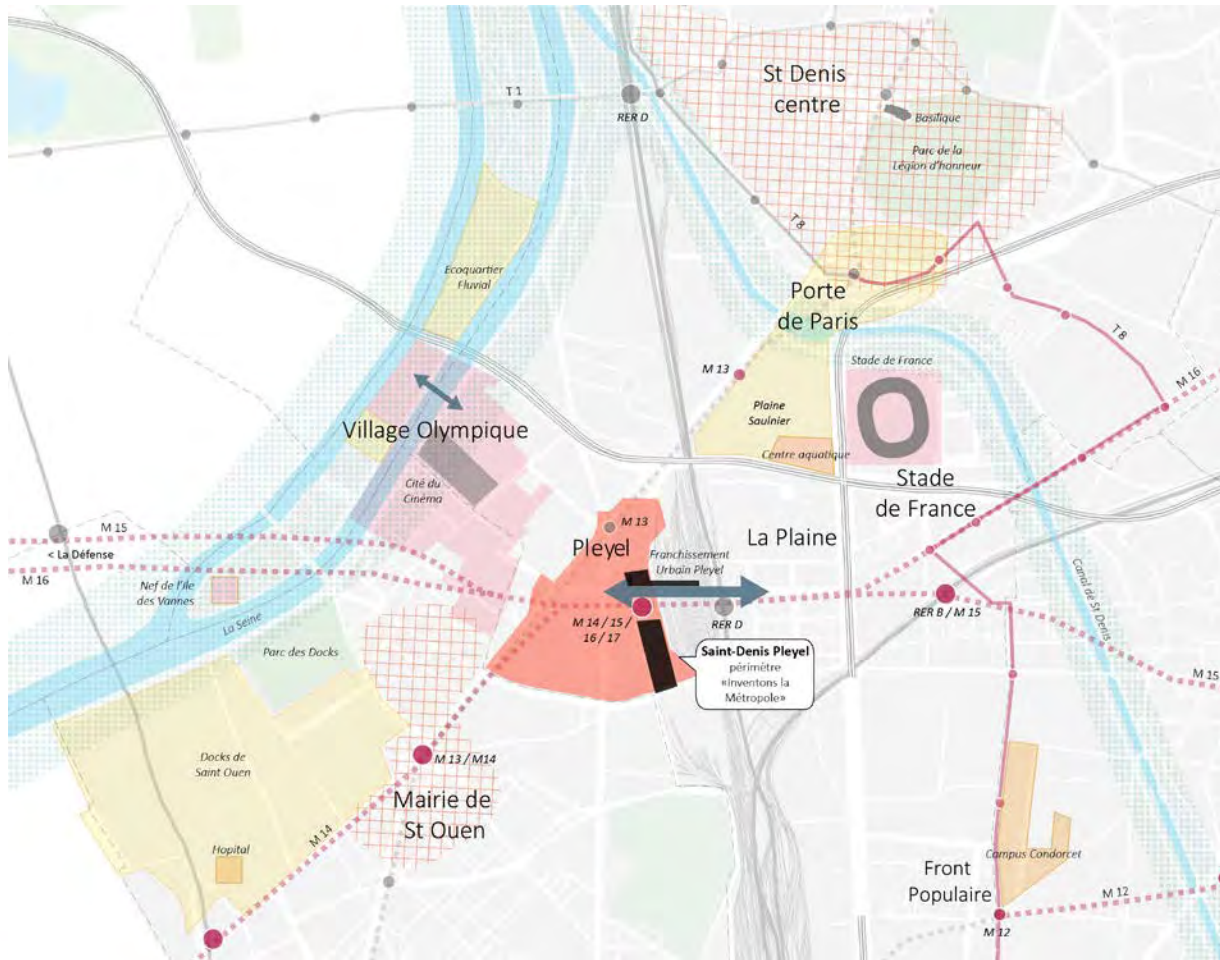




# Projet Pleyel

Conseil Municipal du  
Lundi 5 mars 2018

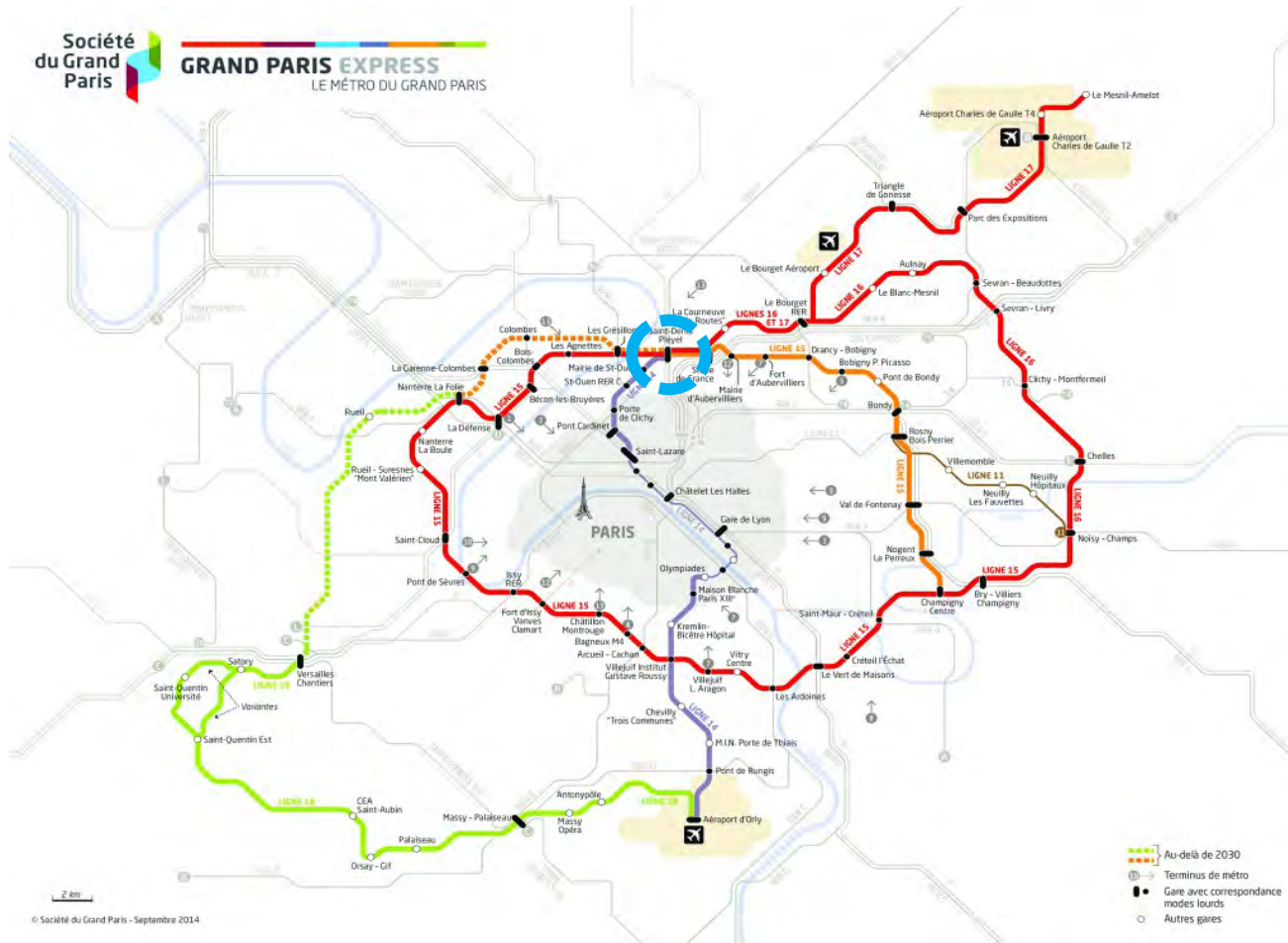
# Pleyel : un quartier au cœur de la dynamique du Grand Paris Express et des JOP 2024



- Secteur Pleyel - périmètre de réflexion
- Périmètre «Inventons la Métropole»
- Sites d'accueil des Jeux Olympiques
- Projets de transports en commun
- Projets de franchissements
- Secteurs de projet
- Equipements en projet
- Axes fluviaux
- Parcs existants
- Centres ville
- Transports structurants existants
- Transports structurants en projet

# La gare de Saint-Denis Pleyel : accélérateur du projet urbain

# Saint-Denis Pleyel au cœur du réseau de transport du Grand Paris



Des temps de parcours nettement améliorés :

- Saint-Denis Pleyel > Aéroport d'Orly: **40 min au lieu d'1h**
- Saint-Denis Pleyel > Aéroport Charles de Gaulle: **16 min au lieu de 40 min**
- Saint-Denis Pleyel > Cité Descartes (Noisy-Champs): **26 min au lieu de 37 min**
- Saint-Denis Pleyel > La Défense: **12 min au lieu de 29 min**

# Saint-Denis Pleyel : une gare emblématique du Grand Paris Express

---



# Vue Nord-Ouest

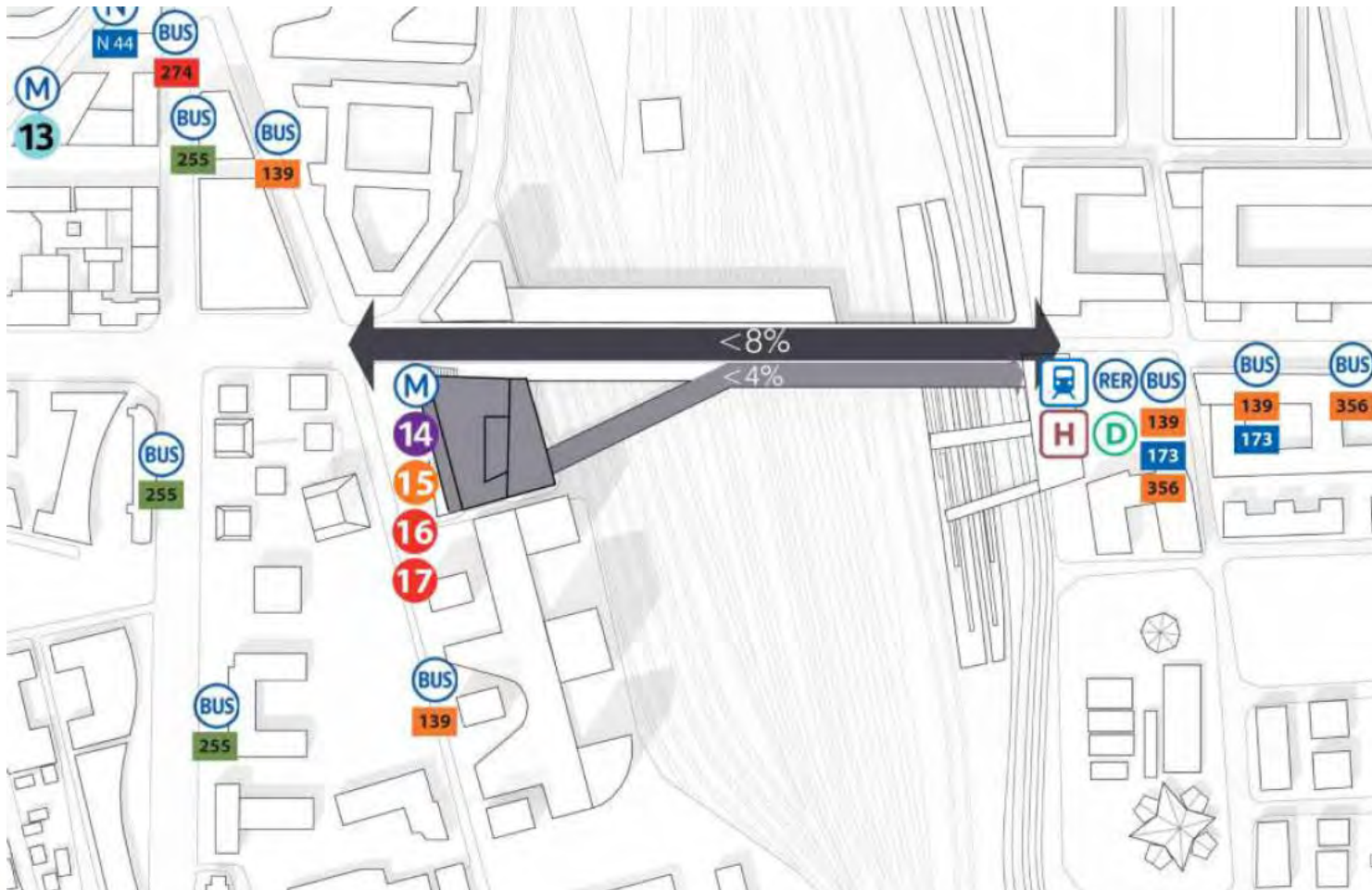
---



**Le Franchissement  
Urbain Pleyel :  
un projet nécessaire  
au développement  
à l'ouest de la Plaine  
et au fonctionnement  
optimal du pôle  
de transport  
Landy-Pleyel**

# Un Franchissement pour relier les gares situées de part et d'autre du RFN

---





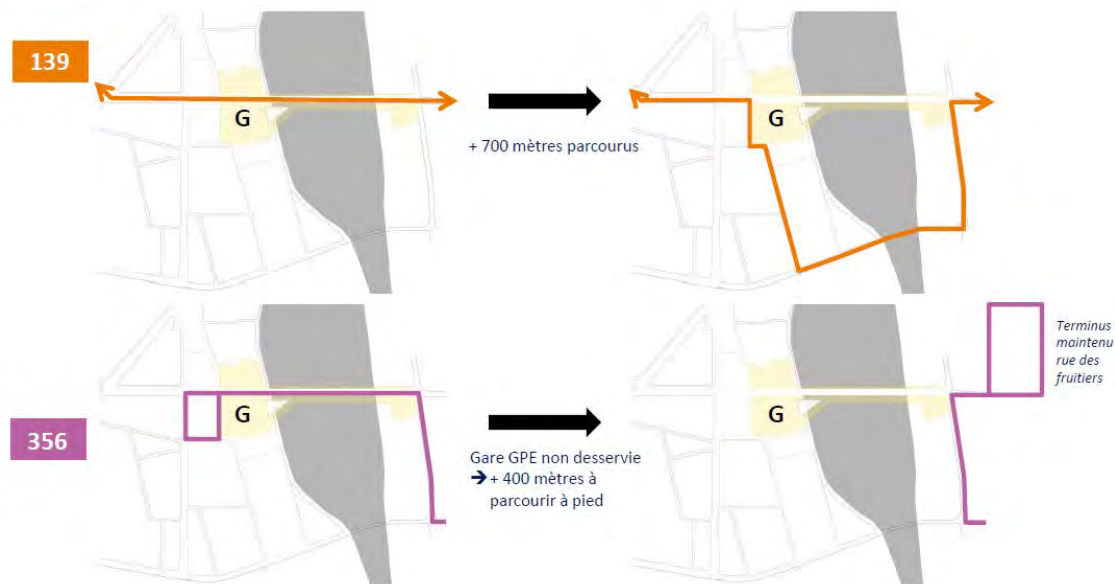
# Un Franchissement pour développer l'offre de TC de surface

Sans Franchissement, c'est tout le système d'intermodalité qui s'effondre :  
Le FUP permet de raccourcir les temps de correspondance grâce à l'aménagement d'une liaison verticale directe vers les quais du RER D ;

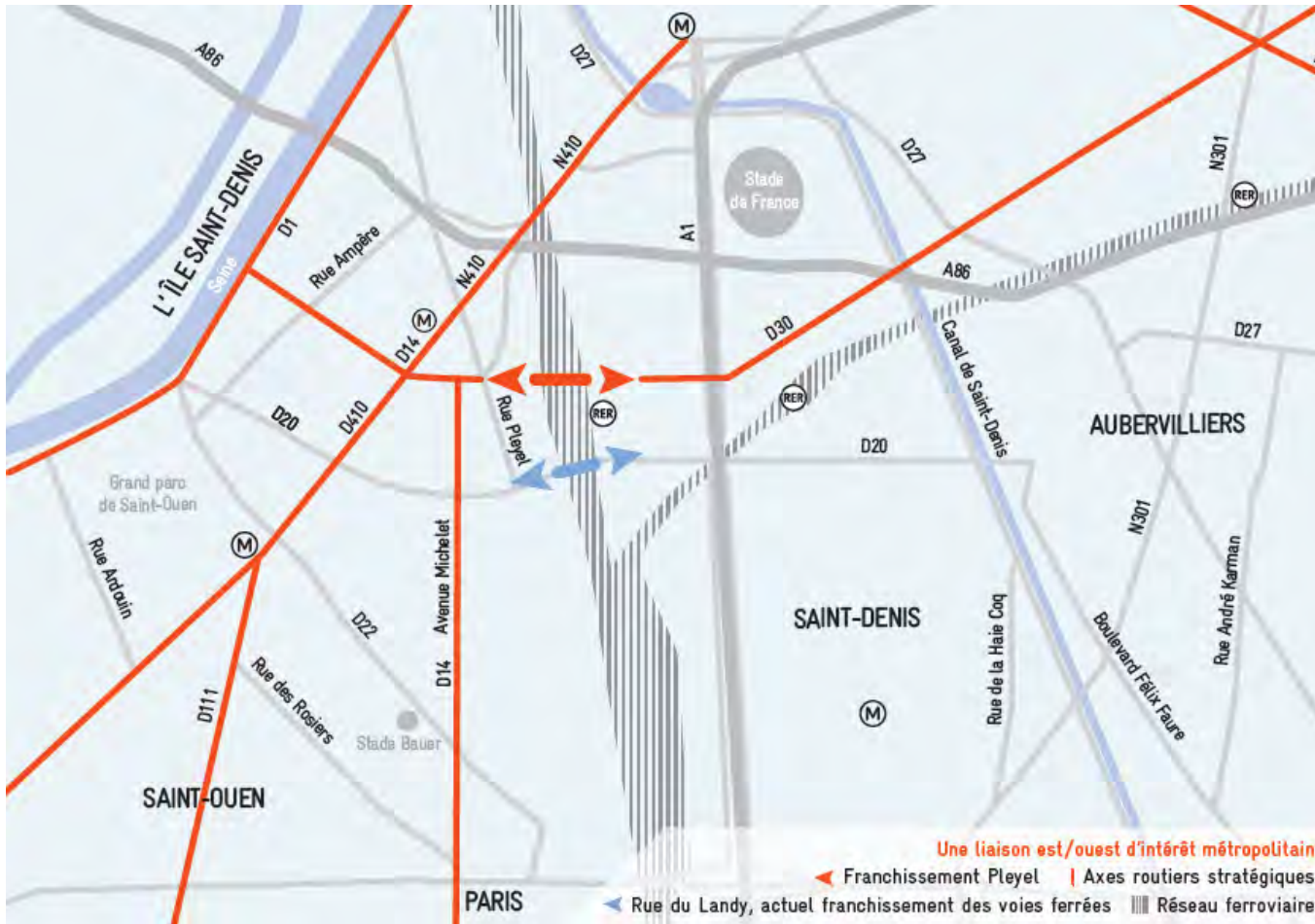
Si le FUP n'est pas réalisé, 2 lignes de bus seraient directement impactées :

La 139 : + 700 m à parcourir *via* la rue du Landy,

La 356 : gare SGP non desservie et + 400 m à parcourir à pied.



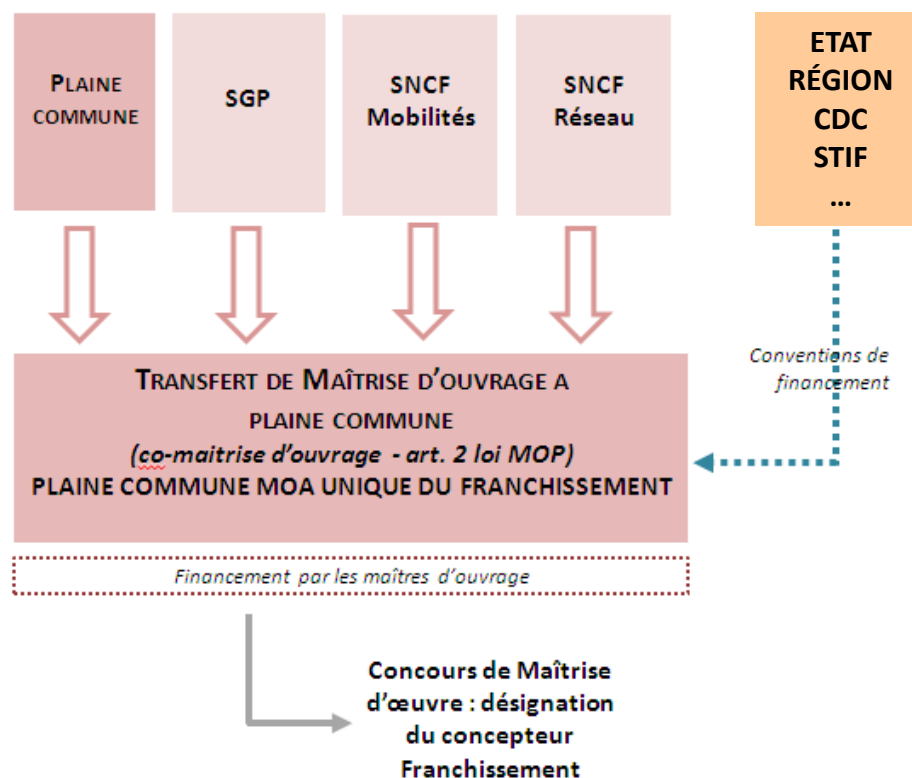
# Un Franchissement pour faciliter les déplacements Est-Ouest



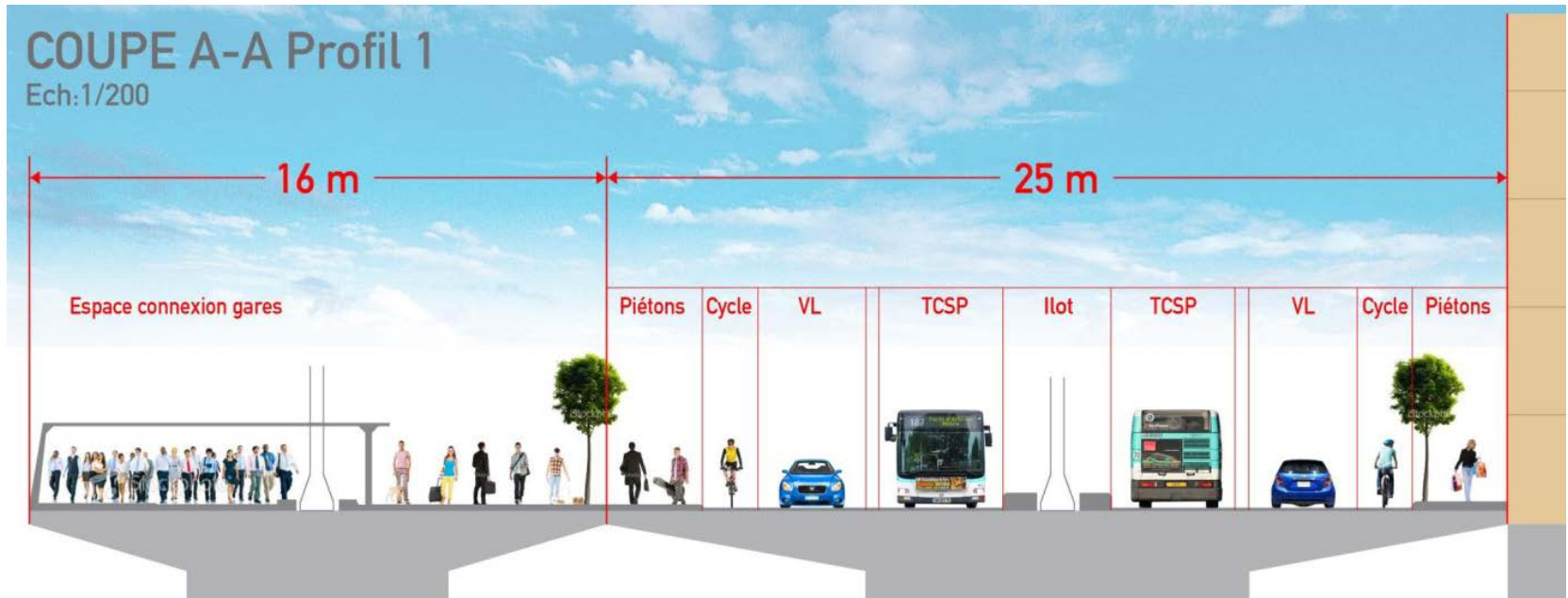
# Présentation du Franchissement Urbain Pleyel

# Un projet mené dans un cadre partenarial

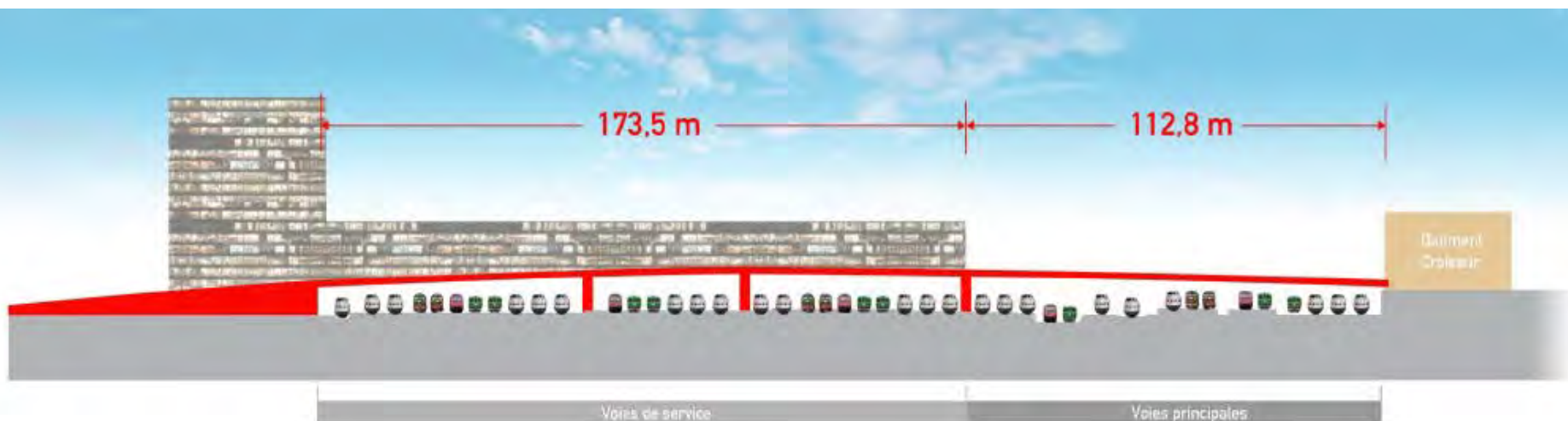
## Convention de co maîtrise d’Ouvrage signée le 23 avril 2015



# Un ouvrage généreux pour assurer une intermodalité de qualité



# Un bâtiment-pont pour tisser du lien et améliorer la qualité de la correspondance



# Un espace public appropriable

---



Perspective aérienne jour

**PLEVEL**  
GrandParis

# Un espace public appropriable

---



Perspective : Place du pont



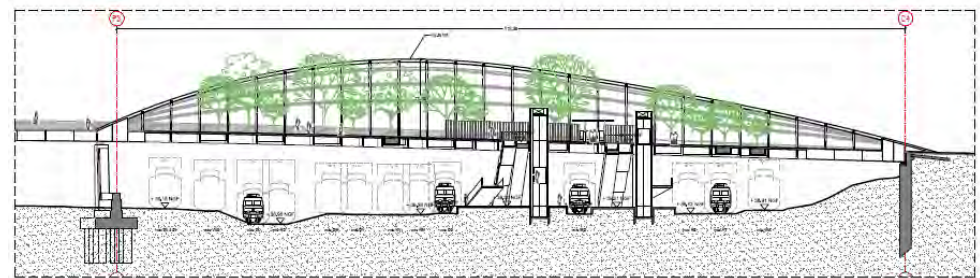
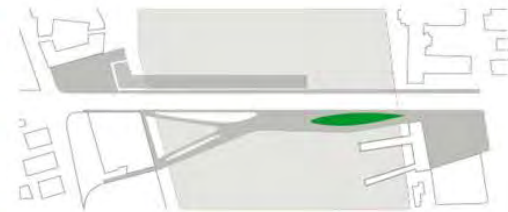
# Un accès direct aux quais du RER côté Est *via l'espace animé et végétalisé*



Plan d'aménagement de la structure Ouest (gare)



Coupe transversale sur la Bulle Est (gare)



COUPE LONGITUDINALE SUR STRUCTURE HABITEE EST - RER D\_1/200

# Coûts et pistes d'optimisation du projet

# Nouveau coût d'objectif

---

Objectif : baisse du coût d'opération d'environ 20 M € :

Un nouveau coût d'objectif fixé à 157 M €HT environ au lieu des 176,9 M €HT estimés en décembre 2015.

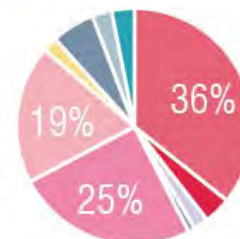
- ⇒ 3 mois de travail nécessaires pour crédibiliser cette hypothèse et approfondir les pistes d'optimisation de l'opération :
  - ⇒ Réduction de la largeur des tabliers du Franchissement ;
  - ⇒ Report de l'aménagement de la « bulle ouest »
  
- ⇒ Travail itératif à mener pour optimiser les travaux ferroviaires sur le site du Landy-Pleyel. Des choix constructifs à réinterroger.

# Plan de financement prévisionnel

	Etudes				Travaux	Total
	Etapes 1 & 2	Etape 3	Etape 4	Total Etudes	Etape 5	
<b>Plaine Commune + VSD</b>	1 820 000 €	685 671 €	1 024 575 €	3 530 246 €	31 469 754 €	37 000 000 €
<b>Société du Grand Paris</b>	480 000 €	1 995 000 €	6 930 000 €	9 405 000 €	35 595 000 €	45 000 000 €
<b>Etat</b>	800 000 €	1 121 164 €	1 008 836 €	2 930 000 €	27 070 000 €	30 000 000 €
<b>FSIL Pacte Métropolitain</b>	0 €	1 108 780 €	0 €	1 108 780 €	0 €	1 108 780 €
<b>FSIL droit commun</b>	0 €	0 €	1 000 000 €	1 000 000 €	0 €	1 000 000 €
<b>Métropole du Grand Paris</b>	0 €	0 €	1 000 000 €	1 000 000 €	17 000 000 €	18 000 000 €
<b>Région</b>	800 000 €	576 649 €	100 000 €	1 476 649 €	16 523 351 €	18 000 000 €
<b>Département</b>	0 €	-108 780 €	834 336 €	725 556 €	2 774 444 €	3 500 000 €
<b>SNCF</b>	100 000 €	0 €	0 €	100 000 €	1 900 000 €	2 000 000 €
<b>STIF</b>				0 €	1 500 000 €	1 500 000 €
<b>Caisse des Dépôts</b>	0 €	44 871 €	152 260 €	197 131 €	0 €	197 131 €
<b>TOTAL (en M €HT)</b>	<b>4 000 000 €</b>	<b>5 423 355 €</b>	<b>12 050 007 €</b>	<b>21 473 362 €</b>	<b>135 832 549 €</b>	<b>157 305 911 €</b>

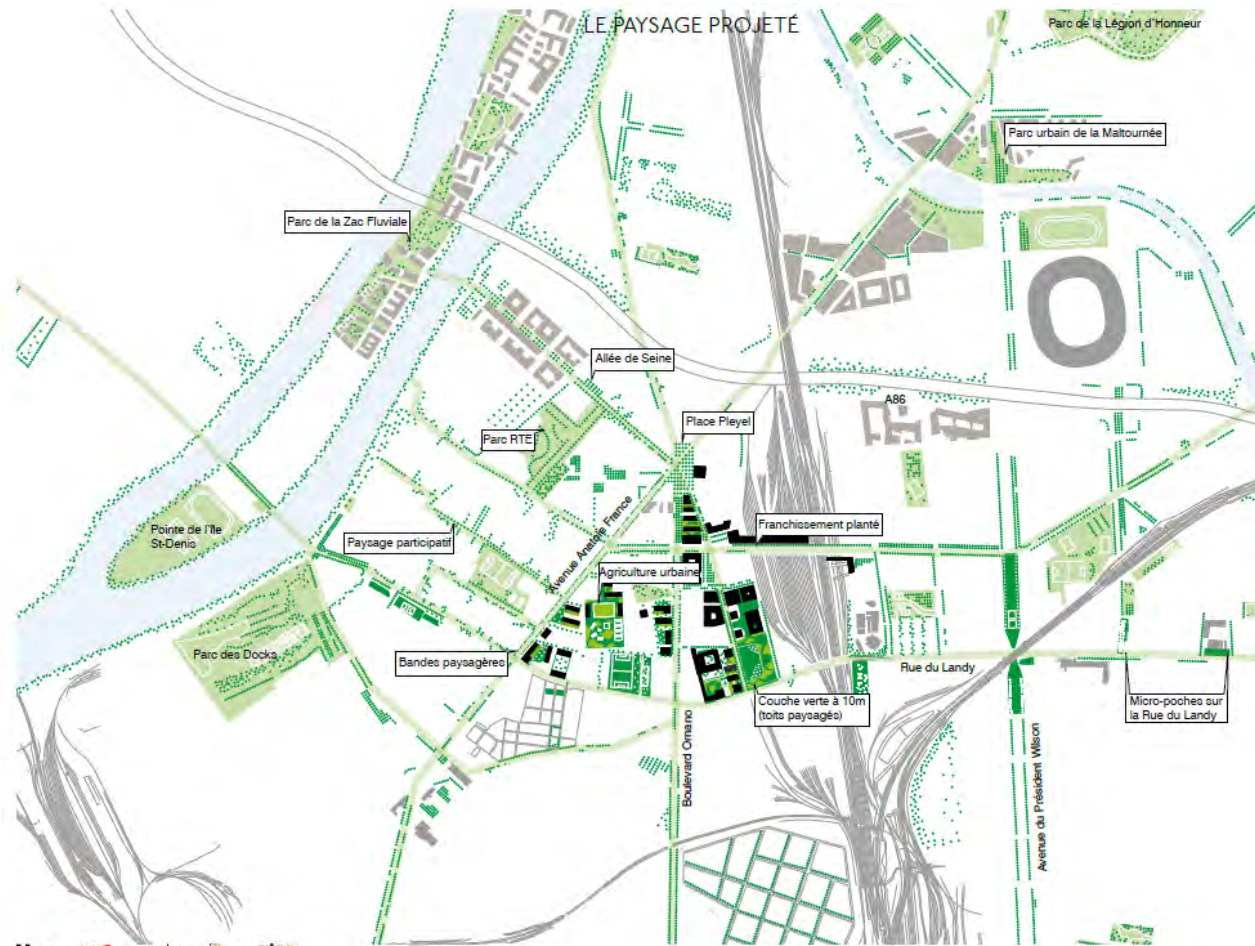
# **Un projet urbain ambitieux à Pleyel pour accompagner l'offre massive de transports en commun**

# Un projet travaillé de longue date porteur d'une programmation très diversifiée

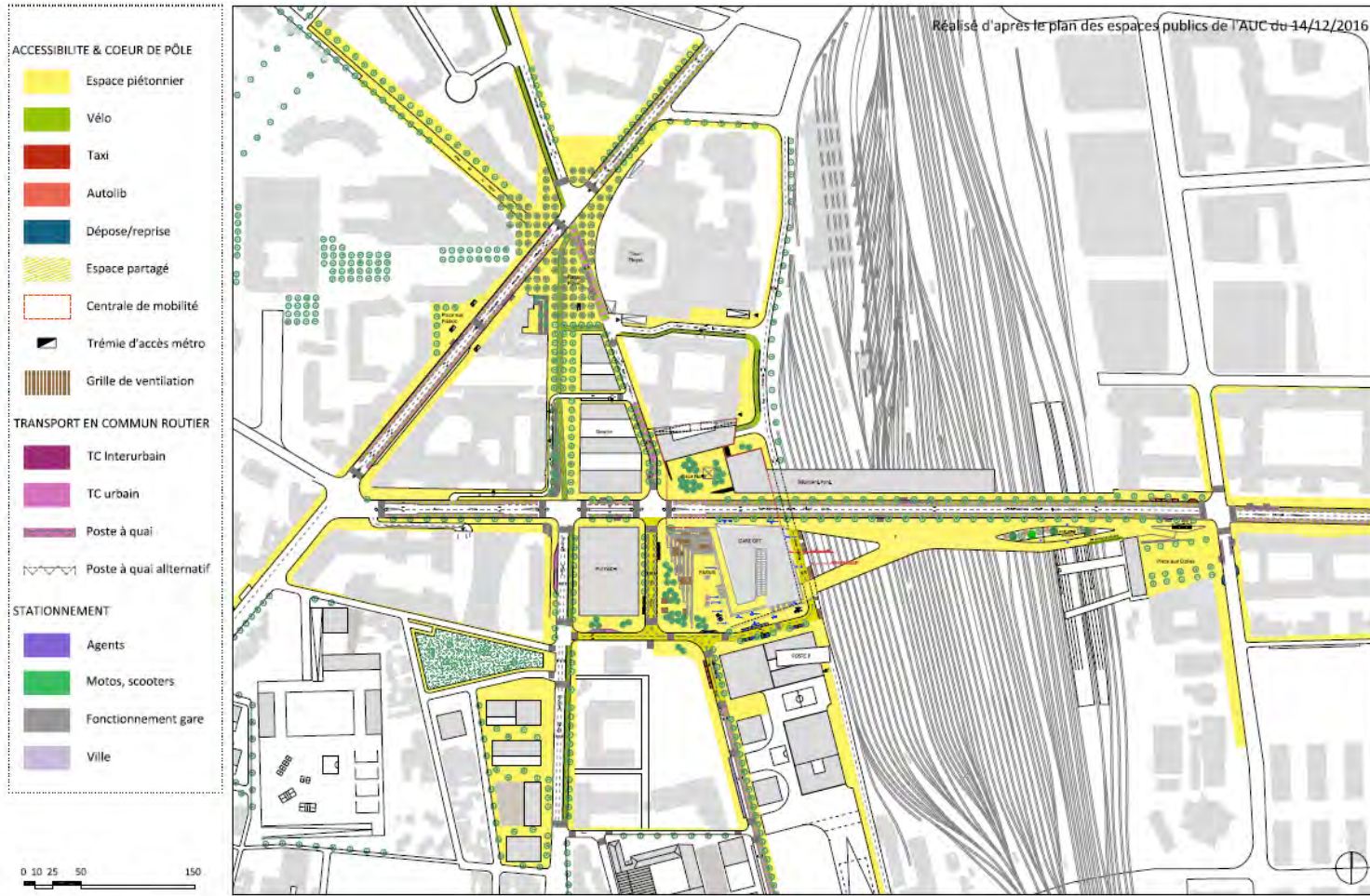


LOGEMENT FAMILIAL = 113 960 M <sup>2</sup>
LOGEMENT ÉTUDIANT = 11 880 M <sup>2</sup>
SOHO = 6 499 M <sup>2</sup>
ÉCONOMIE CRÉATIVE = 2 764 M <sup>2</sup>
BUREAUX = 60 561 M <sup>2</sup>
BUREAUX IGH = 79 360 M <sup>2</sup>
COMMERCES = 6 494 M <sup>2</sup>
ÉQUIPEMENTS PUBLICS = 18 798 M <sup>2</sup>
QUIGP = 8 414 M <sup>2</sup>
HOTEL = 10 018 M <sup>2</sup>
TOTAL = 318 746 M <sup>2</sup>

# Un projet qui vise à « renaturer » le quartier



# Un projet urbain qui donne la priorité aux transports en commun et aux modes actifs





**Un projet qui s'est affiné  
dans le cadre  
de la consultation  
*Inventons la Métropole***

# Opportunité de l'appel à projets

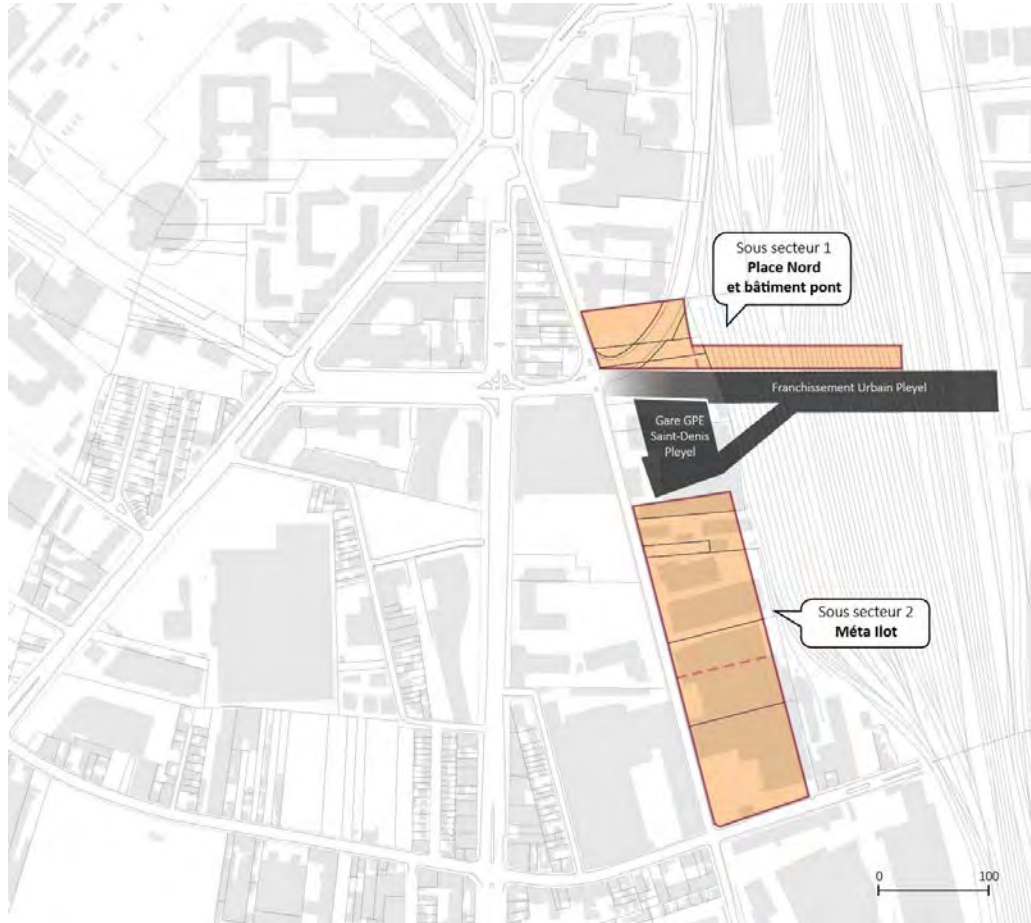
---

Cet appel à projets se fixe pour objectif d'inscrire la Métropole du Grand Paris dans une **dynamique d'innovation urbaine et environnementale**, en mobilisant l'inventivité de groupements de professionnels associant de multiples compétences pour conduire **des projets « clé en main »** : architectes, paysagistes, écologues, énergéticiens, concepteurs, incubateurs culturels, aménageurs, promoteurs, investisseurs.


La Ville et Plaine Commune ont souhaité profiter de cette consultation pour **capter les excédents dégagés par ces cessions et les affecter au financement des espaces publics d'accroche du Franchissement et des équipements publics de la zone.**


L'inscription du site de Pleyel (près de 4ha au nord et au sud de la future Gare GPE) à la consultation initiée par la Métropole du Grand Paris, a été validée par le bureau municipal du 4 juillet 2016, avec **un intérêt stratégique : associer la Métropole au projet Pleyel (Franchissement inclus) pour en assoir l'intérêt métropolitain.**

# Rappel du périmètre versé à la consultation



## PÉRIMÈTRE PROPOSÉ POUR LA CONSULTATION INVENTONS LA MÉTROPOLE

 Secteurs intégrés à la consultation

 Gare GPE et Franchissement Urbain Pleyel

# Rappel du contenu des Conditions Particulières de Site

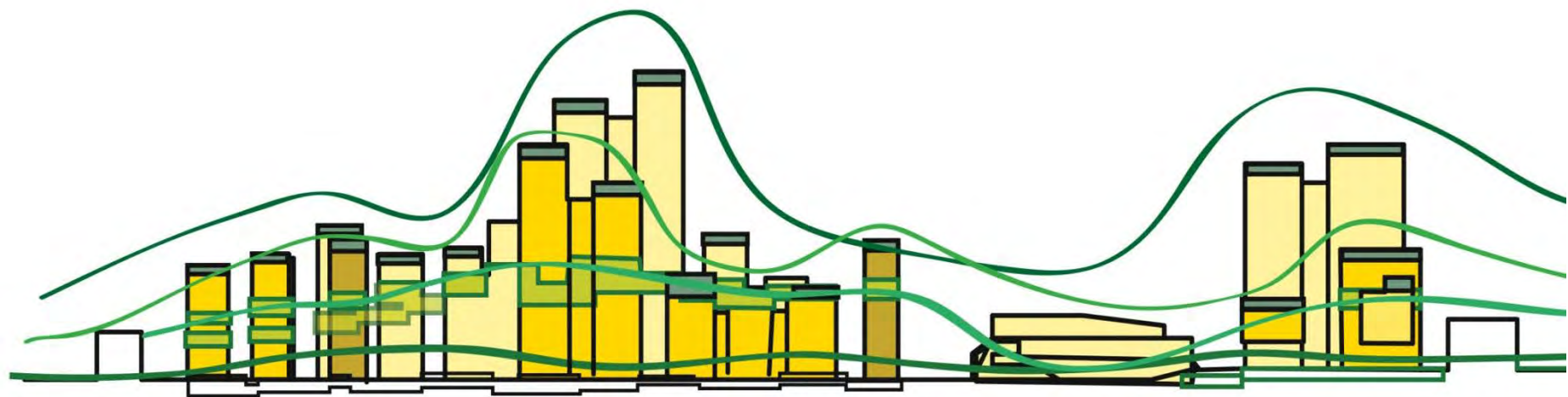
---

## Programmation générale :

- 150 000 m<sup>2</sup> de Sdp plancher
- Programmation mixte, à dominante tertiaire avec une programmation de logements suffisante pour assurer l'animation du quartier en dehors des horaires de bureaux
- 40% de logements locatifs sociaux en conformité avec le Plan Local de l'Habitat
- Un parc de 7 000 m<sup>2</sup> minimum en pleine terre, d'un seul tenant
- Un équipement sportif omnisport de 3 700 m<sup>2</sup>
- Une « Centrale de Mobilité » (regroupement de services à la mobilité)

## Innovations attendues :

- innovation environnementale et énergétique dans la perspective d'une ville décarbonée, attractive, robuste et adaptée au réchauffement climatique,
- mixité fonctionnelle, programmatique et sociale, socles d'une ville durable,
- développement de technologies numériques inclusives, créatrices de valeurs au service de tous,
- hybridation des activités et des équipements.



LES  
LUMIÈRES  
PLEYEL

# Un groupement solide

---

Le projet des Lumières Pleyel est porté par un groupement de promoteurs adossé à un pool d'investisseurs : Sogelym-Dixence Holding (promoteur) ; La Française (investisseur) ; Engie Avenue (promoteur); NFU (promoteur/investisseur) ; La porte de Montmartre (promoteur/investisseur) ; groupe Arcade (promoteur) ; Crédit Agricole Immobilier (promoteur) ; FMET – Demeter (investisseur) ; Sogaris (investisseur) ; Fondation Engie (mécénat).

La société Sogelym-Dixence Holding, mandataire du groupement, est une filiale de la compagnie financière Sainte Colombe. Celle-ci a réalisé un chiffre d'affaire de 63,3 M en 2013, 157,3 M € en 2014 et 255,5 M € en 2015. la solidité financière du mandataire est donc avérée et le portage du projet par Sogelym-Dixence assure sa crédibilité.

# Le parc

---



- 7 000m<sup>2</sup> d'espace vert en pleine terre
- Au total 15.100m<sup>2</sup> de parc central (soit 1/3 du méta-îlot)

# Les rdc actifs

---

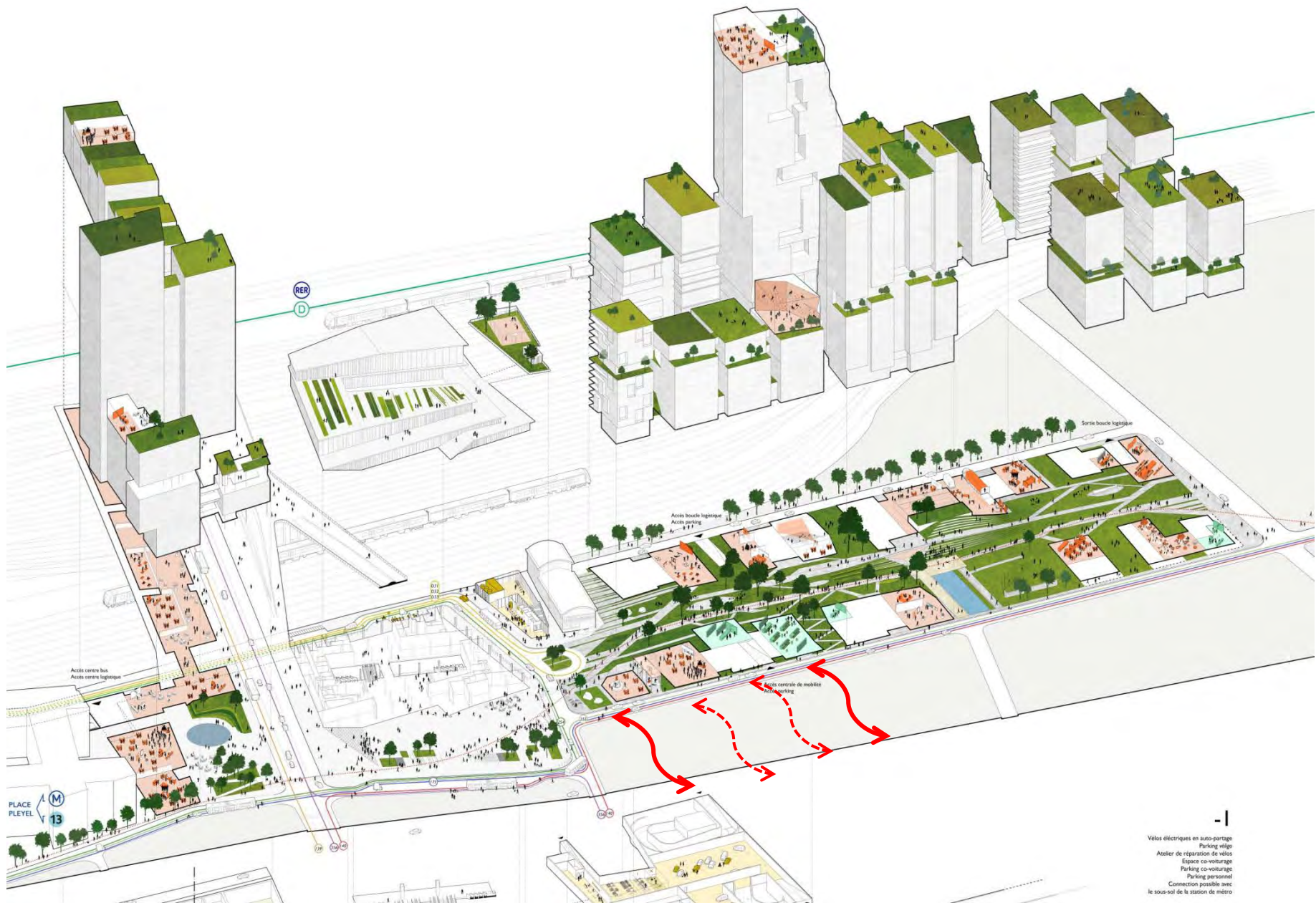


13.000m<sup>2</sup> de RDC / R+1 actifs

- 4200m<sup>2</sup> de commerces
- Une salle de cinéma (Etoile + Ecran)
- Une salle de pratiques libres
- Une salle blanche
- Une salle noire (1000pl./350pl.)
- Préau sportif de 420m<sup>2</sup>
- Un hôtel industriel – la manufacture nouvelle
- Une ferme urbaine
- Une crèche (40 berceaux)
- Une école-atelier de mode

Des communs accessibles au public  
dans les étages



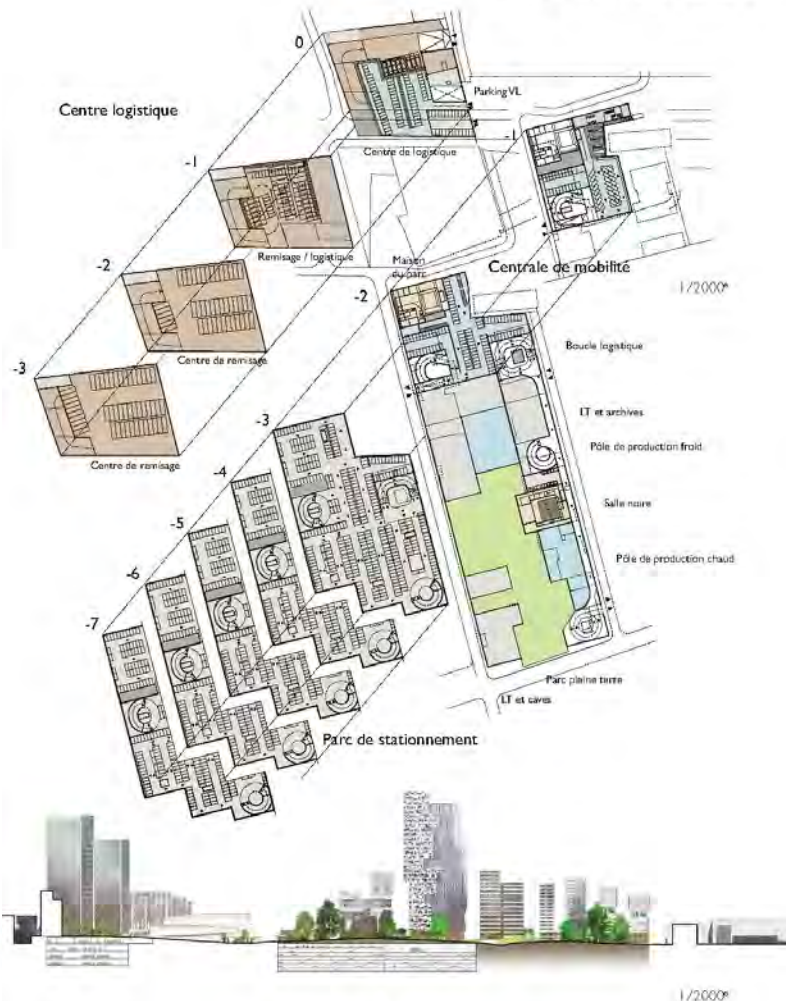


- |

Vélos électriques en auto-partage  
 Parking vélo  
 Atelier de réparation de vélos  
 Espace co-voiturage  
 Parking co-voiturage  
 Parking personnel  
 Connection possible avec  
 le sous-sol de la station de métro

# Les infrastructures

## PLANS D'INFRASTRUCTURE



Sous la place Nord connecté à Poulbot Nord

- Un centre bus RATP électrique
- Centre logistique dernier km SOGARIS de 20.000m<sup>2</sup>

Sous le Méta-îlot:

- Une centrale de mobilité de 13.500m<sup>2</sup>
- Centrale de production chaud de 1500m<sup>2</sup>
- Centrale de production froid de 1500m<sup>2</sup>

# La programmation générale

---



Programmation globale :  
176.000m<sup>2</sup> dont :

119.700 m<sup>2</sup> de bureaux

34.600 m<sup>2</sup> de logements  
- 519 logements dont 40% sociaux

4.800m<sup>2</sup> d'hôtel

3800 m<sup>2</sup> résidence étudiante

13 100m<sup>2</sup> de culture/commerce/sport

1050 places de parking en infrastructure

# Caractère innovant du projet

---

- Gouvernance et financements pour le TCC : **création d'une société ad hoc "Les Lumières de Pleyel" par Sogelym et Manifesto**. Cette société indique pouvoir se positionner comme exploitant des 4 900 m<sup>2</sup> culturels de la future gare ;
- **Logements** : aide à la programmation et à la vente de logements par l'intermédiaire d'une plateforme numérique (HABX) qui permet au futur habitant de décider librement de l'agencement des pièces. Prix d'acquisition diminué de 15%
- **Ancrage local** : implication de nombreux acteurs territoriaux + lieu dédié aux habitants avec Maison du Par cet Manufacture nouvelle (fab-lab, formation, diffusion savoir-faire)
- **Plateforme logistique mutualisée : centre bus RATP (nuit) + centre de distribution du dernier kilomètre Sogaris (jour)**
- **Mobilité : co-conception de la centrale de mobilité (ateliers avec acteurs du territoire et partenaires identifiés) ; autopartage et mutualisation stationnement (Zengo + Zenpark)**
- Environnement, bâti intelligent et connecté : mix énergétique raccordement réseaux urbains + productions locales (dont **unité de méthanisation déchets...**).

# Performance environnementale – Adaptation au changement climatique

---

## ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Bonne intégration du végétal : ample parc central en pleine terre, jardins suspendus, toitures végétalisées • **Agriculture urbaine** • Objectif zéro rejets par dispositifs paysagers et récupération des eaux de pluie (irrigation, sanitaires, nettoyage) • **Valorisation bio-déchets pour fertilisant agricole** • Zone de phytoremédiation évoquée pour dépollution du sol.

## TRANSITION ENERGETIQUE

Labels évoqués (HQE Bâtiment durable niveau "Excellence", BEPOS, BBCA, "Well" pour le bien être des bureaux) • Volonté de réaliser **un îlot Bas Carbone (projet pilote d'un label BBCA Quartier)** • Développement d'un **smart-grid** avec autoconsommation électrique (4000m<sup>2</sup> de photovoltaïque en toiture), raccordement réseau urbain (chaud et froid) et récupération chaleur sur les eaux usées • Centrale de mobilité : vélos électriques, auto partage, biocarburant (valorisation bio-déchets) - **centrale de distribution d'hydrogène.**

## MATERIAUX

Label BBCA : réduction émissions carbone de 50%; recours aux matériaux biosourcés (bois pour ossature), recyclés, et réemployés (diagnostic sur site et ressourcerie éphémère).

# Une offre de prix sérieuse ; une condition nécessaire au bouclage du financement du FUP

---

109 M € en base

112 M € en variante dédensifié (un IGH en moins).

⇒ Une offre de prix jugée sérieuse et crédible par Ernst & Young dans le cadre de l'analyse des offres

Bureaux :

600 €/m<sup>2</sup> IGH

1100 €/m<sup>2</sup> en CdT pour des loyers de 350 à 382 €/m<sup>2</sup>/an

Logements:

250 €/m<sup>2</sup> SDP pour le LLS

500 à 755 €/m<sup>2</sup> SDP pour le LL

Pour prix de sortie de 4930€ à 5500 €TTC/m<sup>2</sup> SHAB pkg compris

# Un projet de couture urbaine

---



# Une projet architectural iconique qui s'adresse sur le faisceau Nord

---





# Un bâtiment-pont construction bois

---



# Un projet structuré autour d'un espace vert linéaire de 1,5 ha

---



# Un projet qui s'ouvre au sud sur son environnement

---



# Un projet compatible avec l'exploitation ferroviaire et qui valorise les actifs de la SNCF

---



# Une offre de logements variés et conforme à la Charte de Plaine Commune

---

Nombre total de logements familiaux dans le projet : 519

- 13626 m<sup>2</sup> SP de logements sociaux soit 218 logements - 42% (62,5 m<sup>2</sup> sdp/moyen) répartis dans 4 immeubles de 40 à 72 logements ;
  - 20 937 m<sup>2</sup> SP de logements en accession 301 logements – 58% (70 m<sup>2</sup> sdp/moyen) répartis dans 6 immeubles copros de 41 à 67 logements
- +
- 3 800 m<sup>2</sup> de logements étudiants (95 chambres)
  - 4 800 m<sup>2</sup> d'hôtel

Répartition par typologie logements sociaux + libres :

- 5% de T1, soit 27 logements
- 25% de T2, soit 129 logements
- 40% T3 soit 207 logements
- 25% de T4, soit 129 logements
- 5% de T5, soit 27 logements.

**=> Toutes les opérations respectent les 30% de T1+T2 max**

# Une offre de logements variés

---

## Montant des charges foncières :

250€/m<sup>2</sup> SDP pour le LLS (contre 300€/m<sup>2</sup> SDP dans la Charte)

500-755€/m<sup>2</sup> SDP pour le logement libre

## Prix de sortie :

2022 : 4 930€ TTC/m<sup>2</sup> SHAB pk cps -- 349 logements (131 LA /218 LS).

2024: 5 500€ TTC/m<sup>2</sup> SHAB pk cps -- 170 logements

2 innovations :

- Le recours à la plateforme Habx
- Le logement « à vie ».

# Logement à vie : principe

---



## PROPRIÉTÉ À VIE : PRINCIPE



Le propriétaire à vie achète la **propriété temporaire du logement**, ajustée à la durée de sa vie.

Pendant la durée du contrat, le propriétaire à vie a exactement **les mêmes droits et les mêmes obligations** qu'un propriétaire classique.

Au terme du contrat, **le logement revient à la Foncière**.

Le **prix est réduit de 30% à 40% environ** par rapport au prix de marché du logement.

# Logements à vie : montage juridique

---



## PROPRIÉTÉ À VIE : MONTAGE JURIDIQUE

### ■ CONTRAT 1 : Les 50 premières années de propriété temporaire

Le propriétaire à vie acquiert la propriété temporaire de son logement pour 50 ans, quoi qu'il arrive pendant cette période, via un bail emphytéotique.

### ■ CONTRAT 2 : La garantie de propriété à vie

Au terme des 50 ans du bail emphytéotique, si le propriétaire à vie est toujours en vie et qu'il n'a pas cédé son bail emphytéotique, la garantie de reconduction automatique de la propriété s'applique.

Ceci se matérialise par la prise d'effet d'un **usufruit** expirant au décès du propriétaire à vie.

**Ces deux contrats sont signés le même jour, chez le Notaire. Ils bénéficient soit à une personne (propriétaire seul), soit indistinctement aux deux membres d'un couple.**

### ■ GARANTIE DE RACHAT

Si avant le terme du contrat de bail emphytéotique (50 ans), le propriétaire à vie souhaite revendre son bien, il peut lui-même trouver un acquéreur, ou activer la **clause de rachat automatique par la Foncière**.

Cette garantie est inscrite dans le bail emphytéotique et le prix est fixé à l'avance.



# Un projet qui s'appuie sur les acteurs locaux

---

L'activation progressive du site et l'exploitation des locaux dédiés à la Culture et à la Création sont confiées aux acteurs locaux :

- Ecole Louis Lumière,
- Lamyne Mohamed (mode),
- Glazart (concert),
- IRI/MSH,
- Cinéma l'Ecran,
- Labex Arts H2h,
- Wellness training,
- Les 3 saisons de la Plaine,
- Wow labs,
- CG 93,
- POLES,
- Coopérative Indigo,
- La Toile Blanche,
- Mains d'Œuvres...

# Un projet qui reste à affiner

---

Rappel des réserves émises lors du jury du 27/09/17 :

- La composition urbaine du méta-îlot apparaît relativement introvertie, posant des questions d'éclairement du parc, qui reste à travailler. Une plus grande ouverture sur la rue Pleyel sera à rechercher. De même, sur l'îlot dit de la « place Nord », des questions de nivellement et de mitoyenneté sont à régler ;
- La capacité de stationnement devra être revue pour être compatible avec la charte d'aménagement soutenable ;
- Les contraintes de fonctionnalités de la SNCF pour le Poste P et sa salle à relais devront être plus précisément pris en compte ;
- Le projet devra également intégrer les quatre postes à quai nécessaires à l'accueil des lignes express.

# Des 1ers éléments de réponse//// Le « Méta-îlot »

---

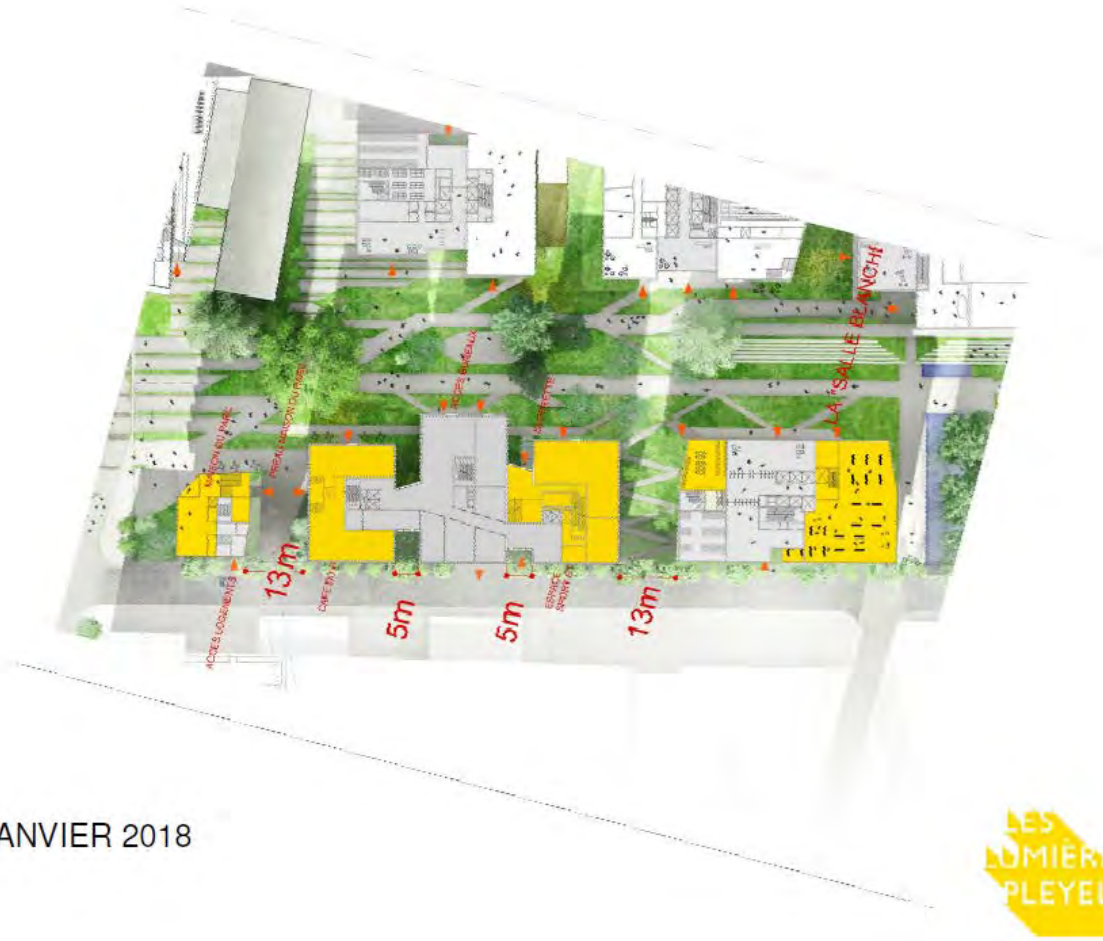


CONCOURS

LES  
LUMIÈRES  
PLEYEL

# Des 1ers éléments de réponse//// Le « Méta-îlot »

---

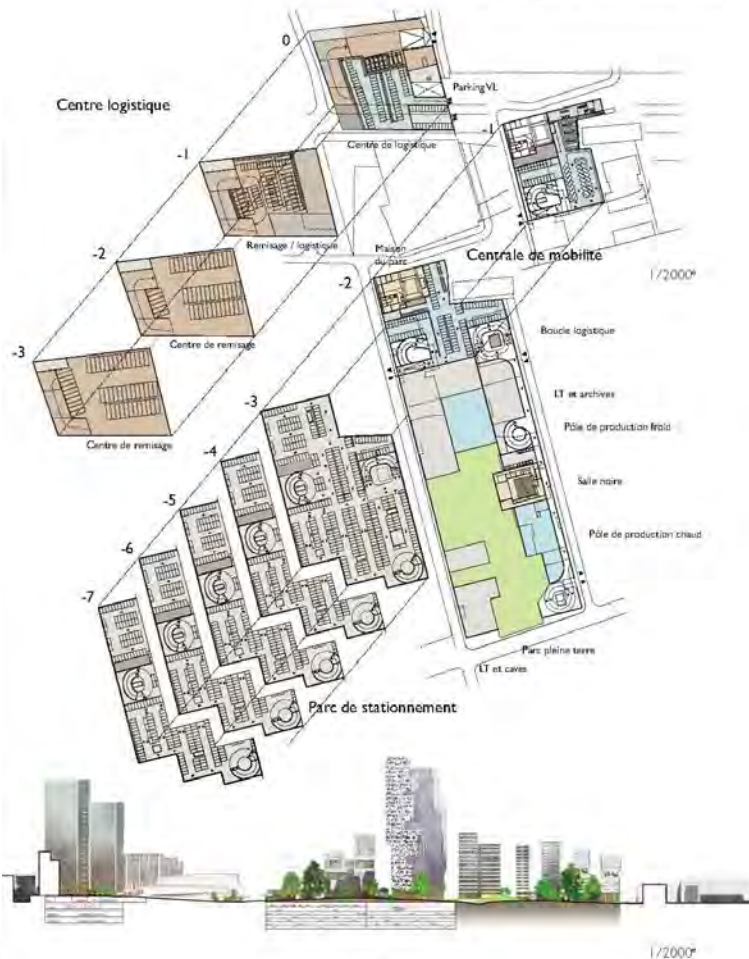


JANVIER 2018

LES  
LUMIÈRES  
PLEYEL

# Les infrastructures

PLANS D'INFRASTRUCTURE



Sogelym annonce avoir réduit son offre de stationnement hors centrale de mobilité de 1700 places à 1050 places (1 place / 170 m<sup>2</sup> SDP). Cette diminution de près de 40% induit la suppression de 2 niveaux de sous-sol (du -7 au -5).

# Une stratégie opérationnelle de maîtrise publique du projet urbain

# Création de la ZAC « Pleyel »

---

Les études d'opportunité et de faisabilité de la zone préconisent la réalisation d'un plan d'aménagement global prévoyant un total d'environ **370 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

La mise en œuvre de ce programme global est proposée en partie par le biais d'une ZAC, sur un périmètre resserré dit du « cœur imbriqué » d'environ 14 ha

Les autres secteurs seraient mis en œuvre en dehors d'un dispositif de ZAC.

# Création de la ZAC Pleyel

---

Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) aux motifs suivants :

- La ZAC permet enfin de mieux maîtriser les programmes à développer au moyen
  - des cahiers des charges de cession de terrain ;
- La ZAC permet le financement des équipements publics par des participations versées par les constructeurs au sein de la ZAC ;
- La ZAC permet une globalisation de l'ensemble des démarches et procédures administratives préalables :
  - Enquête publique,
  - Acquisition des terrains,
  - Démolition,
  - Dépollution,
  - Voiries et réseaux,
  - Vente de droits à construire.



# Un périmètre réduit aux îlots sous maîtrise foncière et/ou nécessaires à la mise en œuvre de la gare et du Franchissement



## ZAC "COEUR IMBRIQUÉ"

-  Périmètre de ZAC (tracé schématique)
-  Maîtrise foncière par l'aménageur + vente de charges foncières
-  Développement par les propriétaires fonciers Secteurs à participations constructeurs
-  Projet urbain partenarial ou Taxe d'aménagement à taux renforcée + Permis d'aménager
-  Gare Grand Paris Express et parvis
-  Ilots proposés à la consultation 'Inventons la Métropole'
-  Limite communale

# Calendrier

# Calendrier

---

## ➤ Gare :

- Démarrage des travaux : printemps 2018
- Livraison : décembre 2023

## ➤ Franchissement :

- Démarrage des travaux : fin 2019
- Lançage du pont : fin 2021
- Réception : début 2024

## ➤ ZAC :

- Lancement de la concertation : septembre 2017
- Approbation du dossier de création de ZAC : fin 2018
- Désignation de l'Aménageur : fin 2018
- Maîtrise foncière totale : fin 2020
- 1ères livraisons : 2021/2022



Merci pour  
votre attention