

ÉDITO



Pour évoquer de manière plus détaillée les thèmes liés à notre métier et au territoire sur lequel nous intervenons, « À la Une » version papier est un complément de la newsletter électronique éponyme.

Pour ce numéro, nous avons décidé de nous arrêter particulièrement sur les études de développement urbain que nous conduisons dans le cadre du contrat de développement territorial (CDT), en lien avec la réalisation future des gares du Nouveau Grand Paris.

Ce projet majeur à l'échelle de la métropole devient le nouveau cadre de référence de l'aménagement.

C'est pour anticiper et accompagner ces évolutions, que l'agglomération et ses partenaires ont créé de nouveaux outils : la société publique locale Plaine Commune Développement et la Foncière Commune.

Cette lettre d'information est éditée à l'occasion du congrès des Entreprises Publiques Locales et du SIMI.



**CATHERINE LÉGER,**

Directrice générale



OCTOBRE 2013

# À LA UNE

LÉTRE D'INFORMATION DE PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT



ÉDITO



Pour évoquer de manière plus détaillée les thèmes liés à notre métier et au territoire sur lequel nous intervenons, « À la Une » version papier est un complément de la newsletter électronique éponyme.

Pour ce numéro, nous avons décidé de nous arrêter particulièrement sur les études de développement urbain que nous conduisons dans le cadre du contrat de développement territorial (CDT), en lien avec la réalisation future des gares du Nouveau Grand Paris.

Ce projet majeur à l'échelle de la métropole devient le nouveau cadre de référence de l'aménagement.

C'est pour anticiper et accompagner ces évolutions, que l'agglomération et ses partenaires ont créé de nouveaux outils : la société publique locale Plaine Commune Développement et la Foncière Commune.

Cette lettre d'information est éditée à l'occasion du congrès des Entreprises Publiques Locales et du SIMI.



CATHERINE LÉGER,

Directrice générale



OCTOBRE 2013

LETTRE D'INFORMATION DE PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

# À LA UNE



PATRICK BRAOUEZEC,  
PRÉSIDENT  
DE LA SEM



Avec pas moins de 11 gares sur son territoire, Plaine Commune est l'un des secteurs qui va le plus évoluer. Il est évident que la Sem sera l'un des partenaires privilégiés de cette nouvelle étape importante pour le développement urbain de Plaine Commune.

Avec la création de la SPL\* et de la SPF\*\*, nous allons pouvoir plus facilement encore répondre aux besoins des villes. Nous avons éminemment besoin de ces deux structures pour diversifier et déployer plus de moyens pour l'aménagement de ce territoire.

En collaboration avec les Villes et les services de l'Agglomération, nous avons élaboré un contrat de développement territorial avec un volet social très développé.

Nous partageons une volonté de construire la ville avec les personnes qui y habitent.

Nous avons dû négocier pour obtenir la possibilité de produire 40 % de logements sociaux là où le plafond était de 30 %.

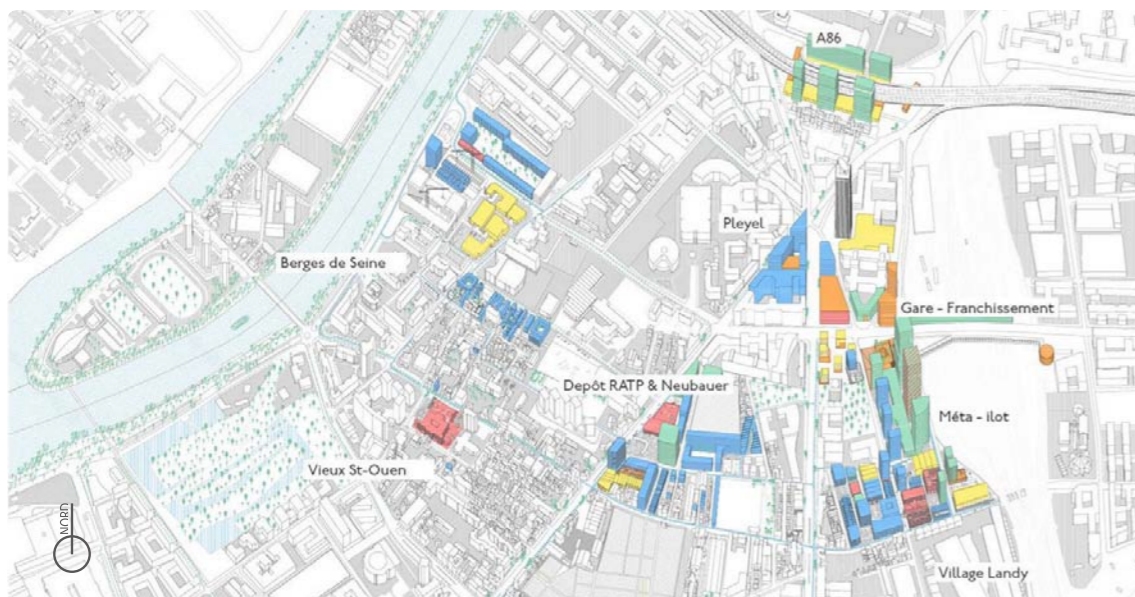
Il est bien évident que c'est par ces logements sociaux que nous pourrions maintenir une population qui contribue, activement, à la diversité de ce territoire de la culture et de la création.

\*société publique locale

\*\*société foncière publique



# PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT, PARTENAIRE DE L'AGGLOMÉRATION POUR LE GRAND PARIS



Secteur de projets identifié dans le cadre de l'étude urbaine de la Tête de réseau

*Principalement connu pour son volet transport – le Grand Paris Express – le Nouveau Grand Paris est un projet de développement métropolitain beaucoup plus global qui intègre de nombreuses dimensions : économiques, urbaines, solidaires...*

Véritable vecteur de développement territorial, le Grand Paris Express va permettre de réaliser des opérations d'aménagement autour des gares desservies par les nouvelles lignes de transport en commun.

Les objectifs sont définis et contractualisés dans des contrats de développement territorial signés à la fois par l'État et les collectivités concernées. À ce jour, 11 contrats ont été mis en place. Celui qui est porté par Plaine Commune vient d'être soumis à enquête publique (16 sept. - 18 oct. 2013).

Plaine Commune Développement a contribué à la définition de ce contrat de développement territorial. Son implication aux côtés de l'Agglomération dans la réalisation des projets d'aménagement liés au Grand Paris va notamment se poursuivre sur trois volets principaux : l'aménagement du quartier Pleyel, la faisabilité d'une gare-pont habitée et la maîtrise du foncier...

## Quartier Pleyel, une nouvelle centralité

Situé entre La Défense et l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, le secteur Pleyel bénéficie d'un emplacement stratégique. Consciente du potentiel de ce site, au cœur du territoire de la culture et de la création, Plaine Commune a mandaté l'agence d'architectes AUC et la Sem pour la conduite d'une étude pré-opérationnelle<sup>(1)</sup> située autour de la gare Pleyel. Elle a permis la préfiguration de périmètres opérationnels sur le secteur Pleyel (15 ha sur Saint-Denis) et sur un secteur élargi, dénommé « Tête de réseau » sur les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen. L'implantation d'activités créatives (design, architecture, culture) seront favorisés dans la programmation des projets.

## DJAMEL KLOUCHE, ASSOCIÉ GÉRANT DE L'AUC ARCHITECTES URBANISTES

L'agglomération va être très bien desservie par les transports en commun. Cette hyper-accessibilité va se matérialiser par la création d'une gare à Pleyel qui sera un peu l'équivalent, en termes de fréquentation, de la gare du Nord à Paris. L'AUC a travaillé avec Plaine Commune Développement sur un projet de gare-pont qui permettrait de regrouper l'ensemble des lignes de transports mais également de relier les quartiers Pleyel et Landy France grâce à un franchissement des voies ferrées qui marquaient jusqu'alors une barrière entre ces deux parties de la ville et plus globalement entre l'est et l'ouest de la Plaine. Cela va permettre de redéployer une stratégie de développement à l'échelle de toute l'agglomération.

## Une gare-pont habitée

Futur pôle intermodal majeur à l'échelle de l'agglomération et de la métropole, la gare Pleyel regroupera sept lignes de transports en commun dont certaines déjà existantes : la 13 du métro et la D du RER, puis les lignes 14, 15 et 16. Aujourd'hui séparées par un faisceau ferré de 280 mètres de large, ces deux lignes sont accessibles depuis deux gares distinctes. Envisagée depuis plusieurs décennies, la création d'un franchissement de ces voies s'est légitimement imposée dans le cadre du Grand Paris. La Sem a conduit les études, dans le cadre d'un groupement de commande porté par la SGP, RFF, la SNCF, la CDC, et l'EPA Plaine de France<sup>(2)</sup>. Elles ont abouti à la définition du projet de gare-pont. Cet ouvrage sera composé d'une gare souterraine mais aussi de boutiques et de bureaux qui, édifiés le long des voies ferrées, constitueront une barrière sonore.

## La maîtrise du foncier, condition sine qua non

La réussite du Grand Paris, dans ses objectifs de densification urbaine autour des gares, passe par une nécessaire maîtrise du foncier.

À la suite d'une étude menée par l'agglomération, aboutissant à un diagnostic précis des opportunités foncières, la Sem a travaillé en collaboration avec l'EPPFIF, à la création d'une foncière publique, la SAS Foncière Commune. Elle a vocation à acquérir des sites et à en assurer le portage au delà des durées habituelles de conventions.

Pour « amortir » ces investissements, les terrains seront mis en location à des activités économiques. Cette démarche, guidée par une stratégie sur le long terme, permet à la fois de limiter les spéculations et en même temps de constituer les réserves nécessaires aux futurs projets d'aménagement.



Patrick Braouezec et Guillaume Pépy, président de la SNCF, regardent le faisceau ferré depuis le campus Étoiles de la SNCF qui accueille depuis le 29 juillet dernier les 900 salariés du siège de l'entreprise.

<sup>(1)</sup> étude urbaine et programmatique de la tête de réseau du pôle de la création menée par l'AUC (mandataire) et Plaine Commune Développement pour le compte de Plaine Commune entre janvier 2012 et février 2013.

<sup>(2)</sup> étude des conditions techniques de réalisation du franchissement Landy-Pleyel réalisée entre juin 2012 et novembre 2013.

## PATRICK BRAOUEZEC, PRÉSIDENT DE LA SEM

Avec pas moins de 11 gares sur son territoire, Plaine Commune est l'un des secteurs qui va le plus évoluer. Il est évident que la Sem sera l'un des partenaires privilégiés de cette nouvelle étape importante pour le développement urbain de Plaine Commune.

Avec la création de la SPL\* et de la SPF\*\*, nous allons pouvoir plus facilement encore répondre aux besoins des villes. Nous avons éminemment besoin de ces deux structures pour diversifier et déployer plus de moyens pour l'aménagement de ce territoire.

En collaboration avec les Villes et les services de l'Agglomération, nous avons élaboré un contrat de développement territorial avec un volet social très développé.

Nous partageons une volonté de construire la ville avec les personnes qui y habitent.

Nous avons dû négocier pour obtenir la possibilité de produire 40 % de logements sociaux là où le plafond était de 30 %.

Il est bien évident que c'est par ces logements sociaux que nous pourrions maintenir une population qui contribue, activement, à la diversité de ce territoire de la culture et de la création.

\*société publique locale  
\*\*société foncière publique

# EN BREF



## PLAINE COMMUNE CRÉATION D'UNE FONCIÈRE PUBLIQUE

Le 9 octobre 2013, le conseil d'administration de la Sem a décidé d'effectuer un apport en capital de 1,5 millions d'euros pour la création de la SAS Foncière Commune en partenariat avec l'EPFIF qui apporte quant à lui 8,5 millions d'euros. Cette société a vocation à constituer et gérer des réserves foncières dans l'attente de leur utilisation ultérieure pour la réalisation de projets d'aménagement, notamment dans le cadre du Grand Paris. Le choix des terrains à acquérir se fera sur la base du plan stratégique foncier élaboré par l'agglomération.

## SOCIÉTÉ MONTÉE EN CHARGE POUR LA SPL

Un an après sa création, la SPL Plaine Commune Développement s'est vue confié six missions de maîtrise d'ouvrage – assistance ou délégation – pour accompagner les villes d'Épinay-sur-Seine et La Courneuve dans leurs projets d'équipements publics. Elle a également été désignée concessionnaire pour une opération d'aménagement : la ZAC des Tartres située sur les villes de Pierrefitte, Stains et Saint-Denis. Elle porte sur 33 hectares et un programme mixte de 186 000 m<sup>2</sup>.

## SAINT-DENIS ZAC LANDY PLEYEL

Le quartier, aménagé par la Sem, s'apprête à accueillir 5000 nouveaux salariés d'ici la fin de l'année. Cet été, 900 cheminots de la direction générale de la SNCF ont pris possession du campus Étoiles. Ils seront rejoints, dès décembre, par 4000 salariés de SFR qui vont pouvoir s'installer dans la première tranche du vaste campus de 90 000 m<sup>2</sup> conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier. L'équipe de la Sem s'est largement mobilisée pour permettre l'implantation de ces grandes entreprises depuis la refonte des procédures opérationnelles jusqu'au renforcement des réseaux, en passant par réalisation de nouvelles voiries ou encore en accompagnant les études de programmation des commerces et services de proximité.



RETROUVEZ NOTRE NEWSLETTER  
EN SUIVANT LE LIEN >



Plaine Commune Développement | 17-19, avenue de la Métallurgie 93 210 Saint-Denis La Plaine | 01 49 17 83 60 - [www.semplaine.fr](http://www.semplaine.fr) | Directrice de la publication : Catherine Léger | Rédacteur en chef : Samuel Linzau | Crédits photos : Arte Factory, AUC, Diola, xxxx, xxxx. | Conception/rédaction/réalisation : [urbanrhapsody](http://urbanrhapsody.com) | Ce document est imprimé en 2000 exemplaires sur un papier FSC par un imprimeur certifié.

# ZOOM SUR...



## DÉPOLLUTION : PARTAGER LES EXPÉRIENCES POUR FAIRE ÉVOLUER LES PROCÉDÉS

Exploité par l'entreprise Gaz de France de 1946 à 1976, le territoire de la Plaine Saint-Denis a été fortement marqué par cette page de son histoire. Découverte en amont des opérations d'aménagement, notamment sur la ZAC Landy Pleyel, une pollution des sols importante a contraint Plaine Commune Développement, aménageur, à mettre en place des solutions innovantes pour traiter ce problème. Sur la parcelle de près de quatre hectares du futur campus SFR, elle a combiné deux techniques : le venting et la désorption thermique.

Au-delà de ce cas précis, la Sem a le souci de partager son expérience avec les différents partenaires, afin de faire évoluer les pratiques. Fin 2011, elle s'était déjà réunie avec ses collègues aménageurs franciliens pour s'alerter de dérives concernant les mises en décharge des terres de remblais sulfatées. Elle ne manque pas une occasion d'interpeller les promoteurs et investisseurs, de l'intérêt commun de tous ceux qui interviennent dans la chaîne de production immobilière, de rechercher des solutions d'optimisation de déplacements de terres et de mise en décharge.

En sa qualité de représentant de la Fédération des EPL, Plaine Commune Développement travaille à la préparation de la 4<sup>e</sup> édition des journées techniques nationales « Reconversion des friches urbaines polluées » organisée par l'ADEME les 25 et 26 mars 2014.



Au premier plan, l'immeuble Corruscans.  
Au fond, la fin des travaux de dépollution des studios du Lendit.