



Aménager → Construire Développer la ville de demain

Accompagner durablement
les transformations
urbaines et sociales

Rapport d'activité 2022

**Plaine
Commune
Développement**



Épinay-sur-Seine

11 29 33 31 9 2 10 30

Villetaneuse

46 48 45 44 26 47

Pierrefitte-sur-Seine

17 36 35

Stains

25 24 43

L'Île-Saint-Denis

32 16

Saint-Denis

37 39 4 23 3 8 6

La Courneuve

34 13 14 1 15 12

Aubervilliers

28

Saint-Ouen-sur-Seine

41 42 38 21 20 5 22 19

7

27

Table des matières

Esprit(s) d'entreprise

L'éditorial du président	p.04
L'éditorial du directeur général	p.05
Nos engagements, nos actions	p.06
Les dates qui ont marqué 2022	p.07
Une année riche en événements marquants	p.08

Études et prestations de services

1 AMO NPNRU Convention	p.16
2 AMO Laboratoires Éclair	p.17
3 Cathédrales du Rail	p.18
4 AMO ZAC Plaine Saulnier	p.19
5 AMO Construction Saint-Denis	p.20
Focus : Renouveler l'urbain avec les habitants	p.22

Opérations d'aménagement

6 ZAC Port Chemin Vert	p.26
7 ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers	p.27
8 CPRU Cristino-Garcia/Landy	p.28
9 ZAC Intégral	p.29
10 NPNRU quartier d'Orgemont	p.30
11 NPNRU La Source - Les Presles	p.31
12 ZAC des Six-Routes	p.32
13 NPNRU quartier de la Tour	p.33
14 ZAC quartier de la Mairie	p.34
15 Concession des Quatre-Routes	p.35
16 ZAC de l'écoquartier fluvial	p.36
Focus : Penser la ville durable	p.38
17 ZAC des Poètes	p.40
18 ZAC Fauvettes Joncherolles	p.41
19 ZAC Nozal Front Populaire	p.42
20 ZAC Pleyel	p.43
21 ZAC Landy/Pleyel	p.44
22 ZAC Sud Confluence	p.45
23 ZAC Porte de Paris	p.46
24 NPNRU Clos Saint-Lazare	p.47
25 ZAC des Tartres	p.48
26 NPNRU Saint-Leu - Langevin	p.50

Opérations de superstructures

27 Crèche Marguerite-Le-Maut	P.54
28 Stades du Docteur Pieyre et Auguste Delaune	P.55
29 Maison de la danse, du chant et des arts plastiques	P.56
30 Passerelle	P.57
31 Groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau	P.58
32 Centrale de mobilité 2	P.59
Focus : Une ville plus sobre	P.60
33 Maison de la réserve	P.62
34 Franchissement de l'A1	P.64
35 Centre nautique	P.65
36 Groupe scolaire Danielle Mitterrand	P.66
37 Basilique cathédrale Saint-Denis	P.67
38 Groupe scolaire Lili-Bou langer les petits pianos	P.68
39 Pôle petite enfance et santé	P.69
40 Franchissement urbain Pleyel	P.70
41 Groupe scolaire Anatole France	P.72
42 Patinoire	P.73
43 Maison de l'agriculture urbaine	P.74
44 Maison de santé	P.75
45 École Jacqueline-Quatremaire	P.76
46 Centre nautique	P.77
47 Salle de boxe	P.78
48 Poste de police municipale	P.79

Organisation

L'équipe	P.82
Une entité, deux sociétés, une filiale	P.84
Composition des conseils d'administration	P.86
Mot du secrétaire général	P.87
Contacts	P.88

2022 a été placé pour Plaine Commune Développement sous le double signe de l'action et de la réflexion

L'action bien sûr, pour être au rendez-vous historique des Jeux Olympiques et Paralympique de Paris 2024, mais aussi au rendez-vous des attentes

de l'EPT et des villes, à travers des opérations d'aménagement et des opérations de constructions. Dans une relation de confiance renouvelée avec le territoire et les villes, Plaine Commune Développement sera notamment l'aménageur de référence pour les opérations NPNRU. Tout en continuant son développement qui s'apprête à franchir le seuil symbolique des 50 collaborateurs et collaboratrices, Plaine Commune Développement a confirmé en 2022 un plan de charge en croissance qui permet à la SEM et la SPL d'aborder avec sérénité et ambition les prochaines années.

“ Un cap clair et ambitieux ”

La réflexion également, pour redonner à Plaine Commune Développement un cap clair et ambitieux de nouvelles orientations stratégiques votées par les conseils d'administration fin 2022 : affirmer Plaine Commune Développement comme un acteur territorial des transformations urbaines et de la transition écologique, en étendant notre champ d'activité. Pour réussir ces défis, nous nous appuyerons sur les valeurs qui font l'ADN de Plaine Commune Développement : ancrage territorial fort, engagement pour la sobriété écologique, sens de l'intérêt général et expertise comme autant de points cardinaux pour tenir ce nouveau cap.



Stéphane Troussel
Président de Plaine
Commune Développement



Gildas Maguer
Directeur général de
Plaine Commune Développement

Nos engagements, nos actions

Agir avec nos partenaires pour la transformation des territoires, c'est prendre en compte les enjeux sociaux, économiques et environnementaux qui touchent les usagers et plus globalement notre environnement.

RECYCLAGE

20 % du montant des travaux des espaces publics dédiés à l'emploi de matériaux réutilisés grâce à l'économie circulaire.

EMPLOI

Favoriser le partenariat local en travaillant avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire pour être acteurs de l'insertion des personnes rencontrant des difficultés d'accès au monde au travail.

S'engager ←
au quotidien
pour un modèle
plus durable,
→ **inclusif**
et solidaire

PROXIMITÉ

Réduire les flux de camions, les pollutions et nuisances en favorisant les activités de stockage et de tri des matériaux à proximité.

ACCESSIBILITÉ

Concevoir avec nos partenaires des programmes immobiliers donnant accès, pour les habitants des territoires, à la propriété.

2022 ←

en chiffres



219 logements
livrés ou
en chantier



1 351 logements
sous promesse
de vente



781
logements
en travaux



20 concessions
d'aménagement sur
400 hectares



104 hectares
d'espaces publics



31
équipements
publics



9
contrats
d'étude

LES CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT REPRÉSENTENT



1,4 milliard
d'euros
d'investissements



3,2 millions de m²
de programmes
immobiliers

UNE ANNÉE RICHE EN ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

JANVIER
Porte d'Aubervilliers



Inauguration du 19M sur la ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers

Avec ses 26 000 m² à cheval sur les communes d'Aubervilliers et de Paris, le 19M est un ouvrage unique réalisé par Chanel afin d'y regrouper tous ses métiers d'art. Cette inauguration couronne l'important travail de libération du foncier accompli par la SEM et la redynamisation économique et culturelle du quartier.

© MG

MARS
Villetaneuse



Inauguration de la médiathèque Annie Ernaux

Plaine Commune a inauguré la nouvelle médiathèque de Villetaneuse, nommée en l'honneur de la professeure et écrivaine Annie Ernaux. La SPL était AMO pour la réalisation de cet équipement culturel.

© Erwann Quéré

MARS
Saint-Denis
Aubervilliers



Nouveau programme immobilier au sein du quartier Cristiano-Garcia/Landy

Cédée par Plaine Commune Développement à l'association Foncière Logement, l'assiette foncière du dernier lot de reconstitution du quartier Cristiano-Garcia/Landy des villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers accueillera 48 logements et un local associatif pour une livraison prévue au 3^e trimestre 2023.

© Architectonia

Lancement des travaux pour le 2^e programme de logements sur la ZAC Sud Confluence

La première pierre a été posée ! Plaine Commune Développement se réjouit aux côtés de Plaine Commune Habitat de l'entame des travaux des 41 nouveaux logements sociaux et d'un institut thérapeutique, éducatif et pédagogique (ITEP). La livraison est prévue pour 2023 avec l'ouverture de l'ITEP dès la rentrée 2023.

© DR



Inauguration de la résidence Idésia

Ce premier programme immobilier réalisé par Woodeum en accession et ses 52 logements en ossature bois massif CLT biosourcé affichent une empreinte carbone réduite et contribuent pleinement aux enjeux environnementaux portés par l'opération de la ZAC des Tartres de Saint-Denis.

© Woodeum



Le MIPIM à l'heure olympique

À l'occasion du MIPIM 2022, Plaine Commune Développement a animé un débat sur les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 en tant que formidable accélérateur de transformations de la Seine-Saint-Denis et véritable héritage urbain pour les générations à venir.

© Eric Bonté



MARS
Cannes

AVRIL
Saint-Denis

AVRIL
Saint-Denis

AVRIL
Saint-Denis

AVRIL
Saint-Denis



Visite du chantier du franchissement urbain Pleyel

Les élus de Saint-Denis et de Plaine Commune ont visité le chantier hors-norme de cet ouvrage d'art dont la SPL est mandataire.

© Plaine Commune Développement



Inauguration de la résidence étudiants Pierre Vidal-Naquet

Avec 151 logements étudiants de 18 m² à 38m², l'inauguration de la nouvelle résidence étudiants Pierre Vidal-Naquet, à Saint-Denis, réalisée par Plaine Commune Habitat et gérée par ARPEJ, marque une nouvelle étape majeure dans l'aménagement de la ZAC des Tartres.

© DR

Vente de l'îlot G2 situé sur la ZAC du Landy à Aubervilliers

Plaine Commune Développement se félicite de la signature de l'acte de vente de l'îlot G2 avec Cogedim Paris Métropole et ER'CREA en copromotion. Cette 2^e tranche du programme Nov'Arty prévoit la construction de 33 logements en accession pour une livraison prévue au 2^e semestre 2024.

© Atelier-du-Pont



MAI
Saint-Denis

Cession des droits à construire pour Plaine Commune Habitat

Avec cette cession, l'une des dernières de la ZAC Landy Pleyel, un ensemble immobilier de 44 logements dont 22 logements locatifs sociaux en PLS et 22 logements en accession maîtrisée via le BRS sera construit. La livraison est prévue au 2^e trimestre 2024.

© Dream



JUIN
Saint-Denis

MAI
Saint-Denis



Lancement de la rénovation de l'Académie Fratellini

L'Académie Fratellini fait peau neuve ! L'école supérieure des arts du cirque de Saint-Denis se lance dans un grand projet de rénovation et d'extension de l'équipement, incluant de nouveaux studios de création. La livraison est prévue courant 2024.

© Atelier-du-Pont

JUIN
Saint-Denis
Aubervilliers



Inauguration de l'immeuble tertiaire Génération du quartier Cristino Garcia - Landy

Au nord du quartier Cristino-Garcia/Landy, à cheval sur Saint-Denis et Aubervilliers, le nouvel immeuble tertiaire Génération et ses 21 380 m² de bureaux ont été inaugurés au début du mois de juin. Proche de la gare du Grand Paris Express, ce projet illustre la dynamique constructive du quartier.

© Chaix & Morel et Associés

Ouverture et découverte de la première partie du parc des Tartres

C'est une nouvelle étape importante dans la transformation de la friche des Tartres. Les riverains ont pu découvrir le chantier en cours d'aménagement de la 1^{re} partie du parc de la ZAC des Tartres qui, au total, fera 16 hectares. Ouverture prévue à l'été 2023.

© Jeanne Franck/Plaine Commune Développement



JUIN
Pierrefitte-sur-Seine

Vente de deux terrains à Crédit Agricole Immobilier

En cédant l'assiette foncière de deux terrains à Crédit Agricole Immobilier, l'aménagement de l'écoquartier de la ZAC des Tartres se poursuit avec la construction de 105 logements, dont 63 logements en accession et 42 en locatif libre (In'li). La livraison de ces deux programmes est prévue au second semestre 2024.

© MFR/FAAR



JUIN
Stains

Signature d'un nouveau protocole pour le projet des Lumières Pleyel

Ce protocole, signé par Mathieu Hanotin, président de l'EPT Plaine Commune, Jérôme Durand, directeur général promotion IDF de Sogelym Dixence et mandataire du groupement Les Lumières Pleyel, et Gildas Maguer, directeur général de la SPL de Plaine Commune Développement, lance la 1^{re} phase du projet des Lumières Pleyel à Saint-Denis.

© Plaine Commune Développement



JUILLET
Saint-Denis

JUIN
Saint-Denis



Première pierre posée pour le programme HAMØ de la ZAC Landy/Pleyel

Bouygues Immobilier et AXA ont officiellement entamé les travaux du programme tertiaire HAMØ au sein de la ZAC Landy/Pleyel à Saint-Denis. À proximité de la gare RER D et du franchissement urbain Pleyel, ce projet comprendra près de 29 430 m² de bureaux et 1970 m² d'activités qui seront occupés par la SNCF début 2024.

© Henning Larsen

JUIN
Stains



Inauguration du groupe scolaire Lucie Aubrac

Au cœur de la ZAC des Tartres, élus, habitants, enfants, parents, enseignants et partenaires du projet ont partagé un moment de joie à l'occasion de l'inauguration du groupe scolaire Lucie Aubrac. L'établissement, dont l'architecture rappelle l'identité maraîchère du site, accueillera à terme 450 élèves.

© Fabrice Gaboriau/Plaine Commune Développement

SEPTEMBRE
Île-Saint-Denis



Début des travaux de la centrale de mobilité 2

La SPL engage un chantier à haute performance environnementale dans la ZAC de l'écoquartier fluvial, celui de la seconde centrale de mobilité, qui sera remise à Plaine Commune et entrera en service dès les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

© Ufly Drone

Lancement des travaux de l'opération Quartier de la Mairie à La Courneuve

L'EPT, la Ville de La Courneuve et la SPL ont inauguré le démarrage effectif des travaux de déconstruction de l'ancienne usine KDI qui transformeront le centre-ville de la commune, avec près de 1 000 nouveaux logements.

© Plaine Commune Développement



SEPTEMBRE
La Courneuve

NOVEMBRE
Saint-Denis



Une certification renouvelée

Plaine Commune Développement a fait l'objet d'un audit du 14 au 16 novembre 2022 qui a abouti au renouvellement pour une durée de trois ans de sa certification ISO 9001-2015.

Participation au Forum des projets urbains 2022

Rendez-vous des professionnels de l'aménagement en France, la 21^e édition du Forum des projets urbains s'est tenue le 14 novembre à Paris. Aux côtés du maire d'Épinay-sur-Seine, Hervé Chevreau, Plaine Commune et Plaine Commune Développement y ont coanimé l'atelier « Épinay-sur-Seine : une rénovation urbaine d'envergure ».

© Plaine Commune Développement



NOVEMBRE
Paris

NOVEMBRE
La Courneuve



Inauguration de la résidence Panorama dans la ZAC de la Tour

La résidence Panorama est un programme de 62 logements en accession avec un local d'activités médicales et des places de stationnement réalisées par Cogedim et ER'CREA. Son inauguration a eu lieu le 9 novembre, en présence de l'EPT Plaine Commune, du maire de la Courneuve, Gille Poux, et de David Cocheton, directeur général adjoint de Plaine Commune Développement.

© Cyrille Lallement

Pose de la première pierre du 15-15 bis rue Fraizier, à Saint-Denis

Ce programme de construction s'articule en deux immeubles autour d'un jardin intérieur. Réalisé par Plaine Commune, il disposera de 44 logements dont 22 locatifs sociaux PLS et 22 en bail réel et solidaire. L'événement du 30 novembre signe le lancement du dernier programme de logements de la ZAC Landy/Pleyel (550 nouveaux logements sur la commune).

© DREAM



NOVEMBRE
Saint-Denis

Participation au Salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI) 2022

Plaine Commune Développement et Plaine Commune ont participé conjointement au SIMI 2022, du 6 au 8 décembre. À cette occasion, plusieurs conférences et débats se sont tenus sur le stand de l'EPT, notamment ceux intitulés « Pleyel, porte d'entrée internationale de la France » et « Faire la ville résiliente et productive ».

© Plaine Commune Développement



DÉCEMBRE
Paris

Inauguration de l'école Danielle Mitterrand 2 à Pierrefitte-sur-Seine

Construite en bois, cette extension du 1^{er} groupe scolaire de la ZAC des Poètes répond aux exigences énergétiques de la Ville. Elle a été inaugurée le 7 décembre en présence de Michel Fourcade, maire et conseiller départemental, Gildas Maguer, directeur général de Plaine Commune Développement, Olivier Guéry, inspecteur de l'Éducation nationale, et Jacques Witkowski, préfet de Seine-Saint-Denis.

© Plaine Commune Développement



DÉCEMBRE
Pierrefitte-sur-Seine

DÉCEMBRE
Saint-Denis



Inauguration du pôle santé et petite enfance Marthe Gautier à Saint-Denis - quartier Floréal-Allende-Mutuelle

Ce nouvel équipement séquano-dionysien accueille une maison de santé pluridisciplinaire, une crèche de 35 berceaux et un relais d'assistants maternels. La cérémonie du 3 décembre s'est déroulée en présence des élus et de proches de Marthe Gautier, pédiatre à l'origine de la découverte du chromosome responsable de la trisomie 21.

© Plaine Commune Développement

DÉCEMBRE
Saint-Denis



Pose du 1^{er} morceau de charpente métallique du franchissement urbain Pleyel (FUP)

Le FUP est un ouvrage de 300 mètres de long qui enjambera les 48 voies du faisceau du Landy, reliant le quartier de la Plaine à la future gare Saint-Denis Pleyel du Grand Paris Express. L'installation du premier fragment de charpente a eu lieu le 17 décembre, en présence de Stéphane Troussel, président de Plaine Commune Développement, mandataire de l'ouvrage.

© Plaine Commune Développement



Études → et prestations de services



Changement de paysage

En plein cœur de La Courneuve, le quartier Convention Centre-ville s'apprête à connaître une mue profonde sous la direction de la SPL. La réhabilitation de logements anciens mais aussi la construction d'une offre neuve ainsi que le réaménagement des espaces publics et la transformation d'équipements centraux dans la vie du quartier lui offriront un nouveau départ et contribueront à l'ancrer dans la dynamique du Grand Paris.

Engagé dans une démarche de renouvellement urbain depuis juillet 2022 comme trois autres quartiers de La Courneuve, le quartier Convention Centre-ville va connaître un réaménagement d'ampleur.

Pour l'intégrer pleinement au Grand Paris et renforcer la cohérence de son schéma urbain, ce sont désormais des travaux de grande ampleur qui seront conduits sous la maîtrise d'ouvrage de la SPL.

Une refonte de l'organisation urbaine et des espaces publics améliorera ainsi les déplacements autour de la cour des Maraîchers. La construction d'un îlot mixte d'environ 35 logements, la réhabilitation de 160 logements ainsi que la démolition-reconstruction du groupe scolaire Saint-Exupéry remédieront

également aux principaux dysfonctionnements que connaît le quartier en matière d'habitat et d'accès aux services publics. Un projet urbain qui dotera le quartier de forts atouts environnementaux.

REPÈRES

Durée de la concession : 8 ans

Maître d'ouvrage : EPT Plaine Commune (futur concédant, maître d'ouvrage du réaménagement des espaces publics hors dalle)

Partenaires : ANRU, Ville de La Courneuve (maîtrise d'ouvrage de la démolition-reconstruction du groupe scolaire Saint-Exupéry et de la réhabilitation du parking), Seqens (maître d'ouvrage de la démolition de 84 logements et restructuration lourde de 160 logements)



Changement de décor !

Haut lieu de l'industrie cinématographique française jusqu'en 2015, les laboratoires Éclair, propriété de la Ville, engagent leur mutation en lieu culturel et d'échange sur les questions urbaines et environnementales. Missionnée par la Ville, la SPL assiste la collectivité dans la conduite des opérations de dépollution des sols et la transformation du lieu historique pour y accueillir de nouveaux usages.

Pendant plus de 100 ans, la société Éclair a marqué l'histoire du cinéma et participé à la fabrication et au tirage de plus de la moitié des films français du XX^e siècle. Depuis 2013, le site de 4 hectares sur lequel s'élevaient ses laboratoires est une friche hébergeant huit bâtiments et deux anciens parkings mais aussi une forêt classée d'un hectare. Pour mettre en valeur cet héritage industriel parfaitement desservi par les transports, le site sera transformé en lieu culturel ouvert au public à partir de 2025. Mais avant, d'importants travaux de dépollution doivent être réalisés. Financés pour partie par l'ADEME (Agence de la transition écologique), ceux-ci sont conduits par la Ville d'Épinay-sur-Seine avec l'appui de la SPL en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

La première phase, comprenant l'identification des polluants et la définition des modalités de traitement, s'est achevée en 2022 tandis que la consultation et la désignation d'entreprises spécialisées se poursuivent en 2023. La fin du chantier est prévue pour 2025.

REPÈRES

Surface totale : 4 hectares

**Coût de l'opération de dépollution :
2 millions d'euros HT**

**Partenaires : Ville d'Épinay-sur-Seine,
Antea (MOE), Élément Terre (BET), ADEME**



Sur de bons rails

Désaffecté depuis plus de 20 ans, le site des cathédrales du rail, à La Plaine Saint-Denis, va accueillir un nouveau quartier écoresponsable et à forte densité culturelle. Une reconversion tournée vers le dialogue entre passé industriel et nouvelles pratiques culturelles.

Après deux ans d'une consultation qui a mobilisé l'expertise de la SPL auprès de l'EPT, SNCF et Plaine Commune ont désigné Eiffage Aménagement et Aire Nouvelle pour développer ce site emblématique de La Plaine Saint-Denis. La friche ferroviaire de 5 hectares sera ainsi entièrement reconvertie en un écoquartier intégré à la ville et développé autour d'un parc de 1,5 hectare.

Une offre diversifiée de 650 logements - pour moitié en accession, 30 % en bail réel et solidaire et 20% en locatif social - en fera un quartier mixte tandis que 8 400 m² d'anciens ateliers seront reconvertis en espace culturel dédié

au street art et au hip-hop. Un projet entre tradition et modernité qui donnera une nouvelle vie à ces anciens ateliers de maintenance et de réparation de locomotives de la SNCF, désormais inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.

Après cette première étape réussie, la mission de la SPL se poursuit par un accompagnement en phase opérationnelle auprès de Plaine Commune. L'expertise de la SPL sera notamment mobilisée pour la contractualisation du projet, sa mise au point en tant que lieu culturel et sa structure de montage.



L'héritage olympique à l'étude

Comptant parmi les derniers sites industriels de Saint-Denis, la ZAC Plaine Saulnier sera un site central des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Assistée par la SPL, la Métropole du Grand Paris (MGP) prépare désormais sa reprogrammation et la valorisation de cet héritage olympique.

À quelques mois des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, la ZAC Plaine Saulnier s'apprête à accueillir le plongeur et la natation synchronisée dans un centre aquatique olympique accessible directement depuis le Stade de France par une passerelle surplombant l'autoroute A3, deux équipements livrés au printemps 2022. Après avoir contribué à la conduite de ces travaux faisant suite à la dépollution et la déconstruction du site en 2021, la SPL a aidé à la réalisation des 8 hectares de plateformes logistiques et événementielles qui accueilleront les festivités olympiques. Depuis avril 2022, elle planche désormais sur la reprogrammation de la ZAC à l'horizon 2024.

Un projet mixte est envisagé, comprenant l'aménagement de bureaux et de logements mais aussi de commerces et de services publics, ainsi que d'un parc d'environ 1,5 hectare. L'expertise de la SPL en matière de montage de projets, de suivi de procédures et de travaux de mise en état des sols est un atout majeur pour mener à son terme ce projet d'aménagement.

REPÈRES

Partenaires : Métropole du Grand Paris, SPL Plaine Commune Développement, Groupement Leclercq Associés, Empreinte, Ygrec, ATM

Surface de l'opération : 12,5 hectares

ZAC Plaine Saulnier
© MGP - Venhoeven
CS - Atelier 2/3/4





AMO CONSTRUCTION ZC5

Saint-Denis

SEM

AMO d'HAMØ

Après avoir mené à bien des missions similaires en vue de la réalisation de la Manufacture de la mode ou pour les programmes tertiaires du quartier Cristino-Garcia, la SEM s'est vu confier en 2020 par le groupement Bouygues Immobilier-AXA Investment Managers un nouveau contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage immobilière pour la réalisation du programme HAMØ.

Situé au nord de la ZAC et bordé par l'A86 au nord et le faisceau ferré à l'ouest, cet immeuble de bureaux a été conçu par l'agence Henning Larsen, désignée en janvier 2019 à l'issue d'une consultation d'architectes. Il accueillera 50 000 m² de bureaux, parmi lesquels ceux de SNCF Voyageurs, et 5 000 m² d'activités culturelles, créatives et commerciales. Prévue pour 2024, la livraison de ce programme signera la fin d'un projet de grande ampleur qui a fait du secteur Landy-France un lieu phare de l'industrie audiovisuelle et un pôle économique de premier plan où résident de nombreuses grandes entreprises.

REPÈRES

Partenaires : PCO, SEM Plaine
Commune Développement

Promoteurs-investisseurs :
AXA Investment Managers,
Bouygues Immobilier

Surface de l'opération : 50 000 m²
de bureaux

Projet HAMØ
à Saint-Denis
© Henning Larsen





Jardin Ravel
à La Courneuve

Renouveler l'urbain avec les habitants

Avec 14 projets d'aménagement NPNRU répartis sur les neuf villes de l'EPT, Plaine Commune Développement est concerné au premier chef par les projets de renouvellement urbain. Un défi majeur qui offre l'opportunité d'explorer des façons inédites de faire la ville dans ces quartiers, à l'heure de nouvelles exigences tant en matière d'inclusion, de mixité fonctionnelle, que de développement durable. Fort de 20 ans d'expérience au titre de l'ANRU 1, Plaine Commune Développement s'est constitué une expertise très solide dans ce contexte d'intervention où il faut coordonner les partenaires, les différents maîtres d'ouvrage, recomposer le foncier, impliquer et gérer la relation avec les habitants à toutes les phases du projet.

Transformation urbaine, transformation humaine

Parce que les habitants sont des acteurs incontournables de leur territoire, la SEM et la SPL s'attachent à développer avec les villes de l'EPT la participation des habitants dans toutes les phases des projets, mais aussi en phase de conception. Avec les démarches des quartiers, les conseils citoyens, les maisons des projets et l'ensemble des démarches participatives dont les villes de Plaine Commune sont familières, Plaine Commune Développement met son savoir-faire au service de la transformation des quartiers.

Réhabiliter en respectant les attachements

« Dans le cadre du projet NPNRU sur le quartier La Source – Les Presles, la SPL a piloté en 2022-2023, en étroite coordination avec la Ville d'Épinay-sur-Seine et Plaine Commune, un travail d'assistance à maîtrise d'usage confié à Espaces Compris. Les habitants ont ainsi été impliqués dans la programmation des espaces publics et les priorités d'intervention : circuler différemment, rafraîchir la ville, se reconnecter à la nature ». **David Cocheton, Directeur général adjoint**

5

**NOUVELLES CONCESSIONS
NPNRU CONFIEES PAR L'EPT
À LA SPL À FIN 2022**

 RETOUR D'EXPÉRIENCE

Orgemont, un rôle de composition



Comptant parmi les plus importants projets de renouvellement urbain du territoire, le quartier Orgemont, à Épinay-sur-Seine, s'apprête à changer de visage. Requalification de nombreux espaces publics, construction de 1 732 logements neufs, ou encore réhabilitation de 2 000 logements existants : il donne lieu à un important travail de recombinaison foncière coordonné par les équipes de Plaine Commune Développement. Le quartier sera entièrement reconfiguré. L'un des enjeux sera de reconstruire les équipements publics pour qu'ils soient plus accessibles depuis la rue. Un grand parc traversera le quartier du nord au sud et débouchera sur un belvédère offrant une vue sur la Seine. Pour ce quartier et ses habitants, cette opération d'ampleur est un tournant historique vers une meilleure qualité de vie et plus de mixité sociale.

3 QUESTIONS À ELSA PAILLARD DIRECTRICE DE L'AMÉNAGEMENT



“FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE”

Quelle vision du renouvellement urbain Plaine Commune Développement porte-t-il ?

Elsa Paillard :
Le renouvellement urbain, ce ne sont pas seulement des programmes ANRU : l'ensemble de nos opérations, situées en milieu déjà urbanisé et dense, consiste à « faire la ville sur la ville ». Plaine Commune Développement est pleinement orienté vers des objectifs de sobriété foncière et d'amélioration du cadre de vie.

PCD, un acteur de référence ?

E.P. : À l'horizon 2024, PCD sera aménageur de 10 des 14 NPNRU du territoire et 1^{er} PRU de France par son ampleur et le nombre

d'habitants concernés.

Les enjeux des projets sont pluriels : renouvellement et diversification de l'offre de logements (programmes ambitieux de démolition ou réhabilitation de patrimoine vétuste), désenclavement des quartiers par la création de nouveaux espaces publics et création de nouveaux services et équipements pour les habitants.

Comment accompagner les collectivités ?

E.P. : En mettant à leur disposition les savoir-faire de PCD - recombinaison foncière, coordination de multiples maîtres d'ouvrage ou encore dépollution des sols - et en les mettant en œuvre pour leurs projets, même les plus complexes.

MOT

Avec 14 quartiers retenus, Plaine Commune est le 1^{er} NPNRU de France avec 150 000 habitants - soit 1/3 de la population du territoire - directement concernés et qui verront leur cadre de vie durablement transformé.



Opérations



d'aménagement





ZAC PORT CHEMIN VERT

Aubervilliers

SPL



ZAC Port Chemin Vert
© ITAR Architectes

La belle ville

Territoire historiquement industriel, Port Chemin Vert est en voie de devenir un quartier attractif et mixte dans lequel il fait bon vivre. Sous la conduite de la SPL, les premières pierres de ce projet d'aménagement de grande ampleur ont été posées en 2022.

La ZAC de Port Chemin Vert dispose de tous les atouts pour devenir dès 2025 un territoire vivant, de par sa proximité avec le canal mais aussi le centre-ville d'Aubervilliers et la prochaine desserte de ce dernier par le futur métro du Grand Paris Express. À terme, de nombreux équipements transformeront la vie locale, complétant ainsi le groupe scolaire de 14 classes déjà livré, tels qu'une salle d'évolution ou 500 m² de surfaces commerciales. Un parc linéaire de plus d'un hectare, traversant le quartier reliant le canal et le parc Eli Lotar à l'avenue Franklin Roosevelt, fera de cet espace de 5 hectares un ensemble aéré et agréable pour ses futurs usagers.

Afin d'assurer la mixité de ce futur quartier, l'offre résidentielle a été conçue selon un modèle diversifié. Sur les 610 logements en voie d'être construits, 60% seront proposés en accession libre, 10% en accession sociale et 30% en locatif social. Un habitat construit dans une approche d'innovation architecturale, dans le but de valoriser la trame paysagère de la ville, mais aussi selon des objectifs de qualité et de respect de l'environnement. Un premier lot de logements a ainsi été cédé à Icade en 2022 et un second à I3F en avril 2023, pour des dates prévisionnelles de livraison en 2024 et 2025. Les travaux d'espaces publics débuteront quant à eux en fin d'année 2023.

REPÈRES

Durée de la concession : 2015 à 2025

Superficie : 4,9 hectares

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

Partenaires : Babel, Atelier Jours, TPF (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 hectares



Nouveau chapitre

Desservie au nord par la ligne 12 du métro et à terme par le tramway T8, la ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers est désormais un pôle attractif avec l'implantation du siège de Veolia et du bâtiment 19M réalisé pour le compte Chanel. L'heure est à présent à de nouvelles ambitions : Plaine Commune et la Ville ont engagé une étude pour définir la nouvelle programmation du quartier.

Le site de la ZAC Canal - Porte d'Aubervilliers est emblématique des transformations du territoire. Sur plus de 17 hectares, des friches industrielles ont été reconverties et accueillent désormais une offre de logements diversifiée mais aussi des activités créatives, telles que les métiers d'art de Chanel, et des pôles économiques majeurs comme le siège social de Veolia.

En 2022, la SEM a assisté le grossiste Rouxel, initialement implanté sur le terrain du 19M, dans la réalisation des travaux de son nouveau site dans lequel il a relocalisé ses activités au début de l'année 2023. Un déménagement qui a libéré totalement l'emprise foncière de la Porte d'Aubervilliers et a ainsi laissé place aux travaux du tramway P8. En attendant que l'ensemble des études soient réalisées, Plaine Commune et la Ville de Paris ont par ailleurs lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue d'une occupation provisoire du site.

Les derniers terrains restant à bâtir font quant à eux l'objet d'une étude urbaine sectorielle initiée par Plaine Commune, qui définira la programmation de ces lots à commercialiser par la SEM dès 2023.

ZAC Canal
© Pierre-Yves Brunaud



REPÈRES

Durée de la concession : 2017 à 2025

Superficie : 17 hectares

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, ImmoBel, Nacarat, JSBF Victor Hugo, OPH d'Aubervilliers (bailleurs et promoteurs)

Logements : 375 logements livrés, 205 chambres étudiants livrées

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 Luxemburg et Maison pour tous Henri Roser livrés

Espaces publics : 5,1 hectares livrés



CPRU CRISTINO-GARCIA/LANDY

Aubervilliers & Saint-Denis

SEM

La petite Espagne : mixité accomplie

Initié il y a plus de 15 ans, le projet de rénovation urbaine Cristino-Garcia-Landy s'achève et voit émerger des immeubles de bureaux, des logements sociaux ou en accession mais aussi des espaces publics réhabilités pour faire de la mixité sociale une réalité. Un quartier qui sera bientôt desservi par une gare du Grand Paris Express.

S'étirant sur 23 ans, la réhabilitation du quartier de la petite Espagne est un projet majeur de rénovation urbaine mais aussi un véritable défi de coopération intercommunale. Impliquant deux ZAC et une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI), elle s'étend sur 22 hectares et donne lieu à la construction de 928 logements, 61 440 m² de bureaux, 1 470 m² de commerces, 38 790 m² d'espaces publics et 5 150 m² d'équipements publics.

En 2022, ce projet au long cours aura vu l'inauguration de l'immeuble Convergence abritant 22 000 m² de bureaux, la démolition de plusieurs immeubles insalubres mais aussi la réhabilitation de la rue Henri Murger, ainsi que l'ouverture au public de la nouvelle rue du Gaz. Une promesse de vente a également été signée avec i3F sur l'îlot C du secteur en RHI pour la construction de 16 logements sociaux tandis que 48 nouveaux logements en locatif libre vont être réalisés sur la ZAC du Landy suite à la cession de droits à construire auprès de la Foncière Logement. Toutes les conditions sont réunies pour engager les travaux de réaménagement des rues Cristino-Garcia et Gaëtan Lamy dès le printemps 2023, finaliser les voiries du passage Dupont et livrer deux nouveaux immeubles de logements sur chacune des ZAC.



CPRU Cristino-Garcia Landy
© Pierre-Yves Brunaud

REPÈRES

Superficie : 22 hectares

Montant de l'opération : 125 819 000 euros

Partenaires : i3F, Foncière Logement, Cogedim, Logirep/Logicap, Caps, Alios, OPH Aubervilliers, Sogelym ; Dixence, Germe et Jam, AUC, DMP Denerier, ZCCS et Agence Hamelin et Bérin (maîtrise d'œuvre des espaces publics) ; Antea, Tesora (BET AMO)

Durée de la concession : 2003 à 2025

Une réussite « intégrale »

Après 17 ans de travaux sous la direction de la SEM, la première phase de rénovation urbaine du centre-ville d'Épinay-sur-Seine a été menée à terme. Un projet de grande ampleur dont l'aboutissement a amélioré considérablement l'attractivité du centre-ville.

Après la démolition de la tour 4K en mars 2021, la SEM a poursuivi en 2022 les études de faisabilité menées avec Germe & Jam en vue de la construction d'un programme de logements sur la parcelle ainsi libérée. Le bailleur Seqens engagera les travaux de 80 logements locatifs sociaux et en accession en 2023 pour une livraison en 2024.

Après la livraison fin 2022 des 64 logements locatifs de la résidence Carré Bonnemaison, construite par Foncière Logement, ce dernier projet signera la fin d'un ambitieux projet de réhabilitation urbaine qui aura vu la transformation de plus de 5 hectares d'espaces publics et la livraison de 117 logements et aura contribué à revitaliser ce secteur central d'Épinay-sur-Seine.

REPÈRES

Superficie : 13,6 hectares

Superficie espaces publics : 5 hectares

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

Partenaires : Germe & Jam, Bordas + Peiro (urbanistes de la ZAC), Bérim, Compagnie du Paysage (maîtrise d'œuvre des espaces publics), CAPS, Foncière Logement, Icade Promotion, Immochan, OGIF, Seine-Saint-Denis Habitat, Seqens (bailleurs et promoteurs)

Durée de la concession : 2004 à 2023

Logements : 117 logements

Commerces : 40 565 m² livrés





Quartier d'Orgemont
© Ufly Drone

Hors-norme

Accueillant plus de 12 500 habitants, le quartier d'Orgemont a entamé en 2021 une nouvelle phase de son histoire. Soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le réaménagement du site vise à ouvrir le quartier sur la Seine, renouveler l'offre de logements et relancer une dynamique de commerces et d'équipements publics dans ce secteur qui constitue l'un des principaux quartiers de la Ville d'Épinay-sur-Seine.

Confiée à la SPL en septembre 2021, la transformation de ce quartier du nord-ouest d'Épinay-sur-Seine implique la construction de 1 732 logements neufs et la réhabilitation de 2 000 logements existants tandis que 1 200 seront démolis. Véritable colonne vertébrale du nouveau quartier, un grand parc central ouvrira, à terme, le quartier en belvédère sur la Seine. Ambitieux écologiquement et socialement, ce projet comprend également le déploiement du réseau de chaleur du SMIREC, qui alimentera un grand nombre de constructions neuves et existantes en chaleur géothermique.

En 2022, les travaux de la SPL ont mené à la désignation d'entreprises chargées de la maîtrise d'œuvre de nombreux lots. Le diagnostic et le plan directeur de la maîtrise d'œuvre urbaine ont également été mis à jour afin d'améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions, le dessin des espaces publics, ainsi que les relations entre les constructions neuves et existantes.

REPÈRES

Durée de la concession : 2021 à 2031

Superficie : 40 hectares

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

Logements

- **Réhabilitation : environ 2 000 logements**
- **Démolition : environ 1 200 logements démolis**
- **Construction neuve : 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



La Source - Les Presles
© Ufly Drone

Premières ébauches

Chargée depuis l'été 2021 du réaménagement du quartier de La Source - Les Presles au nord-est d'Épinay-sur-Seine, la SPL s'attelle désormais à préciser les contours du projet et à en fédérer les nombreux acteurs. Un projet qui offrira aux habitants du secteur une vie de quartier plus riche et plus durable.

L'année 2022 a vu le lancement des premières actions opérationnelles du projet. Les marchés et commandes requis pour la fiabilisation technique de l'opération ont ainsi été signés, de même que les marchés-cadres nécessaires à la conduite des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et d'espaces publics. L'attributaire d'une mission d'AMU a également été désigné. Celui-ci, en écho au souhait des collectivités, affinera le programme des espaces publics en fonction d'une approche sensible partagée avec les habitants et usagers du quartier.

En parallèle, les premiers projets immobiliers ont pu être engagés, avec la mise au point de la programmation des projets In'li sur les Îlots Bouchet et Cœur de quartier, ainsi que sur la centrale de mobilité développée par ICF La Sablière.

📌 REPÈRES

Durée de la concession : 2021 à 2031

Superficie : 8,3 hectares

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



ZAC DES SIX-ROUTES

La Courneuve

SPL

Nouvelle gare en vue

Autrefois zone agricole puis dédiée à la production industrielle, la ZAC des Six-Routes est riche d'une histoire emblématique des transformations du territoire. Elle s'apprête aujourd'hui à faire peau neuve avant la mise en service d'une nouvelle gare du Grand Paris et l'aménagement d'un quartier vivant faisant la part belle aux mobilités douces.

Initié en 2018, le quartier de la ZAC des Six-Routes a pour ambition un projet de reconquête urbaine. Il constitue un nœud routier structurant pour la ville et prépare la transformation de la tour Entrepose - une tour de bureaux de 70 mètres, aujourd'hui désaffectée - en vue de l'aménagement d'un complexe hôtelier, de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée, ainsi que de généreux espaces publics et paysagers. 1 000 logements attenants seront intégrés à un quartier remodelé autour des mobilités douces sans être impacté architecturalement. Une programmation qui reste à conforter par des études de programmation approfondies.

En 2022, un diagnostic du tissu commercial et économique a donc été réalisé ainsi que trois missions visant à établir : l'état des lieux de copropriétés existantes, des scénarios de programmation pour établir le coût de sa réhabilitation. Des études financées pour moitié par une subvention du fonds friches déployé par le Gouvernement dans le cadre du plan de relance pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

REPÈRES

Durée de la concession : 2018 à 2030

Superficie : 13 hectares

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 : 1 000

Commerces, services et activités : 4 600 m²

Espaces publics : 3,2 hectares





Renouvellement, saison 2

Depuis 2001, le sud du quartier des 4000 a connu un renouveau urbanistique marqué par une forte diversification de l'habitat et des espaces publics. Un travail de longue haleine qui se poursuit désormais avec la SPL, nouvellement désignée aménageur sur les secteurs du Mail de Fontenay et de Debussy.

C'est une nouvelle étape qui a commencé en 2022 pour ce projet de grande ampleur avec la signature d'un nouveau traité de concession d'une durée de dix ans pour l'aménagement du quartier de la Tour. La SPL a ainsi la charge de conduire le réaménagement des espaces publics de deux nouveaux secteurs, ainsi que la diversification de l'offre de logements. Un projet qui augmentera considérablement l'offre d'espaces verts dans le quartier avec l'ouverture au public de plus de 4 700 m² de parcs, de jardins et d'aires de jeux.

Les premières études ont d'ores et déjà été menées avec notamment la réalisation d'un plan de masse du secteur Debussy en 2022 puis des études avant-projet et des études urbaines en 2023 en vue d'un démarrage des travaux de réaménagement des espaces publics en 2024. Les entreprises chargées de la réalisation d'un jardin rue Maurice Ravel ont également été désignées. Elles devront intégrer les exigences de la démarche « métabolisme urbain » portée par Plaine Commune en maximisant le taux de valorisation des matériaux de construction et en réduisant les flux de camions en direction de la décharge. Les deux projets immobiliers en construction sur le site de l'ancienne usine Hydro manutention pourront quant à eux être livrés dès 2023 pour proposer 42 logements en accession et 43 logements locatifs.

REPÈRES

Durée de la concession : 2022 à 2032

Superficie : 27 hectares

Montant de l'opération : 27 millions d'euros

Logements : 404

Espaces publics : 44 429 m²

Partenaires : Ville de La Courneuve, Plaine Commune (concedant), SPL Plaine Commune Développement (MOA), ANRU

Maîtrise d'œuvre urbaine et VRD du secteur Debussy : Studio Mundis (architecte-urbaniste) RB&Cie (paysagiste), NR Conseil (BE VRD), Recovering (compétence réemploi), ZEFECO (BE environnementale)





Un nouveau centre-ville

En lieu et place de l'ancien site métallurgique KDI, la SPL aménage un nouveau quartier au centre-ville de La Courneuve. Cinq hectares en pleine métamorphose qui constituent l'un des 30 sites-pilotes de la démarche de métabolisme urbain portée par Plaine Commune pour favoriser l'économie circulaire et l'aménagement soutenable.

À proximité immédiate du RER La Courneuve et à deux pas de l'hôtel de ville, ce sont 1 060 logements, 6 300 m² de commerces, services et hôtels, ainsi qu'un groupe scolaire qui vont sortir de terre à l'aide de méthodes innovantes de construction durable. Pendant la déconstruction partielle de l'ancienne usine KDI, menée de septembre 2022 à avril 2023, de nombreux matériaux pouvant être réemployés lors des phases ultérieures du projet ont été identifiés. Le béton du site sera ainsi concassé et réutilisé en sous-couche des futures rues de ce nouveau quartier, des pans de briques trouveront une seconde vie dans les espaces publics de la ZAC, tandis que de nombreux éléments (fenêtres, portes, radiateurs, poutres, etc.) ont été déposés soigneusement pour être réemployés sur d'autres chantiers.

Une démarche de réemploi qui s'inscrit dans un contexte réglementaire en évolution : 70 % des déchets de chantier doivent désormais être revalorisés. Maximiser le taux de valorisation des matériaux a aussi la vertu de réduire les flux de camions et de contenir les coûts en minimisant l'achat de matériaux neufs.

Financé par la Région Île-de-France au titre du plan « reconquérir les friches franciliennes », mais aussi par l'État au titre du plan France Relance, ce projet a obtenu le label 2EC attestant l'engagement de la SPL et de ses partenaires dans une démarche d'économie circulaire favorisant la prévention et la gestion vertueuse des déchets.

REPÈRES

Période de concession : 2018 à 2030

Superficie : 8 hectares dont 3,8 hectares d'espaces publics livrés

Montant de l'opération : 42 millions d'euros

Partenaires : Ville de La Courneuve, Plaine Commune (concedant), SPL Plaine Commune Développement (MOA), COBE, IETI, EPDC, Recovering (maîtrise d'œuvre des espaces publics), COBE, IETI, EPDC (maîtrise d'œuvre urbaine), NR Conseil, Recovering, Sisco (MOE démolition), Association Réavie (dépose des éléments de second œuvre et curage des bâtiments), Étude Conseil Démolition (ECD) et Démolition William Perreault (DWP), CEREMA (label 2EC - Engagement Économie Circulaire)



ZAC quartier de la mairie
© Ufly Drone



Dernières cartes

Depuis 2011, le quartier commerçant des Quatre-Routes se transforme en profondeur sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM. Plus vert et plus mixte, le nouveau quartier se prépare à engager la transformation des deux derniers îlots.

En limite des communes de Bobigny et Drancy, le quartier des Quatre-Routes à La Courneuve est un des cœurs commerçants du territoire. Réaménagé en juin 2018, son marché est l'un des plus fréquentés d'Île-de-France.

En 2022, ce projet d'aménagement a rencontré l'histoire puisque l'Église Saint-Yves qui se trouve en son cœur est devenue le premier édifice de La Courneuve à être protégé au titre des Monuments historiques. Un an plus tard, ce sont des fouilles archéologiques qui ont révélé un pan d'histoire de la Seine-Saint-Denis avec la découverte de traces d'une ancienne route gallo-romaine sous les anciens potagers. Des visites du site à destination des riverains et des publics scolaires sont prévues pour mai 2023.

Entre-temps, l'opération de l'îlot Pont de Pierre a continué avec Kaufman & Broad en vue de la construction de 82 nouveaux logements, dont 57 en accession et 25 logements sociaux pour Plaine Commune Habitat.

Le parking du marché a quant à lui été déplacé en avril 2023 afin de laisser place aux travaux de l'îlot Fery pour une transformation prévue en 2027.

REPÈRES

Durée de la concession : 2011 à 2025

Superficie : 4,8 hectares

Montant de l'opération : 14,95 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 hectare dont 8 600 m² livrés

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

Concession des
Quatre-Routes
© OYAPOCK Architectes





La possibilité d'une île

Sur le site des anciens entrepôts des grands magasins du Printemps, le chantier de la ZAC de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis bat son plein et redessine progressivement le paysage insulaire en l'ouvrant sur les berges. Un projet guidé par une ambition d'innovation écologique et de développement durable qui dépasse les seuls enjeux de l'accueil du Village des athlètes en 2024.

Depuis 2009, Plaine Commune et la Ville de L'Île-Saint-Denis aménagent un écoquartier aux ambitions environnementales et sociales affirmées. Bâtiments passifs et à énergie positive, quartier sans voitures, gouvernance participative ambitieuse et traitement des eaux de ruissellement en feront un exemple de développement urbain durable. A terme, l'écoquartier accueillera 70 000 m² de logements (en locatif social, accession sociale à la propriété et accession libre), une résidence étudiants, un hôtel, un entrepôt fluvial, des commerces, des ateliers et PME, des bureaux, une cité des arts vivants mais aussi une base nautique, une école et un équipement dédié à la petite enfance. Sur le plan architectural, la

diversité sera recherchée et accompagnera une forte mixité des fonctions. La circulation automobile sera limitée au seul quai du Châtelier, réaménagé en zone 30.

Le projet renforcera ainsi l'identité insulaire du territoire en le reliant aux quartiers centre-ville et sud, en rompant avec son caractère monofonctionnel et en favorisant son ouverture vers la Seine. Une véritable renaissance pour ce secteur dont l'histoire et le paysage ont longtemps été marqués par des emprises industrielles désaffectées.

Confiés à la SEM, les travaux sont entrés en 2022 dans leurs phases 2 et 3, comprenant la

construction du Village des athlètes destiné à accueillir une partie des 23 500 athlètes et leur staff pendant les deux mois que dureront les Jeux Olympiques et Paralympiques, puis à se métamorphoser pour s'intégrer à l'écoquartier sous sa forme définitive en octobre 2026.

Pour limiter l'impact écologique de l'aménagement, Plaine Commune Développement et le groupement Pichet Legendre privilégient l'utilisation de matériaux renouvelables, recyclables et recyclés ainsi que le recours au transport fluvial.

REPÈRES

Partenaires : Philippon-Kalt Architectes, Inuits, OTCI et Sinbio, OGI, HBLA, Recovering, Coup d'Éclat (MOE), Inddigo (AMO développement durable) ; Bellastock, K Architectures, Martin Duplantier, Atland, CAPS, CDC Habitat, Espacil, I3F, Legendre Immobilier, Pichet, Plaine Commune Habitat, Quartus, Paris 2024, SOLIDEO

Superficie : 12,9 hectares

Montant de l'opération : 93,5 millions d'euros HT



ZAC de l'écoquartier fluvial
© Chartier dalix - Mgau - Hardel Le Bihan



© Franck Badaire

Penser la ville durable

Situé en 1^{re} couronne de la métropole francilienne, fortement exposé - comme toute la zone dense - aux enjeux du réchauffement climatique, le territoire de Plaine Commune est en 1^{re} ligne pour affronter les défis de la ville bas carbone. Plaine Commune Développement accompagne les villes et l'EPT dans ce défi, fort de 22 concessions d'aménagement et de 30 mandats de construction. Construire une ville durable implique de concevoir des bâtiments et des équipements publics adaptés à ces enjeux, de préserver la biodiversité, développer les îlots de fraîcheur, privilégier les mobilités douces, et construire avec un faible impact environnemental.

Bâtir autrement

L'expertise opérationnelle de Plaine Commune Développement s'applique à mettre en œuvre les politiques publiques exigeantes du territoire,

souvent précurseur en matière de ville durable (référentiel aménagement durable, charte entreprise territoire, charte métabolisme urbain). Les constructions en concession ou en mandat font désormais la part belle aux matériaux biosourcés ou au recyclage, tant dans les espaces publics que dans les ouvrages de superstructures.

Réduire l'impact de l'habitat urbain

Deux exemples méritent d'être rappelés en matière de réduction de l'impact carbone des constructions. D'une part, l'approvisionnement fluvial du chantier de la centrale de mobilité dans l'écoquartier de L'Île-Saint-Denis. D'autre part, la réutilisation des matériaux de déconstruction de la copropriété du 15/15 bis rue Fraizier, à Saint-Denis, qui a valorisé une partie de la ressource dans d'autres projets d'aménagement du territoire. Depuis 2022, à Orgemont (Épinay-sur-Seine), une expérience inédite est en cours, pilotée par Plaine Commune Développement pour mesurer l'impact carbone global du projet d'aménagement, afin de l'optimiser !

20%

DU MONTANT DES TRAVAUX DES ESPACES PUBLICS DE PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT SONT CONSACRÉS AU REMPLI DE MATÉRIAUX

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Comment cette démarche s'est-elle incarnée dans les projets ?



Site pilote de la démarche de métabolisme urbain de Plaine Commune, l'ex-site KDI dans la ZAC Quartier de la Mairie à La Courneuve, a mis transitoirement un foncier à disposition pour l'installation d'une plateforme de réemploi. C'est ainsi qu'après de nombreux échanges et visites, l'association RéaVie a pu installer l'une de ses plateformes Solid-R sur près de 1 500 m². La plateforme y assurera jusqu'en 2023 un travail essentiel de réemploi de matériaux du bâtiment, insertion professionnelle et sensibilisation du grand public. Une partie des matériaux seront par ailleurs réemployés dans le cadre du projet d'aménagement en cours.

3 QUESTIONS À JUSTINE EMRINGER CHEFFE DE PROJET MÉTABOLISME URBAIN



“ON NE GÉNÈRE PLUS DE DÉCHETS MAIS DES RESSOURCES”

Quelle est la vision de l'EPT et Plaine Commune Développement sur la démarche de métabolisme ?

Justine Emringer : Elle implique de transformer le regard que nous portons sur nos projets : on ne démolit plus, on « déconstruit », on ne génère plus de déchets mais des ressources qui vont pouvoir être réutilisées ailleurs, on ne construit plus ex nihilo mais à partir de la mine urbaine qui se trouve juste sous nos pieds !

La charte de l'économie circulaire, pour qui et pourquoi ?

J.E. : Cette charte existe depuis 2019 et s'adresse aux principaux donneurs d'ordre

du territoire : aménageurs, promoteurs, bailleurs. Elle compte plus de 30 signataires qui s'engagent à inscrire les exigences de Plaine Commune dans l'ensemble de leurs marchés (AMO, MOE et travaux), et ainsi à mobiliser l'ensemble de la chaîne de valeur dans la démarche.

Comment s'assurer de la mise en place d'actions concrètes ?

J.E. : Avec un suivi régulier, le réemploi devient un sujet à part entière lors des réunions, l'atteinte des exigences est souvent mesurée, des actions correctives éventuelles sont menées, et un bilan quantitatif et qualitatif est systématiquement présenté à la fin de chaque projet.

MOT

Le réemploi désigne toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus.



Les Poètes en mixité

Depuis 15 ans, maintenant, le quartier des Poètes de Pierrefitte-sur-Seine connaît une profonde métamorphose. Pour développer la mixité sociale dans ce quartier d'abord exclusivement composé de logements sociaux, une recomposition urbaine ambitieuse a été menée sous la conduite de la SEM et touche aujourd'hui à sa fin.

Entièrement redessiné, le quartier des Poètes s'organise désormais autour de 4 hectares d'espaces publics généreux comprenant un mail central, de nouveaux squares et aires de jeux, ainsi qu'un city stade. Afin de diversifier l'offre de logements, ce sont 442 logements sociaux vétustes qui ont été démolis, tandis que 412 autres ont été réhabilités et résidentialisés. Livrée en 2022, l'extension du groupe scolaire Danielle Mitterrand a également contribué à améliorer sensiblement l'offre de services publics au bénéfice des habitants.

Les deux derniers lots de la ZAC en cours de réalisation vont contribuer à la diversification souhaitée de l'offre de logements sur le quartier : il s'agit, d'une part, d'une opération de construction de 37 logements en accession sociale à la propriété confiée par la SEM à la CAPS, filiale spécialisée d'ISF, et d'autre part, d'une opération de construction de 65 logements en accession confiée à Bouygues Immobilier, qui sera livrée en 2024.

📌 REPÈRES

Durée de la concession : 2008 à 2024

Superficie : 9,5 hectares

**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 hectares



Quartier en transition

Situé au sud de Pierrefitte-sur-Seine, le quartier Fauvettes-Joncherolles s'apprête à connaître un nouveau souffle. En avril 2022, la SPL s'est vu confier une concession d'aménagement d'une durée de dix ans pour la transformation du quartier. Un projet qui intégrera ce territoire à la dynamique de mutation que connaît Pierrefitte-sur-Seine.

Situé en limite des communes de Saint-Denis et de Villetaneuse, le quartier Fauvettes-Joncherolles est marqué par d'importantes problématiques de logements insalubres et d'enclavement urbain. Ce projet de rénovation urbaine porté par Plaine Commune, la Ville de Pierrefitte-sur-Seine et l'ANRU vise donc à améliorer la qualité de vie des habitants en réaménageant le maillage viaire mais aussi en développant une offre de logements équilibrée et diversifiée.

Les 136 logements de la copropriété des Fauvettes seront ainsi démolis et 374 logements sociaux seront réhabilités de façon à améliorer leur efficacité énergétique. Dans une optique de diversification de l'habitat, 479 logements neufs seront bâtis dont 306 en accession à la propriété, 50 en accession sociale, 60 en locatif libre et 60 logements sociaux. Afin de générer une nouvelle attractivité pour le quartier, l'offre d'équipements publics sera entièrement revue : le groupe scolaire Anatole France est en voie d'être agrandi et réhabilité, tandis que le gymnase et le centre social et culturel seront entièrement démolis et reconstruits. À terme, une crèche, une maison de santé et une maison d'assistantes maternelles seront également construites. Le cadre de vie local bénéficiera également de l'implantation d'un city stade, de l'aménagement d'une aire de jeux et d'un jardin apaisé de 2 500 m², d'un espace vert de 4 000 m² et d'un parvis paysager. Enfin, de nouveaux axes favorisant les modes de déplacement doux désenclaveront le quartier en proposant des trajets alternatifs à la route N1.

REPÈRES

Superficie : 11 hectares

Montant de l'opération : 32 millions d'euros HT

Partenaire : ANRU

Durée de la concession : 10 ans

Nombre de logements prévu : 479 - 33 420 m²

Espaces publics : 8 500 m² créés
et 21 000 m² requalifiés

ZAC Fauvettes
Joncherolles
© Sandrine Delage





Faites place !

Au cours des 25 dernières années, la ZAC Nozal Front Populaire a été le théâtre d'une transformation majeure axée autour d'équipements phares : arrivée du métro 12, campus Condorcet, Maison des sciences de l'homme. En 2022, l'aménagement des abords de la place du Front Populaire s'est poursuivi avec la livraison d'un nouvel hôtel.

Situé à la jonction des communes d'Aubervilliers et de Saint-Denis, ce quartier en reconversion est voué à devenir un site emblématique de la transition sociale et écologique du territoire. En 2022, Plaine Commune, la SEM et Icade ont ainsi acté la construction d'un immeuble mixte de 110 logements au sud-ouest de la place du Front Populaire, associant bail réel solidaire, accession sociale à la propriété et construction biosourcée. Ce nouveau programme hébergera également un socle actif de commerces de façon à développer la diversité fonctionnelle du quartier. Le concours d'architectes a été lancé début 2023 pour un dépôt de permis de construire à la fin de l'année.

Au nord du quartier, l'occupation provisoire des anciens studios AB, propriété de la SEM, se poursuit avec le développement d'une importante activité de tournage audiovisuel, précieuse pour le tissu économique local et inscrite en continuité directe avec l'histoire du site.



ZAC Nozal Front Populaire
 © Pierre-Yves Brunaud

REPÈRES

Durée de la concession : 2010 à 2030

Superficie : 40 hectares

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 hectares dont 6 hectares livrés

Premier acte

Futur hub métropolitain de premier plan, le quartier Pleyel fait peau neuve pour accueillir la nouvelle gare du Grand Paris Express et le franchissement urbain en 2024. En 2023, une première tranche de logements a été cédée par la SPL au groupement Les Lumières Pleyel, qui va ainsi engager la construction de près de 200 logements.

À proximité de la future gare du Grand Paris Express Saint-Denis-Pleyel et du franchissement urbain, la ZAC Pleyel, un nouveau quartier de ville, s'apprête à sortir de terre et à accueillir des logements et espaces publics à haute performance environnementale.

En 2017, le groupement Les Lumières Pleyel, représenté par Sogelym Dixence, était désigné lauréat du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris », sur le site du franchissement Pleyel. Six ans plus tard, le premier acte de vente de l'opération a été signé et mènera à la construction de trois résidences représentant 189 logements dont 115 en accession libre et 74 en locatif social. D'ici 2025, la façade du faisceau ferroviaire accueillera 485 logements, 2 660 m² de locaux d'activités et 1 110 m² de commerces. L'élaboration du schéma directeur des espaces publics de la ZAC a quant à elle été initiée en avril 2022.

Parallèlement à ces réalisations, l'EPT Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis ont engagé plusieurs études qui préparent la reprogrammation de l'aménagement du quartier Pleyel dans le cadre d'une future concession.

Projet L6 dans
Lumières Pleyel
© Atelier 2/3/4



REPÈRES

Durée de la concession : 2019 à 2030

Superficie : 14,5 hectares

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**



ZAC LANDY/PLEYEL

Saint-Denis

SEM

Le cœur battant de la Plaine

À proximité du RER D et du futur franchissement urbain Pleyel, le quartier Landy-France entre dans sa dernière phase de construction. Une Académie du cirque Fratellini renouvelée, de nouveaux logements sociaux et une première opération en BRS, ainsi qu'une opération tertiaire qui fait la part belle aux matériaux biosourcés : l'année 2022 offre un panorama très éclectique du quartier Landy-France.

Investi par des acteurs économiques de premier plan (Siemens, Generali, SNCF), le quartier Landy-France est l'un des poumons économiques du territoire.

Ce sont ainsi plus de 477 000 m² de bureaux et activités qui sont disponibles à la livraison de ce chantier majeur. Fonctionnellement mixte, le quartier accueille également de nombreux logements dont une partie en accession sociale. En 2022, la SEM et l'Académie Fratellini ont signé, avec l'accord de Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis, un nouveau bail à construction qui comporte désormais une échéance fixée à 2049. Avec ce nouveau bail, l'Académie sécurisera dans le temps son installation dans le quartier Landy-France et engagera un programme de

travaux importants (rénovation, ouverture de nouveaux espaces, visibilité depuis l'espace public, etc.) qui vont concourir dès 2024 à conforter sa place unique dans le paysage francilien. Au sud de la ZAC, c'est une autre partie qui se joue avec la construction en cours de nouveaux programmes de logements sociaux, suite à la cession de terrains par la SEM à Plaine Commune Habitat pour y réaliser 44 logements, dont 22 logements en BRS réalisés avec le tout nouvel organisme foncier solidaire de Plaine Commune.

REPÈRES

Durée de la concession : 2011 à 2023

Superficie : 35 hectares

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 Gongle (accompagnement culturel) ; AXA, Bouygues Immobilier, Emerige, Europequipements, Icade, Nacarath, Plaine Commune Habitat, SCI Vendôme Bureaux, SDIP, VINCI Immobilier (bailleurs et promoteurs)



ZAC Landy/Pleyel
© Dream Architecture

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 hectares livrés



Entre deux eaux

Depuis 2013, l'ancien pôle industriel Confluence est devenu un secteur particulièrement stratégique. Situé à proximité de la troisième gare d'Île-de-France (hors Paris), le quartier est desservi par les tramways T1 et T8. Confié à la SPL, son réaménagement vise à favoriser la mixité fonctionnelle du quartier avec 700 logements prévus, de nombreux espaces publics et le retournement de la gare côté ouest. Une étude de reprogrammation est en cours.

Site clé des nouvelles mobilités sur le territoire, la ZAC laissera la part belle aux mobilités douces à travers un nouveau maillage viaire piéton et cyclable parfaitement interconnecté aux différents modes de transport ainsi qu'aux espaces verts. La place Poulmarch sera agrandie et des venelles relieront notamment le square de 1 400 m² au groupe scolaire Confluence, tandis que trois voies opéreront la jonction entre la nouvelle rue Coignet et la rue Charles Michels, élargie et requalifiée. La présence de l'eau sera également mise en valeur par le dégagement de vues sur la Seine et sur le canal Saint-Denis.

En 2022, les travaux des espaces publics accompagnant le nouvel accès nord-ouest de la gare sont entrés dans leur deuxième phase. Un lot incluant 41 logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune Habitat et un institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP) a également été réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la SPL.



ZAC Sud Confluence
© Seyler & Lucan

REPÈRES

Durée de la concession : 2014 à 2026

Superficie : 7,5 hectares

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 hectares



ZAC PORTE DE PARIS

Saint-Denis

SEM

La ZAC
Porte de Paris
© Py Brunaud

Aux portes d'une nouvelle vie



Après plus de dix ans de travaux, le quartier de la Porte de Paris offre un nouveau visage. Une nouvelle offre de logements, des équipements et espaces publics transformés, ainsi qu'une desserte de transports avantageuse en font un quartier mixte et durable.

L'aménagement du secteur nord de la ZAC Porte de Paris touche à sa fin. Reliant le centre-ville historique de Saint-Denis, la limite nord de La Plaine Saint-Denis et le bassin de la Maltournée, ce secteur stratégique du territoire est désormais prêt pour une nouvelle vie grâce notamment à son groupe scolaire, ses nombreux bureaux et commerces mais aussi à l'intermodalité entre métro et tramway.

À la demande de l'EPT Plaine Commune et de la Ville, une réflexion programmatique sur les lots restant à commercialiser a été engagée avec la SEM en 2022 afin de mieux prendre en compte les souhaits d'améliorer l'intégration urbaine du parc de la Légion d'honneur, les enjeux de développement du centre hospitalier de Saint Denis et du tramway T8 qui dessert le site.

Une étude a été conduite par l'urbaniste de la ZAC, l'agence Buro, pour proposer différents scénarios sur trois lots restant à développer, et répondre au souhait d'une reconfiguration paysagère ambitieuse. En 2022, les actions de maîtrise foncière de l'opération ont concerné les dernières adresses en cours, à savoir les immeubles sis 20 rue et 10 impasse Picou, dans le cadre de la résorption des dernières poches d'insalubrité historiques du quartier.

📌 REPÈRES

Durée de la concession : 2003 à 2021

Superficie : 17,5 hectares

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

Partenaires : Buro (urbaniste de la ZAC) ; Bérin (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 hectare livré



Un clos plus ouvert

Quartier le plus vaste et le plus dense de la commune de Stains, le Clos Saint-Lazare est en profonde mutation. En novembre 2022, Plaine Commune a confié à la SPL la transformation de sa frange sud, dernière phase de ce projet majeur de recomposition urbaine entrepris dans le cadre du programme ANRU 2.

Après 15 ans de rénovation urbaine, notamment dans le cadre du programme ANRU 1, le quartier du Clos change d'image et gagne en attractivité. Pour achever cette transformation, l'EPT Plaine Commune et la Ville de Stains ont conçu un projet de développement économique local en cohérence avec la dynamique de l'axe nord de Plaine Commune. Un pôle dédié à l'économie sociale et solidaire (ESS) sera ainsi implanté et 3 300 m² de locaux dédiés aux activités artisanales sont en voie d'être construits pour répondre aux besoins spécifiques du quartier et soutenir l'entrepreneuriat local.

Afin de finir de désenclaver le Clos, les connexions avec les quartiers environnants seront améliorées et le maillage viaire sera finalisé et réorganisé autour de 8 500 m² de nouveaux espaces publics. 206 logements vont également être construits dont une partie en accession sociale à la propriété. Une dynamique visant à favoriser l'intégration de tous à la mutation de Stains et conçue dans le cadre d'une stratégie d'aménagement soutenable au service de la transition urbaine et écologique du territoire.

📌 REPÈRES

Superficie : 2 hectares

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

Partenaires : ANRU, Action Logement, Seine-Saint-Denis Habitat, l'EMP Henri Wallon (Association Leila), Adoma, SPL Plaine Commune Développement, Caisse des dépôts et consignations, Conseil départemental, Conseil régional d'Île-de-France, La Maison de l'Emploi

Durée de la concession : 10 ans

Nombre de logements prévu : 206 - 15 000 m²

Locaux d'activités artisanales : 3 300 m²

Espaces publics : 8 500 m²



ZAC DES TARTRES

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



La clé des champs

Aux frontières des communes de Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, la SPL développe depuis 2012 sur la ZAC des Tartres un nouvel écoquartier mixte autour d'un vaste parc agro-urbain, qui fait écho à l'identité maraîchère du site. En 2022, les travaux ont franchi de nouvelles étapes décisives avec notamment les premières livraisons d'espaces publics.

Site particulièrement stratégique pour le développement du territoire de Plaine Commune, la ZAC des Tartres bénéficie d'une desserte en métro (ligne 13) mais aussi de la proximité de pôles d'activité tels que les Archives nationales et le campus de l'Université Paris 8 Vincennes - Saint-Denis. Autant d'atouts propices à l'éclosion d'un quartier attractif qui vise également de hautes performances environnementales. Sur l'ensemble des 33 hectares du site, les eaux pluviales seront intégralement collectées à l'aide de dispositifs à ciel ouvert et paysagers

et les bâtiments construits ont pour objectif d'atteindre la passivité énergétique.

Après la livraison en 2021 d'un premier groupe scolaire baptisé Lucie Aubrac, 2022 a ainsi vu la livraison de premiers espaces publics et le début des études de conception de la Maison maraîchère, laquelle constituera un lien vivant avec le passé agricole encore récent du secteur, où des exploitations maraîchères étaient présentes jusqu'en 2019. Afin de préserver le caractère végétal du territoire,



📌 REPÈRES

Durée de la concession : 2012 à 2027

Superficie : 33 hectares

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 des services) ; Cronos (étude de sûreté et sécurité publiques) ; 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 hectares dont un parc
de 16 hectares**

ce sont 11,6 hectares d'espaces verts qui seront aménagés, parmi lesquels des tertres, des vergers et des jardins familiaux.

Dans le même temps, le quartier voit une offre de nouveaux logements se concrétiser (résidence étudiants Plaine Commune Habitat, programme en accession Woodeum) ou en cours de commercialisation (programmes en accession Crédit Agricole Immobilier, Immobilière Île-de-France).



C'est signé !

Dans le cadre de la convention NPNRU signée entre l'EPT, l'ANRU, la Ville de Villetaneuse, les bailleurs In'li et Seqens et les services de l'État, une nouvelle opération de renouvellement urbain a été confiée par Plaine Commune à la SPL. Il s'agira, en six ans, de restructurer durablement ces deux quartiers et de dessiner un nouvel avenir pour ce secteur de 13 hectares qui fait office d'entrée de ville.

Le 14 février 2023, l'EPT Plaine Commune a attribué une concession d'aménagement à la SPL qui porte sur la construction de 191 nouveaux logements incluant près de 1 500 m² de commerces, l'aménagement de près de 3 hectares de nouveaux espaces publics, dont 3 500 m² de square de proximité dans ce quartier situé au sud de la commune de Villetaneuse, en limite avec Épinay-sur-Seine.

L'enjeu pour l'aménageur est de transformer ce secteur majoritairement composé de bâtiments des années 60 et 70, et qui, avec 4 300 habitants, constitue l'un des plus densément peuplés de la commune. Ce quartier dispose aujourd'hui de nombreux atouts, avec son implantation sur l'axe de la route de Saint-Leu (RD 928), sa proximité

avec l'Université Paris 13, mais son enclavement, l'ancienneté de certains logements et le manque d'équipements publics rendent nécessaire son inscription dans un projet d'aménagement NPNRU.

De nouvelles voies seront créées afin d'assurer une meilleure interconnexion avec le nord de la ville et les récentes lignes de tramway T8 et T11, tandis que l'offre de logements sera renouvelée et diversifiée. Création de nouveaux parvis, d'une maison de santé et d'une médiathèque : le programme est ambitieux et sera réalisé par l'aménageur avec l'exigence du référentiel d'aménagement durable de Plaine Commune.



Opérations de superstructures



CRÈCHE MARGUERITE-LE MAUT

Aubervilliers

SPL

Le Maut juste

Ouverte en novembre 1979, la crèche Marguerite-Le-Maut connaît d'importants travaux de rénovation et rouvrira ses portes en septembre 2023. Un chantier conduit par la SPL pour la mairie d'Aubervilliers.

Réalisée par l'office public HLM d'Aubervilliers il y a plus de 40 ans, la crèche Marguerite-Le-Maut accueille 60 enfants âgés de dix semaines à quatre ans sous la garde d'environ 25 professionnels. Confrontée à des problèmes d'hygiène, de santé et de sécurité liés à la vétusté de ses installations, elle connaît une phase de rénovation complète depuis juillet 2022.

Sur 817 m², ce sont ainsi une nouvelle entrée, un espace d'accueil, six salles d'éveil, six espaces repos, une salle de motricité, une salle Snoezelen, un espace de jeux et une cuisine qui ont été entièrement rénovés tandis que 955 m² d'espaces extérieurs ont été requalifiés de façon à accueillir deux aires de jeux et un potager. Un projet qui augmentera de six places la capacité d'accueil de l'équipement et améliorera aussi le confort thermique des usagers tout en répondant aux enjeux écologiques grâce à une réfection totale des lots techniques.

REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville d'Aubervilliers

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, un espace de jeux, 1 cuisine

Superficie espaces extérieurs : 955 m²

Espaces extérieurs : 2 aires 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)

Crèche Marguerite-
Le-Maut
© Audrey Certain





Coup d'envoi

Afin de permettre une remise aux normes du Stade du Docteur Peyre, et une rénovation du Stade Auguste Delaune, la Ville d'Aubervilliers a confié à la SPL deux mandats de restructuration de ces équipements sportifs.

Après la destruction complète de l'équipement initial et la validation à l'été 2022 du programme élaboré par D2X International, les travaux de reconstruction débuteront à l'été 2023. Ils incluent l'agrandissement du terrain mais aussi la construction d'une nouvelle tribune ainsi que des vestiaires remaniés. À l'automne 2023, Aubervilliers disposera ainsi d'un troisième stade correspondant aux normes de la FFF et pouvant à ce titre accueillir des compétitions officielles. Un chantier qui, du fait de sa proximité avec la ligne 15 du Grand Paris Express, impliquera également une coordination rapprochée avec la Société du Grand Paris.

La Ville d'Aubervilliers compte trois stades. Eu égard à la croissance de la population et à la densité de l'habitat et l'inexistence de réserves foncières pour envisager la construction de stades supplémentaires, et la Ville décide de réaliser une restructuration lourde du stade Auguste Delaune, en plus de celle entamée sur le stade Docteur Pieyre.

Les enjeux de cette restructuration sont :

- maintien en l'état du terrain de football avec rénovation de l'éclairage ;
- reprise complète des quatre pistes d'athlétisme, aux normes départementales, avec mise en place de barrières racinaires ;
- réhabilitation de la demi-lune sud pour le saut en longueur ;
- réhabilitation des gradins spectateurs à l'est ;
- réhabilitation des clôtures, restauration du portail à double vantail et installation de la vidéosurveillance ;
- déconstruction des bâtiments – tribunes, vestiaires, annexe halle du Montfort, armoire EDF ;

- construction à la place d'un bâtiment unique contenant les tribunes 500 places, les vestiaires et locaux annexes ;
- création d'un parvis et intégration du stationnement ;
- création d'une salle sportive multifonctionnelle, intégrant la loge du gardien.

REPÈRES

Stade du Docteur Pieyre

Superficie : 16 000 m²

Montant de l'opération : 3,17 millions d'euros HT de travaux et 5 millions d'euros TTC pour l'opération

Maître d'ouvrage : Ville d'Aubervilliers

Partenaires : D2X International (programmiste)

Stade Auguste Delaune

L'emprise foncière de l'opération : 19 093 m²

Maître d'ouvrage : Ville d'Aubervilliers



Cygne des temps

Au cœur du quartier du Cygne d'Enghien, en limite des communes de Saint-Gratien et d'Enghien-les-Bains, l'ancien marché couvert s'apprête à connaître une nouvelle vie sous la forme d'une Maison de la danse, du chant et des arts plastiques. Un projet culturel ambitieux qui favorisera la mixité sociale et participera à redynamiser ce quartier résidentiel.

Bien que comptant un peu plus de 6 000 habitants, le quartier du Cygne d'Enghien, à Épinay-sur-Seine, ne dispose d'aucun équipement culturel à moins d'une vingtaine de minutes de marche. La reconversion de l'ancien marché couvert constituait donc une occasion idéale de combler ce manque en concevant un espace hybride adapté aux besoins des habitants.

Lancé début 2021 par la SPL, le concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la Maison de la danse, du chant et des arts plastiques a été conclu en mai 2022 avec la désignation de DE-SO Architectes-urbanistes pour la conception de l'équipement. Les études de

maîtrise d'œuvre ont quant à elles démarré en juin 2022 et les travaux seront engagés en 2024 pour une livraison en février 2025.

Le choix d'une ossature bois a été fait afin de limiter les nuisances associées au chantier tout en réduisant son impact environnemental. Le bâtiment sera chauffé par une chaudière à granulés et présentera un haut niveau de performance environnementale. Sa construction respectera la charte économie circulaire de Plaine Commune et sera réalisée par tranches afin d'assurer une insertion progressive du bâti dans le tissu urbain tout en étalant les coûts.

Surface de l'équipement = 1 158 m²

Maison de la danse,
du chant et des arts
plastiques
© Agense DE-SO
Architectes-Urbanistes



Une passerelle vers la transition

En 2027, L'Île-Saint-Denis pourrait être accessible depuis les berges d'Épinay-sur-Seine par une nouvelle passerelle exclusivement destinée aux mobilités douces. Un chantier emblématique des enjeux environnementaux au cœur de la transformation du territoire. Conduites par la SPL, les études de programmation ont débuté en janvier 2022 et les études préliminaires d'ouvrage d'art ont été remises en septembre 2022.

Dans le cadre de son programme national de renouvellement urbain et de la modernisation de ses espaces publics, la Ville d'Épinay-sur-Seine a confié à la SPL les études de faisabilité de la réalisation d'une passerelle piétonne et cyclable sur le grand bras de Seine.

Écrin de nature en pleine ville, le parc départemental de L'Île-Saint-Denis fait respirer les Séquano-Dionysiens depuis sa création en 1990. Pour le rendre plus accessible et améliorer la trame de mobilité douce à l'échelle du département, la Ville d'Épinay-sur-Seine a conçu le projet d'un nouveau franchissement du bras de Seine qui sépare le parc de son centre-ville. Longue de 140 mètres et large de 5 mètres, cette passerelle permettra ainsi aux cyclistes et

aux piétons de relier en quelques minutes la rue de la Terrasse, longeant la mairie d'Épinay-sur-Seine, aux berges faisant face au parc.

Un chantier écologique à plus d'un titre : si cet ouvrage d'art est emblématique de la transition vers des mobilités plus respectueuses de l'environnement, l'impact de sa construction sur les écosystèmes devra également être limité. Hébergeant une faune et une flore remarquables, le parc départemental de L'Île-Saint-Denis appartient en effet au multisites de Seine-Saint-Denis classé Natura 2000 depuis 2006. Le transport fluvial, moins polluant et plus respectueux de la tranquillité des riverains, sera donc privilégié lors des travaux qui seront engagés dès le printemps 2025.

REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville d'Épinay-sur-Seine

**Montant de l'opération :
21,55 millions d'euros TTC**

Les partenaires : Société du Grand Paris, Région Île-de-France, Département Seine-Saint-Denis, VNF, Plaine Commune, Ville de L'Île-Saint-Denis, Artélia - Branche RAO (Routes Autoroutes et Ouvrages d'Art), Adrien Corbière et Nabil Yazbeck - Agence EA explorations architecture

Calendrier

- **Avril 2023 : lancement consultation de MOE**
- **Juillet 2023 : notification marché MOE**
- **Automne 2023 : concertation publique**
- **Printemps 2025 : démarrage des travaux**
- **Début 2027 : livraison de la passerelle**

Passerelle
© Franck Badaire





Un groupe scolaire revu et corrigé

Confiée par la Ville d'Épinay-sur-Seine à la SPL en janvier 2021, la restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau est un chantier complexe et ambitieux se déroulant dans un équipement en fonctionnement. À terme, il améliorera la performance énergétique des bâtiments et optimisera son fonctionnement et son accessibilité.

Alors qu'un maître d'œuvre a été nommé en avril 2022, les travaux de restructuration du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau d'Épinay-sur-Seine commenceront à l'été 2024 et s'achèveront en mai 2027. Ce chantier fait partie intégrante du projet de rénovation urbaine du quartier Orgemont (voir page 30). Il concerne l'extension de l'école maternelle, pour y installer une salle de classe supplémentaire ainsi qu'un accueil périscolaire, mais aussi l'agrandissement et l'optimisation des espaces de restauration, la démolition et la reconstruction d'un centre de loisirs, la rénovation des cours en vue du développement de jardins pédagogiques, un réaménagement du gymnase et une réorganisation générale des flux.

Les constructions neuves respecteront la Réglementation Thermique 2020 tandis que les bâtiments rénovés respecteront les critères du label BBC Effinergie et de la RT Existant pour améliorer l'efficacité énergétique globale du

groupe scolaire. L'ouverture de l'équipement sur la rue de Marseille améliorera sa visibilité et lui redonnera son caractère structurant à l'échelle du quartier. Le chantier est également l'occasion d'une mise aux normes de l'ensemble des bâtiments en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

📌 REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville d'Épinay-sur-Seine

Partenaires : Archi5prod, Architecte Urbaniste Paysagiste, FACEA, AI Environnement, Alma Consulting, Cap Horn Solutions

Coût de l'opération : 18,3 millions d'euros HT

Emprise foncière : 14 442 m²

Surface à rénover : 5 409 m²

Surface d'extension : 2 219 m²

Groupe scolaire
Jean-Jacques Rousseau
© Archi5prod





Un héritage olympique durable

Construite pour répondre aux besoins du village olympique et paralympique, la seconde centrale de mobilité de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis deviendra dès la fin des jeux un atout durable pour le développement des écomobilités.

Comme la première centrale de mobilité livrée en 2019, cet équipement construit sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM contribuera à accueillir les 23 500 athlètes et leur staff pendant les deux mois que dureront les jeux olympiques et paralympiques. Sur le long terme, ses 400 places de stationnement (dont six dédiées à l'auto-partage), son local à vélos de 112 m² et son relais-colis multi-opérateurs en feront un carrefour des mobilités au service des habitants de l'écoquartier.

Un chantier à haute performance environnementale

Débutés en septembre 2022, les travaux de ce bâtiment de plus de 10 000 m² font appel au transport fluvial, reposent sur des matériaux à haute performance environnementale et seront terminés dès février 2024 grâce à un système de préfabrication qui réduira considérablement leur durée. Dans le cadre de la charte d'économie circulaire signée par la SEM et PCO, de nombreux équipements sont issus d'une filière de

réemploi : chemins de câbles, racks à vélos, sols en PVC, matériel sanitaire, luminaires, etc. Pour marier transition énergétique et transition des mobilités, 500m² de panneaux photovoltaïques seront installés en toiture.

REPÈRES

Montant de l'opération : 7,2 millions d'euros HT dont 6,2 millions d'euros de travaux

Maître d'ouvrage : SEM Plaine Commune Développement

Partenaires : Martin Duplantier Architectes, Ouest Structure, BMF, LODEVA, EDIFEQ, SOLAB (maîtres d'œuvre)

Emprise foncière : 1 549 m²

Bilan carbone : 452 kg.Eq.CO₂/m² SDP, soit 5213 t.Eq.CO₂ (seuil = 750 kg.Eq.CO₂/m² SDP)



Une ville plus sobre

Plus que la hausse récente des prix de l'énergie, ce sont les enjeux de décarbonation et de lutte contre le réchauffement climatique qui ont mis en haut de l'agenda les questions de sobriété énergétique.

À Plaine Commune, territoire de la 1^{re} couronne caractérisé - entre autres - par son dynamisme démographique et la densité de projets urbains, la question de la sobriété est centrale pour garantir une neutralité carbone en 2050. Les équipes de Plaine Commune Développement sont aux côtés des collectivités pour travailler quotidiennement cet enjeu, qu'il s'agisse de la sobriété foncière, constructive, ou énergétique.

Au service des objectifs de sobriété du territoire

Sur le plan énergétique, cette sobriété se traduit par la mise en œuvre de la Charte qualité construction neuves avec son exigence de conformité au seuil 2025 de

la RE 2020, l'intégration chaque fois que possible des obligations de raccordement des constructeurs en ZAC au chauffage urbain, déployé par le SMIREC, et la pleine participation à la mise en œuvre du plan climat-air-énergie. Concernant les équipements publics, dont la construction ou la rénovation est confiée par les villes au travers d'une convention de mandat, Plaine Commune Développement propose désormais aux collectivités des contrats de performance énergétique.

Gérer la ressource de façon économe

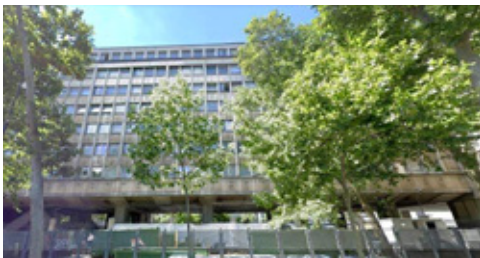
La sobriété se décline également dans le souci de concevoir des espaces publics qui intègrent une gestion de l'eau innovante, comme c'est le cas dans le projet d'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, avec ses noues et bassins de pluie innovants et en lien avec la Seine, ou dans la ZAC des Tartres, qui développe depuis 2015 un projet d'aménagement de grande ampleur (35 hectares) sur la base d'un objectif « zéro rejet ». La sobriété, enfin, se trouve illustrée par le projet des deux centrales de mobilité (L'Île-Saint-Denis) sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune Développement qui développent des surfaces de panneaux photovoltaïques en toiture.

PRÈS DE 2 300 M²

DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
EN TOITURE SUR LES CENTRALES
DE MOBILITÉS 1 ET 2
DE L'ÉCOQUARTIER

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Comment ces enjeux de rénovation sont-ils abordés sur les projets en cours pour l'Université Paris-Sorbonne ou pour les villes de Plaine Commune ?



Sorbonne Université à Paris, les Villes d'Épinay-sur-Seine, de Saint-Ouen ou d'Aubervilliers : nombreux sont les sites en cours sur lesquels Plaine Commune Développement est mobilisée pour ses compétences en matière de rénovation énergétique de bâtiments. La SPL fixe à chaque fois des objectifs atteignables, mesurables, et en cohérence avec le contexte de chaque opération (école Anatole France à Saint-Ouen, école maternelle A. Dumas à Épinay-sur-Seine, école du Fort à Aubervilliers). Avec l'appel d'offres remporté auprès de Sorbonne Université, la SEM engage une rénovation lourde en site occupé sur un bâtiment qui souffre de fortes déperditions énergétiques. Les travaux devraient débuter en 2024 pour se terminer en 2028 pour objectif également de créer de nouveaux espaces communs et une « biofondérie », un laboratoire permettant de synthétiser des enzymes à partir d'éléments biologiques.

2 QUESTIONS À ODILE GENEST DIRECTRICE DE LA CONSTRUCTION



Quelle approche en matière de rénovation énergétique des équipements publics proposer aux collectivités ?

Odile Genest : La rénovation énergétique étant au cœur de la transition énergétique, il est important de modifier nos méthodes qui, dans un schéma classique traitent les opérations de construction neuve ou de rénovation en deux temps : la conception puis la réalisation. Désormais, nous proposons aux collectivités de recourir à une procédure de marché public global de performance. Ce type de contrat permet d'associer l'exploitation ou la maintenance à la conception et la réalisation des prestations. D'un point de vue pratique, ce marché soumet le titulaire à un objectif de performance chiffré et mesurable sur lequel repose l'économie du contrat. En effet, la rémunération des prestations d'exploitation ou de maintenance du

MPGP est liée à l'atteinte des engagements de performances, fixées par le marché pour toute sa durée. Elle est modulée en cas de sous-performance ou de sur performance, par un mécanisme de pénalités et de bonus.

Quels sont les principaux défis à relever pour Plaine Commune Développement d'une part et pour les collectivités d'autre part ?

O.G. : La contrainte pour le maître d'ouvrage est de bien définir ses besoins en amont. Aussi, nous conseillons aux maîtres d'ouvrage de désigner un AMO spécifique composé de professionnels, ingénieurs et juristes pour réaliser le cahier des charges et annexe technique dans lesquels l'objectif de performance sera chiffré, les dispositions relatives à la mesure de celui-ci ainsi que l'ensemble des dispositions juridiques et financières.

MOT

D'ici 2050, la France doit sortir de sa dépendance aux énergies fossiles et réduire de 40 % sa consommation d'énergie pour atteindre la neutralité carbone



MAISON DE LA RÉSERVE

Épinay-sur-Seine

SPL

Une maison pour l'écologie

À l'entrée de la réserve écologique d'Épinay-sur-Seine, la Maison de la réserve est entrée en phase de construction. Un équipement dont la vocation pédagogique s'incarne dès l'ouverture du chantier avec des ateliers thématiques sur l'écoconstruction, un chantier respectueux de la zone naturelle et mobilisant des matériaux biosourcés.

Les études de maîtrise d'œuvre se sont poursuivies durant le 1^{er} trimestre 2022 et la consultation des entreprises de travaux a été lancée en septembre 2022. Débutés en mars 2023 pour une durée de 15 mois, les travaux de construction de la Maison de la réserve seront en alignement parfait avec les valeurs du projet. Destiné à devenir le centre d'apprentissage et d'éducation à l'environnement de la Ville d'Épinay-sur-Seine à partir de mai 2024, ce bâtiment sera construit principalement à partir de bois, de paille et de terre crue. Les essences de bois utilisées seront locales, provenant principalement d'Île-de-France comme le chêne, le frêne et le châtaignier présents sur le site.

La paille et la terre crue ont quant à elles été choisies pour leur faible impact environnemental mais aussi pour leurs qualités thermiques et esthétiques ; elles remplaceront avantageusement le béton. La paille constitue en effet un excellent isolant thermique et est présente en abondance en circuit court. Elle sera la ressource principale du projet dans l'isolation des façades et des toits. La terre crue fournit une forte inertie thermique qui lui fait jouer un rôle de régulatrice hygrothermique. Ses qualités esthétiques et techniques en font le composant naturel privilégié pour des murs en pisé.



Dans une démarche de métabolisme urbain, le réflexe de réemploi est mis en œuvre à chaque étape du chantier. Les matériaux de réemploi viennent compléter naturellement les matériaux bio et géosourcés. Les travaux sont organisés pour limiter leur impact sur la réserve écologique. Une charte de chantier à faible nuisance a ainsi été rédigée de façon à formaliser les moyens concrets d'atteindre cet objectif. Ceux-ci incluent notamment l'installation de la base vie en dehors du périmètre du parc, mais aussi l'optimisation de la gestion des déchets via la limitation de la production en amont ainsi que la revalorisation de 70 % des matières premières. Les consommations en énergie et en eau ont quant à elles été limitées dans une démarche écologique autant que d'optimisation des coûts. Pour faire de ce chantier une opportunité pédagogique cohérente avec la mission de la Maison de la réserve, la Ville organise les « Rendez-vous de chantier de la Maison de la

réserve écologique », des ateliers deux à trois heures qui aborderont les thématiques de l'écoconstruction pendant toute la durée des travaux, de mars 2023 à avril 2024. Après sa livraison, la Maison de la réserve deviendra le principal centre d'apprentissage et d'éducation à l'environnement de la Ville d'Épinay-sur-Seine.

📌 REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville d'Épinay-sur-Seine

Superficie : 555 m²

Montant de l'opération : 4,1 millions d'euros TTC

Partenaire : 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 la réserve
© Agence
Frédéric Denise



FRANCHISSEMENT DE L'A1

La Courneuve

SPL



Franchissement A1
© Marc Mimram

Passerelle vers le parc

Sur plusieurs kilomètres, le centre-ville de la Courneuve et le quartier des 4 000 sont séparés du parc Georges Valbon par l'autoroute A1. Pour résorber cette coupure urbaine qui prive nombre de Courneuvien(ne)s d'un accès au troisième plus grand parc d'Île-de-France, une passerelle est en voie d'être construite sous la conduite de la SPL.

Réservée aux piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite, la future passerelle créera un cheminement doux entre ce parc de 410 hectares classé Natura 2000 et les quartiers nord de la ville.

Après une année 2021 consacrée aux études, un avant-projet détaillé a été remis en novembre 2022 et validé en mars 2023. À cette occasion, une nouvelle variante du projet a été adoptée dans le but de minimiser son impact sur les boisements du parc. La rampe initialement prévue a ainsi été remplacée par une descente plus faiblement ouvragée le long d'un talus. Plus respectueuse du patrimoine environnemental de la commune, cette option évite également le passage au-dessus de la piste de cross équestre et génère par ailleurs une économie

sur le budget de plus de 30 %. Inscrit par Plaine Commune à la carte de son schéma stratégique, ce nouvel itinéraire cyclable de plus de 400 mètres de long et 7 mètres de large devrait être livré dès la fin de l'année 2025.

📌 REPÈRES

Maître d'ouvrage : EPT Plaine Commune

Montant de l'opération : 10,468 millions d'euros HT

Partenaires : Conseil régional d'Île-de-France, DSIL 2020, Métropole du Grand Paris, Conseil départemental 93 ; Marc Mimram Architecture & Associés, Marc Mimram Ingénierie, Igrec Ingénierie, Michel Desvigne Paysagiste (maîtres d'œuvre)



Nager plus grand

Ouverte au public en mai 2022, la piscine de Pierrefitte-sur-Seine accueillera en 2024 l'un des bassins éphémères des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris. Une opportunité, pour la Ville, de programmer son extension, le développement de nouveaux espaces et une optimisation de sa consommation énergétique.

Créée dans le cadre du « plan piscines » du Département de la Seine-Saint-Denis, la piscine de Pierrefitte-sur-Seine accueillera les nageurs et nageuses olympiques dans un bassin éphémère de 50 mètres. Dans sa phase héritage, ce projet donnera lieu à l'installation d'un bassin nordique extérieur de 25 mètres. L'occasion pour la piscine de grandir pour accueillir un espace bien-être humide comprenant un hammam, un sauna et des bains bouillonnants. Pour réduire la facture énergétique - toujours importante - de ces équipements, la piscine sera raccordée au réseau de distribution de chaleur du SMIREC.

La SPL a été chargée d'assurer la programmation de l'équipement. En décembre 2022, elle a pu remettre à la Ville le programme détaillé de l'opération et de son enveloppe financière prévisionnelle. Au cours de l'année, elle a également assuré le suivi technique, juridique et financier du projet du bassin de emploi en assistance de la Ville dans ses relations avec Paris 2024 et Myrtha Pools. En mars 2023, la Ville de Pierrefitte a confié à la SPL Plaine Commune Développement un mandat de réalisation pour ce projet.

📌 REPÈRES

Montant prévisionnel des travaux :
5 560 000 euros HT

Partenaires : Ville de Pierrefitte (maître d'ouvrage), SPL Plaine Commune Développement (maître d'ouvrage délégué), D2X (programmiste), Paris 2024 (organisateur des JOP et en charge de sa phase héritage), Myrtha Pools (fournisseur des bassins éphémères)

Extension piscine
© Christine Gallat





GROUPE SCOLAIRE DANIELLE MITTERRAND

Pierrefitte-sur-Seine

SPL



Groupe scolaire
Danielle Mitterrand
© Goudenege Architectes

Un cas d'école

Démarrés en janvier 2022 et conduits par la SPL, les travaux d'extension du groupe scolaire Danielle Mitterrand de Pierrefitte-sur-Seine se sont achevés en octobre. Un chantier à faible impact environnemental et aux coûts maîtrisés en plein cœur de la ZAC des Poètes.

Pour répondre aux besoins de dédoublement des classes de CP et CE1, le groupe scolaire Danielle Mitterrand avait besoin d'espace. Depuis novembre 2022, ce nouveau bâtiment de 1082 m² accueille huit salles de classe mais aussi un hall, des bureaux, sanitaires, locaux techniques et salles d'activités pour petits et grands, ainsi qu'une cour de récréation avec préau et mobilier.

Une construction neuve à faible impact environnemental grâce au recours à la préfabrication de modules 2D en bois assemblés sur site. Pour faire écho à l'architecture des bâtiments existants et préserver leur esthétique, le cabinet d'architecture Goudenege Architectes a opté pour une combinaison de bois et d'acier.

REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville de Pierrefitte-sur-Seine

Emprise foncière : 1435 m²

Montant de l'opération : 4,9 millions d'euros HT

Partenaires : Goudenege Architectes, MAKE Ingénierie (BET structure), ICEGEM (BET TCE), VENTATECH (BET acoustique), OBM Construction, SPAL, Perasol, AMA Décor, A2A Ascenseurs

Surface totale du bâtiment : 1082 m²



Montée en flèche

Le remontage de la flèche de la basilique cathédrale Saint-Denis représente un enjeu patrimonial majeur pour la Ville, mais aussi une expérience précieuse de formation pour de nombreux métiers artisanaux. Initié en octobre 2021, le projet, pour lequel la SEM assiste le maître d'ouvrage, redonnera à ce bâtiment emblématique sa symétrie originelle.

Fragilisées par de violentes tempêtes au début du XIX^e siècle, la flèche de la basilique cathédrale Saint-Denis et la tour qui la supportait ont été démontées en 1847. Presque 180 ans plus tard, c'est un chantier inédit qui se profile à l'initiative de l'association Suivez la flèche et sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM pour restaurer l'aspect initial de l'édifice. Ce sont ainsi 20 000 pierres qui seront extraites puis taillées et installées pour rebâtir la tour nord et sa flèche d'une hauteur de 64 mètres.

Un chantier historique sur le plan patrimonial mais aussi pédagogique. Dès le printemps 2024, un centre d'interprétation de 1515 m² sera ouvert au public pour le laisser assister aux travaux et un village des artisans hébergera des démonstrations de métier - on pourra notamment voir des tailleurs de pierre en action. Un musée numérique racontera également l'histoire du projet et expliquera les techniques employées à travers une galerie didactique, une salle de réalité virtuelle et une salle immersive avec une projection à 360°.

En 2022, les avant-projets sommaire et définitif du centre d'interprétation ont été remis et le chantier commencera dès octobre 2023. Un marché a également été signé en octobre 2022 pour la conception de la scénographie muséale.

Basilique cathédrale
© Art Graphique
& Patrimoine



REPÈRES

Maître d'ouvrage : association Suivez la flèche

Dimensions : hauteur au sommet de la future flèche, 92 mètres ; 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 : 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) ; Vaste (scénographe)



La grande classe

Temporairement arrêtée en mars 2021, la mission d'assistance de la SPL pour la construction d'un groupe scolaire au sud du quartier Pleyel a repris début 2023. Un équipement très attendu dans ce quartier en développement.

Depuis plusieurs années, déjà, les besoins scolaires de ce quartier sont assurés par une école provisoire. Mais l'avenir se prépare rue de Tunis et 22 classes s'apprêtent à sortir de terre après une importante phase de démolition et de dépollution suivie par la SPL. En 2022, la Ville de Saint-Denis a apporté des modifications au programme initial, déposé et obtenu un permis de construire modificatif et organisé une troisième consultation d'entreprises pour le projet.

C'est le cabinet Archi5prod qui assurera la conception architecturale du nouveau groupe scolaire qui portera le nom de la compositrice parisienne Lili Boulanger et inclura un centre de loisirs ainsi qu'une cuisine de réchauffage et un espace de restauration. La façade du bâtiment industriel limitrophe de la rue de Tunis

a été conservée et s'apprête à être réhabilitée. Afin d'assurer un confort thermique optimal ainsi qu'une limitation de sa consommation énergétique, celui-ci sera raccordé au réseau de distribution de chaleur du SMIREC (Syndicat mixte des réseaux d'énergie calorifique).

📌 REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville de Saint-Denis

Superficie : 4 796 m²

Montant de l'opération : 12,8 millions d'euros HT

Partenaire : Archi5prod (maître d'œuvre)

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



Premiers pas

Après deux ans de travaux conduits par la SPL, le nouveau pôle petite enfance et santé du quartier Floréal – Saussaie – Courtille, a été inauguré à la fin de l'année 2022.

Très attendu, ce nouvel équipement public renforce sensiblement l'offre de soins et la qualité de vie des Dionysiens.

Quartier familial situé au nord-est de Saint-Denis, le quartier Floréal – Saussaie – Courtille bénéficie désormais d'une crèche municipale de 30 berceaux, d'un relais municipal d'assistance maternelle, ainsi que d'une maison de santé pluridisciplinaire accueillant un cabinet infirmier et six cabinets de médecins dont cinq généralistes et un gynécologue. Une offre de soins précieuse qui contribuera largement à renforcer l'attractivité et la centralité du secteur.

Débutés en avril 2021, les travaux ont été menés de façon à optimiser l'impact environnemental du projet : le revêtement de sol et les cloisons sont biosourcés, la terrasse est végétalisée et le bâtiment sera chauffé à l'aide du réseau de distribution de chaleur du SMIREC.

Le pôle porte le nom de Marthe Gautier, pédiatre et directrice de recherche à l'Inserm, née en 1925 et décédée en 2022. En 1959, elle fut à l'origine de la découverte du chromosome

responsable de la trisomie 21. Malgré son rôle majeur dans cette découverte, elle fut longtemps privée de la reconnaissance de la communauté scientifique au profit de deux collègues masculins.

REPÈRES

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

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

Maître d'ouvrage : Ville de Saint-Denis

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

Espaces : 1 crèche de 30 berceaux, 1 relais d'assistantes maternelles, 1 maison de santé pluridisciplinaire

Pôle petite enfance
et santé
© Franck Badaire





FRANCHISSEMENT URBAIN PLEYEL

Saint-Denis

SPL

Un ouvrage exceptionnel pour relier les quartiers Pleyel et Landy

En restaurant une continuité urbaine entre le quartier Pleyel et la Plaine Saint-Denis, le franchissement urbain Pleyel ne fera pas que faciliter les trajets de plusieurs dizaines de milliers d'habitants. Il contribuera aussi à créer un nouveau grand quartier structuré par les mobilités douces et les transports collectifs.

Constituée de 8 800 tonnes d'acier, la charpente du franchissement urbain Pleyel dépasse celle de la tour Eiffel et ses 7 300 tonnes. Mais au-delà de l'exploit technique que représentent les travaux conduits par la SPL, cet ouvrage d'art unique constitue une étape historique pour le développement économique et social de Saint-Denis. Enjambant 48 voies ferrées, il constituera dès 2024 un trait d'union précieux entre deux quartiers auparavant séparés par le troisième faisceau ferré le plus circulé au monde.

Laissant une large place aux bus, aux vélos et aux piétons, cette liaison multimodale favorisera le développement des mobilités douces à l'échelle de la ville et du département.

Partie intégrante du hub de transports Pleyel, il facilitera la correspondance entre la gare du Grand Paris Express « Saint-Denis Pleyel » et la gare du RER D « Stade de France - Saint-Denis » et fluidifiera également les correspondances avec les autres modes de transport du territoire : ligne de métro 13, bus, trams, etc.

Mais cette future signature architecturale du territoire a également été conçue comme un véritable morceau de ville qui facilite des usages variés pour l'ensemble des habitants du territoire et les voyageurs en transit. La bulle ouest, par ses grandes dimensions (100 mètres de long et jusqu'à 10 mètres de haut), pourra accueillir diverses manifestations.

Franchissement
urbain Pleyel
© Maeg Costruzioni





Franchissement
urbain Pleyel
© Michael Durcan

Un projet qui s'inscrit dans une transformation plus globale avec l'arrivée dans le quartier Pleyel de la plus grande gare du Grand Paris Express, la réalisation du Village des athlètes, la rénovation de la tour Pleyel et sa transformation en un hôtel et un centre de congrès, la création de logements, de bureaux, de commerces et bien plus encore. Le franchissement urbain sera un élément central de ce grand projet urbain global, ambitieux et innovant, qui fera du quartier un site stratégique à l'échelle de la ville de Saint-Denis, du territoire de Plaine Commune et de la région Île-de-France.

Visant une mise en service piétonne en 2024 en amont des Jeux Olympiques et Paralympiques, le chantier a connu en 2022 une accélération considérable avec la réalisation d'une plateforme d'assemblage de la charpente métallique, l'assemblage de l'une des parties de cette charpente, le lancement de la passerelle de service sur une travée supplémentaire mais aussi la réalisation des deux premiers appuis.

REPÈRES

Maître d'ouvrage : EPT Plaine Commune

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

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

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



Du neuf à l'école

Dans un quartier en pleine mutation sous l'effet combiné du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et de la préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, le groupe scolaire Anatole France va être intégralement réhabilité et restructuré. Depuis octobre 2022, la SPL conduit les opérations de programmation ainsi que les études techniques du projet.

Du fait de la construction d'un nouveau groupe scolaire dans le Village Olympique et Paralympique, la capacité du groupe scolaire Anatole France va être revue à la baisse, passant de 21 classes en 2023 (sept en maternelle et 14 en élémentaire) à 13 classes (cinq classes en maternelle et huit classes en élémentaire). Une restructuration du bâtiment est donc en cours pour le préparer à ces nouveaux effectifs mais également en vue de son adaptation à un haut niveau d'exigence environnementale. En effet, une réfection des lots techniques est à l'étude pour répondre aux enjeux écologiques. La rénovation de l'aménagement intérieur et l'agencement d'une cour végétalisée contribueront également à repenser les espaces pour des usages optimisés.

**Groupe scolaire
Anatole France**
© Archi5prod



Seconde vie

Marqueur historique de l'identité audonienne, le bâtiment abritant la patinoire de Saint-Ouen-sur-Seine est aujourd'hui fortement dégradé. Pour offrir une nouvelle vie à ce patrimoine architectural classé, la SPL planche sur un projet de reconversion adapté aux nouvelles attentes des habitants.

Réalisée dans les années 70, la construction de cette patinoire suspendue constituait alors une véritable prouesse architecturale qui justifie son classement au patrimoine remarquable du XX^e siècle. Désormais inadapté à la pratique des sports de glisse, le bâtiment doit encore trouver sa nouvelle destination. C'est pourquoi la SPL a été chargée de diriger jusqu'au troisième trimestre 2023 des études de programmation visant à imaginer une réhabilitation à même d'en faire un haut lieu des arts urbains mais aussi un espace accueillant pour une large gamme d'activités culturelles et sportives.

Pensé dès sa conception pour y intégrer de nouveaux usages, le bâtiment sera ainsi complètement restructuré grâce aux conseils de l'architecte Paul Chemetov, qui avait conçu et dirigé sa construction. Les différents scénarios à l'étude visent à en faire un lieu hybride, hébergeant potentiellement une librairie et un restaurant, qui devra également être réintégré dans l'espace urbain par des accès piétons plus fluides et un aspect plus ludique. Les travaux, dont le début est prévu pour le quatrième trimestre 2025, devront respecter des exigences environnementales fortes et offrir ainsi à la ville de Saint-Ouen un nouveau centre culturel pour un faible coût écologique.



Patinoire de Saint-Ouen
© Alexandra Lebon/Cité
de l'architecture et du
patrimoine, 2015



Maison de l'agriculture urbaine
© Plaine Commune Développement

C'est une maison verte...

Sous la maîtrise d'ouvrage de la SPL, l'ancienne maison maraîchère située au cœur de la ZAC des Tartres a entamé sa mue pour devenir une maison de l'agriculture urbaine où les habitants de Stains, de Saint-Denis et de Pierrefitte-sur-Seine s'approprieront mieux les enjeux d'une alimentation durable.

Située au 11 rue d'Amiens dans la commune de Stains, la future maison de l'agriculture urbaine sera un lieu central dans la mise en œuvre de politiques publiques innovantes en matière d'agriculture et participera activement à la structuration d'une filière courte de produits maraîchers ayant poussé à proximité. Un projet de réhabilitation qui traduit la volonté de l'EPT Plaine Commune de préserver et faire vivre le patrimoine maraîcher du territoire.

Véritable espace de partage et de formation pour les habitants, cet équipement public sera composé d'un foyer, d'un espace bureaux, d'un atelier cuisine, d'une salle de formation et d'un potager. Pour atteindre cet objectif, l'ancienne maison maraîchère bâtie en 1920, en voie d'être intégralement rénovée et restructurée, recevra une extension.

En cohérence avec la vocation écologique du site, l'ensemble des travaux sont réalisés dans une démarche de métabolisme urbain favorisant le réemploi des matériaux et l'utilisation de

matériaux biosourcés comme la paille, la terre et le bois en remplacement du béton. La maîtrise d'œuvre a été désignée en mai 2022 et l'avant-projet sommaire rendu en décembre 2022. La livraison de l'ouvrage est prévue fin 2024 et une ouverture au public de l'équipement en janvier 2025.

REPÈRES

Maître d'ouvrage : SPL

Superficie : 246 m²

Montant de l'opération : 1,3 million d'euros HT

Partenaires : Modal Architecture (architecte), Albert&Co (BET), Coretude (BET électricité), CMEBTP (économiste), VEDIA (BET structure), Degouy (CSPS), SOCOTEC (bureau de contrôle), Greenbuilding (AMO environnement)

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

Santé !

Confiée en avril 2022 à Plaine Commune Développement, la construction d'une nouvelle maison de santé, avenue Jean-Baptiste Clément, à Villetaneuse, débutera au printemps 2024. Un équipement multidisciplinaire destiné à développer l'attractivité de ce quartier prioritaire de la politique de la ville.

En pleine transition urbaine du fait de son inclusion dans le NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain), le quartier Saint-Leu Langevin de Villetaneuse accueillera à l'été 2025 une maison de santé. Celle-ci hébergera un pôle médical rassemblant cinq médecins généralistes mais aussi un pôle paramédical (kinésithérapie, orthophonie, soins infirmiers) et un pôle d'accueil et de prévention de la santé (PAPS) dont les locaux seront mutualisés avec la Direction de la santé de la Ville, la protection maternelle infantile et l'Université Sorbonne Paris Nord.

Un regroupement propice aux synergies et pensé conjointement par l'ensemble des acteurs pour favoriser les échanges tout en réduisant leurs coûts respectifs.

Mandataire pour la programmation et la réalisation de ce chantier, Plaine Commune Développement a mobilisé son expertise pour

lancer le concours de maîtrise d'œuvre en avril 2022. Le jury, réuni en décembre 2022, a sélectionné le groupement emmené par ADquation avec Gruet Ingénierie et Via Sonora. L'année 2023 sera consacrée aux études de maîtrise d'œuvre et de dépôt de permis de construire.

REPÈRES

Superficie : 685m²

Espaces extérieurs : 1 400m²

**Montant de l'opération : 3,43 millions d'euros TTC
dont 1,82 million de travaux HT**

MOE : ADquation (M. Dancette), Gruet Ingénierie, Via Sonora

Partenaires : université Sorbonne Paris Nord, PMI, ANRU



Maison de santé
© ADquation



ÉCOLE JACQUELINE QUATREMAIRE

Villetaneuse

SPL



École Jacqueline Quatremaire

© HD02 Atelier 2A+

Nouvelle école

Confrontée au sous-dimensionnement de l'école Quatremaire face aux effectifs actuels mais aussi aux besoins à venir à l'horizon 2025-2026, la Ville de Villetaneuse engage l'extension et la réfection de cet équipement, un projet confié à la SPL.

Cinq nouvelles salles de classe et des espaces périscolaires augmenteront largement la capacité d'accueil de l'école tout en améliorant la qualité de vie de ses élèves. Mais ce chantier est également l'occasion d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi que leur niveau de confort acoustique. La rénovation de l'enveloppe, déjà entamée début 2023 par son désamiantage, et le réaménagement des espaces intérieurs seront suivis d'une transformation des espaces extérieurs pour en faciliter l'appropriation par l'ensemble des usagers.

Organisé selon un calendrier de réalisation ambitieux, le chantier a été conçu de façon à intégrer les attentes de la communauté éducative tout en respectant une enveloppe budgétaire contrainte. La volonté de la Ville de Villetaneuse de disposer d'un équipement simple d'utilisation et de gestion a également été prise en compte par la conception d'un bâtiment

modulable et favorisant la mutualisation des usages. Le permis de construire a été déposé en novembre 2022. Les offres des entreprises candidates à la maîtrise d'œuvre, évaluées au cours du printemps 2023, devaient tenir compte des enjeux écologiques et économiques du projet mais aussi de l'intégration du projet à la dynamique locale de développement urbain.

📌 REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville de Villetaneuse

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

Superficie de l'école : 3 278 m² SDO dont 1 625 m² à créer

Montant de l'opération : 9 890 278 euros TTC

Partenaires : Atelier 2A+ (architecte), INGEBA, MCI Thermique (bureaux études techniques) ; Transfaire (bureaux études techniques environnement)



Villetaneuse se jette à l'eau

Approuvé par la Ville de Villetaneuse en mai 2022, le programme de construction du nouveau centre nautique inclut désormais la démolition de la piscine existante. Un équipement entièrement neuf orienté vers l'apprentissage et le sport mais aussi le bien-être.

Situé au 1 rue Jean-Baptiste Clément, à l'emplacement de l'ancienne piscine en cours de démolition, le chantier du nouveau centre nautique a trouvé en 2022 un maître d'œuvre au terme d'un concours organisé par la SPL. Conçu pour répondre aux besoins des multiples publics de Villetaneuse et notamment des scolaires et des étudiants, il comprendra un bassin sportif de six couloirs et un bassin d'apprentissage et de loisirs de 180 m² mais aussi une lagune de jeux ou pataugeoire de 40 m² ainsi qu'une plaine aqualudique en continuité de la pataugeoire. Ce sont ainsi 595 m² de surface d'eau qui seront utilisables toute l'année. Également orienté vers le bien-être, il proposera un sauna, un hammam, un espace de relaxation ainsi qu'un solarium minéral et végétal. Pour rendre ce haut niveau de prestations

compatible avec les enjeux environnementaux notamment en matière d'efficacité énergétique, le centre nautique sera raccordé au réseau de distribution de chaleur du SMIREC. Un programme à l'élaboration duquel l'établissement public territorial Plaine Commune a été associé dans la mesure où il envisage de prendre la compétence pour la gestion de cet équipement.

REPÈRES

Maître d'ouvrage : Ville de Villetaneuse

Partenaires : Atelier PO&PO, architectes lauréats du concours de maîtrise d'œuvre, H2O

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

Surface bâtie : 2 560 m² (hors locaux techniques)

Centre nautique
© Atelier PO&PO





Sur le ring

Depuis plusieurs années déjà, la pratique de la boxe est en plein essor. Pour adapter et diversifier son offre d'équipements sportifs, la commune de Villetaneuse prévoit donc la construction d'une salle dédiée au noble art dans le quartier Langevin Vallès.

C'est dans le cadre de sa politique sportive municipale sur le développement des pratiques sportives que la Ville de Villetaneuse a décidé la construction d'une salle de sports de combat. Cet équipement répond à un besoin de diversification de l'offre mais vise également à accompagner l'essor des sports de combat dans la ville ainsi que le développement de la pratique sportive féminine. Muay-thaï et boxe anglaise rassemblent en effet de plus en plus de participants et en particulier de participantes. Pourtant, aucune salle dédiée n'existe et la solution d'appoint que constitue le ring mobile actuel n'est plus satisfaisante.

Pour faire face à ce nouveau besoin, différentes options sont à l'étude telles que l'extension du gymnase Jesse Owens, l'intégration de ce sport au sein de la future piscine municipale ou encore l'agrandissement du gymnase Langevin.

C'est cette dernière qui semble aujourd'hui la plus adaptée. Une étude de faisabilité et de programmation détaillée doit être réalisée sous la conduite de la SPL pour statuer sur la définition du lieu et du type de bâtiment le plus propice. La Ville envisage, cependant, d'intégrer au projet des espaces de musculation et de remise en forme pour inclure différents publics. Un projet qui participerait à l'amélioration du cadre de vie des habitants mais aussi à la rénovation du quartier à travers un bâti plus sobre énergétiquement et plus accessible aux personnes à mobilité réduite.

REPÈRES

Maitre d'ouvrage : Ville de Villetaneuse

Partenaire : Mott MacDonald, programmiste



Au poste

En quête de nouveaux locaux pour sa police municipale de proximité, la mairie de Villetaneuse a identifié au 21 rue de l'Hôtel de ville un bâtiment présentant les atouts requis mais nécessitant une importante réfection. Elle a chargé la SPL de s'assurer de la faisabilité du projet.

Pour mener cette étude de faisabilité et de programmation, il sera ainsi nécessaire de réaliser une esquisse et un chiffrage incluant la reprise de la façade mais aussi la mise aux normes sanitaires et électriques ainsi que le réaménagement des espaces intérieurs et extérieurs. À terme, ce nouveau commissariat devrait pouvoir accueillir six agents municipaux

et un chef de poste dans des locaux ouverts au public. Si les études de faisabilité et de programmation sont concluantes, les travaux pourront débuter en 2024 pour une livraison prévue la même année.

Surface du local = 174m²







Organisation



L'équipe

au 30 septembre 2023

LA DIRECTION



Gildas MAGUER
Directeur général



David COCHETON
Directeur général
adjoint

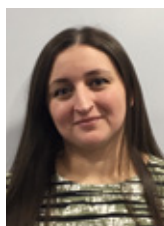


François LAURENT
Secrétaire général

ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE & ADMINISTRATIVE



Bettina ABADIA
Chargée
d'opérations



Fatima AGNAOU
Assistante RH



Latifa AIT BRAHIM
Chargée de missions
Secrétariat général



Rezak BELHADJ
Chargé
d'opérations



Inès BENMAKHOULF
Juriste
en alternance



Constance BON
Chargée
d'opérations



Tom CHEVALLIER
Chargé
d'opérations



Aljia CHIBANE
Assistante de
gestion



**Christine
CHOULET-VARNIER**
Assistante
opérationnelle



Sabine CORBY
Chargée
d'opérations



Rita DA SILVA
Assistante de
direction



Sandrine DELAGE
Responsable de
secteur



Jennifer GADIOU
Assistante
opérationnelle



Christine GALLAT
Responsable
d'opérations



**Marine
GIOVANGIGLI**
Directrice
de projets



Perrine GIVELET
Chargée
d'opérations



**Marie-Christine
GODARD**
Assistante
opérationnelle



Nabila GUETIB
Assistante
opérationnelle



Alice MBAPPE
Chargée
d'opérations



Dalila MOKRANI
Responsable
juridique



**Chakila
MOUHAMAD**
Assistante
opérationnelle



Céline MOTTON
Assistante
opérationnelle



**Stéphanie
NONCLERC**
Assistante
de gestion



Karima OUIDIR
Assistante
opérationnelle



Odile GENEST
Directrice de
la construction



Céline BOCHE
Directrice
financière



Yasmina MOUZAOU
Directrice adjointe
de la construction



Elsa PAILLARD
Directrice de
l'aménagement



Lovely BOSSE
Assistante de
direction et
communication



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



Manon BRAULT
Chargée
d'opérations



**Aurélien
CALABRO**
Chargé
de missions



Audrey CERTAIN
Chargée
d'opérations



Didier CHATEAU
Responsable
d'opérations



Florence DESILLE
Chargée
d'opérations



**Pascale
DOS SANTOS**
Comptable



Valéry DUFLOS
Responsable
d'opérations



Michaël DURCAN
Chargé
d'opérations



Francine FARNOUX
Assistante
opérationnelle



Arielle FEUILLAS
Responsable
des achats



Romain IBANEZ
Chargé
d'opérations



Lucile INK
Chargée
d'opérations



Isabelle JOURDEN
Responsable
d'opérations en
aménagement



**Jennifer
KOZLOWSKI**
Chargée
d'opérations



Lydiane LEMENANT
Assistante
opérationnelle



Élise MARTINACHE
Chargée
d'opérations



Tiphaine PENHOUD
Responsable
de secteur La
Courneuve/
Aubervilliers



Zelda PROU-KERREC
Chargée
d'opérations



Thibault TACHON
Responsable
d'opérations



Raphaël TAINGUY
Responsable de
secteur Plaine



Sophie WEIL
Directrice
de projets



**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

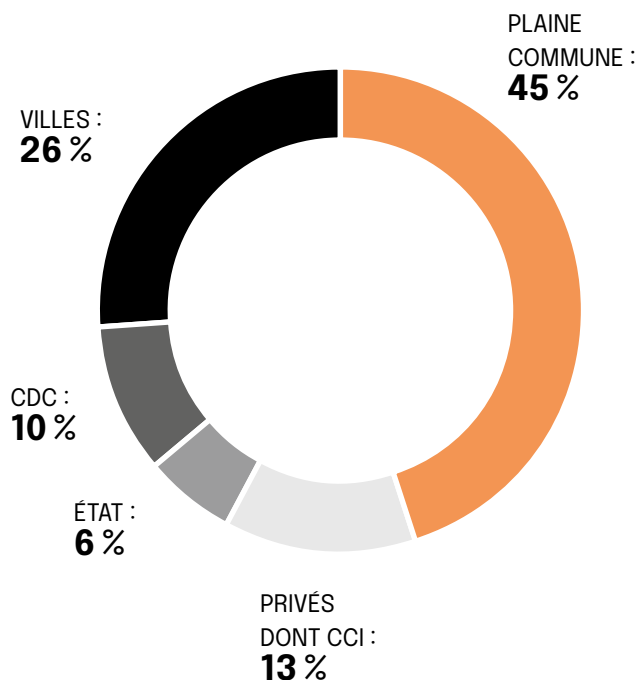
La SEM Plaine Commune Développement compte parmi les principaux aménageurs d'Île-de-France. Elle est l'outil de référence de Plaine Commune pour développer son territoire.

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

Capital et actionariat

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

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

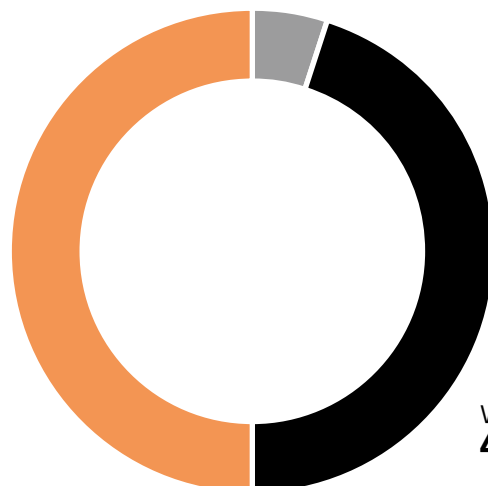
Elle intervient exclusivement pour le compte de ses actionnaires publics et bénéficie des moyens humains, techniques et juridiques de la SEM.

Capital et actionariat

Son capital est de 800 000 euros. Il est détenu à 46 % par Plaine Commune, à 50 % par les huit villes au prorata de leur population et à 4 % par la Métropole du Grand Paris.

PLAINE
COMMUNE :
50 %

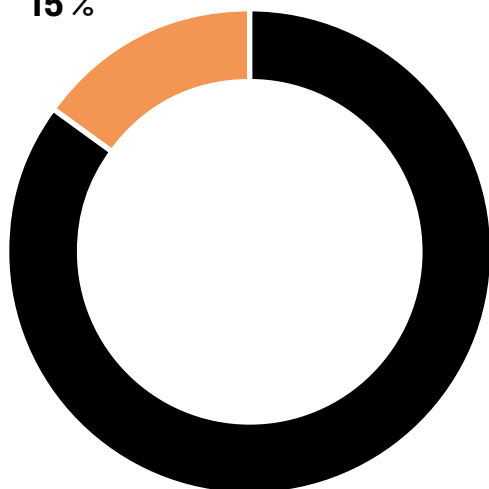
MÉTROPOLE
DU GRAND PARIS :
4 %



VILLES :
46 %

En 2022 Plaine Commune Développement a commercialisé des terrains pour construire 1351 logements (promesses de vente signées). Près de 189 logements ont fait l'objet d'un permis de construire accordé. Par ailleurs 219 logements cédés précemment ont été livrés en cette même année.

PLAINE
COMMUNE :
15 %



EPFIF :
85 %

LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

SAS

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

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

Capital et actionariat

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

Composition des conseils d'administration

au 30 juin 2023

PRÉSIDENT



Stéphane Troussel

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

ADMINISTRATEURS, Y COMPRIS MEMBRES DES ASSEMBLÉES SPÉCIALES



Pierre Beulaygue

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



Youness Bourimech

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



Hervé Chevreau

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



Kader Chibane

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



Ernest Coulanges

Conseiller municipal de Villetaneuse (SEM)



Mélanie Davaux

Maire adjointe de La Courneuve (SEM & SPL)



Adrien Delacroix

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



Shems El Khalfaoui

Maire adjoint de Saint-Denis (SEM)



Dieunor Excellent

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



Michel Fourcade

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



Karine Franclet

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



Mohamed Gnabaly

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



Michel Hadji-Gavril

Maire adjoint d'Aubervilliers (SEM & SPL)



Mathieu Hanotin

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



Patrice Konieczny

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



Benjamin Meura

Maire adjoint de Saint-Denis (SEM & SPL)



Patrick Ollier

Président de la Métropole du Grand Paris (SPL)



Gilles Poux

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



Nathalie Szczepanski

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



Azzédine Taïbi

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



Christian Pernot

Maire adjoint de Pierrefitte-sur-Seine, conseiller de territoire (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 Philippe Johann ;
- Icade EMGP, représenté par Nicolas Joly ;
- Plaine Commune Habitat, représenté par Olivier Rougier ;
- Safidi (ex-Providév, filiale d'EDF), représenté par Emmanuel Viegas ;
- SFIG (Engie), représenté par Pierre-Yves Dulac.

CENSEUR POUR LA SPL

- Plaine Commune, représenté par Karim Dedrumel.

Mot du secrétaire général

François Laurent
Secrétaire général



Certifications et perspectives

En 2022, Plaine Commune Développement a fait entrer la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine dans son actionnariat à hauteur de 5 %, ouvrant ainsi des perspectives de développement et de nouveaux contrats. Désormais, l'ensemble des villes du territoire sont actionnaires, en sus de la Métropole du Grand Paris et de l'établissement public territorial Plaine Commune. À l'occasion de cette opération, la participation de l'EPT a été rehaussée à hauteur de 50 % du capital. Cette même année, nous avons profité de l'échéance du bail de notre pour repenser en profondeur notre manière d'organiser le travail, tout en tirant avantage de la période favorable aux locataires pour optimiser sensiblement nos charges. C'est ainsi qu'au terme d'une vaste consultation des offres immobilières, la société a choisi de déménager, toujours à Saint-Denis, au Woodwork, bâtiment éco-responsable construit entièrement en bois massif et naturellement performant (niveau E2 C1 / NF HQE : très bon / Bream : niveau very good / label BBCA). En outre, avec cette décision, une marche importante est franchie pour la qualité du travail, le bien-être des salariés, ainsi que les services qui leur sont offerts.

Ce déménagement s'inscrit dans une démarche plus globale de projet d'entreprise initiée en 2022 et poursuivie en 2023. Il s'agit de réinterroger les pratiques de collaboration et de moderniser les outils, de façon à aligner le fonctionnement de l'entreprise avec les enjeux que nous portons sur nos projets d'aménagement et de construction.

En test depuis 2020, le télétravail a été pleinement introduit par la conclusion d'un accord entre la Direction et les représentants du personnel.

Enfin, la SEM et la SPL se sont vu renouveler la certification qualité ISO 9001 de leurs activités au terme d'un audit de renouvellement de leur certificat délivré en 2019, démontrant l'ambition d'amélioration continue tant des process internes que vis-à-vis de leurs partenaires et clients publics et privés.

Contacts



36 avenue Amilcar Cabral - 93210 Saint-Denis
T : 01 49 17 83 60 • F : 01 49 17 83 64

www.semplaine.fr /   