

intense
agglo'

2014

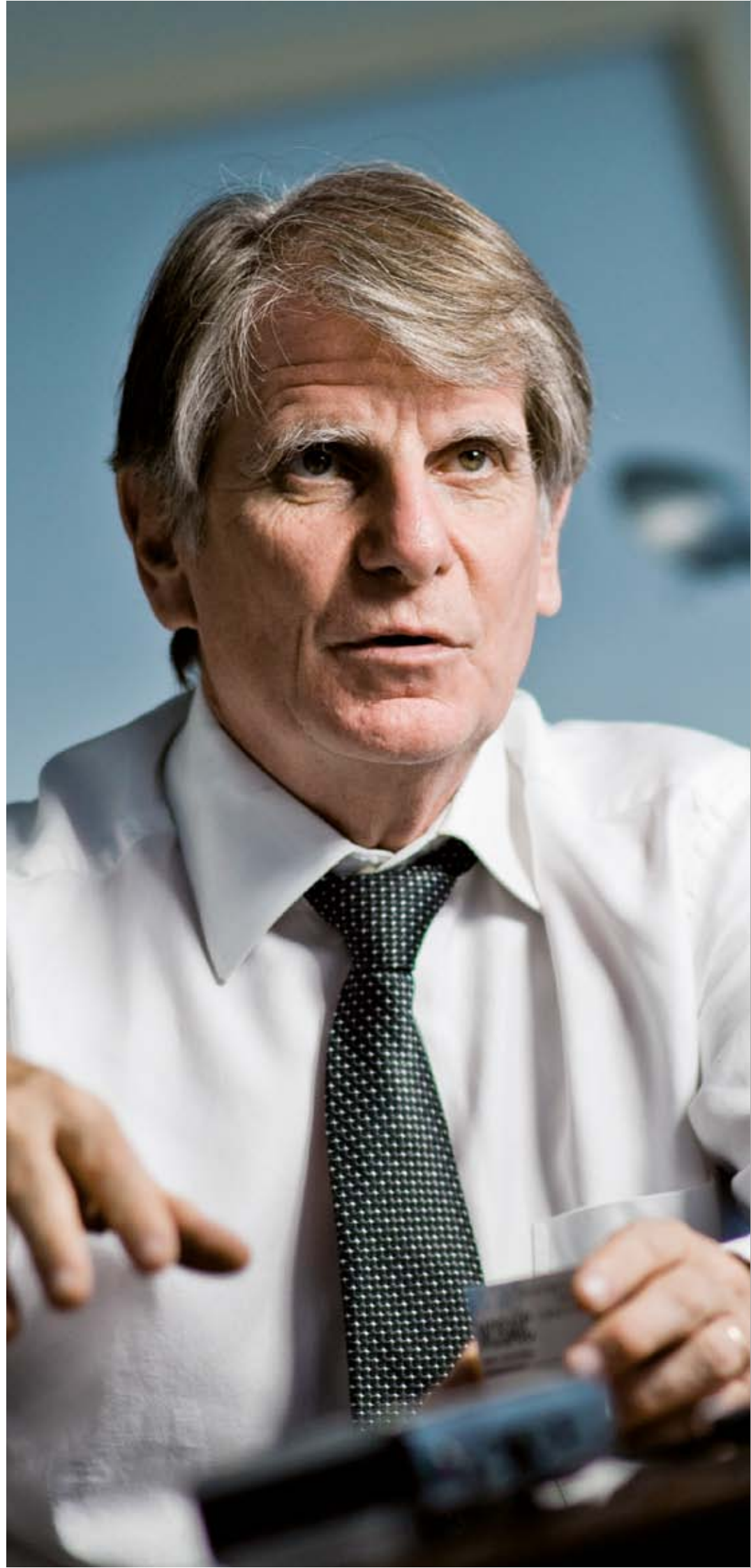
PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2014

ÉDITION 2014

Sommaire

ESPRIT(S) D'ENTREPRISE		P. 02
	L'ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT	P. 03
	LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE	P. 05
	UNE ENTITÉ, DEUX SOCIÉTÉS, UNE FILIALE	P. 06
	ORGANISATION SEM & SPL	P. 10
	RETOUR SUR L'ANNÉE	P. 14
ÉTUDES ET PRESTATION DE SERVICES		P. 18
1	SECTEUR PLEYEL	P. 19
2	STADE DE FRANCE	P. 20
	ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE	P. 21
OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT		P. 22
3	ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE	P. 24
4	CPRU CRISTINO-GARCIA LANDY	P. 26
5	ZAC CANAL PORTE D'AUBERVILLIERS	P. 28
6	CPRU D'ÉPINAY-SUR-SEINE	P. 30
7	ZAC DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL	P. 32
8	ZAC DU QUARTIER DE LA TOUR	P. 34
9	CONCESSION DES QUATRE ROUTES	P. 36
10	ZAC DES TARTRES	P. 38
11	ZAC DES POÈTES	P. 40
12	ZAC BEL AIR	P. 42
13	ZAC PORTE DE PARIS	P. 44
14	ZAC LANDY FRANCE	P. 46
15	ZAC SUD CONFLUENCE	P. 48
OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION		P. 50
16	ÉPINAY-SUR-SEINE	P. 52
17	L'ÎLE-SAINT-DENIS	P. 58
18	LA COURNEUVE	P. 60
19	PIERREFITTE-SUR-SEINE	P. 61
20	SAINT-DENIS	P. 63
MERCI...		P. 68



Patrick Braouezec

*Président de Plaine Commune Développement
et Président de Plaine Commune*

Ce rapport d'activité reflète l'intensité de ce que produit notre agglomération. Dans le domaine de l'aménagement, comme dans bien d'autres, cela fait longtemps que Plaine Commune, en ayant fait le choix du collectif, s'est donné les moyens pour agir et maîtriser autant que possible la mutation de son territoire. Je laisse à la directrice générale de Plaine Commune Développement, vous exposer les effets de ce dynamisme dans les pages qui suivent.

Déjà, dans les années 80, avec Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen, nous étions dans une démarche de mutualisation de nos énergies, de nos forces pour préparer l'avenir.

Depuis, de nombreuses étapes se sont succédées, de la création de Plaine Commune en 2000 – qui rassemble neuf villes aujourd'hui – à la signature du Contrat de développement territorial (CDT) en janvier 2014. Ce travail partenarial consolide notre identité : Territoire de la culture et de la création. Il est le schéma directeur des quinze années à venir pour poursuivre notre développement dans le respect des femmes et des hommes qui vivent et travaillent ici, tout en partageant le sentiment d'appartenance au Grand Paris.

C'est la grande leçon de notre aventure collective : les villes, lorsqu'elles se rassemblent, partagent rapidement une vision territoriale qu'elles traduisent en projets concrets. Elles veulent à la fois que l'on respecte leur particularité – et c'est bien légitime – tout en s'inscrivant complètement dans une communauté d'intérêt qui les pousse à faire davantage.

Souhaitons que la Métropole puisse s'inspirer de cette démarche.

Pour nous accompagner, nous avons créé des outils qui font références aujourd'hui, bien au-delà des frontières de notre territoire. Plaine Commune Développement nous rend en qualité de travail, la confiance que nous lui accordons. Notre Assemblée Communautaire l'a récemment réaffirmé et ce rapport d'activité en est la traduction.



Catherine Léger



**Directrice Générale
de Plaine Commune Développement**

Le rapport d'activité 2014 de Plaine Commune Développement témoigne une fois encore de l'ampleur du travail accompli pour donner une traduction opérationnelle à la stratégie du territoire de l'agglomération.

Les sièges des entreprises SFR, SNCF, Siemens, Crédit Agricole, et bientôt Véolia Environnement viennent s'ajouter aux autres implantations confirmant Plaine Commune comme 3^e pôle tertiaire d'Île-de-France. Le centre fiduciaire de la Banque de France à la Courneuve et les locaux d'activités pour PME/PMI que nous aurons à réaliser aux Tartres viendront compléter la gamme en l'immobilier d'entreprise dans les opérations d'aménagement que nous conduisons.

L'année a été particulièrement riche aussi en livraison d'espaces publics structurant de nouveaux quartiers : le square Diderot a été agrandi et rénové dans la ZAC Nozal-Front Populaire, le square Roser et la place du 16 octobre 1961 ont ouvert dans le quartier Cristino-Garcia Landy, le centre-ville d'Épinay-sur-Seine se termine et la nouvelle Porte de Paris se révèle enfin.

En matière d'habitat, Plaine Commune Développement prend une part conséquente dans la production de logements qui fait de Plaine Commune le territoire d'Île-de-France ayant le plus construit durant les 10 dernières années. Ainsi, en 2014, nous avons contribué à la livraison de 540 logements diversifiés. Près de 500 autres font l'objet de permis de construire déposés. Enfin, en matière d'équipements publics nous avons livré deux groupes scolaires, une résidence étudiante, une médiathèque et une école des arts. Vous les retrouverez au fil de ces pages.

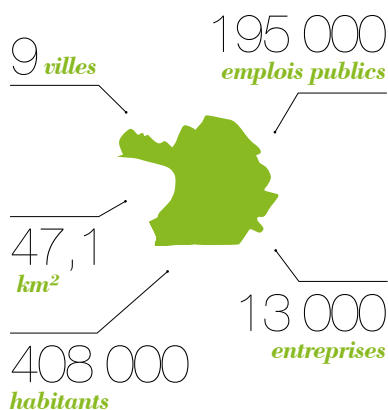
Nous accompagnons Plaine Commune dans la mise en œuvre du schéma directeur dont elle s'est dotée pour les 15 prochaines années, via le Contrat de développement territorial. Ainsi, nous participons aux études pré-opérationnelles des futurs quartiers proches des gares du Grand Paris Express, tel que Pleyel.

La SAS Foncière commune va réaliser sa première acquisition, un an après sa création en février 2014.

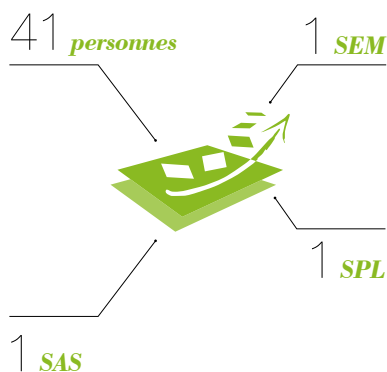
Aussi, Plaine Commune dispose d'outils pour poursuivre son développement. La complexité des sujets traités, l'offre opérationnelle, les compétences en ingénierie technique et financière de Plaine Commune Développement en font une structure à la fois proche du territoire et de dimension métropolitaine.

Plaine Commune Développement... en chiffres

L'agglomération de Plaine Commune compte...



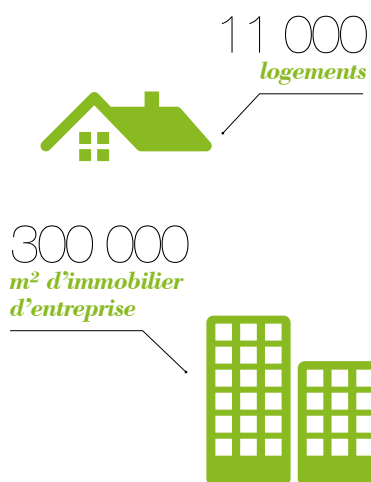
Plaine Commune Développement regroupe...



Ses missions en cours incluent...



En 10 ans, elle a contribué à la réalisation de...



Depuis 2001, pour assainir les sols impactés par la pollution



Les nouveaux marchés de travaux notifiés en 2014 représentent près de



En 2014, elle a accompli et livré...



Plaine Commune Développement est au cœur d'un réseau dense d'acteurs de l'aménagement et du développement du territoire. Elle apporte sa contribution au sein de différents organismes : ALEC, SCET, Maison de l'architecture IDF, FedEpl, ADEPL, Club Ville et Aménagement, Plaine Commune Promotion et la Mission de préfiguration du Grand Paris.



Société d'économie mixte

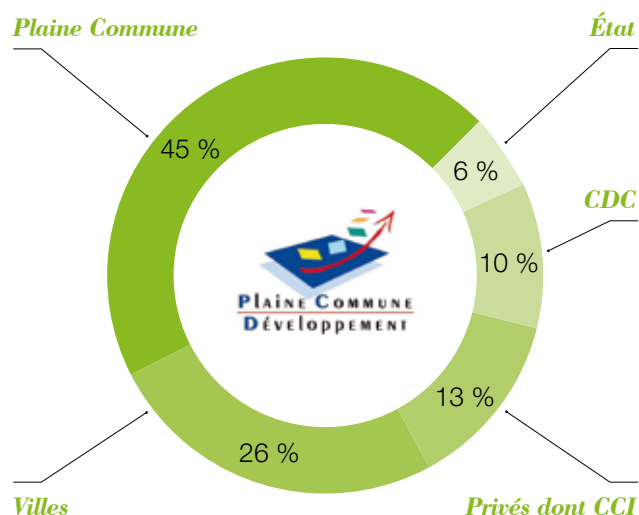
En 1991, les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers fondent la société Plaine Développement pour assurer le pilotage des études du projet urbain de la Plaine Saint-Denis, puis la mise en œuvre d'actions foncières et d'opérations d'aménagement. En 2000, elle est choisie par Plaine Commune, communauté d'agglomération la plus importante d'Île-de-France, afin de devenir l'opérateur principal de son développement et de son renouvellement urbain. Elle devient ainsi la Société d'économie mixte (SEM) Plaine Commune Développement.

Depuis 20 ans, la société réalise avec ses partenaires des projets urbains complexes et durables, conciliant intérêt général et réalité économique. Grâce à sa maîtrise des procédures urbaines, foncières et juridiques, sa bonne connaissance des acteurs économiques et financiers, elle propose des montages sur-mesure et innovants.

Comptant sur son équipe pluridisciplinaire et un solide réseau d'experts, la SEM intervient à tous les niveaux du développement urbain de Plaine Commune : de la conduite d'études pré-opérationnelles à l'aménagement, en passant par le renouvellement urbain et la réalisation d'équipements publics et privés.

Capital et actionariat

Le Capital de la SEM – 4 329 900 euros – est détenu par des partenaires publics et privés. Le public, composé de l'agglomération, de huit villes et de l'État, détient un peu plus de 76 %. La Caisse des dépôts et consignations, la Chambre de commerce et d'industrie et d'autres partenaires privés (groupe Caisse d'Épargne, Société Générale, EDF, GDF Suez et Icade) détiennent les 24 % restant.



Société publique locale

La Société publique locale (SPL) Plaine Commune Développement a été créée le 25 septembre 2012 par Plaine Commune et les villes de l'agglomération pour redéployer et fluidifier leurs capacités d'aménagement et de construction d'équipements publics.

Le comité technique est composé des Directions générales des services de l'agglomération et des villes concernées ainsi que de la Direction générale de la SPL. Il se réunit pour préparer chaque conseil d'administration. Des clauses de contrôle spécifiques sont insérées dans les concessions d'aménagement, les mandats de construction et les prestations de services qui sont les trois types de contrats que peut passer la SPL pour mener les missions qui lui sont confiées de gré à gré.

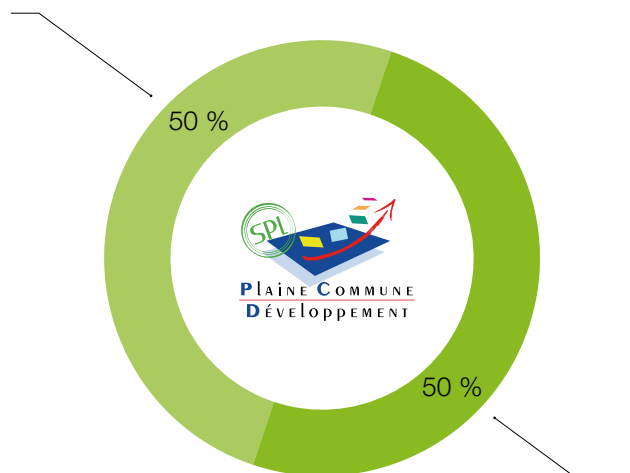
Adossée aux moyens humains, techniques et juridiques de la SEM, la SPL bénéficie complètement des expériences de ses équipes. De par sa forme juridique, la SPL intervient exclusivement pour le compte de ses actionnaires publics et sur le territoire de l'agglomération.

L'année 2014 avait été marquée par la montée en puissance de la SPL qui a été désignée aménageur de deux ZAC majeures du territoire et s'est vue confiée plusieurs missions d'assistance pour la construction d'équipements structurants.

Capital et actionariat

Le capital de la SPL est de 800 000 euros. Il est réparti entre 50 % pour Plaine Commune et 50 % pour 8 des villes de l'agglomération la composant au prorata de leur population.

Plaine Commune



Société à actions simplifiées

Le 3 février 2014, L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et la SEM Plaine Commune Développement ont créé la Société à actions simplifiée Foncière commune.

Cette société a pour vocation de constituer et de gérer des réserves foncières dans l'attente de leur utilisation ultérieure pour la réalisation de projets d'aménagement développés dans le cadre du Contrat de développement territorial (CDT) de l'agglomération de Plaine Commune.

Elle s'appuie sur le plan stratégique foncier de Plaine Commune pour cibler les terrains, particulièrement dans les secteurs d'intensité identifiés dans le CDT.

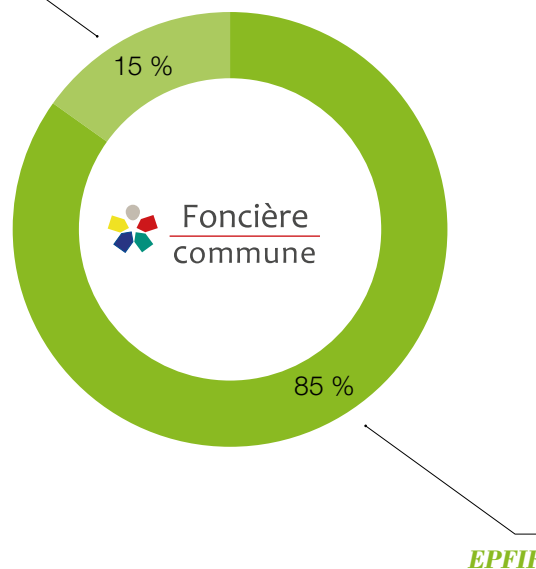
Elle assure le portage au-delà des durées habituelles de conventions entre l'EPFIF et les collectivités locales (7 ans).

Cette démarche est guidée par une stratégie sur le long terme qui permet à la fois de limiter les spéculations et, dans le même temps, de constituer les réserves nécessaires aux futurs projets d'aménagement.

Capital et actionariat

Le capital de la SAS est de 10 millions d'euros, il est réparti entre l'EPFIF qui en détient 85 % et la SEM qui en détient 15 %.

SEM Plaine Commune Développement



Composition des conseils d'administration

Président



Patrick Braouezec,
président de Plaine Commune,
représentant Plaine Commune
(SEM & SPL)

Administrateurs



Patrice Konieczny,
maire adjoint d'Épinay-sur-Seine
(SEM & SPL)

Pascal Beaudet,
maire d'Aubervilliers,
vice-président de Plaine
Commune (SEM & SPL)



Gérard Lissorgues,
président de la Chambre de
commerce et d'industrie de
Seine-Saint-Denis (SEM)

Michel Bourgain,
maire de L'Île-Saint-Denis,
vice-président de Plaine
Commune (SEM)



Olivier Mathis,
maire adjoint de Stains
(SEM & SPL)

Seyfeddine Cherraben,
maire adjoint de La Courneuve
(SEM & SPL)



Philippe Monges,
maire adjoint de L'Île-Saint-
Denis (SPL)

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



Jean-François Monino,
maire adjoint d'Aubervilliers
(SEM & SPL)

Véronique Dubarry,
maire adjointe de L'Île-Saint-
Denis (SEM & SPL)



Didier Paillard,
maire de Saint-Denis, vice-
président de Plaine Commune
(SEM & SPL)

Thierry Duernay,
maire adjoint de Villetaneuse
(SEM & SPL)



Stéphane Peu,
maire adjoint de Saint-Denis,
vice-président de Plaine
Commune (SEM & SPL)

François Elia,
représentant la Caisse des
dépôts et consignations (SEM)



Gilles Poux,
maire de La Courneuve, vice-
président de Plaine Commune
(SEM & SPL)

Michel Fourcade,
maire de Pierrefitte-sur-Seine,
vice-président de Plaine
Commune (SEM & SPL)



Stéphane Prive,
maire adjoint de Saint-Denis
(SEM)

Christian Goulard,
maire adjoint de Pierrefitte-sur-
Seine (SEM & SPL)



Nathalie Szczepanski,
directeur du secteur public,
aménagement et PPP de la Caisse
d'Épargne d'Île-de-France (SEM)

Carinne Juste,
maire de Villetaneuse, vice-
présidente de Plaine Commune
(SEM & SPL)



Azzedine Taibi,
maire de Stains, vice-président
de Plaine Commune
(SEM & SPL)

Les comptes 2014

SEM

SPL



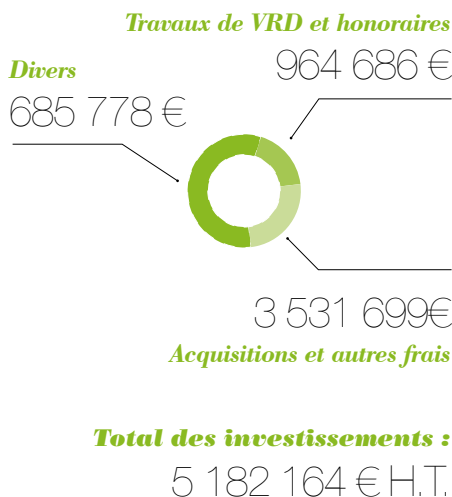
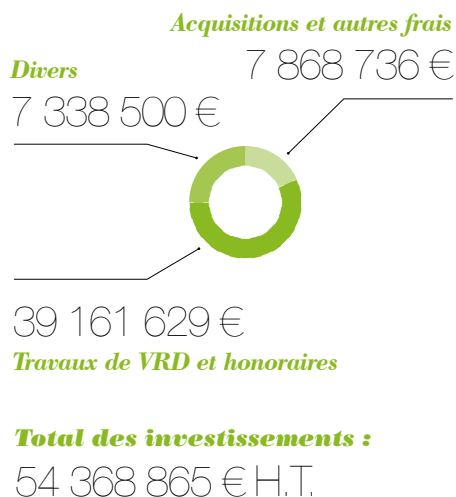
Résultat net
de l'exercice



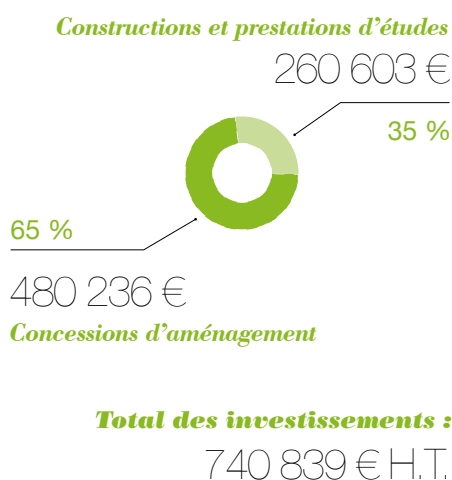
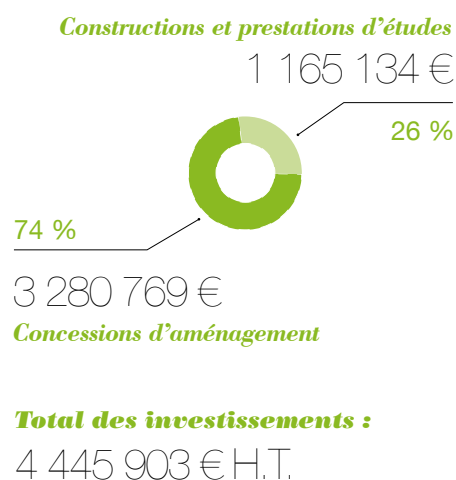
PRODUITS D'EXPLOITATION	5 128 561 €
CHARGES D'EXPLOITATION	5 085 992 €
RÉSULTAT NET APRÈS IMPÔTS	147 256 €

PRODUITS D'EXPLOITATION	742 996 €
CHARGES D'EXPLOITATION	675 236 €
RÉSULTAT NET APRÈS IMPÔTS	45 395 €

Répartition des investissements dans les opérations



Répartition des rémunérations des sociétés



Anita
Sauer

Secrétaire générale
de Plaine Commune
Développement

En 2014, la SEM a réalisé un chiffre d'affaires de 22 144 086 €. La variation enregistrée par rapport aux années précédentes est principalement liée aux cessions de charges foncières réalisées entre 2011 et 2013 pour plusieurs programmes de bureaux dans la ZAC Landy Pleyel (SFR et SILIC) et pour le programme mixte de Bouygues Immobilier dans la ZAC de la Porte de Paris.

Cette année, les cessions représentent un tiers du chiffre d'affaire, au même titre que les subventions perçues et les participations de Plaine Commune et des villes. Ces dernières sont moindre que celles des trois années précédentes, dont l'importance correspondait au montant du désendettement de Plaine Commune Développement.

Le chiffre d'affaires de la SPL, clôturant son second exercice social, est de 1 145 630 €. La majorité de cette somme – 88 % – correspond aux recettes des deux ZAC : Tartres à La Courneuve et Sud Confluence à Saint-Denis.

Présentation de l'équipe

De gauche à droite :

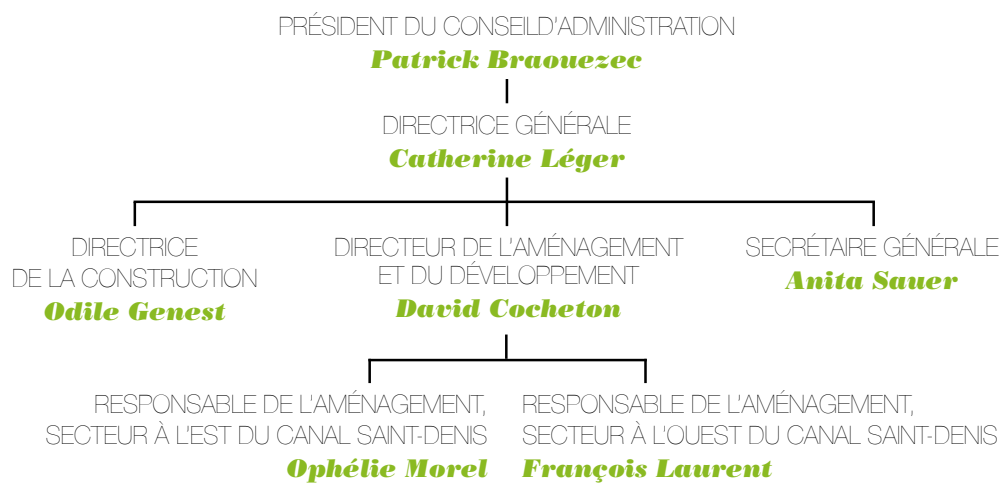
Aurélia Senet, Christine Gallat, Raphaël Munnich, Aurélien Jutel, Ophélie Morel, Olivier Jouniaux, Anita Sauer, François Rier, Aurélien Calabro, Didier Château, Alexandre Blein, Elodie Le Gal, Odile Genest, Florian Bouthors, Catherine Lebail, Joël Sousa, David Cocheton, Adel Khedir, Catherine Léger, Guillaume Fummi, Catherine Bihan, François Laurent, Maxime Jouval, Simon Jorand, Elsa Paillard, Floriane Camadro, Pascale Dos Santos, Karima Ouidir, Laëtitia Le Bret, Stéphanie Nonclerc, Laura Tremel, Arielle Feuillas, Louise Montout, Thierry Metay.

Ne figurent pas sur la photo :

Fatima Ben Amara, Lovely Bosse, Virginie Goevlinger, Céline Motton, Martine Nadaud, Renée Remond.



Organigramme



2014... en un coup d'œil !



LE BÂTIMENT CONÇU PAR L'AGENCE DDA

18 janvier

*Inauguration de la médiathèque
Elsa-Triolet et de l'école des arts Frida-Kahlo*

Le bâtiment regroupant les deux équipements (cf. p.59) a été inauguré en présence de Michel Bourgain, maire de L'Île-Saint-Denis, Didier Paillard, maire de Saint-Denis, Patrick Braouezec, Catherine Léger et Philippe Galli, préfet de la Seine-Saint-Denis.



CÉCILE DUFLOT ENTOURÉE
DES SIGNATAIRES DU CDT

22 janvier

*Signature du Contrat
de développement territorial (CDT)*

Le CDT « Territoire de la Culture et de la Création » a été signé en présence de Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, par Jean Daubigny, préfet de Région, Patrick Braouezec et les maires des neuf villes de l'agglomération, suite à son adoption en décembre.



LES ÉQUIPES DE LA SEM, DE PLAINE
COMMUNE ET L'ARCHITECTE JEAN-PAUL
VIGUIER

13 février

Inauguration du Campus SFR

SFR a inauguré la première tranche de 77 000 m² de son nouveau siège dans le quartier Landy France à Saint-Denis (cf. p.46) accueillant 4 500 salariés. L'évènement s'est tenu en présence de Patrick Braouezec, Didier Paillard, Stéphane Troussel, président du Conseil général de la Seine-Saint-Denis et de Claude Bartolone, président de l'Assemblée nationale.



LE SQUARE CONÇU PAR L'AGENCE HAMELIN,
MAÎTRE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS
DE LA ZAC

22 février

*Inauguration du square
Pasteur Henri-Roser*

Le square Pasteur Henri-Roser a été inauguré dans le quartier du Landy à Aubervilliers (cf. p.26) en présence de Jacques Salvator, maire d'Aubervilliers (2008 - 2014), Didier Paillard et Élisabeth Guigou, députée de Seine-Saint-Denis.





LES ACTEURS DE LA CONFÉRENCE
« LE HUB PLEYEL, UN LEVIER DE
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN »

10-12 mars

25ème édition du MIPIM

Comme chaque année, Plaine Commune Développement était aux côtés de l'agglomération pour le MIPIM, à Cannes. Jacques Marsaud, ancien directeur général des services de Plaine Commune, Patrick Braouezec, Jean-Louis Subileau de l'agence Une fabrique de la ville, Philippe Yvin, président du directoire de la Société du Grand Paris, Jean-Marc Roger, directeur immobilier de la SNCF et Catherine Léger y ont donné une conférence.



GILLES POUX, STÉPHANE TROUSSEL
ET L'ARCHITECTE DE L'AGENCE
VERDIER-REBIÈRE

21 juin

Pose de première pierre sur l'îlot Villon

Les équipes de Plaine Commune Développement étaient aux côtés de Gilles Poux, maire de La Courneuve, Stéphane Troussel et Yves Nédélec, directeur général de l'OPH 93, pour poser la première pierre d'un immeuble de 28 logements sociaux dans le périmètre de la ZAC de la Tour à La Courneuve (cf. p.34).



LE BÂTIMENT CONÇU PAR ANTHONY
ROUBAUD ET ANTONINI DARMON

23 juin

Inauguration de la résidence Marguerite-Duras d'Espace Habitat

Cet évènement a rassemblé Patrick Braouezec, Didier Paillard, Emmanuelle Cosse, conseillère régionale d'Île-de-France, Philippe Belle, président d'Espace Habitat et Catherine Léger. Le bâtiment réalisé dans la ZAC Bel Air à Saint-Denis (cf. p.42), compte 130 logements destinés aux étudiants et jeunes actifs.



LES MAISONS INDIVIDUELLES DU PROGRAMME
CONÇU PAR L'AGENCE GÉRARD DE CUSSAC

1er juillet

Inauguration de la Villa Thierry

Les représentants de la SEM étaient aux côtés de Stéphane Peu, président de la CAPS, et Didier Paillard pour fêter la livraison de la Villa Thierry, nouveau programme d'accession sociale. Située à côté de la médiathèque Ulysse sur la ZAC Bel Air à Saint-Denis (cf. p.42), elle compte 28 logements mêlant habitat collectif et maisons de ville.



LES ACTEURS POLITIQUES
DEVANT LE BELLEVUE CONÇU
PAR DAQUIN & FERRIÈRES ARCHITECTES

20 septembre

Inauguration du Bellevue sur la concession des Quatre Routes

La société Kaufman & Broad a inauguré son nouveau programme de 84 logements, dont 60 en accession, sur la concession des Quatre routes à la Courneuve (cf. p.36). Stéphane Peu, Nordine Hachemi, PDG de Kaufman & Broad, Jean Ruscio, président d'Imestia, Catherine Léger, Gilles Poux, Marie-Georges Buffet, députée, et Jean-Michel Daquin ont participé à l'évènement.

2014... la suite !



L'ENSEMBLE IMMOBILIER CONÇU
PAR BRUNO FORTIER ET FERNANDO
VEGA-SANCHEZ

1^{er} octobre

Inauguration de la résidence Eiffel-Bartholdi

Le programme mixte de 83 logements réalisé par DCF dans la ZAC du Landy à Aubervilliers (cf. p.26), a été inauguré en présence des équipes de la SEM.



PHOTO DE GROUPE À LA CITÉ DU CINÉMA

10 octobre

Visite des administrateurs de Plaine Commune Développement

Plaine Commune Développement a reçu les membres de son conseil d'administration et les représentants des services techniques de l'agglomération pour un tour d'horizon de ses opérations en cours.



UNE JOURNÉE FESTIVE POUR INAUGURER
LE PARC CONÇU PAR L'ATELIER DE L'ÎLE

11 octobre

Inauguration du square Diderot

Moins d'un an après le lancement des travaux, le square Diderot rénové à Saint-Denis (cf. p.24) a été inauguré en présence de Patrick Braouezec, Didier Paillard, les représentants de la maîtrise d'œuvre, ainsi que tous les acteurs du projet.



PREMIÈRE PIERRE SYMBOLIQUE
DU BÂTIMENT CONÇU PAR L'AGENCE
D'ARCHITECTURE DIETMAR FEICHTINGER

16 octobre

Pose de la première pierre du futur siège de Véolia Environnement

C'est en présence d'Antoine Frérot, PDG de Véolia, de Patrick Braouezec et Pascal Beaudet, maire d'Aubervilliers, qu'a été posée la première pierre du futur siège de Véolia Environnement sur la ZAC Canal à Aubervilliers (cf. p.28). En octobre 2016, ce bâtiment tertiaire de 45 000 m² accueillera 2 500 salariés.



LE JARDIN INTÉRIEUR
DE LA RÉSIDENCE**16 octobre****Inauguration de la résidence étudiante Césaria-Evora**

Les équipes de la SEM étaient présentes lors de l'inauguration de la résidence étudiante de 184 chambres Césaria-Evora développé par Polycités et Sodearif dans la ZAC du Landy à Aubervilliers (cf. p.26).

SAMUEL LINZAU, CATHERINE LÉGER
ET HERVÉ CHEVREAU**6 novembre****Première participation au forum projets urbains**

Hervé Chevreau, maire d'Épinay-sur-Seine, Catherine Léger et Samuel Linzau, ancien directeur du renouvellement urbain et du développement de la SEM et de la SPL, ont présenté à des professionnels de l'aménagement la ZAC Épicode en centre-ville d'Épinay-sur-Seine (cf. p.30). Il s'agit de la première participation de la SEM à cette manifestation annuelle.

PRISE DE PAROLE DE DIDIER PAILLARD
À L'INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE CONÇU PAR
CHAIX & MOREL, LE JOUR DE L'INAUGURATION**12 novembre****Emménagement de Siemens**

Patrick Braouezec, Didier Paillard et Catherine Léger ont participé à l'inauguration du nouveau siège de Siemens France en présence de Christophe de Maistre, Président du groupe, sur la ZAC Landy France à Saint-Denis (cf. p.46). Au total, ce sont 1 200 salariés qui viennent d'intégrer l'immeuble développé par Silic et réalisé par les promoteurs Icade et Cogedim.

L'INAUGURATION, EN FANFARE, DU GROUPE
SCOLAIRE CONÇU PAR L'ATELIER
PÉRIPHÉRIQUE**15 novembre****Une journée sur la Porte de Paris**

Premier équipement mixte de la ZAC de la Porte de Paris (cf. p.44), le groupe scolaire La Roseraie Jacqueline-de-Chambrun et la résidence étudiante Madeleine-Rébérioux (cf. p.64) ont été inaugurés le matin en présence de nombreuses personnalités. L'après-midi, s'est tenue la troisième édition des Rencontres de la Porte de Paris.

LA CONFÉRENCE DONNÉE SUR
LE STAND DE PLAINE COMMUNE**3 décembre****SIMI**

Plaine Commune Développement était aux côtés de l'agglomération pour le SIMI à Paris. Catherine Léger a participé à une conférence intitulée « Campus Condorcet / Front Populaire / Canal, la ville s'intensifie au sud » avec Patrick Braouezec, Marianne de Battisti, membre du Comité exécutif d'Icade et Antoine Frérot, Président directeur général de Véolia.

1

Études et prestation de services

“

Parallèlement à la conduite d'opérations d'aménagement et de construction, Plaine Commune Développement réalise différents types de prestations auprès de partenaires publics ou privés. Elle mène des études pré-opérationnelles et de développement. Elle réalise des prestations de services et conduit des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage publique ou privée.

”

Un franchissement pour Saint-Denis et le Grand-Paris



SAINT-DENIS

Les réflexions menées depuis 2008 sur le hub Pleyel ont abouti en 2013 à la validation, par Plaine Commune, de la faisabilité d'un ouvrage de franchissement urbain au-dessus du faisceau ferré entre les quartiers Pleyel et Landy France à Saint-Denis. La SEM, qui a piloté la plupart des nombreuses études, s'est vue attribuer, début 2015, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'organisation du concours international de maîtrise d'œuvre.

Dès 2008, la Plaine Saint-Denis a été identifiée comme un pôle majeur de développement au nord de la future métropole. Le Contrat de développement territorial (CDT) a conforté ce positionnement et l'importance du hub de transport Pleyel qui permettra l'interconnexion de plusieurs infrastructures lourdes de transport en commun :

- ◆ quatre lignes du Grand Paris Express : 14, 15, 16 et 17,
- ◆ la ligne D du RER,
- ◆ la ligne 13 du métro,
- ◆ un possible nouvel arrêt sur la ligne H du Transilien.

En 2010, Plaine Commune et l'État ont lancé une étude urbaine pour élaborer un vaste projet d'aménagement permettant d'incarner le Territoire de la culture et de la création, d'en

assurer la visibilité et l'accessibilité. Cette étude stratégique a été menée par l'AUC en groupement avec P. Cribier, Egis, ProD et la SEM, en charge du montage opérationnel et de la réalisation du bilan financier de l'opération.

Parallèlement, il a été mis en exergue la nécessité d'un ouvrage de franchissement sur lequel la future gare du Grand Paris Express pourrait trouver son accroche, soit l'idée d'une gare-pont. Elle doit permettre l'ouverture du quartier Pleyel sur le reste de la ville et favoriser la mutation des grandes emprises situées le long des voies de chemin de fer. Après la validation du projet par la SNCF, Plaine Commune et la Société du Grand Paris ont lancé les études de faisabilité technique et financière de l'ouvrage dans le cadre d'un groupement de commande* dont la SEM est le coordonnateur. Ces études ont conduit à la validation du projet en 2013 et son inscription au CDT.

En 2014, les études complémentaires, pilotées pour certaines par la SEM, se sont définitivement achevées. En 2015, le projet entre dans une phase plus opérationnelle avec la désignation, en mai, de la SEM comme AMO pour la préparation et l'organisation du concours de maîtrise d'œuvre et la conduite des études d'avant-projet de l'ouvrage de franchissement.

* Les membres du groupement de commande sont l'EPA Plaine de France, la CDC, la SNCF et Réseau Ferré de France.



1

En images

1 Illustration pour le projet d'ouvrage de franchissement urbain entre les quartiers Pleyel et Landy France à Saint-Denis.

Le symbole sportif et culturel de la Plaine



SAINT-DENIS

Plaine Commune Développement est missionnée par le ministère des Sports pour l'assister dans le contrôle de la concession du Stade de France.

Cet équipement majeur de Plaine Commune accueille de grands événements sportifs, des spectacles, des concerts et des congrès dans des locaux dédiés. Il est une véritable vitrine à l'échelle internationale et un élément de repère structurant dans le paysage urbain de la Plaine.

Inauguré en 1998, le Stade de France a été un moteur primordial pour le développement de la Plaine et, plus largement, celui de l'agglomération toute entière. Il a été construit par le consortium Stade de France, détenu par Vinci et Bouygues, qui en assure l'exploitation et la maintenance jusqu'en 2025 dans le cadre d'une concession de service public. L'Etat restant propriétaire de l'équipement.

Plaine Commune Développement, pour sa part, est titulaire d'un marché de prestation de services renouvelable tous les trois ans. Le dernier a été conclu en 2013. Dans ce cadre, la SEM assiste le ministère des Sports dans le contrôle de la concession du Stade de France sur les aspects administratifs, financiers, juridiques, techniques et événementiels intégrant la préparation de l'accueil de l'Euro 2016.

En images

1 Photo aérienne du Stade de France sur le territoire de la Plaine.



Un savoir-faire reconnu

Forte de ses compétences multiples, Plaine Commune Développement est en capacité d'assister les maîtres d'ouvrage publics ou privés pour des grands projets d'aménagement ou de superstructure qui requièrent un savoir-faire technique pointu. Il s'agit, à travers des conventions d'AMO, d'anticiper et de maîtriser des procédures législatives et réglementaires complexes, de définir des objectifs et les niveaux de performance attendus, de faire le lien entre des publics et des acteurs extrêmement variés, de garantir une bonne maîtrise de la qualité, du coût et des délais de l'opération...

La SEM assiste l'entreprise Neubauer dans le montage d'une opération urbaine située sur des emprises dont l'entreprise est propriétaire, à proximité de la future gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel. Le projet devra trouver un équilibre entre les attentes du propriétaire privé, tout en s'inscrivant dans les attentes de la collectivité.

La SEM assiste la SCI 68 Victor Hugo, depuis 2013, dans la construction du siège social de Véolia Environnement sur la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers dont la SEM est, par ailleurs, aménageur (cf. p.28). Il s'agit d'une mission de conseil et d'assistance sur toute la durée de l'opération comprenant : l'assistance à la gestion administrative, à la réalisation des travaux ainsi qu'à la livraison des ouvrages et à la réalisation des aménagements nécessaires au bon fonctionnement du projet. Le bâtiment de 45 000 m², développé par Icade Promotion accueillera, 3 000 salariés d'ici 2016.

La SEM assiste Vinci Immobilier dans l'optimisation des études et travaux liés à la construction des 122 000 m² du Campus SFR sur la ZAC Landy-France à Saint-Denis (cf. p.46) : de la négociation à la mise en état des sols (notamment via la dépollution par venting et désorption thermique).

La SPL s'est vue attribuer, en 2015, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage par la ville de L'Île-Saint-Denis pour le montage d'une opération de valorisation de terrains dont la commune est propriétaire.

En images

1 Photo drone du chantier de Véolia Environnement en septembre 2014.

2 Travaux de la tranche 2 du Campus SFR en mars 2014.





Opérations d'aménagement

“

Plaine Commune Développement intervient à toutes les étapes du processus de l'aménagement et du renouvellement urbain : acquisition et libération du foncier, suivi des études pré-opérationnelles, commercialisation de terrains à bâtir, réalisation des travaux de voiries, de réseaux et d'espaces publics.

En somme, elle crée les conditions favorables au développement urbain.

Pendant la durée de l'opération, elle veille à la qualité architecturale et environnementale des ouvrages construits.

Plaine Commune Développement s'appuie sur tous les métiers qui interviennent dans la production de la ville et, à ce titre, joue un rôle important dans la coordination des nombreux acteurs et partenaires.

”

Place aux étudiants !



AUBERVILLIERS & SAINT-DENIS

Vingt ans après la création d'une première ZAC, le cœur de quartier Nozal-Front Populaire jouit des espaces et équipements publics qui lui faisaient défaut. La percée de voies structurantes, l'arrivée du métro (ligne 12), la livraison de la place du Front Populaire puis du square Diderot... sont autant d'étapes majeures déjà franchies. La feuille de route s'organise désormais autour du futur Campus Condorcet et sur les secteurs d'extension.

Outre sa mission d'aménagement « classique » de la ZAC, la SEM travaille selon un mode partenarial avec les promoteurs. Elle vient créer les conditions propices aux investissements des acteurs privés et veille au respect du programme global de l'opération et du calendrier de réalisation.

En 2014, la SEM a signé un acte de vente avec la Maison du CIL pour la réalisation d'une résidence étudiante de 155 chambres et de 300 m² de bureaux. Le 11 octobre, l'inauguration du square Diderot – 1,4 hectare d'espaces verts, d'aires de jeux et d'équipements sportifs s'ouvrant sur une nouvelle placette – a marqué l'achèvement de la première phase de la ZAC. Tournant confirmé en novembre par la signature d'une promesse de vente avec Nexity pour un programme de 13 175 m² comptant de l'habitat diversifié et du commerce. L'année a également été marquée par l'approbation du plan masse des secteurs d'extension.

En 2015, il va s'agir de continuer à préparer le site pour accompagner la livraison des premiers bâtiments du Campus Condorcet à l'horizon 2020. Dans cette perspective, la priorité pour la SEM est de créer les conditions favorables à la réalisation de l'ensemble des programmes immobiliers qui bordent la place du Front Populaire : le bâtiment mixte de Nexity à l'ouest, première émergence du quartier, et ceux d'Icade au sud et à l'est.

Nos partenaires pour le projet sont l'Agence DMP, urbaniste de ZAC ; l'agence Dusapin, l'Atelier de L'Île, CL Infra et OCTI LG, BERIM, ILEX, maîtres d'œuvre des espaces publics ; Les promoteurs et bailleurs : Arcade, Bouygues Immobilier, CAPS, Emerige, Européquipements, Groupe Antin, Groupe Saint-Germain, Icade, Maison du CIL, PCH, Nexity.

SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION : 40 HECTARES

**628 400 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
DONT 191 400 M² DÉJÀ RÉALISÉS :**

- **4 200 LOGEMENTS DONT 2 224 DÉJÀ RÉALISÉS**
- **318 000 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS
DONT 20 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS**
- **6 800 M DE COMMERCES
DONT 5 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS**

**10 HECTARES D'ESPACES PUBLICS
DONT 6 DÉJÀ RÉALISÉS**

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 215 MILLIONS €



Frédéric Darondeau

*Gérant de la pharmacie
de la place du Front Populaire*

Quand et pour quelles raisons vous êtes-vous installé dans le quartier ?

Je suis arrivé ici en 2010, je connaissais le besoin existant et le potentiel de développement. Le quartier était en chantier mais j'avais le désir de partager cette aventure humaine – et urbaine – avec les habitants.

Quel rôle les commerçants ont à jouer dans un quartier en pleine mutation comme celui-ci ?

Les commerces et les services de proximité ont un rôle social. C'est là que s'opère la mixité, le véritable « vivre ensemble ». Nous sommes vecteurs d'animation et d'attractivité. Enfin, nous avons vocation à créer de l'emploi sur le territoire. C'est pourquoi il est primordial de se pencher en amont sur la question des commerces dans les ZAC. Il faut créer les conditions adéquates à l'implantation d'une offre qui réponde aux besoins.

Notamment, la taille et le prix des cellules commerciales doivent être adaptés aux moyens de ceux qui font vivre le quartier : boulanger, boucher, presse, fleuriste...

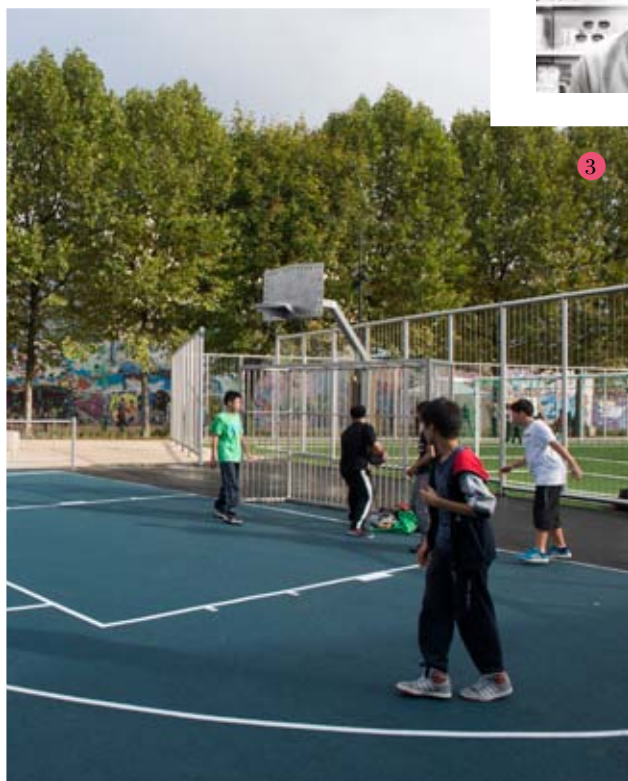
Comment appréhender le commerce dans l'aménagement ?

La temporalité des projets urbains n'est pas celle des habitants qui vivent leur quartier au quotidien. On ne peut pas demander aux gens d'attendre plusieurs années avant que le premier commerce ouvre en bas de chez eux. Il est important que les commerçants osent être des « pionniers » mais je déplore que souvent rien ne soit fait pour les inciter à s'implanter avant la fin du projet. Cela crée des frustrations. Il est donc nécessaire de faire le lien entre le décisionnel et l'opérationnel. À ce titre, la SEM, en apportant des réponses concrètes et transparentes à nos questions, est un partenaire privilégié.

Comment voyez-vous le quartier dans les prochaines années ?

Depuis 2013, les choses s'accroissent mais il reste encore beaucoup à faire. La venue du Campus est très positive, cependant elle semble loin et je souhaite voir des améliorations à court terme. Notamment sur le volet commercial et l'animation du quartier.

J'espère également que le projet métropolitain du Grand Paris ne fera pas perdre de temps et que nous garderons des interlocuteurs impliqués qui connaissent les dossiers, le territoire et sa population. Je reste optimiste !



En images

1 Place du Front Populaire.

2 Le futur programme de Nexity bordant l'est de la place du Front Populaire. Architectes : Brenac & Gonzalez.

3 Les nouveaux terrains de sport et les graffs conservés dans le square Diderot rénové.

Agir pour les riverains, attirer les entreprises



AUBERVILLIERS & SAINT-DENIS

Débuté il y a 11 ans, le projet de rénovation urbaine porté avec l'ANRU a la double ambition d'améliorer le cadre de vie des riverains, via des actions menées sur l'habitat et les espaces publics, et de développer un nouveau secteur permettant une transition vers le quartier à dominante tertiaire de la gare du RER B, la Plaine-Stade de France.

Le rôle de la SEM est de coordonner les actions sur ce vaste périmètre opérationnel de 22 hectares qui comprend trois ZAC, une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et un secteur de développement dit « secteur nord ». La densité et l'étalement du tissu urbain a nécessité qu'elle mène des études de faisabilité spécifiques et adaptées. Elle joue également un rôle important dans l'accompagnement social et l'information des riverains.

L'année 2014 a été marquée par l'ouverture des premiers espaces publics notamment avec l'inauguration du square Pasteur Henri-Roser – un hectare d'espace vert et de jeux pour

enfants – et l'achèvement des travaux de la place du 11 octobre 1961, inaugurée début 2015. Le quartier a gagné en mixité résidentielle avec la livraison de deux programmes réalisés par DCF comptant 43 logements sociaux et 40 en accession, suivie d'une résidence étudiante de 184 chambres développée par Polycités et Sodéarif. La SEM a, par ailleurs, signé trois actes de vente pour la réalisation de 119 logements en accession et 106 logements sociaux. Dans le secteur Nord, elle a contribué à la mise au point du permis de construire de l'immeuble de 28 000 m² de bureaux de la SCI Convergence, conçu par Valode & Pistre et qui préfigure le nouveau quartier à développer.

En 2015, le permis de construire de ce bâtiment tertiaire sera déposé et le plan masse du secteur nord sera stabilisé.

Nos partenaires pour le projet sont l'Atelier Germe & Jam, urbaniste de la ZAC Cristino-Garcia, l'AUC, urbaniste de la ZAC du Landy et l'Agence DMP, pour les études du secteur Nord ; les bailleurs et promoteurs : CAPS, Cogedim, DCF, ER CREA, Foncière Logement, Groupe Gambetta, Immobilière 3F, Logirep, OPH Aubervilliers, PCH, SCI Convergence (Sogelym Dixence & Equipements), SCOPHEC, Sodéarif.





**SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
22 HECTARES**

**148 800 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
(HORS ÉQUIPEMENTS PUBLICS)**

DONT 32 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS :

- **846 LOGEMENTS DONT 280 DÉJÀ RÉALISÉS**
- **77 800 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS
DONT 9 800 M² DÉJÀ RÉALISÉS**
- **1 200 M² DE COMMERCES**

**3 ÉQUIPEMENTS PUBLICS DÉJÀ LIVRÉS :
GSI MARIA-CASARÈS / ROBERT-DOISNEAU,
PMI ROSA-LUXEMBOURG, MAISON POUR TOUS**

**3,2 HECTARES D'ESPACES PUBLICS
DONT UNE PREMIÈRE TRANCHE DE 1,8 HECTARE
DÉJÀ RÉALISÉE**

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 115 MILLIONS €

En images

- 1 Le square Pasteur Henri-Roser bordé par les nouveaux logements.
- 2 Les résidences Eiffel-Bartholdi réalisées par DCF. Architectes : Bruno Fortier & Fernando Vega-Sanchez.
- 3 Le futur immeuble de la SCI Convergences à côté des voies ferrées. Architectes : Valode & Pistre.

Premiers riverains et nouvel élan pour la ZAC



AUBERVILLIERS

Aux portes de l'agglomération, le projet a vocation à requalifier d'anciennes friches industrielles en un quartier mixte et dynamique. L'ouverture du centre commercial Le Millénaire en 2011 a constitué la première pierre de l'opération qui s'apprête à accueillir deux nouveaux accélérateurs de développement : le siège de Véolia Environnement en 2016 et le métro (ligne 12) en 2019.

Le rôle de la SEM est particulier sur cette ZAC, constituée en majeure partie d'emprises privées et n'ayant pas vocation à être acquis par l'aménageur. Le *modus operandi* est donc avant tout partenarial, avec les propriétaires du secteur. La SEM crée les conditions pour attirer les entreprises sur le quartier, comme c'est le cas avec Véolia Environnement.

En 2014, la société Icade Promotion a acquis auprès de la SEM un terrain complétant l'assiette foncière nécessaire à la construction des 46 000 m² du futur siège de Véolia Environnement, permettant ainsi le démarrage des travaux et la pose officielle de première pierre le 16 octobre. Conçu par l'agence Dietmar Feichtinger, l'immeuble accueillera 3 000 salariés d'ici 2016. Icade a également démarré la construction de 90 logements livrés fin 2015, qui viendront s'ajouter aux

168 logements livrés en novembre 2014, accueillant les premiers habitants du quartier.

En 2015, la désignation d'un nouvel urbaniste, l'agence Anyoji-Beltrando, permettra de redéfinir le projet urbain et de consolider le nouveau dossier de réalisation de la ZAC qui prépare son développement futur (constructibilité et programmes des équipements publics). En effet, l'arrivée du siège de Véolia Environnement et la desserte prochaine de la ZAC par la ligne 12 (station Aimé-Césaire en chantier) vont avoir un effet d'entraînement qu'il est nécessaire d'anticiper et de valoriser.

Le nouveau programme des équipements publics intégrera la requalification des berges du canal.

Nos partenaires pour le projet sont l'agence Anyoji-Beltrando, nouvel urbaniste de ZAC ; l'agence TER et le Bérim en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les bailleurs et promoteurs : Icade, Nacarat, SAS JSBF Victor Hugo, Sodearif.

SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION : 17 HECTARES

278 600 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

DONT 122 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS :

- ◆ **310 LOGEMENTS DONT 218 DÉJÀ RÉALISÉS**
- ◆ **UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 205 CHAMBRES DÉJÀ RÉALISÉE**
- ◆ **128 100 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS DONT 20 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS**
- ◆ **41 000 M² POUR LE FASHION CENTER LIVRÉ EN 2014**
- ◆ **76 000 M² DE COMMERCES POUR LE MILLÉNAIRE DÉJÀ RÉALISÉS**

3,5 HECTARES D'ESPACES PUBLICS

DONT 2,3 HECTARES DÉJÀ RÉALISÉS.

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 42 MILLIONS €



Dietmar Feichtinger

Architecte du futur siège social de Véolia Environnement

Parlez-nous du futur siège de Véolia Environnement...

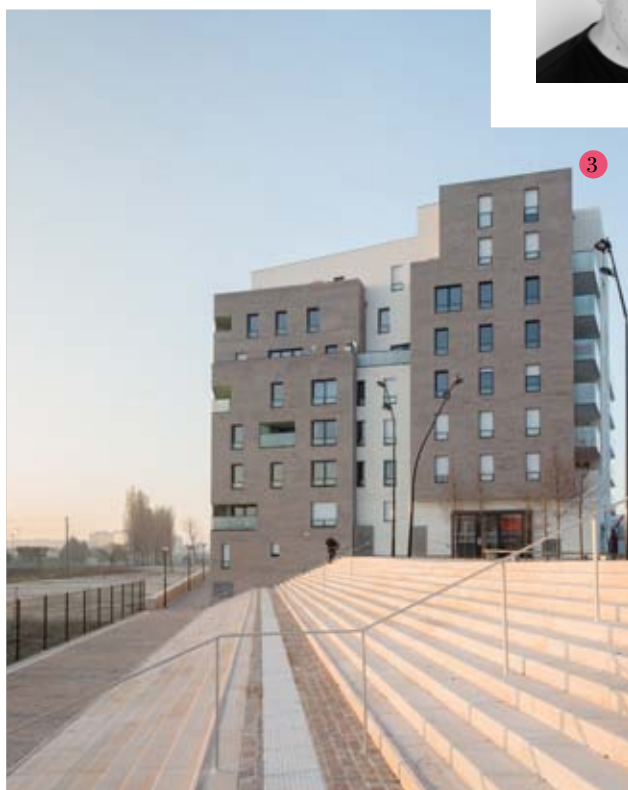
J'ai conçu un bâtiment ancré dans son temps qui répond à toutes les exigences contemporaines, notamment environnementales. J'ai voulu un ouvrage pérenne, robuste, durable. Cela se traduit par un concept de « matérialité directe » : du béton et du bois apparent, utilisés à l'état brut, un bâtiment à vivre avec des terrasses, des pare-soleil, deux grands jardins intérieurs... Un bâtiment valorisant le quartier en devenant et une réponse guidée par le souci du cadre de vie des utilisateurs futurs.

Comment s'insère-t-il dans le quartier en développement ?

Pour que le futur siège trouve sa place dans cet environnement très riche, il fallait prendre en compte ses composants majeurs, comme la darse du canal à l'est et le boulevard Victor-Hugo reliant le centre d'Aubervilliers avec Paris et son histoire. L'immeuble s'ouvre vers la darse en douceur, avec des terrasses à des niveaux différents. Face au boulevard le bâtiment devient représentatif, élément structurant d'une urbanité métropolitaine dense. Les façades sont conçues dans des matériaux qualitatifs, au contact direct de l'espace public. Cela influe sur la qualité du cadre de vie. Il faut avoir conscience que nous édifions un véritable morceau de ville. Aussi, le bâtiment se montre ouvert, accueillant et lisible à la fois par ses usagers et par les passants, les habitants, loin des tours d'ivoire que l'on croise parfois. Ces valeurs d'ouverture et transparence sont celles de Véolia Environnement. Il fallait que leur nouveau siège en soit un exemple concret, visible. Sa situation charnière entre Paris et Aubervilliers, aux portes de l'agglomération, était également considérée. De fait, le bâtiment devient un signal urbain, symbole du renouveau du territoire. Il est conçu à échelle humaine tout en étant de dimension métropolitaine.

Quel rapport entretenez-vous avec la SEM ?

La SEM nous a apporté sa vision du contexte général de l'opération et nous a permis de concevoir un ouvrage intégré, en cohérence avec le développement du quartier. Elle a accompagné l'évolution de notre projet en continu, aussi pendant le chantier. La SEM qui connaît le territoire et ses enjeux, les ambitions pour l'avenir. J'apprécie cette dynamique partagée entre l'aménageur, la Ville et le promoteur, Icade.



En images

- 1 Perspective du futur quartier.
- 2 Le futur siège de Véolia Environnement.
Architecte : Dietmar Feichtinger.
- 3 Le parvis réalisé par la SEM accompagnant les nouveaux logements et descendant jusqu'au canal.

Le tout nouveau visage d'un centre-ville



ÉPINAY-SUR-SEINE

Au sein du périmètre opérationnel de la CPRU créée en 2006, la ZAC Epicentre a permis de transformer le centre-ville et de le redynamiser – notamment grâce à l'ouverture du centre commercial L'ilo en 2013 – tandis que la ZAC Intégral prépare le terrain pour les futurs programmes de logements et d'activités. Partout, les espaces publics font peau neuve offrant aux épinassiens et usagers une nouvelle manière de pratiquer la ville.



Après avoir réalisé une opération de requalification hors norme de copropriétés dégradées et d'espaces publics, la SEM poursuit son intervention désormais centrée sur sa mission d'OPC*. À ce titre, elle organise la co-activité de l'ensemble des acteurs de cette opération aux volumes d'intervention très imbriqués. Rappelons que les 13 hectares de la CPRU comptent huit sous-opérations dont deux ZAC.

En 2014, l'un des événements majeurs a été la mise en service de la ligne 8 du tramway dont 3 arrêts desservent le périmètre de l'opération. La livraison de la rue du Général-Julien, du passage des Arts et de la Rotonde du Cèdre d'Épinay, ainsi que le lancement des travaux du mail Lacepède, contribuent au parachèvement d'un nouveau cadre de vie dans le centre-ville. Enfin, la CPRU a été mise à l'honneur à plusieurs reprises : d'abord lors du Forum des projets urbains le 6 novembre à l'occasion duquel Hervé Chevreau, maire de la Ville, et Catherine Léger ont présenté la ZAC Epicentre à un public de professionnels. Ensuite, lors de la journée Chantiers ouverts organisée par la Ville, qui comprenait une visite commentée des opérations menées par la SEM.

En 2015, la SEM va poursuivre son action de commercialisation d'un programme de 55 logements en accession et des terrains de la ZAC Intégral. Il s'agit de promouvoir un programme de 15 000 m² d'activités tertiaires en zone dense en s'appuyant sur l'arrivée récente du tramway.

Nos partenaires pour le projet sont l'Atelier Germe et Jam, urbaniste de ZAC ; la Compagnie du Paysage, Ingérop et ON en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : Auchan & Immochan, AFL, CAPS, France Habitation, OGIF, OPH 93.

* OPC : Mission d'ordonnancement, de coordination et de pilotage du projet urbain

**SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
13 HECTARES**

**67 700 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
DONT 33 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS :**

➤ **133 LOGEMENTS**

➤ **15 000 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS**

➤ **42 700 M² DE COMMERCES**

**DONT 33 000 M² POUR LE CENTRE COMMERCIAL
L'ILO DÉJÀ RÉALISÉ**

3 HECTARES D'ESPACES PUBLICS

DONT 2,5 HECTARES DÉJÀ RÉALISÉS

**MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 94 MILLIONS €
DONT 8 MILLIONS FINANCÉ PAR L'ANRU**

En images

1 Le square du 11 novembre sur la place René-Clair réaménagée.

2 La rotonde du Cèdre d'Épinay requalifiée.

3 La rue de Paris « rendue » aux piétons et les nouveaux halls des Episcopes.



Coup d'envoi pour le futur écoquartier



L'ÎLE-SAINT-DENIS

Créée en 2009, cette ZAC bi-sites a vocation à transformer profondément le paysage urbain de l'île en prévoyant l'installation de 2 500 nouveaux habitants - dans une ville qui en compte 7 000 - à la place d'anciens entrepôts dont une majeure partie est déjà démolie. Le projet est conçu de manière à limiter son impact sur l'environnement et à valoriser le paysage en lien avec le fleuve.

Dans le cadre de sa mission d'aménageur, la SEM a dû déployer un savoir-faire particulier pour la déconstruction des 65 000 m² des anciens entrepôts du Printemps afin de respecter des objectifs environnementaux exigeants. Cela s'est traduit par la maximisation du réemploi des matériaux dans le cadre du projet (voiries et mobiliers urbains) et la valorisation d'une économie circulaire.

L'année 2014 a été marquée par l'approbation, en mars, du dossier de réalisation de la ZAC intégrant deux centrales de mobilité au programme des équipements publics dont la SEM est maître d'ouvrage. Il s'agit de parcs de stationnement mutualisés de 220 et 380 places, dotés de services à la mobilité (autopartage...) et permettant de privilégier les modes de transports doux. Par ailleurs, le groupement Brémond et Financière

Rive Gauche a déposé les premiers permis de construire pour la réalisation de trois programmes totalisant 200 logements. Les chantiers doivent débuter fin 2015 pour une livraison prévisionnelle en 2018. Une promesse de vente a été signée avec le même groupement de promoteurs pour un programme mixte de 9 000 m² correspondant à dernière tranche de la première phase de l'opération. Le groupement INUITS s'est vu attribuer le marché de maîtrise d'œuvre complète pour la réalisation des espaces publics du site Printemps.

En 2015, les derniers permis de construire de la phase 1 seront déposés. Ainsi, la SEM pourra amorcer la commercialisation de la phase 2 de l'opération et le lancement des études d'Avant-projet des espaces publics.

Nos partenaires pour le projet sont l'Agence Philippon-Kalt, urbaniste de ZAC ; OTCI, Inuits et Sinbio en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les bailleurs et promoteurs : Brémond et Financière Rive Gauche, CAPS, PCH.

**SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
14 HECTARES**

153 000 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS :

- 1 000 LOGEMENTS
- 50 200 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS
- 7 600 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

6,4 HECTARES D'ESPACES PUBLICS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 74 MILLIONS €





En images

- 1 *L'une des futures centrales de mobilité.
Architectes : K Architectures.*
- 2 *Atelier de réemploi des matériaux issus de la déconstruction des entrepôts du Printemps : l'Actlab de Bellastock.*
- 3 *Perspective du programme de 140 logements réalisé par Brémond et Financière Rive Gauche.
Architectes : Périphériques, Thibaud Babled, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec.*



La diversité à l'honneur



LA COURNEUVE

Dans le cadre d'un vaste projet de renouvellement urbain, l'ancienne Cité des 4 000 retrouve un cadre de vie apaisé grâce à un travail de réhabilitation, de démolition des anciennes barres d'immeuble, de reconstitution d'une offre de logements diversifiés et d'aménagement de l'espace public. Ainsi, les quartiers de la Tour, Braque Balzac et des Clos qui constituent le périmètre la ZAC s'ouvrent sur le reste de la ville et gagnent en mixité.

Dans le cadre du dispositif ANRU, la SEM a organisé la commercialisation d'une offre résidentielle mixte : accession « libre » à la propriété, accession sociale et logements locatifs sociaux.

En octobre **2014**, la SEM a signé avec Crédit Agricole Immobilier une promesse de vente pour la réalisation d'un programme résidentiel mixte de 70 logements en accession, les premiers du quartier, et 56 logements sociaux. Le permis de construire a été déposé en fin d'année. Le 21 juin, Gilles Poux, maire de La Courneuve, et Stéphane Troussel, président de l'OPH 93 ont assisté à la pose de première pierre d'une opération de 28 logements sociaux qui sera livrée à l'été 2015. Par ailleurs, la CAPS et Plaine Commune Habitat ont obtenu le permis de construire pour leur programme de 51 logements dont 20 en accession sociale.

En 2015, la SEM va signer des actes de ventes avec Crédit Agricole Immobilier, la CAPS et PCH pour la réalisation de leurs programmes respectifs. Elle procédera à la remise d'ouvrage des espaces publics des Clos à Plaine Commune, actant l'achèvement des travaux du quartier. Sur le même secteur, elle engagera la commercialisation des derniers îlots, pour la mise en œuvre d'opérations de logements diversifiés.

Par ailleurs, le secteur « hydro-manutention » constitue un potentiel de développement important près de la gare RER. Ses 4 500 m² permettront la réalisation de 40 logements en locatif libres et 40 en accession à la propriété.

Nos partenaires pour le projet sont Bernard Paurd, Lipa & Serge Goldstein et Philippe Hamelin, urbanistes de ZAC ; BATT, Comptoir des Projets, NR Conseils, Florence Robert & Frédéric Bœuf en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : AFL, CAPS, Crédit Agricole Immobilier, OPH 93, PCH.



SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
27 HECTARES

- **CONSTRUCTION DE 1 045 LOGEMENTS**
DONT 567 DÉJÀ LIVRÉS
- **RÉHABILITATION DE 1 109 LOGEMENTS SOCIAUX**
DONT 686 DÉJÀ LIVRÉS
- **RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA TOUR**
- **CONSTRUCTION / RÉHABILITATION DE 3 GROUPES SCOLAIRES** DONT 2 DÉJÀ LIVRÉS ET DÉMOLITION DU GROUPE SCOLAIRE ROMAIN-ROLLAND DÉJÀ ACHEVÉE
- **7 HECTARES D'ESPACES PUBLICS**
DONT 5,8 HECTARES DÉJÀ LIVRÉS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 58 MILLIONS €



En images

- ➊ *Perspective du programme de 126 logements réalisé par Crédit Agricole Immobilier. Architectes : Agence TOA.*
- ➋ *La place Georges-Braque.*

Gilles Poux

Maire de la Courneuve, vice-président de Plaine Commune en charge de l'aménagement

Parlez-nous des opérations d'aménagement conduites par la SEM à La Courneuve.

Il s'agit de deux opérations de nature très différentes. La ZAC de la Tour est un grand projet structurant pour la ville. On travaille sur l'ensemble du parc urbain avec la volonté de transformer globalement et durablement les quartiers par le biais d'opérations lourdes. Sur les Quatre Routes, il s'agit plus de conforter l'identité du secteur, d'améliorer le quotidien des usagers en rétablissant des espaces urbains de qualité.

Quelle relation entretenez-vous avec Plaine Commune Développement ?

En tant que maire et porteur de projet, la SEM est pour moi un partenaire privilégié à même de gérer tous les aspects les plus techniques d'une opération – des procédures administratives multiples au suivi des chantiers – afin de concrétiser les objectifs définis dans un temps et un budget impartis. À l'échelle de Plaine Commune, il s'agit d'avoir un outil opérationnel performant, très attaché au territoire, qui permette une certaine souplesse et donc une mobilisation des moyens humains, techniques et intellectuels adaptée à chaque situation. Cela soulage le processus de l'ensemble de nos services. Plaine Commune Développement apporte souvent une vision plus large des choses, sa connaissance de tous les acteurs nous offre une possibilité de partenariat accrue au regard des enjeux de notre territoire en pleine mutation. Plus récemment, la Foncière Commune est venue amplifier les capacités de portage foncier de l'agglomération et ainsi accompagner les dynamiques de projets à long termes.

Un mot sur le projet Babcock pour finir...

Avec Babcock, nous avons l'ambition de valoriser un site d'intérêt patrimonial à travers la culture et la création, dans une dynamique de projet originale qui se fera « au fil de l'eau ». La SEM a été désignée en juin 2015 pour nous accompagner dans cette aventure. C'est intéressant d'avoir un partenaire prêt à s'ouvrir à ce type de pari et d'ambition, qui nous permette de nous développer tout en s'appuyant sur des réalités constitutives du territoire. C'est important qu'il puisse comprendre la mission des élus, pas uniquement dans une démarche classique, mais également par le biais de processus très innovants.

De la couleur et plus d'urbanité !



LA COURNEUVE

Au croisement des lignes du métro (ligne 7) et du tramway (T1), le quartier des Quatre Routes jouit d'une animation et d'un dynamisme économique fort grâce notamment à son marché, le troisième d'Île-de-France (hors Paris). Le projet a vocation à constituer un environnement urbain adapté à cette intensité – en créant des aménités urbaines et en constituant une offre résidentiel et d'équipement à sa mesure – afin de l'organiser et la faire rayonner davantage.

La SEM a participé activement à l'élaboration du permis de construire du programme mixte des promoteurs Adim Urban et Nacarat, en collaboration avec l'agence d'architecture Béal & Blanckaert. La conception du bâtiment intègre une intervention de l'artiste-coloriste Dominique Dehais qui a travaillé sur un séquençage complexe des panneaux constituant les différentes façades. Il s'agit ici, pour la SEM, de coordonner des considérations urbaines, architecturales et artistiques.

En septembre 2014, Kaufman & Broad et PCH ont inauguré leur programme résidentiel composé de 24 logements locatifs sociaux et de 60 appartements en accession à la propriété. À cette même période, les commerçants du marché ont déménagé dans une halle de marché provisoire située sur les terrains du secteur Ferry. En effet, la SEM a signé en juillet 2014 une promesse de vente avec le groupement de promoteurs Adim Urban & Nacarat pour la réalisation d'une nouvelle halle, de commerces et de 132 logements dont 43 sociaux. Deux permis de construire ont été déposés en fin d'année pour cette opération. Par ailleurs, la SEM a obtenu l'arrêté de DUP pour une opération de logements et de jardin public sur l'îlot Pont de Pierre II.

En 2015, la ville de La Courneuve réalisera la démolition de l'ancien marché permettant le lancement des travaux du programme mixte d'Adim Urban & Nacarat au premier trimestre 2016 pour trois ans.

Nos partenaires pour le projet sont O'Zone, urbaniste de l'opération ; Octa Paysage et BATT, maître d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : Adim Urban & Nacarat, Kaufman & Broad, PCH.



SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
4,8 HECTARES

29 000 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
DONT 4 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS :

- 400 LOGEMENTS ENVIRON DONT 84 DÉJÀ RÉALISÉS
- 1 000 M² DE COMMERCES

CRÉATION DU GROUPE SCOLAIRE ANGELA-DAVIS
ET DE L'ÉCOLE PRIVÉE SAINT-YVES.

1,3 HECTARE D'ESPACES PUBLICS
DONT 5 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 14 MILLIONS €

En images

1 Le carrefour des Quatre Routes
en septembre 2014.

2 Perspective du programme mixte
réalisé par Adim Urban & Nacarat.
Architectes : Béal & Blanckaert avec
une intervention de l'artiste-coloriste Dominique Dehais.

3 Le Bellevue, programme réalisé par Kaufman & Broad.
Architectes : Daquin & Ferrière.



Une ZAC pour habiter le grand paysage



PIERREFITTE-SUR-SEINE, SAINT-DENIS & STAINS

Aujourd'hui principalement constitué de terrains maraîchers et de jardins familiaux, la ZAC des Tartres va devenir un quartier durable, porteur de développement pour le nord de l'agglomération, organisé autour d'un vaste parc paysager. La construction du bâtiment des Archives Nationales en 2013, adossé au secteur opérationnel, a lancé la dynamique et déjà les premiers logements commencent à sortir de terre.

Dans le cadre de sa mission d'aménageur, la SPL s'entoure de différents spécialistes à travers plusieurs marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage, concernant notamment le volet environnemental : déplacement des jardins familiaux, hydrologie, prise en compte des objectifs du développement durable... La mutualisation de ces expertises permet à la SPL de relever le défi complexe de faire de la ville avec une très grande composante paysagère – 20 hectares de parc et plusieurs petits espaces qualifiants – dans un objectif « 0 rejet ».

En 2014, la SPL a attribué le marché de maîtrise d'œuvre des espaces publics en vue de réaliser les études et suivi de travaux du projet. L'année a été également marquée par des acquisitions foncières auprès de l'EPA Plaine de France et de l'EPFIF, permettant la poursuite des commercialisations nécessaires à la réalisation de la première phase de l'opération.

Déjà, les premiers permis de construire ont été déposés par Immobilière 3F, l'OPH 93 et Osica pour la réalisation de quatre programmes (dont deux pour l'OPH 93) totalisant 139 logements sociaux. Ces constructions relèvent de la règle du « 1 pour 1 » de l'ANRU. Les travaux du programme d'Osica sont les premiers à avoir démarré en fin d'année. À proximité, 700 élèves ont fait leur rentrée dans le nouveau collège Barbara, conçu par l'agence Brenac & Gonzalez pour le compte du Conseil général 93..

En images

- 1 Les terrains maraîchers actuels et vue sur le Bâtiment des Archives Nationales conçu par Massimiliano Fuksas.
- 2 Perspective du programme de 28 logements réalisé par I3F Architectes : Dumond Legrand.
- 3 Perspective du programme de 53 logements réalisé par l'OPH 93. Architectes : Gaëtan Le Penhuel.



En 2015, la SPL finaliera les études préalables à l'approbation des dossiers de réalisation de ZAC et de déclaration d'utilité publique. L'avant-projet des espaces publics sera également approuvé en vue de permettre les premiers travaux de viabilisation dès 2016. La SPL engagera la commercialisation de 250 logements, dans le courant de l'année. Elle signera les quatre actes de ventes pour les programmes de l'OPH 93, d'Osica et I3F. Également, les travaux du gymnase réalisé par le Conseil général démarreront à côté du nouveau collège.

Nos partenaires pour le projet sont O'Zone, CL infra et Octa Paysage en groupement de maîtrise d'œuvre urbaine; l'Agence L'Anton, Bérim, Zoom, Franjou en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics; S'pace Environnement, AMO environnementale; Sites & Jardins, AMO pour le déménagement des jardins familiaux; les bailleurs : OSICA, OPH 93, Immobilière 3F.

SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION : 33 HECTARES

186 000M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS :

- ▶ 2 200 LOGEMENTS
- ▶ 10 000 M² D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- ▶ 26 000 D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

22 HECTARES D'ESPACES PUBLICS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 56 MILLIONS €



La métamorphose d'un quartier



PIERREFITTE-SUR-SEINE

Initiée en 2007 dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (PRU) conventionné avec l'ANRU, l'opération vient restructurer en profondeur le quartier des Poètes tout en s'appuyant sur ses atouts. Elle s'articule autour de plusieurs grands objectifs : la requalification des espaces publics et des liaisons urbaines ainsi que la mixité sociale et fonctionnelle. L'arrivée du tramway en 2013 sur le boulevard Mermoz a marqué un tournant dans l'histoire opérationnelle de la ZAC.

Les missions de Plaine Commune Développement, aménageur de la ZAC et OPC* Urbain du PRU, se décomposent en plusieurs volets : stratégique, opérationnel et technique. Pour ce dernier, la SEM permet la bonne coordination des multiples intervenants du projet dans le respect des plannings et engagements pris vis-à-vis de l'ANRU. Elle fait le lien également avec la Gestion urbaine de proximité (GUP) sur les questions d'entretien et de sécurité.

En 2014, la diversification de l'offre résidentielle a encore progressé grâce à la promesse de vente signée par la SEM avec DCF pour un programme de 60 logements en accession. Après les actes conclus en 2013 avec les Nouveaux Constructeurs pour la réalisation de 108 logements du même type, cette nouvelle avancée démontre la transformation positive du quartier et l'attractivité nouvelle du nord de l'agglomération. Une autre promesse de vente a par ailleurs été conclue avec PCH pour la construction de 32 logements sociaux. La résidentialisation des immeubles par les bailleurs sociaux a débuté cette même année. Enfin, Immobilière 3F a livré un programme de 18 logements sociaux.

En 2015, l'évènement majeur est l'inauguration du mail Georges-Brassens ainsi que les livraisons de la promenade Boris-Vian et de la rue Robert-Desnos. La restructuration des espaces publics – qui représente 40 % de la superficie de la ZAC et 60 % des dépenses – améliore considérablement l'accessibilité et la lisibilité du quartier. De même, la livraison des premiers logements en accession va marquer définitivement le renouveau des Poètes.

Nos partenaires pour le projet sont François Daune, urbaniste de ZAC ; Agence Florence Mercier et Ingénierie TU-GEC en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : DCF, Immobilière 3F, Les Nouveaux Constructeurs, OPH 93, OSICA, PCH.

* OPC : Mission d'ordonnancement, de coordination et de pilotage du projet urbain

SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION : 9,5 HECTARES

32 200 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

DONT 10 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS :

➤ **370 LOGEMENTS DONT 130 DÉJÀ RÉALISÉS**

➤ **3 900 M² D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

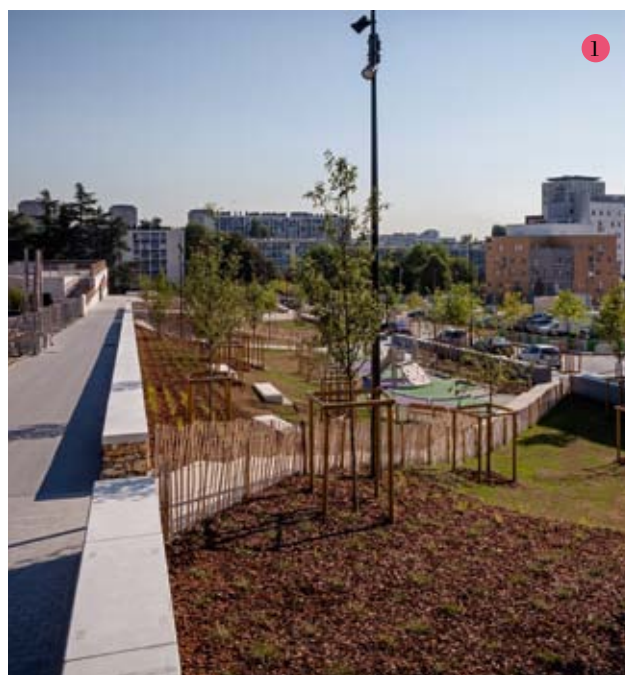
➤ **6 500 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

3,5 HECTARES D'ESPACES PUBLICS

DONT 9 300 M² DÉJÀ RÉALISÉS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 34 MILLIONS €

DONT 8,3 MILLIONS € FINANCÉS PAR L'ANRU



Florence Mercier

Paysagiste, maître d'œuvre des espaces publics de la ZAC du Quartier des Poètes

Quels étaient les enjeux de la création des espaces publics et particulièrement du mail Georges-Brassens ?

Le quartier des Poètes fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine d'envergure, intégrant des opérations de démolition et reconstruction. Le projet d'aménagement de l'espace public proprement dit porte sur la création d'un réseau d'espaces publics, de rues, squares, jardins, placettes, et notamment du mail Georges-Brassens.

Il est le premier espace public et la colonne vertébrale du quartier. Nous avons aménagé un chemin de traverse, entre le nord et le sud, qui a pour ambition de désenclaver la ZAC. C'est une pièce maîtresse qui fédère, mais qui est également ouverte sur l'extérieur.

Avez-vous rencontré des difficultés particulières ?

La topographie naturelle du site était une réelle difficulté. Il fallait aménager des espaces pour différents usages (récréatifs, jardins, promenade ludique, etc.) en tenant compte des formes du terrain et de certains éléments naturels. La promenade plantée du mail a été conçue lors de la première phase d'aménagement des espaces publics. La complexité a été de créer, par la suite, un ensemble homogène composant avec les différents ouvrages au programme de la ZAC. La voie haute et le tracé des murs dessinent une nouvelle topographie avec un système de terrasses permettant l'aménagement de placettes, d'aires de jeux, de pelouses ludiques, etc. Une meilleure intégration des bâtiments et des espaces de proximité a été permise par la création de ces voies piétonnes qui offrent de nouvelles perspectives paysagères.

Qu'est-ce qui vous a plu dans ce projet ?

Il a été intéressant de repenser cet espace public et de lui apporter plus de potentialités d'usages. Cela permet à l'ensemble des gens de se rencontrer et amène une ouverture visuelle dans le quartier. Les espaces verts s'agrandissent, les jardins s'installent aux pieds des immeubles... Nous avons créé des micro-lieux définis comme des espaces de vie qualitatifs, tournés sur le végétal. La trame urbaine de l'espace public est mêlée au paysage poétique offert par l'environnement. Ce projet était d'autant plus passionnant qu'il y avait de vraies interactions entre Plaine Commune, Plaine Commune Développement et les habitants.



En images

- 1 Le Mail Georges-Brassens.
- 2 Le programme de 58 logements en accession des Nouveaux Constructeurs. Architectes : Agence NOA.
- 3 Le mail et ses aires de jeux en contrebas du groupe scolaire Danielle-Mitterrand.

Dernière ligne droite



SAINT-DENIS

Au sein du périmètre ANRU Franc Moisin-Bel Air, cette opération propose une offre résidentielle diversifiée accompagnée d'espaces publics de qualité, prêts à accueillir le prolongement de la ligne T8 du tramway. Aujourd'hui, la ZAC est quasiment achevée et déjà la vie de quartier prend le pas sur les chantiers.

La SEM s'est vue confier par la Ville, en 2006, une étude pour la définition de la programmation et du plan masse de l'opération. Une fois ceux-ci approuvés, la ZAC a été transférée à Plaine Commune qui a finalement désigné la SEM comme aménageur en 2009. Depuis, elle a mené à bien sa mission et, notamment, la commercialisation des terrains à un large panel d'acteurs immobiliers pour insuffler de la mixité sociale dans un secteur en renouvellement urbain.

**SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
6,4 HECTARES**

**15 300 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
DONT 6 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS :**

- **137 LOGEMENTS DONT 28 DÉJÀ RÉALISÉS**
- **UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 130 CHAMBRES DÉJÀ RÉALISÉE**
- **800 M² D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS DÉJÀ RÉALISÉS**

**7 000 M² D'ESPACES PUBLICS
DONT 4 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS**

**MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 5 MILLIONS € TTC
DONT 430 000 € FINANCÉS PAR L'ANRU**

En effet, **en 2014**, la signature des deux derniers actes de ventes avec la Foncière Logement et Plaine Commune Habitat, puis le démarrage des travaux, marquent la fin des commercialisations de l'opération. Avec les inaugurations, en été, des programmes de la CAPS – 28 logements en accession – et d'Espacil Habitat – 130 logements étudiants et jeunes actifs – on entrevoit clairement le futur quartier qui devrait s'achever début 2016.

En 2015, l'opération entrera dans sa dernière ligne droite avec l'achèvement des travaux des trois derniers programmes de logements et la livraison des espaces publics, notamment les parvis de la médiathèque Ulysse et de l'école maternelle intégrant des aires de jeux pour enfants.

Nos partenaires pour le projet sont l'Agence aD+P, urbaniste de ZAC ; l'Atelier Marion Talagrand et OTCI en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : CAPS, Espacil Habitat, Foncière Logement, Les Nouveaux Constructeurs, Plaine Commune Habitat.



Anne Vauvray

Directrice générale
de la CAPS

Pouvez-vous m'en dire un peu plus sur l'immeuble de 28 logements en accession de la ZAC de Bel-Air ?

Nous avons été sollicités par la ville de Saint-Denis pour la construction de logements dans le quartier Franc Moisin-Bel Air. Dans cette ZAC où plus de 250 logements vont être construits, il est primordial pour la ville qu'une partie soit réservée aux familles du quartier qui souhaitent devenir propriétaire mais qui sont écartées du marché de la promotion privée en raison de prix trop élevés. La CAPS commercialise des logements à un prix largement inférieur au marché des logements neufs sur le secteur, mais la possibilité d'acheter reste déterminée par la capacité d'emprunt des candidats à l'accession. Cet immeuble est une vraie réussite architecturale et est entouré de parcs, jardins avec des jeux pour enfants et de nombreux équipements publics. Il est à 10 minutes à pied du métro Porte de Paris.

Quel rôle a joué la SEM ?

Nous avons eu un vrai partenariat avec Plaine Commune Développement. Cet immeuble de 28 logements en accession était la première opération de la ZAC. Les voiries et réseaux divers n'étaient pas encore achevés mais la SEM a été d'une grande aide, tout le monde a poussé le projet et a aidé à sa finalisation.

Quels sont vos relations avec la SEM ?

La SEM est actionnaire de la Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété (CAPS) et Plaine Commune Habitat est membre du Conseil d'administration. En plus des liens financiers, nous avons des dossiers en commun sur de nombreuses ZAC qui prévoient des logements en accession sociale, ce pourquoi nous sommes en relation avec les opérationnels. Nous avons des liens aménageurs-opérateurs. J'espère développer cette collaboration dans les années à venir !



En images

- 1 Perspective du futur quartier Bel Air.
- 2 La Résidence Marguerite-Duras réalisé par Espacil Habitat.
Architectes : Anthony Roubaud et Antonini-Darmon.
- 3 La Villa Thierry réalisée par la CAPS.
Architectes : Agence Gérard Cussac.

De la porte parisienne à la place dionysienne



SAINT-DENIS

Ancien carrefour routier, la Porte de Paris, qui est également la rotule entre le centre historique de Saint-Denis et le quartier de La Plaine, devient un espace à vivre et non plus seulement à traverser. Le projet, débuté en 2003, s'appuie sur la mixité, l'intermodalité et le partage équitable de l'espace public pour faire du secteur un lieu attractif et accessible. L'arrivée du tramway T8 en décembre 2014 a fait faire au projet un bond en avant.

Dans le cadre de sa mission d'aménageur, la SEM a joué un rôle d'ensemblier et de coordonnateur compte tenu de la multiplicité des acteurs et de l'imbrication des programmes entre eux. Elle a également piloté une étude originale pour la reconversion de l'ancienne Halle aux moutons en un nouveau lieu culturel qui pourrait s'implanter sur le secteur sud de la ZAC. Il est à noter qu'au sein du même périmètre, la SEM est aussi AMO pour la construction du groupe scolaire / résidence étudiante (cf. p.64) et qu'elle est maître d'ouvrage délégué de la requalification du parking public (cf. p.65).

2014 a été une année charnière pour le quartier qui dévoile son nouveau visage : la rue Danielle-Casanova redressée a été ouverte à la circulation en février et la place de la Porte de

Paris a été finalisée au printemps suivant la mise en service du troisième accès à la station de métro (ligne 13). Après la livraison de la crèche associative Picou en janvier, le groupe scolaire et la résidence étudiante ont ouvert leurs portes pendant l'été. En décembre, la nouvelle ligne T8 du tramway a été inaugurée reliant la Porte de Paris à Épinay-sur-Seine et Ville-taneuse. Enfin la SEM a signé un acte de vente avec la CAPS pour la construction de 43 logements en accession sociale à la propriété et un commerce.

2015 sera également une année intense avec les inaugurations simultanées de l'hôtel 4 étoiles réalisé par Bouygues Immobilier, du nouveau parking public (cf. p.61), de deux restaurants en pieds d'immeubles et de la majeure partie des espaces publics. La SEM va par ailleurs signer un acte de vente avec SMBI pour la réalisation d'une résidence de 42 logements en accession.

Nos partenaires pour le projet sont Antoine Grumbach, urbaniste de ZAC ; Bérim, maître d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : Adoma, Bouygues Immobilier, CAPS, Espacil Habitat, Habitat Solidaire, PCH, SMBI.





SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
17,5 HECTARES

152 000 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
DANS LE SECTEUR AU NORD DE LA ZAC
DONT 41 500 M² DÉJÀ RÉALISÉS :

- 300 LOGEMENTS DONT 132 DÉJÀ RÉALISÉS
- UNE RÉSIDENCE SOCIALE DE 219 STUDIOS DÉJÀ RÉALISÉE
- 630 M² DE COMMERCES DONT 350 DÉJÀ RÉALISÉS
- 14 400 M² DE BUREAUX
- UN HÔTEL 4 ÉTOILES DE 156 CHAMBRES
- UN PROGRAMME MIXTE DE 5 190 M² COMPRENANT UN GROUPE SCOLAIRE DE 18 CLASSES ET UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 32 CHAMBRES DÉJÀ RÉALISÉS

10,4 HECTARES D'ESPACES PUBLICS
DONT 6,5 HECTARES DÉJÀ RÉALISÉS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 52,7 MILLIONS €

En images

- ① Les logements et les bureaux réalisés par Bouygues Immobilier en chantier et le nouveau tramway T8.
Architectes : Brenac & Gonzalez.
- ② Les nouveaux aménagements de la rue Pinel avec la crèche Picou, la résidence Adoma et l'équipement mixte d'Espacil Habitat et la ville de Saint-Denis.
- ③ La Porte de Paris et le programme mixte de Bouygues Immobilier, au centre.

Après les habitants, les salariés arrivent



SAINT-DENIS

En 15 ans, la ZAC Landy France (ex Landy Pleyel) a permis la constitution d'un quartier mixte animé sur l'emprise des anciennes usines à gaz du Lendit. Son dynamisme et sa capacité à attirer de grandes entreprises, fait de lui le premier secteur économique de Plaine Commune et participe à son positionnement comme le troisième pôle tertiaire du Grand Paris.

Pour cette opération, **la SEM** a dû déployer un savoir-faire spécifique en matière de dépollution des sols. Sur la vaste parcelle du Campus SFR elle a orchestré le plus vaste chantier de désorption thermique en France. La ZAC est également emblématique du savoir-faire de la SEM en matière de développement économique. Elle fait l'interface entre les objectifs de la collectivité et les exigences des investisseurs tertiaires privés.

En 2014, le quartier s'anime ! Les salariés emménagent dans les bureaux et les habitants fréquentent les nouveaux commerces de proximité pour l'ouverture desquels la SEM a joué un rôle essentiel. En février, SFR a inauguré la première tranche de 77 000 m² de son siège social et, en octobre, la direction française de Siemens s'est installée dans son nouvel immeuble de 19 000 m². Au total, près de 15 000 personnes travaillent dans le secteur nord de la ZAC.

En images

1 Perspective du futur parc du Temps des Cerises.
Paysagistes : D'Ici Là.

2 Les nouveaux bâtiments tertiaires
(Siemens, SNCF, SFR, ...) et des espaces publics
en septembre 2014.

3 Le Campus SFR, nouveau siège du groupe,
vu depuis l'intérieur. Architectes : Jean-Paul Viguiier.



En 2015, la SEM étudiera, avec Plaine Commune, les modalités de commercialisation du dernier grand terrain (2 hectares) à valoriser. Le Crédit Agricole emménage en début d'année dans les 7 200 m² du Lendit Lumière. La SNCF, en plus des quatre bâtiments qu'elle occupe déjà, investit les 15 000 m² du Coruscant (cf. p.66) et les 22 000 m² du Campus Campra soit, au total, près de 100 000 m². La seconde tranche du Campus SFR sera livrée dans le dernier trimestre de l'année, accompagnée par l'ouverture du parc du Temps des Cerises d'un hectare et les derniers espaces publics. Dans le même temps, la SEM poursuit les acquisitions foncières en vue de la réalisation d'un nouveau programme de logements rue Fraizier et travaille avec Plaine Commune à l'ouverture du quartier vers le nord.

Nos partenaires pour le projet sont Reichen & Robert, urbanistes de ZAC ; Egis et Philippe Hamelin en groupement de maîtrise d'œuvre des espaces publics ; les promoteurs et bailleurs : Cogedim, Emerige, Euro Equipements, Icade, Nacarat, PCH, SDIP, Vinci Immobilier.

**SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION :
35 HECTARES**

**502 500 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
DONT 415 300 M² DÉJÀ RÉALISÉS :**

- **500 LOGEMENTS DÉJÀ RÉALISÉS**
- **13 000 M² DE COMMERCES
DONT 10 820 M² DÉJÀ COMMERCIALISÉS**
- **402 000 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS
DONT 344 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS**
- **50 000 M² D'ACTIVITÉS AUDIOVISUELLES
DONT 23 000 M² DÉJÀ RÉALISÉS**

**8,2 HECTARES D'ESPACES PUBLICS
DONT 7 HECTARES DÉJÀ RÉALISÉS**

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 161 MILLIONS €



Bientôt face à la gare, un nouveau quartier



SAINT-DENIS

Intégrée à un vaste secteur de projet en limite du centre-ville de Saint-Denis, l'opération vise à accompagner le développement induit par la requalification de la gare de Saint-Denis. Troisième pôle multimodal d'Île-de-France, sa fréquentation devrait doubler d'ici 2025 (120 000 voyageurs par jour sont attendus). Il s'agit de transformer, au pied de celle-ci, un ancien pôle industriel en un quartier urbain autour d'un vaste parvis inauguré cette année.

En amont de la création de la ZAC, **la SEM** s'est vue confier des missions d'études, d'acquisition et de commercialisation. Elle a supervisé les études de faisabilité de retournement de la gare. En 2013, Plaine Commune a confié l'aménagement de la nouvelle ZAC à la SPL.

En 2014, le STIF a confirmé son engagement pour la requalification de la gare et son « retournement » vers l'ouest. D'ici 2020, elle s'ouvrira sur le nouveau parvis des Confluences, le cœur du futur quartier, réalisé par Plaine Commune et inauguré le 27 septembre. Quelques jours plus tard, Plaine Commune Développement a signé avec Nexity, le premier acte de vente de l'opération d'aménagement pour la réalisation de 53 logements en accession et 200 m² de surface commerciale donnant sur la nouvelle place.

En 2015, les travaux du programme de Nexity vont démarquer et la SPL va signer un second acte de vente avec GA Promotion pour un immeuble de 10 000 m² de bureaux et 600 m² de commerces. Un peu plus loin, le lancement du chantier du groupe scolaire Confluence (cf. p.63), premier équipement public de la ZAC, va permettre son ouverture en 2016 afin de répondre aux besoins engendrés par la création de nouveaux logements dans le secteur.

Nos partenaires pour le projet sont Atelier 2/3/4, pour les études préalables à la création de la ZAC ; les promoteurs : GA Promotion et Nexity.





SUPERFICIE GLOBALE DE L'OPÉRATION : 7,5 HECTARES

153 000 M² DE PROGRAMMES IMMOBILIERS :

- 700 LOGEMENTS
- 57 000 M² DE BUREAUX ET ACTIVITÉS
- 1 500 M² DE COMMERCES
- UN GROUPE SCOLAIRE DE 4 500 M²

2,2 HECTARES D'ESPACES PUBLICS

MONTANT GLOBAL DE L'OPÉRATION : 40 MILLIONS €

En images

① Le futur programme de 53 logements réalisé par Nexity. Architectes : Michel Guthmann.

② Perspective du futur quartier Sud Confluence.

③ Le futur programme tertiaire réalisé par GA Promotion. Architectes : Patrick Charoin + Marina Donda.





Opérations de construction

“

Dans le cadre de mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Plaine Commune Développement réalise les programmes souhaités par les Villes et l'Agglomération.

La SEM et la SPL proposent aux collectivités et aux opérateurs privés un savoir-faire sur mesure pour la construction d'équipements publics, de bâtiments d'activités ou d'ouvrages d'art.

”

Un chantier maîtrisé pour un voisinage apaisé



ÉPINAY-SUR-SEINE

Dans le quartier en renouvellement de la Source-les-Presles, la SPL intervient comme assistant de la ville d'Épinay-sur-Seine (maître d'ouvrage) pour la construction d'un bâtiment unique regroupant deux équipements distincts : un centre socioculturel et un multi-accueil.

Le projet est porteur d'enjeux forts en matière de développement durable, tant dans la composition et le fonctionnement du bâtiment, que dans la mise en œuvre des études et du chantier. Les déchets sont triés et recyclés à 75 %, les nuisances sonores sont limitées, une information régulière aux habitants a été mise

en place, etc. Si les objectifs sont atteints, cela pourrait être le premier bâtiment public réalisé par Plaine Commune Développement à obtenir le label NF HQE Bâtiment tertiaire.

Après leur démarrage en 2013, l'année 2014 a vu la poursuite des travaux pour une livraison prévisionnelle en été 2015.

Le projet a été conçu par Keldi Architectes.
La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville d'Épinay-sur-Seine.



1 311 M² COMPOSÉS DE :

- ◆ UN MULTI-ACCUEIL DE 30 BERCEAUX
- ◆ UN CENTRE SOCIOCULTUREL AVEC DES SALLES D'ACTIVITÉS, UNE CUISINE PÉDAGOGIQUE ET UN STUDIO D'ENREGISTREMENT

En images

- 1 Le futur bâtiment avec sa façade aérienne vu depuis la rue.

Une maison pour tous



ÉPINAY-SUR-SEINE

Au sein du périmètre de la CPRU du centre-ville d'Épinay-sur-Seine aménagé par la SEM (cf. p.30), la SPL a été mandatée pour réhabiliter La Maison du Centre. Située au pied d'un immeuble appartenant à l'OPH 93, cet équipement public municipal regroupe un centre socioculturel et une Maison des parents.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée en 2013.

En 2014, la SPL a piloté l'élaboration et fait valider, l'Avant projet sommaire (APS) par la Ville ce qui a permis d'initier la phase de l'Avant-projet définitif (APD).

Prochaines étapes : la validation de l'APD et la prise en compte des contraintes du projet de réhabilitation de l'immeuble de l'OPH 93 jouxtant la Maison du Centre, en vue de la définition des études et du démarrage des travaux. Pendant ce temps, le centre restera ouvert pour les habitants.

Le projet a été conçu par l'agence Tessier Poncelet.

Le mandant est la Ville d'Épinay-sur-Seine.

RÉHABILITATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC DE 760 M² DONT :

- 640 M² POUR LE CENTRE SOCIOCULTUREL
- 120 M² POUR LA MAISON DES PARENTS

Une requalification pour plus d'animation



ÉPINAY-SUR-SEINE

La salle des fêtes et les espaces associatifs situés à l'angle des rues du Général-Julien et Lacépède sont réhabilités dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-ville (cf. p.30). Une salle d'exposition viendra compléter la programmation et les façades seront également requalifiées.

Cette opération située en rez-de-chaussée d'un immeuble de 14 étages occupé a nécessité la mise en œuvre de dispositions particulières comme l'adaptation des heures de travail des ouvriers pour réduire les nuisances. Une autre difficulté, plus structurelle, tient à la faible hauteur sous plafond des espaces à réhabiliter dont il a fallu tenir compte, tant dans les propositions architecturales que lors de la phase travaux.

En 2014, la SPL a désigné l'entreprise de travaux permettant le démarrage du chantier pour une livraison prévisionnelle en été 2015.

Le projet a été conçu par l'Atelier Maufra-Coulon.

La mandant est la Ville d'Épinay-sur-Seine.

RESTRUCTURATION D'UN ESPACE DE 710 M² COMPOSÉS DE :

- UNE SALLE DES FÊTES
- DES ESPACES ASSOCIATIFS
- LA CRÉATION D'UNE SALLE D'EXPOSITION

En images

1 Vue du projet de requalification de la salle des fêtes, intégré à son environnement.



Après le groupe scolaire, place au gymnase



ÉPINAY-SUR-SEINE

Face au groupe scolaire Romain-Rolland réhabilité par la SEM en 2013, le gymnase du même nom fait l'objet d'une opération de rénovation/extension menée en mandat par la SPL.

L'architecture s'inspire directement du travail effectué pour l'école voisine de manière à former un ensemble visuellement cohérent. Dans le bâtiment, une rue intérieure originale desservira les différents espaces sportifs et les rendra observables via de larges baies vitrées.

L'année 2014 a été marquée par l'attribution du marché de travaux pour l'ensemble des tranches ferme et conditionnelle ainsi que pour la réalisation des aménagements extérieurs. Le maintien des activités sportives a été permis par un phasage précis des travaux. Ce défi complexe a été relevé et donne satisfaction aux services municipaux et aux associations.

Le projet a été conçu par Ligne 7 Architecture.
Le mandat est la ville d'Épinay-sur-Seine.

RÉHABILITATION ET EXTENSION D'UN BÂTIMENT DE 3 000 M² PORTANT SUR :

- ▶ LA RÉNOVATION DE DEUX DOJOS,
LA SALLE DE MUSCULATION ET
LA GRANDE SALLE MULTI-SPORTS
- ▶ LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE SALLE
DE GYMNASTIQUE

En images

- 1 L'une des façades vitrées du futur gymnase depuis le square voisin.



Un peu de Japon à Orgemont



ÉPINAY-SUR-SEINE

La SPL a été mandatée par la Ville pour la réalisation d'un dojo dans le quartier Orgemont, venant compléter l'offre en équipements sportifs. Les élus ont souhaité une architecture forte, comme un symbole au cœur de ce quartier en cours de requalification.

Ainsi, la conception originale du bâtiment s'inspire des codes traditionnels japonais avec une toiture travaillée à la manière d'un origami et la réalisation de « karensui » (jardin sec) et « kanshoniwa » (jardin végétal).

En 2014, l'Avant-projet sommaire (APS) a été validé, amorçant la phase d'Avant-projet définitif (APD) et le démarrage des études pré-opérationnelles. Le matériau employé pour la façade (initialement du Corian) a fait l'objet d'une réflexion particulière pour trouver celui qui puisse correspondre à la fois à une exigence de pérennité de l'ouvrage, au budget alloué à l'opération et au rendu imaginé par les architectes en phase concours.

Le permis de construire sera déposé au cours du premier semestre 2015 pour un démarrage des travaux début 2016.

Le projet a été conçu par Nomade Architectes.
La mandant est la Ville d'Épinay-sur-Seine.

CRÉATION D'UN DOJO DE 727 M² COMPRENANT :

- ◆ DEUX SALLES DE PRATIQUE D'ARTS MARTIAUX
- ◆ DES LOCAUX ASSOCIATIFS
- ◆ UN PATIO INTÉRIEUR

En images

- 1 Le futur dojo et son architecture rappelant l'art de l'origami.



Des travaux de réhabilitation éclairés



ÉPINAY-SUR-SEINE

La SEM intervient en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation d'un groupe scolaire en deux phases de travaux distinctes à réaliser sur les périodes estivales.

L'année 2014 a été marquée par la désignation de l'entreprise générale de travaux en mai et l'achèvement de la première tranche du projet en septembre. Les travaux de réhabilitation et d'extension de l'école maternelle ainsi que le changement des pompes à chaleur ont été réalisés durant les deux mois de vacances d'été des écoliers. Le respect de ce planning serré a permis d'assurer la rentrée scolaire suite à l'avis favorable de la commission de sécurité.

Été 2015 verra la mise en œuvre de la seconde phase – réhabilitation de l'école primaire – dans des conditions similaires.

Le projet a été conçu par Nicolas Favet Architectes.
La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville d'Épinay-sur-Seine.

UNE OPÉRATION EN DEUX PHASES :

- LA RÉHABILITATION, EXTENSION ET CHANGEMENT DES POMPES À CHALEUR D'UNE ÉCOLE MATERNELLE DE 7 CLASSES
- LA RÉHABILITATION D'UNE ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE DE 11 CLASSES



En images

① Aperçu de la façade de l'école maternelle avant les travaux de réhabilitation.

② Aperçu de la même façade après les travaux, deux mois plus tard.

Les travaux vont commencer pour l'UT



ÉPINAY-SUR-SEINE

Plaine Commune Développement a été mandatée par l'Agglomération pour réaliser la construction d'un équipement permettant de regrouper le personnel et les points de stockage du matériel de l'Unité territoriale (UT) des parcs et jardins d'Épinay-sur-Seine, aujourd'hui dispersés sur plusieurs terrains communaux.

En 2014, après avoir lancé l'appel d'offre au printemps, la SEM a désigné les entreprises de travaux en fin d'année permettant la pose de la première pierre en mars 2015 pour une livraison prévisionnelle en janvier 2016.

Le projet a été conçu par l'agence Des Contours.
Le mandant est Plaine Commune.

CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE
DE 1 065 M² COMPOSÉ DE :

- BUREAUX
- ESPACES DE STOCKAGE DE MATÉRIEL
- VESTIAIRES

En images

- ➊ Représentation du travail de résidentialisation futur en pied des résidences Quétigny.



Une opération pour trois copropriétés



ÉPINAY-SUR-SEINE

Plaine Commune Développement est en charge de la réhabilitation du parking et de la résidentialisation des trois copropriétés « Quétigny » situées rue Dumas dans le périmètre de la CPRU du centre-ville (cf. p. 30).

Cette opération a été confiée à la SEM par l'Union Syndicale des copropriétaires des Quétigny et bénéficie des subventions de l'ANRU. Outre la rénovation globale et la mise aux normes du parking existant, il est question de le scinder en trois volumes distincts réattribués à chacune des copropriétés.

Le reste de l'opération consiste en la résidentialisation des rez-de-chaussée qui devrait débuter au premier semestre **2015** et qui nécessitera une gestion particulière des flux piétons pour assurer l'accès aux six tours à leurs habitants ainsi que la réfection de la dalle du parking.

Le projet a été conçu par l'agence VB Lab.
La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Union des Syndicats des Copropriétés des Quétigny.

- RÉSIDENTIALISATION DES PIEDS D'IMMEUBLE
- REQUALIFICATION ET DIVISION DU PARKING
- RÉFECTION DE LA DALLE DU PARKING

Un équipement culturel deux en un



L'ÎLE-SAINT-DENIS

Plaine Commune Développement a été mandatée par la Communauté d'agglomération pour la construction d'un bâtiment unique regroupant deux équipements distincts et indépendants sur le site d'une ancienne usine pharmaceutique.

Ainsi l'espace se divise entre la médiathèque Elsa-Triolet au rez-de-chaussée avec des bureaux en R+1 et l'école des arts Frida-Kahlo dans les étages. Chacune des fonctions possèdent leurs propres spécificités techniques et exigences, parfois contradictoires. Ces contraintes ont demandé un travail particulier de la part de maîtrise d'oeuvre, en articulation avec la SEM.

Situé au pied de la récente station de tramway L'Île-Saint-Denis (T1), le parvis de la médiathèque accueille une œuvre d'art de l'artiste îlodionysien Vincent Ganivet, financée dans le cadre du 1 % artistique.

Après le lancement des travaux en 2012, l'inauguration a eu lieu le 18 janvier **2014** en présence, notamment, de Michel Bourgain, maire de la Ville et de Patrick Braouezec. La SEM a poursuivi ensuite sa mission jusqu'à l'issue de la garantie de parfait achèvement.

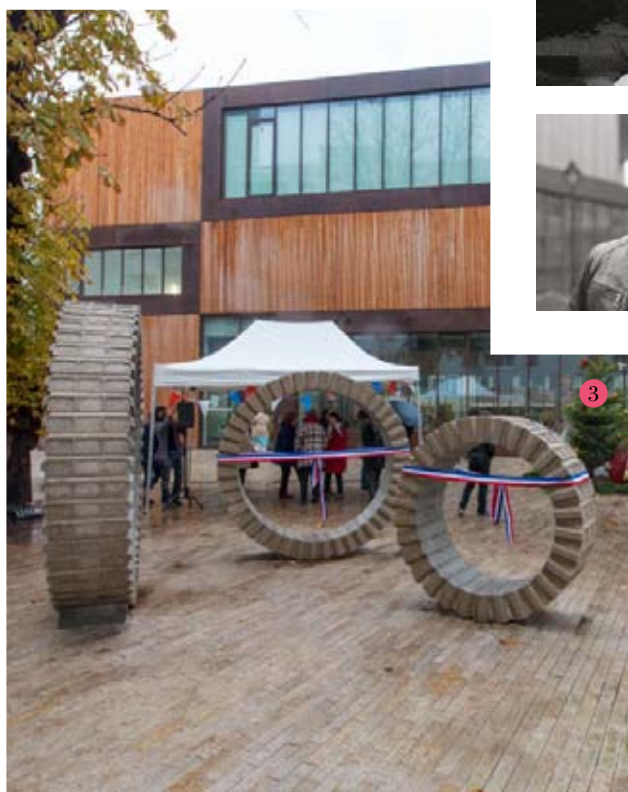
Le projet a été conçu par l'agence DDA.

La mandant est Plaine Commune.

RÉALISATION D'UN BÂTIMENT DE 1 600 M²
COMPRENANT :

- UNE MÉDIATHÈQUE DE 800 M² AVEC UNE SALLE D'ANIMATION, UNE GRANDE SALLE, DES ESPACES ADMINISTRATIFS
- UNE ÉCOLE DES ARTS DE 800 M² DÉDIÉE À L'APPRENTISSAGE DE LA MUSIQUE, DE LA DANSE ET DES ARTS PLASTIQUES





Jean-Louis Julien

Directeur de l'école des Arts
Frida-Kahlo

Mohamed Bouali

Directeur de la médiathèque
Elsa-Triolet

Comment vous sentez-vous dans vos nouveaux locaux ?

JEAN-LOUIS JULIEN : Les 20 professeurs et les trois membres administratifs de l'école des Arts Frida-Kahlo – dont moi-même – sommes très satisfaits par nos nouveaux locaux. Ils sont spacieux, lumineux, insonorisés, et équipés.



MOHAMED BOUALI : Sans commune mesure avec nos locaux précédents ! Nous sommes dans des conditions de travail optimum !

Comment se passe la cohabitation entre les deux structures ?



J.-L.J. : Nous avons d'excellents rapports. Les partenariats se sont concrétisés quasiment dès l'ouverture du bâtiment. Nous aimerions que nos publics cohabitent autour de projets communs et que nos ressources soient utilisées collectivement.

M.B. : Chacun prend ses marques, on apprend à connaître le fonctionnement de l'autre structure. La salle d'animation fait l'interface entre les deux équipements et s'inscrit dans le cadre de la mise en place de projets communs. Nous réfléchissons à une fusion de nos publics et à un cadre de travail collaboratif.

Avez-vous été associé à la construction du bâtiment ?

J.-L.J. : Oui et ce dès le départ de la réflexion autour de la conception des plans. J'ai pu aussi suivre la grande majorité des réunions hebdomadaires de chantier.

M.B. : De manière partielle, car je suis arrivé en 2012, mais mes prédécesseurs ont été impliqués dans la construction.

Quelles sont vos relations avec la Sem ?

J.-L.J. : Elles sont toujours constructives !

M.B. : Il y a un réel accompagnement de la part de la SEM notamment sur les questions relatives au suivi de chantier. Elle représente une vraie interface entre les entreprises et nous.

En images

1 et 2 La nouvelle médiathèque au pied de l'arrêt du tramway T8, donnant sur la nouvelle place des Arts.

3 L'inauguration de l'œuvre d'art de Vincent Ganivet.

Une nouvelle vie pour l'usine Mécano



LA COURNEUVE

Plaine Commune a mandaté la SEM pour la transformation de l'ancienne usine Mécano en deux équipements publics modernes : la médiathèque Aimé-Césaire, la plus grande de l'agglomération, et un pôle administratif communal.

Cette opération complexe a nécessité la préservation et la mise en valeur de la qualité architecturale remarquable du bâtiment existant, symbole de l'identité du centre-ville de La Courneuve. Le travail des maîtres d'œuvre a permis la conservation de la façade datant de 1912, tout en intégrant à l'intérieur deux structures répondant aux normes contemporaines. Cette « seconde peau » permet d'atteindre un niveau de performance énergétique BBC. La gestion des températures est assurée par un système géothermique sur nappe.

Le projet a nécessité également de permettre la cohabitation de deux équipements dont les modalités d'accueil du public et l'organisation spatiale des services diffèrent. Un centre administratif provisoire a par ailleurs dû être réalisé à proximité pour accueillir le public pendant la durée du chantier.

Enfin, une attention particulière a été portée au maintien des qualités architecturales proposées au stade du concours par le groupement de maîtrise d'œuvre. Le dessin du moucharabieh de la façade en est un témoin important.

En 2014, les travaux se sont poursuivis jusqu'en janvier 2015 pour une inauguration officielle en avril de la même année.

Le projet a été conçu par le groupement de maîtrise d'œuvre constitué de l'agence Flint, architecte mandataire, et l'agence Vb-Lab, architecte de suivi de chantier.

Le mandant est Plaine Commune.

RÉALISATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC DE 4 900 M² UTILES COMPOSÉ DE :

- ▶ UNE MÉDIATHÈQUE DE 2 300 M² COMPRENANT DES PÔLES THÉMATIQUES, DES ESPACES D'EXPOSITION ET UNE SALLE D'ANIMATION DE 75 PLACES
- ▶ UN PÔLE ADMINISTRATIF DE 2 682 M² COMPRENANT HUIT SERVICES MUNICIPAUX

En images

- 1 Face au nouvel équipement, une éolienne dorée, oeuvre artistique de Véronique Joumard (1% artistique).



Une médiathèque qui se met au vert



PIERREFITTE-SUR-SEINE

Mandatée par la communauté d'agglomération, Plaine Commune Développement réalise une médiathèque le long du boulevard Jean-Mermoz, dans le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine. Le projet a été conçu selon une démarche environnementale volontariste sous certification.

La SEM s'est adjoint l'expertise d'une AMO spécialisée dans l'efficacité énergétique des bâtiments. La future médiathèque bénéficiera d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), d'une toiture végétalisée et d'une pompe à chaleur raccordée à un puits géothermique. Il s'agit du second projet de ce type mené par la SEM qui développe peu à peu une expertise fine en la matière.

Le projet architectural prévoit l'accueil du public dans une vaste « agora ». Les collections seront organisées autour d'un patio central végétalisé. En complément des pôles documentaires et des locaux dédiés au personnel, la médiathèque comprendra une salle d'accueil culturelle destinée à fonctionner également en dehors des horaires d'ouverture de la médiathèque.

Les travaux ont démarré en 2013, se sont poursuivis en 2014, et la réception du bâtiment est prévue pour l'été 2015.

Le projet a été conçu par l'agence d'architecture Bruno Huerre.

Le mandant est Plaine Commune.



RÉALISATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC DE 1 930 M² COMPOSÉ DE :

- ◆ UN ESPACE D'ACCUEIL CENTRAL
- ◆ UNE SALLE D'ACTION CULTURELLE DE 85 PLACES
- ◆ QUATRE PÔLES DOCUMENTAIRES
- ◆ LOCAUX (BUREAUX ET ESPACES COMMUNS) POUR LE PERSONNEL

En images —————▶

1 La médiathèque en chantier.

Une opération à tiroirs



PIERREFITTE-SUR-SEINE

Mandatée par Pierrefitte-sur-Seine, la SEM assure la réhabilitation d'un groupe scolaire et la construction d'un centre social dans le périmètre de la ZAC du Quartier des Poètes qu'elle aménage (cf. p. 40).

Cette opération « à tiroirs », prévoit la conservation d'une partie de la façade d'origine – témoin d'une architecture scolaire typique des années 30 – la démolition et la reconstruction du reste du bâtiment ainsi que la réalisation d'une école semi-modulaire provisoire. Destinée à assurer la bonne scolarisation des élèves de primaire pendant les travaux, elle prendra place en partie dans l'ancienne aile dédiée à l'école maternelle et dans des bâtiments modulaires. Les plus petits ont, quant à eux, déménagé en 2015 dans le nouveau groupe scolaire Danielle-Mitterrand inauguré récemment dans le quartier.

Le futur centre social se situera dans un bâtiment distinct, construit sur les emprises libérées par les démolitions.

En 2014, l'Avant-projet sommaire a été réalisé et une quinzaine de diagnostics ont été menés : amiante, thermique, phytosanitaire, acoustique, etc. L'architecte de l'école provisoire de 19 classes a été désigné et les travaux ont débuté en avril 2015.

Le projet de réhabilitation du groupe scolaire a été conçu par Gaëtan Le Penhuel et celui de l'école provisoire par Studio Hybride.

Le mandant est la ville de Pierrefitte-sur-Seine.

RÉHABILITATION DU GROUPE SCOLAIRE EUGÈNE-VARLIN PORTANT SUR :

- ▶ LA DÉMOLITION DE L'ANCIEN BÂTIMENT À L'EXCEPTION D'UNE PARTIE DE LA FAÇADE RÉHABILITÉE
- ▶ LA RECONSTRUCTION D'UN GROUPE SCOLAIRE LE 3 234 M² COMPRENANT 6 CLASSES DE MATERNELLE, 17 CLASSES D'ÉLÉMENTAIRE ET 3 LOGEMENTS DE FONCTION
- ▶ LA CRÉATION D'UN CENTRE SOCIAL DE 816 M²

En images

- 1 La façade de l'ancien groupe scolaire intégrée dans le futur équipement.



Le premier équipement d'un futur quartier



SAINT-DENIS

La SEM Plaine Commune Développement s'est vue confier une conduite d'opération pour la construction du premier groupe scolaire de la ZAC Sud-Confluence, aménagée par la SPL (cf. p. 48).

Mitoyen de l'immeuble Coignet – premier bâtiment à avoir été construit intégralement en béton et inscrit au titre des Monuments historiques – le projet a été conçu en collaboration avec les architectes des bâtiments de France.

L'année 2014 a été marquée par la modification du projet initial, nécessitant le dépôt d'un nouveau permis de construire. Désormais, l'opération se fera en deux phases pour respecter la temporalité des acquisitions foncières. La première débutera en

mai 2015. La conception de ce premier bâtiment permettra la liaison avec celui réalisé dans la seconde tranche.

Le projet a été conçu par l'Atelier d'architectes Jacques Soucheyre & associés dans le cadre d'une conception/réalisation confiée à SIMEONI, mandataire du groupement.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Saint-Denis.

CONSTRUCTION D'UNE PREMIÈRE TRANCHE DE 4 100 M² COMPRENANT :

- ◆ **UNE ÉCOLE MATERNELLE DE 8 CLASSES**
- ◆ **UN RESTAURANT SCOLAIRE DE 370 COUVERTS**
- ◆ **UN CENTRE DE LOISIRS DE 5 SALLES**

CONSTRUCTION D'UNE SECONDE TRANCHE DE 830 M² COMPRENANT UNE ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE DE 10 CLASSES

En images

1 Vue d'ensemble du projet qui entoure l'immeuble Coignet.

2 Le futur groupe scolaire mitoyen à l'immeuble Coignet, vu depuis la rue Charles-Michels.



Un nouvel équipement structurant à la porte de Paris



SAINT-DENIS

La ville de Saint-Denis et Espacil Habitat, organisés en groupement de maîtrise d'ouvrage, ont confié à la SEM une mission de conduite d'opération pour la réalisation d'un bâtiment regroupant un groupe scolaire et une résidence étudiante au sein de la ZAC de la Porte de Paris (cf. p. 44).

Bien qu'imbriqués l'un dans l'autre, les deux équipements fonctionnent de manière totalement indépendante. Pour cette raison, la SEM a dû jouer un rôle important de coordination entre les deux maîtres d'ouvrage, ainsi qu'avec les nombreux intervenants à tous les stades de cette opération qui s'est finalement déroulée de manière très fluide.

Ici, le 1 % artistique a financé une œuvre de Sylvain Gouraud intitulée « Les Fantômes de Chamrose » consistant à prendre en photo les riverains dans un studio installé au milieu du chantier, une manière de les impliquer dans la transformation de leur quartier. Ces photos sont exposées sur les murs de l'école de façon permanente.

Le 15 novembre 2014, le groupe scolaire a été inauguré par Didier Paillard, maire de Saint-Denis, Patrick Braouezec, ainsi que tous les acteurs du projet. Il a été rappelé combien cet équipement public, le premier de la ZAC, est structurant pour le renouveau du quartier et primordial pour répondre à la demande grandissante sur la commune.

Le projet a été conçu par les architectes de l'Agence Périphériques.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Saint-Denis et Espacil Habitat.

CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE 5 190 M²
COMPOSÉ DE :

- ◆ UN GROUPE SCOLAIRE DE 4 161 M²
REGROUPANT 11 CLASSES D'ÉLÉMENTAIRE,
8 CLASSES MATERNELLES ET UN CENTRE
DE LOISIRS DE 5 SALLES
- ◆ UNE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE DE 1 029 M²
COMPTANT 32 LOGEMENTS



En images

- 1 La cour et le premier étage du groupe scolaire surplombé de la résidence étudiante.

Faire de la place en surface !



SAINT-DENIS

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Porte de Paris (cf. p.44) et de l'arrivée du tramway (T8), le parking public sous-terrain fait l'objet d'une requalification dont Plaine Commune est maître d'ouvrage. Compte-tenu de la coordination complexe à opérer avec les différents projets en cours sur le secteur, une mission de délégation de maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SEM.

À ce titre, elle réalise les études et le suivi des travaux (arasement et reconstruction) ainsi que toutes les autres prestations nécessaires à la réussite du projet.

L'insertion de l'ouvrage dans l'environnement urbain est optimisée grâce à l'intégration des accès dans la station de métro existante (ligne 12) et dans l'immeuble de bureaux de Bouygues Immobilier en construction.

En images

1 Le chantier d'arasement de l'ancien parking en 2012.



LA REQUALIFICATION D'UN PARKING DE 9 000 M² COMPRENANT :

- ◆ L'ARASEMENT DU NIVEAU SUPÉRIEUR ET LA CONSTRUCTION D'UNE SUR-DALLE
- ◆ LA RESTITUTION D'UNE OFFRE DE STATIONNEMENT DE 300 PLACES SUR DEUX NIVEAUX

L'opération d'arasement du volume ancien a nécessité de construire une sur-dalle pour accueillir les réseaux du tramway, les massifs de mobiliers urbains ainsi que pour supporter le poids du trafic.

2014 a vu l'achèvement de l'opération. Des travaux complémentaires ont dû être entrepris pour assurer la bonne desserte du parking du programme mixte réalisé par Bouygues Immobilier. Ainsi, le parc de stationnement ouvrira au printemps 2015, en même temps que l'hôtel 4 étoiles.

Le projet a été conçu par le cabinet d'architecture Derbesse.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'agglomération Plaine Commune.

L'immobilier d'entreprise voit... champagne !



SAINT-DENIS

Le Coruscant constitue la seconde tranche d'un ensemble de programmes développé par la Foncière de Paris dans le périmètre de la ZAC Landy France (cf. p. 46). La SEM a été missionnée en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage pour la construction des bâtiments.

D'abord destiné à accueillir une activité liée à l'audiovisuel, le projet a connu des modifications structurelles intervenues en cours de chantier pour s'accorder à son nouvel utilisateur : les salariés de la SNCF déjà implanté dans trois bâtiments répartis sur le quartier.

RÉALISATION D'UN BÂTIMENT DE 14 954 M²
COMPRENANT :

- ◆ 14 700 M² DE BUREAUX
- ◆ 254 M² DE COMMERCES

La spécificité du projet architectural tient notamment dans le dessin de la résille de la façade et à sa couleur champagne. La volonté du maître d'œuvre était de donner une certaine sensualité au bâtiment.

L'année 2014 a été marquée par l'achèvement des travaux en hiver et 2015 verra la livraison définitive du bâtiment et l'installation des salariés dans les bureaux.

Pour mémoire, les studios du Lendit, 19 750 m² dédiés à la production audiovisuelle, ont été livrés en 2011 et sont occupés depuis par l'entreprise Euromédia. Le Lendit Lumière, qui compte 7 200 m² de bureaux, a été livré en 2012 et a été vendu au Crédit Agricole en 2014.

Le projet a été conçu par l'agence Brenac & Gonzalez. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Foncière de Paris.

En images

1 Le nouvel immeuble et sa façade couleur champagne.



Le château de la Motte se rêve en médiathèque



STAINS

La communauté d'agglomération a mandaté la SEM pour la réalisation d'une médiathèque centrale sur le site du château de la Motte, dont une partie sera conservée, réhabilitée et intégrée au futur bâtiment. Le porche, inscrit au patrimoine des Monuments Historiques, sera restauré et une extension sera créée.

Le maître d'œuvre a conçu un projet s'amarrant au Château de la Motte qui en devient l'aile est, l'extension à l'ouest répondant en écho au corps du bâtiment existant. L'ancienne cour est conservée sous la forme d'un vaste espace centrale intérieur à

double hauteur qui distribue les collections et les locaux de la médiathèque. Le programme a été conçu en partenariat avec l'architecte des bâtiments de France.

L'année 2014 a été marquée par la poursuite des études pré-opérationnelles et l'organisation de la consultation d'entreprises de travaux. Le démarrage du chantier est prévu à la fin du second trimestre 2015 et la livraison mi-2016.

Le projet a été conçu par Bruno Gaudin.
Le mandat est assuré par Plaine Commune.

CONSTRUCTION D'UNE MÉDIATHÈQUE DE 2 300 M² COMPRENANT :

- ▶ UN ACCUEIL CONÇU COMME UNE AGORA (AVEC ESPACE DE DÉTENTE, ATELIER, ESPACE PRESSE, ESPACES D'EXPOSITION...)
- ▶ 4 PÔLES DOCUMENTAIRES ;
- ▶ UN AUDITORIUM INDÉPENDANT
- ▶ DES LOCAUX ADMINISTRATIFS

En images

1 La future médiathèque et l'aile conservée du château.



Remerciements, crédits photographiques et illustrations

- DIM Urban
 Adoma
 AEC Architecture
 AEP Normand
 Agence Calq
 Agence DPM
 Agence Ter
 Alain Beraud
 Anne Vauvray
 Antoine Grumbach
 Antonini + Darmon Architectes
 Arc/Pôle
 Arcade
 Archicréa
 Arte Factory
 Atelier Bruno Huerre
 Atelier d'architectes Jacques Soucheyre & associés
 Atelier de l'Île
 Atelier du Pont
 Atelier Frédéric Roussel
 Atelier Maufra-Coulon
 Atelier Pascal Gontier
 Atelier Salomon architecte
 Atelier Soa
 Ateliers 2/3/4
 AUC
 Babin + Renaud Architectes
 BATT
 Béal & Blanckaert
 Beguin & Macchini
 Benoit Fougeirolles
 Bérin
 Bernard Paurd
 BNP Paribas Immobilier
 BNR Architectes
 bo Architecture
 Bouygues Immobilier
 Brémond Immobilier
 Brenac & Gonzalez
 Bruno Fortier
 Bruno Gaudin architectes
 Cabinet Dubois & Associés
 CAPS (Coopérative d'Accession à la Propriété Sociale)
 Celnikier & Grabli
 Chaix & Morel et associés
 Christophe Fillieule
 CL Infra
 Cogedim
 Colboc Franzen & associés
 Communauté d'agglomération Plaine Commune
 Compagnie du Paysage
 Comptoir des Projets
 D'ici Là Paysage
 Daquin & Ferrière Architectes
 DCF
 Des Contours
 DE-SO architectes
 Devaux & Devaux architectes
 Devillers & associés
 D'ici Là
 Didier Blavette
 Dietmar Feichtinger
 Dietmar Feichtinger architectes
 Diola production
 DMP architectures
 Dominique Coulon et associés
 Dominique Marrec
 Dragan Lekic
 Dumond Legrand Architectes
 ECDM
 Egis
 Emerige
 Emmanuel Combarel
 Emmanuelle Le Grand
 ER CREA
 Eric Bonté
 Espacil
 Européqupements
 Fabrice Dusapin architecte
 Facto architectures
 Fernando Vega-Sanchez
 FIAC
 Financière Rive Gauche
 Fiszer Atelier 41
 Flint
 Florence Mercier
 Florence Mercier Paysagiste
 Foncière Logement
 France Habitation
 Frédéric Darondeau
 GA Promotion
 Gaëtan Le Penhuel Architecture
 Garault – CCIR Paris Ile-de-France
 Germe & JAM
 Gilles Poux
 Goldstein Lipa-Serge
 Groupe Saint-Germain
 Habitats Solidaires
 Hamonic + Masson
 Hesters & Oyon
 HYL paysage
 Icade
 Icade Promotion Logement
 ICF
 IGN
 Immobilière 3F
 Inestia
 Ingérop
 International Carril architectes associés
 Jacques Soucheyre & associés
 Jean Farnier Architecte
 Jean-Louis Julien
 Jean-Paul Viguier Architecture
 K Architectures
 Kaufman & Broad
 Keldi Architectes
 KIM SARL
 La Maison KOZ
 Laurent Desmoulins
 Lelli Architectures
 Les Nouveaux Constructeurs
 Ligne 7 Architecture
 Lipsky + Rollet Architectes
 Loeiz Caradec & Françoise Risterucci Architectes
 Logirep
 Margot-Duclot architectes associés
 Maximous 75
 MFR architectes
 Michel Guthmann Architecture & Urbanisme
 Mohamed Bouali
 Nacarat
 Nexity
 Nicolas Favet Architectes
 Nicolas Vercellino
 Noa Architectes
 Nomade
 NR Conseils
 Octa Paysage
 Ogif
 ON Eclairagiste
 OPH 93
 OPH d'Aubervilliers
 OTCI LG
 O'Zone
 Patrick Charoin + Marina Donda, architectes
 Paul Chemetov
 Périphériques
 Philippe Couette
 Philippe Hamelin
 Philippon-Kalt Architectes Urbanistes
 Pierre le Tulzo
 Plaine Commune Développement
 Plaine Commune Habitat
 Platform
 rb&cie, Florence Robert & Frédéric Boeuf
 Reichen et Robert & Associés
 Ropa Architecture
 SAS JSBF Victor Hugo
 SDIP
 Sergio Grazia
 Sirius
 SMBI
 Sodearif
 Talagrand et Associés
 Tank Architectes
 Technicité
 Territoire Sites & Cités
 Tessier Poncet Architectes
 Thibaud Babled Architectes Urbanistes
 Thierry Mamberti
 TOA Architectes
 Tugec
 Valode & Pistre
 VB-Lab
 Verdier + Rebière
 Ville d'Aubervilliers
 Ville de La Courneuve
 Ville de L'Île-Saint-Denis
 Ville de Pierrefitte-sur-Seine
 Ville de Saint-Denis
 Ville de Stains
 Ville d'Epinais-sur-Seine
 Vinci Immobilier
 William Sauveur
 Willy Vainqueur

Comité de rédaction :

Odile Genest, Directrice de la Construction, et David Cocheton, Directeur de l'Aménagement et du Développement de Plaine Commune Développement.

Conception/création/rédaction :

urbanrhapsody : 01 43 57 33 60

Impression :

Ce document a été imprimé sur un papier FSC pour une gestion durable des forêts par l'imprimerie PSD à Aubervilliers.



17-19, AVENUE DE LA MÉTALLURGIE

93210 SAINT-DENIS LA PLAINE

T : 01 49 17 83 60 F: 01 49 17 83 64

WWW.SEMPLAINE.FR