



Plaine
Commune
Développement

Une ville d'avance



Rapport
d'activité
2024

Éditorial	3
Une organisation structurée et ambitieuse pour mieux répondre aux enjeux de demain	4
Un aménageur en mouvement, 2024 en chiffres, une année riche en événements marquants, contrats 2024, actionnariat, l'équipe, les conseils d'administration	
Pratiques innovantes et responsables « Ville de demain »	26
Entretien avec Gildas Maguer, Directeur général	28
Privilégier les matériaux biosourcés	30
Renaturer la ville	33
Imaginer la ville bas carbone	36
Revaloriser les ressources du territoire	38
Continuer à proposer une offre de logements ambitieuse	40
Nos réalisations marquantes en 2024	42
Le Village Olympique, novateur en matière d'écologie urbaine	44
Franchissement urbain Pleyel : une nouvelle étape pour le territoire	46
Livraison du programme Santé-Belair	48
Inauguration de l'école maternelle Jacqueline Quatremaire	49
Un nouveau siège social pour SNCF Voyageurs	50
Nouvelles étapes pour l'écoquartier des Tartres	52
Nouvelle concession Émile Dubois	54
Villette-Quatre Chemins : un nouveau mandat	55
Livraisons à venir sur Port Chemin Vert	56
Remontage de la flèche à Saint-Denis	57
Objectif BRS !	58
L'emblématique quartier Pleyel à Saint-Denis	60
Clap de fin pour la ZAC des Poètes	62
Nouvelle signature dans la ZAC de la Tour	63

Éditorial

Stéphane TROUSSEL,
Président de Plaine Commune Développement



Forte de ces succès, Plaine Commune Développement poursuit sa structuration et investit pour développer de nouvelles activités

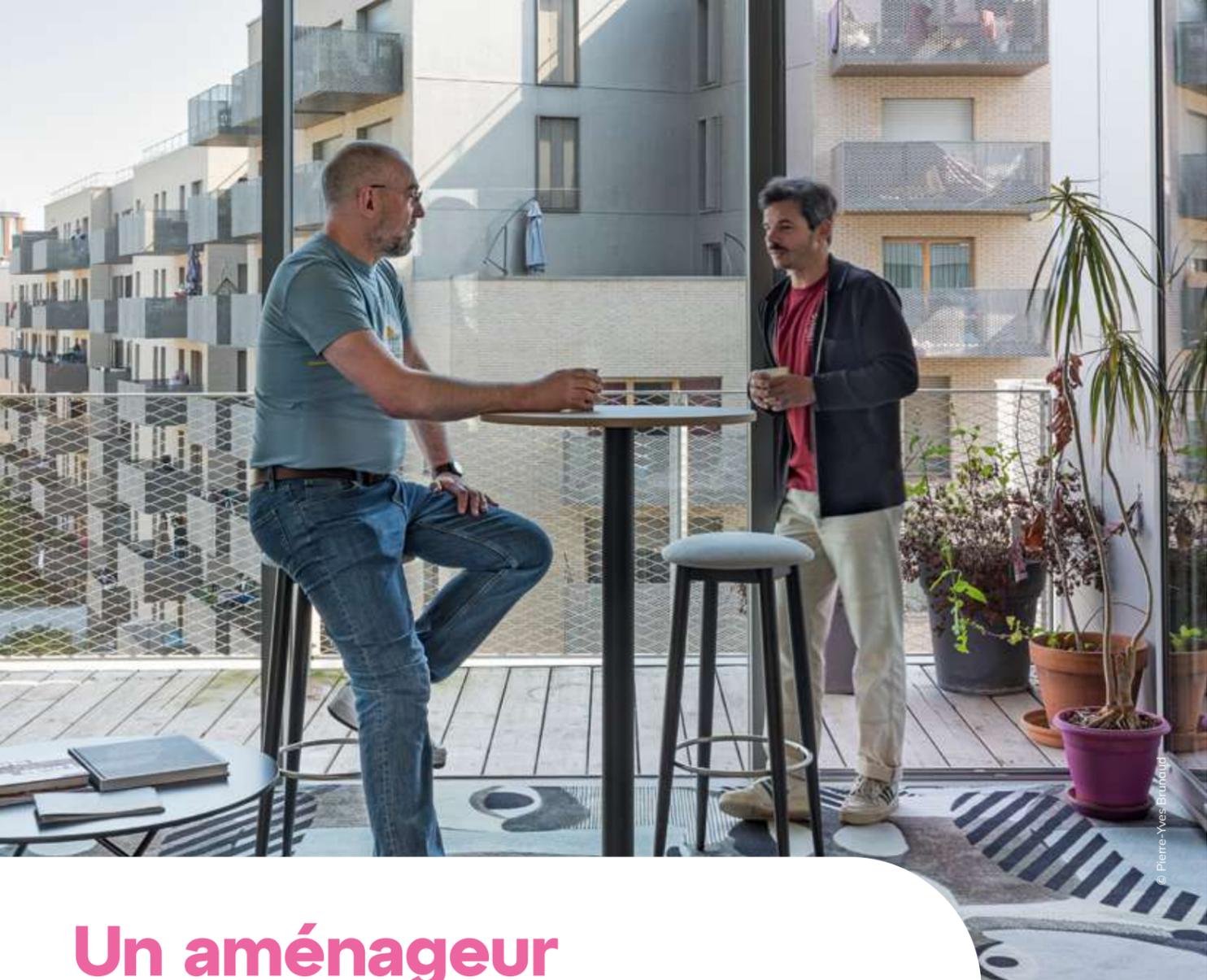
L'année 2024 a été une année historique pour Plaine Commune Développement qui a apporté sa pierre à l'édifice des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. La livraison en temps et en heure de deux pièces majeures du dispositif olympique a couronné plusieurs années de travail de notre établissement public local sur ses deux métiers historiques. L'aménagement d'abord, en réalisant dans l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis un Village Olympique innovant et réussi. La construction ensuite, en livrant le franchissement urbain Pleyel emprunté par un spectateur sur quatre du Stade de France et du Centre Aquatique Olympique pour traverser le plus grand faisceau ferré d'Europe. Ces deux réalisations marquent déjà le paysage urbain de Plaine Commune et constituent pour le territoire un héritage essentiel.

Engagées dans la rénovation urbaine et le développement de nouveaux quartiers, mobilisées pour livrer des équipements publics plus durables, les équipes de Plaine Commune Développement veillent à concrétiser et faire avancer les projets des collectivités de Plaine Commune.

Forte de ces succès, Plaine Commune Développement poursuit sa structuration et investit pour développer de nouvelles activités, comme le portage foncier et immobilier ou la co-promotion, et préparer l'avenir.



Une organisation
structurée et ambitieuse
**pour mieux
répondre aux
enjeux de demain**



Un aménageur en mouvement

Engagée dans la transformation active du territoire, Plaine Commune Développement conforte la démarche d'amélioration de son organisation et se positionne sur de nouvelles activités.

En 2024, les nouvelles orientations stratégiques adoptées en 2022 – qui portent aujourd'hui leurs fruits – ont incarné cette ambition nouvelle sous la forme d'une première opération de copromotion, une mutualisation de moyens avec d'autres entreprises publiques locales (EPL) du territoire, une nouvelle identité de marque et le lancement d'un chantier de transformation numérique.

Première copromotion immobilière

La SEM a endossé pour la première fois le rôle de promoteur à travers sa participation à une société civile de construction-vente (SCCV) aux côtés de la CAPS et de l'OPH Plaine Commune Habitat pour une opération en copromotion sur le quartier Sud Confluence à Saint-Denis. Cette diversification d'activité va élargir le positionnement de Plaine Commune Développement et le champ de compétence des équipes. Elle se traduit par la mise en place d'un comité des investissements et le recrutement d'un nouveau collaborateur au poste de directeur de la promotion.

Se regrouper au service du territoire

L'organisation de Plaine Commune Développement évolue avec la création, en 2024, d'un groupement d'employeurs et du groupement d'intérêt économique (GIE) Ressource Commune. Cette structure regroupe tous les services ressources de Plaine Commune Développement et les met à la disposition de quatre EPL du territoire : la SEM et la SPL Plaine Commune Développement, la SEM Saint-Denis Commerces, et l'Agence d'Attractivité POP de Plaine Commune. Cette mutualisation de moyens contribue à diffuser et valoriser l'expertise de Plaine Commune Développement auprès de tous les acteurs ainsi regroupés.

Une ville d'avance

La nouvelle identité visuelle de Plaine Commune Développement a été conçue autour d'une idée résumée par sa signature de marque : « Une ville d'avance ». Face aux défis à venir, climatiques et urbains, la vocation d'un aménageur public est d'être un outil d'anticipation et un créateur de valeur au service du territoire. La nouvelle identité de marque résume cela et se décline désormais dans toutes ses actions de communication et au travers d'un nouveau site web, plus interactif, au service des projets, valorisant notre expertise et nos engagements.



Accélérer sur la transformation numérique

Engagée depuis 2024, la transformation numérique de Plaine Commune Développement vise une amélioration de l'environnement numérique de travail avec notamment le déploiement d'un outil de GED (gestion électronique des documents). Ce virage doit optimiser la fluidité des échanges en interne, mais aussi faciliter la collaboration en externe grâce à une meilleure maîtrise des droits d'accès. Au travers de ce chantier, c'est aussi – dans le cadre d'une phase test – l'apport de l'intelligence artificielle au service de tous, qui est exploré. Grâce à l'accompagnement d'un prestataire spécialisé, des outils nouveaux sont ainsi mis à l'essai en vue de simplifier le quotidien, gagner en efficacité, en partage de l'information et en agilité.

Charte 
RELATIONS FOURNISSEURS
ET ACHATS RESPONSABLES

Mobilisés en faveur de l'achat responsable

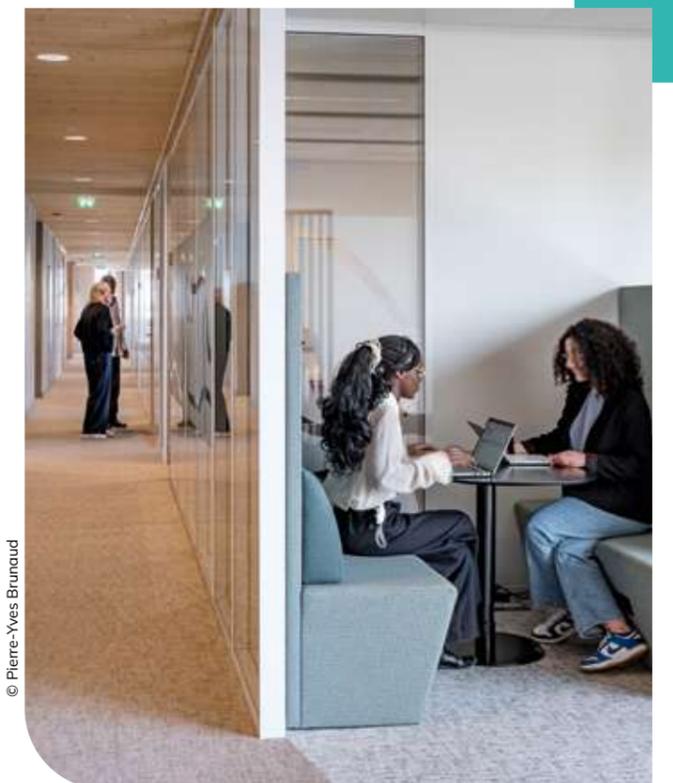
En signant la Charte Relations fournisseurs et achats responsables (RFAR), le 20 juin dernier, Plaine Commune Développement a pris dix engagements essentiels à la conduite d'achats responsables. L'adhésion aux objectifs de cette charte – pilotée par le Médiateur des entreprises et le Conseil National des Achats (CNA) – conforte l'engagement de Plaine Commune Développement en faveur d'une politique d'achat exigeante sur le plan social et environnemental et respectueuse des fournisseurs.

Une démarche qualité au service de tous

Depuis 2019, Plaine Commune Développement est certifiée ISO 9001. Le renouvellement réussi de la certification a marqué une étape récompensant un effort d'intégration et de maîtrise des process qualité. En 2024, la direction générale a souhaité créer les conditions d'une véritable appropriation collective de la démarche qualité. L'objectif ? Privilégier une approche qualité centrée sur l'amélioration concrète des pratiques de travail, l'implication active des collaborateurs et la satisfaction des clients. Avec l'appui du cabinet VAO Consulting et la mise en place d'une équipe projet en interne, Plaine Commune Développement déploie son système de management de la qualité (SMQ) au quotidien.

Préparer l'avenir

Fortement mobilisée pour des échéances majeures, à l'image des réalisations en lien avec les Jeux Olympiques de Paris 2024 ou de l'engagement des projets NPNRU, la société aura pour autant vu, en 2024, de nombreux changements engagés ou confortés : augmentation de l'effectif à la faveur de nouveaux recrutements, développement d'une culture managériale nouvelle (management intermédiaire, comité des managers), appropriation de nouveaux locaux du Woodwork, installation d'un comité social et économique. Avec cette volonté d'être une société « en mouvement », nous préparons mieux l'avenir et faisons de Plaine Commune Développement une EPL agile et réactive, soucieuse de l'évolution de ses compétences.

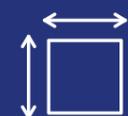


2024 en chiffres

Nombre de contrats Plaine Commune Développement



	SEM	SPL	Total
Concessions d'aménagement	9	16	25
Mandats	8	38	46
Prestations de services (Études/AMO)	4	5	9



Surface couverte
par les concessions
d'aménagement

415 ha

Programmes
immobiliers
dans les concessions

3 300 000 m² SDP

Surface
d'espaces publics
dans les concessions

1 200 000 m²

Chiffres clés production logements



Nombre de
logements sous
promesse de vente

1 038

Nombre de logements
cédés sous forme
de droits à construire

300

Nombre de
logements en phase
de construction

808

Nombre
de logements
livrés

807

Soit au total près
de **3 000** logements
neufs en développement

dont **720** logements en
précommercialisation

Chiffres actions en matière d'insertion



Concernant les ouvrages en MOA directe ou déléguée

	2023	2024
Nombre de marchés concernés	15	14
Nombre d'heures réalisées	10 983	7 149

Financier (au 31/12/2024)



Résultat financier net
après impôts SEM PCD

355 893 €

Résultat financier
après impôts SPL PCD

143 069 €

Ressources humaines



Effectif
moyen

61

Progression
du nombre de salariés

+ 16 %
(de 2022 à 2024)

Nouveaux arrivants parrainés
(chiffre sur 2 ans)

10

Une année riche en événements marquants

Remise des clés du Village Olympique en présence du président de la République Emmanuel Macron

La SEM Plaine Commune Développement, l'EPT Plaine Commune et la SOLIDEO ont participé à la remise symbolique des clés du Village Olympique à Paris 2024 en présence du président Emmanuel Macron et de nombreux élus. L'événement marque l'aboutissement de sept ans de mobilisation pour livrer, dans les délais, un écoquartier destiné à accueillir 2 700 athlètes avant de devenir un véritable morceau de ville ouvert à tous.

© PCD



FÉVRIER
L'Île-Saint-Denis
Écoquartier fluvial

Signature de la promesse de vente du lot B3.2 sur la ZAC Sud Confluence

Le 1^{er} mars, la CAPS a signé la promesse de vente du lot B3.2 sur la ZAC Sud Confluence. Cette opération, menée avec Plaine Commune Habitat et Plaine Commune Développement, prévoit 50 logements en BRS. La commercialisation a débuté en fin d'année, avec une livraison prévue au troisième trimestre 2027. Un projet structurant pour le développement du territoire.

© PCD



MARS
Saint-Denis
ZAC Sud Confluence

MARS
Cannes
MIPIIM 2024



Plaine Commune dévoile ses projets phares pour un territoire olympique et durable au MIPIIM 2024

À l'occasion du MIPIIM 2024, Plaine Commune Développement a présenté quatre projets emblématiques : l'écoquartier fluvial sur L'Île-Saint-Denis, la ZAC des Tartres à Pierrefitte-sur-Seine, les Cathédrales du Rail, et le franchissement urbain Pleyel. Trois conférences et un Meet-up ont également été organisés autour des maquettes olympiques.

© PCD

AVRIL
Saint-Denis
ZAC Saulnier



Plaine Commune Développement, acteur clé du Centre Aquatique Olympique et du futur quartier Saulnier à Saint-Denis

Depuis 2020, Plaine Commune Développement accompagne la Métropole du Grand Paris dans le montage et la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC Saulnier, ainsi que dans le suivi des travaux, tant pour la phase olympique que pour la phase héritage. L'inauguration du Centre Aquatique Olympique marque une étape majeure dans la transformation du site et le développement d'un nouveau quartier sur 12 hectares.

© PCD

Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, bravo et merci aux équipes de Plaine Commune Développement !

Moment de remerciement des équipes de Plaine Commune Développement en présence des élus des collectivités et partenaires publics.

© PCD



AVRIL
L'Île-Saint-Denis
Écoquartier fluvial

J-20 avant l'inauguration du franchissement urbain Pleyel

En amont de l'inauguration officielle prévue le 16 mai 2024, Plaine Commune Développement a organisé, le 26 avril, des essais vibratoires sur le franchissement urbain Pleyel à Saint-Denis. Cette étape décisive a mobilisé les équipes de la SPL, la maîtrise d'œuvre, les entreprises, la ville de Saint-Denis et l'EPT.

© PCD



AVRIL
Saint-Denis
Franchissement urbain Pleyel



La passerelle piétonne du franchissement urbain Pleyel est ouverte

Le 16 mai 2024 marque l'ouverture officielle du franchissement urbain Pleyel. Une réalisation stratégique reliant la Plaine Saint-Denis au quartier Pleyel Rives de Seine.

Cet ouvrage, qui est l'aboutissement de plus de 15 ans de travail collectif, a été conçu par Marc Mimram sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune, avec la SPL Plaine Commune en mandataire.

De nombreux élus et représentants institutionnels étaient présents : Mathieu Hanotin, Stéphane Troussel, Karim Bouamrane, Patrick Ollier, Valérie Péresse, Patrice Vergriete et Amélie Oudéa-Castéra.

© PCD



MAI
Saint-Denis
Franchissement urbain Pleyel

AVRIL
L'Île-Saint-Denis
Écoquartier fluvial



Remise en gestion des espaces publics du Village Olympique

C'est signé ! Plaine Commune et Plaine Commune Développement ont validé la remise en gestion de la partie du village olympique située sur la commune de L'Île-Saint-Denis : les espaces publics ainsi qu'une centrale de mobilité. Place à Paris 2024 - Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 pour l'accueil des athlètes et la réussite des Jeux. À l'automne, de nouveaux travaux ont été engagés pour l'accueil de nouveaux habitants et d'entreprises dès 2025 !

© PCD

MAI
La Courneuve
ZAC des Six-Routes



ZAC des Six-Routes à La Courneuve, le premier projet lancé

Premier projet de la ZAC des Six-Routes attribué au groupement mené par le Groupe Verrecchia avec Badia Berger Architectes, EPDC, ERA Paysages, IETI et RéaVie. Face à la future gare du Grand Paris Express (livraison en 2026), il prévoit 81 logements, 500 m² de commerces et une construction en pierre autoportante, inscrite dans la démarche Bâtiment durable francilien.

© PCD

MAI
La Courneuve
Les Quatre-Routes



ZAC des Quatre-Routes à La Courneuve, nouveau programme résidentiel

Plaine Commune Développement et Kaufman & Broad ont signé la vente du programme Pont de Pierre II, qui prévoit la construction de 82 logements en VEFA, dont 25 sociaux et 20 intermédiaires, pour Plaine Commune Habitat. Conçu par OYAPOCK architectes et Land'Act, ce projet s'inscrit dans la dynamique de transformation du quartier, en intégrant les principes de l'économie circulaire.

© PCD

MAI
Saint-Denis/Stains
ZAC des Tartres



Signature pour Les Balcons, un nouveau projet résidentiel dans l'écoquartier des Tartres

La SPL Plaine Commune Développement et DReAM - Promotion Immobilière ont signé l'acte de vente pour la réalisation de 53 logements à Saint-Denis, dont 35 en locatif intermédiaire pour Seqens. Conçu par Béal & Blanckaert, ce programme proposera des logements à 300 mètres du métro Saint-Denis Université, pour une livraison prévue en 2026.

© AO Picture

Le franchissement urbain Pleyel primé au Grand Prix du Grand Paris 2024 !

Le franchissement urbain Pleyel a reçu le Grand Prix de la Réalisation Grand Paris 2024. Cette distinction valorise un ouvrage d'exception conçu par l'ingénieur Marc Mimram, connecté à la future gare du Grand Paris Express. L'événement s'est tenu en présence de Mathieu Hanotin, président de Plaine Commune et maire de Saint-Denis, et de Stéphane Troussel, président de la SPL Plaine Commune Développement.

© Franck Badaire/TELEPROFILM



JUIN
Saint-Denis
Franchissement urbain Pleyel

Voyage d'étude à Marseille, une journée de sortie collective

Après Lyon, Grenoble, Strasbourg, Bordeaux, c'est à Marseille, cette année, que les équipes de Plaine Commune Développement se sont posées pour une journée d'étude passionnante à la rencontre des professionnels qui œuvrent au changement de la ville de Marseille.

© PCD



JUIN
Marseille

Une nouvelle concession d'aménagement pour la SPL à Aubervilliers

L'EPT Plaine Commune a attribué à la SPL Plaine Commune Développement la concession d'aménagement du secteur Émile Dubois à Aubervilliers, dans le cadre du NPNRU. Ce projet vise à développer plus de 600 nouveaux logements, dont 360 sociaux, avec de nouveaux équipements publics, des écoles et une ambition forte en matière de neutralité carbone à l'horizon 2050.

© O'zone Architectures



JUIN
Aubervilliers
NPNRU Émile Dubois Maladrerie



Inauguration d'Elan'C au cœur de l'écoquartier des Tartres à Stains

Le 4 juillet, le programme Elan'C a été inauguré dans la ZAC des Tartres à Stains. Porté par Crédit Agricole Immobilier, CDC Habitat et la ville de Stains, le projet comprend 105 logements, dont 63 en accession libre et 42 logements locatifs intermédiaires. Un programme exemplaire de la mixité et de l'accession abordable.

© PCD

JUILLET
Stains
ZAC des Tartres

JUIN
L'Île-Saint-Denis
Écoquartier fluvial



Visite de l'écoquartier fluvial avec une délégation de directeurs d'EPL

Dans le cadre d'une visite initiée par la SCET, Plaine Commune Développement a accueilli une délégation de directeurs d'EPL pour leur faire découvrir l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.

Ce projet, conçu pour les Jeux et pensé pour l'héritage, incarne une opération exemplaire de transformation urbaine durable.

© SCET

JUIN



Plaine Commune Développement s'engage pour des achats responsables et durables

Plaine Commune Développement a signé la Charte « Relations fournisseurs et achats responsables » (RFAR) élaborée par la Direction des achats de l'État et le ministère de l'Économie. Elle s'engage à appliquer des critères exigeants en matière d'achats publics, avec une attention particulière portée à la qualité, à l'inclusion et à la performance environnementale.

© PCD

JUILLET



Création de Ressource Commune : une nouvelle dynamique de mutualisation au service du territoire

Les conseils d'administration de la SEM et de la SPL Plaine Commune Développement ont validé la création d'un groupement d'employeurs (GE) et d'un groupement d'intérêt économique (GIE), Ressource Commune, pour mutualiser les compétences entre la SPL, la SEM, la SPL Agence d'Attractivité POP et SEM Saint-Denis Commerces.

Libre de droits

JUILLET
La Courneuve
ZAC de la Tour



Signature d'un nouveau projet résidentiel à La Courneuve pour transformer les 4 000 Sud

La SPL Plaine Commune Développement et le Groupe Arcade-VYV ont signé l'acte de vente d'un projet résidentiel de 41 logements dans la ZAC de la Tour, à La Courneuve.

Conçu par l'agence RMDM Architectes, ce projet s'inscrit dans le renouvellement urbain du quartier et répond aux enjeux de qualité architecturale, de mixité et de durabilité.

© PCD

Un nouveau mandat de programmation sur l'Île-des-Vannes à L'Île-Saint-Denis

En juillet 2024, Plaine Commune a confié à la SPL Plaine Commune Développement la réhabilitation complète du bâtiment B (hors piscine) du complexe sportif de l'Île des Vannes, avec une programmation fonctionnelle, technique et environnementale.

© PCD



JUILLET
L'Île-Saint-Denis

Inauguration de l'école Jacqueline Quatremaire à Villetaneuse

L'école maternelle Jacqueline Quatremaire, à Villetaneuse, a rouvert ses portes après sa réhabilitation, avec une extension neuve et des aménagements durables portés par la SPL Plaine Commune Développement. Le projet a diminué les consommations énergétiques de 40 %.

© PCD



SEPTEMBRE
Villetaneuse
NPNRU Quartier Saint-Leu

87 logements sociaux en construction dans la ZAC des Tartres

La première pierre du programme immobilier de 87 logements sociaux dans la ZAC des Tartres, porté par le bailleur LogiRep à Saint-Denis, a été posée. Conçu par Urban Makers - Ylé Architectes, il contribue à la reconstruction de logements démolis dans le cadre du NPNRU du quartier Le Franc-Moisin. Livraison prévue en 2026.

© PCD



SEPTEMBRE
Saint-Denis/Stains
ZAC des Tartres

Signature d'une convention financière et première visite du chantier de reconstruction de la flèche de la basilique de Saint-Denis

La région Île-de-France, l'État, la ville de Saint-Denis et la DRAC ont signé une convention de financement pour le lancement de la restauration de la flèche de la basilique de Saint-Denis. Les travaux, engagés dès novembre 2024, s'achèveront en 2029.

© PCD



OCTOBRE
Saint-Denis
Basilique de Saint-Denis

JUILLET

SEPTEMBRE
Saint-Denis
NPNRU du quartier
Le Franc-Moisin

OCTOBRE
Saint-Denis
ZAC Sud Confluence

OCTOBRE



Plaine Commune Développement mobilisée pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024

Du 26 juillet au 9 septembre 2024, les équipes de Plaine Commune Développement se sont fortement mobilisées pour soutenir la réussite des Jeux. Pas moins de six ambassadeurs se sont portés volontaires et ont assuré un rôle essentiel aux côtés des collectivités et partenaires.

© PCD



Transformation urbaine en marche au Franc-Moisin à Saint-Denis

Une visite du quartier Le Franc-Moisin a réuni élus et services de Plaine Commune, de la ville de Saint-Denis, ainsi que de l'ANRU et de la SPL Plaine Commune Développement. Cette visite visait à partager le diagnostic urbain et les priorités d'intervention, avec la participation des maîtres d'œuvre AMT et Womenability. Le projet de transformation, lancé en octobre 2023, inclut la création de près de 6 hectares d'espaces publics, 490 nouveaux logements, la réhabilitation de 900 logements et 1 700 m² de « rez-de-chaussée actifs ».

© PCD



Inauguration du programme Sanité-Belair à Saint-Denis

Le 10 octobre, le programme résidentiel et médico-social Sanité-Belair a été inauguré dans la ZAC Sud Confluence. Porté par Plaine Commune Habitat, il a été réalisé par TEMPERE CONSTRUCTION et l'agence Seyler & Lucan. Le programme comprend 41 logements sociaux, 1 000 m² de locaux médico-sociaux et une toiture végétalisée à 80 %. L'événement s'est tenu en présence de Mathieu Hanotin, Adrien Delacroix et Gildas Maguer.

© PCD-PYB



Plaine Commune Développement signe le Pacte Fibois !

Plaine Commune Développement a signé le Pacte Fibois Île-de-France en même temps que Plaine Commune Habitat. Ce pacte engage ses signataires en faveur du développement de la construction bois et biosourcée, pour des projets plus durables et vertueux.

© PCD

Un nouveau mandat dans le cadre du NPNRU à Aubervilliers

Le 15 octobre 2024, la SPL Plaine Commune Développement s'est vu confier par l'EPT Plaine Commune un mandat d'aménagement des espaces publics des dalles Villette dans le quartier Villette-Quatre Chemins à Aubervilliers, inscrit au NPNRU. Ce mandat permettra la requalification de ces espaces au cœur d'un secteur de vie de 36 000 habitants.

© PCD



OCTOBRE
Aubervilliers

La compagnie La Zankà retenue pour l'accompagnement artistique du mail Maurice de Fontenay à La Courneuve

La compagnie La Zankà accompagnera le projet de transformation du mail Maurice de Fontenay, dans la ZAC de la Tour, à La Courneuve. Ce projet, porté par l'EPT Plaine Commune, la ville de La Courneuve et la SPL, vise à renforcer les liens entre les habitants, les espaces publics et les mutations en cours.

© PCD



NOVEMBRE
La Courneuve
ZAC de la Tour

Ateliers de travail internes chez Plaine Commune Développement

L'ensemble des collaboratrices et collaborateurs ont participé à une journée de séminaire sur la transformation numérique de Plaine Commune Développement. Animée par Véronique Provo-Aukuso (VAO Consulting) et Chantal Cazals (Cazals & Partners), cette journée a renforcé la cohésion interne autour des transitions à venir.

© PCD



NOVEMBRE
Saint-Denis

La Maison de la Réserve écologique à l'honneur du *Moniteur* du 22 novembre !

Le *Moniteur* du 22 novembre a mis en lumière la Maison de la Réserve écologique, portée par la ville d'Épinay-sur-Seine et la SPL Plaine Commune Développement.

Installée à l'entrée d'une « réserve écologique » de 1,5 hectare, ce projet très ambitieux sur le plan environnemental a vocation à accueillir, à compter de 2025, près de 9 000 personnes par an et à devenir un lieu de pédagogie centré sur les enjeux de la biodiversité et les questions environnementales. Conçu par Archipel Zéro, le bâtiment abritera un espace pédagogique, un hall d'accueil de la réserve et des bureaux municipaux.

© Pierre-Yves Brunaud



NOVEMBRE
Épinay-sur-Seine
La Maison de la Réserve écologique

OCTOBRE
La Courneuve
ZAC du quartier de la Mairie

NOVEMBRE
Saint-Denis/Paris
Forum des projets urbains

NOVEMBRE
Saint-Denis
Basilique Saint-Denis

DÉCEMBRE
Paris
SIMI 2024



Métabolisme urbain et innovation sur la ZAC du quartier de la Mairie

Après la déconstruction du site industriel KDI, l'entreprise RESA a présenté un prototype de machine mobile de réemploi des matériaux issus de la déconstruction. Aux côtés de l'EPT Plaine Commune, de la ville de La Courneuve et de la SPL, l'événement a mis en valeur une démarche innovante ancrée dans l'économie circulaire et l'aménagement durable.

© KSM



Le FUP et l'attractivité nouvelle du quartier Pleyel au programme du Forum des Projets Urbains !

Au Forum des Projets Urbains, la SPL Plaine Commune Développement et l'agence Marc Mimram Architecture Ingénierie ont présenté le franchissement urbain Pleyel (FUP) et les perspectives de transformation du quartier. Un territoire stratégique en pleine mutation, renforcé par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

© PCD



Deux événements pour la reconstruction de la flèche de la basilique de Saint-Denis

Le 14 novembre, une réunion institutionnelle s'est tenue avec les partenaires du projet, suivie d'un événement grand public le 22. Financée notamment par la ville de Saint-Denis, l'État et la région Île-de-France, et portée par l'association Suivez la flèche avec la SPL en AMO, la reconstruction de la flèche de la basilique devrait s'achever en 2029.

© PCD

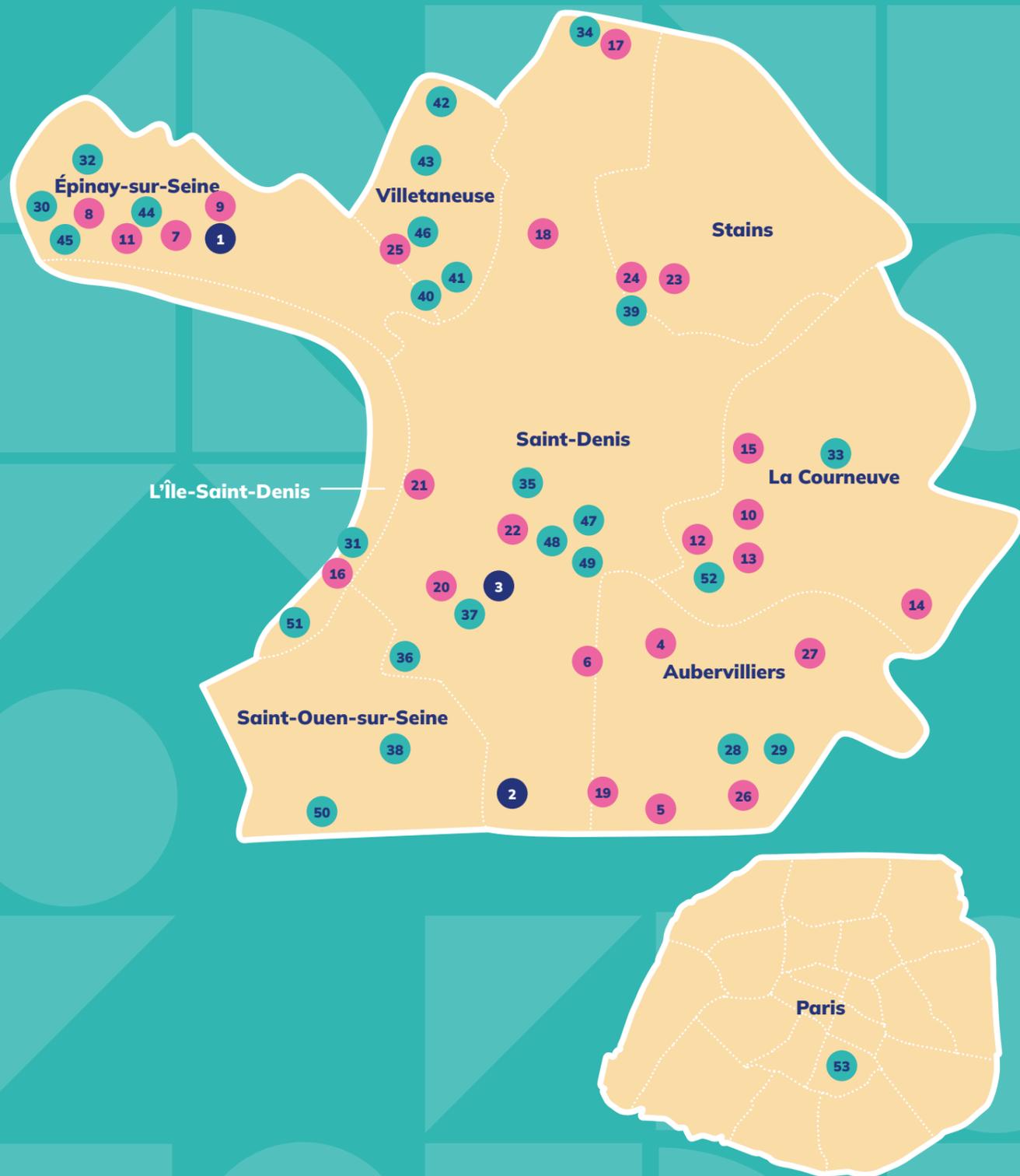


Participation au Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI)

Du 10 au 12 décembre 2024, la SPL et l'EPT Plaine Commune ont participé au SIMI, salon de référence pour l'immobilier d'entreprise. L'occasion de présenter les grands projets d'aménagement en cours et de renforcer les échanges avec les investisseurs, promoteurs et acteurs publics.

© PCD

Contrats 2024



Études et prestations de services

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

Opérations d'aménagement

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

Opérations de superstructures

- 28 Mandat crèche Marguerite Le Maut (Aubervilliers)
- 29 Mandat stade du Docteur Pieyre (Aubervilliers)
- 30 Mandat groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau (Épinay-sur-Seine)
- 31 Mandat centrale de mobilité 2 (L'Île-Saint-Denis)
- 32 Maison de la Réserve (Épinay-sur-Seine)
- 33 Mandat franchissement de l'A1 (La Courneuve)
- 34 Mandat groupe scolaire Danielle Mitterrand (Saint-Denis)
- 35 AMO basilique cathédrale Saint-Denis (Saint-Denis)
- 36 AMO groupe scolaire Lili Boulanger – Petits Pianos (Saint-Denis)
- 37 Franchissement urbain Pleyel (Saint-Denis)
- 38 Patinoire (Saint-Ouen-sur-Seine)
- 39 Mandat maison de l'agriculture urbaine (Stains)
- 40 Maison de santé (Villetaneuse)
- 41 Mandat école Jacqueline Quatremaire (Villetaneuse)
- 42 Salle de boxe (Villetaneuse)
- 43 Mandat poste de police municipale (Villetaneuse)
- 44 Pôle administratif (Épinay-sur-Seine)
- 45 Mandat groupe scolaire Alexandre Dumas (Épinay-sur-Seine)
- 46 Mandat groupe scolaire Langevin – Vallès (Villetaneuse)
- 47 Programmation équipements Franc-Moisin (Saint-Denis)
- 48 Vestiaires du stade annexe au Stade de France (Saint-Denis)
- 49 PMI Franc-Moisin (Saint-Denis)
- 50 Marché Ottino (Saint-Ouen)
- 51 Mandat bâtiment B de l'Île-des-Vannes (Saint-Ouen)
- 52 Groupe scolaire Schramm (La Courneuve)
- 53 Mandat bâtiment Cassan ABC – Sorbonne Université (Paris 5)

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

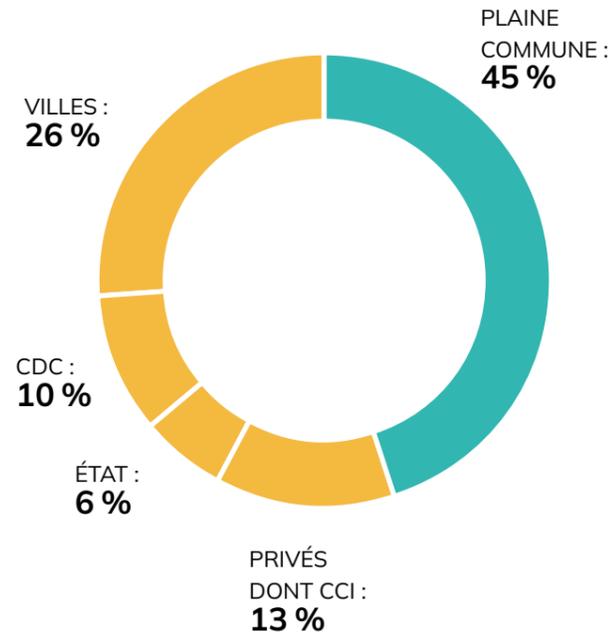
La SEM Plaine Commune Développement compte parmi les principaux aménageurs d'Île-de-France. Elle est l'outil de référence de Plaine Commune pour développer son territoire.

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.



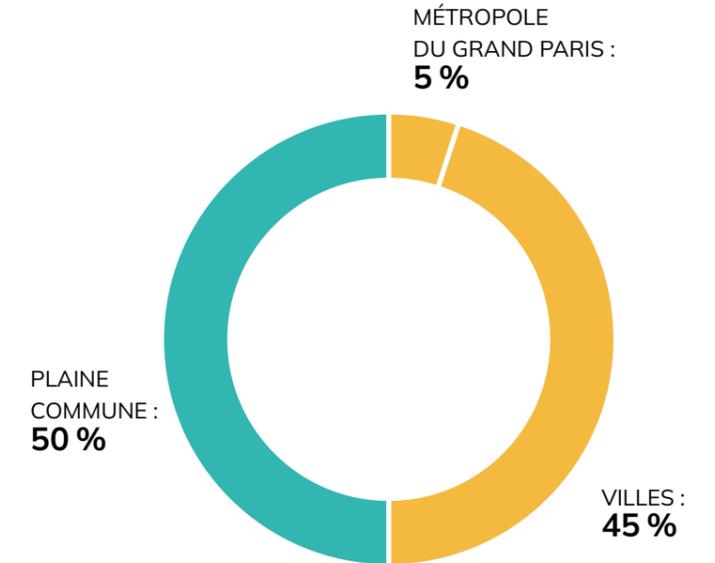
La société publique locale SPL

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 euros. 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.



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 %.

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 élus des entreprises publiques locales (FedEp).
- 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).

L'équipe

au 20 juin 2025

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



Ramatou
AOUDI DIALLO
Juriste marchés



Félicité BATAMIO
Assistante administration
du personnel



Rezak BELHADJ
Chargé d'opérations



Constance BON
Chargée d'opérations



Lovely BOSSE
Assistante de direction
et communication



Camille BOURSIEZ
Chargée d'opérations



Manon BRAULT
Chargée d'opérations



Aurélien CALABRO
Chargé de missions



Didier CHATEAU
Responsable d'opérations



Tom CHEVALLIER
Chargé d'opérations



Aljia CHIBANE
Assistante de gestion



Christine
CHOLET-VARNIER
Assistante opérationnelle



Clémentine CIRIGNANO
Responsable de secteur



Sabine CORBY
Chargée d'opérations



Rita DA SILVA
Assistante de direction



Briec DECROIX
Directeur des projets de
promotion immobilière



Sandrine DELAGE
Responsable de secteur



Maxence DESSALLES
Responsable de secteur



Pascale
DOS SANTOS
Comptable



Valéry DUFLOS
Responsable de secteur



Michaël DURCAN
Chargé d'opérations



Francine FARNOUX
Assistante opérationnelle



Harmony GADIOU
Assistante opérationnelle



Jennifer GADIOU
Assistante opérationnelle



Mathieu GALLIOT
Chargé d'opérations



Marine GIOVANGIGLI
Directrice de projets



Perrine GIVELET
Chargée d'opérations



Clémentine GLENARD
Stagiaire en
aménagement



Marie-Christine GODARD
Assistante opérationnelle



Nabila GUETIB
Assistante opérationnelle



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



Jennifer KOZLOWSKI
Chargée d'opérations



Lydiane LEMENANT
Assistante opérationnelle



Aurélien MABEY
Responsable
administratif et financier



Élise MARTINACHE
Chargée d'opérations



Alice MBAPPE
Chargée d'opérations



Kesley-Shaina MIEZAN
Alternante en
communication



Dalila MOKRANI
Responsable juridique



Chakila MOUHAMAD
Assistante opérationnelle



Juliette NAVARRE
Chargée d'opérations



Stéphanie NONCLERC
Assistante de gestion



Yasmine OUALLOUCHE
Stagiaire en
aménagement



Karima OUIDIR
Assistante opérationnelle



Tiphaine PENHOUD
Responsable de secteur



Zelda PROU-KERREC
Chargée d'opérations



Célia RABOT
Chargée d'opérations



Gautier RASSINEUX
Chargé d'opérations



Marcy SEBA
Chargée d'affaires



Raphaël TAINGUY
Responsable de secteur



Anissa TEMALLA
Assistante de gestion



Patricia URANUS
Juriste marchés



Sophie WEIL
Responsable de secteur



Karima
YUCEF-KHODJA
Chargée d'opérations

Composition des conseils d'administration

au 20 mai 2025

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 (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)



Éric Cesari

Vice-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 (SEM)



Azzédine Taïbi

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



Noëllise Gibon

Conseillère municipale de Villetaneuse (SPL)



Adel Ziane

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



Sébastien Zonghero

Conseiller municipal de Saint-Ouen (SPL)

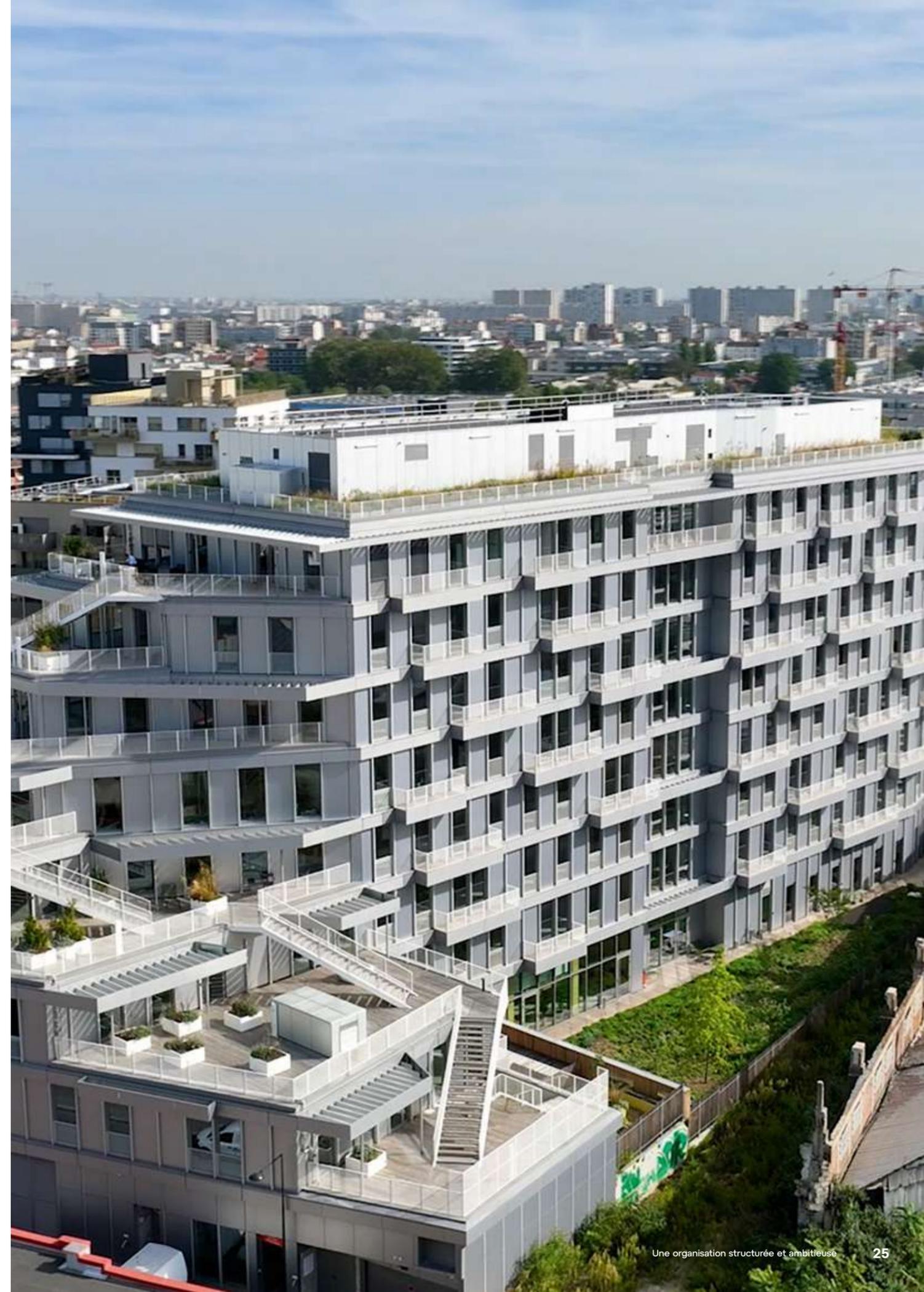
Censeurs pour la SEM

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-Providiv, filiale d'EDF), représenté par Emmanuel Viegas.
- SFIG (Engie), représenté par Pierre-Yves Dulac.

Censeur pour la SPL

- Plaine Commune, représentée par Karim DEDRUMEL.



An aerial photograph of a modern residential development. The buildings feature a mix of materials, including light-colored facades, dark wood cladding, and corrugated metal. Many units have rooftop terraces with plants and outdoor furniture. The complex is set in an urban environment with other city buildings visible in the background under a cloudy sky.

Pratiques
innovantes et
responsables

**“Ville de
demain”**



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

Après la réussite des Jeux, transformer l'essai et poursuivre la transformation urbaine

Fin 2022, un nouveau projet stratégique a été adopté par Plaine Commune Développement (PCD) : comment a-t-il transformé son activité jusqu'à ce jour ?

Ce nouveau projet d'entreprise a été l'occasion de revisiter l'ADN de Plaine Commune Développement dans ses deux grands métiers que sont l'aménagement et la construction. Dans chacun de ces domaines, il s'agissait d'abord de conforter nos points forts et notre expertise puis d'élargir notre palette d'activités. Nous avons donc continué de développer nos savoir-faire en mettant un accent particulier sur la mixité fonctionnelle, l'adaptation au changement climatique et la qualité des espaces publics. Nous avons développé de nouveaux moyens d'action comme la copromotion mais aussi des activités d'investissement et de portage immobilier sur des projets stratégiques. La SEM commence ainsi à mobiliser ses fonds propres pour les mettre au service des projets du territoire mais aussi monter en compétence pour appuyer des politiques publiques, par exemple en matière d'accessibilité du logement avec une première opération commercialisée en BRS.

2024 aura été une année exceptionnelle pour PCD et le territoire, avec la préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de Paris 2024. Quel bilan peut-on tirer de cette expérience ?

Il faut d'abord se rappeler que le contexte initial était particulièrement agité : entre JO-bashing, rumeurs de départ estival des Parisiens, crainte de surcharge des infrastructures, la pression était forte. Nous avons été au rendez-vous et le sprint final a été à la hauteur des attentes, puisque nous avons livré les clés du Village Olympique au printemps et avons pu être spectateurs d'une phase finale réussie. C'est une grande satisfaction

pour nos équipes, d'avoir joué un rôle dans l'enthousiasme suscité par ces Jeux et la réussite éclatante qu'ils ont représenté pour le territoire. Cet événement aura joué un rôle d'accélérateur en imposant un horizon ambitieux pour des projets comme le Village Olympique et le franchissement urbain Pleyel (FUP). Sur le long terme, cependant, les Jeux n'ont été qu'une étape d'une transformation urbaine qui va se poursuivre, avec la réalisation de nouvelles gares du Grand Paris et l'appropriation d'infrastructures héritées.

Comment envisagez-vous cette nouvelle phase visant à concrétiser l'héritage des Jeux ?

Nous avons toujours gardé en tête l'idée que nous ne construisons pas seulement pour les Jeux mais aussi pour le territoire et ses habitants. Réussir l'héritage, c'est donc finir les espaces publics et préparer au mieux l'arrivée des habitants, qui va commencer dès 2025. La reconversion du Village des Athlètes en un véritable quartier de ville a d'ores et déjà commencé. L'écoquartier fluvial, quant à lui, avait été conçu avant même l'attribution des Jeux à Paris, sa transformation n'en est donc pas vraiment une. Si la passerelle piétonne du FUP a été livrée pour les Jeux et a pu jouer son rôle, elle devra être complétée dès 2026 avec une partie routière très attendue par les habitants.

“ Si les investissements publics liés aux JOP 2024 ont été importants, 1,5 milliard d'euros, ils ne représentent qu'une fraction du budget de 35 milliards d'euros consacré au Grand Paris Express. ”

Le développement de l'offre de transport a également été accéléré mais devra être poursuivi à un rythme au moins aussi soutenu. N'oublions pas que si les investissements publics liés aux JOP 2024 ont été importants, 1,5 milliard d'euros, ils ne représentent qu'une fraction du budget de 35 milliards d'euros consacré au Grand Paris Express. Le quartier Pleyel verra naître la plus grande gare du Grand Paris et sera desservi par les lignes 14, 15, 16 et 17. C'est ce type de projet, qui a un impact structurant sur le long terme et à l'échelle du territoire. C'est pourquoi sa programmation, initialement centrée sur le tertiaire d'entreprise, a été réorientée vers des activités hôtelières, culturelles et de loisirs qui en feront un nouveau pôle d'attraction et plus seulement une base arrière pour visiter Paris ou un lieu de travail.

PCD se définit comme un outil qui agit au plus près des besoins des collectivités : comment une EPL peut-elle surmonter les tensions prochaines sur les finances publiques locales ?

C'est bien sûr une équation complexe puisque ces tensions interviennent dans un contexte déjà délicat de crise du secteur immobilier. Pourtant, les politiques de transformation du territoire ne peuvent être mises à l'arrêt et demandent des financements stables. Fort heureusement, nous avons la chance qu'un territoire comme Plaine Commune assume ses responsabilités dans ces moments difficiles en se donnant les moyens de ses ambitions.

Il faut d'abord rappeler que le financement des opérations figure parmi nos missions et que nous levons des fonds par des emprunts auprès de nos partenaires bancaires privés et de la Caisse des dépôts et consignations. Une centaine de millions d'euros ont ainsi été levés au début de l'année 2024 pour assurer la trésorerie de nos opérations. Par ailleurs, nous pouvons nous féliciter d'avoir conçu des opérations dont l'équilibre budgétaire maintient leur viabilité, même dans une conjoncture aussi délicate. Grâce à des prix du foncier maîtrisés et des prix de sortie prudents dès le départ, le bilan d'aucune opération n'est actuellement en voie de dérapage. Enfin, le territoire bénéficie d'un marché résilient, qui a bien sûr noté un ralentissement mais pas de mise à l'arrêt et qui voit déjà une reprise progressive du rythme de vente depuis le second semestre 2024.

PCD a décidé de se lancer dans une activité de copromotion dans un environnement francilien où l'activité de promotion est structurée et très concurrentielle. Quels sens donnez-vous à cet engagement ?

Nous avons en effet pris une participation dans une première société civile de construction-vente, conformément à notre stratégie de diversification de nos activités. On pourrait légitimement se demander

pourquoi nous nous lançons dans une telle aventure dans un contexte de marché difficile. Bien sûr, nous ne sommes pas les premiers, de nombreux aménageurs ont pris ce type d'initiative. Dans notre cas, trois objectifs nous ont motivés. Le premier, c'est celui de monter en compétence pour mieux maîtriser un métier que nous côtoyons dans notre activité d'aménagement et duquel nous serons mieux à même de saisir les enjeux en le pratiquant. Le second est d'amorcer un modèle économique vertueux pour la SEM en captant de la valeur ailleurs que dans les financements des collectivités locales en mettant la valeur ajoutée créée par nos opérations au service du territoire. Nos fonds propres sont ainsi activés et mobilisés pour des projets de long terme. Enfin, la troisième raison d'être de cette initiative est de démontrer notre capacité à porter des politiques publiques en dehors des zones d'aménagement ou de renouvellement urbain. En nous associant à des promoteurs privés, nous développons un modèle où les élus peuvent avoir un regard et peser sur une plus large gamme de projets.

Aménager un territoire très exposé au réchauffement climatique : comment PCD mobilise-t-elle se ce type d'enjeu ?

Il y a deux facettes à notre action climatique. Celle de l'adaptation des quartiers, d'abord, avec des opérations conçues pour être plus résilientes, moins d'imperméabilisation des sols, plus d'espaces verts et d'îlots de fraîcheur : tout ce qui fera du territoire un espace où il fera bon vivre dans 30 ans. Celle de la décarbonation de nos activités, ensuite, avec notamment une ambition forte sur l'usage de matériaux biosourcés et la généralisation de la démarche de métabolisme urbain. On pourra et on devra y ajouter une réflexion nouvelle autour de la densité d'usage : les gares du Grand Paris représentent une dépense forte en termes de carbone, il s'agit désormais de la rentabiliser en construisant autour d'elles pour maximiser leur service en transport bas carbone.

Que faut-il souhaiter à PCD pour 2025 ?

Une reprise franche du secteur serait bienvenue. Ainsi, nous pourrions embrayer après la réussite des JOP 2024 sur la livraison d'opérations d'envergure. On peut également nous souhaiter de transformer l'essai en réussissant nos nouvelles activités de copromotion et de portage immobilier.

Privilégier les matériaux biosourcés

La réduction de l'empreinte carbone des secteurs du bâtiment et de l'aménagement nécessite d'envisager les projets différemment, en questionnant les matériaux utilisés, le mode constructif et le cycle de vie de l'ouvrage. Deux projets emblématiques de cette nouvelle approche ont marqué l'activité de Plaine Commune Développement en 2024 : le projet de Maison de la Réserve à Épinay-sur-Seine, et l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis. Retour sur ces lieux caractéristiques d'une architecture bioclimatique qui, tous deux à leur façon, anticipent l'avenir et se déclinent au présent.

Un engagement pour promouvoir la filière bois

L'histoire de la construction en France est, plus qu'ailleurs, marquée par la montée en puissance du béton. Résistant et peu coûteux, celui-ci est encore au cœur de nombreuses opérations et de la culture des grands acteurs de la construction. Pourtant, sa fabrication engendre des émissions de CO₂ massives. C'est pourquoi, depuis plusieurs années, Plaine Commune Développement s'est engagée pour privilégier des alternatives biosourcées et en particulier le bois.

En octobre 2024, cet engagement s'est concrétisé par la signature du Pacte Fibois, qui vise à **atteindre le niveau argent dans les cinq prochaines années, soit un seuil de 20 % de surface de plancher en construction/réhabilitation en bois biosourcé sur tous les projets.**

Cet objectif doit tenir compte du développement de la filière française du bois en s'appuyant sur des forêts locales gérées durablement. Concrètement, 20 % des projets devront intégrer au moins 30 kilos de bois par mètre carré de surface de plancher, une quantité qui implique qu'une part, au moins, de la structure des bâtiments soit en bois. Signé concomitamment par Plaine Commune Habitat et précédemment par l'ETP, ce pacte témoigne d'une dynamique sur le territoire de Plaine Commune en faveur du développement de nouvelles compétences techniques mais aussi de nouvelles exigences contractuelles. Pour décliner massivement ces matériaux au niveau opérationnel, il s'agit en effet d'élaborer non seulement de nouvelles méthodes de conception mais aussi de diffuser la démarche auprès de l'ensemble de nos partenaires et ainsi de créer les conditions d'une dynamique collective à l'échelle de la filière.

Le Pacte Fibois vise à développer durablement la filière forêt-bois française en réunissant les acteurs publics et privés autour d'engagements communs pour valoriser les ressources locales et répondre aux défis climatiques.

En tant que signataires, nous nous engageons à faire en sorte que 20 % des productions intègrent 30 kilos de bois par mètre carré de surface de plancher :

- en utilisant des bois certifiés, issus de forêts gérées durablement (PEFC, FSC ou équivalent) ;
- en utilisant un minimum de bois français.



Le Pacte francilien est un outil puissant destiné aux MOA et aménageurs pour massifier la construction bois. Quand tous les acteurs d'un territoire s'en emparent, c'est la concrétisation d'un engagement fort et la promesse de beaux résultats à venir !

Catherine Desportes,
Déléguée générale adjointe Fibois Île-de-France et responsable du pôle bois de construction

Expérimenter l'architecture bioclimatique à la Maison de la Réserve

Projet emblématique de l'écoconstruction sur le territoire, la Maison de la Réserve, à Épinay-sur-Seine, est un futur équipement public dédié à la pédagogie de la biodiversité et des sujets environnementaux. Le projet a été confié en maîtrise d'ouvrage déléguée par la ville à la SPL. Ce bâtiment, qui sera livré en 2025, a été construit sans utiliser de béton : sa structure est en bois, son isolation en paille, ses murs et ses enduits en terre crue.

Des matériaux sourcés localement et aux fortes performances thermiques et acoustiques hissent le bâtiment à la hauteur des exigences de la réglementation RE 2020.

Pour ce faire, il a fallu mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique à travers, notamment, une ventilation naturelle par des cheminées solaires, ainsi qu'un système de double-façade assurant un chauffage naturel de l'air.

Zéro béton, oui aux matériaux bio et géosourcés

Bois Privilégié pour les structures en treillis, légères et moins gourmandes en matériaux. Les essences de bois utilisées seront locales comme le chêne, le frêne et le châtaigner, présents sur site.

Paille Excellent isolant thermique présent en abondance en circuit court, la paille a été choisie comme ressource principale du projet dans l'isolation des façades et des toits.

Terre crue Inertie thermique, régulatrice hygrothermique, esthétique, les qualités de la terre en font le composant naturel privilégié pour des murs en pisé.

Conçue pour préserver le site d'implantation et la biodiversité, la Maison de la Réserve est surélevée pour laisser circuler la faune et récupérer l'eau de pluie ainsi que ses eaux grises pour arroser le jardin. Sa réalisation a nécessité de relever de nombreux défis, comme l'identification d'artisans spécialisés et habitués aux matériaux de réemploi. Elle a aussi démontré le potentiel de l'architecture bioclimatique en expérimentant de nombreux procédés répliquables sur d'autres projets. Pour mieux connaître leur impact sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, les équipes de Plaine Commune Développement assureront un suivi de ses performances pendant un an et mesureront précisément ses consommations énergétiques ainsi que sa réussite fonctionnelle.

Sobriété et matériaux biosourcés dans l'écoquartier fluvial

Après avoir accueilli les athlètes du monde entier pendant les Jeux Olympiques de Paris 2024, l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis entre dans la dernière phase de sa construction, réalisée selon des principes de sobriété écologique particulièrement forts qui en font un quartier bas carbone.

La performance environnementale de l'opération (objectif E3C1) est, là encore, largement due à l'usage de matériaux et de procédés bas carbone ou de certains modes constructifs.

- L'écoquartier fait la part belle à la construction bois, avec 16 bâtiments réalisés en structure bois et/ou façades à ossature bois, représentant une surface de plus de 10 000 m².

“ 100 % du bois utilisé provient de forêts gérées durablement et 30 % de cet approvisionnement sont issus de forêts françaises. ”

- L'apport d'éléments préfabriqués pour la résidence étudiante et pour la centrale de mobilité a limité sensiblement l'impact carbone de ces ouvrages. L'évacuation par voie fluviale de 77 % des terres a également évité 2 000 trajets en camion, soit l'émission de 600 tonnes eq CO₂.
- Le bilan carbone des espaces publics s'établit à 4 424 tonnes eq CO₂, soit 20 % de moins que l'objectif du scénario bas carbone établi en 2019, grâce notamment à l'élimination de l'acier des caniveaux.

Excellence dans la performance énergétique des lots immobiliers, avec 100 % de bâtiments de type passif (niveau E3 pour l'ensemble des bâtiments, besoin de chauffage < 15 kWh/m²/an).



Maison de la Réserve, Épinay-sur-Seine.

INTERVIEW DE



Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis et Président de Plaine Commune

« Plaine Commune doit être un modèle de renouvellement écologique »

Comment envisager l'adaptation d'un territoire comme celui de Plaine Commune aux conséquences du réchauffement climatique ?

Notre territoire connaît actuellement la plus grande transformation urbaine de France et est également le plus gros producteur de logements. À ce titre, il doit être un modèle de renouvellement écologique et répondre à la question de l'adaptation des espaces urbains denses au changement climatique. Ce processus doit cependant tenir compte des spécificités de Plaine Commune. La première est une forte précarité, avec de nombreux logements en suroccupation, grandement énergivores l'hiver et peu protecteurs de la chaleur l'été. La seconde est une importante sollicitation des espaces publics, du fait de cette suroccupation. C'est notamment pour faire face à ces défis qu'a été élaborée, dès 2006, la charte qualité constructions neuves, qui comprend des objectifs ambitieux en matière d'isolation. L'adaptation des espaces publics passe, quant à elle, par un plan de végétalisation massif, ainsi que par l'amélioration de la qualité et de la viabilité des espaces verts.

Comment cette ambition s'est-elle incarnée concrètement en 2024 ?

2024 a d'abord été la première année de mise en œuvre du plan Arbre 2030, voté le 18 septembre 2023. Celui-ci prévoit de planter plus d'arbres et de planter mieux pour augmenter considérablement le taux de canopée du territoire mais aussi de prendre soin des arbres existants. Cette année a également été charnière sur le plan des espaces verts emblématiques avec notamment la finalisation du parc Marcel Cachin, qui sera livré dans les prochains mois, mais aussi du parc Ampère, qui s'étalera sur 2,7 hectares et marque le succès du partenariat avec la SOLIDEO.

En matière d'aménagement et de construction, quels sont les leviers qui vous paraissent prioritaires pour que le territoire relève ce défi ?

Au-delà de cette logique de renaturation, il nous faudra continuer à développer les pratiques de construction bas carbone. Nous sommes le territoire pilote pour le réemploi de matériaux et devons continuer de développer la filière et ses savoir-faire pour conjuguer adaptation aux effets du changement climatique et réduction rapide des émissions.

Renaturer la ville

Faire une plus grande place à la nature en ville est un des éléments clés du projet de territoire porté par Plaine Commune. L'intégration d'espaces verts dans les projets d'aménagement est un enjeu majeur puisqu'elle a la vertu de soutenir une biodiversité malmenée tout en atténuant les effets du réchauffement climatique par la création d'îlots de fraîcheur. C'est également un levier décisif en matière de santé publique mais aussi d'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire. Cette question est au cœur des pratiques de Plaine Commune Développement.

Une rénovation urbaine verte

Cette ambition de construire des villes équilibrées et résilientes s'incarne notamment dans les projets de rénovation urbaine portés par l'ANRU dans des quartiers souvent sous-dotés en espaces verts. Dans le quartier d'Orgemont, à Épinay-sur-Seine, la renaturation passe ainsi par une évolution de la programmation avec le triplement de la surface du parc existant, réalisé dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain. Ce projet, baptisé « **MaXXI-parc** », irriguera le quartier du nord au sud en tissant des liens entre les ensembles réhabilités et les constructions neuves. Il transformera le quartier en un vaste îlot de fraîcheur ponctué de plusieurs places et placettes. Ce sont au total 76 000 m² d'espaces publics qui seront requalifiés ou créés, dont 64 000 m² par la SPL, et 500 nouveaux arbres qui seront plantés.



© Bassinet Turquin Paysage

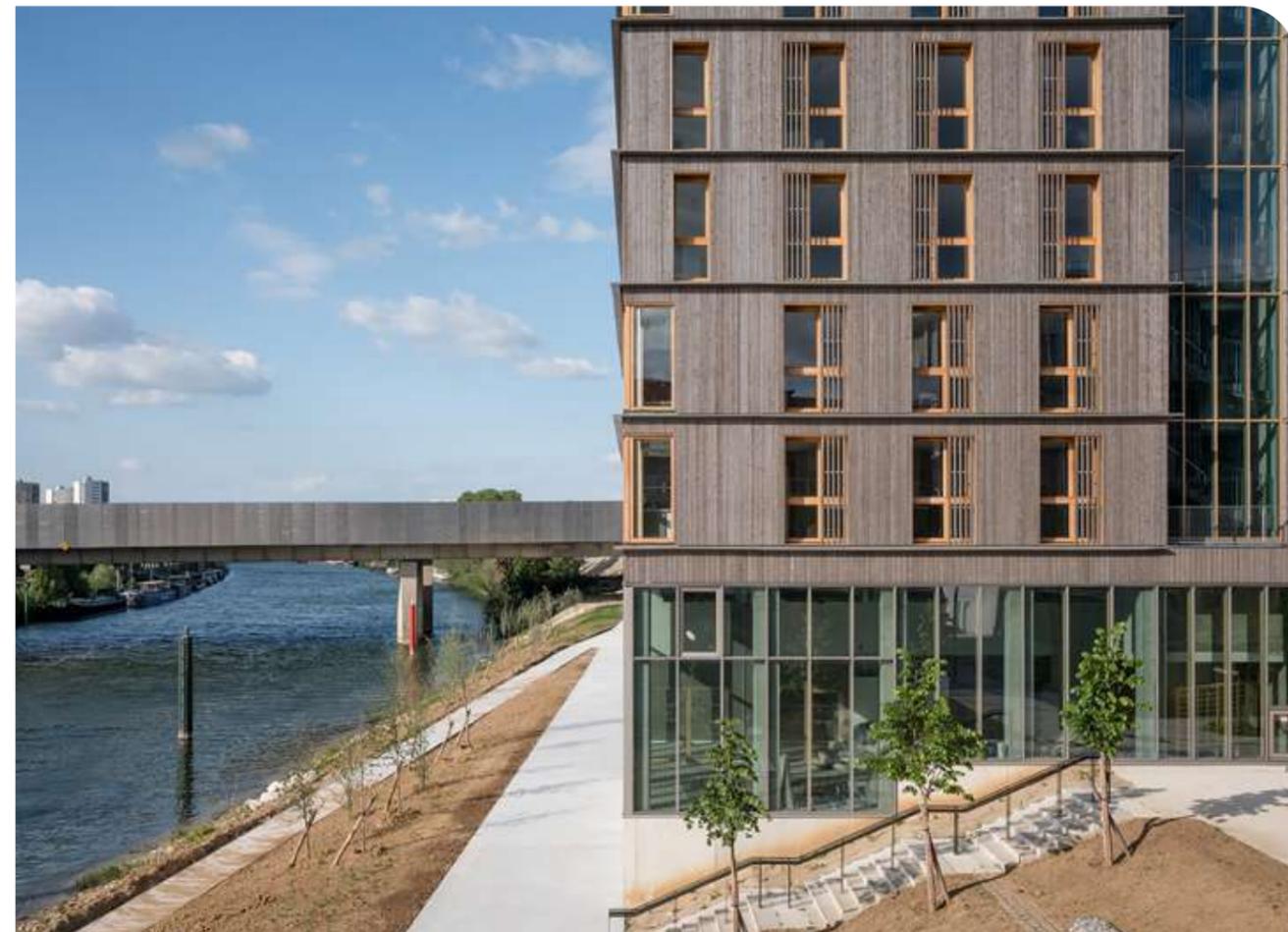


© Pierre-Yves Brunaud

Sur la ZAC des Tartres, c'est un nouveau plan-guide paysager qui a été établi en 2024, prévoyant de maximiser les espaces verts ouverts au public et la préservation d'espaces arborés existants, sur un cœur vert et agricole représentant une surface de 15 hectares sur les 33 hectares du projet. Dans la ZAC de la Tour, à La Courneuve, c'est une micro-forêt qui va être plantée dans un des îlots cédés à l'association Foncière Logement par la SPL. Un projet développé dans le cadre d'un programme en partenariat Alvéoles en Ville, promoteur d'un réseau de micro-forêts inspiré du travail du botaniste japonais Akira Miyawaki.

Reconnecter les villes à la Seine

Développer la proximité avec les espaces naturels passe aussi par la valorisation de l'environnement fluvial, qui caractérise le territoire. Les berges de Seine constituent en effet un atout majeur pour le cadre de vie des habitants autant que pour le maintien de la biodiversité en ville. Sur le site des anciens entrepôts logistiques Printemps à L'Île-Saint-Denis, **les berges de Seine** ont ainsi été remodelées et rendues à la promenade tandis que le sol a été renaturé pour retrouver sa fonction de régulation de la circulation de l'eau. Les eaux de pluie captées dans les quartiers voisins peuvent désormais s'y déverser directement sans être redirigées vers le système de traitement des eaux usées. Les aménagements de la promenade incluent des pontons, des grèves et des belvédères favorisant une proximité quotidienne avec l'environnement fluvial et ouvrant à des fonctions de loisirs nautiques ou de transport fluvial.



Les berges de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.

Un poumon vert dans un quartier intense

La renaturation est intimement liée à l'enjeu majeur de transformation urbaine qu'est le développement des mobilités douces. À ce titre, les parcs doivent également être conçus comme des outils au service de la continuité piétonne et cyclable. Au sein de la nouvelle ZAC Cœur Pleyel, à Saint-Denis, l'ensemble **du parc urbain Les Lumières**, se développant de la rue du Landy au parvis de la gare Saint-Denis Pleyel, composera ainsi un espace paysagé d'environ 11 000 m² laissant la part belle aux mobilités douces et maintenant une continuité piétonne depuis la rue du Landy jusqu'au parvis de la gare. Ce parc urbain a également vocation à participer à un maillage plus large d'espaces publics et de parcours frais recomposé à l'échelle du quartier. Ce maillage d'espaces publics reliera notamment le quartier de La Plaine au Village Olympique via le franchissement urbain Pleyel, ainsi que le futur parc Ampère de 2,7 hectares, qui sera livré en 2026 à la jonction entre le Village Olympique et le quartier Pleyel.

INTERVIEW DE



Hervé Chevreau, Maire d'Épinay-sur-Seine, Vice-président de Plaine Commune

Remettre l'accès à la nature au cœur des politiques publiques

Comment la renaturation des quartiers est-elle devenue une priorité pour Plaine Commune ?

La renaturation répond directement à deux préoccupations majeures des élus : l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire et l'adaptation aux conséquences du réchauffement climatique, qui doit être conçue en complément des politiques de baisse des émissions. Or, ces deux préoccupations sont également au cœur de tous les projets de rénovation urbaine en cours. Il est donc particulièrement pertinent de saisir ces opportunités en proposant des projets qui rompent avec l'omniprésence du béton.

C'est notamment le sens des choix qui ont été faits sur des quartiers NPNRU comme celui d'Orgemont, où le MaXXI-parc deviendra une véritable colonne vertébrale verte de ce programme de rénovation urbaine. L'ensemble des programmes de logements et de bureaux inclus dans le projet auront un accès ou une vue sur ce parc et pourront emprunter sa desserte piétonne pour accéder à la Seine. Le quartier de La Source – Les Presles était quant à lui le quartier avec le moins d'espaces verts par habitant de tout le territoire, on a donc choisi de recréer toute une série de petits parcs et squares qui donneront une nouvelle identité au quartier tout en le préparant à des températures maximales en hausse.

Quelle place est donnée à la Seine dans cette transformation ?

La proximité de la Seine est désormais appréciée à sa juste valeur par les élus et les aménageurs. La ville d'Épinay-sur-Seine a l'immense chance de bénéficier de plus de 3 kilomètres de voies d'eau bordées notamment par un chemin de halage qui n'a jamais été routier et sur lequel les mobilités douces sont désormais facilitées. Cette promenade bucolique est chère aux habitants et sera donc mieux valorisée dans l'aménagement des quartiers voisins.

Quel rôle Plaine Commune Développement joue-t-elle dans ce processus ?

En tant qu'aménageur public, Plaine Commune Développement assure que ce fil rouge de la renaturation est présent dans tous les projets où il est pertinent de le décliner. Dans les nouvelles écoles, où l'on déploie des îlots de fraîcheur et des cours-oasis chaque fois que c'est possible, dans les quartiers en rénovation urbaine ou encore sur les espaces publics comme l'esplanade de l'hôtel de ville d'Épinay-sur-Seine, qui était jusqu'ici entièrement bétonnée, Plaine Commune Développement joue un rôle de chef d'orchestre mariant cette ambition de renaturation avec les autres exigences des projets.

Imaginer la ville bas carbone

En adoptant en 2020 le plan climat-air-énergie territorial 2020-2026, l'EPT Plaine Commune s'est notamment engagé à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire de 40 %, par rapport aux émissions de 2005, d'ici 2030 et de 75 % d'ici 2050. Or, le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre françaises. La décarbonation de l'aménagement doit donc être au cœur de toute stratégie de lutte contre le réchauffement climatique.

Plaine Commune Développement, au travers de choix programmatiques ou constructifs qu'elle soumet à la collectivité, privilégie chaque fois que possible des approches bas carbone, et considère le cycle de vie des ouvrages. Une telle approche exige de formaliser des procédures et des outils de mesure pour quantifier les leviers de décarbonation afin de mieux aiguiller nos choix stratégiques. C'est pourquoi la SPL a inclus dans son plan stratégique des méthodes d'évaluation et de réduction de l'empreinte carbone de ses projets d'aménagement.

Bilan carbone : de l'expérimentation au déploiement

En 2024, cette approche s'est incarnée dans une expérimentation portant sur l'évaluation du bilan carbone de trois projets à l'aide d'un outil en cours de développement par Efficacity*. Cet outil d'aide à la conception a ainsi été mobilisé pour évaluer différentes hypothèses de programmation urbaine en fonction de leur impact sur le bilan carbone global des opérations.

Quartier de la Mairie, site KDI, à La Courneuve.



Les engagements de Plaine Commune

10 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire à horizon 2030

30 % de l'énergie consommée d'origine renouvelable à horizon 2050

À Épinay-sur-Seine, l'opération de rénovation urbaine du quartier **Orgemont** a ainsi exploré le potentiel d'un tel outil dans des phases précoces de programmation en guidant les arbitrages visant les bâtiments à démolir ou à réhabiliter, à raccorder ou non à un réseau de chaleur.

Sur la **ZAC du quartier de la Mairie, à La Courneuve**, il a été possible d'évaluer la marge de manœuvre existante sur des opérations d'aménagement à un stade de réalisation plus mature.



“ L'expérimentation par Plaine Commune Développement

d'UrbanPrint est une opportunité majeure pour profiter d'évaluations concrètes par des professionnels de l'aménagement engagés de longue date dans la réduction de l'empreinte carbone. ”

Michel Salem-Sermanet,
Directeur général d'Efficacity

* Institut français de recherche dédié à la transition énergétique et écologique des villes.

INTERVIEW DE



Laurent Monnet, Président du SMIREC, Maire-adjoint de Saint-Denis à la transformation écologique et conseiller territorial de Plaine Commune

Le SMIREC, un outil au service des ambitions écologiques et sociales du territoire

Quelle place le réseau de chaleur et de froid du SMIREC joue-t-il dans la transformation du territoire impulsée par Plaine Commune ?

Ce réseau historique est un levier décisif de développement des énergies renouvelables et locales sur le territoire. En 2023, 64 % de la chaleur distribuée dans le réseau étaient d'origine renouvelable. Cette proportion devrait atteindre 75 % en 2030 grâce, notamment, au développement de la géothermie et des centrales biomasse alimentées par des forêts locales.

Quelles ambitions peuvent être assumées en tenant compte de la nécessité du coût associé pour les usagers ?

Les coûts de modernisation et de développement sont intégrés aux modèles économiques des projets d'aménagement. Nous cherchons également à baisser le plus possible le prix de la chaleur produite, à travers notamment des soutiens institutionnels et des subventions. Sur le long terme, notre modèle a montré sa pertinence puisque l'énergie décarbonée et locale préserve les habitants du territoire des fluctuations parfois brutales du marché de l'énergie.

Quel est le rôle de Plaine Commune Développement dans ce processus ?

En tant qu'aménageur au service du territoire, Plaine Commune Développement joue un rôle décisif en encourageant et en facilitant l'adoption de ce réseau par les constructeurs. Les équipes du SMIREC se chargent d'amener le réseau aux portes des zones d'aménagement puis le confient à Plaine Commune Développement, qui se charge de coordonner l'ensemble des acteurs concernés.

Quelles sont les perspectives de développement du réseau pour les prochaines années ?

Nous cherchons à le développer partout sur le territoire en le densifiant dans les zones où il est déjà présent et en l'étendant dans de nouvelles zones. Au printemps 2024, un nouveau puits de géothermie a ainsi été foré à Villetaneuse pour alimenter cette commune mais aussi celles d'Épinay-sur-Seine et de Pierrefitte-sur-Seine (désormais Saint-Denis). Dans tous les nouveaux projets, la possibilité du raccordement est explorée. Sur la ZAC Saulnier, où le Centre Aquatique Olympique est d'ores et déjà alimenté par la récupération de chaleur d'un data center, tous les nouveaux bâtiments devraient ainsi être reliés au réseau.

Si cette expérimentation a surtout confirmé l'impact d'orientations stratégiques déjà bien identifiées par nos équipes, comme les bénéfices majeurs du raccordement au réseau de chaleur ou de l'usage des matériaux biosourcés, elle représente pour Plaine Commune Développement un moyen décisif d'objectiver sa démarche bas carbone et ainsi d'anticiper sur des obligations réglementaires très probables tout en offrant un appui chiffré à ses choix de programmation. Une approche comparable aura donc vocation, à terme, à être étendue à l'ensemble des projets.

Nos équipes ont notamment pu comparer l'impact carbone de la stratégie actuelle avec trois stratégies d'aménagement différentes incluant, par exemple, un complément de 30 % de surface de toiture en panneaux photovoltaïques. Une étude préalable d'un an a été engagée en vue de l'intégration de la **ZAC Fauvettes Joncherolles** à cette expérimentation et l'usage de l'outil Urban Sprint sur un projet à un stade très précoce sera évalué.



© Franck Bedoire

Revaloriser les ressources du territoire avec le métabolisme urbain

L'économie circulaire constitue un levier décisif de décarbonation des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. C'est pourquoi l'EPT Plaine Commune met en pratique depuis 2017 une démarche de « métabolisme urbain » visant à systématiser autant que possible les pratiques de réemploi et de recyclage des matériaux à l'échelle du territoire. Après quelques années d'expérimentation, le métabolisme urbain se décline désormais dans chacune des opérations portées par Plaine Commune Développement. En optimisant les flux de matériaux, non seulement cette démarche limite la consommation de matériaux neufs, mais elle réduit aussi la quantité de déchets produits, de ressources consacrées au transport, de nuisances et d'émissions de gaz à effet de serre.

Mettre l'économie circulaire au service du renouvellement urbain

Les opérations de renouvellement urbain sont des opportunités majeures de donner une seconde vie à de nombreux matériaux et ainsi de considérer les bâtiments existants comme autant de mines urbaines. Cette approche s'incarne donc dans des opérations de déconstruction du bâti mais aussi dans la conception des espaces publics. Des ambitions fortes en la matière sont ainsi portées par le projet d'aménagement du **quartier Orgemont**, à Épinay-sur-Seine. Ce site a été retenu par l'EPT comme « quartier pilote pour la valorisation du béton », une démarche expérimentale qui encourage la pose de mobilier urbain en béton de réemploi ou en réutilisation, ainsi que la valorisation des matériaux issus de la déconstruction, notamment en sous-couche.

Un chantier innovant de déconstruction de l'usine KDI à La Courneuve

Depuis 2022, le **quartier de la Mairie**, à La Courneuve, est le théâtre d'une transformation importante. L'ancienne

usine métallurgique KDI a été déconstruite pour laisser place en 2030 à un nouveau quartier de ville. Cet ancien site industriel, acquis par la SPL dès 2018, constituait un gisement important de matériaux valorisables en réemploi. Il présentait également une disponibilité foncière rare de plus de 4 hectares, susceptible d'accueillir une plateforme de remploi ouverte au public sur 2 500 m². Entre 2022 et 2024, la SPL y a mené un chantier de déconstruction pilote en deux phases, où aura été organisé le remploi de 547 tonnes de matériaux avec, à l'issue du chantier, un taux de 99 % de valorisation des déchets.

Des écoquartiers sobres sur tout leur cycle de vie

La démarche de métabolisme urbain vient en complément d'autres méthodes de décarbonation afin de réduire toujours plus le bilan carbone des opérations. À l'**écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis**, elle a sous-tendu un certain nombre de choix opérationnels. La structure de ses chaussées a été réalisée à l'aide de matériaux recyclés, et les pavés apparents sont issus de la filière de réemploi, tandis que les espaces verts ont été garnis de mulch, un matériau de paillage issu de déchets verts collectés sur le territoire.

Construire une dynamique commune avec les acteurs du territoire

Sur la **ZAC des Tartres**, à Stains, l'inauguration en 2024 du programme Elan'C, réalisé par Crédit Agricole Immobilier, a acté une nouvelle étape de mise en pratique du métabolisme urbain. Au sein de ce programme immobilier de 105 logements comprenant 63 logements en accession, plus d'un tiers des acquéreurs (38 %) ont répondu positivement pour équiper leur nouveau logement de biens issus du réemploi. Une réussite due au développement d'une dynamique commune autour de la démarche de métabolisme urbain entre le promoteur, l'aménageur, les entreprises, l'EPT Plaine

Commune et la ville de Stains. Une nouvelle étape a donc été franchie dans la mise en place systématisée du métabolisme urbain dans les opérations d'aménagement et de construction portées par Plaine Commune Développement. Cette nouvelle donne implique désormais la sélection de maîtres d'œuvre et de bureaux d'études techniques capables de réaliser un diagnostic précoce des ressources en équipements et matériaux réutilisables, puis d'établir des retours d'expérience internes réguliers pour organiser la montée en compétence de l'ensemble de nos collaborateurs. Cette démarche de formation est également soutenue par le territoire, à travers des ateliers réguliers de partage de savoir-faire sur le réemploi des matériaux, auxquels ont pu participer les équipes de Plaine Commune Développement.

INTERVIEW DE



Gilles Poux, Maire de La Courneuve

« Dans les périodes de transition, la capacité à faire des pas de côté est précieuse »

Comment la stratégie de métabolisme urbain initiée par Plaine Commune s'incarne-t-elle à La Courneuve ?

Cela fait déjà une dizaine d'années que nous avons identifié le réemploi comme un levier particulièrement pertinent pour réduire la consommation d'énergie et de matière première. C'est un travail de long terme qui a fait entrer ces logiques dans les pratiques courantes des acteurs de l'aménagement et de la construction. C'est particulièrement vrai sur des opérations pilotes comme la ZAC du Quartier de la Mairie, qui engage la restructuration du centre-ville selon des principes d'économie circulaire et de sobriété énergétique. La déconstruction partielle de l'ancienne usine KDI a notamment fourni de nombreux matériaux qui sont encore aujourd'hui réemployés, notamment dans l'aménagement des espaces publics. Le béton du site est ainsi concassé et réutilisé en sous-couche des futures rues de ce quartier, des pans de briques trouveront également une seconde vie dans des équipements publics, et de nombreux éléments (fenêtres, portes, radiateurs, poutres, etc.) ont été sélectionnés pour être réemployés sur d'autres opérations du

territoire. Par ailleurs, ce site joue un rôle central dans notre stratégie de métabolisme urbain puisqu'il a hébergé des associations œuvrant dans le domaine du recyclage.

Quel rôle Plaine Commune Développement joue-t-elle dans l'implémentation de cette stratégie ?

Plaine Commune Développement fonctionne pour nous comme un réservoir de compétences extrêmement précieux pour mener les projets d'aménagement selon des méthodes correspondant aux objectifs politiques du territoire. Nous disposons ainsi d'un pôle d'excellence avec des professionnels qui se forment en continu aux questions de réemploi et de recyclage. Cela nous procure un éclairage unique sur la pertinence des projets, sur les partenariats à tisser, et nous fait gagner beaucoup de temps. En tant qu'aménageur public, Plaine Commune Développement peut donc assurer un rôle stratégique, celui de la prise de recul et du défrichage de nouvelles méthodes de décarbonation. C'est dans des périodes de transition comme celle que nous connaissons actuellement, que sa capacité à faire des pas de côté est particulièrement précieuse.

Continuer à proposer une offre de logements ambitieuse

Par son action à l'échelle du territoire, Plaine Commune Développement ne contribue pas seulement à produire des logements mais aussi des parcours résidentiels. Dans un contexte économique parfois difficile, notre rôle est donc de tenir le cap du développement d'une offre diversifiée, adaptée à tous les habitants du territoire et à toutes les étapes de leur vie. Notre action se traduit par un volume maîtrisé de commercialisations de terrains en cours et de programmes tournés vers la recherche d'un équilibre entre accession libre, accession sociale, location sociale, et bail réel et solidaire (BRS).

Un territoire qui continue de bâtir malgré un contexte adverse

Les deux dernières années ont été marquées par une forte incertitude économique et des paramètres financiers influant négativement sur le dynamisme du marché immobilier. Pourtant, le territoire de Plaine Commune résiste et continue de construire massivement. Cette situation exceptionnelle s'explique avant tout par le fait que l'offre de logements y est structurée sur le long terme par des projets maîtrisés, impulsés par la puissance publique et des aménageurs comme Plaine Commune Développement, ayant à cœur d'élaborer des programmations résilientes face aux aléas du marché. Grâce à un foncier public viabilisé à coût maîtrisé et à des choix stratégiques adaptés au marché, les prix de sortie des logements construits sur les opérations d'aménagement sont contenus, sans avoir à sacrifier leur qualité. Si une offre importante de nouveaux logements est déjà bien engagée sur les secteurs d'aménagement « actifs » des Tartres, de Pleyel, de l'écoquartier fluvial, de La Courneuve (Quartier de la Mairie, Six-Routes) et à Aubervilliers (Port Chemin Vert), une offre nouvelle est en préparation dans les secteurs de rénovation urbaine (Orgemont, La Source – Les Presles).

Chiffres clés de la production de logements en 2024

1 038 sous promesse de vente

808 en phase de construction

300 sous forme de droits à construire

807 livrés

Soit au total près de **3 000** logements neufs en développement

dont **720** logements en précommercialisation

Plaine Commune Développement, nouvel opérateur immobilier

La SEM a pris une participation à hauteur de 30 % dans la société civile de construction vente B3.2 Confluence, aux côtés de la CAPS et de Plaine Commune Habitat (PCH). Plaine Commune Développement assure la gestion administrative et financière de l'opération, et prendra en charge les opérations de construction, tandis que la CAPS gèrera de la commercialisation et PCH le suivi de la conception et de l'exécution. Ce projet, qui vise la construction de 50 logements en BRS, constitue une opportunité de suivre les orientations du territoire en termes de logement abordable tout en acquérant un savoir-faire précieux.

D'autres opérations sont envisagées, en secteur diffus ou dans des périmètres de zones d'aménagement, en partenariat avec des promoteurs désireux de bénéficier d'une expertise spécifique. Elles concernent du logement, mais pourraient s'ouvrir à d'autres segments comme l'hôtellerie, conformément au plan stratégique de Plaine Commune Développement.

Deux des prochaines opérations, situées à La Courneuve, devraient donner lieu à la constitution de sociétés civiles de construction-vente au cours de l'année 2025. Sur un marché national en crise depuis plusieurs années, l'investissement dans la promotion d'un aménageur public est aussi un signal de confiance dans le dynamisme et l'attractivité du territoire.



© RM_DM Architecte

INTERVIEW DE



Adrien Delacroix, Maire-adjoint de Saint-Denis, chargé de l'aménagement durable, de l'urbanisme et du foncier, conseiller territorial de Plaine Commune

Saint-Denis, qui accueillera les lignes 16 et 17. Autant de facteurs d'attractivité qui se révèlent précieux pour entretenir le dynamisme du marché local.

Quels sont les facteurs ayant renforcé l'attractivité du territoire en 2024 ?

Les Jeux et le Grand Paris ont joué un rôle essentiel. Les effets de long terme des Jeux Olympiques de Paris 2024 ont contribué à la fois à la transformation concrète du territoire et à l'évolution de son image. Les réalisations olympiques, telles que l'écoquartier fluvial, le Centre Aquatique Olympique, ou encore le franchissement urbain Pleyel, ont ainsi bénéficié d'une visibilité mondiale et ancré l'urbanisme innovant du territoire dans l'esprit de millions de spectateurs. Enfin, la résilience de l'immobilier local est largement entretenue par le développement de l'offre de transport à travers l'ouverture de nouvelles gares inaugurées ces dernières années, comme la gare Pleyel livrée en juin et son accès à la ligne 14, ou prévue sous peu, comme la gare des Six-Routes, à

Quels jalons ont été franchis en 2024 dans la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ?

2024 a été une année charnière pour les projets de renouvellement urbain. Après plusieurs années consacrées aux phases d'études urbaines et à la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), de nombreuses opérations sont arrivées à maturité et ont vu la commercialisation de logements se poursuivre. C'est le cas à Saint-Denis sur les ZAC des Tartres, de Pleyel et de Confluence, mais aussi à La Courneuve sur celles du quartier de la Mairie et des Six-Routes. Sur chacune de ces zones, une programmation variée a été conçue pour reconstituer l'offre des logements démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain mais aussi pour accueillir de nouveaux habitants et développer la mixité, sociale et d'usage.

Quelles sont les priorités en cours et à venir en matière de renouvellement de l'offre de logements à Plaine Commune ?

Cette politique ambitieuse de développement de l'offre de logements est complétée par un effort renouvelé dans la lutte contre l'habitat indigne portée par le territoire et dans laquelle Plaine Commune Développement a un rôle décisif à jouer, notamment en termes de diagnostic et d'évaluation du potentiel de transformation de chaque lot concerné. De nouvelles missions complémentaires d'un second levier majeur : la reconversion des immeubles de bureaux vacants pour les mettre au service des nouvelles orientations du territoire en matière de projets urbains. Dans une phase de forte contraction du marché de l'immobilier tertiaire, une étude a en effet été lancée sur l'état de ce parc et son degré de vacance pour évaluer les opportunités de transformation en logements publics et activités économiques dans le but de développer des quartiers équilibrés.

“ Nous apportons aux opérations de copromotion auxquelles nous participons une expertise unique qui en garantit la qualité. Nos promoteurs partenaires bénéficient ainsi de notre connaissance et de notre regard sur l'ensemble du foncier de Plaine Commune, ainsi que de notre compréhension fine des attentes du territoire. ”

Brieuc Decroix,
Directeur de la promotion Plaine Commune Développement





Nos réalisations
marquantes en
2024

Le Village Olympique, novateur en matière d'écologie urbaine

Judi 29 février 2024, la SEM Plaine Commune Développement, l'EPT Plaine Commune, les villes de Saint-Denis, de Saint-Ouen-sur-Seine et de L'Île-Saint-Denis, Paris 2024, la SOLIDEO, les services de l'État, le conseil départemental 93, et la région Île-de-France ont participé à la remise symbolique des clés du Village Olympique à Paris 2024 en présence du président de la République. Cet acte ponctue sept années d'une mobilisation exceptionnelle des équipes de Plaine Commune Développement pour mener à bien dans les délais l'aménagement des phases 2 et 3 de l'écoquartier fluvial, qui a accueilli près de 2 700 athlètes durant les JOP Paris 2024.

Cette partie du village, implantée sur L'Île-Saint-Denis, laisse place dès 2025 à un quartier de vie innovant ambitieux et résilient dont la conception a été pensée comme un quartier à vivre, regroupant habitants, lieux de culture, bureaux, hôtel, base de loisirs, avant même la candidature olympique.



© SOLIDECO/Anoïme Meyssonier



© Pierre-Yves Brunaud

Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.



© Pierre-Yves Brunaud

Écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.



Remise des clés du Village Olympique.



© Pierre-Yves Brunaud

Centrale de mobilité 2.

Urbaniste : Philippon-Kalt Architectes.
Maîtres d'œuvre des espaces publics : OTCI, Inuits, Sinbio, OGI, HBLA, Atelier Coup d'éclat et Recovering SARL.
AMO développement durable : Inddigo.
AMO/OPCIC : ARTELIA.
Architectes (phase JOP 2024) : AAVP, ChartierDalix, Erik Giudice, Fabrice Commerçon/Ibrahima N'doye, Gaëtan Le Penhuel, Hardel Le Bihan, MGAU, NP2F, NZI, Petitdidier Proux, Duplantier, Farid Azib.
Promoteurs et bailleurs (phase JOP 2024) :
 CDC Habitat, OFS de Plaine Commune
 Phase 2 – Groupe Pichet Legendre Immobilier,
Financeurs – Agence de l'Eau Seine-Normandie, Caisse des dépôts et consignations (CDC), conseil régional d'Île-de-France, FEDER.
Partenaires JOP 2024 : Paris 2024, SOLIDEO.
 Le projet bénéficie du soutien financier de l'Union européenne, de la région Île-de-France et de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie.

Nouvelle étape pour le territoire

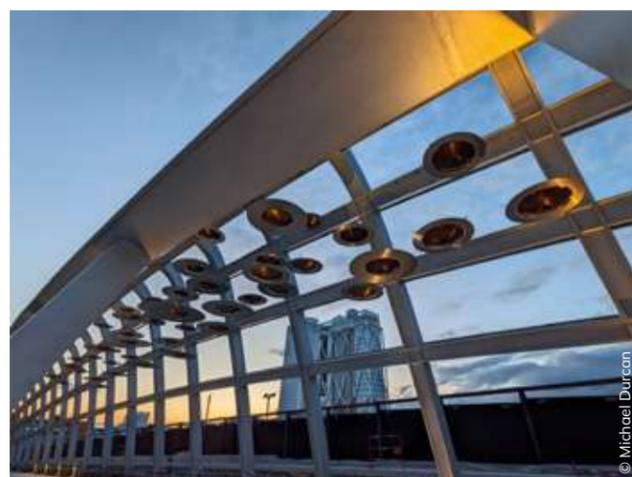
Mai 2024 aura été un grand moment de fierté pour tous les partenaires et toutes les équipes mobilisées autour du projet du franchissement urbain Pleyel (FUP). Bien plus qu'un pont, le FUP est un ouvrage d'art stratégique pour le développement urbain de Plaine Commune.

Il assure une continuité urbaine et paysagère jusqu'aux bords de Seine et une intermodalité exceptionnelle entre la gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel (lignes 14, 15, 16 et 17) et la gare du RER D Stade de France – Saint-Denis.

L'EPT Plaine Commune, maître d'ouvrage de ce projet, a délégué la réalisation des études et travaux à la SPL Plaine Commune Développement.



Maîtrise d'ouvrage du franchissement Pleyel : Plaine Commune.
Maîtrise d'ouvrage déléguée : Plaine Commune Développement.
Partenaires financiers : ETP Plaine Commune, État, conseil départemental 93, Métropole du Grand Paris, ville de Saint-Denis, région Île-de-France, Société du Grand Paris.
Maîtrise d'œuvre : Agence Marc Mimram, Richez Associés, Fondation Artelia, Edeis.
Entreprises : Bouygues Travaux Publics, Maeg, Razel-Bec, Franki, Sefi Intrafor.
Maîtrise d'ouvrage travaux ferroviaires : SNCF.



Inauguration du franchissement urbain Pleyel.

“ Grâce au nouveau franchissement urbain Pleyel, à Saint-Denis, des dizaines de milliers de spectateurs se sont rendus chaque jour au Stade de France et au Centre Aquatique Olympique pour assister à des épreuves de Paris 2024. Cet ouvrage unique, le plus grand franchissement ferroviaire d'Europe, a été livré en temps et en heure et dans le respect des budgets. ”

Société du Grand Paris

Livraison du programme Sanité-Belair

En octobre dernier a été inauguré dans la ZAC Sud Confluence, à Saint-Denis, le programme résidentiel Sanité-Belair par l'OPH Plaine Commune Habitat. Situé à proximité de la gare Saint-Denis rénovée, ce programme mixte propose 41 logements sociaux et un institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP) de 1000 m² géré par la mutuelle La Mayotte.



Résidence Sanité-Belair.

9 000 heures
d'insertion
contractualisées

Coût de l'opération
12,4 M€

1% : part des
matériaux de rempli
ou réutilisés pour
les travaux

Maître d'ouvrage : Plaine Commune Habitat.
Groupement pour la conception-réalisation :
Tempere et Seyler & Lucan.

Inauguration de l'école maternelle Jacqueline Quatremaire, à l'heure de la sobriété énergétique

Matériaux biosourcés, raccordement au réseau de chaleur géothermique, création de cours généreusement végétalisés : l'école maternelle Jacqueline Quatremaire, inaugurée en septembre 2024, a fait l'objet d'une opération de réhabilitation-extension. Elle a été conduite dans le cadre du programme d'action national (ÉduRénov) dédié à la rénovation énergétique des bâtiments scolaires.



40%
de réduction
des dépenses
énergétiques

**300 élèves
accueillis**
au lieu de 210
initialement

Mandant : Ville de Villetaneuse.
Mandataire : SPL Plaine Commune
Développement.
Maîtrise d'œuvre : Atelier 2A+, architecte,
MCI Thermiques, BET thermique, Ingeba,
BET structure, Atec, Économiste, Trans-Faire,
AMO Environnement.

Un nouveau siège social pour SNCF Voyageurs dans la ZAC Landy Pleyel

C'est en mai que SNCF Voyageurs, en présence de l'ensemble des partenaires du projet, a fêté l'emménagement dans son nouveau siège social construit par AXA Investment Managers et Bouygues Immobilier dans la ZAC Landy Pleyel.

Il s'agit de l'un des derniers îlots de cette dernière, situé en bordure des voies ferrées.

Avec cette nouvelle implantation, le groupe SNCF est l'un des plus importants employeurs du territoire.



3 500
collaborateurs
SNCF Voyageurs

18 000
salariés SNCF
sur le territoire de Plaine
Commune



Maîtrise d'œuvre urbaine : agence Reichen et Robert.
Maître d'œuvre du programme : Henning Larsen.
Promoteurs : Bouygues Immobilier, AXA Investment Managers.

Nouvelles étapes pour l'écoquartier des Tartres

Sur la ZAC des Tartres, à Saint-Denis et Stains, cinq programmes de logements (locatifs sociaux, intermédiaires, en accession, BRS) se concrétisent en 2024, portés par LogiRep, Crédit Agricole Immobilier, Immobilière Île-de-France, Dream Promotion et l'OFS de Plaine Commune, dans un cadre durable, à l'architecture variée et en pleine mutation urbaine. Aménagé par la SPL Plaine Commune Développement, l'écoquartier se distingue depuis 2012 par sa gestion « zéro rejet », avec une infiltration totale des eaux pluviales.



© Pierre-Yves Brunaud



© Béal & Blanckaert

Dream Promotion.

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER (CAI) : 105 logements

(63 logements en accession à la propriété et 42 logements locatifs intermédiaires cédés à IN'LI)

DREAM PROMOTION : 53 logements en accession,

dont 35 logements locatifs intermédiaires en VEFA pour le compte du bailleur social Seqens (chantier en cours)



© Pierre-Yves Brunaud

Immobilière Île-de-France.

IMMOBILIÈRE ÎLE-DE-FRANCE : 109 logements

répartis sur 2 immeubles, dont 69 en accession libre et 40 en locatif intermédiaire (IN'LI)

CAPS / PLAINE COMMUNE HABITAT / OFS DE PLAINE COMMUNE : 53 logements en BRS



© ITAR Architectures

CAPS/PCH/OFS.



© Pierre-Yves Brunaud



© Pierre-Yves Brunaud

LOGIREP : un programme de 87 logements sociaux

avec 4 bâtiments, dont un bâtiment-signal de 11 étages (chantier en cours)

Urbaniste : O'Zone.
Paysagiste-coordonnateur : Atelier Jours.
Maîtres d'œuvre des espaces publics : Ma-Geo-Morel, OLM paysagistes, CL Infra, Coup d'Éclat, Atelier d'Écologie Urbaine.
Hydrologue : Urban Water.
AMO environnementale : S'Place Environnement.
Bailleurs et promoteurs : Crédit Agricole Immobilier, Dream Promotion, Immobilière Île-de-France, LogiRep, CAPS, OFS de Plaine Commune.
Architectes : UrbanMakers, Béal & Blanckaert, MFR, ITAR, AAVP Architecture, Atelier Dupont.

Nouvelle concession d'aménagement Émile Dubois, 10^e projet NPNRU confié à la SPL

Attribuée en juin 2024 à la SPL par l'EPT Plaine Commune, cette nouvelle concession a pour objectif de diversifier l'offre résidentielle (accession, BRS, reconstitution, locatif libre) et de développer une nouvelle trame viaire et une nouvelle offre d'équipements publics.



Quartier la Maladrerie.

40 hectares
surface du NPNRU

10 hectares
surface de la concession SPL

**PROGRAMME
CONCESSION :**
450
nouveaux logements
3,7 hectares
d'espaces publics



Quartier Émile Dubois.

Nouveau mandat foncier et d'aménagement des espaces publics des dalles Villette

En 2024, la SPL s'est vu confier par l'EPT Plaine Commune le projet d'aménagement des dalles qui s'inscrit dans le projet NPNRU Villette Quatre-Chemins à Aubervilliers. Il vise :

- la requalification et le développement de l'entrée de quartier et de l'entrée de ville ;
- l'amélioration des cheminements facilitant le passage des dalles et leur lisibilité ;
- l'amélioration de l'insertion urbaine des grands îlots d'habitat social avec la réhabilitation de patrimoine de bailleurs ;
- la remise à niveau et l'adaptation d'équipements sociaux et publics ;
- le développement d'espaces verts et d'espaces publics.



Villette-Quatre-Chemins.



Premières livraisons en ligne de mire

À Aubervilliers, le chantier de construction des premiers programmes de logements avance à grands pas, à Port Chemin Vert : I3F réalise un ensemble immobilier de 69 logements locatifs sociaux conforme au seuil 2025 de la RE 2020. Juste à côté, Icade réalise un immeuble de 55 logements en accession et 300 m² de commerces. Livraisons prévues en 2025 !



Programme I3F.



Programme Icade.

69 logements sociaux (I3F) conformes au seuil 2025 de la RE2020

Pour atteindre cela, mise en œuvre de :

- **.100%** de béton bas carbone
- réemplois de matériaux à hauteur de **2%** du CA de l'opération



© Franck Bourdine

Maîtrise d'œuvre urbaine : agence Babel, Atelier Jours.
Maîtrise d'œuvre espaces publics : agence Florence Mercier.
Bureaux d'études : TPFI, Tugec, Recovering.
Promoteurs : Icade, I3F.
Architectes : Fresh Architecture, ITAR architectures.

Remontage de la flèche de la basilique Top départ pour les travaux !

2024 est une année clé pour la renaissance de la flèche de la basilique de Saint-Denis. Les fouilles archéologiques et la consolidation du massif occidental étant terminées, le projet est entré dans une nouvelle phase avec le montage de l'échafaudage et le lancement des travaux de remontage de la flèche de la basilique et de la « Fabrique de la flèche », lieu de médiation et chantier immersif.



© Pierre-Yves Brunaud

Prochaines étapes
Septembre 2025
 Ouverture de la « Fabrique de la flèche »

2029
 Date prévisionnelle de fin des travaux



Maîtrise d'ouvrage : L'association Suivez la flèche.
AMO : Plaine Commune Développement.
Maîtrise d'œuvre : L'agence 2BDM avec les ACMH Jacques Moulin et Christophe Bottineau, Frédéric Keiff et Studio Vaste
Autres intervenants et/ou partenaires : DRAC (Direction régionale des affaires culturelles), architecte en chef des Monuments historiques, ville de Saint-Denis, EPT Plaine Commune, service d'archéologie de la ville de Saint-Denis.



© Pierre-Yves Brunaud

Objectif BRS !

Plaine Commune Développement prend une part déterminante dans les objectifs de production du logement abordable sur le territoire, avec la montée en puissance du logement en bail réel solidaire (BRS).

Ce dispositif innovant doit permettre de produire dans les huit villes de Plaine Commune, des logements à des prix inférieurs de 15 à 30% au prix moyen du marché, en s'appuyant sur l'OFS de Plaine Commune créée en 2022 par Plaine Commune, Plaine Commune Habitat et sa Coopérative d'Accession à la Propriété, la CAPS. L'objectif de l'OFS est de commercialiser 300 par an en bail réel solidaire (BRS) sur les premières années de son activité, puis 500 par an.



© Pierre-Yves Brunaud

Plus de 300 logements en BRS

en cours de développement dans les opérations d'aménagement concédées à Plaine Commune Développement.

Landy-Pleyel : Programme Les Météores (PCH/CAPS/OFS).

Dans la ZAC Sud Confluence, la SEM, la CAPS et Plaine Commune Habitat développent en co-promotion au sein d'une SCCV commune un programme de 50 logements BRS au pied de la nouvelle gare SNCF de Saint-Denis.



Sud Confluence : Programme Les Traversées (CAPS/PCH/SEMPCD).



Tartres : Programme Les Herbes Folles (CAPS/PCH/OFS).



Nozal Front Populaire : Programme Times (ICADE/OFS).



Pleyel : Programme Les Lumières Pleyel (LLP/OFS).



Cristino Garcia-Landy : Programme ALIOS/OFS.

L'emblématique quartier Pleyel à Saint-Denis ne cesse de se transformer avec trois nouveaux projets

Chantier de logements Les Lumières Pleyel

En 2024, le chantier de construction des îlots dits « MISMO » du projet Les Lumières Pleyel a été engagé.

C'est le coup d'envoi, pour le groupement Les Lumières Pleyel (LLP), d'un projet retenu en 2017 dans le cadre de l'appel à projets IMGP 1 initié par la Métropole du Grand Paris, en accord avec Plaine Commune et la ville de Saint-Denis.



189 logements

dont 74 livrés en VEFA
à Plaine Commune Habitat

3 immeubles

conçus par les agences Snøhetta
et Ateliers 2/3/4

Livraison 2027

Sogelym Dixence (mandataire),
Crédit Agricole Immobilier,
Europequipements

Partenaires : SAS Les Lumières Pleyel (groupement d'opérateurs immobiliers composé notamment de Sogelym Dixence, Crédit Agricole Immobilier, Equans, Europequipements).



Groupe scolaire Lili Boulanger

La SPL est en charge du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire dénommé Lili Boulanger et d'un centre de loisirs confié par la ville de Saint-Denis.

Le projet architectural, de l'agence Archi5, propose des solutions respectueuses de l'environnement : structure bois, conservation de plusieurs façades existantes, raccordement au chauffage urbain, etc.

23 classes

avec cuisine de réchauffage
et espace de restauration

Livraison en 2025

Groupe scolaire
Architecte mandataire : Archi5prod.
BET technique et OPC : Bérim.
BET HQE : Agi2d.
Coordinateur SSI : BEFSIA.
Bureau de contrôle : Socotec
Construction.
Coordinateur SPS : Qualiconsult.



Espaces publics

La SPL a livré en 2024 l'ensemble des espaces publics des abords de la nouvelle tour Pleyel, devenue un hôtel de près de 700 chambres inauguré pour les JOP Paris 2024 et dont l'exploitation a été confiée au groupe allemand H-Hotels.



Clap de fin pour la ZAC des Poètes

La résidence Place des Poètes de 65 nouveaux logements en accession libre, développée par Bouygues Immobilier et conçue par RDAA et Terrabilis, a été livrée en 2024. Cette ultime réalisation de la ZAC des Poètes témoigne de la diversification réussie de l'habitat dans ce quartier en rénovation urbaine grâce à Plaine Commune, la ville, l'État et l'ANRU. Avec au total 210 nouveaux logements réalisés depuis 2007 dans ce quartier dont la rénovation a été confiée à la SEM, ce dernier programme profite avant tout à des primo-accédants, qui constituent 93 % des acquéreurs.



4 900 heures

d'insertion sur le chantier

Réemploi :

pavés et pergolas en bois des stationnements extérieurs, racks à vélos, spots et hublots des parties communes

© Pierre-Yves Bruneaud

**Qualité
environnementale**

NF Habitat HQE 1pt + RT 2012-10% (CEP 50)

**Raccordement
de l'opération**

au réseau de chaleur urbain CPCU

Urbaniste : François Daune.
Paysagiste : Florence Mercier.
Maître d'œuvre des espaces publics : Ingénierie Tugec.
Bailleurs et promoteurs : Clarm Immobilière 3F, Les Nouveaux Constructeurs, Bouygues Immobilier, Seine-Saint-Denis Habitat, CDC Habitat, Plaine Commune Habitat.



© Pierre-Yves Bruneaud

Nouvelle signature dans la ZAC de la Tour

La SPL Plaine Commune Développement et Arcade ont signé en juillet dernier l'acte de vente pour la réalisation d'un programme de 42 logements en accession à la propriété. Le projet d'aménagement public de la ZAC de la Tour, à La Courneuve, récemment reprogrammé par l'EPT Plaine Commune dans le cadre du NPNRU, contribue ainsi activement au renouvellement du cadre de vie et de l'offre de logements sur ce secteur des 4000 Sud.



Programme AFL.



Programme résidentiel L'Arche (ARCADE).

Urbanistes : Bernard Paurd, Lipa & Serge Goldstein, Agence Philippe Hamelin, Studio Mundis.
Maîtres d'œuvre : Batt, Comptoir des Projets, Florence Robert & Frédéric Boeuf, NR Conseil.
Bailleurs et promoteurs : Arcade, Arche Promotion, CAPS, Clarm, Cogedim, Crédit Agricole Immobilier, Demathieu Bard, Er'Crea, Foncière Logement, Plaine Commune Habitat, Seine-Saint-Denis Habitat.

Contacts



36 avenue Amílcar Cabral – 93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 17 83 60

<https://plaine-commune-developpement.fr>

