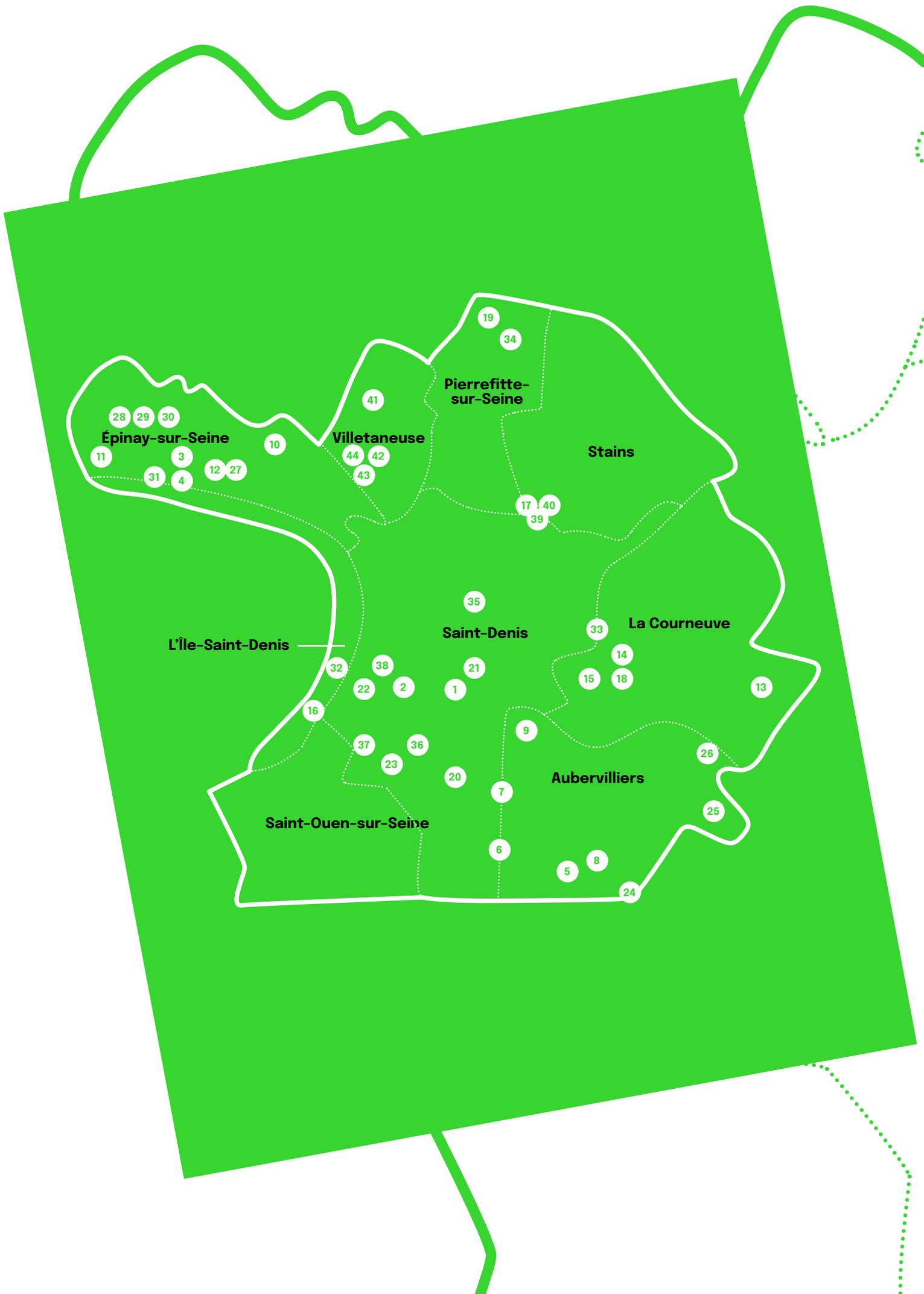


Imaginer → et agir

pour un nouveau
modèle de
développement
urbain

Rapport d'activité
2021

**Plaine
Commune
Développement**



Épinay-sur-Seine

Villetaneuse

Pierrefitte-sur-Seine

Stains

L'Île-Saint-Denis

Saint-Denis

La Courneuve

Saint-Ouen-sur-Seine

Aubervilliers

28 29 30
11 3 4 12 27

41
44 42 43

19 34

17 40
39

32 38 22 2
37 36 23

35 21 1
20 7

33 14 15 18

13

9

26

6

25

5 8

24

Table des matières

Esprit(s) d'entreprise

L'éditorial du président	p.04
L'éditorial du directeur général	p.05
Chiffres clés	p.06
Certifications, label	p.07
Les dates qui ont marqué 2021	p.08

Études et prestations de services

1 Cathédrales du Rail	p.14
2 AMO ZAC Plaine Saulnier	p.15
3 AMO Laboratoires Éclair	p.16
4 AMO NPNRU - Épinay-sur-Seine	p.17
5 AMO immobilière	p.18
Focus : Imaginer la ville de demain	p.20

Opérations d'aménagement

6 ZAC Nozal Front Populaire	p.24
7 CPRU Cristino-Garcia/Landy	p.25
8 ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers	p.26
9 ZAC Port Chemin Vert	p.27
10 La Source - Les Presles	p.28
11 Quartier d'Orgemont	p.29
12 ZAC Intégral Épinay-sur-Seine	p.30
13 Concession des Quatre-Routes	p.31
14 ZAC des Six-Routes	p.32
15 ZAC du Quartier de la Tour	p.33
16 ZAC de l'Écoquartier Fluvial	p.34
Focus : Imaginer une ville plus mixte, un enjeu de cohésion sociale	p.36
17 ZAC des Tartres	p.38
18 ZAC du Quartier de la Mairie	p.40
19 ZAC des Poètes	p.41
20 ZAC Landy/Pleyel	p.42
21 ZAC Porte de Paris	p.43
22 ZAC Sud Confluence	p.44
23 ZAC Pleyel	p.45

Opérations de superstructures

24 Crèche Marguerite-Le Maut	P.48
25 Crèche et groupe scolaire du Fort d'Aubervilliers	P.49
26 Stades Auguste Delaune et Docteur Pieyre	P.50
27 Copropriétés Quéigny	P.51
28 Maison de la danse, du chant et des arts plastiques	P.52
29 Maison de l'environnement	P.53
30 Groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau	P.54
31 Passerelle	P.55
Focus : La nouvelle ville durable, plus qu'une question d'écologie	P.56
32 Centrale de mobilité N°2	P.58
33 Franchissement de l'A1	P.59
34 Groupe scolaire Danielle Mitterrand	P.60
35 Basilique cathédrale Saint-Denis	P.61
36 Franchissement urbain Pleyel	P.62
37 Groupe scolaire Lili-Boulanger Les Petits Pianos	P.64
38 Pôle petite enfance et santé	P.65
39 Maison de l'agriculture urbaine	P.66
40 Groupe scolaire Lucie-Aubrac	P.67
41 Centre nautique	P.68
42 Maison de santé	P.69
43 Médiathèque Annie Ernaux	P.70
44 Écoles Jacqueline-Quatremaire	P.71

Organisation

L'équipe	P.74
Une entité, deux sociétés, une filiale	P.76
Composition des conseils d'administration	P.78
Mot du secrétaire général	P.79
Contacts	P.80

Stéphane Troussel
Président de Plaine
Commune Développement



Vers un nouveau cycle urbain

**“Exigences écologiques,
mixité sociale et urbaine,
qualité des logements
et des espaces publics sont
les impératifs qui nous guident.”**

Encore teintée de la crise de la Covid-19, 2021 est aussi une année de mise en chantier d'un nouveau cycle urbain pour le territoire de Plaine Commune. Exigences écologiques, mixité sociale et urbaine, qualité des logements et des espaces publics : ce sont les impératifs qui guident la ville à vivre que nous souhaitons pour Plaine Commune et ses neuf villes. Ce dynamisme urbain est soutenu par la triple chance que constituent les investissements massifs des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, l'un des plus grands projets de

rénovation urbaine de France, et l'arrivée imminente des gares du Grand Paris Express. Autant d'atouts qui nous invitent à valoriser ceux de Plaine Commune, notamment son riche passé industriel et son bouillonnement culturel. Plaine Commune Développement, outil d'aménagement de référence et partenaire des collectivités pour la construction d'équipements publics, doit prendre toute sa part dans ces ambitions.

Plaine Commune Développement, fort de son expertise et d'une connaissance fine du terrain, est pleinement engagé sur tous

les fronts de la transformation urbaine. Économie circulaire et réemploi, nouveaux outils comme le bail réel solidaire, urbanisme de transition, rénovation urbaine, équipements publics et grandes infrastructures : ici plus qu'ailleurs, nous construisons la ville sur la ville. Au sortir d'une crise sanitaire et sociale qui a bousculé les usages et les attentes, bien vivre la ville, mieux vivre la ville, c'est la condition de l'attractivité du territoire.

2021 marque aussi pour Plaine Commune Développement le coup d'envoi d'une réflexion sur notre cœur de métier de l'aménagement et de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que sur le développement de nouvelles activités : comment être toujours plus utiles pour accompagner les villes et le territoire dans leurs projets urbains, c'est l'objet d'un nouveau plan stratégique qui sera finalisé en 2022.

Développer l'attractivité du territoire



“Économie circulaire et réemploi, urbanisme de transition, équipements publics... ici plus qu'ailleurs, nous construisons la ville sur la ville.”

Gildas Maguer

Directeur général de
Plaine Commune
Développement

2021 ←

en chiffres



930 logements
livrés ou
en chantier



1045 logements
sous promesse
de vente



588
logements
en travaux



18 opérations
sur
330 hectares



102 hectares
d'espaces publics



29
équipements
publics



19
contrats
d'étude

CES MISSIONS REPRÉSENTENT



1.4 milliard
d'euros
d'investissements



3.2 millions de m²
de programmes
immobiliers

Certifications, label

ISO 9001 :2015

Au terme d'un processus spécifique concernant leurs pratiques professionnelles, les activités de la SEM et de la SPL ont été certifiées ISO 9001 - 2015, en date du 5 décembre 2019.



Cette norme assure que le Système de Management Qualité mis en place (dont la finalité est d'atteindre les objectifs fixés avec obligation de résultats) respecte ses exigences. Un responsable qualité au sein de Plaine Commune Développement suit les procédures.

Le renouvellement annuel de la certification a été **acquis une première fois en novembre 2020, puis une seconde fois en novembre 2021.**

CERTIFICATION VMS

Dans le cadre de la crise sanitaire 2020-2021, la Direction a mis en place un plan de continuation d'activité qui a été **certifié par l'AFNOR avec le label VMS (Vérification des Mesures Sanitaires) en date du 22 avril 2021.**



RSE - LABELLISATION - PROCÉDURE

Le Centre européen des employeurs et des entreprises à participation publique (CEEP), avec l'appui de la Fédération des EPL, décerne un label CEEP-CSR.

Créé en 2008, il distingue les entreprises fournissant des services publics pour leur action en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE).

Plaine Commune Développement a obtenu le label européen CEEP-CSR (ex-Discerno) le 14 novembre 2016. Plaine Commune Développement s'est vu renouveler le label CEEP-CSR une première fois le 11 décembre 2018, puis une seconde fois le 23 février 2022 (le label CEEP-CSR étant devenu le label SGI Europe CSR en 2021).

Outre l'action de la société en matière d'économie circulaire et d'insertion professionnelle, le comité d'évaluation a particulièrement salué son rôle dans **l'intégration d'une personne réfugiée dans le marché de l'emploi.** Plaine Commune Développement fait appel à des entreprises adaptées pour le **tri des papiers (Le Petit Plus)** et a fait réaliser des meubles et des objets par l'association Initiatives Solidaires, association d'**insertion** et de **réemploi de matériaux** (bois et métal) pour fabriquer de nouveaux objets dans la salle du conseil d'administration, la salle d'attente et une bibliothèque dans une salle de réunion.

UNE ANNÉE RICHE EN ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

JANVIER
Aubervilliers



Le premier programme immobilier de la ZAC Port Chemin Vert

Fresh Architectures a été désigné pour concevoir 55 logements en accession et 300 m² de commerces construits par Icade à l'entrée du quartier. La démarche environnementale (façades en terre cuite, performance énergétique, économie circulaire) et le travail sur le découpage des façades ont séduit le jury.

© Fresh Architectures

JANVIER
L'Île-Saint-Denis



L'Écoquartier Fluvial à l'honneur

Neutralité carbone en 2050, confort urbain, biodiversité... l'ingénierie déployée pour répondre aux trois objectifs environnementaux qui guident le projet a été présentée par Plaine Commune Développement, aux côtés de Plaine Commune et de la SOLIDEO, lors de la 22^e édition des Assises européennes de la transition énergétique.

© Didier Gauducheau

FÉVRIER
Aubervilliers



Une visite de fin de chantier au 19M

Guidés par Bruno Pavlovsky, président du département mode de Chanel, les élus du territoire ont pu découvrir en avant-première les 25 500 m² du 19M, conçu par Rudy Ricciotti. Avec ses 1 200 m² d'espaces ouverts au public, la Maison des métiers d'art participera au développement culturel de la Seine-Saint-Denis.

© Christophe Fillieule

Dans l'aventure de la reconversion des Laboratoires Éclair

Dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SEM a été missionnée par la ville d'Épinay-sur-Seine pour la mise en état des sols de l'ancien site industriel. Partiellement boisés, les 5 hectares sont destinés à devenir une friche artistique et culturelle ouverte au public.

© Plaine Commune Développement



MARS
Épinay-sur-Seine

À la découverte du métabolisme urbain

Georges-François Leclerc, préfet de Seine-Saint-Denis, s'est rendu sur le site de l'ancienne usine KDI pour découvrir la démarche de métabolisme urbain mise en œuvre par la SPL pour une optimisation de l'impact environnemental de l'aménagement de la ZAC du Quartier de la Mairie.

© Charles Adrianssens



MAI
La Courneuve

Économie locale et métabolisme urbain au cœur de l'aménagement

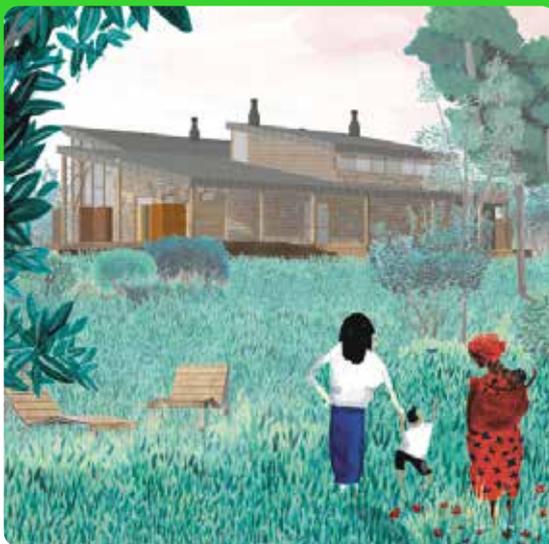
La SEM et la SPL ont cosigné la charte entreprise-territoire 2021-2024 et la charte de l'économie circulaire, portées par Plaine Commune. Elles réaffirment ainsi leur engagement pour le développement économique du territoire et pour le réemploi des matériaux issus des chantiers de déconstruction.

© Plaine Commune Développement



JUILLET
Saint-Denis

AVRIL
Épinay-sur-Seine



La Maison de l'environnement a son concepteur

Le groupement emmené par Frédéric Denise a été désigné pour la conception de la Maison de l'environnement, réalisée sous l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la SPL. Le jury a été sensible à l'attention portée à l'éco-construction de ce lieu à vocation pédagogique.

© Frédéric Denise

MAI
L'Île-Saint-Denis



L'Écoquartier Fluvial a de la visite

Michel Cadot, délégué interministériel aux Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, est revenu sur les lignes de force du site qui hébergera les athlètes avant de devenir un quartier de vie : bâtiments bas carbone, berges de Seine et parc aménagés, mixité programmatique, prix maîtrisés...

© Plaine Commune Développement

Le territoire comme patrimoine pour tous

Expositions, ateliers, projections, visites guidées... en partenariat avec l'Office de tourisme de Plaine Commune Grand Paris et la ville de L'Île-Saint-Denis, Plaine Commune Développement a proposé de partir à la découverte de Plaine Commune lors des 38^{es} Journées européennes du patrimoine.

© François Laurent/Plaine Commune Développement



SEPTEMBRE
L'Île-Saint-Denis

Un visiteur de marque sur le chantier du village olympique

À 26 mois et 16 jours de la date cible de la fin des travaux, Emmanuel Macron s'est rendu sur le chantier du futur Village des athlètes, accompagné des élus du territoire. L'occasion de montrer au chef de l'État les principaux éléments du futur village et de faire le point sur le calendrier respecté.

© Gildas Maguer/Plaine Commune Développement



OCTOBRE
L'Île-Saint-Denis

SEPTEMBRE
L'Île-Saint-Denis



Le rendez-vous des ouvrages olympiques

Organisé par la SOLIDEO et Paris 2024, le Meet-up s'inscrit dans la volonté que les Jeux de 2024 profitent à tous et qu'ils contribuent au développement durable des territoires. L'opportunité pour Plaine Commune Développement de présenter les futurs marchés à attribuer sur la partie ilodionysienne du Village des athlètes.

© SOLIDEO

OCTOBRE
Saint-Denis



La basilique Saint-Denis va retrouver sa symétrie originelle

L'association Suivez la flèche a confié à la SEM une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la reconstruction de la tour nord et de la flèche de la basilique. Un atout majeur pour son rayonnement touristique et pour la candidature de la ville comme capitale européenne de la culture en 2028.

© Plaine Commune Développement

Une seconde pierre sur la ZAC Sud Confluence

La SPL et Plaine Commune Habitat ont signé l'acte de vente d'un terrain qui accueillera 41 logements locatifs sociaux et un institut thérapeutique, éducatif et pédagogique. Conçu par les architectes-urbanistes Seyler & Lucan et construit par Tempere Construction, le programme sera livré fin 2023.

© Seyler & Lucan



OCTOBRE
Saint-Denis

Le métabolisme urbain au programme du Forum des projets urbains

Plaine Commune Développement a exposé la démarche de métabolisme urbain, qui fait de l'économie circulaire un nouveau modèle d'aménagement. Réemploi, réutilisation et recyclage sont au cœur des projets de démolition, d'aménagement d'espaces publics et de construction du territoire.

© François Laurent/Plaine Commune Développement



NOVEMBRE
Paris

NOVEMBRE
Stains

DÉCEMBRE
Saint-Denis



L'inauguration du premier groupe scolaire de la ZAC des Tartres

Ouvert à la rentrée de septembre 2021, le groupe scolaire Lucie-Aubrac de 19 classes a été inauguré à Stains, le 20 novembre 2021. Conçu par SOA Architectes au cœur d'un parc agro-urbain de 16 hectares, il s'agit du premier équipement scolaire réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la SPL.

© Dragan Lekic, photographe dépêché par la ville de Stains
© Fabrice Gaboriau/Plaine Commune

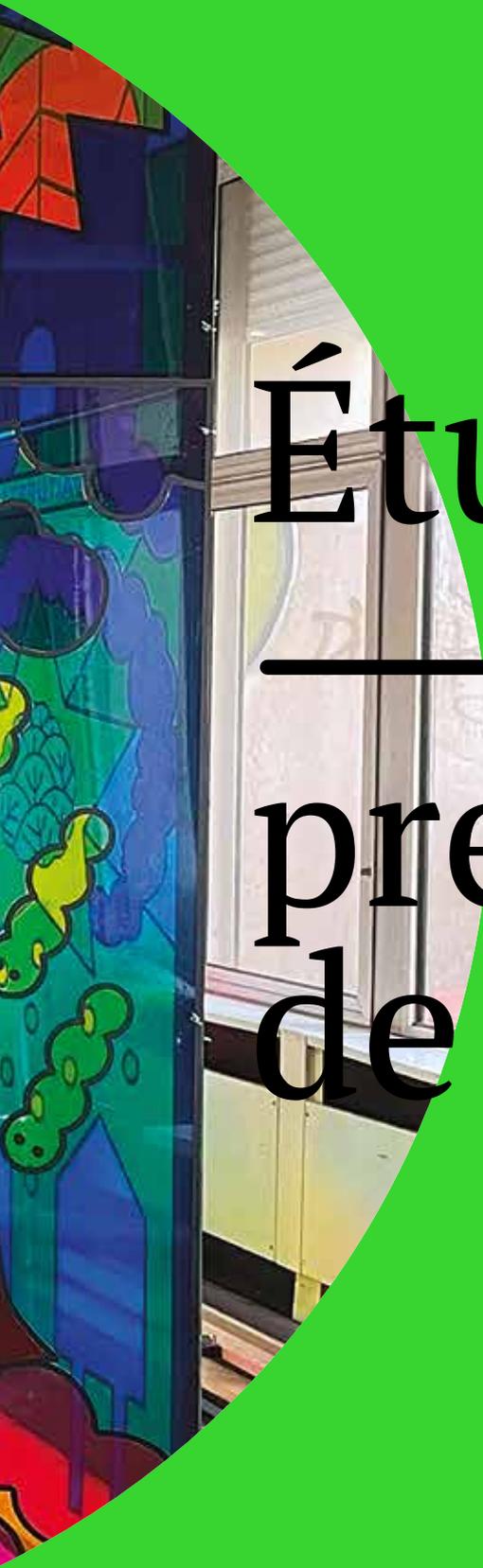


La construction du premier immeuble scandinave bas carbone

Bouygues Immobilier et AXA ont engagé les travaux de la première tranche du dernier programme tertiaire du quartier Landy-France, baptisé HAMØ et conçu par l'agence danoise Henning Larsen. 32 500 m² de bureaux et 1 970 m² d'activités qui seront occupés par SNCF Voyageurs début 2024.

© Henning Larsen Architects



A circular inset image on the left side of the page shows a colorful stained glass window with various patterns and colors like blue, green, yellow, and red. The window is partially obscured by a large green circle that serves as a background for the text.

Études → et prestations de services

Sur la voie du renouveau

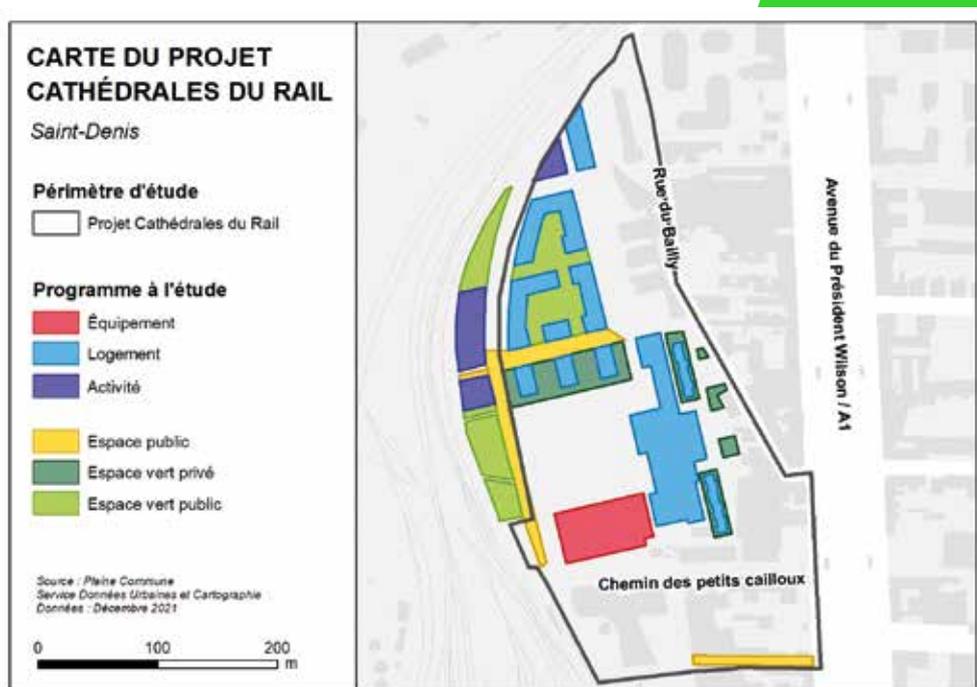
Au cœur de la Plaine Saint-Denis, les anciennes halles ferroviaires, propriété de la SNCF, vont reprendre vie. En novembre 2021, la SPL a été missionnée par l'EPT Plaine Commune pour l'accompagner dans la procédure de consultation d'opérateurs en vue de la mutation prochaine de ce site exceptionnel.

Témoin du passé industriel de Saint-Denis, le site des Cathédrales du Rail est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Longtemps laissés à l'abandon, les anciens ateliers de maintenance et de réparation de locomotives de la SNCF s'étendent sur 5,5 hectares, entre le faisceau ferroviaire nord et l'avenue du Président Wilson. Un site géographiquement stratégique qui possède une forte capacité de développement.

SNCF Immobilier et Plaine Commune ont lancé une consultation pour l'aménagement des Cathédrales du Rail et du nouveau quartier autour.

Une attention particulière sera portée à la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux, au caractère fonctionnel, pérenne et attractif du projet urbain et immobilier.

Dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, l'accompagnement de la SPL apporte son expertise professionnelle à Plaine Commune et la ville de Saint-Denis sur l'analyse des offres de conception du projet, de montage, de financement et d'exploitation et tout particulièrement de la reconversion des deux halles en un lieu culturel. La désignation du groupement lauréat est prévue en 2022.



L'olympisme se construit à Saulnier

Depuis 2020, la SPL assiste la Métropole du Grand Paris (MGP) dans la reconquête de l'un des derniers sites industriels de Saint-Denis. La ZAC Saulnier se saisit de l'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 pour achever sa mutation.

L'accompagnement de la SPL couvre le projet en phase olympique et en phase héritage. En 2021, la SPL a accompagné la MGP dans la préparation de la nouvelle étude de programmation de la ZAC. La MGP souhaite en effet, en lien avec l'EPT et la ville de Saint-Denis, challenger le programme initial qui prévoit des logements, bureaux, un groupe scolaire, un parc et un pôle sportif.

En 2021, la SPL a également appuyé la MGP dans les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, dont le master plan a été revu en février 2021. Après la finalisation en septembre 2021 de l'avant-projet en phases olympique et héritage, la SPL a préparé la consultation des entreprises de travaux lancée en avril 2022 pour un démarrage du chantier

en septembre 2022 et une livraison en mars 2024.

Côté foncier, la SPL a aussi assisté la MGP dans la remise en état des terrains. La déconstruction a été finalisée en mai 2021 et la dépollution du site, anciennement occupé par les installations d'Engie, a été terminée en décembre 2021. Une partie des 12,5 hectares de la ZAC a pu être livrée, dès avril 2021, au concessionnaire du centre aquatique olympique. Engagé à l'été 2021, après les travaux de terrassement, le gros œuvre de cet équipement sportif majeur pour le territoire et pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 sera achevé en mars 2022.



Centre aquatique olympique

© VenhoevenCS & Ateliers
234 Image Proloog



Clap de début !

En février 2021, la SPL s'est vu confier par la ville d'Épinay-sur-Seine une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en état des sols des Laboratoires Éclair, en cours de reconversion en un pôle culturel.

L'ancien site industriel, qui a joué un rôle clé dans l'industrie cinématographique française jusqu'en 2015, va devenir un lieu artistique et culturel ouvert au public. Située en plein cœur de la ville d'Épinay-sur-Seine et bien desservie par les transports, la friche de 5 hectares abrite une forêt urbaine classée de 1 hectare.

Après deux ans de riches réflexions et d'études menées par la ville, les Laboratoires Éclair ont entamé leur mutation en 2021. Leur requalification a pour objectif de constituer une nouvelle polarité urbaine et culturelle à l'échelle du territoire, tout en préservant l'identité patrimoniale et en valorisant la singularité paysagère du site, qui a toujours été fermé aux habitants. Un espace de rencontres, de discussions

et d'expositions, traitant notamment des enjeux urbains et environnementaux, doit voir le jour dès 2022.

La SPL accompagne la ville dans la mise en œuvre de la dépollution des sols et des eaux du site pour une mise en adéquation du site avec les futurs usages.

Cette mission a favorisé en 2021 via le pilotage des différents prestataires l'approfondissement de la connaissance de la pollution du site et la mise en place d'une stratégie globale de dépollution. La mission de la SPL se prolongera en 2022 par l'assistance à la désignation de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de dépollution dans le but d'engager les travaux de réhabilitation dès 2023.

Rénovation urbaine XXL

Entre 2006 et 2016, grâce au premier programme de rénovation urbaine, le centre-ville d'Épinay-sur-Seine a pu être considérablement requalifié. En 2021, la SPL a continué à assister l'EPT Plaine Commune dans les études préopérationnelles et le montage des trois futurs secteurs d'aménagement du NPNRU à Épinay-sur-Seine : Orgemont, La Source - Les Presles, et l'esplanade de la Mairie.

Avec plus de 5 000 logements sur 80 hectares, le quartier d'Orgemont appelle une intervention forte sur l'habitat avec d'importantes démolitions pour favoriser la mixité. Le nouveau programme de rénovation urbaine prévoit également la réhabilitation du centre commercial, le développement de l'activité et le prolongement du parc d'Orgemont au nord et au sud jusqu'à la Seine.

Dans le centre-ville, déjà largement requalifié dans le cadre du premier programme, le projet s'articule autour de la requalification de l'esplanade de la Mairie, dernière dalle du cœur de ville. L'objectif ? Ouvrir le centre-ville sur les berges de Seine, redynamiser l'activité commerciale, restructurer les locaux d'activités et faire de l'esplanade un lieu de vie.

À La Source - Les Presles, le programme prévoit, au-delà de l'intervention sur l'habitat, la création d'un espace public central, nouvelle polarité sur laquelle s'ouvriront plusieurs équipements (crèche, groupe scolaire...).

En 2021, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Plaine Commune Développement a continué à consolider le montage foncier, le bilan et le phasage de ces trois opérations. Ce travail devrait aboutir début 2022 à la signature de la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ainsi qu'à celle de deux mandats pour la requalification de l'esplanade de la Mairie, et deux traités de concession pour les quartiers d'Orgemont et La Source - Les Presles.



Vue aérienne d'Épinay-sur-Seine
© Air-images Production - Philippe Guignard



Sorties de terre

La SEM met son savoir-faire au service de maîtres d'ouvrage privés pour la réalisation de projets immobiliers. En témoignent trois programmes emblématiques en cours de construction ou livrés en 2021.



**Perspective
du projet depuis
le faisceau ferroviaire**
Architecte : Henning Larsen

Forte de son expérience d'aménageur et de constructeur, la SEM apporte son appui tout au long des opérations de développement urbain, du permis de construire à la livraison.

À Aubervilliers, la SEM a assisté la SCI Faimin dans la conduite des études et dans l'optimisation du pilotage opérationnel du 19M, la Maison des métiers d'art de Chanel. Construit à cheval sur les communes d'Aubervilliers et Paris et conçu par Rudy Ricciotti, le **19M** a été livré en juin 2021.

Au nord du quartier Cristino-Garcia/Landy à Saint-Denis (cf. p. 25), la SEM accompagne la SCI Lyskamm (Sogelym Dixence et Europequipements) dans

le cadre de la construction en cours de l'immeuble tertiaire **Génération** de 21 380 m², conçu par Chaix & Morel et associés. Les travaux ont été engagés en janvier 2020 pour une livraison en février 2022.

Toujours à Saint-Denis, la SEM assiste les SCCV Landy ZC5A et ZC5B (Bouygues Immobilier et AXA) dans le projet de construction du dernier programme tertiaire du quartier Landy-France (cf. p. 42), baptisé **HAMØ** et réalisé par l'agence danoise Henning Larsen. À terme, 50 000 m² de bureaux et 5 000 m² d'activités se dresseront face à la future gare Saint-Denis Pleyel. Le chantier de la première tranche a démarré en décembre 2021 pour une livraison fin 2023.



ZAC des Tartres
© Franck Badaire

Imaginer la ville de demain

Pour Plaine Commune Développement, chaque projet de transformation de la ville s'envisage comme une matière vivante. L'accent est ainsi systématiquement mis sur la complémentarité avec les spécificités du territoire, et sur un urbanisme de transition porteur pour la qualité de vie des populations.

Une approche endogène pour un territoire unique

Particulièrement dense, le territoire de Plaine Commune ne ressemble à aucun autre. C'est pour cela que les notions de paysage, d'harmonisation des espaces et

de mixité sont soigneusement étudiées. Une attention particulière est notamment portée à l'acceptabilité économique des projets pour les habitants et à la sobriété énergétique des aménagements. Plutôt que de déconstruire pour reconstruire, Plaine Commune Développement s'engage pour « une ville sur la ville », dans une volonté de recyclage, de réemploi des matériaux et d'optimisation des ressources. L'existant et ses usages sont ainsi inclus aux projets dès leur origine.

Préparer demain commence aujourd'hui

L'urbanisme de transition consiste à occuper l'espace pendant qu'il se transforme et à intégrer, dans la transformation d'un site, ses différentes vies intermédiaires. S'inscrire dans cette démarche amène notamment à repenser la façon d'appréhender la temporalité des projets. On prend ici en compte la vie pendant la transformation, et pas uniquement le résultat final. Cette approche permet aussi de faire évoluer les projets en fonction de ce que les usagers en font pendant leur transition, parfois (souvent) pour le meilleur.

4 hectares

**SONT ACTUELLEMENT
EN TRANSITION SUR
LE TERRITOIRE.**

 RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les anciens studios d'AB Productions : 4 hectares en transition positive



Situés au cœur de la Plaine Saint-Denis, ils ont été acquis par Plaine Commune Développement en 2019. Célèbres pour leurs séries phares des années 90, les studios d'AB Productions constituent une emprise foncière stratégique de 3.3 ha à 700 m du métro Front Populaire avec près de 39 000 m² sdp de locaux. Dès 2020, le site a été réactivé par la SEM et différents types d'occupants ont maintenant commencé à lui redonner vie. La dynamique d'occupation provisoire, initiée par l'aménageur constitue une chance pour le quartier, et un point d'appui pour le devenir du site. Pour la collectivité et Plaine Commune Développement, la présence de ces nouveaux usages pourra enrichir le film de la transformation progressive du site.

Parmi les occupants actuels, citons notamment une start-up de l'industrie textile, des sociétés de productions, activités de tournage TV, et des acteurs para publics etc.

2 QUESTIONS À DAVID COCHETON, DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT



“MOBILISER DES COMPÉTENCES TECHNIQUES DE PLUS EN PLUS POUSSÉES”

En quoi l'intervention de PCD se trouve imprégnée par les enjeux de la ville de demain ?

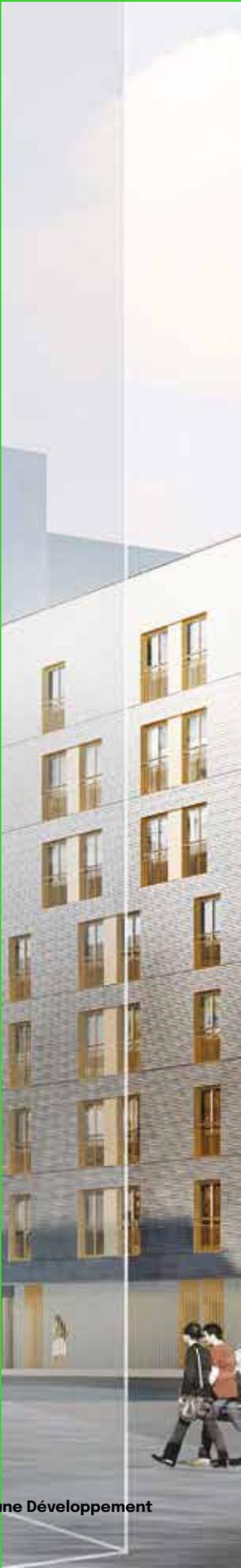
David Cocheton : Avec près de 350 ha aménagés en zone dense, notre intervention est pleinement impactée par les enjeux de décarbonation et de sobriété foncière. Pour Plaine Commune Développement, cela se traduit dans des actions concrètes comme la plateforme de réemploi des matériaux de déconstruction sur le Quartier de la Mairie (La Courneuve), les deux centrales de mobilité dans la ZAC de l'Écoquartier Fluvial (Île-Saint-Denis), la renaturation des berges de Seine ou le travail engagé sur près de 250 logements BRS en cours de développement avec l'OFS de Plaine Commune.

Quelles sont les compétences clés qui permettent de donner naissance à la ville de demain ?

DC : Nous mobilisons des compétences techniques de plus en plus poussées pour répondre à la complexité des projets et contribuer à la mise en œuvre des politiques publiques de l'EPT, tant en matière de résilience ou de renaturation des quartiers, que d'attractivité territoriale, mais sans que cette technique soit une finalité. L'aménageur doit innover et savoir inscrire son projet dans la durée, s'intéresser aux nouveaux montages, et garder le cap d'une approche pragmatique, en phase avec les besoins très spécifiques de ce territoire.

TRANSITION

Notre projet est d'occuper les espaces en mutation et de faire de chaque site en transition un élément de la ville d'aujourd'hui et de celle de demain.



Opérations



d'aménagement





ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE

Aubervilliers & Saint-Denis

SEM

Le quartier s'affaire

En 25 ans, l'opération de la ZAC Nozal Front Populaire a vu émerger un quartier mixte autour de l'emblématique place du Front Populaire. En 2021, la SEM s'est attelée au développement urbain des secteurs nord et sud et à la livraison de programmes tertiaires emblématiques de ce renouveau.

Les chantiers et les livraisons se sont enchaînés en 2021. Côté bureaux et activités, les équipes de Paris 2024 ont investi, en février 2021, les 28 860 m² du bâtiment Pulse, construit par Icade au sud de la place du Front Populaire. Avenue du Président Wilson, Médecins du Monde a pris ses quartiers, en octobre 2021, dans l'immeuble Station 84 de 4 610 m² de bureaux, rénové par B&C. Plus au nord, le programme Boost de 17 500 m² de bureaux et activités a été livré à PRD au premier trimestre 2022.

Au sud, côté Aubervilliers, Icade poursuit la construction de Jump, un programme de 19 694 m² d'hôtellerie, bureaux et commerces, dont l'hôtel sera livré fin 2022. À terme, 75 000 m² de bureaux et activités viendront finaliser l'aménagement des abords de la place du Front Populaire.

Côté espaces publics, les études de maîtrise d'œuvre ont été lancées, en mars 2021, pour le prolongement du mail qui reliera la rue Saint-Just à la rue Proudhon et l'extension du parvis du groupe scolaire Opaline - Suzanne Lacore.

Après la désignation du groupement emmené par TGTFP en octobre 2021, la SEM a engagé les études de maîtrise d'œuvre urbaine du secteur nord, qui abrite les anciens studios d'AB Productions temporairement occupés, tout en prenant part à l'étude menée par Plaine Commune pour repenser la programmation du sud de la Plaine.



Anciens studios
AB Productions
© Pierre-Yves Brunaud

REPÈRES

Durée de la concession : 2010 à 2030

Superficie : 40 ha

Montant de l'opération : 215 millions d'euros

Partenaires : Agence DMP (urbaniste de la ZAC) ; Fabrice Dusapin Architecte, Atelier de l'île, CL Infra, OTCI LG, Bérim et Ilex (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; TGTFP, Agence Sosson, Ingetec, TRANS-FAIRE (maîtres d'œuvre urbaine de la ZAC) ; Arcade, Bouygues Immobilier, CAPS, Emerige, Espacil, Europequipements, Groupe Antin, Groupe Saint-Germain, Icade, Maison du Cil, Nexity, Plaine Commune Habitat, PRD et Qatar National Bank (bailleurs et promoteurs)

Logements : 4 200 dont 2 464 livrés

Bureaux et activités : 285 947 m² dont 93 062 m² livrés

Commerces : 6 120 m² dont 4 252 m² livrés

Espaces publics : 10 ha dont 6 ha livrés



Immeuble tertiaire
Génération

© Pierre-Yves Brunaud



Une rénovation à bonne allure

La transformation du quartier de La Petite Espagne se poursuit à bon rythme. Au pied du RER B, après la livraison de l'immeuble tertiaire Moods qui héberge la SGP depuis 2019 et à deux pas du futur immeuble Génération dont les travaux sont en cours, le chantier de la future gare du Grand Paris Express est lancé !

L'année 2020 s'est ouverte avec le démarrage de la construction de Génération. Un programme de 20 000 m² de bureaux porté par Sogelym Dixence et Europequipements et conçu par Chaix & Morel et associés.

Côté habitat, les chantiers s'enchaînent ! Au premier semestre 2021, 109 nouveaux logements sociaux, en accession, en accession sociale et locatifs ont été livrés par Logicap, l'OPH d'Aubervilliers, Foncière Logement et la CAPS. Pas moins de 54 logements supplémentaires seront finalisés dans le courant de l'été. Immobilière 3F va par ailleurs entamer la construction de 29 logements sociaux et 17 en accession sociale au second semestre 2021. Cette dynamique constructive va se poursuivre puisqu'en mai 2020, la SEM a signé une promesse de vente avec Alios pour la construction de 57 logements en accession. La SEM a également signé une promesse avec Foncière Logement pour la réalisation de 48 logements locatifs.

Côté espaces publics, la SEM a lancé en septembre 2020 la troisième phase de travaux qui a été finalisée à la fin de l'année 2021. Au second semestre 2021, la SEM a réalisé les voiries autour de Génération.

En janvier 2020, la ville d'Aubervilliers a démarré la construction d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes à côté du square Roser.

Enfin, en 2021, la SEM a signé un bail avec la Société du Grand Paris qui occupera un vaste terrain au nord du quartier jusqu'en 2030 dans le cadre de la réalisation du tunnel des lignes 15 et 16 du Grand Paris Express.

REPÈRES

Durée de la concession : 2003 à 2025

Superficie : 22 ha

Montant de l'opération : 122,9 millions d'euros

Partenaires : Atelier Germe & Jam (urbaniste de la ZAC Cristino-Garcia) ; AUC (urbaniste de la ZAC Landy) ; ZCCS, ALTO STEP (maîtres d'œuvre urbaine) ; Agence DMP, Agence Philippe Hamelin, Bérim (maîtres d'œuvre des espaces publics du secteur nord) ; Alios, CAPS, Cogedim, Er'Crea, Europequipements, Foncière Logement, Groupe Gambetta, Immobilière 3F, Linkcity, Logicap, LogiH, Logirep, OPH d'Aubervilliers, Polycités et Sogelym Dixence (bailleurs et promoteurs), Société du Grand Paris

Logements : 877 dont 585 livrés

Bureaux et activités : 61 441 m² dont 40 840 m² livrés

Équipements publics : groupe scolaire intercommunal Maria Casarès - Robert Doisneau, PMI Rosa Luxembourg et Maison pour tous Henri Roser livrés

Espaces publics : 3,6 ha dont 2,9 ha livrés



**ZAC CANAL -
PORTE D'AUBERVILLIERS**
Aubervilliers
SEM

Immeuble 19M
© Chloé Le Reste



Place à la haute couture

Prochainement desservi au nord par la ligne 12 du métro, boosté par l'arrivée de la manufacture 19M, le quartier s'est métamorphosé en un pôle d'attractivité mixte. Le devenir de ce quartier, bordé par le canal dont les berges sont à présent réaménagées, est interrogé dans le cadre d'une étude sectorielle initiée par Plaine Commune en 2021.

Côté habitat, la résidence de 65 logements en accession réalisée par Immobilier a été livrée fin 2021. Mais la SEM a finalisé, dès l'été 2021, le réaménagement des espaces publics attenants : la rue Madeleine Vionnet et la rue des 21 Appelés.

Côté bureaux et activités, la manufacture 19M a été livrée en juin 2021. À cheval sur Aubervilliers et Paris, les 26 000 m² regroupent désormais les métiers d'art de Chanel en un seul lieu. En parallèle, la SEM a assisté le grossiste Rouxel, initialement implanté sur le terrain du 19M, dans la réalisation des travaux de son nouveau local dans lequel il s'installera fin 2022.

Par ailleurs, la SEM a participé aux ateliers pour la réhabilitation des Entrepôts et magasins généraux de Paris (EMGP), situés entre les portes de la Chapelle, d'Aubervilliers et de la Villette. Elle a également pris part à l'étude menée par Plaine Commune pour définir les nouvelles orientations d'aménagement du sud de la Plaine, soit 95 hectares entre les portes de la Chapelle et d'Aubervilliers.

📌 REPÈRES

Durée de la concession : 2017 à 2025

Superficie : 17 ha

Montant de l'opération : 57 millions d'euros

Partenaires : agence Anyoji Beltrando (urbaniste de la ZAC) ; agence TER, Bérim, Gautier + Conquet (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Chanel, Icade, Immobilier, Nacarat, JSBF Victor Hugo, OPH d'Aubervilliers (bailleurs et promoteurs)

Logements : 375 logements livrés, 205 chambres étudiants livrés

Bureaux, activités et commerces : 290 000 m², dont 76 000 m² du Millénaire livrés, 20 000 m² de bureaux accolés livrés, 41 000 m² du Fashion Center livrés, 46 000 m² du siège social de Veolia livrés, 14 000 m² du 19M livrés

Équipements publics : groupe scolaire intercommunal Maria Casarès - Robert Doisneau, PMI Rosa Luxembourg et Maison pour tous Henri Roser livrés

Espaces publics : 5,1 ha livrés



Premiers chantiers en vue

600 logements, équipements publics, espaces verts... un quartier de haute qualité architecturale et paysagère se dessine progressivement. En 2021, les 125 premiers logements ont été commercialisés.

En janvier 2021, Icade, l'EPT et la ville d'Aubervilliers ont retenu l'agence Fresh Architectures pour la maîtrise d'œuvre de 55 logements en accession et 300 m² de commerces. Le promoteur a déposé le permis de construire en décembre 2021 pour un démarrage du chantier en 2022.

Suite à la signature d'une promesse de vente avec la SPL, l'Immobilière 3F a confié, après concours, la maîtrise d'œuvre de 70 logements sociaux et 200 m² de commerces à l'agence ITAR, en vue d'un dépôt de permis de construire en 2022 et un démarrage du chantier en 2023.

En face du groupe scolaire Vandana Shiva - Frida Kahlo fraîchement livré, ce sont deux nouveaux programmes immobiliers qui vont se déployer et marquer l'identité du nouveau quartier depuis l'avenue du Président Roosevelt, à 700 mètres du centre-ville d'Aubervilliers.

En 2021, la SPL a désigné le groupement emmené par Babel pour assurer la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC et

a poursuivi son travail sur les procédures réglementaires.

Côté espaces publics, la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement emmené par Florence Mercier en octobre 2021. Conçu autour d'un parc linéaire de près d'un hectare, le projet accorde une grande importance à la trame paysagère, aux modes de déplacement doux et au développement de la nature en ville, afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

**Perspective
concours - vue
cœur d'îlot**
© Fresh Architectures



REPÈRES

Durée de la concession : 2015 à 2025

Superficie : 4,9 ha

Montant de l'opération : 40,5 millions d'euros

Partenaires : Babel, Atelier Jours, TPFI (maîtres d'œuvre urbaine de la ZAC) ; Florence Mercier, Tugec, Recovering (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Fresh Architectures, ITAR (maîtres d'œuvre) ; Immobilière 3F, Icade (bailleurs et promoteurs)

Logements : 600 logements familiaux

Commerces et activités : 500 m²

Équipements publics : groupe scolaire Vandana Shiva - Frida Kahlo de 24 classes livré, 1 salle d'évolution, 1 mosquée

Espaces publics : 2,2 ha



LA SOURCE - LES PRESLES

Épinay-sur-Seine

SPL

Un quartier redessiné

Le quartier au nord-est de la ville a connu de nombreuses améliorations, ces dernières années, et un nouveau projet va voir le jour. À l'été 2021, la SPL a été nommée aménageur de l'opération pour mieux fédérer les différentes entités du secteur.

Dans la continuité des études préopérationnelles menées depuis 2016 sur le quartier, le projet a pour objectif de faire cohabiter en bonne intelligence équipements du secteur et espace public.

La création d'une nouvelle centralité est au cœur du projet, avec la création d'un espace public central apaisé autour duquel viennent s'agencer plusieurs équipements : un groupe scolaire, une crèche, une maison du théâtre et de la danse et un centre commercial. Cette polarité est renforcée par la création d'une nouvelle voie est-ouest, la requalification globale du maillage du quartier, ainsi que la diversification de l'offre d'habitat avec la création de 355 logements.

L'année 2021 a permis le lancement des différentes consultations pour la désignation des prestataires en charge de la maîtrise d'œuvre urbaine et de l'étude d'impact environnemental du projet. Les différents prestataires mettront en place leurs outils opérationnels en 2022 afin de stabiliser le projet urbain et la définition des espaces publics.



**Vue aérienne NPNRU
La Source - Les Presles**
© Ph Guignard

REPÈRES

Durée de la concession : 2021 à 2031

Superficie : 8,3 ha

Montant de l'opération : 28 millions d'euros

Nombre de logements : 355 logements

Équipements publics : crèche PMI, groupe scolaire

Commerces et activités : centrale de mobilité, centre commercial

Espaces publics : 20 237 m² aménagés

Transformations activées

Le quartier d'Orgemont entame une rénovation urbaine majeure et doit connaître des changements, tant sur le bâti que sur les espaces publics. Désignée comme aménageur en octobre 2021, la SPL Plaine Commune Développement aura pour mission la mise en œuvre de ce projet d'une ampleur exceptionnelle avec les différents partenaires.

Engagée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du fait de l'arrivée de la ligne 8 du tramway en 2016, la transformation du quartier d'Orgemont va connaître une forte accélération durant les 15 prochaines années par une intervention importante sur le bâti (réhabilitations, démolitions, reconstructions), le commerce, les équipements publics et également sur les espaces publics.

La SPL Plaine Commune Développement a amorcé les études opérationnelles et stabilisé le planning de l'opération, avec comme première mission la réalisation de l'évaluation de l'impact environnemental de ce projet.

Le projet se veut ambitieux en matière d'efficacité énergétique et exemplaire sur le plan de la transition écologique. Le grand parc central nord-sud sera la colonne vertébrale du projet qui ouvrira, à terme, le quartier en belvédère sur la Seine.

La construction de logements neufs sera réalisée, pour sa très grande majorité, sur du bâti existant. Une opération de relogement de la population est menée par le bailleur à l'échelle du quartier depuis 2020 et continuera tout au long du projet.

REPÈRES

Durée de la concession : 2021 à 2031

Superficie : 40 ha

Partenaires : EPT Plaine Commune ; ville d'Épinay-sur-Seine ; Icade Promotion ; CDC Habitat Social ; Seine-Saint-Denis Habitat ; Clésence ; ANRU ; Action Logement

Logements :

- **Réhabilitations : environ 2 000 logements**
- **Démolitions : environ 1 100 logements démolis**
- **Constructions neuves : 1 732 nouveaux logements**

Surface commerciale créée : 3 662 m²

Espaces publics : 76 383 m²

Équipements publics : restructuration de 2 groupes scolaires ; reconstruction de 2 groupes scolaires ; construction d'un équipement central mutualisant des services publics à la population ; reconstruction d'un gymnase

Un défi intégralement relevé

Initiée en 2006, la première phase de rénovation urbaine du centre-ville d'Épinay-sur-Seine touche à sa fin. L'aboutissement d'un travail de longue haleine pour la SEM, l'EPT Plaine Commune et la ville qui aura redéfini l'attractivité du centre-ville.

En avril 2021, la SEM a désigné Bordas + Peiro comme nouvel urbaniste de la ZAC Intégral.

La SEM a mené, en 2021, les études de conception du projet immobilier Epy Centre, situé au cœur de la ZAC Intégral et retenu dans le cadre de la deuxième édition de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris.

Côté habitat, Foncière Logement a repris la construction de la résidence Carré Bonnemaïson, dont le calendrier de chantier a été impacté par la crise sanitaire. Conçus par l'agence MGAU, les 64 logements locatifs seront livrés au quatrième trimestre 2022.

Après la démolition de la tour 4K en mars 2021, la SEM a finalisé avec Germe & Jam une étude de faisabilité pour la mutation de la parcelle libérée en un programme de logements. Sequens engagera les travaux de 80 logements locatifs sociaux et en accession en 2022 pour une livraison en 2024.

Centre médico-social
© Sud Architectes



REPÈRES

Durée de la concession : 2004 à 2023

Superficie : 13,6 ha

Montant de l'opération : 94 millions d'euros dont 13 financés par l'ANRU

Partenaires : Germe & Jam, Bordas + Peiro (urbanistes de la ZAC) ; Bérin, Compagnie du Paysage et On (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; CAPS, Espace 2 et Livinx, Foncière Logement, Icade Promotion, Immochan OGIF, Seine-Saint-Denis Habitat, Sequens (bailleurs et promoteurs)

Logements : 117 logements dont 53 livrés

Bureaux et activités : 16 400 m²

Commerces : 40 565 m² livrés

Espaces publics : 5 ha



Sur la bonne voie

Après la livraison des 132 logements du square Montessori et la nouvelle halle du marché, l'année 2021 aura été marquée par l'engagement de la commercialisation de l'îlot Pont de Pierre, un programme mixte de logements.

Au sud-est de La Courneuve, le quartier des Quatre-Routes constitue une centralité historique de la commune. Sa desserte en transports (métro, tramway et bus) en fait un pôle très actif. Réaménagé par la SEM, son marché est classé parmi les tout premiers d'Île-de-France en termes de fréquentation.

Le 10 mars 2021, la SEM a signé une promesse de vente avec Kaufman & Broad pour la construction d'un programme de 67 logements dont 20 logements sociaux. Cette signature est intervenue au terme d'un concours d'architecture qui a vu la désignation de l'agence Oyapock pour son projet à l'ambition environnementale forte avec une intégration fine au tissu urbain. Au fil de l'avancement des études, la SEM veille à l'amélioration de l'ensemble des aspects du projet pour assurer sa pérennité. Le démarrage du chantier est prévu en 2023 pour une livraison en 2025.

Côté espaces publics, la SEM a finalisé les études de la rue de Bobigny et de l'allée de Bellevue, en partenariat avec le groupement de maîtrise d'œuvre composé d'Octa Paysage et de BATT. Une plus grande place sera laissée à la végétation en favorisant la pleine terre, tout en élargissant les trottoirs existants. L'intégration d'une part importante de réemploi dans l'aménagement est à l'étude. Les travaux débuteront début 2024 pour une livraison à l'été 2024.



**Le carrefour
des Quatre-Routes**
© Pierre-Yves Brunaud

REPÈRES

Durée de la concession : 2011 à 2025

Superficie : 4,8 ha

Montant de l'opération : 14,9 millions d'euros

Partenaires : O'Zone (urbaniste de l'opération) ; Octa Paysage et BATT (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Adim Urban, Kaufman & Broad, Nacarat et Plaine Commune Habitat (bailleurs et promoteurs)

Nombre de logements : 400 logements dont 216 livrés

Commerces : 964 m² dont 494 m² livrés

Espaces publics : 1,3 ha dont 8 600 m² livrés

Équipements publics : groupe scolaire Angela Davis et école privée Saint-Yves livrés



ZAC DES SIX-ROUTES

La Courneuve
SPL

Vers un carrefour apaisé

Engagé il y a quatre ans, le projet urbain vise à créer un nouveau quartier au pied du métro. L'élan d'aménagement est déjà bien présent et la livraison de la gare des Six-Routes est prévue en 2026.

Faire émerger une nouvelle polarité urbaine pour le carrefour des Six-Routes, telle est l'ambition du projet. Implantée au cœur du quartier, la gare des Six-Routes sera intégrée dans un environnement plus agréable à vivre où la place de la voiture sera réduite au profit des circulations douces.

La SPL a pour mission d'aménager un quartier vivant, connexe à la future gare, comprenant 1 200 logements, des bureaux et commerces, des équipements et des espaces publics généreux et paysagers. Afin de garantir l'harmonie du projet, la SPL coordonne les interventions des maîtres d'ouvrage : le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis pour une grande partie des espaces publics, la Société du Grand Paris pour la gare et le programme de logements en surplomb ou encore Île-de-France Mobilités, pour l'organisation des transports au niveau régional.

En 2021, la SPL s'est mobilisée sur plusieurs fronts pour préparer la suite des opérations.

Au programme : acquisitions foncières, études urbaines et préopérationnelles, études de sol, stabilisation de la programmation de la ZAC. Le plan guide des espaces publics a été finalisé ainsi que le cahier de recommandations urbaines, architecturales et paysagères avant la désignation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics et les premières commercialisations d'îlots de logements prévues en 2022.

Vue aérienne
© Ph Guignard



REPÈRES

Durée de la concession : 2018 à 2030

Superficie : 13 ha

Montant de l'opération : 35,2 millions d'euros

Partenaires : TVK, OLM paysagistes, Alto Step, Sephia (maîtres d'œuvre urbaine), département de la Seine-Saint-Denis (pôle La Courneuve - Six-Routes), Société du Grand Paris (gare), Île-de-France Mobilités (transports)

Nombre de logements prévu : 1 200

Commerces, services et activités : 4 600 m²

Espaces publics : 3,2 ha



ZAC DU QUARTIER DE LA TOUR

La Courneuve

SEM

42 logements en accession à la propriété

© Arche Promotion - RMDM



Une mue à tous les étages

En 20 ans de rénovation urbaine, la cité des 4 000 Sud offre un nouveau visage. L'important travail de diversification de l'habitat et de requalification des équipements publics s'est poursuivi en 2021.

En 2021, la SEM a engagé la mutation du secteur Hydromanutention. Après l'acquisition foncière des anciens entrepôts en mars 2021, la SEM a engagé la déconstruction dans une démarche de métabolisme urbain. À terme, le site accueillera deux programmes : 42 logements en accession, dont le permis de construire a été obtenu par Arche Promotion en octobre 2021, et 43 logements locatifs, dont la promesse de vente a été signée avec Foncière Logement en février 2021. Les deux chantiers démarreront en 2023. Dans le centre urbain, la SEM travaille à la restructuration de l'ensemble immobilier de la Tour Leclerc dont le site actuel comprend logements, centre commercial, parking et locaux d'activités. Elle a finalisé l'étude de sûreté et de sécurité publique et de préfiguration urbaine et économique, en vue de l'approbation du dossier de réalisation en 2023.

Dans le secteur des Clos, les 133 logements en accession et 400 m² de locaux d'activités seront livrés par Arcade et Cogedim en juin 2022. Côté espaces publics, la maîtrise d'œuvre du square Maurice Ravel de 1 000 m² a été confiée au groupement emmené par Florence Robert.

L'avenir du quartier se prépare déjà

également au travers des réflexions préopérationnelles sur les secteurs dits du Mail de Fontenay et de Debussy, sur lesquels la SEM a poursuivi, pour le compte de l'EPT et de la ville de La Courneuve, les études et le montage des opérations de rénovation en vue de leur intégration au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), dont la signature est prévue au troisième trimestre 2022.

REPÈRES

Durée de la concession : 2001 à 2021

Superficie : 27 ha

Montant de l'opération : 58 millions d'euros

Partenaires : Bernard Paurd, Lipa & Serge Goldstein, Agence Philippe Hamelin et Studio Mundis (urbanistes de la ZAC) ; BATT, Comptoir des Projets, NR Conseil, Florence Robert & Frédéric Bœuf (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Arcade, Arche Promotion, CAPS, Clarm, Crédit Agricole Immobilier, Cogedim, Demathieu Bard, Er'Crea, Foncière Logement, Plaine Commune Habitat et Seine-Saint-Denis Habitat (bailleurs et promoteurs)

Logements : 1 052 logements dont 836 livrés, 1 109 logements sociaux réhabilités

Commerces : 1 centre commercial restructuré

Équipements publics : 3 groupes scolaires dont 2 livrés

Espaces publics : 7 ha livrés



Dernière ligne droite pour 2024

Après l'achèvement des travaux de préterrassement en 2020, l'année 2021 aura été marquée par la vente des droits à construire par le groupement Pichet-Legendre et l'engagement du chantier de construction des futurs bâtiments en vue de tenir l'échéance du Village des athlètes en 2024. Année marquée également par l'obtention du permis de construire de la seconde centrale de mobilité par la SEM.

Au sud du quartier, les Îlodyoniens ont pu profiter des berges réaménagées et revégétalisées du petit bras de Seine en mars 2021. Côté habitat, le dernier programme de 33 logements en accession, une crèche et 400 m² de bureaux ont été livrés en décembre 2021.

Sur le secteur dit des entrepôts « Printemps », les constructions du futur quartier, qui hébergera 2 500 athlètes en 2024, ont commencé à l'issue des travaux de terrassement et de VRD. Dans une démarche de métabolisme urbain, 85 % des 50 000 tonnes de terre ont été

évacués par voie fluviale, évitant ainsi la circulation de 2 000 semi-remorques.

Après la signature de la vente des terrains en mars 2021 par la SEM, le groupement Pichet-Legendre a donné les premiers coups de pelle des 13 programmes immobiliers dès avril 2021. Ces 15 bâtiments constitueront un quartier de vie de 331 logements avec une résidence étudiants, un hôtel, des bureaux, des commerces et activités ainsi qu'un équipement culturel et un pôle nautique.

Sans voitures, le quartier comptera à terme deux centrales de mobilité. Les 570 m² de panneaux photovoltaïques ont été mis en service sur la première centrale en septembre 2021. Le chantier de la deuxième centrale de mobilité démarrera en juillet 2022 (cf. p. 58).

Côté espaces publics, le projet définitif a été finalisé en décembre 2021. Au programme : voiries et réseaux de desserte, requalification des berges et de la place de la Batellerie, débouché de la future passerelle piétons-vélos-bus, aménagement d'un parc de plus d'un hectare. Le chantier démarrera en novembre 2022 pour une livraison pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

Au nord, sur le site des Galeries Lafayette, la SEM a lancé, en 2021, les consultations pour la désignation de l'entreprise des travaux d'un chantier de désamiantage et pour l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre de la démolition.

REPÈRES

Durée de la concession : 2010 à 2026

Superficie : 14 ha

Montant de l'opération : 86 millions d'euros

Partenaires : Philippon-Kalt Architectes (urbaniste de la ZAC) ; Inuits, OTCI et Sinbio (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Inddigo (AMO développement durable) ; Bellastock (réemploi) ; K Architectures (architecte de la centrale de mobilité n° 1) ; Martin Duplantier (architecte de la centrale de mobilité n° 2) ; Atland, CAPS, CDC Habitat, Espacil, I3F, Legendre Immobilier, Pichet, Plaine Commune Habitat, Quartus (bailleurs et promoteurs) ; Paris 2024, SOLIDEO (Village des athlètes)

Logements : 1 260 logements dont 270 livrés

Bureaux et activités : 29 200 m² dont 1 500 m² livrés

Équipements publics : 25 150 m² dont une centrale de mobilité livrée

Espaces publics : 7,3 ha dont 1,2 ha livrés

Vue sur le village des athlètes sur Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis en premier plan
© DR/SOLIDEO





Perspective du
15-15bis rue Fraizier -
Logements social BRS
© Laisne Roussel

Imaginer une ville plus mixte, un enjeu de cohésion sociale

Penser l'aménagement urbain pour ses habitants et y intégrer, dès la conception, la riche notion de mixité afin qu'ils deviennent naturellement acteur du bien vivre ensemble est une évidence pour Plaine Commune Développement. C'est même une priorité qui amène plus d'homogénéité dans l'accès au logement, encore trop souvent inégal dans de nombreux territoires.

Prioriser la mixité résidentielle

Au-delà de la nécessaire mixité fonctionnelle (bureaux, activités, commerces, espaces verts), Plaine Commune Développement se concentre sur la mixité résidentielle qui participe à la diversification sociale de la ville. En d'autres mots, il s'agit de concevoir l'habitat pour qu'il soit accessible à tous les habitants, quels que soient leurs revenus et leur parcours de vie, et donc leur parcours résidentiel. En prenant en compte ces données socio-économiques, l'aménageur peut ainsi fixer des objectifs de répartition de logements, afin qu'il y ait un juste équilibre entre le mécanisme d'accession sociale, d'accession libre et la présence de logements sociaux sur le territoire.

Une connaissance fine du territoire et du marché

C'est une des plus-values de Plaine Commune Développement qui, grâce à ses expertises, peut choisir le bon opérateur immobilier afin qu'il soit en totale adéquation avec le projet d'aménagement et son ambition sociale.

20%

C'EST LA PART DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI SERA EN ACCESSION SOCIALE SUR L'ENSEMBLE DE NOS PROJETS

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Première promesse de vente incluant le dispositif du bail réel solidaire



Perspective du futur ensemble Immobilier 6S
© Dream

C'est une nouveauté pour le territoire... et non des moindres, pour Plaine Commune Développement. En 2021 et dans le cadre du projet de la ZAC des Tartres, une promesse de vente a été signée avec le promoteur immobilier Dream Promotion pour la réalisation d'un programme de 50 logements, dont 20 avec la formule du bail réel solidaire. Une opération inédite qui s'est effectuée alors que l'organisme de foncier solidaire n'était pas encore créé. Si certains aspects relatifs à l'élaboration du contrat méritent encore d'être clarifiés, le permis de construire a été déposé à la fin de l'année 2021. Le début des travaux est attendu pour la fin de l'année 2022... Un projet unique qui sera suivi de près et en appellera d'autres dans les années à venir.

3 QUESTIONS À OPHÉLIE MOREL, DIRECTRICE DE L'AMÉNAGEMENT



“SYSTÉMATISER LE MÉCANISME D'ACCESSION SOCIALE”

Quel rôle Plaine Commune Développement peut-il jouer face à la hausse des tarifs du marché immobilier ?

Ophélie Morel : C'est l'intérêt général, qui nous anime, et non le chiffre d'affaires. Notre rôle est de maîtriser les coûts d'une opération pour pouvoir proposer des biens et services accessibles à tous. Pour nous, l'aménageur doit avoir cette mission de réguler les prix du marché sur son territoire.

Comment maîtriser les coûts ?

OM : En achetant du foncier à un moindre prix pour le revendre moins cher à des promoteurs. Cela revient à

trouver un équilibre dans la répartition des logements et systématiser ainsi le mécanisme d'accession sociale grâce au bail réel solidaire et le recours aux logements sociaux dans un projet d'aménagement.

Quels sont les avantages pour les habitants ?

OM : Cela donne accès aux personnes ayant des revenus plus modestes à des biens dont les prix sont inférieurs à ceux fixés par le marché. Cet argument est important pour les collectivités, qui évitent ainsi une forme de « désertion » de leur territoire et conservent une plus grande diversité sociale au sein de leur population.

SOLIDARITÉ

Concevoir une ville dédiée à ses habitants, c'est faciliter l'accès au logement pour tous et notamment les plus modestes, en limitant l'impact du marché sur la hausse des prix.



ZAC DES TARTRES

Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains

SPL



Résidence Idésia
© Franck Badaire

Ça pousse !

Entré en phase très opérationnelle, l'Écoquartier des Tartres sort de terre. En 2021, les travaux d'aménagement se sont accélérés, au cours d'une année marquée par la livraison du 1^{er} groupe scolaire et d'une première résidence étudiants. Un tiers des espaces publics et plusieurs chantiers de logements et d'équipements sont en cours de réalisation.

À Saint-Denis, le premier programme en accession du quartier de 52 logements a été livré par Woodeum en décembre 2021. Ce programme, dont la conception a été confiée à l'agence WOA, participe à la reconstitution d'un front urbain sur l'avenue de Stalingrad.

Dans une volonté de proposer des parcours résidentiels accessibles à tous, la ZAC prévoit d'accueillir à terme trois résidences étudiants. À Pierrefitte-sur-Seine, la résidence étudiants Parme Études de 121 logements a été livrée par



Parcelle pavée
© Franck Badaire

3F Résidences en avril 2021, tandis qu'à Saint-Denis, Plaine Commune Habitat achève la résidence étudiants Pierre Vidal-Naquet de 151 logements, en vue de sa livraison début 2022.

En 2021, une première étape importante a été franchie dans l'aménagement du secteur dit des Tartres du Bas, avec la livraison du groupe scolaire Lucie-Aubrac à Stains en août 2021, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la SPL, et conçu par l'agence SO.

À terme, un second groupe scolaire, prévu dans la ZAC, est programmé à Pierrefitte-sur-Seine. Requalification de la rue d'Amiens, création de cheminements piétons et cyclables au sud, aménagement du premier secteur du parc à l'ouest du Clos Saint-Lazare, restructuration d'un

« cœur vert » à l'est... la SPL s'est attelée à finaliser la première grande phase des espaces publics afin que les habitants en bénéficient au plus tôt.

À Stains, les constructions s'enchaînent. Linkcity réalise pour Seine-Saint-Denis Habitat le premier programme de logements sociaux passif du territoire, soit 55 logements sociaux qui seront livrés en 2022. Immobilière Île-de-France a démarré le chantier de 70 logements en accession et de 40 logements locatifs intermédiaires pour une livraison en 2023 et le Crédit Agricole Immobilier prépare le prochain démarrage en 2022 du chantier de 100 logements en accession pour une livraison en 2024.

En 2021, la SPL a poursuivi les acquisitions foncières et assuré la maîtrise d'ouvrage des travaux de viabilisation et de mise en état des sols ; elle prépare également un projet de maison maraîchère qui confortera la vocation particulière de ce site, ainsi que la signature prochaine d'un bail rural pour affirmer l'identité maraîchère de ce projet urbain qui ambitionne de réconcilier ville et nature sur le territoire.

REPÈRES

Durée de la concession : 2012 à 2027

Superficie : 33 ha

Montant de l'opération : 76 millions d'euros

Partenaires : O'Zone (urbaniste de la ZAC) ; Atelier Jours (paysagiste-coordonnateur), Mageo-Morel, OLM Paysage, CL Infra, Coup d'éclat, Atelier d'Écologie Urbaine (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Urban Water (hydrologue) ; S'PACE Environnement (AMO environnemental) ; Soa Architectes (maître d'œuvre du groupe scolaire Lucie-Aubrac) ; ANPU (accompagnement culturel) ; Attitudes Urbaines (étude de programmation services) ; Cronos (étude de sûreté et sécurité publique) ; Crédit Agricole Immobilier, Grand Paris Habitat, Immobilière 3F, Immobilière Île-de-France, Logirep, Linkcity, Plaine Commune Habitat, Résidences Sociales de France, Seine-Saint-Denis Habitat, Woodeum (bailleurs et promoteurs)

Logements : 2 230 logements dont 112 livrés

Activités : 10 000 m²

Équipements publics : 23 400 m² dont 2 groupes scolaires et 1 collège

Espaces publics : 22 ha dont un parc de 16 ha

Espaces de
réhabilitation
© Franck Badaire





ZAC DU QUARTIER DE LA MAIRIE

La Courneuve

SEM

Métamorphose en cours

C'est un véritable centre-ville qui doit voir à terme le jour entre la mairie de La Courneuve et la gare RER B. L'année 2021 a été mise à profit pour préparer les transformations à venir, comme la déconstruction de l'ancienne usine KDI sur 5 hectares au second semestre 2022.

Logements, commerces, hôtel, équipements et services de proximité... la SPL a la mission de reconfigurer complètement un quartier qui peine aujourd'hui à constituer un lieu de centralité pour l'ensemble de la ville.

Labellisé 2EC (Engagement Économie Circulaire), le projet intègre des objectifs ambitieux d'aménagement soutenable. Site pilote de la démarche de métabolisme urbain portée par Plaine Commune, la déconstruction de l'ancienne usine KDI vise à développer l'économie circulaire à toutes les phases du projet. Inaugurée en octobre 2021, la plateforme de réemploi de RéaVie donne une seconde vie aux matériaux et optimise l'impact environnemental du chantier. En attendant la démolition au second semestre 2022, l'occupation temporaire du site s'est renforcée, en septembre 2021, avec une exposition d'artistes du collectif Ligne B et une visite des lieux lors des journées européennes du patrimoine.

La SPL a poursuivi les acquisitions foncières et les études en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC prévue fin 2022. Le plan guide des espaces publics a été finalisé ainsi que le cahier de recommandations

urbaines, architecturales et paysagères avant la désignation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics et les premières commercialisations d'îlots de logements prévues en 2022.

REPÈRES

Durée de la concession : 2018 à 2030

Superficie : 8 ha

Montant de l'opération : 42 millions d'euros

Partenaires : CoBe, EPDC, IETI (urbanistes de la ZAC) ; NR Conseil, Recovering, Sisco (maîtres d'œuvre démolition et économie circulaire)

Nombre de logements prévu : 1 060

Commerces, activités, services et équipements de proximité : 9 000 m² dont 1 hôtel de 3 000 m² et 1 700 m² réhabilités pour l'art et la culture

Espaces publics : 3,8 ha

Équipement public : 1 groupe scolaire

Perspective du futur mail paysager

© CoBe - C_lotoarchilab



Missions accomplies

Engagé il y a 13 ans, le projet de rénovation urbaine du quartier des Poètes touche à sa fin. L'année 2021 a été marquée par la signature d'une promesse de vente avec Bouygues Immobilier pour la réalisation du dernier lot en accession de la ZAC, ainsi que la livraison du square Évelyne Dupont, nouvel espace vert au cœur du quartier.

Presque exclusivement composé de logements sociaux, le quartier nécessitait une restructuration et une résidentialisation de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale. En 2021, la SEM a poursuivi le processus de diversification de l'offre de logements. En février 2021, elle a signé une promesse de vente avec Bouygues Immobilier pour la construction de 65 logements en accession. En avril 2021, la CLARM a, de son côté, lancé le chantier de 37 logements en accession sociale pour une livraison au printemps 2023. Au total, 117 logements en accession ont déjà été livrés.

Côté espaces publics, la SEM a finalisé la quatrième et dernière tranche de travaux en 2021. Le quartier appelait une recomposition urbaine ambitieuse afin de le relier au reste de la ville et d'améliorer le cadre de vie des habitants. C'est désormais chose faite, avec un mail central, de nouveaux squares, espaces piétons et voies qui redessinent aujourd'hui le quartier. Sur une surface de 2 700 m² avec des aires de jeux pour tous les âges et un city stade, le square Évelyne Dupont, livré en juin 2021, est venu parachever l'aménagement des 4 hectares d'espaces publics. La SPL travaille, par ailleurs, à l'extension en cours du groupe scolaire Danielle Mitterrand.

Square Evelyne Dupont

© Pierre-Yves Brunaud



REPÈRES

Durée de la concession : 2008 à 2024

Superficie : 9,5 ha

Montant de l'opération : 32 millions d'euros dont 7,6 financés par l'ANRU

Partenaires : François Daune (urbaniste de la ZAC) ; Florence Mercier, Ingénierie Tugec (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; Bouygues Immobilier, CLARM, Immobilière 3F, Les Nouveaux Constructeurs, Seine-Saint-Denis Habitat, Osica et Plaine Commune Habitat (bailleurs et promoteurs)

Logements : 329 logements neufs dont 227 livrés, 455 logements réhabilités et résidentialisés

Commerces : 450 m²

Espaces publics : 4,1 ha dont l'intégralité a été livrée

Équipements publics : 1 groupe scolaire neuf Danielle Mitterrand livré et 1 groupe scolaire réhabilité Eugène Valin, 1 nouveau centre social et culturel Maroc-Châtenay-Poètes



ZAC LANDY/PLEYEL

Saint-Denis
SEM

Perspective du projet
NOOR depuis la rue
Camille Moke
© Architecte : Henning Larsen



À l'heure scandinave

Le quartier Landy-France, concédé par Plaine Commune, sera bientôt achevé. Le dernier programme immobilier, le projet HAMØ, sera livré en 2024. L'acte de vente de la première tranche (ZC5a) a été signé le 14 janvier 2021 entre le groupement Bouygues Immobilier/AXA Investment Managers et la SEM.

Au nord de la Plaine, le secteur Landy-France, pôle économique de premier plan investi par les grandes entreprises comme Siemens, Generali et la SNCF, termine son aménagement avec la vente du dernier programme immobilier en janvier 2021. À proximité de la gare RER D et du futur franchissement urbain Pleyel sera construit, en deux phases, un ensemble immobilier de 55 000 m² de bureaux, conçu par l'agence Henning Larsen, comprenant un socle actif de 5 000 m² d'activités culturelles et créatives.

Le chantier de la première tranche du programme baptisé HAMØ a démarré en décembre 2021, soit 32 500 m² de bureaux et 1 970 m² d'activités qui seront occupés par la SNCF début 2024. Concernant la seconde tranche, la SEM a préparé le dépôt du permis de construire prévu au deuxième trimestre 2022.

Ce projet d'ampleur vise à concourir au développement économique de Landy-Pleyel, la ZAC ayant permis l'implantation de grandes sociétés françaises et internationales, mais également des studios de tournage.

Au sud, le renouvellement de l'offre de logements se poursuit. En 2021, la SEM a finalisé l'acquisition foncière des bâtiments du 15-15 bis rue Fraizier avant d'entamer leur démolition en octobre 2021 pour accueillir 40 logements

sociaux réalisés par Plaine Commune Habitat. En décembre 2021, l'Académie Fratellini a obtenu, avec l'accompagnement de la SEM, le permis de construire pour l'extension et la rénovation de son équipement. Installée depuis 2003, l'école supérieure des arts du cirque doit aujourd'hui s'agrandir dans une halle amplifiée de 6 917 m².

Côté espaces publics, la SEM a lancé, en 2021, les études pour la réalisation d'un cheminement doux le long des voies ferrées qui participera de la desserte piétonne du quartier depuis la gare RER D.

REPÈRES

Durée de la concession : 2011 à 2023

Superficie : 35 ha

Montant de l'opération : 170 millions d'euros

Partenaires : Reichen et Robert & Associés (urbaniste de la ZAC) ; Greenaffair (AMO Développement Durable) ; Egis et Agence Philippe Hamelin (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; D'ici Là, Techni'cité et Exploration Architecture (maîtres d'œuvre du parc) ; Intencité (bureau d'études développement commercial) ; Cuesta et Gogle (accompagnement culturel) ; AXA, Bouygues Immobilier, Emerige, Europequipements, Icade, Nacarat, Plaine Commune Habitat, SCI Vendôme Bureaux, SDIP, Vinci Immobilier (bailleurs et promoteurs)

Logements : 500 logements livrés

Commerces : 13 000 m² dont 12 000 m² commercialisés

Bureaux et activités : 477 000 m² dont 356 800 m² livrés

Espaces publics : 8,2 ha livrés



ZAC PORTE DE PARIS
Saint-Denis
SEM

Clap de fin

Engagé il y a plus de dix ans, le projet de réaménagement de la Porte de Paris touche au but. Logements, équipements, voirie, transports ou encore espaces publics transforment l'entrée de la ville pour en faire un quartier mixte et durable.

Profitant de l'implantation du terminus du tramway T8, l'opération a redonné une dimension urbaine au carrefour routier qui intègre désormais un pôle multimodal et un cadre de vie de qualité pour les Dionysiens.

En 2021, la SEM a poursuivi la reconquête du quartier avec de nouvelles acquisitions foncières. Au sud, elle a procédé auprès de l'EPFIF à l'achat de deux terrains rue Ambroise Croizat en avril 2021. Elle a également supervisé le relogement des habitants de l'immeuble limitrophe, avant d'entamer les travaux de déconstruction de cet ensemble très dégradé prévus en 2022 à l'angle du boulevard Anatole France et de la rue Ambroise Croizat.

En juillet 2021, Emerige a livré une résidence de 74 logements en accession et deux commerces situés à l'angle du boulevard Marcel Sembat et de la rue du Christ. Les espaces publics attenants ont été finalisés par la SEM dès le printemps 2021.

📌 REPÈRES

Durée de la concession : 2003 à 2021

Superficie : 17,5 ha

Montant de l'opération : 54,2 millions d'euros

Partenaires : Buro (urbaniste de la ZAC) ; Bérim (maître d'œuvre des espaces publics) ; Adoma, Bouygues Immobilier, CAPS, Espacil Habitat, Habitat Solidaire, Plaine Commune Habitat, SMBI et Emerige Résidentiel (bailleurs et promoteurs)

SECTEUR NORD DE LA ZAC

Logements : 433 logements dont 274 livrés, 1 résidence sociale de 219 studios livrée

Bureaux: 10 261 m² dont 6 416 m² livrés

Commerces : 700 m² livrés

Activités : 2 hôtels dont 1 livré

Équipements publics : 1 groupe scolaire livré, 1 résidence étudiants de 32 logements livrée, 1 crèche livrée

Espaces publics : 1,4 ha livré

**Ensemble immobilier
bureaux-hôtel-commerce**
© Architectes : It's





ZAC SUD CONFLUENCE

Saint-Denis

SPL

À la croisée des chantiers

Entre la Seine et le canal Saint-Denis, la requalification de l'ancien pôle industriel vise à accompagner l'ouverture de la gare RER vers l'ouest. Un enjeu de taille : il s'agit de la troisième gare régionale d'Île-de-France.

**Perspective vue
jardin intégrée**
© Architectes : Seyler & Lucan

En 2021, la SPL s'est attelée à l'aménagement du pôle multimodal de la place de la Confluence, en lien avec la restructuration de l'accès ouest de la gare et la construction du bâtiment voyageurs par Gares & Connexion ainsi qu'en coordination avec le réaménagement de la station de tramway T1 par la RATP et le département. L'avant-projet définitif a été validé à l'automne 2021. Dans le même temps, la SPL s'est mobilisée sur la réalisation des premiers espaces publics. Au programme : désignation du maître d'œuvre et reprise des études, phasage de l'opération, affinement de la programmation en matière d'activité...

Côté habitat, la SPL a signé, en octobre 2021, la vente d'un terrain qui accueillera 41 logements locatifs sociaux réalisés par Plaine Commune Habitat et signés par l'agence Seyler & Lucan. Le programme prévoit également la construction d'un institut thérapeutique, éducatif et pédagogique, qui sera cédé en vente en état futur d'achèvement (Vefa) à la Mutuelle La Mayotte. Le chantier a démarré fin 2021 pour une livraison fin 2023. De son côté, ICF La Sablière a repris les travaux de démolition de son ancien foyer au second semestre 2021.



REPÈRES

Durée de la concession : 2014 à 2026

Superficie : 7,5 ha

Montant de l'opération : 40 millions d'euros

Partenaires : Atelier 2/3/4 (études préalables) ; AEU, agence Vincent Pruvost, CL Infra, Puzzler (maîtrise d'œuvre urbaine) ; ICF La Sablière, La Mayotte, Nexity, Plaine Commune Habitat (bailleurs et promoteurs)

Logements : 700 logements neufs dont 53 livrés, 58 logements réhabilités

Bureaux et activités : 57 000 m²

Commerces : 1 500 m²

Équipements publics : 1 collège et un équipement sportif de 5 000 m², 1 groupe scolaire de 4 500 m² livré

Espaces publics : 2,2 ha

Changement de programme

Destiné à devenir un quartier de ville conjuguant intensité urbaine et qualité de vie, Pleyel voit sa programmation réétudiée pour assurer l'attractivité de ce futur hub métropolitain.

En 2021, une étude a été lancée pour définir un nouveau projet urbain s'appuyant sur la réalisation des infrastructures majeures du secteur : gare du Grand Paris Express, Franchissement urbain Pleyel (cf. p. 62), première phase des Lumières Pleyel et la Tour Pleyel.

En juillet 2021, la SPL a acquis les derniers terrains nécessaires aux travaux du Franchissement urbain Pleyel auprès de Foncière Commune. Les premiers travaux de démolition ont été finalisés rue Pleyel et boulevard Ornano, permettant l'installation des emprises du chantier. Au sud, la vente des parcelles de la première phase du projet immobilier Les Lumières Pleyel devrait être signée en 2023. Longeant le faisceau ferroviaire, 485 logements, 2 660 m² de locaux d'activités et 1 110 m² de commerces seront construits d'ici 2025.

Côté espaces publics, la SPL a désigné, en décembre 2021, le groupement emmené par Cube2 pour assurer la maîtrise d'œuvre. Les études de diagnostic ont été engagées pour commencer l'élaboration du schéma directeur des espaces publics de la ZAC en avril 2022.



Vue aérienne sud-ouest
 © Marc Mimram architecte

REPÈRES

Durée de la concession : 2019 à 2030

Superficie : 14,5 ha

Montant de l'opération : 129,5 millions d'euros

Partenaires : Bordas + Peiro, Use, Coup d'éclat, Cite Qua Non, Casso et Associés, Greenaffair (urbanistes de la ZAC) ; AD Conseil (maître d'œuvre démolition et économie circulaire), S'PACE Environnement (AMO développement durable) ; Cube2, Après la Pluie, Remix, Cositrex, les éclaireurs (maîtres d'œuvre des espaces publics) ; SAS Les Lumières Pleyel (groupement d'opérateurs immobiliers composé notamment de Sogelym Dixence, Crédit Agricole Immobilier, Engie Aire Nouvelle, Europequipements)

Logements : 1 100

Bureaux : 155 000 m²

Commerces et hôtellerie : 25 000 m²

Activités culturelles et créatives : 14 000 m²

Équipements collectifs : 36 000 m²

Espaces publics : 74 500 m² dont 1 parc de 13 800 m²



Opérations

→ de
superstructures



CRÈCHE MARGUERITE-LE MAUT

Aubervilliers

SPL

**Vue de la crèche depuis
le boulevard Félix Faure**

© Camille Besuelle architecte,
Des Clics et des Calques



Le bon Maut

Mandatée par la ville d'Aubervilliers, la SPL s'attelle aux travaux de rénovation intérieure et extérieure de la crèche Marguerite-Le Maut, au sein du quartier de la Goutte d'Or.

Une nouvelle entrée sur le boulevard Félix Faure avec un accès pour personnes à mobilité réduite, des flux réorganisés et des espaces reconfigurés pour un meilleur accueil des enfants et du personnel, un équipement durable et éco-responsable moins consommateur d'énergie, de nouveaux espaces extérieurs sécurisés... la crèche Marguerite-Le Maut va être considérablement transformée. Ouverte en 1979, la crèche de 60 berceaux nécessitait une réhabilitation lourde des espaces intérieurs comme du jardin, afin d'offrir des conditions d'accueil optimales.

L'année 2021 a été consacrée aux études de conception, conduites par le groupement emmené par Des Clics et des Calques. L'avant-projet sommaire a été validé en mars 2021 et l'avant-projet définitif en mai 2021. Les travaux de curage ont été réalisés à l'automne 2021.

D'une durée de 13 mois, le chantier démarrera en avril 2022 pour une livraison de l'équipement en mai 2023.

REPÈRES

Superficie équipement : 817 m²

Espaces intérieurs : 1 nouvelle entrée, 1 espace d'accueil, 3 salles d'éveil, 6 espaces de repos, 1 salle de motricité, 1 salle Snoezelen, 1 espace jeux d'eau, 1 cuisine

Superficie espaces extérieurs : 955 m²

Espaces extérieurs : 1 aire de jeux, 1 potager, 1 local de rangement pour vélos et trotteurs

Montant de l'opération : 3 millions d'euros TTC, dont 600 000 euros de travaux HT

Partenaires : Des Clics et des Calques, Oxalis Switch, Bielec Ecla, I+A Laboratoire des Structures, Reber (maîtres d'œuvre) ; ville d'Aubervilliers (mandant)



Vers la cour des grands

Au sein de l'écoquartier du Fort d'Aubervilliers, la ville d'Aubervilliers a confié à la SPL l'aménagement d'une crèche de 60 berceaux et la construction d'un groupe scolaire de 24 classes.



Ce lieu historique est destiné à devenir un quartier à vivre ouvert sur la ville. Le projet urbain prévoit la construction de près de 2 000 logements. Afin de répondre aux futurs besoins en équipements publics, la ville d'Aubervilliers a confié à la SPL deux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition des programmations de la crèche et du groupe scolaire.

Côté crèche, la SPL s'est mobilisée au côté de la ville sur l'acquisition de la coque au pied d'un immeuble de logements basse consommation

aménagé par Woodeum. La mission de programmation, confiée à S'PACE Environnement, s'est poursuivie sur l'année 2021.

Suite à la réunion sur la programmation du groupe scolaire, le travail sur les études préalables s'est poursuivi sur l'année 2021.

REPÈRES

Équipements publics : 1 crèche de 788 m², 1 jardin de 250 m² et 1 groupe scolaire de 24 classes

Partenaires : ville d'Aubervilliers (mandant)

**Le quartier du fort
d'Aubervilliers en 2017**

© PH Guignard/air-images.nrt/
Plaine Commune



**STADES AUGUSTE DELAUNE
ET DOCTEUR PIEYRE**
Aubervilliers
SPL



Dans les starting-blocks

Dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SPL a conduit, en 2021, l'étude de programmation de la restructuration des stades Auguste Delaune et Docteur Pieyre à Aubervilliers.

À proximité de la future gare du Grand Paris Express, les stades Auguste Delaune et Docteur Pieyre – qui abritent terrains de football et pistes d'athlétisme – vont faire l'objet d'une rénovation d'envergure. Cette opération vise à permettre le développement de l'offre sportive et à améliorer les conditions d'accueil du public et des associations.

Après consultation, D2X International a été désigné, en janvier 2021, pour définir les programmes des deux équipements sportifs. La SPL a été mandatée en avril 2022 par la ville

d'Aubervilliers pour la restructuration du stade du Docteur Pieyre. La proximité du stade avec le chantier de la ligne 15 du Grand Paris Express impliquera une coordination avec la Société du Grand Paris.

REPÈRES

**Superficie : 13 000 m² (stade Auguste Delaune)
et 16 000 m² (stade Docteur Pieyre)**

Montant de l'opération : Stade Docteur Pieyre, 5 millions d'euros TTC

**Partenaires : Ville d'Aubervilliers (mandant) ;
D2X international (programmiste)**



Place au parking

Après 18 mois de travaux, la livraison du parking et de sa dalle en mars 2021 a parachevé la réhabilitation des tours Quétigny. La division du parking en trois unités simplifie considérablement sa gestion.

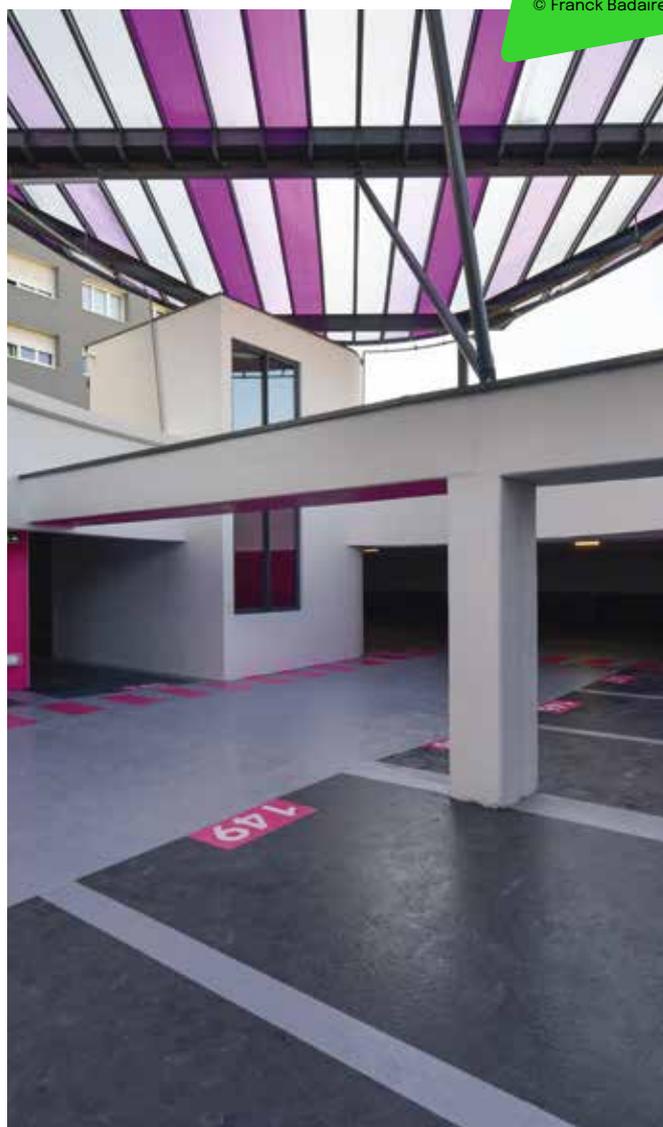


Vue sur la dalle du parking Quétigny
© Franck Badaire

Au cœur d'un complexe immobilier de trois copropriétés à l'entrée du centre-ville d'Épinay-sur-Seine, le parking fermé depuis 2013 et la dalle ont fait peau neuve. Soutenus par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les aménagements opérés étaient très attendus des propriétaires.

Initialement d'usage public bien que propriété privée, l'accès de la dalle est désormais définitivement privé. Au-delà de la mise aux normes, le parking a été quant à lui repensé pour offrir un aspect plus sécuritaire aux utilisateurs, avec l'installation de dizaines de caméras de surveillance. Jusqu'ici bien commun des trois copropriétés, la division du parc de stationnement en trois unités permet d'individualiser sa gestion au niveau de chacune des trois copropriétés.

Les habitants peuvent désormais stationner leur véhicule sur les deux niveaux en sous-sol du parking de 537 places au total, mais également profiter de 6 000 m² d'espaces paysagés aménagés sur les dalles du parking.



Parking Quétigny
© Franck Badaire

REPÈRES

Superficie : 13 122 m² de parking et 6 280 m² de dalle

Montant de l'opération : 9,8 millions d'euros

Partenaires : Union des syndicats des copropriétés Quétigny (mandant) ; Atelier 2A+ (maître d'œuvre)



MAISON DE LA DANSE, DU CHANT ET DES ARTS PLASTIQUES

Épinay-sur-Seine
SPL

Maison de la danse,
du chant et des arts plastiques

© Agence DE-SO Architectes-urbanistes



Entrée en scène

En 2021, la SPL a lancé le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Maison de la danse, du chant et des arts plastiques, dans le quartier du Cygne d'Enghien à Épinay-sur-Seine.

Dans le cadre de la reconversion d'une partie de l'ancien marché couvert du Cygne d'Enghien en salles de danse, de chant et d'arts plastiques, la ville d'Épinay-sur-Seine a confié à la SPL une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour redéfinir le programme de l'opération.

Début 2021, la SPL a désigné Aedificem pour l'accompagner dans la conduite des nouvelles études de programmation et dans l'examen des différents scénarios (rénovation lourde, démolition partielle, etc.), qui ont permis de finaliser le programme en juin 2021.

REPÈRES

Superficie : 645 m²

Montant de l'opération : 4,7 millions d'euros TTC, dont 3,2 millions d'euros HT de travaux

Partenaires : ville d'Épinay-sur-Seine (mandant) ; Aedificem (programmiste) ; DE-SO Architectes-urbanistes (maîtres d'œuvre)

Espaces : 1 studio de danse, 1 studio de chant, 1 studio d'arts plastiques

En octobre 2021, la SPL a lancé la consultation pour l'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre. Les quatre groupements sélectionnés ont remis leurs projets sur esquisse en avril 2022. En mai 2022, le jury a désigné DE-SO Architectes-urbanistes pour la conception du bâtiment. Les études de maîtrise d'œuvre commenceront en juin 2022.

Les travaux seront engagés en 2023 pour une livraison en vue de la rentrée de septembre 2024.

L'écologie prend ses quartiers

Parmi les mandats confiés par la ville d'Épinay-sur-Seine, la SPL assure une mission pour la réalisation de la Maison de l'environnement, à l'entrée de la réserve écologique.

En avril 2021, après concours sur esquisse, le groupement emmené par Frédéric Denise a été retenu pour la conception de la Maison de l'environnement. Le jury a été séduit par le projet particulièrement attentif à l'éco-construction de ce lieu à vocation pédagogique, souhaité par la ville d'Épinay-sur-Seine pour organiser des ateliers de sensibilisation à l'écologie.

Le bâti s'imprénera de la nature environnante au travers d'une construction zéro béton, de l'emploi exclusif de matériaux biosourcés et locaux. Il sera orienté autour d'un axe est-ouest accompagnant la course du soleil pour une ventilation naturelle, chaufferie biomasse... des principes bioclimatiques seront appliqués pour

réguler la température de manière simple, durable et accessible.

À l'issue des études de maîtrise d'œuvre réalisées entre juin 2021 et mars 2022, la consultation des entreprises a été lancée pour les travaux. Le chantier démarrera en juillet 2022 pour une livraison en août 2023.

REPÈRES

Superficie : 555 m²

Montant de l'opération : 2,6 millions d'euros TTC

Partenaires : ville d'Épinay-sur-Seine (mandant) ; Frédéric Denise (maître d'œuvre)

Espaces : 1 salle d'exposition, 1 atelier de cuisine, 1 serre, des espaces pédagogiques et de travail, 1 logement de fonction

Maison de l'environnement
Architecte Frédéric Denise
© Agence Frédéric Denise





GROUPE SCOLAIRE JEAN-JACQUES ROUSSEAU

Épinay-sur-Seine

SPL

Rénovation scolaire en site occupé

Début 2021, la SPL s'est vu confier la restructuration lourde du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau, situé dans le quartier d'Orgemont à Épinay-sur-Seine.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier d'Orgemont et de la modernisation des espaces publics d'Épinay-sur-Seine, la ville souhaite ouvrir le pôle éducatif sur la rue de Marseille, le rénover et le réhabiliter pour mieux accueillir petits et grands. Cette opération englobe l'ensemble des bâtiments : l'école maternelle, les deux écoles élémentaires, les restaurants scolaires, le centre de loisirs, le gymnase et les espaces extérieurs.

En juillet 2021, la SPL a lancé le concours de maîtrise d'œuvre. Les candidats sélectionnés ont remis leurs projets sur esquisse en février 2021. En avril 2022, le jury a désigné Archi 5 Prod. Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours jusqu'en 2023.

Les travaux de restructuration ont comme objectif environnemental d'atteindre le label BBC-effinergie® pour les bâtiments rénovés et le niveau de performance E3C1 pour les bâtiments neufs. Réalisés en site occupé, ils seront soumis à un phasage très contraint, avec une livraison de la phase 1 pour la rentrée scolaire 2025, la phase 2 pour la rentrée scolaire 2026 et la phase 3 pour la rentrée 2027.

📌 REPÈRES

Superficie : 5 409 m² à rénover ; 2 218 m² à construire

Montant de l'opération : 21 millions d'euros TTC (dont 15 millions de travaux HT)

Partenaires : ville d'Épinay-sur-Seine (mandant) ; Archi 5 Prod (maître d'œuvre)



**Groupe scolaire
Jean-Jacques
Rousseau**
© Puzzle APS



Les berges font le pont

En juillet 2021, la SPL a été mandatée par la ville d'Épinay-sur-Seine pour conduire l'étude de faisabilité de la réalisation d'une passerelle piétonne et cyclable sur le grand bras de la Seine.

Dans le cadre de son nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et de la modernisation de ses espaces publics, la commune entend relier le centre-ville et le parc départemental de L'Île-Saint-Denis afin de faciliter l'accès aux berges et d'encourager leur appropriation par les Spinassiens.

Au sein d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), le projet s'inscrit dans une démarche de préservation de la biodiversité et dans une volonté de reconquête des berges de la Seine, visant à les protéger et à les classer en espaces naturels.

Dans cette optique, l'étude de faisabilité portera une attention particulière à la relation entre le franchissement et les berges, à son intégration dans le paysage tout en veillant à la qualité du raccordement de l'ouvrage, qui devra être facilement accessible par les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SPL a lancé la consultation pour l'attribution du marché de l'étude en octobre 2021. Notifié en janvier 2022, le bureau d'études techniques Artelia a présenté un benchmark des typologies de passerelles et des implantations envisagées en mars 2022. L'étude de faisabilité sera finalisée à l'été 2022.

Berges de Seine à Épinay-sur-Seine
© Artelia

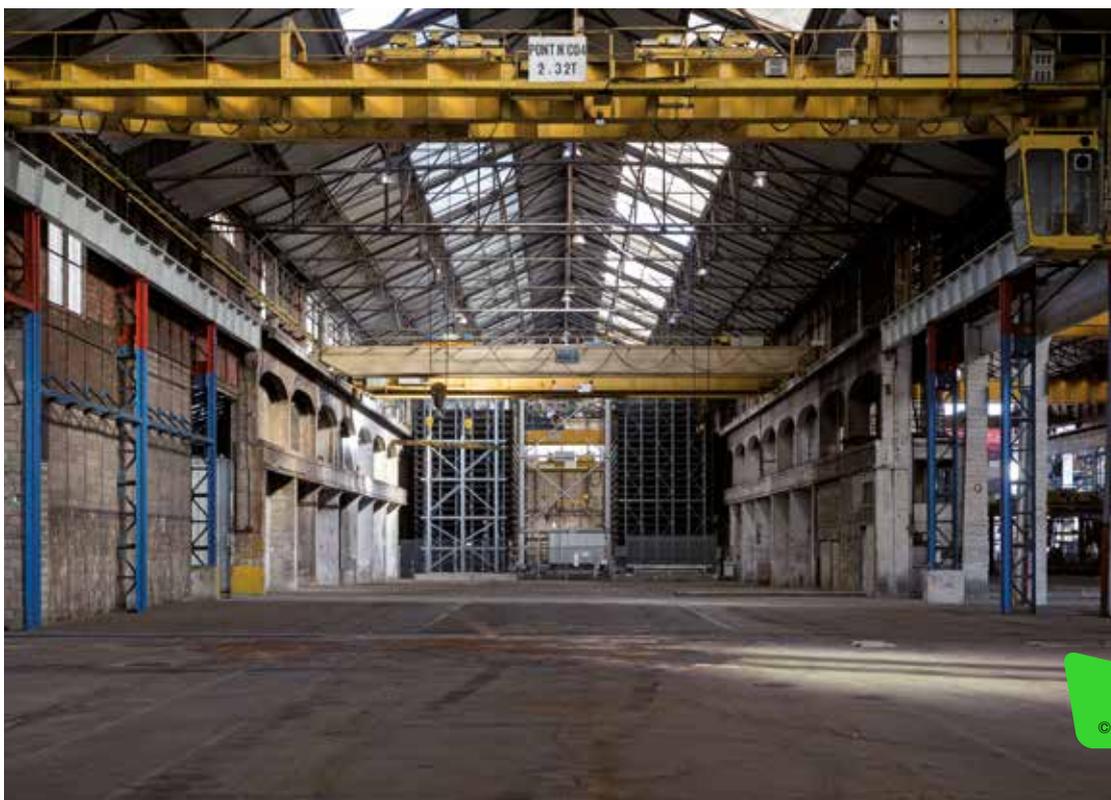


REPÈRES

Dimensions : longueur 115 m de portée et 135 m de longueur ; largeur 6 m

Enveloppe totale : 20,5 millions d'euros TTC, dont 14,3 millions d'euros HT d'enveloppe travaux

Partenaires : ville d'Épinay-sur-Seine (mandant) ; Artelia (bureau d'études techniques)



Site KDI
© PY Brunaud

La nouvelle ville durable, plus qu'une question d'écologie

Face aux enjeux sociétaux et climatiques, la nécessité de repenser la ville comme un espace de vie agréable et respectueux de ses habitants et de la planète devient urgente.

S'approprier la notion de ville durable est un impératif dans la façon de penser l'aménagement urbain d'aujourd'hui et de demain. Plaine Commune Développement prend très à cœur ces enjeux pour les intégrer à chaque étape de ses projets.

Réhabiliter le « bien vivre ensemble »

Concevoir la ville durable, c'est redonner une place centrale aux habitants, en y intégrant une dimension écologique. Cela passe par le choix de matériaux moins polluants, leur recyclage ou leur réemploi. Plaine Commune Développement cherche aussi à limiter toute forme de nuisance, notamment sonore, pour éviter un effet de saturation, encore très répandu au sein des villes. En créant des zones dédiées à l'agriculture urbaine, ou en répartissant la nature du foncier, la notion de vivre ensemble et mieux prend tout son sens.

Des engagements à faire respecter

Plaine Commune Développement est engagé depuis de nombreuses années dans une démarche responsable, appelée « métabolisme urbain ». Elle se traduit notamment par la mise en place et le respect de chartes – relatives aussi bien à la valorisation des déchets qu'à l'insertion de personnes en marge du monde du travail. Tous les acteurs impliqués, du constructeur au promoteur, doivent également s'engager à les suivre.

85%

DES TERRES ÉVACUÉES
PAR LA SEM L'ONT ÉTÉ
PAR VOIE FLUVIALE
(ZAC ECO QUARTIER FLUVIAL
- ILE ST DENIS)

RETOUR D'EXPÉRIENCE

L'Écoquartier Fluvial de l'Île-Saint-Denis



© Didier
Gauducheau

Un des projets majeurs de Plaine Commune Développement, l'Écoquartier Fluvial de l'Île-Saint-Denis accueillera une partie du Village Olympique et Paralympique de Paris 2024, lequel sera réhabilité pour loger les habitants de la région après les Jeux. Pour pallier l'absence de voitures, ce nouveau quartier comprendra plusieurs centrales de mobilité avec des parcs de stationnement. Une opportunité d'y inclure de nombreux services : auto-partage, espaces livraison, stationnements vélos, recharge pour véhicules électriques...

Dès la phase de construction, la dimension écologique a été prépondérante. Afin de lutter contre la pollution sonore et atmosphérique, Plaine Commune Développement s'est engagé à ce qu'une grande partie des matériaux soient acheminés par voies navigables.

2 QUESTIONS À TIPHAINE PENHOUD, CHARGÉE D'OPÉRATION



“METTRE EN PLACE, AUTANT QUE POSSIBLE, DES BOUCLES CIRCULAIRES”

De quelle manière intervenez-vous en tant que référente métabolisme urbain ?

Tiphaïne Penhoud : C'est un rôle d'interlocuteur privilégié avec l'EPT Plaine Commune qui porte une ambition forte sur le métabolisme urbain. C'est également une fonction d'animation au sein des équipes, en formant les nouveaux arrivants etc. Je m'emploie à avoir une vision globale sur tous les projets qui intègrent ces enjeux : démolition, construction, espaces publics, afin de mettre en place, autant que possible, des boucles circulaires entre les projets.

Comment cette démarche est concrètement mise en œuvre dans les projets ?

TP : En tant que maître

d'ouvrage, nous sommes accompagnés par des acteurs spécialisés du réemploi : AMO, maître d'œuvre comme entreprises. Dans nos projets de démolition par exemple, nous systématisons le diagnostic ressources et déchets*, le curage et la dépose soignée de tous les matériaux réemployables. Ces matériaux peuvent être cédés à des associations ou mis en vente sur des plateformes de réemploi. Dans nos projets d'aménagement paysagers, nous remplaçons la terre végétale, qui vient souvent de loin, par du substrat fertile, terre provenant de chantiers alentours amendée à des composants organiques pour assurer la fertilisation du sol.

* Désormais appelé diagnostic PEMD par la réglementation.

RÉVERSIBILITÉ

Il est de notre devoir de repenser l'aménagement des villes pour lutter contre l'obsolescence environnementale et énergétique et apporter une solution d'habitat durable pour les habitants.



CENTRALE DE MOBILITÉ N°2

L'Île-Saint-Denis

SEM

L'écomobilité en héritage

Sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM, les travaux de la seconde centrale de mobilité de l'Écoquartier Fluvial à L'Île-Saint-Denis seront engagés en 2022 pour une livraison en février 2024.

Construite sur le site qui accueillera une partie du Village des athlètes en 2024, la centrale est inscrite au programme des équipements publics de la ZAC de l'Écoquartier Fluvial, aménagée par la SEM. Mobilisée pour les Jeux Olympiques et Paralympiques, elle sera avant tout un atout pour les habitants en phase héritage.

Comme la première centrale livrée en 2019, elle concentrera l'ensemble des places de stationnement du quartier, aucun parking n'étant construit en sous-sol des immeubles. En silo sur huit niveaux, elle proposera également des services à la mobilité (auto-partage, recharge pour véhicules électriques, etc.).

La SEM a confié la conception de la seconde centrale à l'architecte Martin Duplantier. Son permis de construire a été déposé en avril 2021, après la validation de l'avant-projet sommaire en mars 2021. L'avant-projet définitif a été validé en juillet et le projet en octobre 2021. En décembre 2021, la SEM a lancé la consultation pour les marchés de travaux de construction, dont la notification est prévue au printemps 2022.

La centrale de mobilité porte une ambition environnementale forte : matériaux bas carbone, panneaux photovoltaïques en toiture... À terme, plus de 1 000 m² de panneaux photovoltaïques sur les deux centrales de mobilité fourniront l'équivalent de la consommation électrique annuelle d'une soixantaine de ménages.

Centrale de mobilité

© Martin Duplantier
Architectes



REPÈRES

Superficie : 10 000 m²

Montant des travaux : 5,9 millions d'euros HT

Partenaires : SEM Plaine Commune Développement (maître d'ouvrage) ; Martin Duplantier, Ouest Structures, BMF, Solab, Lodeval Conseil, Edifeo (maîtres d'œuvre)

Places de stationnement : 400 places automobiles, dont 8 pour les personnes à mobilité réduite, 15 pour les véhicules électriques, 6 pour l'auto-partage, 20 places deux-roues

Espaces : 1 espace logistique avec 4 places de livraison, 1 zone de dépôt et 1 retrait colis



Franchissement
autoroutier
de l'A1
© Marc Mimram

À pied d'œuvre

Au-dessus de l'autoroute A1, la SPL conduit la réalisation d'une passerelle qui reliera le parc Georges Valbon à la cité des 4 000 Nord et centre-ville. L'année 2021 a été consacrée aux études.

Créer un nouvel accès au parc départemental Georges Valbon pour les Courneuvien(ne)s, faire entrer le parc dans la ville, créer un cheminement doux entre le parc et les quartiers nord, tels sont les enjeux urbains de l'ouvrage. Réservé aux piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite, le franchissement contribuera à la résorption de la coupure urbaine formée par l'autoroute A1.

Le dossier d'études AVP, remis à l'été 2021 par le groupement emmené par Marc Mimram, a nécessité de nouveaux

arbitrages avec le département pour trouver un atterrissage côté parc qui n'obère pas le fonctionnement du centre équestre, qui respecte le boisement et qui permette une gestion des flux zone technique/piétons et cycles.

Un relevé de géomètre des boisements et un diagnostic phytosanitaire complets sur tous les espaces boisés ont été réalisés.

À l'issue des arbitrages en cours de discussion, un AVP finalisé est attendu avant l'été 2022.

REPÈRES

Dimensions : 400 à 500 m de long, dont 100 m au-dessus de l'autoroute et 7 m de large

Montant de l'opération : 16,4 millions d'euros HT

Partenaires : EPT Plaine Commune (mandant) ; Marc Mimram Architecture & Associés, Marc Mimram Ingénierie, Igrec Ingénierie, Michel Desvigne Paysagiste (maîtres d'œuvre)



Passage en classe supérieure

L'année 2021 a marqué la préparation des travaux d'extension du groupe scolaire Danielle Mitterrand, confiée à la SPL, pour une livraison de l'équipement en septembre 2022.

Au cœur de la ZAC des Poètes aménagée par Plaine Commune Développement, le projet d'extension prévoit la construction d'un nouveau bâtiment, sans intervention sur le groupe scolaire existant, afin de répondre au besoin de dédoublement des classes de CP et de CE1.

Pour faire écho à l'architecture sobre et fonctionnelle de l'école, l'agence Goudenège Architectes a opté pour le bois et l'acier. Sous forme de modulaires, le bâtiment accueillera les élèves sous un large auvent et s'ouvrira sur un hall, prolongé par une rue intérieure distribuant les différents espaces. Indépendant, le bâtiment disposera de sa propre cour de récréation, qui donnera directement sur un espace boisé.

REPÈRES

Superficie : 1 082 m²

Montant de l'opération : 5,5 millions d'euros TTC

Partenaires : ville de Pierrefitte-sur-Seine (mandant) ; Goudenège Architectes, ICEGEM, Make Ingénierie, Venathec (maîtres d'œuvre)

Espaces : 8 salles de classe, 1 salle d'activités, 1 salle des professeurs, 1 bureau de direction, 1 hall d'accueil, des locaux de rangement, vestiaires et sanitaires

Après le dépôt du permis de construire en janvier 2021, l'avant-projet définitif et le projet ont été respectivement validés en avril et en juillet 2021.

À l'issue des études de conception, la SPL a lancé la consultation pour les marchés de travaux en juillet 2021. Si la mauvaise qualité du sol a nécessité des travaux de renforcement par injection engagés en décembre 2021, la phase préparatoire des travaux a pu commencer dès l'attribution et la notification des marchés fin 2021.

Le chantier a démarré en février 2022 pour une livraison en vue de la rentrée scolaire 2022.



À la pointe

En octobre 2021, la SEM a signé avec l'association Suivez la flèche un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le remontage de la tour et du clocher nord de la basilique cathédrale Saint-Denis.

L'objectif de ce projet historique est de redonner à la façade de la basilique sa symétrie d'origine en rebâtissant la flèche qui, fragilisée par de violentes tempêtes, a été démontée avec la tour qui la supportait en 1847.

La mission de la SEM comprend également l'installation du centre d'interprétation, où le public pourra observer le travail des artisans comme au temps des bâtisseurs de cathédrales. Au-delà de la valorisation des métiers d'artisanat (pierre, bois...), ce chantier visitable développera l'emploi local, la formation et l'insertion professionnelle des jeunes.

Activement mobilisée sur l'opération depuis le dernier trimestre 2021, la SEM a désigné, en janvier 2022, Art Graphique & Patrimoine pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage numérique. Le dossier d'architecture technique du remontage a été validé en janvier 2022, suivi de la validation de l'avant-projet sommaire du centre d'interprétation en février 2022. La maîtrise d'œuvre en cours des fouilles archéologiques et des travaux préalables, nécessaires à la consolidation du massif occidental, est assurée par l'architecte en chef des monuments historiques Jacques Moulin et l'agence 2BDM.

L'ouverture du centre d'interprétation est prévue au premier trimestre 2023 tandis que le chantier du remontage démarrera en 2024 pour une livraison en 2028.



Basilique de Saint-Denis
© Suivez la flèche

REPÈRES

Dimensions : hauteur au sommet de la future flèche, 92m ; surface du centre d'interprétation, 1 650 m²

Montant de l'opération : 17,5 millions d'euros HT (tour et clocher nord, 15 millions d'euros et centre d'interprétation, 2,5 millions d'euros)

Partenaires : Association Suivez la flèche (maître d'ouvrage) ; Art Graphique & Patrimoine (assistant à maîtrise d'ouvrage numérique) ; La compagnie des architectes en chef des monuments historiques, 2BDM (maîtres d'œuvre du remontage) ; Frédéric Kief (maître d'œuvre du centre d'interprétation)



Le chantier bat son plein

En 2021, le Franchissement urbain Pleyel est pleinement passé du projet au chantier. La SPL conduit plus activement que jamais la réalisation de l'ouvrage d'art, véritable clé de voûte du Pleyel de demain.

Au-dessus du 3^e faisceau ferroviaire le plus circulé au monde, le Franchissement urbain Pleyel représente une centralité nouvelle d'une très grande intensité urbaine et fonctionnelle.

Au pied de la gare la plus interconnectée du Grand Paris Express, il reliera les quartiers Pleyel et Landy, historiquement séparés par le réseau ferré. Mais au-delà d'un simple lieu de passage, il a été pensé par Marc Mimram comme un véritable morceau de ville, avec des espaces communs aux habitants des deux rives.

Unique et singulier, ce franchissement cumule des caractéristiques techniques et opérationnelles d'une très grande



REPÈRES

Dimensions : 700 m de long dont 300 m au-dessus des voies ferrées (12 voies circulées et 36 voies de service) et entre 28 et 42 m de largeur

Montant de l'opération : 223 millions d'euros HT dont 140 de travaux (génie civil et travaux connexes)

Partenaires : Plaine Commune (mandant) ; Plaine Commune, Société du Grand Paris, SNCF Réseau, SNCF Mobilités (co-maîtrise d'ouvrage) ; Marc Mimram, Agence Richez, Edeis, Artelia (maîtres d'œuvre) ; Bouygues Travaux Publics, Razel-Bec, Sefi-Intrafor, Franki Fondation, Maeg Costruzioni (groupement d'entreprises des travaux)

Caractéristiques : 640 m linéaires de voiries structurantes à rehausser et 8 800 t d'acier autopatinable pour la charpente (poids supérieur à celui de la charpente de la Tour Eiffel de 7 300 t)

**Vue aérienne
sud-ouest**

© Marc Mimram architecte

complexité. Mais le principal défi reste la maîtrise du temps, à commencer par l'impératif de livraison de la partie piétonne, soit les trois-quarts de l'ouvrage, pour les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, la partie circulée devant être mise en service en 2026.

Depuis le démarrage des travaux de fondation en janvier 2021, d'importants premiers jalons ont été franchis avec la réalisation de la culée ouest de mars à septembre 2021, le début des travaux d'écran de la première pile du pont et de la passerelle et le lancement de la passerelle de service pendant l'été 2021.

Depuis mai 2021, le groupement emmené par Bouygues Travaux Publics intervient sur les installations ferroviaires. Engagée en octobre 2021, la fondation de la première pile a été achevée en mars 2022, tandis que les travaux de la deuxième pile commenceront à l'été 2022 de même que l'assemblage de la charpente du Y, dont le lancement de la partie piétonne est prévu en novembre 2022.

Pour mener à bien ces phases de travaux intenses, la SPL a coordonné les différents maîtres d'ouvrage et travaillé étroitement avec la SNCF pour sécuriser les chantiers et planifier les interventions nécessitant des interruptions de circulation.



Réorchestration en cours

Dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SPL accompagne la ville de Saint-Denis dans la réalisation d'un nouveau groupe scolaire au sud du quartier Pleyel (cf. p. 45).

L'agence Archi5 a conçu un projet architectural qui fait écho à l'identité industrielle du site alliant ossature bois, toitures végétalisées et conservation de la façade industrielle existante... Du nom de la compositrice française Lili Boulanger décédée en 1918, le futur équipement comptera 22 classes.

Sous-dimensionnée au regard du dynamisme urbain du quartier, la ville a souhaité réétudier la programmation de la future école et a fait retravailler le programmiste. Après un arrêt du projet, les travaux de construction devraient être engagés en 2022.

REPÈRES

Superficie : 4 796 m²

Montant de l'opération : 11,6 millions d'euros HT

Partenaires : ville de Saint-Denis (maître d'ouvrage) ; Archi5 (maître d'œuvre)

Espaces : 13 classes élémentaires, 9 classes de maternelle, 1 centre de loisirs, 1 espace de restauration



Façade principale

© Architectes : agence
Baetz & Chardin



En plein boom

Mandatée en 2018 pour la réalisation du pôle petite enfance et santé du quartier Floréal – Saussaie – Courtille, la SPL a engagé les travaux de construction en 2021.

Au nord-est de Saint-Denis, le quartier Floréal – Saussaie – Courtille accueille de nombreuses familles. Très attendu des habitants, le futur pôle a vocation à renforcer l'ensemble d'équipements situé le long de la promenade de la basilique.

La structure multiservices, à l'architecture colorée, abritera trois entités indépendantes. Une crèche de 30 berceaux, un relais d'assistants maternels et une maison de santé pluridisciplinaire...

Après la désignation des entreprises de travaux début 2021, le chantier a démarré

en avril 2021 pour une livraison de la crèche et de l'espace relais d'assistants maternels en août 2022 et en septembre 2022 pour ce qui concerne la maison de santé.

REPÈRES

Superficie : 820 m² dont 580 m² pour la crèche et l'espace relais et 240 pour la maison de santé

Montant de l'opération : 4,3 millions d'euros TTC

Partenaires : ville de Saint-Denis (mandant) ; Baetz & Chardin, Océade, ITE (maîtres d'œuvre)

Espaces : 1 crèche de 30 berceaux, 1 relais d'assistants maternels, 1 maison de santé pluridisciplinaire



Vert patrimoine

Sous la maîtrise d'ouvrage de la SPL, la réhabilitation et l'extension de l'ancienne maison maraîchère au cœur de la ZAC des Tartres, à Stains, sont entrées dans la phase de maîtrise d'œuvre.

Rénovation de l'enveloppe, restructuration de l'aménagement intérieur, création d'une extension en accroche de la maison existante, réfection technique totale (électricité, plomberie, etc.), requalification des espaces extérieurs... l'ancienne maison maraîchère, bâtie en 1920, va connaître une transformation totale.

Inscrite au programme des équipements publics de la ZAC des Tartres, la future maison de l'agriculture urbaine prolongera le destin maraîcher du site tout en affirmant sa vocation publique. Identifiée comme un lieu d'accueil nécessaire à une boucle alimentaire locale, elle participera activement à la structuration de la filière courte des produits cultivés à proximité. Une attention toute particulière sera portée à l'exemplarité environnementale du projet avec la gestion des eaux pluviales, le réemploi de matériaux, la sobriété de l'utilisation des ressources (eau, électricité), de même qu'à la simplicité d'usage de l'équipement afin de favoriser son appropriation rapide par les usagers.

Après une consultation lancée fin 2021, la SPL a désigné Modal Architecture en 2022 pour assurer la maîtrise d'œuvre du projet. Le chantier démarrera en 2023 pour une livraison fin 2024, en vue de l'ouverture de l'équipement en janvier 2025.



REPÈRES

Superficie : 210 m²

Montant de l'opération : 1,1 million d'euros HT

Partenaires : SPL Plaine Commune Développement (maître d'ouvrage)

Espaces : 1 foyer, des bureaux, 1 atelier polyvalent d'apprentissage, 1 salle de formation, 1 vestiaire et 1 réserve, 1 open space et 1 salle de réunion, 1 jardin pédagogique avec terrasse



Une école dans un parc agricole

Livré en août 2021, le groupe scolaire Lucie-Aubrac, à Stains, est le premier groupe scolaire de la ZAC des Tartres. Au cœur de 16 hectares de verdure, une attention toute particulière a été portée à son intégration paysagère.

Inscrit au programme des équipements publics de la ZAC des Tartres aménagée par la SPL, il est le premier équipement scolaire réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune Développement.

Après deux ans de travaux, le groupe scolaire a ouvert ses portes à la rentrée de septembre 2021. À terme, il accueillera 450 élèves stanois répartis dans 9 classes de maternelle et 10 classes élémentaires.

Situé entre le parc agricole et le secteur habité du sud de la ZAC des Tartres, le groupe scolaire a été pensé par l'agence Soa Architectes, de manière à s'intégrer finement à l'environnement et à faire écho à l'identité maraîchère du site.

Sous la forme de deux longères reliées par une passerelle, le groupe scolaire évoque des serres agricoles. Le bâtiment a été conçu dans une démarche bioclimatique : ossature bois, citernes de récupération des eaux pluviales, éolienne, toitures végétalisées, débord de toiture pour protection solaire, matériaux naturels pour le sol des aires de jeux.

2 900 m² d'espaces extérieurs accompagnent également le groupe scolaire, dont la moitié est réservée à des jardins sous forme de petites cultures maraîchères pédagogiques.

REPÈRES

Superficie : 3 825 m²

Montant de l'opération : 11 millions d'euros HT

Partenaires : SPL Plaine Commune Développement (maître d'ouvrage) ; Soa Architectes, CET Ingénierie, OLM Paysagiste, Créacept (maîtres d'œuvre)

Espaces : 19 classes (9 élémentaires, 6 de maternelle, 4 mixtes) et 1 accueil périscolaire



Groupe scolaire

© Dragan Lekic - Ville de Stains

© Fabrice Gaboriau - Plaine Commune



CENTRE NAUTIQUE

Villetaneuse

SPL

Déconstruction, reconstruction

En octobre 2021, la ville de Villetaneuse a résilié les mandats de programmation et de restructuration de la piscine confiés à la SPL pour repartir sur une nouvelle programmation avec pour objectif de démolir totalement la piscine existante et de la reconstruire.

Un mandat de programmation a été signé en décembre 2021. Le projet de la nouvelle piscine répond aux besoins actuels de la population, des scolaires et du territoire. Il a vocation d'accueillir des familles, des associations, du public scolaire autour de plusieurs activités de loisirs. Sa fréquentation maximale instantanée est de 595 baigneurs.

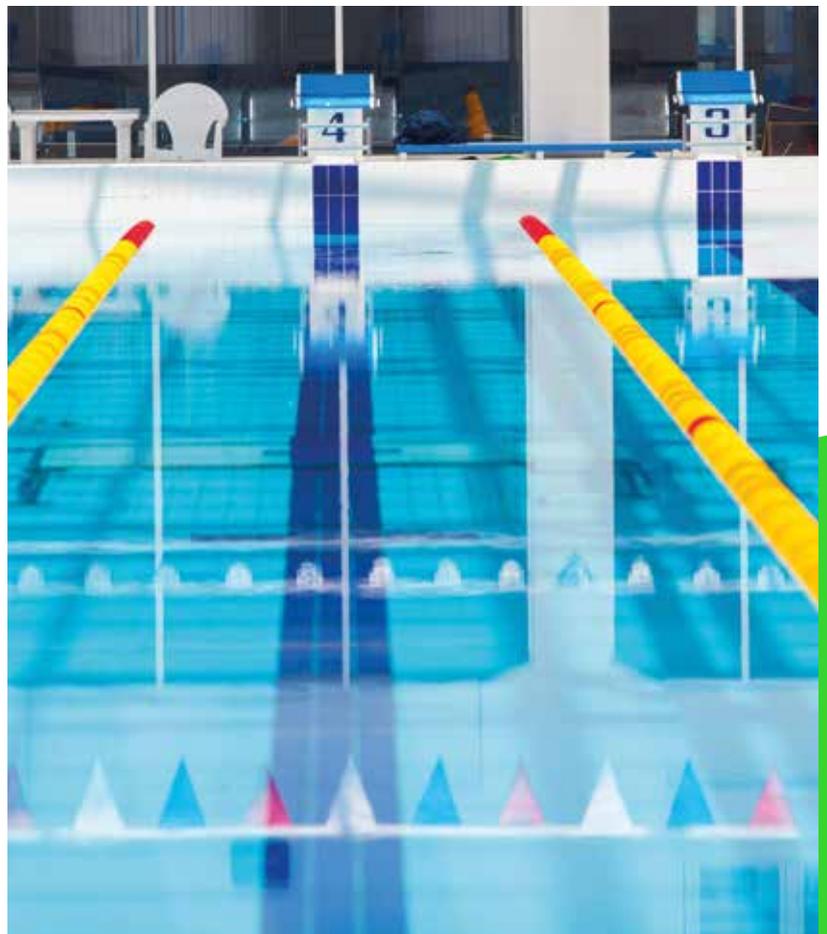
Le projet comprendra un espace d'accueil, un pôle administratif, des vestiaires/sanitaires-douches à même de répondre à la fréquentation maximale instantanée (FMI) et d'accueillir en simultané des publics différents, une halle bassin comprenant un bassin sportif, deux lignes de nage, une lagune de jeux avec pataugeoire et des gradins, des surfaces de plage, un sauna, un hammam, un solarium minéral et végétal et des locaux annexes et techniques.

Le projet comprend l'aménagement de places de stationnement pour VL, du parvis d'entrée, d'un parking vélos, d'une aire de dépose pour les cars scolaires et d'un accès technique (cour de services).

Un mandat de déconstruction et un mandat de reconstruction de la piscine suivront en 2022. La déconstruction de la piscine existante est programmée avant la fin de l'année 2022, la livraison de la nouvelle piscine pour fin 2025.

REPÈRES

Superficie : 3 120 m² à l'intérieur et 2 598 m² à l'extérieur
Bassin sportif de 25 x 15 m (6 couloirs), d'une profondeur allant de 1,40 m à 2,00 m ; bassin d'activités de 180 m, avec 2 lignes de nage et une partie en forme libre, profondeur évolutive allant de 0,60 m à 1,30 m avec animations (col-de-cygne, banquette massante,...) ; lagune de jeux de 80 m avec une partie pataugeoire sur des profondeurs évolutives de 0,00 à 0,30 m et une partie plane de jeux aqualudique/splashpad sans profondeur





Opération programmation

En 2021, la SPL a été missionnée par la ville de Villetaneuse pour l'accompagner dans la réalisation d'une maison de santé. Un projet destiné à faire face à la désertification médicale de la commune.

S'il s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui concerne une partie du sud de la ville, il s'agit avant tout d'un projet décidé en commun par la ville de Villetaneuse, l'Agence régionale de santé (ARS), la Protection maternelle et infantile (PMI) et l'université Sorbonne Paris Nord pour favoriser l'installation des jeunes praticiens et améliorer l'offre de soins.

Pluridisciplinaire, la future maison de santé regroupera quatre pôles :

- un pôle médical avec cinq cabinets de médecine ;
- un pôle paramédical avec deux cabinets et un espace de kinésithérapie ;
- un pôle d'accueil et prévention de la santé (PAPS), dont les espaces seront mutualisés avec la direction de la santé de la ville, la PMI et l'université ;

- des locaux communs partagés par les professionnels de santé ou par la patientèle.

Dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SPL a désigné, en juin 2021, D2X International pour établir la programmation. Le programme a été finalisé en janvier 2022. La SPL a également été mandatée pour mener les études et les travaux. Le concours pour désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre a été lancé en avril 2022.

REPÈRES

Superficie : 627 m²

Montant de l'opération : 3,4 millions d'euros TTC

**Partenaires : ville de Villetaneuse (mandant) ;
D2X international (programmiste)**



MÉDIATHÈQUE ANNIE ERNAUX

Villetaneuse

SPL



Médiathèque de Villetaneuse
© Franck Badaire

Portes ouvertes

Moins de deux ans après la pose de la première pierre, la nouvelle médiathèque de Villetaneuse Annie Ernaux a été livrée fin 2021. Cet espace public rejoint le réseau des 21 médiathèques de Plaine Commune.

Dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SPL a accompagné Plaine Commune dans l'acquisition de la médiathèque Annie Ernaux, installée au pied d'un programme de 64 logements neufs.

À proximité du collège Jean Vilar, de l'université Paris 13 et du tramway T8, ce nouveau lieu de vie éducatif, culturel et citoyen se substitue aux deux bibliothèques préexistantes et regroupe les équipes de la lecture publique de Plaine Commune et du service municipal pour la jeunesse. Aménagé sur deux niveaux, il cumule des fonctionnalités innovantes et abrite de nombreux espaces pour renforcer l'accès à la culture et à la création au quotidien des habitants, quel que soit leur âge.

Du nom de la femme de lettres Annie Ernaux, qui porte haut les valeurs féministes, la nouvelle médiathèque de la ville a été inaugurée le 8 mars 2022.



Façade arrière sur jardin
© Franck Badaire

REPÈRES

Superficie : 1 770 m²

Montant de l'opération : 8,5 millions d'euros HT

Partenaires : Plaine Commune (client) ; ADIM (maître d'ouvrage) ; Cianfaglione Maroun et Associés (maître d'œuvre)

Espaces : 1 espace café/presse/convivialité, 1 plateau pour les collections (20 000 documents), 1 espace jeunes enfants, 1 espace ados avec une zone de jeux vidéo, 1 espace collaboratif, 1 salle de travail, 1 salle polyvalente, 1 auditorium indépendant de 80 places, 1 cuisine pédagogique, 1 atelier d'impression 3D, 1 jardin



Une nouvelle copie au programme

La ville de Villetaneuse a confié à la SPL, associée au cabinet Attitudes Urbaines, la réalisation, en mars 2021, d'une étude de prospective scolaire au sud de la ville.

Cette étude a identifié le besoin d'adapter l'offre scolaire aux besoins futurs du quartier qui se feront sentir dès 2025. C'est ainsi que la ville de Villetaneuse a confié à la SPL un mandat de programmation pour la rénovation et l'extension de l'école maternelle Jacqueline-Quatremaire.

Située à l'interface entre un tissu à dominante résidentielle, deux quartiers composés de tours et le secteur de l'université Paris 13 au Nord, l'école est en mitoyenneté directe avec des pavillons et se trouve dans un secteur où se trouvent des équipements sportifs, les écoles Langevin/Vallès, l'école maternelle Wallon et le collège Jean Vilar. Le programme a été validé par la ville, ainsi que son enveloppe financière, en juillet 2021.

La SPL s'est vu confier un second mandat en juillet 2021 ayant pour objet de réhabiliter l'école maternelle Jacqueline-Quatremaire et de réaliser une extension de cinq classes, ainsi que des locaux

annexes (dortoirs, salle polyvalente...).

La livraison de l'équipement est programmée en deux temps : la livraison pour la rentrée de septembre 2023 des travaux de réhabilitation de l'existant, qui permettront aux enfants logés aujourd'hui dans des modulaires (installés à Langevin/Vallès) de réintégrer leur école, puis la livraison de l'extension dans un second temps.

En novembre 2021, la consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée et devra aboutir à la désignation du concepteur au printemps 2022.

REPÈRES

Espaces : 13 classes, 5 dortoirs, 1 espace d'évolution motrice

Superficie de l'école : 3 073 m² SDO dont 1 214 m² à créer

Montant de l'opération : 9 890 278 euros TTC

Partenaire : ville de Villetaneuse (mandant)





Organisation



L'équipe

au 31 mai 2022

LA DIRECTION



Gildas MAGUER
Directeur général



David COCHETON
Directeur général
adjoint



François LAURENT
Secrétaire général

ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE & ADMINISTRATIVE



Fatima AGNAOU
Assistante RH



Latifa AIT BRAHIM
Assistante RH



Amina BAHRI
Responsable
marché



Lovely BOSSE
Assistante de
direction



Anne-Hélène
BOUTHORS
Chargée
d'opérations



Manon BRAULT
Chargée
d'opérations



Christine
CHOLET-VARNIER
Assistante
opérationnelle



Sabine CORBY
Chargée
d'opérations



Rita DA SILVA
Assistante de
direction



Hugo DE LA FUENTE
Hôte d'accueil



Pascale
DOS SANTOS
Comptable



Michaël DURCAN
Chargé
d'opérations



Romain IBANEZ
Chargé
d'opérations



Lucile INK
Chargée
d'opérations



Jennifer KOZLOWSKI
Chargée
d'opérations



Thierry MÉTAY
Responsable
d'opérations



Dalila MOKRANI
Responsable
juridique



Céline MOTTON
Assistante
opérationnelle



Valentine
RIBEREAU-GAYON
Chargée
d'opérations



Antoine ROGEAUX
Chargé
d'opérations



Florent SERRAT
Directeur de la
division ouvrages
d'art



Thibault TACHON
Responsable
d'opérations



Élodie TOUATI
Responsable
d'opérations



Laura TRÉMEL
Hôtesse d'accueil



Odile GENEST
Directrice de
la construction



Céline BOCHE
Directrice
financière



Ophélie MOREL
Directrice de
l'aménagement



Yasmina MOUZAOU
Directrice adjointe
de la construction



Elsa PAILLARD
Directrice adjointe
de l'aménagement



Régis BRIDELENCE
Responsable
d'opérations



**Aurélien
CALABRO**
Chargé
de missions



Audrey CERTAIN
Chargée
d'opérations



Didier CHATEAU
Responsable
d'opérations



Tom CHEVALLIER
Chargé
d'opérations



Aljia CHIBANE
Assistante de
gestion



Francine FARNOUX
Assistante
opérationnelle



Christine GALLAT
Responsable
d'opérations



**Marine
GIOVANGIGLI**
Chargée
d'opérations



Perrine GIVELET
Chargée
d'opérations



**Marie-Christine
GODARD**
Assistante
opérationnelle



Nabila GUETIB
Assistante
opérationnelle



**Chakila
MOUHAMED**
Assistante
opérationnelle



**Stéphanie
NONCLERC**
Assistante
de gestion



Karima OUIDIR
Assistante
opérationnelle



**Tiphaine
PENHOUD**
Chargée
d'opérations



Renée RÉMOND
Assistante
opérationnelle



Sophie WEIL
Chargée
d'opérations



Sandra YAZID
Chargée
d'opérations



Karima YUCEF-KHODJA
Chargée d'opérations

Plaine Commune Développement

Une entité, deux sociétés, une filiale

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. Grâce à sa maîtrise des procédures urbaines, foncières et juridiques et à sa connaissance des acteurs économiques et financiers, il propose des montages sur mesure et innovants.

LA SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE

SEM

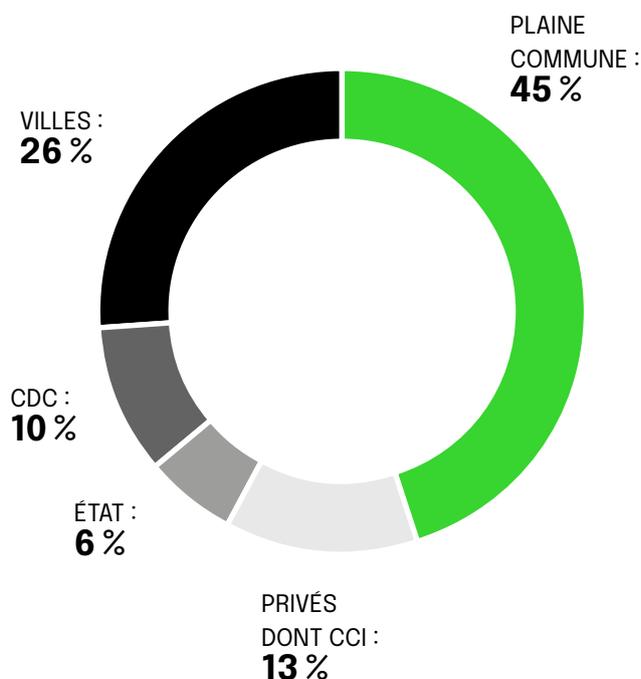
La SEM Plaine Commune Développement compte parmi les principaux aménageurs d'Ile-de-France. Elle est l'outil de référence de Plaine Commune pour développer son territoire.

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 76 %.

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 24 % restants.



UN RÉSEAU D'EXPERTS

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

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

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

LA SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE

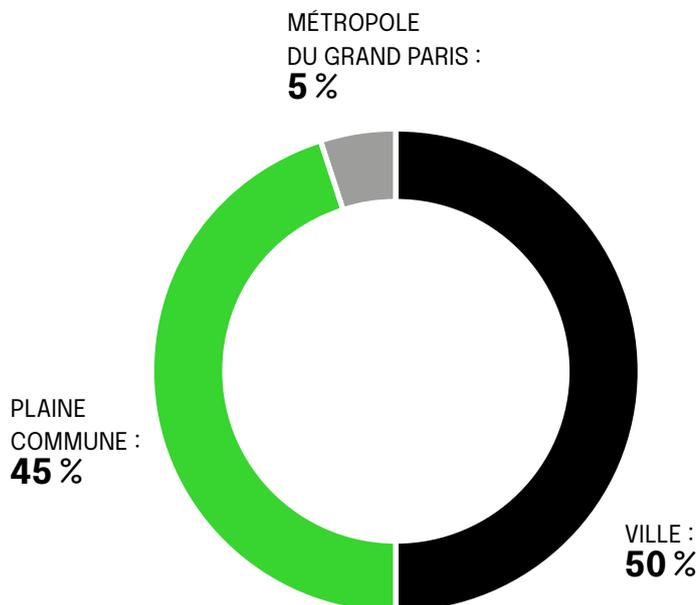
SPL

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

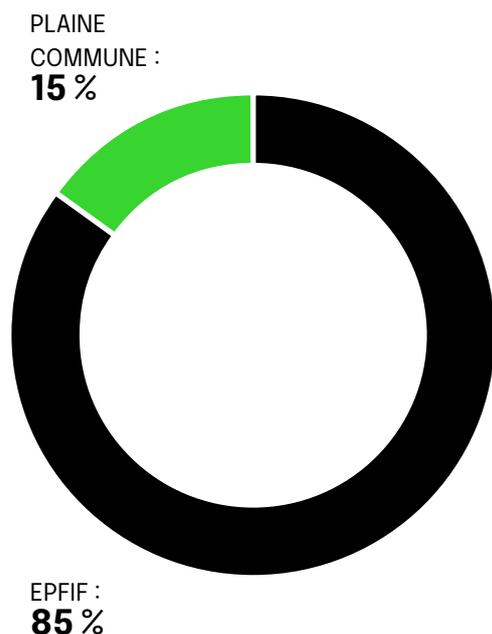
Elle intervient exclusivement pour le compte de ses actionnaires publics et bénéficie des moyens humains, techniques et juridiques de la SEM.

Capital et actionariat

Son capital est de 800 000 euros. Il est détenu à 45 % par Plaine Commune, à 50 % par les huit* villes au prorata de leur population et à 5 % par la Métropole du Grand Paris.



En 2021, Plaine Commune Développement (SEM et SPL) a concouru à la production de 988 logements ayant fait l'objet de permis de construire, ainsi que de 43 000 m² d'immobilier d'entreprise.



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 %.

Composition des conseils d'administration

au 31 mai 2022

PRÉSIDENT



Stéphane Troussel

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

ADMINISTRATEURS



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)



Ernst Coulanges

Conseiller municipal
de Villetaneuse
(SEM)



Mélanie Davaux

Maire adjointe de La Courneuve
(SEM & SPL)



Adrien Delacroix

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



Shems El Khalfaoui

Maire adjoint de Saint-Denis
(SEM)



Dieunor Excellent

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



Michel Fourcade

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



Karine Franclet

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



Mohamed Gnabaly

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



Mathieu Hanotin

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



Massinissa Hocine

Conseiller municipal d'Aubervilliers
(SEM & SPL)



Rojdi Karli

Chargé de développement
territorial, Caisse des dépôts
et consignations pour la
Région Ile-De-France (SEM)



Patrice Konieczny

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



Benjamin Meura

Adjoint au maire de Saint-Denis
(SPL)



Antoine Mokkrane

Maire adjoint de Saint-Denis
(SEM)



Abel Mortada

Conseiller municipal de Villetaneuse
(SPL)



Gilles Poux

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



Nathalie Szczepanski

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



Azzédine Taïbi

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



Leyla Temel

Maire adjointe de Saint-Denis
(SEM & SPL)



Adel Ziane

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



Sébastien Zonguero

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 Franck Chambon ;
- Icade, représenté par Marianne De Battisti ;
- Plaine Commune Habitat, représenté par Sébastien Longin ;
- Safidi (ex-Providév, filiale d'EDF), représenté par Emmanuel Viegas ;
- SFIG (Engie), représenté par Pierre-Yves Dulac ;

Mot du secrétaire général

François Laurent
Secrétaire général



Certifications et perspectives

Déjà certifié ISO 9001 pour le système de « management qualité » de ses activités, Plaine Commune Développement continue de s'adapter pour faire face aux défis du territoire et aux nouveaux modes de travail qui se développent.

Ainsi, nous avons reçu, en 2021, le label européen CEEP-CSR au titre des mesures mises en œuvre durant la crise sanitaire pour protéger les salariés et pour poursuivre des activités.

Après avoir expérimenté une première charte de télétravail en pleine crise de la Covid-19, nous en avons tiré les enseignements avec les représentants du personnel et nous avons signé un accord de télétravail pérenne.

Enfin, Plaine Commune Développement a lancé l'évolution de l'actionariat de la SPL. Il s'agit, d'une part, de rehausser la participation de l'établissement public territorial Plaine Commune à hauteur de 50 % du capital et surtout de faire entrer à la ville de Saint-Ouen-sur-Seine au capital à hauteur de 5 %.

Parachevée en 2022, cette augmentation de capital rend à l'ensemble des villes du territoire actionnaires de leur outil, en sus de la Métropole du Grand Paris et de l'EPT, et ouvre des perspectives de développement et de nouveaux contrats pour la SPL.

Contacts



PLAINE COMMUNE
DÉVELOPPEMENT



PLAINE COMMUNE
DÉVELOPPEMENT

17-19, avenue de la Métallurgie, 93210 Saint-Denis La Plaine
T : 01 49 17 83 60 • F : 01 49 17 83 64

www.semplaine.fr   