

**Catherine Léger,**  
Directrice générale, Plaine Commune Développement



© Plaine Commune Développement

**UNE BELLE OCCASION POUR DES AMÉNAGEMENTS  
PROFITABLES À TOUS**

Centre névralgique des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, la Seine-Saint-Denis concentre un certain nombre d'installations sportives et d'accueil qui seront ensuite aménagées pour la population. Un héritage social et environnemental qui fait écho à l'action globale conduite par Plaine Commune Développement sur le territoire de Plaine Commune, que présente ici Catherine Léger, sa directrice générale.

**P**laine Commune Développement, société d'économie mixte, est un opérateur d'aménagement et de construction dont la mission est de réaliser des projets urbains complexes et durables pour les collectivités et des acteurs privés, en conciliant intérêt général et réalité économique. Elle gère aujourd'hui dix-sept concessions d'aménagement sur le territoire de Plaine Commune, soit environ 300 hectares. Cette agglomération de 408 000 habitants en Seine-Saint-Denis est composée de neuf villes : Saint-Denis, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve, Villetaneuse, L'Île-Saint-Denis, Stains et Saint-Ouen.

C'est sur ce territoire que se déroulera une grande partie des Jeux, avec l'implantation du Village olympique et paralympique dans l'écoquartier fluvial, la construction du centre aquatique olympique dans la Plaine Saulnier, le réaménagement de l'intérieur du Stade de France et du Parc des sports de la Courneuve. Ces infrastructures s'inscrivent également dans le projet du Grand Paris Express et donneront lieu, après les Jeux, à la création de logements, bureaux, parcs, résidences étudiantes et hôtelières, centres sportifs, transports... au service des habitants.

### L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL ACCUEILLE LE VILLAGE OLYMPIQUE

À cheval sur trois communes, Saint-Denis, L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen, à moins de cinq minutes du Stade de France, le Village constituera l'épicentre du concept Paris 2024. Dans un rayon de 500 mètres, il comprendra trois zones principales : l'Olympic Village Plaza, zone internationale ouverte sur la Seine ; une zone résidentielle autour de la Cité du cinéma (dont la nef

sera transformée en un espace de restauration pouvant servir 5 000 repas en même temps) et une zone opérationnelle connectée aux réseaux routiers (A86 et A1). Le Village sera desservi par le futur Hub du métro du Grand Paris (deux RER et cinq métros).

Dans ce Village, seront logés 17 000 athlètes. Ce qui représente 17 000 lits, soit un potentiel de 3 500 logements après transformation.

« *C'est ce que souhaitait le COJO<sup>[1]</sup>, précise Catherine Léger. Toutefois, le territoire de Plaine Commune a rapidement mis en avant le fait que cela induirait un quartier nettement résidentiel. Or, de grands ensembles de ce type ont déjà été créés par le passé, une expérience assez peu probante pour choisir de la renouveler. Les élus ont donc demandé à ce que cette partie du Village olympique soit transformée en 2 500 logements, ainsi qu'en bureaux, locaux d'activités, hôtels et résidences étudiantes... Convertir des chambres en résidences étudiantes et en hôtels n'est pas très compliqué. En revanche, ce qui est plus complexe, c'est la réversibilité des chambres en bureaux et en locaux d'activités, car il faut faire face à des problématiques techniques et d'investissement. C'est ce sur quoi nous travaillons aujourd'hui activement.* »

Afin de faciliter cette réversibilité, il a d'ailleurs déjà été inscrit dans la loi Olympique la possibilité de déposer un double permis de construire pour un même bâtiment : le premier dans le cadre de l'installation olympique, le second pour sa destination finale après les Jeux. Cette disposition assure aux collectivités un gain de temps et la possibilité d'établir des partenariats entre promoteurs et aménageurs.

« *Notre ambition, pour ce site, est de poursuivre ce que nous avons commencé avec la ZAC de l'écoquartier fluvial à L'Île-Saint-Denis, dont nous sommes aménageur depuis 2010 après avoir racheté les anciens entrepôts du Printemps en 2009. C'est-à-dire de concevoir un quartier avec des exigences environnementales très fortes.* »

Labellisé « écoquartier », sa conception repose sur une charte environnementale de développement durable. Soit onze critères de pratiques et de procédés, avec une importante proportion de constructions bois, des bâtiments chauffés aux énergies renouvelables (au moins 50 %), des

## PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

panneaux photovoltaïques, un système de rejet de 100 % des eaux pluviales dans la Seine à un débit régulé, une mixité de typologie d'habitat logements sociaux, participatifs et accès libre à des prix maîtrisés, des locaux dédiés à des associations et des entreprises d'économie sociale et solidaire... Il s'agit aussi d'un quartier sans voitures, qui propose une centrale de mobilité avec des services comme un système d'autopartage, des locaux pour points de livraison, des parkings habitants et visiteurs...

Cette charte de l'écoquartier fluvial s'inscrit directement dans la ligne de la politique communautaire de l'EPT Plaine Commune : charte qualité constructions neuves, plan climat énergie, plan communautaire de l'environnement, Agenda 21...

*« Ces critères et l'état d'avancement de la première partie des 300 premiers logements ont été des facteurs déterminants dans le choix du CIO<sup>[2]</sup> d'inclure la deuxième partie de l'écoquartier fluvial dans le Village olympique. Ce qui nous a amenés à suspendre les travaux lors de la phase d'attente de leur décision. Maintenant que nous avons l'accord, il nous faut harmoniser l'ensemble et répondre à leurs obligations. Car, même si nous restons aménageur de notre partie, nous sommes sous la supervision et la responsabilité de SOLIDEO, l'établissement public chargé de financer, superviser et livrer les ouvrages et les opérations d'aménagement nécessaires aux Jeux. Ils doivent mener les acquisitions foncières et faire émerger un quartier complet, tout en assurant la coordination de beaucoup d'acteurs et, bien sûr, une certaine continuité. »*

En effet, SOLIDEO est garant de la livraison au COJO, entre septembre 2023 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024 au plus tard, des trente-trois installations nationales, dont le Village olympique. Le COJO doit ensuite implanter les installations non pérennes pour que le 26 juillet 2024, commencent les Jeux. *« C'est la poursuite de cet aménagement ambitieux qui sera réalisée, avec les mêmes exigences initiées par l'écoquartier. D'ailleurs, le plan masse présenté lors de la candidature Paris 2024 a strictement repris le plan masse de la ZAC. Son maintien était l'une des conditions de la participation à ce projet : formes urbaines, hauteurs, prescriptions urbaines, architecturales et environnementales... »*

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la SEM livrera donc au COJO des logements pour

accueillir 2 500 athlètes, qui seront réagencés en 320 logements dont 198 en accès libre, 90 en locatifs sociaux, et en bureaux (10 000 m<sup>2</sup>), hôtel, résidence étudiante, équipement culturel et base nautique.

## LA PLAINE SAULNIER AVEC, EN SON CŒUR, LE CENTRE AQUATIQUE OLYMPIQUE

C'est sur le site de la plaine Saulnier que le Comité de candidature Paris 2024 a choisi d'installer le centre aquatique, seul équipement sportif érigé spécialement pour les Jeux. (La nouvelle salle omnisports Paris Arena II au nord de Paris a été prévue indépendamment des Jeux.)

Sur ces douze hectares, propriété de la ville de Paris longtemps occupée par Engie dans le cadre d'une concession longue durée, près de sept hectares seront consacrés au centre aquatique et aux installations et aménagements temporaires, face au Stade de France.

L'équipement comprendra un bassin de compétition de natation de 50 mètres et dix couloirs, un bassin de compétition de plongeon à cinq mètres de profondeur de 25x25 mètres, un bassin d'échauffement de 50 mètres de huit couloirs, et 5 000 places assises. Un franchissement piéton sur l'A1/N1 pour relier le centre aquatique au stade de France est également prévu. En tant que grand équipement sportif de dimension internationale, la Métropole du Grand Paris a été désignée maître d'ouvrage, et travaillera en concertation et en cohérence avec les objectifs du territoire de Plaine Commune et de la ville de Saint-Denis.

*« Ça, c'est pendant la période des JOP. Puis le site sera transformé en équipement de proximité avec un bassin de compétition de 50 mètres, un bassin de compétition de plongeon de la même taille et 2 500 places de tribunes. Autour de cet espace, un quartier sera construit, dont nous serons vraisemblablement l'aménageur. Près de cinq hectares seront libérés pour accueillir des projets immobiliers et des équipements mixtes : logements, crèche et groupe scolaire, bureaux, parc et mail sportif... »*

### LE NOUVEAU QUARTIER PLEYEL, UNE OPPORTUNITÉ NÉE DE GRAND PARIS EXPRESS

Pour autant, Plaine Commune Développement était déjà dans cette dynamique de grands projets d'aménagement avant même que les JOP se déclarent, notamment grâce à Grand Paris Express. En effet, la SEM conduit la mise en œuvre de la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel – la plus grande gare du futur réseau du Grand Paris – qui reliera les nouvelles lignes 14, 15, 16 et 17. Cet important hub de transport placera la commune à moins de trente minutes du centre de Paris d'ici 2023 et gèrera au minimum 250 000 voyageurs par jour, un flux comparable à celui de Châtelet-les-Halles. Le quartier Pleyel sera alors réaménagé par la SEM, et un pont édifié entre les deux rives, « le franchissement urbain Pleyel », enjambera le plus gros faisceau ferroviaire d'Europe de 300 mètres de long. Ce pont, comme le bâtiment qui le surplombera en partie, a déjà obtenu les financements car, au-delà de devenir un hub important de transport pour les JOP 2024, il désenclave deux grands secteurs qui jusqu'à maintenant étaient uniquement reliés par une simple rue, la A86 et le périphérique. Ce franchissement ouvre ainsi un autre grand axe qui permet la circulation de voitures et de liaisons douces. *« Il y a également la réalisation, à l'échangeur Pleyel, de deux bretelles d'accès supplémentaires à l'A86, ainsi que d'autres opérations d'aménagement autour de la nouvelle gare Six-Routes, et un nouveau quartier de centre-ville à la Courneuve... »*, relève Catherine Léger.

### MAINTENIR LES POPULATIONS ET AMÉLIORER LEUR CADRE DE VIE, DES ENJEUX AUSSI LIÉS AUX JOP

Plaine Commune Développement s'assure que les installations olympiques laissées en héritage seront conformes à sa très forte politique historique de mixité et de maintien des prix des logements et donc des habitants.

*« Un travail de fond est fait pour que la proportion de logements sociaux que souhaite Plaine Commune Développement soit respectée et que le bailleur social local soit bien le futur gestionnaire des logements sociaux. De*

*même, nous veillerons à ce qu'il n'y ait pas de caractère spéculatif sur les logements privés. Nous sommes sur un secteur très encadré qui ne laisse pas un marché libre. »*

En effet, Plaine Commune Développement affiche les prix les moins élevés en première couronne de l'Île-de-France. Pour exemple, le prix de sortie des appartements est d'environ 4 200 euros/m<sup>2</sup> au métro Front Populaire. *« Cela n'a rien à voir avec le reste de la région parisienne. Le logement social doit rester important, tout comme l'habitat participatif. C'est ce que nous avons requis dans la première tranche de l'écoquartier, avec une opération d'habitat participatif de vingt-six logements déjà réalisés. En collaboration avec l'architecte, les futurs acquéreurs ont conçu l'immeuble, les appartements et leur répartition, les espaces communs et le fonctionnement "interne". Au final, nous trouvons sur un même palier du logement social, de l'accession sociale et de l'accession libre. Cette mixité est assez exemplaire. Tout cela participe d'une démarche globale sous-tendue par une politique très volontariste de maintien de prix accessibles pour la population en place. Quand celle-ci manifeste son intention d'acheter, nous faisons attention au prix de sortie pour que ce soit compatible avec la solvabilité ambiante. »*

Et la volonté des collectivités n'est pas, à l'occasion des JOP, d'avoir une enclave s'exonérant de toutes les autres obligations qu'elles se sont données par ailleurs.

*« Ce sera l'enjeu des JOP. Un challenge. Nous réfléchissons à des clauses pour encadrer le plus possible ces intentions. Bien sûr, il y a les contraintes juridiques, et ce que vous pouvez faire dans un mode de rapport commercial... Nous allons avoir affaire à des promoteurs et des investisseurs, il ne faut pas nier ce fait... Mais nous pouvons parier sur l'idée que ce sera un secteur extrêmement attractif, que ces derniers seront intéressés et qu'un rapport de force équitable permettra de dire : "Vous souhaitez travailler dans ce secteur, faire du business, alors en échange vous respectez les règles." Cela fait l'objet de discussions avec SOLIDEO et les parties prenantes. »*

Les JOP doivent également avoir un impact positif en matières d'emploi et d'économie locale. Des chartes partenariales ont été signées dans ce sens

## PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT

et les cahiers des charges obligent notamment les acteurs concernés à favoriser l'insertion professionnelle (10 % du volume d'heures réservées à des jeunes sans qualifications, des chômeurs de longue durée...) et les entreprises locales (avec un objectif de 25 % du montant total des travaux et prestations de services attribués à ces acteurs). Une volonté soutenue par Plaine Commune Promotion, une association d'entreprises très active. « *Dans le même temps, souligne Catherine Léger, Plaine Commune a obtenu des contreparties à l'implantation des installations pour le JOP, dans l'objectif d'améliorer la vie de sa population. Les conseils municipaux des villes concernées ont ainsi demandé et acquis l'enfouissement de lignes à haute tension de L'Île-Saint-Denis et des bords de Seine permettant d'installer un parc, un mur anti-bruit sur la A86 à la hauteur de L'Île-Saint-Denis, l'aménagement des berges du canal Saint-Denis et la réhabilitation des équipements sportifs existants qui serviront de sites d'entraînement.* »

### UNE HISTOIRE QUI SE PERPÉTUE, POUR LE BIEN DE TOUS

Selon Patrick Braouezec, président de Plaine Commune Développement, « *les JOP sont le deuxième étage de la fusée qui s'enclenche. Le premier étage a été le Stade de France...* »

C'était en 1993. Le gouvernement d'Édouard Balladur décide d'implanter le Stade de France à Saint-Denis, sur les 60 hectares de friches industrielles appartenant à la ville de Paris et sous concession Gaz de France, une très belle opportunité foncière. C'est là que, depuis 1882, le charbon est transformé en gaz puis stocké dans des gazomètres, énormes cloches en fer boulonné. Quand le charbon est remplacé par le gaz de Lacq dans les années 1970, les installations sont peu à peu abandonnées, même si le groupe énergétique y installe son centre de recherche.

« *S'enclenche alors ce qui s'apparente à ce que nous faisons avec les JOP, c'est-à-dire : comment la collectivité peut-elle aborder le projet, quels quartiers aménager, quelles contreparties peut-elle négocier pour générer des retombées intéressantes et simplifier la vie des habitants... C'est*



*ainsi qu'elle a demandé un certain nombre d'infrastructures devenues nécessaires comme le recouvrement de l'A1 qui était découverte depuis sa création en 1967, deux gares modernes de RER, des voiries dimensionnées pour accueillir 80 000 personnes, etc. Déjà à cette époque, elle pose comme conditions de ne pas faire monter les prix ni de chasser la population. Au contraire, son souhait était d'intégrer ce stade pour en faire une opportunité. Résultat, cet équipement sportif ambitieux a notamment généré beaucoup de dignité et de valorisation chez les jeunes dans des cités difficiles voisines... »*

Une expérience très utile qui permet aujourd'hui encore, grâce aux nouveaux projets comme l'écoquartier fluvial, de collaborer étroitement avec SOLIDEO, et de toujours inscrire sur du long terme une politique d'aménagement durable, qualitative et ouverte à tous, même avec un événement éphémère comme le sont les Jeux Olympiques et Paralympiques.

[1] Comité d'organisation des Jeux Olympiques

[2] Comité international olympique



Vue du pont édifié entre les deux rives, « le franchissement urbain Pleyel », à Saint-Denis  
© Les Lumières Pleyel/Sogelym Dixence - Snøhetta - Baumschlager Eberle Architekten Chaix & Morel et Associés - Ateliers 2/3/4/ - Mars architectes - Maud Caubet Architectes - Moreau Kusunoki

# PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT



Le village des athlètes  
© Dominique Perrault Architecture



L'écoquartier fluvial  
© Pierre-Yves Brunaud - Plaine Commune