




Le développement de Plaine Commune vers de nouvelles étapes

13/11/2015

 [Voir la carte IAU des projets et zonages alentour](#)

Pour Catherine Léger, directrice générale de la SEM Plaine Commune Développement, la possible arrivée du Village Olympique sur le territoire pourrait conforter la dynamique en cours, et, surtout, sécuriser les financements et les calendriers des grands projets infrastructurels. Une bonne nouvelle, sur laquelle la décrue des investissements publics jette cependant une ombre.

"On ne manque pas de promoteurs, ni de dynamique immobilière", analyse Catherine Léger. Cependant, contrebalance-t-elle, "après plusieurs années de développement intense, les collectivités sont arrivées, du point de vue financier, au bout de l'exercice. Environ 11 000 logements et 700 000 m² de tertiaire ont été livrés ces dix dernières années. Il faut à présent équiper les quartiers, et les nouveaux logements prévus. L'aide aux maires bâtisseurs, en l'état, ne représente pas une incitation suffisante".

Pas de ralentissement pour le moment

Pour elle, si un paramètre peut ralentir la production de logements, c'est celui-ci : un constat valable dans le projet des Tartres, où la Ville de Stains déclare ne pas pouvoir financer tous les équipements d'un quartier aussi dense, mais également "à l'échelle du reste de Plaine Commune". "Cela étant, notre rythme reste soutenu à ce stade. La première tranche du projet des Tartres est pleinement lancée, et représente près de 500 logements à créer dans les 3 prochaines années : I3F, Osica et l'OPH 93 en portent déjà 139, et les promoteurs seront appelés en 2016 pour 250 logements supplémentaires".

Les 4 000 et Landy Pleyel entrent dans la dernière ligne droite

Et en tout état de cause, les autres projets aménagés par la SEM sont loin de ralentir : "nous allons commercialiser dans les mois à venir les 5 derniers lots de la ZAC du Quartier de la Tour à la Courneuve". Plus connu comme la Cité des 4 000, le quartier s'est déjà métamorphosé : "Nous conservons le nom des 4 000 essentiellement parce que les habitants y sont très attachés, mais du point de vue architectural, il n'y a plus rien à voir avec le grand ensemble d'hier. Le quartier est méconnaissable".

Et côté mixité sociale, le pari est en passe d'être remporté. "Nous avons déjà réussi à créer du locatif libre au prix du marché et à remplir les logements. Maintenant, c'est le Crédit Agricole Immobilier qui lance le premier programme en accession libre : les réservations ne sont ouvertes que depuis quelques jours, mais l'opérateur rencontre d'ores et déjà des réactions très positives, notamment de la part d'habitants du quartiers prêts à sortir du parc social". Un signe encourageant pour l'aménageur, qui devrait ainsi poursuivre dans la veine du parc privé pour les dernières consultations de promoteurs attendues dans le quartier.

> Démolition de la dernière barre des 4 000 et nouvelle convention Anru

Autre secteur qui s'est profondément régénéré : la ZAC Landy France (ex Landy Pleyel). Entre les salariés de SFR qui investissent progressivement leur immense

campus et les grands mouvements immobiliers de la SNCF, du Crédit Agricole Immobilier et de Siemens, le projet arrive, quinze ans après son lancement, en phase finale : plus de 415 000 m² ont été livrés - très majoritairement des bureaux -, sur les 502 500 m². "Il ne reste qu'un grand terrain à céder pour du tertiaire", confie Catherine Léger.

"Avec Plaine Commune, nous nous donnons cependant un petit temps de gestation avant d'appeler les promoteurs sur ces deux hectares. Ce sera aussi pour nous l'occasion de réfléchir sur les nouvelles générations de bureaux à développer". Parallèlement, l'aménageur va également avancer sur les dernières opérations de logement : rue Fraizier, un nouveau programme est attendu... après acquisitions foncières.

Ce qui pourrait changer avec les Jeux Olympiques

L'actualité pour Plaine Commune, c'est bien sûr le ciblage de son territoire dans le dossier de candidature de Paris aux Jeux Olympiques de 2024 : l'idée serait d'installer le Village Olympique à cheval entre Saint-Ouen, Saint-Denis et l'île Saint-Denis. D'après Catherine Léger, "il est encore un peu tôt pour savoir comment les choses se passeraient dans les faits" en cas de désignation effective de la candidature parisienne, en 2017. En tous les cas, Plaine Commune Développement, qui est l'aménageur de l'écoquartier de l'Île, verrait la nouvelle d'un bon œil : "Le plan masse ne devrait pas radicalement évoluer, ainsi que les destinations. En revanche, ce qui est sûr, c'est que si le site devait bien accueillir le Village Olympique, nous pourrions réaliser certains investissements supplémentaires : la réalisation de la passerelle, l'enfouissement des lignes à haute tension, ainsi que le mur anti-bruit".

> Retrouver la présentation détaillée des projets de Villages olympiques

> La place de la voiture drastiquement réduite dans le projet Pleyel

> Le dossier intégral en images sur le projet urbain autour de la future gare Pleyel

En dehors de cette ZAC, directement ciblée par le projet d'aménagement olympique, le grand événement bénéficierait de manière plus ou moins directe au reste du territoire. "La tenue des JO en 2024 garantirait notamment que le calendrier de réalisation du Grand Paris Express soit respecté, prédit Catherine Léger". Voire, pour ce qui est de la ligne 15 Est, légèrement accéléré.

Autre grand sujet sur lequel des avancées sont attendues : le fameux franchissement Pleyel. Même s'il ne figure pas directement dans le périmètre du projet olympique, sa réalisation jouerait un rôle à plus grande échelle, en offrant une liaison est-ouest forcément bienvenue, dans la mesure où le Village des Médias doit s'implanter à Dugny - le Bourget. Quelques 21 équipes ont répondu pour en décrocher la maîtrise d'oeuvre : cinq d'entre elles seront pré-sélectionnées dans les semaines à venir... Mais les concepteurs retenus auront-ils de quoi réaliser son projet ? "A ce stade, juge Catherine Léger, le CPER permet de boucler le financement des études à hauteur de 1,5 million d'euros. Pour la partie réalisation, il est donc encore un peu tôt pour que les différents maîtres d'ouvrage se soient réparti l'investissement. Il serait donc malvenu d'être trop optimiste... ou trop pessimiste". **Hugo Christy**