compléteront l'offre de services du quartier. Afin d'assurer la mixité de cet écoquartier attractif et de favoriser des parcours résidentiels locaux, l'offre résidentielle reflétera tout le panel des modalités d'habitat. Sur les 610 logements en voie d'être construits, 60 % seront proposés en accession libre, 30 % en locatif social et 10 % en accession sociale à la propriété.

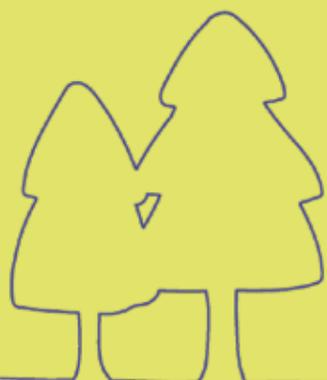
Parmi les projets de cette ZAC, le lot cédé à I3F pour réaliser 69 logements sociaux sera le 1<sup>er</sup> à être livré. L'immeuble est certifié NF Habitat Haute Qualité Environnementale, et sera le 1<sup>er</sup> sur le secteur de Plaine Commune à être livré en visant le seuil 2025 de la RE 2020. Ce bâtiment, conçu par l'agence d'architecture Itar, est emblématique de l'ambition de cette ZAC d'anticiper les normes environnementales à venir. Cette volonté se traduit par une approche globale qui privilégie l'usage de matériaux biosourcés, d'isolants performants et l'application de techniques de recyclage ou de réemploi innovantes.

**Les espaces publics de cette ZAC, dont l'aménagement débutera fin 2024 avec la réalisation d'un « parc linéaire », sont également conçus dans le cadre de la démarche poussée de métabolisme urbain mise en œuvre par Plaine Commune Développement pour favoriser le réemploi et le recyclage des matériaux.** Sous la supervision de Tugec et Florence Mercier Paysagiste, ces aménagements contribueront eux aussi à la création d'un environnement urbain durable et résilient.



FOCUS

# FABRIQUER UN TERRITOIRE ABORDABLE





Aménager un territoire marqué par une démographie dynamique et une solvabilité des ménages parfois fragile exige une attention particulière. Pour garantir à chacun la possibilité d'être acteur de son parcours résidentiel dans un contexte de tension sur les prix de l'immobilier en Île-de-France, l'ETP, les neuf villes qui le composent et Plaine Commune Développement mobilisent des moyens particuliers en faveur du logement abordable.

### UN OUTIL DÉCISIF : LE BRS

Face au défi de la production de logements plus accessibles économiquement, Plaine Commune Développement s'est saisie d'un outil clé pour favoriser l'accession sociale : le bail réel et solidaire (BRS). En dissociant foncier et bâti, ces opérations commercialisent des logements à des prix jusqu'à 30 % inférieurs aux prix du marché et favorisent les parcours résidentiels locaux. Depuis la création d'un OFS territorial par Plaine Commune en 2022, **la SEM et la SPL fournissent aux côtés de cet organisme**

**un effort de mobilisation du foncier pour rendre possible le développement rapide d'une offre en BRS dans les périmètres d'aménagement.**

De nombreuses opérations déjà engagées ou en chantier vont ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs ambitieux de production de BRS sur le territoire : ZAC des Tartres à Saint-Denis (53 logements), ZAC Landy-Pleyel dans la même ville (137 logements), ZAC Cristino-Garcia à Aubervilliers (50 logements), ZAC du quartier de la Mairie à La Courneuve.

### CONCOURIR À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES AVEC LA COPROMOTION

En 2023, la SEM Plaine Commune Développement a évolué pour prendre des engagements dans des opérations de copromotion, visant à produire des logements sur le territoire autrement que par la cession de terrains. Cette nouvelle orientation s'est concrétisée par une prise de participation dans une SCCV constituée avec Plaine Commune Habitat et la CAPS à Saint-Denis sur le secteur Confluence, en vue de produire un programme de 55 nouveaux logements en BRS.

### CONCILIER QUALITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Un des défis de ces démarches est de les concilier avec une exigence de qualité. Plaine Commune Développement impose aux promoteurs un document-cadre : la Convention Qualité Constructions Neuves, définissant des standards de qualité et de performance environnementale, ainsi que des objectifs de prix de sortie accessibles. Une certification CERQUAL est introduite pour un meilleur contrôle de ces objectifs.

### ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS

L'accessibilité sociale se joue également sur la longue durée à travers les charges des copropriétés. Plaine Commune Développement assure la solvabilité des nouvelles copropriétés par des formations et impose aux promoteurs des exigences d'accompagnement pour une bonne gestion future. Les cessions de terrains

comportent des clauses encourageant une optimisation des charges de gestion de l'immeuble, et une évaluation du coût prévisionnel des charges est faite en phase d'étude de permis de construire pour engager des mesures correctives dès la phase d'étude du programme.

### INTERVIEW



**Adrien DELACROIX, adjoint au maire de Saint-Denis chargé de l'aménagement durable, vice-président de Plaine Commune en charge de l'habitat et président de Plaine Commune Habitat**



**Quels sont les objectifs de Plaine Commune et les moyens déployés pour répondre au défi de l'accessibilité des logements ?**

Pour l'EPT, cette question est prioritaire et inscrite dans nos orientations, notamment dans le plan local de l'habitat.

Nous visons 3 500 nouveaux logements par an sur les neuf communes, avec une programmation variée : 50 % d'accession libre, 25 % de locatif social, 20 % d'accession

sociale dont une majorité en BRS, et 5 % de logement intermédiaire. Nous imposons également des exigences de qualité et de durabilité des logements à travers des documents-cadres.

**Quelles sont les modalités de développement du BRS sur le territoire de Plaine Commune ?**

Le BRS est un outil clé de notre politique, avec l'ambition forte d'atteindre 30 % de ce type de bail dans les opérations d'aménagement. Les ZAC sont des espaces propices à cette politique en raison de la maîtrise du foncier.

### INTERVIEW



**Axel LECOMTE, Directeur de l'organisme foncier solidaire de Plaine Commune**



**Comment le BRS est-il devenu un outil clé de la politique locale d'habitat de Plaine Commune ?**

Le BRS corrige deux problèmes des opérations d'accession sociale traditionnelles : la moins-value foncière et la perte du caractère social du bien à

la revente. Ainsi, on peut produire du logement accessible sur le long terme. L'OFS bénéficie de la TVA réduite et du prêt Gaïa pour acquérir du foncier sur de longues durées avec un coût neutralisé. Dans une conjoncture où les gares du Grand Paris Express augmentent la tension sur les prix, le BRS favorise la production de logement abordable et une ville équilibrée. Le programme local de l'habitat vise

3 500 logements par an entre 2022 et 2027, dont 20 % en accession sociale et 15 % de ceux-ci en BRS. L'OFS a été créé par l'EPT Plaine Commune, l'Office Public Plaine Commune Habitat et la CAPS, avec un objectif annuel de 500 logements BRS.

**Quelle est la valeur ajoutée de Plaine Commune Développement pour mettre en place une opération de BRS ?**

Une coopération étroite entre Plaine Commune, la SEM et l'OFS est nécessaire pour des prix fonciers compatibles avec le BRS. La SEM est un partenaire clé, apportant une expertise en ingénierie et une vision territoriale. Cette complémentarité a fait le succès de la résidence Les Météores, à Saint-Denis (22 logements, livrés à l'été 2024 à 3 820 €/m<sup>2</sup>) et de l'opération Sud Confluence (55 logements BRS).



**RÉNOVER  
POUR MIEUX  
VIVRE ENSEMBLE**



NPNRU Saint-Leu-Langevin, Villetaneuse

© Ufly Drone

## RÉNOVER POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Depuis plus de vingt ans, Plaine Commune Développement est mobilisée sur des projets de rénovation, au travers de ses missions d'aménagement de quartiers ou de rénovation d'équipements publics. Elle a su développer un savoir-faire spécifique : réinventer la ville sur la ville. Dans les neuf communes du territoire de Plaine Commune, le nouveau programme national pour de renouvellement urbain (NPNRU) lancé en 2014 représente près de 2,5 milliards d'euros d'investissement et vise à transformer de façon ambitieuse le cadre de vie de plus de 150 000 personnes. Pour le compte de l'EPT, Plaine Commune Développement mène ainsi dix projets aux exigences sociales, environnementales et économiques fortes. Des projets qui mobilisent son expertise d'aménageur, d'ensemblier et de constructeur, pour mieux relever les défis posés par la rénovation énergétique des bâtiments publics et contribuer à créer des villes équilibrées, solidaires, apaisées et durables.

### ■ RÉGÉNÉRER DES QUARTIERS EN DEVENIR

**70 % des habitants du territoire** de Plaine Commune résident dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) et sont donc, à ce titre, concernés au premier chef par les opérations de rénovation urbaine pilotés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Au cours des dernières années, le volume d'opérations de ce type confiées à Plaine Commune Développement a plus que doublé. Pour ces quartiers qui connaissent d'importants dysfonctionnements (enclavement, équipements publics insuffisants ou dégradés, endettement des copropriétés, manque de mixité sociale), les opérations de renouvellement urbain marquent une transformation en profondeur tournée vers l'amélioration de la qualité de vie de leurs habitants. Celle-ci passe par la diversification de l'habitat, la requalification des logements, mais aussi par le développement de l'activité économique et l'implication des habitants. **Intervenir dans les quartiers NPNRU suppose aussi de recomposer les espaces publics, non seulement sur le plan formel, en cherchant des aménagements apaisants, en privilégiant des choix de végétalisation, mais aussi en veillant à la clarification des limites entre espaces publics et espaces privés.** Ce travail de recomposition est à l'étude sur les projets de renouvellement urbain des quartiers Orgemont ou La Source - Les Presles, à Épinay-sur-Seine, et le sera dans les

nouvelles concessions attribuées dernièrement à la SPL (quartier Convention à La Courneuve, quartier Fauvettes-Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine...).

#### Le chiffre

**10** nouvelles concessions d'aménagement NPNRU ont été confiées à la SPL par l'EPT Plaine Commune



## ÉCLAIRAGE DE



Dieunor EXCELLENT, Maire de Villetaneuse



« La transformation de l'école Jacqueline-Quatremaire était un projet central pour notre commune et tenait à cœur à de nombreuses familles de la ville. À partir de 2020, nous avons suivi chaque étape de ce projet et avons avancé aussi rapidement que possible avec nos partenaires pour que les petits Villeteusiens fassent leur rentrée dès 2024 dans une

école remise à neuf, agrandie et propice aux pédagogies innovantes. Au même titre que la transformation de la piscine et la future réhabilitation du groupe scolaire Langevin-Vallès, il s'agit de projets emblématiques d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse sur notre commune comme sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. »

### ■ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS PERFORMANTS ET INNOVANTS

Pour les communes concernées, ces programmes sont **une occasion historique de revaloriser les équipements communaux, souvent confiés en mandats à la SPL**, de recréer de la cohérence urbaine et sociale entre leurs différents quartiers et de créer une attractivité résidentielle nouvelle.



C'est ainsi le cas du projet d'extension et de rénovation de l'école Jacqueline-Quatremaire de Villetaneuse dans le cadre du renouvellement des quartiers Saint-Leu-Langevin. Confié en maîtrise d'ouvrage déléguée par la ville à la SPL, ce projet, dont la 1<sup>re</sup> pierre a été posée en 2023, augmentera largement la capacité d'accueil de l'école tout en améliorant la qualité de vie des élèves à travers l'amélioration de l'efficacité

énergétique, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et du confort acoustique des bâtiments. Un bâtiment modulable favorisera la mutualisation des usages et fournira à la ville de Villetaneuse un équipement simple d'utilisation et de gestion. Au printemps 2023, les offres des entreprises candidates à la maîtrise d'œuvre avaient été évaluées au regard de leur capacité à composer avec une enveloppe budgétaire contrainte mais aussi à tenir compte des enjeux écologiques du projet et de son intégration à la dynamique locale de développement urbain.

À Aubervilliers, hors périmètre NPNRU, la SPL a réalisé pour le compte de la ville un autre type de rénovation, celle de la crèche municipale Marguerite Le Maut, dans le cadre d'un projet innovant faisant la part belle aux enjeux de qualité de vie et de travail des usagers. Confrontée à des problèmes d'hygiène, de santé et de sécurité liés à la vétusté de ses installations, la crèche a connu une requalification complète à partir de juillet 2022 et a pu rouvrir en septembre 2023 en offrant un nouveau visage. Ses espaces ont été rénovés et reconfigurés de façon innovante. Une salle de motricité et une salle Snoezelen ont été créées pour offrir un environnement apaisant et propice à l'éveil, tandis que ses 955 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs ont été requalifiés de façon à accueillir deux aires de jeux et un potager. Le projet a également augmenté de six places la capacité d'accueil de l'équipement et a aussi amélioré le confort thermique des usagers tout en répondant aux enjeux écologiques grâce à une réfection totale des lots techniques.

## ■ RÉNOVER LE CAMPUS UNIVERSITAIRE DE SORBONNE NOUVELLE

En 2023, la SEM s'est vu confier un mandat par Sorbonne Université pour rénover l'ensemble immobilier Cassan ABC, dans le 5<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Construit sur pilotis, par l'architecte Urbain Cassan, pour échapper aux débordements de la Seine, le bâtiment de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur huit niveaux héberge des laboratoires de recherche, des amphithéâtres et des locaux d'enseignement.

Pour la SEM, il s'agit de piloter les études de programmation, les études techniques et l'ensemble des travaux de rénovation de ce bâtiment de 300 mètres de long, réalisés en plusieurs phases et en site occupé.

D'une durée prévisionnelle de cinq ans et doté d'un budget estimatif de 40 millions d'euros, ce mandat contribuera au développement d'équipements publics particulièrement innovants, puisque le projet inclut la réalisation de la 1<sup>re</sup> biofondrie universitaire de France.



## ■ DES MÉTHODES DE TRAVAIL ADAPTÉES À LA RÉNOVATION URBAINE DES QUARTIERS

Transformer des zones denses est un défi particulièrement complexe pour lequel Plaine Commune Développement a dû développer des savoir-faire spécifiques. Faire la ville sur la ville implique en effet de développer des méthodes de coordination de l'ensemble des acteurs publics et privés et aussi de concertation avec les habitants, utilisateurs d'infrastructures et usagers de services publics. Forte de cette expertise en matière de gestion de projets complexes, la SEM accompagne les besoins des collectivités en matière d'offre d'équipements aux habitants pour conduire des politiques de renouvellement urbain porteuses d'exigences sociales, économiques et environnementales fortes.

La SEM et la SPL interviennent sur dix projets NPNRU

de l'établissement public territorial Plaine Commune et y déploient une pratique du management des opérations de renouvellement urbain éprouvée, ces dernières années, au titre de ses nombreuses missions opérationnelles dans l'ANRU 1 et des études préopérationnelles du NPNRU menées pour l'EPT. De la gestion des procédures administratives à la coordination des bailleurs en passant par la maîtrise d'ouvrage publique ou privée, la gestion urbaine de proximité, l'assistance à la concertation des projets ou encore le pilotage financier, **la SEM a acquis une compétence d'ensemblier et de coordonnateur qu'elle met en œuvre pour prendre en charge des projets complexes impliquant une grande diversité d'acteurs et de partenaires.**

## ■ DES PROJETS AMBITIEUX DE RÉNOVATION ET DE RECOMPOSITION FONCIÈRE

Les projets de renouvellement urbain incluent également une importante dimension de recomposition foncière à vaste échelle qui exige de Plaine Commune Développement d'endosser un rôle d'opérateur foncier polyvalent. Ainsi, elle apporte aux collectivités et aux services de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine des garanties en matière de gestion des calendriers de relogement et de respect des documents-cadres de l'EPT Plaine Commune.



## INTERVIEW



Raphaël MUNNICH, Chargé de mission territoriale, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



**Quelle est la valeur ajoutée de Plaine Commune Développement dans les projets de renouvellement urbain accompagnés par l'ANRU ?**

Ces projets sont extrêmement complexes et incluent un grand nombre d'intervenants hétérogènes : bailleurs, représentants des habitants, collectivités territoriales, copropriétés, etc.

Pour aboutir à un projet qui ait du sens, il y a un enjeu de gouvernance qui doit amener chaque partie prenante à jouer son rôle de façon coordonnée. Le savoir-faire d'aménageur acquis par Plaine Commune Développement est particulièrement précieux pour faire face à cette complexité en termes de coordination.

Il se révèle utile pour relever un second défi : celui de mener des projets dans des espaces habités. Le renouvellement urbain implique en effet d'intervenir dans une ville vivante. Pour prendre en compte cette contrainte, il est notamment nécessaire de prêter une attention spécifique au phasage des chantiers et à l'imbrication des différentes opérations. En tant qu'expert de son territoire, Plaine Commune Développement peut travailler en lien étroit avec l'EPT Plaine Commune et ses élus pour améliorer le quotidien des habitants et des usagers des quartiers en renouvellement et faciliter leur gestion urbaine dans la phase de chantier.

Enfin, ces projets requièrent un pilotage très fin des procédures d'aménagement, d'acquisition foncière ou d'évaluation

environnementale afin d'assurer un respect rigoureux des délais et des procédures à chaque étape. Les projets de l'ANRU sont en effet tenus par des calendriers définis par la loi dont le respect est la contrepartie de la mobilisation de la solidarité nationale.

**Comment ces savoir-faire se sont-ils incarnés dans des projets concrets accompagnés par l'ANRU ?**

Deux équipements financés par l'ANRU ont d'ores et déjà été livrés selon le calendrier prévu grâce à ce savoir-faire : le pôle petite enfance et santé de Saint-Denis et la médiathèque Annie Ernaux de Villetaneuse. Ce sont deux équipements qui changent la vie des quartiers et qui ont vu le jour grâce à l'expertise de Plaine Commune Développement.

Sur les quartiers Franc-Moisin, à Saint-Denis, et Cristino-Garcia-Landy, d'Aubervilliers, la SEM a joué un rôle majeur dans la sécurisation de la mise en œuvre des projets en démontrant sa capacité à anticiper les aléas et à assurer la fiabilisation financière des projets.

Enfin, le savoir-faire de Plaine Commune Développement a été particulièrement précieux dans la préparation des projets de l'EPT et leur traduction opérationnelle dans la phase de démarrage. Dans le quartier Convention de La Courneuve, PCD a ainsi apporté une vraie expertise d'aménageur en termes de phasage, de définition des objectifs de performance environnementale, de maîtrise des calendriers de procédure, et de définition du champ des possibles en termes de transformation de l'espace public.



NPNRU Orgemont, Épinay-sur-Seine

## DES VILLES RÉSILIENTES FACE AU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Les quartiers en renouvellement urbain sont souvent denses en minéraux et peu adaptés aux conditions climatiques futures de la région parisienne. En effet, les projections les plus optimistes du GIEC impliquent que l'Île-de-France aura en 2050 un climat comparable à celui que connaît actuellement la ville de Séville, soit en moyenne 22 jours par an avec une température supérieure à 30 °C. Dans ce contexte, la question de la résilience de ces quartiers est désormais au cœur des politiques de renouvellement urbain. **C'est pourquoi Plaine Commune Développement accompagne l'EPT dans l'actualisation de son référentiel d'aménagement soutenable.** L'enjeu ? Partager avec la collectivité et l'ensemble des partenaires associés les retours d'expérience et les recommandations en faveur de la renaturation des espaces, la récupération des eaux de pluie, la mise en place de stratégies de desserte énergétique ou encore la création d'îlots de fraîcheur.

Dans le quartier Orgemont, à Épinay-sur-Seine, une attention nouvelle va être portée à la renaturation du quartier. Cette ambition est inscrite dans le projet urbain confié à l'agence

UAPS, avec la réalisation d'un grand parc central où sera repensée la gestion de l'eau à ciel ouvert et qui offrira une relation privilégiée du quartier avec la Seine, qui passe en contrebas.

Plus largement, autour de ces enjeux de réchauffement climatique et de santé publique, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a lancé en 2022, à la demande du ministère de la ville, une démarche « quartiers résilients » visant à assurer que l'ensemble des investissements engagés dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) répondent à des enjeux de résilience au sens large. Celle-ci comprend, bien sûr, les risques associés aux crises environnementales et climatiques, mais aussi les enjeux de résilience énergétique et alimentaire et les questions de tranquillité publique. Le quartier du Franc-Moisin, à Saint-Denis, pour lequel la SPL s'est vu attribuer en 2022 une concession d'aménagement, fait partie des 25 premiers quartiers à bénéficier de cette démarche d'accompagnement renforcé.

## LE QUARTIER ORGEMONT, À ÉPINAY-SUR-SEINE

En 2021, la SPL s'est vu attribuer par l'EPT une concession pour l'aménagement du quartier Orgemont, à Épinay-sur-Seine, dans le cadre du programme NPNRU. Ce quartier, où vivent près de 15 000 habitants, est situé à l'extrémité du territoire de Plaine Commune. Cette opération se distingue par sa portée à la fois locale, au sein de Plaine Commune, et nationale, en raison de ses dimensions impressionnantes : elle couvre près de 40 hectares, ce qui en fait **l'un des plus grands quartiers du NPNRU** et implique des chiffres significatifs en termes de logements démolis/reconstruits et de nouveaux logements. Environ 1 732 logements neufs seront construits, 1 200 logements

seront démolis et environ 1 900 logements seront réhabilités. L'enjeu principal est d'impulser une revalorisation forte du cadre de vie et de l'offre de logements en proposant un nouveau bâti, comprenant des équipements publics tels que deux nouveaux groupes scolaires et un gymnase, ainsi qu'une offre commerciale supplémentaire et sera coordonnée avec les trois principaux bailleurs du projet : CDC Habitat, Clésence et Seine-Saint-Denis Habitat.

2023 marque l'engagement opérationnel de l'opération, avec le dépôt 1<sup>er</sup> permis de construire par l'agence pour la réalisation.

## INTERVIEW



Katy BONTINCK, Vice-présidente de Plaine Commune en charge de la rénovation urbaine, maire adjointe de Saint-Denis



**Quelles sont vos attentes vis-à-vis de Plaine Commune Développement dans l'accompagnement des projets de renouvellement urbain sur le territoire de Plaine Commune et en particulier dans le quartier du Franc-Moisin ?**

L'accompagnement de Plaine Commune Développement est particulièrement précieux sur deux aspects de ces projets : la tenue des calendriers, grâce à son expertise opérationnelle, et le respect des ambitions fortes des projets à travers le suivi des chantiers au regard des documents-cadres. En 2023, les équipes Plaine Commune Développement ont encore une fois été au rendez-vous. C'est le cas, par exemple, sur le quartier du Franc-Moisin, à Saint-Denis, où les attentes sont particulièrement fortes car c'est un projet ambitieux avec des interventions majeures des bailleurs Plaine Commune Habitat et LogiRep, un programme important sur les équipements publics municipaux, et notamment les écoles, et une requalification importante des espaces publics pour ouvrir le quartier, l'apaiser et le rafraîchir. Le rôle d'ensemblier de Plaine Commune Développement est ici fondamental et majoré car Franc-Moisin fait l'objet de trois démarches complémentaires : « quartiers résilients » par l'ANRU, « quartier inclusif » par le conseil départemental de Seine-Saint-Denis et une mission d'appui « sûreté/sécurité ».

**Quelle est la vision de la ville portée par ces projets NPNRU sur le territoire et en quoi répond-elle aux attentes des habitants du territoire ?**

Les habitants attendent de ces projets des améliorations

concrètes sur leur logement, social la plupart du temps, mais aussi dans le parc privé dégradé. Il y a une attente forte autour d'espaces publics de qualité et de nouveaux équipements publics de proximité. Comme nous l'avons exprimé dans le Manifeste pour un territoire à vivre adopté par Plaine Commune en juin 2022, nous croyons à la mixité sociale et à l'ancrage des habitants et notamment des familles dans nos banlieues du Nord Parisien en pleine transformation. Mais nous devons être au rendez-vous de ce défi du cadre de vie, privé et public, qui comprend également le droit à la sécurité, par exemple. Les enjeux politiques des projets ANRU sont finalement ceux de villes équilibrées, solidaires, émancipatrices, inclusives, apaisées et durables, qui sont notre mandat et notre boussole depuis 2020.

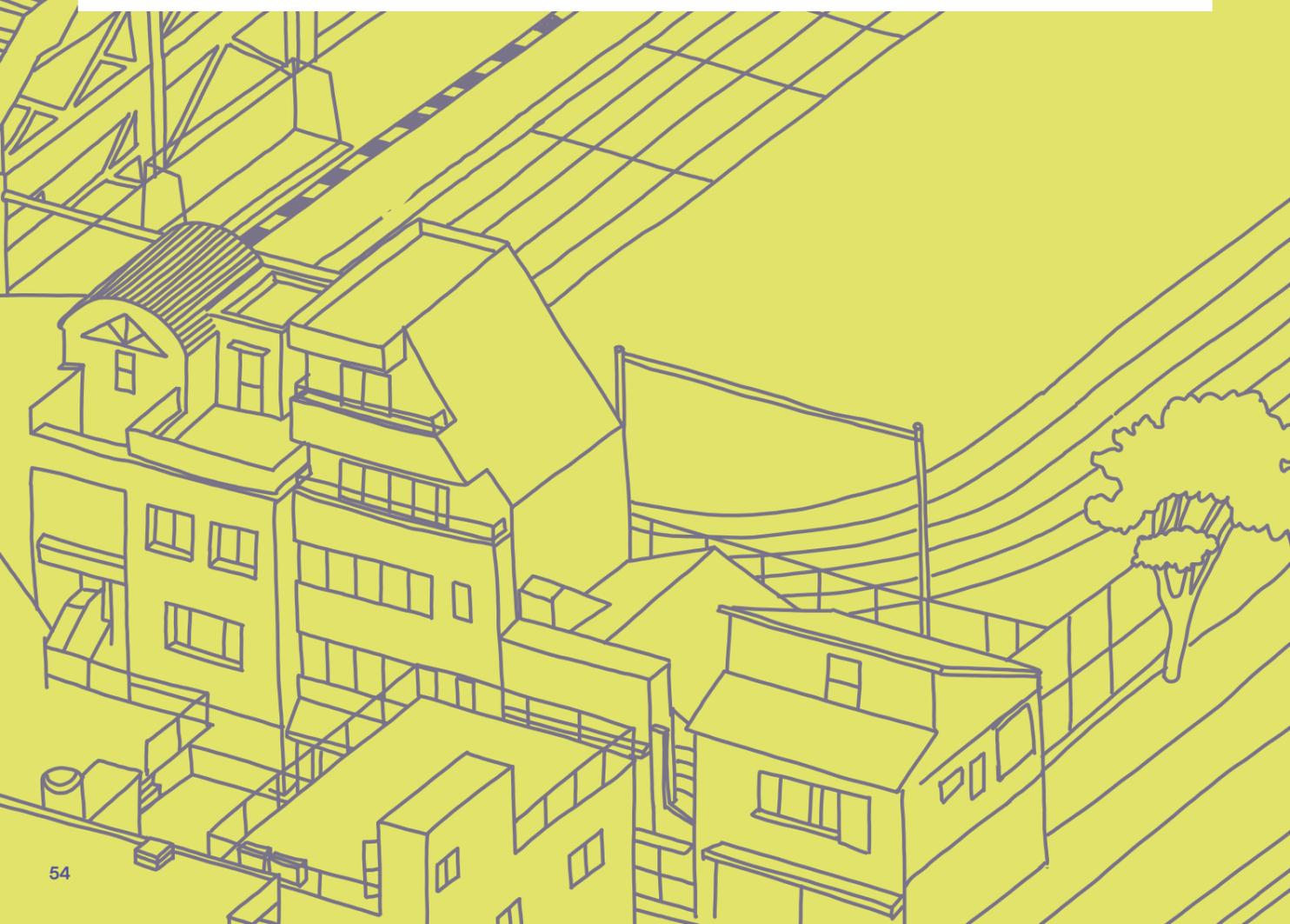


© Shutterstock



FOCUS

# AU CŒUR DE LA DÉMARCHE DE MÉTABOLISME URBAIN



L'EPT Plaine Commune déploie une démarche de « métabolisme urbain » ambitieuse, en encourageant et structurant sur le territoire les pratiques de réemploi, de réusage et de recyclage des matériaux dans le domaine de l'aménagement et de la construction. Signataire de la charte d'économie circulaire depuis 2019, Plaine Commune Développement est très impliquée dans la mise en œuvre de cette politique publique, au travers des ouvrages ou bâtiments qu'elle réalise en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée, mais aussi au travers des clauses de réemploi qu'elle décline systématiquement auprès des promoteurs dans les commercialisations de terrains.

En 2023, la SPL a également contribué aux groupes de travail innovants sur les bétons et le mobilier urbain initiés par Plaine Commune pour améliorer les pratiques : dédier **1 % du montant total des constructions, rénovations, réhabilitations** à l'achat

de produits issus du réemploi ou de la réutilisation, ou tendre vers un minimum de **20 % du montant des travaux** à l'achat de produits issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage pour les travaux d'espaces publics.

## DES PROJETS EMBLÉMATIQUES SUR LE TERRITOIRE

Cette démarche est mise en œuvre sur l'ensemble des chantiers menés par Plaine Commune Développement et certains s'y prêtent particulièrement, comme la construction de la Maison de la Réserve, à Épinay-sur-Seine. Les travaux ont commencé en mars 2023 et la SPL assure une mission de maître d'ouvrage délégué pour la ville. Futur centre d'apprentissage et d'éducation à l'environnement, ce bâtiment sera construit principalement à partir de matériaux naturels locaux (bois, paille, terre crue) et issus du réemploi, et privilégiera des équipements low-tech. Autre exemple, sur la ZAC des Tartres, à Stains, où la SPL a cédé en 2022 les terrains à Crédit Agricole Immobilier pour construire le programme Elan'C de 105 logements. Ce projet a fait l'objet d'une mobilisation exemplaire de l'ensemble des acteurs du

projet (EPT, aménageur, promoteur, entreprise) pour « bouger les lignes » du réemploi en phase chantier et en phase de commercialisation. **Près de 38 % des futurs acquéreurs ont répondu positivement à la sensibilisation pour aménager l'intérieur des futurs logements.** En matière de création de nouveaux espaces publics, des chantiers à forte dimension de réemploi ont été également menés sur la ZAC Sud Confluence, à Saint-Denis (bordures, mobilier), ou sur le square Maurice Ravel, à La Courneuve (substrat fertile). Des réflexions innovantes sur le thème du réemploi sont engagées dans l'ensemble des périmètres de renouvellement urbain (NPNRU) de Plaine Commune, dont certaines sont à ce jour plus avancées comme sur les quartiers Orgemont et La Source — Les Presles, à Épinay-sur-Seine, ou le Clos Saint-Lazare, à Stains.

## PASSER DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

Une plateforme de tri, stockage et valorisation des ressources de chantier a été mise en place de 2019 à 2023 dans la ZAC de la Mairie, sur le site de l'ancienne usine KDI (La Courneuve). Cette installation s'est faite

au profit de l'association RéaVie dans le cadre d'une convention d'occupation signée par Plaine Commune Développement, propriétaire des lieux et chargée de la déconstruction et transformation future du site.



ZAC de la Mairie, La Courneuve

## INTERVIEW



Mohamed HAMAOU, Président-fondateur, RéaVie



**Comment la plateforme de réemploi a-t-elle trouvé sa place sur ce site de la ZAC du quartier de la Mairie, à La Courneuve ?**

RéaVie est une association née en 2017 à La Courneuve, dans une période où Plaine Commune

imaginait la démarche de métabolisme urbain. Nous avons échangé avec les représentants du territoire, et la SEM a organisé la cession du foncier de l'ancienne usine KDI pour que nous y développiions une plateforme de réemploi

mobilisable par les chantiers de cette ZAC mais aussi de tout le territoire de Plaine Commune.

**Comment cette plateforme s'insère-t-elle dans la filière locale de réemploi des matériaux ?**

Nous intervenons directement sur les chantiers et réalisons une dépose méthodique de tous les matériaux et équipements qui sont habituellement détruits et qui ont le potentiel d'être réemployés par tout un ensemble d'acteurs : des particuliers, des professionnels, des associations, etc. Ces équipements incluent, par exemple, l'ensemble des appareils sanitaires (WC, robinetterie), les luminaires,

la menuiserie d'intérieur et les revêtements de sol. Nous transportons ces matériaux, les reconditionnons et les vendons dans une boutique dédiée. Certains équipements spécifiques, comme les fenêtres, ne sont pas reconditionnés mais recyclés après un processus de dépose méthodique et de séparation des matières qui les constituent (PVC, bois, verre, métal). Le verre est redirigé vers une filière de production de nouvelles fenêtres en double-vitrage.

**Que s'est-il passé, en 2023, sur ce site ?**

2023 a été une année décisive avec des projets importants et un déménagement. Nous avons notamment contribué à la construction du Village Olympique en concevant et en réalisant du mobilier urbain pour le Village des Athlètes. À partir de bois

issu de la déconstruction de bâtiments sur le territoire, nous avons préfabriqué, livré et installé près de 300 bacs à planter. Eiffage Construction, qui avait en charge ces aménagements, n'a ainsi pas eu à solliciter de matériaux neufs issus de l'étranger comme c'est souvent le cas. Notre expertise a également été sollicitée par la commune d'Épinay pour réaliser des diagnostics ressources sur l'ensemble de ses projets. Nous avons ainsi pu mettre à profit notre savoir-faire consistant à identifier systématiquement les matériaux réutilisables et recyclables pour que les entreprises impliquées organisent leur dépose. Enfin, nous avons quitté le site de La Courneuve pour nous établir, temporairement, là encore, à L'Île-Saint-Denis sur un nouveau site en mutation du territoire de Plaine Commune.



**DONNER  
UNE NOUVELLE VIE  
AUX LIEUX  
QUI COMPTENT**



Cathédrales du rail, Saint-Denis

© Biencore - D&A - Merchecour

## DONNER UNE NOUVELLE VIE AUX LIEUX QUI COMPTENT

**Au travers de ses missions de constructeur ou d'aménageur, Plaine Commune Développement tâche de redonner vie à des lieux au passé riche en y créant les conditions de nouveaux usages. Ces quartiers, équipements ou bâtiments à la portée symbolique parfois forte pour les communes où ils sont situés et leurs habitants, retrouvent ainsi une inscription dans leur environnement et une destination adaptée aux nouveaux enjeux économiques, écologiques et sociaux du territoire.**

### ■ REPENSER LES USAGES À TOUTES LES ÉCHELLES

De nombreux projets à Plaine Commune impliquent de donner une seconde vie à des lieux à fort potentiel qui se distinguent par leur architecture, leur histoire ou leur situation stratégique. À l'échelle de bâtiments, comme ceux de l'esplanade de la mairie d'Épinay-sur-Seine, d'un équipement public emblématique, comme la patinoire de Saint-Ouen, ou parfois

de quartiers entiers comme le secteur des Six-Routes, à La Courneuve, ou Sud Confluence, à Saint-Denis, il s'agit alors de repenser les usages de ces espaces pour en faire des lieux de vie adaptés aux nouveaux enjeux de la fabrique de la ville et faire en sorte que les habitants les réinvestissent.

### ■ TRANSFORMER LE « DÉJÀ-LÀ » POUR UNE VILLE PLUS MIXTE ET PLUS DURABLE

Le changement d'usage de ces lieux, souvent peu ou pas habités, parfois mal occupés, demande ainsi de **les réinscrire dans les grandes orientations du territoire en y développant la mixité sociale et fonctionnelle, en y inscrivant des activités culturelles et sportives, en y donnant une**

**place nouvelle aux circulations douces et aux transports en commun.** Ces espaces acquièrent alors un potentiel stratégique par les transformations qui s'y préparent et la possibilité d'y projeter des usages entièrement nouveaux qui répondront mieux aux attentes futures des habitants.

### ■ LA PATINOIRE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE, UN MARQUEUR FORT DU TERRITOIRE EN VOIE DE RECONVERSION

Repère emblématique du cœur de ville de Saint-Ouen-sur-Seine depuis 1980, le bâtiment abritant la patinoire de la commune est une œuvre architecturale classée au patrimoine remarquable du XX<sup>e</sup> siècle. L'obsolescence technique de ses équipements et les nouvelles orientations de la ville ont fait de sa reconversion une nécessité qui constitue également une opportunité de l'adapter aux nouvelles attentes des Audoniens. La ville ayant confié à la SPL un mandat de programmation, cette dernière a mené tout au long de l'année 2023 des études visant à imaginer sa reconversion en un lieu culturel et sportif

qui puisse être investi par des publics divers du territoire et lui assurant aussi un rayonnement à l'échelle métropolitaine. Pensé dès sa conception pour y intégrer de nouveaux usages, le bâtiment a vieilli et devra être largement restructuré. Dans le cadre de sa délégation de maîtrise d'ouvrage, la SPL, avec l'appui du bureau d'études Ville Ouverte, a conduit les études de faisabilité en 2023 et de nombreux entretiens avec la ville de Saint-Ouen mais aussi des artistes et acteurs du monde culturel pour identifier les besoins de l'ensemble des publics potentiels et les choix opérationnels à même de les concilier.



Patinoire de Saint-Ouen

© Alexandra Lebon

### ■ UNE INSCRIPTION FORTE DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN LOCAL

À l'issue de ce processus de large consultation, un programme a été formalisé. Il réinscrit plus fortement ce bâtiment dans le projet d'aménagement du centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine par l'installation de commerces variés en son rez-de-chaussée, ainsi que par la conception et la réalisation d'accès piétons plus fluides. Ceux-ci favoriseront la porosité et la transparence entre le futur équipement et son environnement. L'étage de ce lieu hybride pourrait voir, quant à lui, l'aménagement d'une

salle polyvalente dédiée à la danse et au sport. Les 1<sup>ers</sup> travaux de rénovation de l'ensemble, dont l'engagement est prévu au mieux fin 2025, respecteront des exigences environnementales fortes et procureront, à terme, aux Audoniens et à l'ensemble des habitants du territoire de Plaine Commune un nouveau centre culturel à fort rayonnement, caractérisé par une faible empreinte carbone.

### ■ PRÉSERVER ET RÉINVESTIR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

**Chaque fois que cela est possible, Plaine Commune Développement mobilise son expertise pour préserver et réinvestir le patrimoine architectural présent sur les lieux en reconversion.** C'est notamment ce défi, qui est au cœur du réaménagement du site des Cathédrales du Rail, à La Plaine Saint-Denis, sur lequel la SPL assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès

de l'EPT Plaine Commune. Cette friche ferroviaire de 5 hectares est vouée à être entièrement reconstruite en un écoquartier intégré à la ville et développé autour d'un parc de 1,5 hectare. En son sein, deux anciennes halles autrefois dédiées à la maintenance des locomotives présentent un intérêt architectural fort et seront réhabilitées pour héberger un musée du hip-hop et des espaces événementiels.

C'est la même volonté de préservation du bâti patrimonial, qui a guidé le choix de conserver les anciens studios AB situés au nord de la ZAC Nozal Front Populaire et que la SEM avait acquis en 2019 en vue d'y aménager un nouveau quartier. Considérant les qualités et le fonctionnement actuel des lieux, qui accueille de nombreux tournages, sous l'impulsion de Plaine Commune et de la ville de Saint-Denis, il a été choisi

## ■ QUAND LES TRANSPORTS CHANGENT LA DONNE

À l'échelle des quartiers, l'évolution des usages passe souvent par le développement d'une nouvelle offre de transports. En améliorant les possibilités de connexion pour le territoire de l'EPT et la métropole, une nouvelle offre de transports en commun pacifie et densifie la ville tout en offrant un cadre de vie plus attractif. L'enjeu, pour Plaine Commune Développement, quand elle se voit confier une mission d'aménageur, est alors de mettre l'extension de l'offre de transports au service d'une mixité nouvelle des usages et de programmes de ces quartiers en devenir.

Une dynamique particulièrement manifeste sur la ZAC Pleyel de Saint-Denis, où un nouveau quartier de ville mixte s'apprête à sortir de terre à proximité du franchissement urbain Pleyel et de la future gare du Grand Paris Express Saint-Denis-Pleyel.

de privilégier un scénario de réhabilitation et de rénovation, en vue de revitaliser l'ensemble et de conforter une activité de production audiovisuelle. Un travail a ainsi été mené par les équipes de Plaine Commune Développement et les collectivités, en lien avec l'actuel occupant principal des lieux. Il se poursuivra en 2024 pour préciser les modalités opérationnelles de ce programme et son portage foncier.

Avec près de 200 000 visiteurs par jour, celle-ci sera la plus grande gare du nouveau réseau et transformera en profondeur la géographie du territoire, offrant à ce quartier une attractivité nouvelle. Sur la ZAC Sud Confluence, c'est avec la rénovation d'une gare existante, que le nouveau quartier va jouer un rôle clé dans le développement du territoire. La création d'un nouvel accès vers l'ouest et le prolongement des trams T1 et T8 donneront à cet ancien pôle industriel proche du cœur de ville de Saint-Denis une nouvelle centralité au service de la mixité sociale et fonctionnelle. En 2023, la SPL a travaillé, en parallèle des études de reprogrammation de la ZAC engagées par l'EPT et la ville de Saint-Denis, à la livraison de nouveaux programmes devant répondre à l'objectif de diversifier l'offre de logements : accession libre, locatif social, logement intermédiaire et bail réel et solidaire.

## ■ NOUVELLE VIE, NOUVELLES MOBILITÉS

Porteur d'un projet urbain stimulé par une nouvelle offre de transports, le quartier des Six-Routes, à La Courneuve, souffrait jusque-là d'un développement incohérent autour d'un carrefour routier, et de quelques copropriétés relativement enclavées. Avec la création de la ZAC des Six Routes, dont l'aménagement a été confié à la SPL par Plaine Commune en 2018, il est désormais destiné à devenir un quartier mixte et facilement accessible en transports en commun avec la mise en service d'une gare du Grand Paris attendue pour 2026, qui rend possible le dépassement de sa vocation routière.

## INTERVIEW



Gilles POUX, Maire de La Courneuve



**En quoi le projet de requalification urbaine du carrefour des Six-Routes est-il emblématique des transformations de la commune et du territoire ?**

*Ce projet est un enjeu majeur pour la ville de La Courneuve au même titre que la ZAC du centre-ville, car*

*il recoupe ce territoire longtemps malmené par des politiques nationales d'aménagement qui ignoraient les besoins des habitants, comme en témoigne l'histoire de la construction du quartier des 4000. Depuis les années 1980, on tente de recréer une continuité entre les quartiers Sud, le centre-ville, les quartiers Nord et le parc départemental. L'arrivée de cette nouvelle gare est un accélérateur extraordinaire dans cette mission centrale pour la qualité de vie des habitants.*

**Quels sont les défis associés à une telle opération de transformation d'un quartier et de création de nouveaux usages ?**

*Cette nouvelle gare accueillera entre 20 000 et 30 000 passagers par jour et sera desservie par les lignes 16 et 17*

*du Grand Paris Express, qu'elle connectera au tram T1. Elle constituera donc de fait une nouvelle centralité dans la ville. Cela pose deux questions principales : comment créer un espace public accueillant et bienveillant autour d'une circulation aussi importante ? Et comment concilier cette centralité avec la densité urbaine nécessaire pour répondre aux besoins en logements ? Cet équilibre entre lieux de connexion et d'échange et espace d'intensité urbaine, de résidence, demande un travail extrêmement fin au service de la mixité fonctionnelle. Cette tâche est d'autant plus difficile sur un territoire qui a été radicalement transformé au cours des dernières décennies. L'ensemble du cœur de ville a longtemps été irrigué de grandes emprises industrielles, impliquant une certaine discontinuité de l'urbain. Au cœur de ces projets, il y a donc la nécessité de concevoir de nouveaux usages pour chaque quartier au travers de l'unification du territoire. La passerelle sur l'autoroute A1 vers le parc Georges Valbon et le renouvellement du parc Malville connecteront ainsi progressivement les quartiers pour passer d'une situation de relégation à une connexion extrêmement forte, qui verra notamment le quartier des 4000 devenir accessible en cinq minutes depuis une gare majeure du territoire.*



## IMPLIQUER ÉLUS ET HABITANTS POUR ANTICIPER LES USAGES

Façonner la destinée d'un quartier en concevant des aménagements qui en détermineront les usages pendant des décennies est une responsabilité majeure qui mérite - chaque fois que possible - d'impliquer les habitants. Cette façon de coproduire la ville en associant en amont usagers et élus vise à tenir compte de l'évolution des demandes mais aussi à anticiper les éventuels mésusages qui avaient été négligés lors d'aménagements précédents.

Pour mener ce processus de participation des habitants sur le renouvellement du quartier La Source - Les Presles, à Épinay-sur-Seine, Plaine Commune Développement a piloté une mission d'assistance à maîtrise d'usage confiée à Espaces compris et à l'association Womenability, qui œuvre pour la prise en compte du genre dans l'urbanisme. L'approche innovante développée par ces deux acteurs avait pour but d'affiner le programme des espaces publics à partir d'une appréhension sensible partagée avec les habitants et usagers du quartier.

## CARTOGRAPHIER COLLECTIVEMENT LES USAGES ET MÉSUSAGES

Concrètement, des collectifs d'habitants et des associations ont été mobilisés par la ville pour participer à un processus de cartographie des usages et des mésusages actuels du quartier à travers des déambulations collectives. **Dans ce cadre ont notamment été identifiés les espaces où certains habitants ne se rendent pas, du fait d'un sentiment d'insécurité, d'un défaut d'équipement ou simplement parce qu'aucune fonction ne leur est clairement attribuée. Dans un second temps, ces collectifs d'habitants ont pu participer à une réflexion sur les usages potentiels et souhaitables de chacun des espaces publics du quartier en voie de réhabilitation et formuler des propositions.**

Ce processus a également été mené auprès de publics scolaires à travers des interventions en classe visant à ce que les plus jeunes s'approprient le thème du renouvellement urbain avant d'exprimer leurs attentes.

Autant d'échanges qui ont nourri la redéfinition du plan directeur par les équipes chargées de l'aménagement des espaces publics. Les accès à la place centrale du quartier ont ainsi été considérablement revus et une voie circulaire à son entour a été supprimée afin de répondre à l'attente exprimée par les habitants d'un meilleur ancrage dans la continuité de la Maison du théâtre et de la danse qui la borde. Ainsi, Plaine Commune Développement est engagée dans la généralisation de ce type de démarche de consultation active, dont la réussite démontre la possibilité d'un urbanisme qui remet l'usage au cœur de la fabrique de la ville de tous les jours.



PRIR Centre Ville, Épinay-sur-Seine

## À ÉPINAY-SUR-SEINE, UN PÔLE ADMINISTRATIF BÂTI SUR L'EXISTANT

Redéfinir l'usage d'équipements stratégiques peut constituer un véritable défi lorsque leur configuration est particulièrement complexe. C'est le cas d'un ensemble de cellules commerciales et de locaux administratifs répartis en double hémicycle qui jouxtent l'esplanade de la mairie en plein cœur du centre-ville d'Épinay-sur-Seine et dont la restructuration a été confiée par la ville à la SPL dans le cadre d'un mandat de programmation. Dans ces bâtiments des années 1960 à la structure singulière, où étaient autrefois logés un bureau de Poste et des locaux du Trésor Public, un projet pertinent doit être développé pour accueillir un pôle administratif adapté aux besoins des habitants avec un guichet unique au rez-de-chaussée et des bureaux de différents services répartis dans les étages.

Un travail étroit avec les équipes de la ville a abouti à une liste précise des besoins des administrations autant que de ceux de leurs usagers afin de donner une nouvelle vie à ce quartier, le faire gagner en attractivité et le rendre plus fonctionnel. Il a ainsi été choisi d'abaisser le niveau de l'esplanade afin de supprimer les marches d'accès qui la rendaient plus difficilement accessible, mais aussi d'intégrer des espaces verts et de démolir certains commerces pour y rebâtir un pôle commercial qui animera la rue de Paris.

En 2023, Plaine Commune Développement a été mandatée pour mener une consultation destinée à identifier la maîtrise d'œuvre chargée de la réhabilitation des locaux administratifs. La programmation des locaux commerciaux est quant à elle toujours en cours et devrait être bouclée en 2024.



# Contacts

---



36 avenue Amílcar Cabral - 93210 Saint-Denis  
T : 01 49 17 83 60

[www.semplaine.fr](http://www.semplaine.fr)   