

PLAINE

COMMUNE

UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE,
AU CŒUR DE PARIS 2024

A strategic region,
at the heart of Paris 2024



GRAND PARIS

UN TERRITOIRE
STRATÉGIQUE,
AU CŒUR
DE PARIS 2024

A strategic
region,
at the heart
of Paris 2024

S O M

M A I

R E

Contents

PAROLE 4
Editorial

20 ANS DE VALEURS 6
20 years of values

CHIFFRES CLÉS 8
Key figures

AMÉNAGEMENT 10
Development

TRANSPORTS 16
Transports

TRANSITION 22
Transition

CRÉATION 28
Creation

INNOVATION 32
Innovation

ATTRACTIVITÉ 34
Attractiveness

DÉVELOPPEMENT LOCAL 38
Local development

IMMOBILIER 42
Property

PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT, UN OPÉRATEUR AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 46
Plaine commune développement, an operator serving urban development

PLAINE COMMUNE ET SES PARTENAIRES 48
Plaine Commune and its partners

Liste des projets d'activités et de bureaux 98
List of business activity and office projects

LA CARTE DES PROJETS D'ACTIVITÉS ET DE BUREAUX 100
Business activity and office projects map

P A R O

É d i t o r i a l

L E

4 **Le Stade de France, le Campus Condorcet, les tramways 5 et 8, les nouvelles gares du Grand Paris Express, le franchissement urbain Pleyel, le remontage de la flèche de la basilique, les JOP 2024, etc., entre réalisations et projets, votre territoire a connu et connaît une métamorphose unique dans la métropole... Pouvez-vous nous dévoiler votre recette, les ingrédients nécessaires à une telle réussite urbaine ?**

Le premier ingrédient est très certainement celui de la volonté politique. Une volonté politique qui, pour défendre les habitants de Plaine Commune, s'adosse dès la création de l'intercommunalité sur la certitude que notre territoire, alors même que la désindustrialisation l'avait presque fait disparaître, avait un avenir et que celui-ci passait précisément par le projet d'y réinstaller de l'activité et du travail.

Le deuxième est une autre conviction forte, qui veut que le défi de revitalisation du territoire ne pouvait s'opérer que grâce à une « coalition d'intérêts » entre les acteurs publics que nous sommes, chargés de leur mission d'intérêt général, et les acteurs privés. C'est la collaboration entre le monde de l'entreprise et la sphère publique qui a permis de mener ces projets au bénéfice des habitants.

Enfin, le troisième ingrédient est plus conjoncturel : savoir se saisir des opportunités. Nous nous sommes battus pour obtenir la localisation du Stade de France à Saint-Denis, car nous étions convaincus de sa capacité à relancer une dynamique vertueuse à La Plaine. Nous nous sommes battus sur le tracé du Grand Paris Express et la localisation de ses gares, qui améliorent les conditions de vie des habitants en même temps qu'elles conditionnent



Patrick Braouezec
Président de Plaine Commune
President of Plaine Commune

le développement d'activités. Et nous avons également saisi l'opportunité que représente l'organisation des Jeux de 2024 pour développer les projets que nous avons forgés.

The Stade de France; the Campus Condorcet; the tramways 5 and 8; the new stations of the Grand Paris Express; the urban crossing Pleyel; the refitting of the spire on the Basilica and the 2024 Games... between achievements and projects, your region has known and is still experiencing a unique transformation in the Metropole... Can you share your magic recipe and the ingredients needed for such success for your urban life?

The first ingredient is very certainly the political will. A political will which, to defend the residents of Plaine Commune, has relied on the creation of inter-communities, with the knowledge that our region had a future, despite having almost lost it through de-industrialisation, and that this future would in fact go through the motion of bringing back activity and work to the region.

The second ingredient is another strong belief that the challenge of bringing life back to the region could only be made possible thanks to the general public - ourselves, with a responsibility to carry our mission for the communal good, and to the private investors.

The collaboration between the business world and the public sphere has enabled these projects to be completed, for the benefit of the residents.

Finally, the third ingredient is more circumstantial: that is, knowing how to seize opportunities. We fought to get the Stade de France in Saint-Denis, as we were convinced of its capacity to create a boost in La Plaine. We fought for the route of the Grand Paris Express and the location of its stations, which have improved the conditions of life of its residents at the same time as they condition the development of activities. And we also took the opportunity that the 2024 Games presented, to develop the projects we had mapped out.

Si je vous dis Plaine Commune 2050, le développement du territoire s'annonce-t-il aussi copieux, avec les mêmes ingrédients ? Et comment voyez-vous votre territoire dans la Métropole du Grand Paris ?

La ville est un organisme vivant et est donc en renouvellement permanent. En revanche, si les réalisations peuvent varier, je pense qu'une nécessité doit perdurer : bâtir un territoire qui réponde aux besoins de ceux qui y « habitent », dans lesquels j'inclus ceux qui y travaillent ou y étudient.

Pour cela, il nous faudra d'abord finir de réparer les fractures urbaines qu'a subies le territoire. Il faudra aussi préparer l'avenir. Je ne crois pas que le développement que nous avons connu ces 30 dernières années se poursuivra de la même manière. À nombre de points de vue, nous sommes parvenus à un point de bascule qui exige de nous innovation, inventivité et inclusion. Il faudra autant ménager le territoire que l'aménager.

Quant à la Métropole, j'ai été parmi les premiers qui ont reconnu le fait métropolitain et défendu la nécessité d'établir un dialogue et une action à cette échelle. Mais je suis tout autant convaincu que la soutenabilité d'une métropole réside dans sa capacité à reconnaître la diversité des territoires qui la composent. Nous ne sommes pas le Grand Paris, encore moins Paris en Grand. Nous sommes Plaine Commune avec ses identités propres, dans le Grand Paris. Et c'est parce que nous sommes Plaine Commune que nous pouvons accueillir des projets de l'envergure des JOP, tout en nous assurant qu'ils profitent bien à nos populations.

If I say 'Plaine Commune 2050', does the development of the Region look just as abundant, with the same ingredients? How do you see your region within the Metropole of the Grand Paris?

The town is a lively organism and as such is in constant renewal. However, if the achievements can vary, I think there is one necessity that needs to prevail: to build a region which responds to the needs of those who « live » here, including those who work or study there.

To that effect, we will need to repair the fractures that the region has experienced on an urban level. We will also need to prepare for the future. I don't think that the development that we have had in the last thirty years will continue to flourish in the same manner. In many respects, we have reached a point of balance that will require innovation, creativity and inclusivity in order to go forward. It will be necessary to take care of the region, as much as we will need to develop it.

With regards to the Métropole, I was one of the first to identify the Metropolitan fact and to defend the need to establish and dialogue and an action at that level. But I remain convinced that the sustainability of a Métropole relies on its ability to recognise the diversity of the regions which define it.

We are not the Grand Paris, or even less 'Paris en grand'. We are Plaine Commune with our own identities, like the Grand Paris. And it is because we are Plaine Commune that we are able to welcome large-scale projects such as the Games, whilst ensuring that all our population benefits from it.

Vous travaillez maintenant depuis plus de 30 ans avec le monde de l'entreprise, de la plus petite PME aux plus grandes multinationales. Parlez-nous de cette collaboration au long cours qui, compte tenu de vos engagements politiques, a pu apparaître aux yeux de certains comme assez improbable.

Mes engagements politiques, les valeurs que je défends, ont toujours été clairs, quand on ne les caricature pas : vouloir un développement du territoire pour les habitantes et les habitants qui y vivent et celles et ceux qui souhaitent s'y installer.

L'histoire de notre territoire montre au contraire que cette alliance était plutôt probable et surtout nécessaire. C'est la coopération de toute l'initiative privée, depuis les petites coopératives jusqu'aux plus grands groupes, qui est nécessaire pour atteindre cette ambition. D'ailleurs, de très nombreux entrepreneurs vivent et travaillent sur ce territoire depuis longtemps, beaucoup y ont même grandi et sont attachés à son rayonnement. C'est ce que démontre le dynamisme de Plaine Commune Promotion, association qui regroupe près de 400 entreprises du territoire.

Pour ce qui est des grands groupes, oui, nous nous sommes découverts, nous avons appris à nous connaître réciproquement, mais rien de plus naturel dans un parcours de vie ! De cela, est née une compréhension commune des exigences que nous avons, sans en écarter des divergences de fond. C'est ce travail commun qui a fait émerger de beaux et de solides projets qui contribuent aujourd'hui à accueillir l'avenir avec plus de sérénité.

You have now been working for over 30 years in the business world, from the smallest of PMEs to the largest multi-national companies. Can you tell us a bit about this collaboration in the long run, which, given your political engagements, may have appeared quite unlikely to some?

My political engagements, like the values I defend, have always been clear - when they haven't been distorted by others - a regional development for the inhabitants living there and those who wish to settle there.

The history of our region shows, on the contrary, that this alliance was fairly probable and more than anything, necessary. The cooperation between any private initiative -from the small cooperatives to the larger groups- is needed to reach this ambition. Indeed, many entrepreneurs have lived and worked in the region for a long time; many have in fact grown-up there and are attached to its development.

That is what makes the dynamism of Plaine Commune Promotion, an association that brings together almost 400 regional companies.

As far as the larger groups are concerned, yes, we have learnt to know one another but that is a natural process in life! From there, a communal understanding of mutual expectations has emerged, without ignoring the deeper differences. This collective work has enabled for beautiful and solid projects to emerge; they help us look towards the future with greater serenity.

20 Plaine Commune 20 ans DE VALEURS

2 0 y e a r s o f v a l u e s



La charte entreprise-territoire pour que le développement économique profite aux habitants.

COMMITMENT
The company-region charter which ensures economic development is beneficial to residents



L'économie sociale et solidaire place l'humain au centre.

SOLIDARITY
A social economy of solidarity puts the human being at the forefront.



Le soutien aux jeunes entrepreneurs.

OPENING
Bringing support to young entrepreneurs.



Les parcs, lieux de rencontres entre salariés et habitants.

SHARING
Parks become meeting spaces between employees and local residents.



Bureaux mais aussi locaux d'activités !

EQUITY
Offices but also centres of activities !

CH I

Key figures

FFR

ESC

LES

435 310

HABITANTS EN 2017 / inhabitants 2017

38 000

ENTREPRISES EN 2017 / companies 2017

23 000

EMPLOIS PUBLICS EN 2018 / public jobs 2018

168 000

EMPLOIS PRIVÉS EN 2018 / private jobs 2018

4 500

CHAMBRES D'HÔTELS EN 2019 / rooms 2019

9 500

LITS / beds

120

LABORATOIRES DE RECHERCHE UNIVERSITAIRES
academic research labs

3 000

ENSEIGNANTS-CHERCHEURS / lecturers-researchers

43 000

ÉTUDIANTS / students

123

SIGNATAIRES DE LA CHARTE ENTREPRISE-TERRITOIRE
signatories on the Company - Region charter

6

SIGNATAIRES DE LA CHARTE GRAND PROJET
signatories on the Company Grand Projet

PLUSIEURS CENTAINES DE MILLIERS DE VISITEURS ANNUELS AU MARCHÉ AUX PUCES DE SAINT-OUEN / Several hundreds of thousands of visitors a year in the Saint-Ouen flea market

1 MILLION DE SPECTATEURS ANNUELS AU STADE DE FRANCE (CONCERTS, MATCHS, ETC.) / 1 million visitors per year to the Stade de France (concerts, matches...)

ENVIRON 245 000 VISITEURS ANNUELS DANS DES SITES TELS QUE LA BASILIQUE, LE MUSÉE D'ART ET D'HISTOIRE, LA CITÉ-JARDIN DE STAINS, LA CITÉ DU CINÉMA, LE STADE DE FRANCE ET LA MAISON DE LA LÉGION D'HONNEUR / Approximately 245 000 visitors per year to sites such as the Basilica, the Art and History museum, the city-garden of Stains, the cité du Cinéma, the Stade de France and the House of the Légion d'honneur.

2 084 830 M²

PARC DE BUREAUX EN 2018
Office spaces in 2018

262 994 M²

OFFRE DISPONIBLE TERTIAIRE - 1^{er} SEMESTRE 2019
Availability in the tertiary sector first semester 2019

1 868 209 M²

OFFRE FUTURE BUREAUX - 1^{er} SEMESTRE 2019
Future availability of office space in first semester 2019

458 506 M²

OFFRE FUTURE ACTIVITÉS - 1^{er} SEMESTRE 2019
Future potential for activities first semester 2019

143 ENTREPRISES

NOMBRE D'IMPLANTATIONS ANNÉE 2018
Number of companies arrived in 2018

117 087 M²

SURFACE DES IMPLANTATIONS ANNÉE 2018
Surface area of companies arrived in 2018

70

NOMBRE D'IMPLANTATIONS - 1^{er} SEMESTRE 2019
Number of new arrivals first semester 2019

111 082 M²

SURFACE DES IMPLANTATIONS - 1^{er} SEMESTRE 2019
Surface area of new arrivals first semester 2019

8

NOMBRE DE DÉPARTS - 1^{er} SEMESTRE 2019
Number of departures first semester 2019

19 530 M²

SURFACE DES DÉPARTS - 1^{er} SEMESTRE 2019
Surface area of departures first semester 2019

A M É

N A G

E M E

N T

Development

LES PROJETS QUI VONT TRANSFORMER PLAINE COMMUNE

THE PROJECTS THAT WILL TRANSFORM PLAINE COMMUNE

LE PLUi DESSINE L'AVENIR DE PLAINE COMMUNE

Le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) de Plaine Commune, élaboré avec ses neuf communes et leurs habitants, a été adopté par le Conseil de territoire en mars 2019. Il a vocation à définir un projet de territoire partagé et cohérent pour les 15 prochaines années, au sein duquel les communes s'inscrivent, tout en respectant leurs spécificités.

Au travers de son PLUi, Plaine Commune définit donc les principes de l'évolution de son territoire en matière d'habitat, d'aménagement, de transport, ou encore de développement économique. Soumise à enquête publique de septembre à décembre 2019, l'approbation finale du PLUi n'interviendra que début 2020.

Des priorités sont définies dans le document central du PLUi, le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) :

- un territoire populaire, solidaire et inclusif ;
- un territoire écologique, résilient et respectueux du bien vivre ;
- un territoire dynamique, de diversité économique, productif et actif ;
- un territoire accessible et praticable, créant les conditions d'une mobilité durable.

Pour faciliter la mise en œuvre des principes et des orientations retenus dans le PLUi, Plaine Commune a conçu plusieurs OAP (Orientations d'aménagement et programmation) thématiques et sectorielles. Ainsi, trois OAP thématiques ont été créées : Environnement et santé, Commerce et artisanat et Grands axes et urbanisme de liaison.

En complément des AOP thématiques, 35 OAP sectorielles (secteurs délimités géographiquement) ont été élaborées (comme pour le Village olympique et paralympique) et définissent les grands principes d'aménagement futur dans ces secteurs.

THE PLUi DESIGNS THE FUTURE OF PLAINE COMMUNE

The PLUi of Plaine Commune, designed with nine communes and its residents, was adopted by the Regional Council in March 2019.

Its aim is to define a shared regional project for the next 15 years that makes sense for all communes whilst respecting their individual specificities.

With the PLUi, the EPT defines the principles of evolution for the region in terms of homes, urban landscape, transport, or economic development. The final approval of PLUi will only happen at the start of 2020, after the public consultation which is due to take place in September - December 2019.

Priorities are defined clearly in the central document of the PLUi, the PADD (Urban and sustainable development project) as follows:

- A region that is popular, supportive and inclusive;
- A region that is ecological, resilient and respectful of healthy living;
- A dynamic region that shows economic diversity, both productive and active;
- A dynamic region that is accessible and viable, creating the right conditions for long-term mobility.

To facilitate the implementation of principles and choices made in the PLUi, Plaine Commune has designed various OAP (Development and Programming Orientation), both topical and regional. That way, three focused OAP were created: Environment and Health, Business and Craft and Grands axes / networks.

As well as the OAP themes, 35 OAP by sectors (areas geographically defined) were elaborated (as with the Olympic and Paralympic villages), and determine the main principles in terms of future development in these sectors.



La Plaine vue du ciel

UN NOUVEAU QUARTIER DE VIE AUTOUR DU CAMPUS CONDORCET

Autour de la place du Front Populaire, des chantiers s'achèvent, d'autres commencent.

Les premiers bâtiments du quartier Condorcet ont été livrés, dont l'immeuble-signal Emblématik, haut de 50 mètres, en mars 2019, qui accueille 88 logements sur 18 étages. Cet immeuble propose une nouvelle façon de vivre ensemble, avec des jardins partagés en terrasse.

De même, les résidences étudiantes Alpha, au nord, et Oméga, au sud du Campus, ont ouvert leurs portes cet été. Les premiers étudiants profitent ainsi de logements abordables dont la surface varie de 18 m² à 28 m². Les résidences hébergent des salles de travail et de convivialité, une laverie et un local à vélos.

Ces résidences profitent de la proximité de nombreux transports (ligne de métro 12, RER B et lignes de bus) ainsi que des équipements et des services du Campus : restaurants et cafétéria du Crous, terrain de sport, espace associatif et culturel.

L'immeuble Pulse, d'une surface de 30 000 m², a été livré cette année, en limite du parc des Portes de Paris d'Icade, en face du métro Front Populaire. Il vient finaliser la place. Les futurs aménagements d'espaces publics, avec la création d'un nouvel espace vert (1,5 hectare dès 2020), et l'arrivée du tramway T8 sud qui traversera le parc via la rue des Fillettes et l'avenue des Magasins Généraux faciliteront l'accès de cette zone aux habitants et aux salariés.

A NEW LEASE OF LIFE IN THE NEIGHBOURHOOD AROUND THE CAMPUS CONDORCET

Around the place du Front Populaire, some building works are finishing, whilst others begin.

The first buildings in the Condorcet neighbourhood have been completed: the key building Emblématik, 50 meters tall, opened its doors in March 2019 to 88 homes across 18 floors. The building offers a new way of living together, with communal terraced gardens.

Similarly, the student halls Alpha in the north and Oméga, located south of the Campus, welcomed new residents this summer. The first students are able to enjoy affordable housing, with a surface area ranging from 18 m² to 28 m². The sites also include communal areas to study and meet, a laundry room and a bike shed.



Place du Front Populaire - Aubervilliers

These buildings benefit from the close proximity to various transport links (métro line 12, RER B and bus lines) as well as facilities and services from the Campus: restaurants, the Crous cafeteria, sports field and communal space for cultural and associative events.

The Pulse building, with an area of 30 000 m², was completed this year, next to the park at the Portes de Paris d'Icade and opposite the Front Populaire métro. It finishes off the main square. Future developments of public spaces, with the creation of a new green space (1,5 acres from 2020) and the arrival of the tramway T8 sud which will cross the park via the rue des Fillettes and the avenue des Magasins Généraux, will make the area more accessible to residents and employees.

Jean-Marc Bonniseau
Président de l'Établissement public Campus Condorcet
President of the Public Institution Campus Condorcet

En quoi la recherche en sciences humaines peut-elle être un élément d'aménagement du territoire ?

Parce qu'elle apporte une expertise, un regard sur l'analyse des territoires et sur leurs dynamiques. Le Campus Condorcet va accueillir, à terme, des experts des grandes aires géographiques du monde. Il va renforcer le positionnement du territoire à l'international.

In what sense can research in Human sciences become a factor in the region's development?
Because it brings an expertise and an analysis on what dynamics are at play in the neighbouring regions. Condorcet Campus will welcome, in the long-term, experts across wider geographical areas in the world. It will reinforce the positioning from regional to international level.

PLAINE COMMUNE, SITE HÔTE DES JEUX 2024

Emblème des Jeux de Paris 2024, le futur Village olympique et paralympique, situé à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, s'étendra sur 51 hectares (dont 5,7 hectares de plan d'eau) et offrira aux athlètes des conditions d'accueil exceptionnelles. Le Village accueillera, en 2024, près de 16 000 athlètes et accompagnants.

La liste des constructeurs potentiels du futur Village olympique et paralympique a été dévoilée par la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solidéo) en mai 2019. Le chantier devrait être lancé dès 2021 suite au dépôt des permis de construire début 2020 par les groupements lauréats.

Les hébergements livrés pour les Jeux olympiques et paralympiques de 2024 seront convertis dès 2025 en un véritable nouveau quartier adapté aux besoins des usagers du territoire.

Le territoire et sa population bénéficieront de logements familiaux, de résidences pour étudiants, de logements sociaux (proportion de 25 % à 40 % selon les communes), d'activités économiques, de commerces et de services (deux hôtels et 100 000 m² de bureaux), de deux groupes scolaires, deux crèches, deux gymnases, d'espaces publics et d'espaces verts.



Futur Village olympique et paralympique

Ouvert sur la Seine et réinvestissant ses abords, le projet permettra de relier L'Île-Saint-Denis et assurera une continuité directe entre le vieux Saint-Ouen-sur-Seine et le nouveau quartier Pleyel, où se situera la future gare Saint-Denis Pleyel, pôle majeur de correspondance métros et RER.

PLAINE COMMUNE, HOST OF THE 2024 GAMES

An icon of the 2024 Paris Games, the future Olympic and Paralympic Village, located in Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine and the Île-Saint-Denis, will be spread across 51 acres (5,7 acres of which will be an artificial lake) and will provide exceptional conditions for the athletes. The Village will welcome almost 16 000 athletes and crew in 2024.

The list of future potential builders of the Olympic and Paralympic Village was disclosed by the Société de livraison des ouvrages olympiques (Solidéo) in May 2019. The works should begin in 2021, once planning permissions have been granted to successful applicants at the start of 2020.

The accommodation centres completed for the Olympic and Paralympic 2024 Games will then be converted from 2025 onwards into a new neighbourhood, adapted to the needs of the region. As such, the region and its population will benefit from family housing, student accommodation, social housing (between 25 % and 40 % depending on the commune), economic activity, businesses and services (two hotels and 100 000 m² of offices), two school sites, two nurseries, two gyms as well as public spaces and green areas.

The project will be open towards the Seine and as well as re-imagining its surrounding areas, it will create a link with the Île-Saint-Denis and will ensure a direct continuity between the old Saint-Ouen-sur-Seine and the new Pleyel neighbourhood where the future station Saint-Denis Pleyel will be located, as a main connection point for both underground and RER.

LES DOCKS DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE, UN ÉCOQUARTIER EN BORD DE SEINE

ZAC déclarée d'intérêt métropolitain, située au cœur de l'agglomération parisienne et en bord de Seine, ce projet vise à développer sur 100 hectares un quartier exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine

et environnementale. Soutenu par l'État au titre du développement d'écoquartiers en Île-de-France, le projet a aussi été sélectionné par la Région dans son programme « 100 quartiers innovants et écologiques ». La seconde phase de l'aménagement des Docks permettra de créer une nouvelle centralité dynamique, directement connectée au centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine et aux stations de la ligne 14 du métro prolongée.

La réhabilitation de la halle Alstom, avec le développement d'un pôle attractif commerçant, s'accompagne de l'installation du siège du conseil régional d'Île-de-France. La Région regroupe ainsi ses services à Saint-Ouen-sur-Seine dans un ensemble immobilier conçu par l'architecte Jacques Ferrier. Les agents régionaux ont emménagé au début de l'année 2018 dans le bâtiment Influence, de 33 000 m². Dès 2020, l'immeuble Influence 2.0, de 24 000 m², accueillera la salle du conseil et les fonctions politiques.



Commerces aux Docks de Saint-Ouen-sur-Seine

Un important pôle à dominante tertiaire est également en cours de développement à l'ouest de la ZAC, à proximité de Clichy. Ce quartier se situe au pied du futur pôle multimodal Clichy/Saint-Ouen-sur-Seine, desservi aujourd'hui par le RER C et demain par la ligne 14 du métro. Deux immeubles de bureaux de 14 000 m² et de 44 000 m² entreront prochainement en phase opérationnelle. Leur livraison est prévue en 2021 et 2022. Ces grands projets s'implanteront dans un quartier déjà vivant, avec plus de 2 000 logements livrés, un parc de 12 hectares et plusieurs équipements publics dont deux groupes scolaires, le gymnase du Grand-Parc et une crèche (les Galopins) de 60 berceaux.

THE DOCKS OF SAINT-OUEN-SUR-SEINE, AN ÉCO-NEIGHBOURHOOD BY THE SEINE

As a ZAC (joint development zone) declared to be of metropolitan interest, located at the heart of the Parisian conglomeration and on the sides of the river Seine, this project is aiming to develop, over 100 acres, a model neighbourhood which is innovative in urban and environmental terms. With the support from the government due to its title of eco-neighbourhood developer in Île-de-France, the project was also selected by the region in its programme « 100 innovative and green neighbourhoods ». The second phase of the development of the Docks will enable for a new dynamic hub directly connected to the centre of Saint-Ouen-sur-Seine and to the stations alongside the extended métro line 14.

The refurbishment of Alstom hall, along with the development of an attractive business hub, are taking place simultaneously with the head-office of the local government of Île-de-France arriving in the region.

In that sense, the region brings together its services in Saint-Ouen-sur-Seine in a parcel of real estate designed by architect Jacques Ferrier. Regional agents were moved in at the start of 2018 in the Influence building, with a surface area of 33 000 m². From 2020 onwards, the Influence 2.0 building will host a space for political functions and a boardroom.

An important hub with a strong service industry component is also developing to the west of the ZAC, near Clichy. This neighbourhood is located right by the future multi-function hub Clichy/Saint-Ouen-sur-Seine, currently accessible by RER C and soon via the métro line 14.

Two office buildings respectively with an area of 14 000 m² and 44 000 m² will soon be fully functional. Their completion is scheduled in 2021 and 2022. These large-scale projects will integrate an already very lively neighbourhood, with over 2000 homes completed, a 12 acres park as well as various public facilities such as two schools, the Grand-Parc gym and a nursery (Les Galopins with a capacity for 60 places).

LE QUARTIER DES SIX-ROUTES À LA COURNEUVE, UN FUTUR PÔLE URBAIN

Avec l'arrivée de la nouvelle gare La Courneuve Six-Routes du Grand Paris Express, ce quartier est au cœur du renouvellement urbain.

Première étape, une résidence de 55 m de haut verra le jour au-dessus de la future gare La Courneuve Six-Routes, prévue pour 2024. Ce bâtiment de 125 logements dotés de terrasses plantées, conçu par l'architecte Louis Paillard, sera l'un des emblèmes de ce nouveau quartier. L'immeuble de 14 étages accueillera également 350 m² de locaux commerciaux et environ 90 places de stationnement.

En 2018, Plaine Commune et la ville de La Courneuve, ont créé une ZAC d'environ 13 hectares afin de développer un véritable pôle de vie autour de la gare du Grand Paris Express et d'en faire un lieu plus urbain où de nouvelles constructions pourront venir s'installer. Le projet urbain des Six-Routes prévoit de réaliser, en plusieurs phases, 1200 logements, 4 600 m² de bureaux, 2 800 m² de commerces et services, 2 500 m² de locaux d'activité, et enfin 1 500 m² d'équipements privés, soit 92 000 m² de constructions.

De même, une étude urbaine sur l'accessibilité du parc interdépartemental des sports Marville depuis les Six-Routes s'est déroulée en 2018, dans le cadre des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. Le site Marville sera un lieu d'entraînement important et un *live site*.

Ainsi, d'ici 2030, le carrefour des Six-Routes devrait fortement changer et devenir un nouveau quartier de ville durable, tout en faisant lien avec les autres quartiers de La Courneuve.

THE NEIGHBOURHOOD OF SIX-ROUTES IN LA COURNEUVE, A FUTURE URBAN HUB

With the arrival of the new station of La Courneuve Six-Routes of the Grand Paris Express, this neighbourhood is at the heart of urban development. The first step is a 55 meters high residential complex that will be erected above the future station of La Courneuve Six-Routes in 2024.

The building will include 125 homes with planted terraces, designed by architect Louis Paillard, and will become an iconic location in this new neighbourhood. The building 14 floors' high will also welcome 350 m² of business spaces, a 120 m² bike shed and approximately 90 parking spaces.

In 2018, Plaine Commune and the town of La Courneuve designed a ZAC of around 13 acres to create a real hub of life around the town of Grand Paris Express and to make it a more urban site where new buildings can be erected. The urban project of Six-Routes sets out to build, in various phases: 1200 homes, 4 600 m² of offices, 2 800 m² of businesses and services, 2 500 m² of activity areas and finally 1 500 m² of private facilities, a total of 92 000 m² of buildings.

Similarly, an urban study on accessibility to the parc interdépartemental des sports Marville from the Six-Routes was carried out in 2018 as part of the Paris 2024 Olympic and Paralympic Games. The Marville site will be an important training spot and a *live site*.

That way, between now and 2030, the crossroads of Six-Routes should undergo a huge transformation and become a new sustainable town neighbourhood, whilst making the link with other areas of La Courneuve.



Vue aérienne des Six-Routes – La Courneuve



Projet Epy centre – Épinay-sur-Seine

ZAC INTÉGRAL, LAURÉAT D'« INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS 2 »

Le projet Epy centre a été désigné lauréat d'une surface foncière de 5 000 m², située à l'ouest du centre-ville rénové. Epy centre est une opération pilote d'hybridation des fonctions et des acteurs. Il fera cohabiter un pôle santé bien-être, un pôle d'économie sociale et solidaire et un pôle tertiaire innovant.

Ce programme économique innovant accueillera des activités médicales, un espace de *coworking* pour les entrepreneurs de la zone franche et de l'agriculture urbaine en toiture. Des espaces seront dédiés à une boutique solidaire, un restaurant d'insertion, un incubateur d'entreprises solidaires, etc., développés par la Croix-Rouge française. Plus de 400 emplois sont escomptés via ce projet.

ZAC INTÉGRAL, THE SUCCESSFUL CANDIDATE OF « INVENTING THE MÉTROPOLE OF GRAND PARIS 2 »

The Epy centre project was selected to take charge of a 5 000 m² real estate, located to the west of the renovated town centre. Epy centre is a pilot scheme of hybridization of functions and individuals. It will bring together a well-being and health centre, a hub supporting social and solidarity economy, and an innovative centre for the service industry.

This novel economic programme will also welcome medical activities, a co-working space for entrepreneurs of the Zone Franche and urban agriculture. Specific spaces will be allocated to a solidarity shop, a restaurant promoting social integration, as well as business incubators developed by the French Red Cross. More than 400 jobs are accounted for via this project.

LA HALLE DE DÉCUVAGE D'EDF, LAURÉATE DE REINVENTING CITIES

EDF a été désigné lauréat de *Reinventing Cities*, appel à projets organisé par le C40. Son projet, intitulé Odysée Pleyel, permettra de réhabiliter une ancienne halle de décuage monumentale, de 1200 m² avec une hauteur de 24 mètres, aux portes du futur Village des athlètes de Paris 2024.

Ouvert au grand public, le bâtiment proposera un programme de plus de 3 000 m², s'inscrivant autour de l'histoire du territoire (éducatif et ludique autour des questions des énergies et du changement climatique), mêlant des espaces d'exposition, bureaux, plateaux, un studio de l'innovation. La grande halle accueillera des événements sportifs et culturels écoresponsables, ainsi qu'un restaurant.

THE EDF CLARIFYING HALL, SUCCESSFUL CANDIDATE OF REINVENTING CITIES

EDF was selected to run Reinventing Cities, a call for projects organised by C40. This project, named Odysée Pleyel, will facilitate the renovation of this 1 200 m² huge clarifying hall, 24 meters high, right besides the future Paris 2024 village for athletes.

Open to the wider public, the building will offer a programme of over 3 000 m² anchored into the regional history (educational and interactive around questions of energy and climate change). The great hall will host sustainable sports and cultural events, as well as a restaurant.



Odysée Pleyel – Saint-Denis

T R A N

S P O

Transports

R T S

LE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

THE DEVELOPMENT OF PUBLIC TRANSPORT

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS À PLAINE COMMUNE

Les travaux du Grand Paris Express ont débuté en 2015. À l'échelle de la Région Île-de-France, les 69 gares facilitant les déplacements de banlieue à banlieue et la desserte des aéroports seront livrées avant 2030. Les gares créées sur notre territoire seront mises en service entre 2024 et 2030. Parmi celles-ci, les gares de La Courneuve Six-Routes et Saint-Denis Pleyel (lignes 16 et 17 du métro) seront opérationnelles en 2024, offrant ainsi une liaison directe entre l'aéroport Charles de Gaulle et le Village des athlètes.

Ville placée au cœur du Grand Paris Express, Saint-Denis accueillera deux gares du nouveau réseau de métro : Stade de France sur la ligne 15 du métro et Saint-Denis Pleyel. La gare emblématique Saint-Denis Pleyel connectera les lignes de métro 13, 14, 15, 16 et 17 du réseau du Grand Paris Express, le RER D et la ligne H du transilien et fera du territoire une porte d'entrée de la métropole. De plus, une station de la ligne 16 du métro sera créée à La Courneuve Six-Routes en direction de Roissy.

Enfin, la ligne 15 du métro assurera la liaison entre La Défense et Champigny Centre (en 2030).

Mairie d'Aubervilliers (M12) et Fort d'Aubervilliers (M7) seront en interconnexion avec deux nouvelles stations de la ligne 15 du métro.

THE GRAND PARIS EXPRESS NETWORK IN PLAINE COMMUNE

The building works of the Grand Paris Express began at the start of 2015. On the scale of the Région Île-de-France, the 69 stations enabling commutes from suburb to suburb as well as to and from airports will be completed before 2030. Among these, the stations of La Courneuve Six-Routes and Saint-Denis Pleyel (métro lines 16 and 17) will be operational in 2024, offering a direct link between Charles de Gaulle airport and the village for athletes.

As a town located at the heart of the Grand Paris Express, Saint-Denis will welcome two stations of the new métro network: Stade de France on the métro line 15 and Saint-Denis Pleyel. The iconic station of Saint-Denis Pleyel will connect métro lines 13, 14, 15, 16 and 17 of the network Grand Paris Express, RER D and transilien line H and will turn the region into an open door to the metropole.

In addition, a station of the métro line 16 will be created in La Courneuve Six-Routes, going towards Roissy.

Finally, the métro line 15 will link La Défense and Champigny Centre (in 2030).

Mairie d'Aubervilliers (M12) and Fort d'Aubervilliers (M7) will be interconnected with two new stations on métro line 15.

LES CHANTIERS DES LIGNES 12 ET 14 DU MÉTRO

En 2021, les deux nouvelles stations de la ligne 12 du métro – Aimé Césaire et Mairie d'Aubervilliers – seront ouvertes au public.

Dans ce secteur en plein essor, la ligne 12 du métro atteindra son objectif de mettre le centre-ville d'Aubervilliers à moins de six minutes de Paris.

Plus de 330 000 habitants et près de 150 000 salariés du territoire sont concernés par l'arrivée du métro à Aubervilliers.

Première étape du métro automatique du nouveau Grand Paris, le prolongement de la ligne 14 du métro de Saint-Lazare à Mairie de Saint-Ouen a pour objectif prioritaire d'alléger la ligne 13 du métro et d'améliorer les conditions de transport de ses 680 000 utilisateurs quotidiens. Avec quatre nouvelles stations, dont deux sur le territoire de Plaine Commune, Saint-Ouen RER C et Mairie de Saint-Ouen, la ligne 14 du métro desservira en 2020 les quartiers du nord-ouest, en plein développement, et sera prolongée en 2024 jusqu'à Saint-Denis Pleyel, en correspondance avec les lignes de métro 13, 15 est et ouest, 16 et 17, le RER D et la ligne H du transilien.



Les lignes du Grand Paris Express



Station Mairie de Saint-Ouen

THE WORKS ON LINES 12 AND 14 OF THE MÉTRO

In 2021, the two new stations of métro line 12 – Aimé Césaire and Mairie d'Aubervilliers – will be open to the public.

In this booming sector, line 12 of the métro will reach its objective of putting the town-centre of Aubervilliers less than six minutes from Paris.

Over 330 000 residents and almost 150 000 employees of the region will benefit from the arrival of the métro in Aubervilliers.

As the first stage of the automatic métro of the new Grand Paris, the extension of line 14 from Saint-Lazare to Mairie de Saint-Ouen aims to first and foremost alleviate métro line 13, and to improve the travelling conditions for its 680 000 daily commuters. With four new stations, two of which are on Plaine Commune, Saint-Ouen RER C and Mairie-de-Saint-Ouen, métro line 14 will give access in 2020 to the neighbourhoods in full development, in the north-west, and will be extended in 2024 all the way to Saint-Denis Pleyel, in connection with métro lines 13, 15 east and west, 16 and 17, RER D and Transilien line H.

LE PROLONGEMENT DU TRAMWAY T8 AU SUD

Mis en service en décembre 2014 de Saint-Denis Porte de Paris vers Épinay-sur-Seine et Villetaneuse-Université, le tramway T8 sera prolongé au sud vers Rosa Parks, pour mieux desservir les zones d'activité et d'habitations situées à La Plaine Saint-Denis. Soumis à la concertation publique en septembre 2019, le prolongement du tramway T8 vers le sud est attendu à l'horizon éloigné de 2030. Une décision de mise en chantier est attendue pour 2020. Il complètera le réseau existant grâce à de nouvelles correspondances avec le RER B et le futur métro 15 à la gare de La Plaine-Stade de France, la ligne de métro 12 à la station Front Populaire, mais aussi le RER E et le tramway T3b à la gare Rosa Parks.

THE EXTENSION OF THE TRAMWAY T8 TO THE SOUTH

Launched in December 2014 from Saint-Denis Porte de Paris towards Épinay-sur-Seine and Villetaneuse – Université, the tramway T8 will be extended to the south towards Rosa Parks, to provide better access to zones of activity and living areas located in la Plaine Saint-Denis. Submitted to a public consultation in September 2019, the extension of the tramway T8 towards the South-East will see the light in 2030. A decision on the works is awaited in 2020. It will complement the existing network thanks to new connections with the RER B and the future métro 15 at the Plaine-Stade de France, the line of métro 12 at the Front Populaire station, but also the RER E and the tramway T3b at the Rosa Parks station.

LE TRAMWAY T11 EXPRESS APRÈS DEUX ANS D'EXPLOITATION

Depuis le 1^{er} juillet 2017, les villes d'Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Le Bourget sont reliées en 15 minutes par la ligne du tramway T11 express avec une fréquence de trains toutes les cinq minutes en heure de pointe.

Ce nouveau tramway est en correspondance avec les lignes de RER B, C, D, H, les tramways T5 et T8. Avec plus de 20 000 voyageurs par jour, il facilite les déplacements de banlieue à banlieue, et favorise « l'effet réseau » à l'échelle du territoire. Les six stations nouvelles modifient l'accessibilité des emplois et des logements à Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et La Courneuve. La perspective, encore lointaine, de prolongement du tramway T11 du Bourget à l'est vers Noisy-le-Sec et à l'ouest vers Sartrouville renforcera le flux.



Tramway T8 Saint-Denis Porte de Paris



Tramway T11 Gare de Stains

THE TRAMWAY T11 EXPRESS, TWO YEARS ON

Since July, 1st 2017, the towns of Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Stains and Le Bourget are connected in 15 minutes thanks to the tramway line T11 express, with a train frequency of every 5 minutes at rush hour.

This new tramway is connected with train lines B, C, D, H, the tramways T5 and T8. With more than 20 000 commuters each day, it facilitates movements from one suburb to another, and encourages the « network effect » on a regional scale. The six new stations modify accessibility to jobs and homes in Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine, Stains and La Courneuve. Longer-term, the possible expansion of the tramway T11 from the Bourget to the east towards Noisy-le-Sec and to the west towards Sartrouville will reinforce the flow.

LE RÉAMÉNAGEMENT DE LA GARE SAINT-DENIS-CENTRE

Avec 90 000 voyageurs par jour, Saint-Denis-Centre est l'une des gares les plus fréquentées hors Paris et La Défense. C'est la cinquième gare de banlieue parisienne. Les perspectives à horizon 2030 tablent sur 150 000 voyageurs transitant au quotidien dans ce pôle d'échanges connectant le RER D, la ligne H du Transilien,

mais aussi les tramways T1 et T8, ainsi que plusieurs lignes d'autobus. De plus, la commune de Saint-Denis s'attend à une augmentation de 70 % du nombre d'habitants dans un rayon de 500 mètres autour de la gare avec le développement de ses projets urbains.

Le projet d'aménagement de la gare de Saint-Denis-Centre prévoit donc d'améliorer l'accessibilité de la gare pour tous, la sécurité, de favoriser l'intermodalité et de renforcer la qualité des services aux abords de la gare, avec notamment la création d'un second parvis à l'ouest pour mieux desservir le nouveau quartier Confluence.

Les travaux de la première phase de mise en accessibilité, sous maîtrise d'ouvrage SNCF, ont déjà commencé.

THE RE-DEVELOPMENT OF THE SAINT-DENIS-CENTRE STATION

With 90 000 commuters per day, Saint-Denis-Centre is one of the busiest stations outside of Paris and La Défense. It is the fifth largest station in the Parisian suburbs. The long-term plans for 2030 are that 150 000 commuters will be travelling daily within this interchanging hub connecting RER D, the line H of the Transilien, but also the tramways T1 and T8, as well as several bus lines. In addition, the commune of Saint-Denis expects an increase of 70 % of residents in a 500 meters radius around the station, due to the development of urban projects. The re-development project of Saint-Denis-Centre station is aiming to improve accessibility to the station for all, as well as reinforcing security, encouraging inter-modality and consolidating the quality of services around the station, notably with the creation of a second square in the west for a better service to the new neighbourhood Confluence.

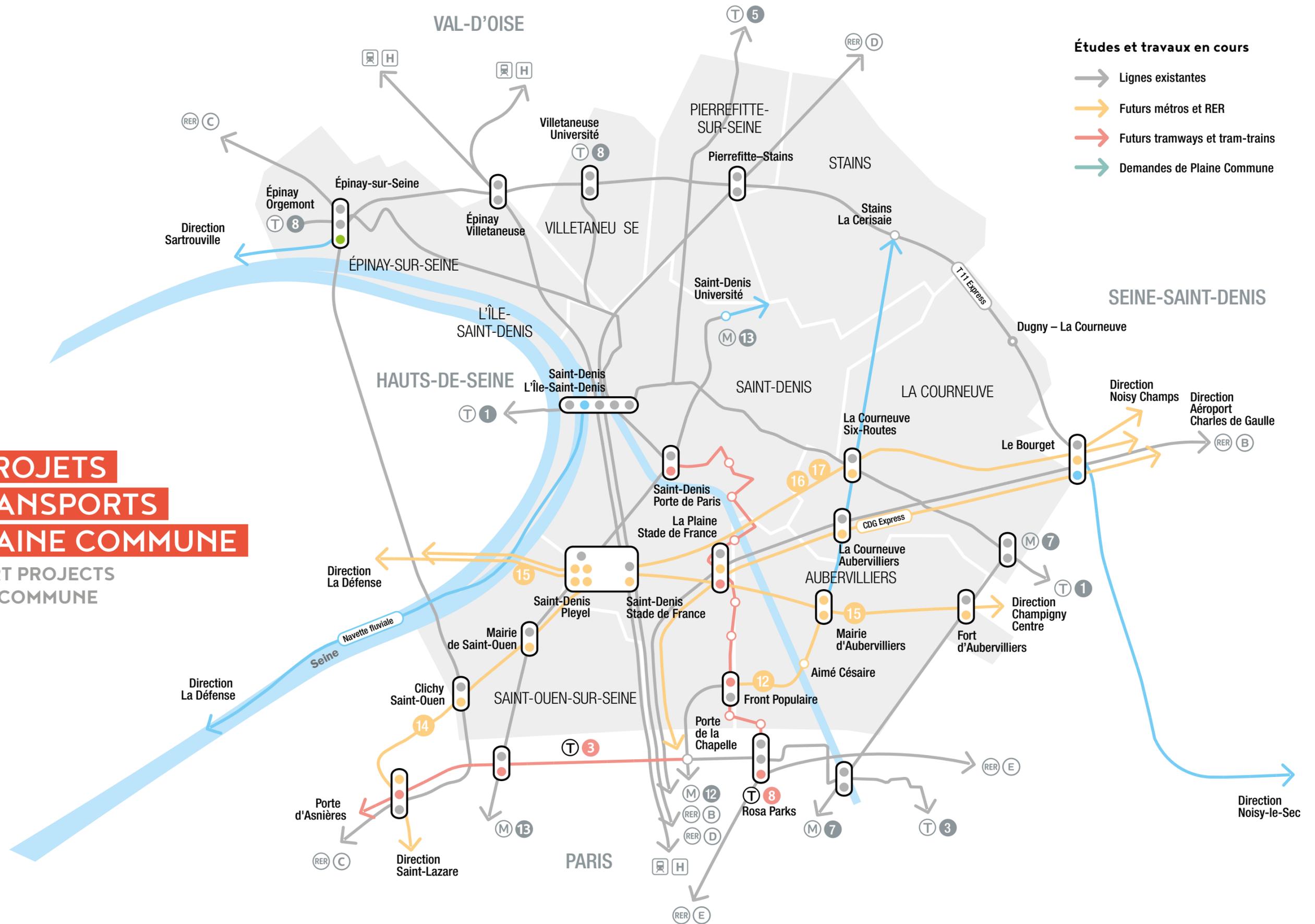
The building works for the initial stage of accessibility, under the direction of the SNCF, have already started.



Gare de Saint-Denis-Centre

LES PROJETS DE TRANSPORTS DE PLAINE COMMUNE

TRANSPORT PROJECTS IN PLAINE COMMUNE



T R A N

S I T

Transition

I O N

LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

THE ECOLOGICAL TRANSITION OF THE TERRITORY

DE NOUVELLES FAÇONS DE SE DÉPLACER : LES MOBILITÉS ACTIVES

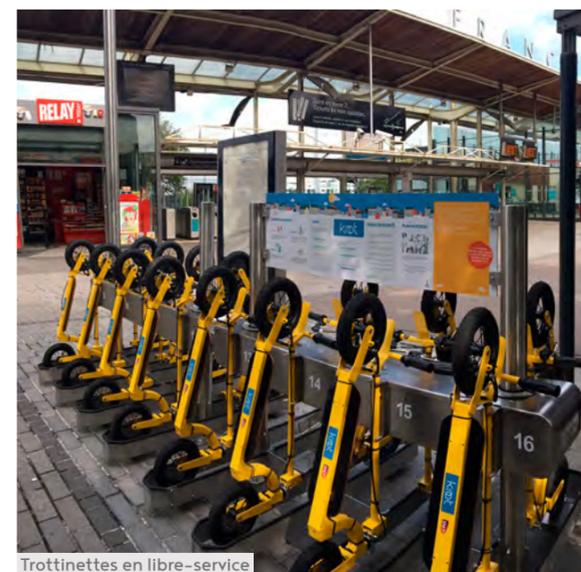
Face à l'urgence de la transition écologique, Plaine Commune, dès 2016, à travers son Plan local de déplacements, fédère, porte et affine les écomobilités pour un développement solidaire et durable du territoire.

Les habitants et les entreprises veulent une ville apaisée, vivante et accessible. Favoriser la marche, le vélo et toutes les actions de mobilités actives est un enjeu d'équité sociale, d'efficacité et d'attractivité pour Plaine Commune, où ces modes sont déjà largement pratiqués.

Depuis juin 2018, des trottinettes en libre-service sont proposées. Elles permettent de compléter l'offre de déplacement en rejoignant son bureau avec un mode actif.

La création d'aménagements cyclables se poursuit sur tout le territoire dans le cadre du Schéma directeur des itinéraires cyclables. Plusieurs axes structurants sont actuellement en travaux pour y insérer des pistes ou des bandes cyclables, comme le boulevard Anatole-France à Saint-Denis ou la rue du Landy entre Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. L'ensemble des voiries départementales sera cyclable en 2024 et l'ensemble des projets urbains prendra en compte des aménagements adaptés pour les cyclistes et les modes actifs.

Dans le cadre des nouveaux Vélip', des stations sont présentes à Aubervilliers et Saint-Denis. Près de la totalité de la trentaine de stations prévues est aujourd'hui en fonctionnement. Une quinzaine de stations sont nouvelles, notamment dans le centre de Saint-Denis.



Trottinettes en libre-service

Le territoire est par ailleurs équipé de sept consignes Véligo permettant le stationnement sécurisé des vélos, en gares de Saint-Denis, d'Épinay-Villetaneuse, de La Plaine-Stade de France, La Courneuve-Aubervilliers et à la station de métro Saint-Denis Université, ainsi qu'au parking de la Porte de Paris et au parking Basilique (gratuites). D'autres consignes sont en cours d'installation et seront très bientôt ouvertes en gares de Stade de France-Saint-Denis, Dugny-La Courneuve, Stains-La Ceresaie et Pierrefitte-Stains.

En outre, 4 100 places de stationnement pour vélos sur arceaux, en libre accès dans la rue, sont réparties sur l'ensemble du territoire.

En milieu urbain, une grande partie des déplacements quotidiens peut se faire à pied. Les opérations d'aménagement permettent d'améliorer progressivement la « marchabilité du territoire » : extension des zones de circulation apaisée, élargissement et requalification de trottoirs, végétalisation, intervention artistique, amélioration de l'éclairage, etc.

NEW WAYS OF MOVING AROUND: ACTIVE MOBILITY

Faced with the urgent ecological transition underway, Plaine Commune has, as early as 2016, encouraged, carried out and refined different types of eco-mobility so as to support a sustainable development of solidarity in the region.

Local residents and companies want a town that is peaceful, lively and accessible. Therefore by encouraging walking, cycling and all other active types of commute, Plaine Commune is committing to social equity, efficiency and appeal, as these ways of travelling are already widely in use.

Since June 2018, self-service scooters have been made available, complementing the existing range of choices in order to get to work in an active manner.

The implementation of cycling paths is taking place all over the region, as part of the Schéma directeur des itinéraires cyclables. Various key-routes are currently being adapted to insert cycling pathways, such as the boulevard Anatole-France in Saint-Denis or the rue du Landy between Saint-Denis and Saint-Ouen-sur-Seine. Most of the public highways will be accessible by bike in 2024 and all urban projects take into account the need to adapt for cyclists and active commuters.

As part of the new self-service bicycle scheme Vélip', drop-off and collection points are available in Aubervilliers and Saint-Denis. Most of the 30 scheduled points are now in full-use. There are also about 15 new collection/drop-off points, like those found in the centre of Saint-Denis.

The region is also equipped with seven Véligo points, enabling the safe parking of bicycles at the stations of Saint-Denis, Épinay-Villetaneuse, La Plaine-Stade de France, La Courneuve-Aubervilliers and at the métro station of Saint-Denis Université, as well as at the parking of the Porte de Paris and at the Basilique parking (free). Other safe points are underway and will be soon opening in the stations of Stade de France-Saint-Denis, Dugny-La Courneuve, Stains-La Ceresaie and Pierrefitte-Stains. In addition, there will be 4 100 spaces for bike racks freely accessible in the streets and spread across the region.

In this urban setting, a large proportion of local trips can be made on foot. The new developments enable for the region to become increasingly accessible 'on foot': expansion of zones with reduced traffic, widened and adapted pavements, greener areas, artistic interventions, better lighting etc.

LA TRAME VERTE ET BLEUE : UN NOUVEAU REGARD SUR PLAINE COMMUNE

La Trame verte et bleue (TVB) précise, à l'échelle de Plaine Commune, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Cette démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces végétalisés suffisamment denses et reliés entre eux, permettant aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et accomplir ainsi leur cycle de vie sur le territoire. Elle porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire, et dans les modes de gestion des espaces publics.

Si le sud est marqué par une faible surface d'espaces végétalisés et la quasi-absence de continuités écologiques, le nord du territoire présente une trame verte plus fournie et davantage de continuités écologiques ; c'est un atout pour le bien-être des habitants et l'adaptation au changement climatique. Un travail est engagé concernant le sud du territoire.

Concernant la trame bleue, la Seine constitue l'élément majeur de continuité à l'échelle régionale tandis que le rôle du canal Saint-Denis reste à développer (en étoffant sur ses berges les continuités végétales). La Vieille Mer et le ru des Arras à Saint-Denis constituent, quant à eux, des potentiels de trame bleue.

THE TRAME VERTE ET BLEUE : A NEW LOOK ON PLAINE COMMUNE

The Trame verte et bleue (TVB) refines, on the scale of Plaine Commune, the Schéma régional de cohérence écologique (SRCE, regional scheme of ecological coherence). This approach aims to maintain and reform a network of green spaces sufficiently dense and closely linked to one another, enabling fauna and flora to circulate, feed, reproduce, rest and complete their life cycle within the region. Its objective is to ensure the preservation of biodiversity as part of the decision-making process on regional development and on how to manage public spaces.

If the south of the region is defined by a lack of green spaces and therefore an absence of ecological life, the north of the region benefits from a much more diverse green fabric, with more ecological links: it is an asset for the well-being of the residents and to respond to climate change. An effort has started to make changes in the south of the region.

With regards to the trame bleue, the Seine is the main consistent element on a regional scale, while the canal Saint-Denis has yet to be developed (by reinforcing its banks with green spaces). The Vieille Mer and the rue des Arras in Saint-Denis represent potential zones for the trame bleue.



La Ferme des possibles – Stains

L'AGRICULTURE URBAINE ET SES FONCTIONS ÉCONOMIQUES

Depuis quelques années, un foisonnement d'initiatives diverses en matière d'agriculture urbaine émerge partout dans les territoires prioritaires de la Seine-Saint-Denis, et particulièrement à Plaine Commune : maraîchage professionnel, jardins partagés et familiaux, élevage de moutons, apiculture, etc.

De fait, le territoire s'est saisi du sujet de l'agriculture urbaine très tôt, constatant à la fois l'émergence de nouveaux acteurs, aux profils multiples, et l'intérêt croissant des populations pour les questions d'alimentation et de nature en ville. Dès 2010, cette préoccupation a été notamment affirmée à travers le plan d'actions de son Agenda 21.

À l'échelle de Plaine Commune, ce sont environ 75 hectares d'agriculture urbaine qui ont été recensés, occupés par plus de 285 projets, soit un site cultivé pour 2 000 habitants.

Parmi ces acteurs, la Ferme des possibles, installée à Stains en 2017, associe maraîchage biologique et vergers. Elle propose aux habitants et aux usagers de nombreux services : vente de fruits et légumes, activités de traiteur-restauration, parcours de découverte de la ferme, journées portes ouvertes, etc. Ces activités permettent, de surcroît, l'insertion de publics fragilisés (personnes en situation de handicap, jeunes en réinsertion, etc.) : 17 emplois ont été créés.

La Ferme ouverte de Saint-Denis, animée par le Parti poétique et les Fermes de Gally, les terrains maraîchers de l'entreprise d'insertion Territoire, les Bergers urbains et leurs bergeries du parc Valbon et de Villeteuseuse, Permapolis et ses aromathèques sur les toits, les vignes et le jardin Vavilov d'Épinay-sur-Seine, le projet Culticime sur l'immeuble du Fashion Center à Aubervilliers, etc., illustrent, parmi tant d'autres, la diversité des acteurs et des initiatives. Ces projets valorisent le territoire, offrent aux habitants et aux salariés des services et favorisent un développement économique innovant, ancré localement, et à forte dimension sociale, sociétale et environnementale.

URBAN AGRICULTURE AND ITS ECONOMIC FUNCTION

For the last few years, an array of initiatives in urban agriculture has emerged across the region in Seine-Saint-Denis, and particularly in Plaine Commune: market gardening, communal and family gardens, sheep-rearing, apiculture etc.

In fact, the region adopted the topic of urban agriculture early on, noticing both the emergence of new participants as well as the increasing involvement of the local population in matters of food and nature in town. As soon as 2010, this interest was recorded through its plan of action in its Agenda 21.

On the scale of Plaine Commune, approximately 75 acres of urban agriculture were accounted for, as part of over 285 projects, which equates to one cultivated site for 2000 inhabitants.

Among the leading projects, the Ferme des possibles, established in Stains in 2017, brings together organic market gardening and orchards. It provides local residents and users with various services: sales of fruit and vegetables, catering activities, discovery-trail of the farm, open-days etc. These activities also enable for more vulnerable audiences to get involved (individuals with learning disabilities, young people reintegrating the system): 17 jobs were created.

The Ferme ouverte of Saint-Denis, led by the Parti poétique and les Fermes de Gally; the market gardens of the social integration organisation Territoire; the Bergers urbains and their sheep pen in the parc Valbon and in Villeteuseuse; Permapolis and its aromatheque on the roofs; the vineyards and the Vavilov garden in Épinay-sur-Seine; the Culticime project on the Fashion Center building in Aubervilliers, etc., all illustrate, among others, the diversity of participants as well as their initiatives. These projects put the region in the spotlight, offering residents and employees important services and encouraging an innovative economic development, anchored at a local level, with a strong social and environmental dimension.



Les rendez-vous des berges – Épinay-sur-Seine



**LE MÉTABOLISME URBAIN
OU LE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX**

Dès 2014, Plaine Commune s'est engagé dans une transformation profonde de son modèle d'aménagement urbain, afin de le rendre plus résilient et durable.

Depuis 2017, le territoire a lancé son projet Métabolisme urbain. Son objectif est de s'engager vers un modèle d'aménagement soutenable en se tournant vers l'économie circulaire dans le BTP.

Avec des projets de grande envergure, tels que le Village olympique et paralympique, sept gares du Grand Paris Express, et de nombreux programmes de renouvellement urbain, l'Établissement public territorial connaît un développement urbain considérable ; l'un des plus importants de France.

Ainsi, cette démarche de Métabolisme urbain vise à favoriser le réemploi, la réutilisation et le recyclage de matériaux du BTP interchantiers, afin de limiter la consommation de matériaux neufs d'un côté, et la production de déchets de chantier de l'autre. Elle s'appuie sur le déploiement de filières locales de valorisation des déchets de chantier, pour que ceux-ci deviennent des « matières premières secondaires ». Elle permet ainsi l'émergence de nouvelles activités sur le territoire.

URBAN METABOLISM OR RE-USING MATERIALS

Since 2014, Plaine Commune committed to a profound transformation in its model of urban development, so as to make it more resilient and more sustainable. Since 2017, the region launched its project Urban Metabolism. Its objective is to commit to a sustainable model of development by adopting circular economy in the BTP.

With large-scale projects, such as the Olympic and Paralympic Village, seven stations of the Grand Paris Express, and various programmes of urban development in place, the Établissement public territorial is undergoing a significant phase for urban development: one the most important in France.

The approach adopted by Métabolisme urbain aims to encourage the re-using, up-cycling and recycling of materials of the BTP interchantiers, so as to reduce the consumption of new materials on the one hand, as well as limited the production of waste from building works on the other. It relies on using local to identify building works' waster, so that can become « primary secondary materials ». It also allows for new regional activities to develop.

Julie Benoit
Codirectrice de Bellastock
Co-director of Bellastock

**« RECONSIDÉRER
LE TEMPS DU CHANTIER »**

Quels sont les enjeux du métabolisme urbain ?
On estime que, d'ici 2050, 40 % du tissu urbain d'Ile-de-France auront muté. Face à l'urgence environnementale et à la finitude des ressources, le réemploi des matériaux pour construire la ville apparaît comme une évidence.

Justement, la préservation de l'environnement est consensuelle aujourd'hui. Pourtant, le réemploi des matériaux dans la construction n'atteint que 1 % à Bruxelles et fait figure de référence en Europe en matière de métabolisme urbain. 1 % c'est l'objectif que s'est fixé Plaine Commune. Tout cela peut apparaître un peu marginal ?

Il ne faut pas comparer les villes. Chacune a une réalité urbaine et sociale spécifique. L'important c'est de savoir d'où l'on part et de se fixer des objectifs atteignables. Cette ambition de Plaine Commune est à saluer. Elle a intégré le métabolisme urbain dans sa charte Grand Projet et a donc placé le métabolisme urbain au centre des discussions entre le politique et les acteurs de la promotion et de la construction.

Comment faire avancer le métabolisme urbain concrètement ?

Il faut changer de paradigme en associant habitabilité et logistique urbaine. Il faut totalement reconsidérer le temps du chantier. Le chantier doit être ouvert sur la ville, devenir un espace citoyen, tourné vers la pédagogie, un espace d'expression pour les artistes. On voit que cela commence à prendre de l'ampleur sur le territoire de Plaine Commune où l'art et les habitants sont de plus en plus associés aux projets urbains. Il faut également s'appuyer sur le tissu associatif qui est laboratoire pour le réemploi des matériaux. Tous ces éléments ne sont qu'une partie de la réponse, mais ils impulsent une dynamique positive.

**« RE-CONSIDERING
THE CONSTRUCTION SITE »**

What is at stake for the urban landscape?
It is thought that by 2050, 40% of the urban fabric of Ile-de-France will have mutated. Faced with the current environmental urgency and the finitude of resources, re-using materials to build the town seems like an obvious choice.

In fact, preserving the environment is on everyone's agenda nowadays. However, reusing materials in construction only applies to 1% in Brussels and is used as a reference in Europe in terms of urban metabolism. 1% is the objective that Plaine Commune is aiming for. Is all this a little marginal?

Towns must not be compared with one another. Each has a specific urban and social reality. The priority remains to know where to start from and to set realistic objectives. This ambition of Plaine Commune is commendable. It has integrated urban metabolism within its Grand Projet charter and has placed urban metabolism at the centre of discussions between politics and those leading promotion and construction.

How to help urban metabolism to move forward in a practical manner?

A paradigm shift is required by bringing together habitability and urban logistics. We must reconsider the construction site. The building site must be open towards the town, to become a civic space, turned to learning, a space of artistic creation. This is starting to take shape on Plaine Commune where art and residents are increasingly associated to urban projects. Community life is also a driving force to try out how to reuse materials. All these elements are only part of the solution, but they inject a positive dynamic in that sense.





**PLAINE COMMUNE
« TERRITOIRE
DE LA CULTURE
ET DE LA CRÉATION »**

PLAINE COMMUNE « TERRITORY OF CULTURE AND CREATION »

PLAINE COMMUNE EST UN TERRITOIRE PROFONDÉMENT CULTUREL

Plaine Commune est une terre de patrimoine, de culture et d'art. Acteurs publics et privés accompagnent de manière attentive cette effervescence culturelle.

Le maillage du territoire en lieux de création, de spectacles, en lieux d'apprentissage des arts est dense, avec des rendez-vous de grande envergure comme le Festival de Saint-Denis, le Panorama des cinémas du Maghreb, ou le festival des jonglages à La Courneuve. Plaine Commune a développé un réseau de médiathèques de premier rang qui irrigue l'ensemble des villes et rend accessible à la population une offre éducative et culturelle gratuite. De nombreuses fabriques culturelles et créatives, hybrides, s'implantent sur ce territoire. Les expressions artistiques et culturelles plurielles et inventives connaissent ici des terrains favorables. Depuis dix ans, un pôle des industries culturelles s'organise au sud du territoire et l'offre de formation et de recherche dans le domaine des arts se consolide - le Campus Condorcet en étant le « petit » dernier. Plaine Commune met tout en œuvre pour accompagner l'implantation et le déploiement d'activités relevant des arts, de l'artisanat, ou des industries culturelles.

Artistes, acteurs culturels institutionnels et associatifs se nourrissent de ce territoire et l'alimentent en retour, sur les plans social, urbain et économique.

PLAINE COMMUNE IS A DEEPLY CULTURAL REGION.

Plaine Commune is a region with a rich heritage, culture and art. Public and private participants are deeply committed to this cultural life.

The links made within the region between spaces of creation and performance and spaces for artistic learning are dense, with wide-scale events such as the Festival de Saint-Denis, the Panorama of the cinema from the Maghreb, or the juggling



Médiathèque Aragon - Stains

festival in La Courneuve. Plaine Commune has developed a network of first class multimedia libraries that feed the group of towns and provide the local population with a free educational and cultural life. Various cultural and creative projects have developed in the region. There is room for a wide-range of novel artistic and cultural ways of expression. For the last ten years, a hub of cultural industries takes shape in the south of the region and the offer in terms of training and research in the arts has been consolidated - the Condorcet campus is the most recent « baby » of its kind. Plaine Commune puts everything in place to ensure the implementation and development of activities linked to arts, craft or cultural industries.

Artists as well as cultural participants from institutional or associative groups, feed from this region and nourish it in return, on a social, urban and economic level.

LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE PAR L'ART ET LA CULTURE

Plaine Commune fait de la culture le fil rouge de son projet de développement, une démarche inscrite dans le Contrat de développement territorial signé en 2014 avec l'État.

Le CDT dresse les objectifs d'aménagement, de transport, de logement, de croissance économique pour les 15 ans à venir : le territoire affirme, d'une part, que la culture est motrice de son développement urbain, économique et social et, d'autre part, qu'elle est levier de participation des habitants à la fabrique de la ville.

L'objectif de Plaine Commune est d'irriguer systématiquement d'une réflexion culturelle, l'ensemble de ses politiques publiques - l'aménagement, la rénovation urbaine, le logement, la mobilité, les espaces publics, les espaces verts, le développement économique.



L'adieu à la tour Robespierre - La Courneuve

L'ensemble de ses projets est étudié avec un filtre culturel. C'est un nouveau modèle pour son action publique.

Cela se traduit par des invitations faites à des artistes d'accompagner au long cours les habitants et les usagers dans les bouleversements urbains et sociaux qu'ils traversent, mais aussi de poétiser l'espace public et de guider une redéfinition de la ville.

ART AND CULTURE TO HELP DEVELOP THE REGION

Culture is the underlying theme of Plaine Commune as part of its development project, within the Regional development charter signed in 2014 with the State.

The CDT sets the objectives in terms of urban development, transport, housing, economic growth for the next 15 years: the region states that on the one hand, culture is the driving force of its urban, economic and social development, and on the other hand, that it enables residents to take part in the making of the town.

The aim of Plaine Commune is to systematically integrate an element of cultural reflection to its public policies overall: development, urban refurbishment, housing, mobility, public spaces, green spaces and economic development. The overall outlook on its projects is carefully studied through the prism of culture. This represents a new *modus operandi* for a public action.

This is made evident as artists are invited to accompany local residents and users through the social and urban transformations they experience in the long run, but also as a chance to bring poetry into public spaces and to provide guidance in re-defining the town.

EMBELLIR LA VILLE

L'attractivité d'une ville ne se limite pas à son rayonnement économique, social ou culturel. Elle tient aussi à la qualité de son cadre de vie. Lieu de passage, de rencontres, lieu de vie, l'espace public est ce que nous avons en commun dans la ville. C'est le lieu même du vivre-ensemble.

Avec la démarche « Territoire de la Culture et de la Création », Plaine Commune invite des artistes à embellir l'espace public ou à contribuer à sa définition avec les habitants et usagers. Plaine Commune a ainsi pu commander des œuvres lumière sous autoroutes, des œuvres artistiques sur palissades ou sur des murs pignons – comme sur la Street Art avenue.



Œuvres de Guaté Mao – Saint-Denis

EMBELLISHING THE TOWN

The appeal of a town is not limited to its economic, social and cultural radius. It is also linked to the quality of its surroundings. As a space to walk through, to meet, to live, public space is what we hold in common within a town. It is the very essence of living together.

With the project « Territoire de la Culture et de la Création », Plaine Commune has invited artists to embellish the public space and to contribute to its definition, alongside residents and users. Plaine Commune was therefore able to commission works around light under motorways, artistic works on fences or side-walls, as in the Street art avenue.

DONNER UNE SECONDE VIE AU PATRIMOINE INDUSTRIEL

L'activité industrielle a profondément marqué le territoire de Plaine Commune. Usines, fabriques, hangars, halles de stockage de matériaux et de produits finis... Une diversité de sites et de lieux qui constituent aujourd'hui un patrimoine exceptionnel pour ses neuf villes.



Manufacture du design – Saint-Ouen-sur-Seine

La présence de la Seine, de nombreux cours d'eau et du canal, d'une eau souterraine abondante, la proximité avec Paris, attire les premiers industriels de la chimie mais aussi du retraitement des déchets urbains dès le XIX^e siècle. Au début du XX^e siècle, le développement du chemin de fer fait entrer le territoire dans l'ère de la métallurgie lourde, et attire une main-d'œuvre nombreuse. Les aciéries Champagnole et les usines Babcock à La Courneuve ou encore l'usine Saint-Gobain d'Aubervilliers, le site Christofle à Saint-Denis, sont les témoins de cette histoire. Elles ont une valeur mémorielle collective et leur préservation et leur valorisation constituent des priorités. Le territoire souhaite composer avec ce passé industriel et donner une seconde vie à ses friches, en les transformant pour accueillir de nouveaux usages économiques et culturels.

Dessiner une ville à visage humain, fidèle à son histoire et tournée vers l'avenir, avec les artistes et les créateurs comme complices, telle est l'ambition politique

A SECOND LIFE FOR THE INDUSTRIAL HERITAGE

Industrial activity has left a deep imprint onto the region of Plaine Commune. Factories, production sites, depots, warehouses for storing materials and finished products... a variety of sites and spaces which nowadays constitute an exceptional heritage for its 9 towns.

The presence of the Seine, with its numerous streams as well as the canal, and the abundant water underground in close proximity to Paris was a strong appeal for the first industrial companies in chemistry but also those specialising in the treatment of urban waste in the early 19th century. At the start of the 20th century, the development of the railway enabled the region to enter the era of heavy metallurgy, attracting an important workforce.

The steelworks Champagnole and the factory Babcock in La Courneuve or the factory Saint-Gobain in Aubervilliers,

as well as the Christofle site in Saint-Denis, are witnesses to this history. They are part of a collective memory and it is a priority to ensure that their preservation is valued.

The region hopes to be creative with this industrial past and to give a second life to its wasteland, by transforming it to be home to a new economic and cultural life.

Drawing a town with a human facet, loyal to its history and turned to the future, with artists and creators as partners: such is the current political ambition.



Ancienne usine KDI – La Courneuve

Laure Colliex
Directrice générale de l'agence Manifesto
Director of the agency Manifesto

« DU TEMPS SENSIBLE POUR FABRIQUER LA VILLE »

Que peut apporter l'artiste à un projet urbain ?

La plupart du temps, quand on parle d'aménagement urbain, on parle surtout d'aménagement de l'espace public. Je pense que l'art et la création, et donc les artistes, ajoutent une autre notion fondamentale : le temps sensible. Un temps que les artistes peuvent utiliser pour créer du lien avec les habitants et pour questionner les futurs usages des projets urbains.

Vous allez accompagner l'équipement culturel qui sera construit dans la future gare du Grand Paris Express. Vous avez déjà des idées ?

On va d'abord se poser la question de savoir ce que cela signifie de construire un équipement culturel dans une gare, dans ce quartier en pleine mutation. Qu'est-ce que les salariés, les usagers et les habitants attendent d'un équipement de ce type dans une gare ? L'objectif est d'en faire un lieu de diffusion culturelle, c'est évident, mais aussi de pratique artistique ouverte à tous.

L'art et la création comme renfort à l'aménagement urbain... L'idée fait-elle son chemin ?

On sent qu'il y a comme le début d'une intuition de la part des collectivités et des entreprises, que certains cernent le rôle que l'art peut jouer pour créer du lien entre les habitants et le futur aménagement. Mais parfois, cela ne dépasse pas le stade des bonnes intentions. Pour porter ses fruits, cette approche demande du temps avant, pendant et après le chantier.

« A SENSITIVE PAUSE IS NEEDED TO BUILD A TOWN »

What can the artist bring to an urban project?

Most of the time, when we talk about urban development, we are mainly thinking about developing the public space. I think that art and creativity, and therefore artists, can bring another fundamental notion into play: a pause to reflect. A sensitive time which artists can use to create a link with residents and to question future users of urban projects.

You are going to be working closely on cultural project for facilities that will be built inside the future station of the Grand Paris Express. Do you already have ideas?

First of all, we are going to try and find out what it means to build a cultural entity inside a station, in this neighbourhood in motion. What do employees, users and residents expect from this kind of facility inside a station? The aim to turn it into a place for sharing culture, of course, but also as a space of artistic practice, open to all.

Having art and creation supporting urban development... Has the idea evolved?

You can feel there is like the start of an intuition emerging from communes and companies, as some are identifying the role that art could play in making the link between residents and the future development. Though that sometimes does not get beyond the stage of good intentions. In order to flourish, this approach requires time before, during and after the works.

I N N

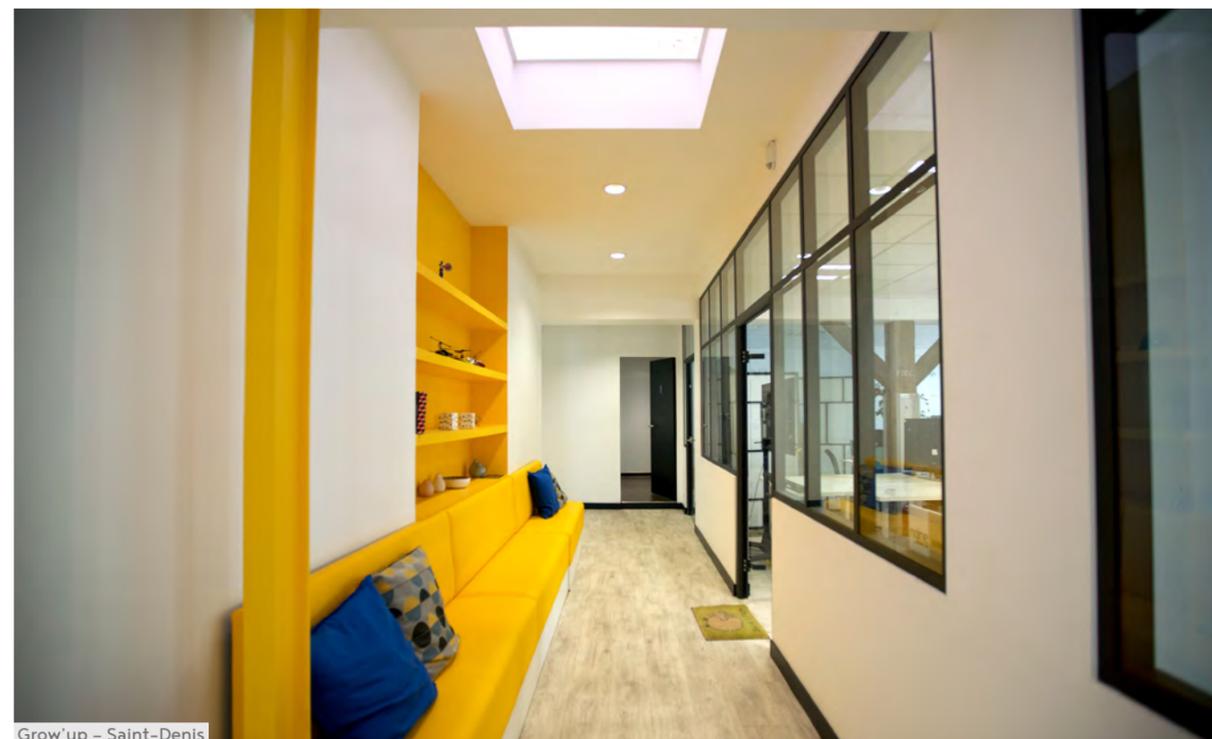
O V A

T I O N

Innovation

L'INNOVATION ET LES TIERS LIEUX

INNOVATION AND THIRD SPACES



Grow'up - Saint-Denis

Lancé en 2015 par les territoires de Paris, Est Ensemble, Grand-Orly-Seine-Bièvre et Plaine Commune, l'Arc de l'innovation a pour ambition d'introduire de l'activité économique dans les quartiers populaires qui dessinent un arc à l'est de Paris. Ce projet métropolitain s'articule autour d'une communauté de lieux et d'acteurs innovants dans les domaines économique, social et sociétal. La stratégie de l'Arc est basée sur le développement de l'innovation au sens large : technologique, architecturale, d'usage, économique, écologique, etc.

Depuis 2018, un plan d'actions de deux ans, animé par Paris&Co, a été lancé pour répondre aux trois défis portés par la Communauté de l'Arc de l'innovation à savoir le développement économique, la transformation urbaine et la création d'emplois dans les quartiers populaires situés de part et d'autre du boulevard périphérique. Il porte sur 500 000 € de partenariats privés. Les projets innovants (pour les TPE ou les start-up) à fort ancrage local sont financés à hauteur de 150 000 € par an dans le cadre de quatre appels à projets permettant de sélectionner 40 projets.

Pour notre territoire, les premiers lauréats des appels à projets sont :

- Collective, La Cassette, La Blague et le Dispositif Auto-Émergence situés à Aubervilliers ;
- L'association Fable-Lab et L'il'Ô implantés à L'Île-Saint-Denis ;
- Un vélo pour 10 ans, Le FabLab Solidaire et Studio traversée de la ville de Saint-Denis.

Launched in 2015 by the regions of Paris, Est Ensemble, Grand-Orly-Seine-Bièvre and Plaine Commune, the Arc de l'innovation has aimed to introduce the economic activity in working-class neighbourhoods, which draw an arc to the east of Paris. This urban project is thought out around a community of places and innovative participants in economic, societal and social terms. The strategy of the Arc is based on the development of innovation in the wider sense: technological, architectural, user-friendly, economical, ecological etc.

Since 2018, a two-year plan of action, led by Paris&Co, was launched to respond to the three challenges set out by the Community of the Arc de l'innovation: economic development, urban transformation and creation of jobs in the working-class areas located on either side of the ring road. It is made possible by 500 000 € of private partnerships. The projects of innovation (for TPEs or start-ups) with a marked local imprint can be subsidised up to

150 000 € per year, as part of a call out for four projects enabling to select 40 projects altogether.

For our region, the first candidates to be selected are:

- Collective, La Cassette, La Blague and le Dispositif Auto-Émergence located in Aubervilliers ;
- The association Fable-Lab and L'il'Ô, established in Île-Saint-Denis ;
- Un vélo pour 10 ans, Le FabLab Solidaire and Studio traversée in Saint-Denis.

A T T

R A C

T I V

I T É

Attractiveness

LES SCHÉMAS DIRECTEURS : TOURISME, COMMERCE ET HÔTELIER

DIRECTING SCHEMES: TOURISM, BUSINESS
AND HOSPITALITY

De nombreux enjeux sont associés au développement touristique, commercial et hôtelier du territoire, que ce soit en matière d'activité, d'emploi, d'attractivité et d'image.

There is a lot at stake when developing tourism, business and hospitality in the region, in terms of activity, employment, appeal and image.

LE SCHÉMA TOURISTIQUE TERRITORIAL 2018-2022

Depuis que Plaine Commune exerce la compétence tourisme, elle s'est dotée d'une stratégie à travers son Schéma touristique. Renouvelé en 2018 pour une période de cinq ans, ce document cadre présente les orientations stratégiques ainsi qu'un plan d'actions. Il a vocation à orienter de façon très concrète les initiatives de Plaine Commune et de l'office de tourisme intercommunal, mais aussi à inspirer les villes et les partenaires qui contribuent, chacun à leur niveau, au développement touristique du territoire.

À travers ce Schéma touristique, Plaine Commune poursuit et renforce ses objectifs :

- faire du tourisme un véritable outil de développement économique et d'attractivité du territoire ;
- développer un tourisme participatif, solidaire et durable en lien étroit avec les habitants.

Des centaines de milliers de visiteurs visitent chaque année le patrimoine touristique des neuf villes du territoire de Plaine Commune : la basilique de Saint-Denis, le Stade de France, le marché aux puces de Saint-Ouen. Ils découvrent aussi des richesses moins connues telles que le patrimoine industriel, les cités-jardins, la Street Art avenue le long du canal Saint-Denis. Ces richesses partagées sont l'un des facteurs de l'attractivité du territoire.

C'est grâce à l'ensemble de ce patrimoine que l'EPT a pu obtenir, en 2014, le label Villes d'art et d'histoire attribué par le ministère de la Culture.

La fréquentation des lieux touristiques de Plaine Commune devrait connaître une forte croissance dans les années à venir. La basilique de Saint-Denis accueille déjà, tous les ans, près de 145 000 visiteurs. Avec l'ouverture au public du chantier de remontage de sa flèche, prévu en 2021, sa fréquentation devrait doubler.



La basilique de Saint-Denis

THE SCHÉMA TOURISTIQUE TERRITORIAL 2018-2022 (REGIONAL TOURISTIC SCHEME)

Since Plaine Commune began to develop its local tourism, it adopted a strategy through the Schéma touristique. Renewed for five years in 2018, this document presents the strategic tendencies as well as a plan of action. It aims to guide in a very strategic manner the initiatives of Plaine Commune and the inter-communal tourist office, but also seeks to inspire the towns and partners that contribute, each at their own level, to the touristic development of the region.

Through the Schéma touristique, Plaine Commune pursues and reinforces its objectives:

- Making tourism a real tool of economic development and appeal for the region;
- Developing a participative tourism, of solidarity and sustainable, in close link with residents.



Le marché aux puces de Saint-Ouen-sur-Seine

Hundreds of thousands of visitors discover each year the heritage of the nine towns of the Plaine Commune region: the basilica of Saint-Denis, the Stade de France, the flea market of Saint-Ouen. They also get a chance to find out about lesser-known places of wealth, such as the industrial heritage, the garden-cities, the Street Art avenue along the Canal Saint-Denis. These collective treasures are one of the factors that make the region so attractive.

Thanks to this heritage, the EPT became City of Artistic and Historical interest in 2014 as accredited by the Ministry of Culture.

There should be a strong increase in the number of visits of touristic sites in Plaine Commune in years to come. The basilica of Saint-Denis already welcomes almost 145 000 visitors every year. As the working site where the reassembly of the spire is to take place in 2021 opens, the number of visitors should double.

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE COMMERCIALE 2015-2020

Le commerce est une fonction essentielle du développement urbain. Plaine Commune l'a bien compris et s'efforce, aux côtés des villes, et dans tous ses projets, de prendre en compte cette dimension à la bonne échelle en étudiant les besoins de la population et des salariés. Pour ce faire, un Schéma de cohérence commerciale identifiant les pôles de développement commerciaux à différentes échelles, a été adopté en 2015 pour une période de cinq ans.



L'Ilo - Épinay-sur-Seine

Ce Schéma commercial s'articule autour de trois objectifs :

- renforcer l'attractivité du territoire en développant sa visibilité ;
- veiller à la complémentarité des sites pour équilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire ;
- pérenniser le maillage de proximité essentiel à la vie de quartier.

Ainsi, chaque opération d'aménagement public fait l'objet d'un plan de merchandising visant à identifier l'offre commerciale la plus pertinente.

La requalification des pôles existants, le développement de nouvelles offres s'effectuent au fil des ans sur le territoire. Les centres commerciaux connaissent aussi des évolutions, qui permettent de renouveler l'offre (Millénaire, L'Ilo, etc.) et sont toujours en quête de nouvelles enseignes de qualité.

THE SCHÉMA DE COHÉRENCE COMMERCIALE 2015-2020 (SCHEME OF BUSINESS SENSE)

Business is an essential function of urban development. Plaine Commune has understood this and attempts, alongside the towns and in all its projects, to take into consideration this dimension on the right scale and by looking at the needs of the population and its employees. In order to ensure this happens, a Schéma de cohérence commerciale identifying the different objectives for business development on different levels, was adopted in 2015 for five years.

This business scheme is developed around three points of focus:

- Reinforcing the appeal of the region by developing its visibility;
- Ensuring that the sites are complementary to provide a balanced offer across the region;
- Creating a viable network essential to supporting neighbourhood life.

In that sense, each operation of public development is subject to a merchandising plan aiming to identify the business offer that makes the most sense.

The reclassification of existing hubs and the development of new offers have taken place over the years across the region. Shopping centres are evolving, transforming the offer available (Millénaire, L'Ilo, etc.) and are always looking for new ways of providing quality.



Perspective de la tour Pleyel - Saint-Denis

LE SCHÉMA DIRECTEUR HÔTELIER 2015-2020

Aujourd'hui, près de 5 000 chambres d'hôtels existent sur le territoire de Plaine Commune. Mais la hausse de la demande hôtelière (tourisme d'affaires, tourisme culturel) engendre un besoin de 3 500 chambres supplémentaires d'ici 2025, qui est inscrit dans le Schéma directeur hôtelier.

Les grands principes de ce Schéma directeur hôtelier sont les suivants :

- combler le déficit hôtelier en développant à court terme entre 1 000 et 1 500 chambres ;
- faire monter en gamme l'offre hôtelière avec des hôtels 4 étoiles et 5 étoiles ;
- diversifier l'offre proposée avec de nouvelles formes hôtelières (auberge de jeunesse, résidence de tourisme, résidence de tourisme d'affaires) et des hôtels économiques et milieu de gamme.

Depuis 2016, le nouvel hôtel Le Mob propose 90 chambres haut de gamme à Saint-Ouen-sur-Seine. D'autres projets sont programmés à court et moyen termes : le projet situé avenue du Président-Wilson à Saint-Denis (100 chambres) et le projet Coq de la Maison-Blanche/Holiday Inn (110 chambres) à Saint-Ouen-sur-Seine, par exemple.

Sur le reste du territoire, d'autres projets sont en cours de définition : sur la ZAC Nozal-Front Populaire (120 chambres au pied de la place du Front Populaire), à Épinay-sur-Seine (150 chambres) le long de la Seine, ou encore en bordure de la RN2 à La Courneuve (100 chambres), le projet de relocalisation de l'hôtel Campanile (99 chambres) du quartier Basilique vers le quartier des Portes de Paris à Saint-Denis.

Enfin, le projet hôtelier de 680 chambres prévu dans le cadre de la rénovation de la tour Pleyel, sera couplé à un centre de conférences et de congrès.

Certains grands projets (Village olympique et paralympique, Méta-Îlot Pleyel) comporteront également une offre hôtelière.

THE SCHÉMA DIRECTEUR HÔTELIER 2015-2020 (SCHEME FOR HOSPITALITY MANAGEMENT)

Currently, around 5000 hotel rooms are available in the region of Plaine Commune. But the increase in demand for hospitality (business and cultural tourism) generates a need for an additional 3500 rooms between now and 2025, an integral part of the Schéma directeur hôtelier.

The great principles of the Schéma directeur hôtelier are the following:

- Filling the hospitality gap by developing in the short term between 1 000 and 1 500 rooms;
- Upgrading hospitality offer with 4* and 5* hotels;
- Diversifying the current offer with new forms of hospitality (youth hostel, touristic residences, business tourism accommodation) as well as budget and mid-range hotels.

Since 2016, the new hotel Le Mob offers 90 high-end rooms in Saint-Ouen-sur-Seine. Other projects have been programmed in the short and long-term - the project located avenue du Président-Wilson in Saint-Denis (100 rooms) and the project Coq de la Maison-Blanche/Holiday Inn (110 rooms) in Saint-Ouen-sur-Seine, for example. Across the rest of the region, other projects are being defined: on the ZAC Nozal-Front Populaire (120 rooms right by place du Front Populaire), in Épinay-sur-Seine (150 rooms) along the Seine, or alongside the RN2 in La Courneuve (100 rooms), and finally the relocation project of the Campanile hotel (99 rooms) from the Basilique neighbourhood towards the neighbourhood of the Portes de Paris in Saint-Denis.

Finally, the hospitality project of 680 rooms is planned as part of the refurbishment of the Pleyel tower will be attached to a conference centre.

Certain large-scale projects (Olympic and Paralympic village, Méta-Îlot Pleyel) will also include a hospitality element.



LE DÉVELOPPEMENT DE LA POPULATION ET DES EMPLOIS

THE DEVELOPMENT OF THE POPULATION AND OF JOBS

Depuis sa création, Plaine Commune poursuit sa croissance démographique et confirme sa place de pôle majeur d'emploi dans la Métropole du Grand Paris.

Since its creation, Plaine Commune has been pursuing a demographic growth and has confirmed its place as major employment hub in the Grand Paris.

PLUS DE 25 % D'HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES

Plaine Commune poursuit sa croissance démographique. Au 1^{er} janvier 2019, le territoire comptabilise plus de 435 000 habitants, soit 25 % d'habitants supplémentaires depuis 2000. C'est l'une des croissances les plus fortes de l'Île-de-France.

Aubervilliers et Saint-Denis ont les taux de croissance les plus élevés : 33 % pour la première avec près de 21 000 habitants supplémentaires, et 29 % pour la seconde avec une augmentation de plus de 26 000 habitants.

Cette croissance va se renforcer dans les années à venir en raison des nombreux projets de logements, et des objectifs partagés du Contrat de développement territorial, qui prévoit la construction de 4 200 logements par an, dont 35 à 40 % en locatif social et 5 à 7 % en accession sociale sécurisée.

MORE THAN 25 % OF ADDITIONAL INHABITANTS

Plaine Commune continues with its demographic growth. On January 1st 2019, the region recorded 435 000 inhabitants, representing 25 % of additional inhabitants compared to 2000. It is one of the strongest growths in Île-de-France.

Aubervilliers and Saint-Denis have experienced the highest rate of growth: 33 % in Aubervilliers with almost 21 000 additional inhabitants and 29 % in Saint-Denis with an extra 26 000 residents.

This growth will be reinforced in years to come thanks to various housing projects and shared objectives within the regional development contract which plans for the construction of 4 200 new homes per year, 35 to 40 % of which will be social housing and 5 to 7 % of shared ownership opportunities.

LA CROISSANCE DE L'EMPLOI

Le territoire regroupe 38 000 établissements et 191 000 emplois salariés, dont 168 000 privés et 23 000 publics. Depuis la création de Plaine Commune, la progression de l'emploi privé est de plus de 60 % (+ 71 000 emplois privés).

L'Établissement public territorial est un pôle majeur de la Métropole du Grand Paris, avec un taux d'emploi de près de 1,2 %, qui attire de plus en plus d'actifs de toute la région. Depuis la création de Plaine Commune, de nombreux sièges sociaux et établissements importants se sont installés sur le territoire : Afnor, Alstom, Électricité de France, Engie, Generali, L'Oréal, Orange Business Service, Randstad France, Robert Bosch France, Siemens, SNCF, Veepee, etc.



Les matinales du BTP - Épinay-sur-Seine



Maison de l'emploi – La Courneuve

Cette tendance ne doit pas masquer le fait que Plaine Commune bénéficie également d'une forte dynamique de petites entreprises qui constituent l'essentiel de son tissu économique et qui sont très souvent créatrices d'emplois :

- 94 % des établissements sont des TPE (moins de 10 salariés) ;
- le taux de création est de 20 %.

Près de 150 000 emplois seront mobilisés sur les cinq prochaines années pour organiser les Jeux de Paris 2024. Plusieurs domaines seront concernés par les futurs emplois tels que la filière événementielle dont le nombre estimé est d'environ 78 000 emplois, pour la filière touristique 60 000 emplois et près de 12 000 emplois pour la filière de la construction afin de mettre en place les sites olympiques et paralympiques (infrastructures pérennes et aménagements temporaires).

Sans oublier, les constructions des gares du Grand Paris Express, les projets d'Inventons la Métropole 1 et 2 et le remontage de la flèche de la basilique qui devraient générer des emplois notamment dans la filière du BTP et l'artisanat.

EMPLOYMENT GROWTH

The region brings together 38 000 companies and 191 000 salaried posts, of which 168 000 are private and 23 000 are public. Since the creation of Plaine Commune, employment from the private sector has reached more than 60 % (more than + 71 000 private jobs).

The Établissement public territorial is a major hub for the Métropole du Grand Paris, with an employment rate of almost 1,2 % which attracts more and more professionals to the area.

Since the creation of Plaine Commune, various head offices of important companies have established themselves in the region: Afnor, Alstom, Électricité de France, Engie, Generali, L'Oréal, Orange Business Service, Randstad France, Robert Bosch France, Siemens, SNCF, Veepee, etc.

This trend shouldn't mask the fact that Plaine Commune also benefits from a strong influx of small companies which make up its economic fabric and very often creating posts:

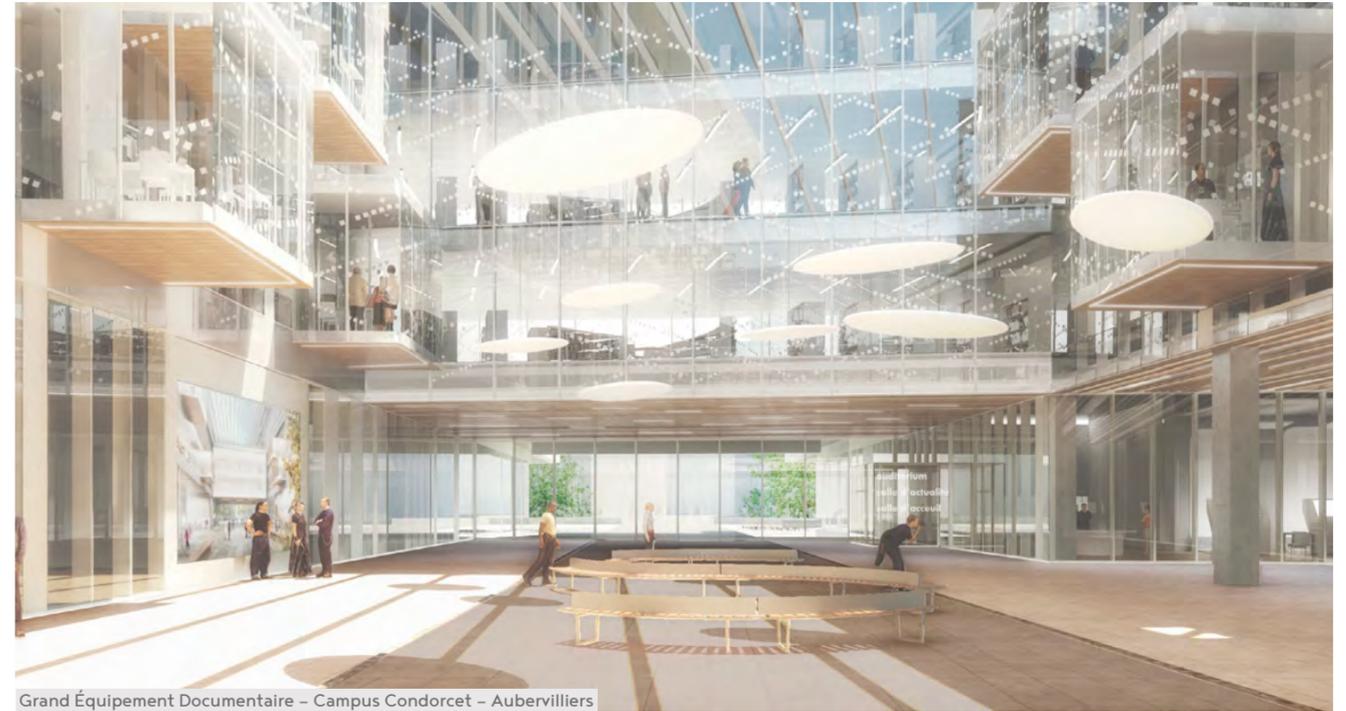
- 94 % of the companies are TPEs (less than 10 employees);
- the rate of creation is about 20 %.

Almost 150 000 jobs will be mobilised over the next five years to organise the 2024 Paris Games. Various fields are affected by future employment such as the events sector with an estimated 78 000 jobs; about 60 000 jobs for the tourism industry and almost 12 000 posts for the construction industry in order to put in place the Olympic and Paralympic sites (durable infrastructures and temporary set-ups).

Finally, the building of the Grand Paris Express stations, the projects of Inventons la Métropole 1 et 2 and the reassembly of the spire on the Basilica will also generate jobs, particularly in the BTP sector and in craftsmanship.



Les mardis du T.A.F – Saint-Denis



Grand Équipement Documentaire – Campus Condorcet – Aubervilliers

LE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE RECHERCHE

L'enseignement supérieur et la recherche publique occupent une place considérable au sein du territoire, avec la présence notamment des universités de Paris 8 Saint-Denis et Paris 13 Villetaneuse, auxquelles il faut ajouter le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM), la Maison des Sciences de l'Homme Paris Nord, l'École nationale supérieure d'ingénieurs Supméca-Paris, l'École nationale supérieure Louis-Lumière à Saint-Denis et plusieurs autres établissements privés. Le territoire compte actuellement plus de 43 000 étudiants, 120 laboratoires de recherche et 3 000 enseignants-chercheurs. Ces chiffres vont encore croître grâce aux nouveaux projets recensés.

En septembre 2019, l'Institut national des études démographiques (INED) et 60 équipes de recherche se sont installés, dans le cadre de la première phase, sur le Campus Condorcet à Aubervilliers (CNRS, EPHE, Paris 1, Paris 8, Paris 13, etc.).

En 2020, l'EHESS (École des hautes études en sciences sociales) et le Grand Équipement documentaire (GED), une des plus grandes bibliothèques d'Europe en sciences sociales, seront implantés au sein du campus. Avec la deuxième phase réalisée sont attendues à terme plus de 100 unités de recherche, le tout déployé sur 160 000 m².

Le développement des lieux dédiés à l'enseignement supérieur se matérialise également par la réalisation de deux nouveaux équipements : Landy 2 et Synergie 2, dans le quartier de la Montjoie, à Saint-Denis.

Landy 2, d'une surface de 8 000 m², concrétise l'extension du CNAM (12 000 m² d'existant) et accueillera à terme plus de 800 apprentis. Synergie 2 accueillera des laboratoires de recherche sur 4 000 m².

DEVELOPING HUBS FOR RESEARCH AND HIGHER EDUCATION

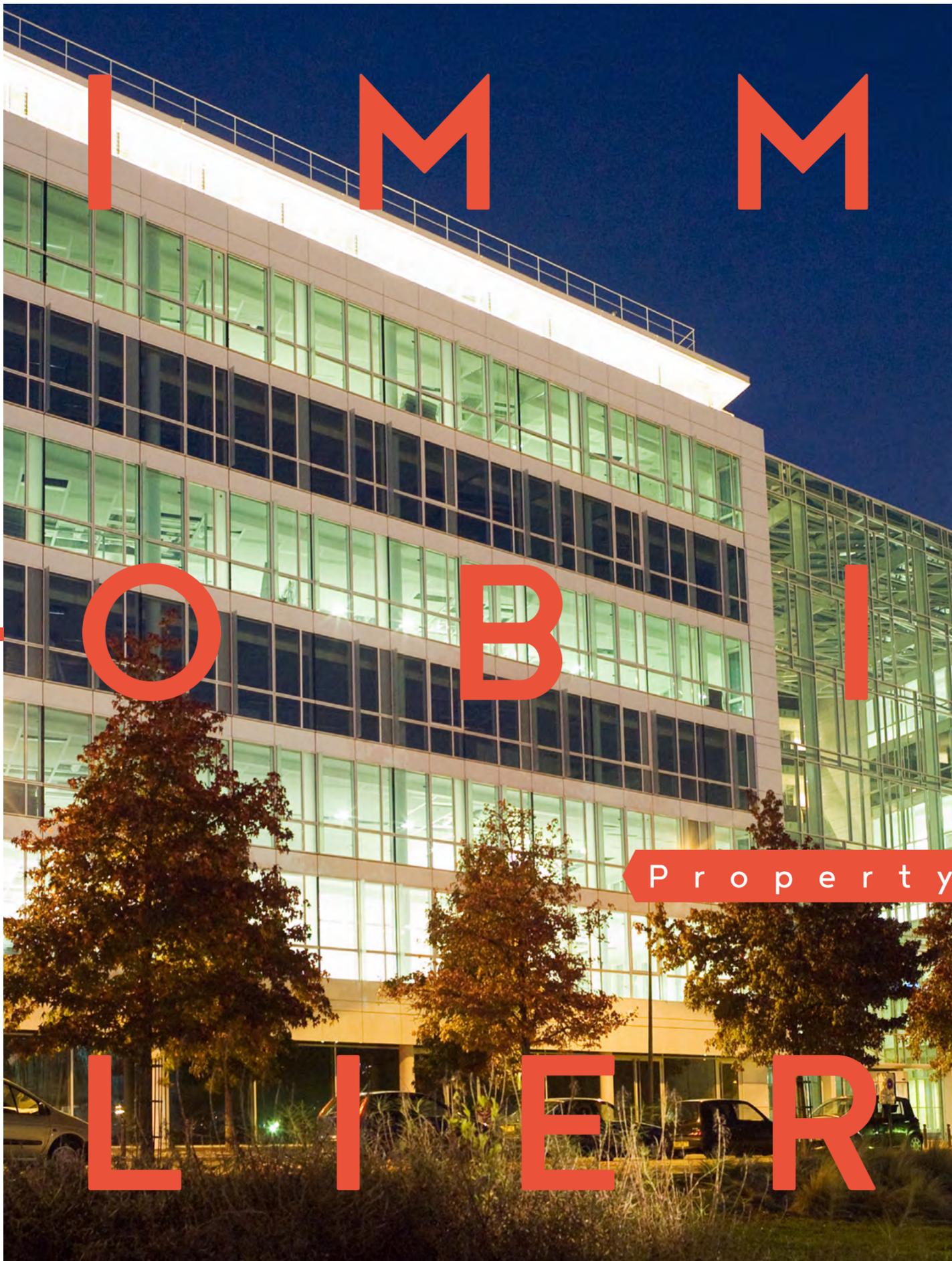
Higher education and public research occupy a significant place within the region, with the presence notably of the universities Paris 8 Saint-Denis et Paris 13 Villetaneuse, to which can be added the Conservatoire national des arts et métiers (CNAM), the Maison des sciences de l'homme Paris Nord, the École nationale supérieure d'ingénieurs Supméca-Paris, the École nationale supérieure Louis-Lumière in Saint-Denis and several other private establishments. The region currently has 43 000 students on roll, 120 research labs and 3 000 researcher-lecturers. These numbers will keep growing thanks to the new projects listed.

In September 2019, the Institut national des études démographiques (INED) and 60 research teams established themselves as part of the first phase on the campus Condorcet in Aubervilliers (CNRS, EPHE, Paris 1, Paris 8, Paris 13, etc.).

In 2020, the EHESS (École des hautes études en sciences sociales) and the Grand Équipement documentaire (GED), one of the largest libraries in Europe for social sciences, will be integrated to the campus. With the second phase, 100 research units are expected in the longer-term, across 160 000 m².

The development of sites dedicated to higher education is also evident in the realisation of two new facilities: Landy 2 and Synergie 2, in the Montjoie neighbourhood, in Saint-Denis.

Landy 2, with a surface area of 8 000 m² finalises the extension of the CNAM (existing 12 000 m²) and will welcome in the long-term 800 apprentices. Synergie 2 will be home to over 4 000 m² of research labs.



I M M

O B I

Property

L I E R

LES IMPLANTATIONS D'ENTREPRISES EN 2018-2019

En 2018, la demande placée globale s'élève à 117 000 m². Ces transactions se répartissent entre 71 000 m² de bureaux et 44 000 m² d'activités.

Parmi les utilisateurs concernés, on identifie la signature de l'Agence régionale de santé sur l'immeuble #Curve à Saint-Denis pour 13 000 m². Les autres transactions tertiaires importantes se situent en deçà des 4 000 m² avec Electrolux (Saint-Denis), TFN Propreté Service (Aubervilliers), Crown Europe (Saint-Ouen-sur-Seine). Au second semestre, le bail signé pour le Crigen sur le projet Urban Valley - Tartres Nord, issu de l'appel à projets Inventons la Métropole, est l'un des événements marquants pour le nord du territoire.

En 2019, le marché est plus actif, et l'un des premiers immeubles commercialisés parmi la nouvelle vague de construction d'immeubles sur la Plaine Saint-Denis est le Moods, où la société du Grand Paris va installer ses équipes et ses partenaires. Côté Saint-Ouen-sur-Seine, c'est le Konect, livré en 2018, qui trouve deux utilisateurs : Believe Digital et Staffmatch. Quelques signatures importantes se dégagent dans les transactions « activités » : Fleur de Mets, installé dans le périmètre du Village olympique, va se relocaliser à Saint-Denis dans le parc du 103-105, rue Charles-Michels. Un autre traiteur, À table, a trouvé un site de 1 000 m² à Épinay-sur-Seine, l'ancienne fabrique Bannier. ERI, une société issue du Val-de-Marne, prend pied à Stains pour une base de travaux destinée à assurer la maintenance des lignes RATP. Rexel localise une plateforme 3.0 de distribution de matériel électrique à Saint-Ouen-sur-Seine, au parc des Docks.



Urban Valley Atland - Aménagement zone des Tartres Nord

IMPLEMENTATION OF COMPANIES BETWEEN 2018-2019

In 2018, the overall demand reached 117 000 m². These transactions are spread across 71 000 m² of office spaces and 44 000 m² of activity sector.

Amongst the users, it is worth noting the signature of the Agence régionale de santé on the building #Curve in Saint-Denis for 13 000 m². Other important transactions with company from the tertiary sector are reaching just under 4 000 m² with Electrolux (Saint-Denis), TFN Propreté Service (Aubervilliers), Crown Europe (Saint-Ouen-sur-Seine). In the second semester, the contract signed for the Crigen on the Urban Valley project - Tartres Nord, which emerged from the call to projects 'Inventons la Métropole', is one of the most striking outcomes for the north of the region.

In 2019, the market became more active and one of the first commercial buildings within the new wave of building on the

Plaine Saint-Denis is the Moods, where the Société du Grand Paris will establish its teams and partners. In Saint-Ouen-sur-Seine, the Konect that was completed in 2018, has found two users: Believe Digital and Staffmatch. Several significant contracts have emerged from the « activities » transactions: Fleur de Mets, within the radius of the Olympic village, will move to Saint-Denis inside the park at 103-105, rue Charles-Michels. Another caterer, À table, has found a 1 000 m² site in Épinay-sur-Seine, in the old factory Bannier. ERI, a company that originated in Val-de-Marne, is moving to Stains to have a base for building works in order to maintain RATP lines. Rexel have identified a 3.0 platform to distribute electric equipment in Saint-Ouen-sur-Seine, at the park of the Docks.

L'OFFRE FUTURE : DE NOUVEAUX PROJETS IDENTIFIÉS

Les grands projets du territoire sont un formidable accélérateur pour l'immobilier d'entreprise tertiaire, avec une floraison de projets aussi bien dans les opérations d'aménagement publiques que dans le diffus. L'offre future s'élève maintenant à 2,6 millions de m², dont 85 % de locaux tertiaires. La proportion d'activités est donc de 15 % parmi les projets.

Les chantiers tertiaires, qui se concentrent actuellement sur la Plaine Saint-Denis et la ZAC des Docks, devraient être maximisés entre 2021 et 2024, avec la diffusion des bureaux autour de la place du Front Populaire (projets d'Icade), et le développement de l'ouest du territoire (Pleyel, Village olympique, etc.). Les livraisons cumulées entre 2019 et 2024 représenteront 1,3 million de m² de bureaux, lancés majoritairement en blanc. A contrario, les locaux d'activités programmés sont soit des projets portés par le secteur public (Campus Condorcet), soit déjà précommercialisés en grande partie (Urban Valley - Tartres Nord).

Cependant, les principes actés dans le PLUi de Plaine Commune incluent la préservation de l'activité industrielle et artisanale, qui constitue une part de l'identité du territoire ainsi que la garantie d'une meilleure résilience face aux aléas économiques.

Aussi, l'un des axes de la politique de développement économique est de continuer le développement de locaux destinés aux activités non tertiaires, sous des formes diverses et innovantes, notamment l'étude de projets multiproduit densifiés.

FUTURE OFFER: NEW PROJECTS UNDERWAY

The large-scale projects in the region are a great accelerator for the commercial property in the service industry, with a deluge of projects both in operations of development of public spaces as well as isolated lots. Future offers are now reaching 2.6 million square metres of which 85 % belong to the service industry. The proportion of activity is therefore 15 % amongst the projects.

Building works for the service industry which are currently concentrated on the Plaine Saint-Denis and the ZAC of the Docks, should be maximised between 2021 and 2024 with a spread of offices around place du Front Populaire (Icade projects), and the development to the west of the region (Pleyel, Olympic village, etc.). Completions carried out between 2019 and 2024 will represent 1.3 million square meters of offices, mainly launched as speculative construction starts.

On the other hand, scheduled business spaces are mainly projects carried out by the public sector (campus Condorcet), or already largely pre-commercialised (Urban Valley - Tartres Nord).

However, the principles stated in the PLUi of Plaine Commune include the preservation of both industrial activity and manual craft, which constitutes an important part of the region as well as a guaranty of better resilience in the face of economic risks.

In addition, one of the objectives of the policy for economic growth is to continue the development of spaces destined to non-tertiary activities, with diverse and innovative aims, such as the study of multi-product installations.

INVESTISSEMENT : LA HAUSSE DES VALEURS VÉNALES SE POURSUIT

Le nombre de transactions d'investissement est important en 2018 et début 2019, pour les immeubles tertiaires du territoire, mais les profils de ces transactions sont contrastés. On dénombre une quinzaine de ventes, dont plusieurs sont des VEFA pour des immeubles en cours de conception ou de construction (Woodwork, New Corner, @work, Popsquare, #Curve, Cluster), et d'autres des immeubles achevés (Green Corner, Docks en Seine, Smart Side, le Balthazar, etc.).

À Saint-Denis, les valeurs pour ces ventes varient fortement selon les secteurs et la typologie des biens : la fourchette est de 4 000 €/m² à 7 000 €/m². Les immeubles récents, bien occupés et considérés comme bien situés, se négocient aux alentours de 7 000 €/m². D'autres transactions concernent des immeubles plus anciens, qui sont destinés à un réaménagement ou une restructuration. Dans ces cas, les valeurs sont bien en dessous de celles du marché neuf, et comprises entre 2 000 et 3 500 €/m².

Les valeurs à Saint-Ouen-sur-Seine peuvent atteindre, elles, plus de 8 000 €/m².

INVESTMENTS : THE INCREASE IN MARKET VALUE CONTINUES

The number of investment transactions was important in 2018 and at the start of 2019, for the buildings of the service industry in the region, but the profiles of investors remain quite different.

Around fifteen sales, several of which are VEFA for buildings being designed or constructed (Woodwork, New Corner, @work, Popsquare, #Curve, Cluster), and others are completed buildings (Green Corner, Docks en Seine, Smart Side, le Balthazar, etc.).

In Saint-Denis, the value of these sales can vary a lot depending on the area and on the type of property: the range varies between 4 000 €/m² to 7 000 €/m². Recent buildings, well-occupied and considered to be well-situated, are being traded around 7 000 €/m². Other transactions are on older



New Corner – Saint-Denis

buildings, destined to refurbishing or a restructuration. In these case, the value is well below that of the new market, ranging from 2 000 to 3 500 €/m².

The values in Saint-Ouen-sur-Seine can reach 8 000 €/m².

LES VALEURS ET LES TAUX DE VACANCE : LES INDICATEURS IMMOBILIERS EN HAUSSE

| 1 ^{er} semestre 2019 | Taux de vacance |
|-------------------------------|-----------------|
| Saint-Denis | 13,4 % |
| Aubervilliers | 3,9 % |
| Saint-Ouen-sur-Seine | 5,5 % |
| Plaine Commune | 9 % |

Source : CBRE

Au premier semestre 2019, le taux de vacance tertiaire global du territoire est de 9 %. Le taux le plus élevé est celui de Saint-Denis en raison des fortes disponibilités sur le secteur Pleyel. Le taux de vacance d'Aubervilliers a fortement chuté car la Tour la Villette (40 000 m²) a été retirée de l'offre disponible dans l'attente d'un projet.

Il est possible que le taux de vacance remonte dans un avenir proche à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, avec la livraison à venir de nombreux immeubles en chantier.

| 1 ^{er} semestre 2019 | Loyer bureaux état d'usage | Loyer bureaux neufs/rénovés | Loyer activité |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Saint-Denis | 80-190 € | 110-330 € | 100-170 € |
| Aubervilliers | 90-150 € | 120-300 € | 90-170 € |
| Saint-Ouen-sur-Seine | 90-135 € | 140-350 € | 120-150 € |
| Plaine Commune | 70-190 € | 100-350 € | 80-170 € |

Source : CBRE

Côté valeurs, celles-ci sont en hausse aussi bien pour les bureaux que pour les locaux d'activité. Les bureaux neufs, notamment, connaissent une hausse des prix de présentation qui s'explique par la qualité croissante des produits et par les nombreux projets de transport. Les prix des locaux d'activité sont stimulés par la rareté et la proximité par rapport au périphérique. Plus celle-ci est faible, plus les loyers sont élevés.

La fiscalité immobilière de Plaine Commune est particulièrement attractive. La redevance pour la création de bureaux qui est due par les propriétaires est de 93,01 €/m² (sauf à Saint-Ouen-sur-Seine : 431,35 €/m²). Pour les entrepôts, elle est de 14,48 €/m² pour le territoire de Plaine Commune.

La taxe annuelle sur les surfaces à usage de bureaux est également incitative : Saint-Ouen-sur-Seine (10,55 €/m²) et les huit autres villes à 5,08 €/m². Quant aux entrepôts, elle est de 1,05 €/m² sauf pour Saint-Ouen-sur-Seine qui est de 2,05 €/m².

VALUES AND VACANT BUILDINGS : REAL ESTATE INDICATORS ON THE RISE

| 1st semester 2019 | Vacant buildings |
|----------------------|------------------|
| Saint-Denis | 13.4 % |
| Aubervilliers | 3.9 % |
| Saint-Ouen-sur-Seine | 5.5 % |
| Plaine Commune | 9 % |

Source : CBRE

In the first semester of 2019, the rate of vacant properties in the service industry across the overall region is of 9 %. The highest rate is found in Saint-Denis due to the high availability in the Pleyel area. The rate of vacant properties in Aubervilliers has decreased a lot as the tower la Villette (40 000 m²) was taken off the market while it awaits a possible project.

It is likely that the rate of vacant properties will increase soon again in Saint-Denis and Saint-Ouen-sur-Seine, with the completion of various buildings currently in construction.

| 1st semester 2019 | Rental for used offices | Rental for new/renovated offices | Rental activity |
|----------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Saint-Denis | 80-190 € | 110-330 € | 100-170 € |
| Aubervilliers | 90-150 € | 120-300 € | 90-170 € |
| Saint-Ouen-sur-Seine | 90-135 € | 140-350 € | 120-150 € |
| Plaine Commune | 70-190 € | 100-350 € | 80-170 € |

Source : CBRE

TABLEAU DES TRANSACTIONS DE PLUS DE 3 000 M² À PARTIR DE 2013 (INTÉGRATION DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE)

TABLE OF TRANSACTIONS OF OVER 3 000 M² SINCE 2013 (INTEGRATION OF SAINT-OUEN-SUR-SEINE)

| Nom et adresse | Surface | Preneur | Année de transaction |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Projet VEOLIA - Rue Anne-Marie-Fettier - Aubervilliers | 46 500 m ² | VEOLIA ENVIRONNEMENT | 2013 |
| GREEN CORNER - 40/70, rue Cristino-García - Saint-Denis | 13 000 m ² | HAUTE AUTORITÉ DE SANTÉ | 2013 |
| BABCOCK - Rue Émile-Zola - La Courneuve | 6 400 m ² | BANQUE DE FRANCE | 2013 |
| LE VÉRONNE - 134, rue Ambroise-Croizat - Saint-Denis | 7 500 m ² | VENTE-PRIVEE.COM | 2013 |
| PARC DE LA PLAINE - 14, rue de la Montjoie - Saint-Denis | 6 000 m ² | EUROMÉDIA (SIÈGE SOCIAL) | 2013 |
| EUROSQUARE 1 - 151-161, boulevard Victor-Hugo - Saint-Ouen-sur-Seine | 6 800 m ² | SCA HYGIÈNE PRODUCTS | 2013 |
| DOCK EN SEINE - 53, rue Ardoin - Saint-Ouen-sur-Seine | 6 700 m ² | SOCIÉTÉ SVP | 2013 |
| STUDIOS DE LA MONTJOIE - 12-14, rue de la Montjoie - Saint-Denis | 6 000 m ² | EUROMÉDIA | 2013 |
| LE LENDIT LUMIÈRE - Rue Campra - Saint-Denis | 5 400 m ² | CRÉDIT AGRICOLE | 2014 |
| EUROTRIUM - ZAC Victor-Hugo - Saint-Ouen-sur-Seine | 5 000 m ² | GDF SUEZ (EXTENSION) | 2014 |
| EUROSQUARE 2 - 164, boulevard Victor-Hugo - Saint-Ouen-sur-Seine | 17 600 m ² | MONDIAL ASSISTANCE | 2014 |
| LE COLISÉE IV - 14, rue Fructidor - Saint-Ouen-sur-Seine | 11 300 m ² | WOLTERS KLUWER | 2014 |
| LPB - 28-32, rue André-Karman - Aubervilliers | 6 900 m ² | LA PARISIENNE DE BAGUETTE | 2014 |
| PARC ICADE - Bâtiments 262 et 268 - Aubervilliers | 5 000 m ² | QVC | 2014 |
| LE CORUSCANT - Rue Jean-Philippe-Rameau - Saint-Denis | 14 500 m ² | SNCF RÉSEAU (EX-RFF) | 2015 |
| SPALLIS - Boulevard de la Libération/rue Ampère - Saint-Denis | 4 800 m ² | EDF (EXTENSION) | 2015 |
| CAMPUS SFR - Rue Jean-Philippe-Rameau - Saint-Denis | 10 000 m ² | SNCF | 2015 |
| PORTE-DE-PARIS - 5 bis, rue Danielle-Casanova - Saint-Denis | 5 800 m ² | PLAINE COMMUNE HABITAT | 2015 |
| PARC ICADE - Bâtiment 204 - Saint-Denis | 8 500 m ² | AMP VISUAL TV | 2015 |
| Projet BOSCH (extension) - 32, avenue Michelet - Saint-Ouen-sur-Seine | 5 000 m ² | BOSCH PACKAGING TECHNOLOGY | 2016 |
| LE LAUTREC - 152 bis, avenue Gabriel-Péri - Saint-Ouen-sur-Seine | 4 000 m ² | CRIT | 2016 |
| LA MANUFACTURE DU DESIGN 2 - Rue Frida-Kahlo - Saint-Ouen-sur-Seine | 4 200 m ² | SAGUEZ AND PARTNERS | 2016 |
| DOCK EN SEINE - Rue Paulin-Talabot - Saint-Ouen-sur-Seine | 9 000 m ² | RÉGIME SOCIAL DES INDÉPENDANTS | 2016 |
| INFLUENCE et INFLUENCE 2.0 - Secteur Dhalenne - Rue Paulin-Talabot Saint-Ouen-sur-Seine | 57 000 m ² | CONSEIL RÉGIONAL | 2016 |
| SMART SIDE - Rue Morel - Saint-Ouen-sur-Seine | 26 000 m ² | EDF | 2017 |
| ÉVIDENCE - Rue Simone-Veil - Saint-Ouen-sur-Seine | 10 400 m ² | ARTELIA | 2017 |
| CAMPUS SFR - Rue Jean-Philippe-Rameau - Saint-Denis | 40 000 m ² | SNCF | 2017 |
| Rue de la Briche - Saint-Denis | 4 000 m ² | RENT-A-CAR | 2017 |
| # CURVE - 15-17, rue du Landy - Saint-Denis | 12 300 m ² | ARS | 2018 |
| 76, avenue Jean-Mermoz - La Courneuve | 5 000 m ² | 1873 BSR | 2018 |
| 66-74, rue des Rosiers - Saint-Ouen-sur-Seine | 4 100 m ² | PICKUP | 2018 |
| Parc des Docks - Rue Ardoin - Saint-Ouen-sur-Seine | 5 100 m ² | REXEL | 2019 |
| MOODS - Chemin du Cornillon - Saint-Denis | 31 000 m ² | SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS | 2019 |

In terms of values, they are in the increase both for offices as well as for business spaces. New office space in particular have experienced a rise in prices, which can be explained through the increasing quality the product as well as the projects for the transport network. The rates for business spaces are often stimulated but the uniqueness of the location and the proximity to the ring road. The further away the space is, the higher the rent.

The taxation system on real estate is still appealing (taxes and fees on office and warehouse spaces).

The taxation system on real estate in Plaine Commune is particularly interesting. The owners' tax due for creating office spaces is of 93,01 €/m² (except in Saint-Ouen-sur-Seine : 431,35 €/m²). For warehouse space, it is 14,48 €/m² in the Plaine Commune region.

The annual tax on surfaces being used as offices is equally inciting: Saint-Ouen-sur-Seine (10,55 €/m²) and the other eight towns stands at 5,08 €/m². For warehouse space, it represents 1,05 €/m² except for Saint-Ouen-sur-Seine where it is 2,05 €/m².

PLAINE COMMUNE DÉVELOPPEMENT, UN OPÉRATEUR AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Plaine commune développement, an operator serving urban development

Plaine Commune Développement est une entreprise publique locale d'aménagement et de construction composée de deux sociétés : une société d'économie mixte (SEM) et une société publique locale (SPL). En 2014, elle a créé avec l'EPFIF la SAS Foncière Commune.

Ses opérations couvrent 250 hectares sur le territoire de Plaine Commune. Elles incluent 16 opérations d'aménagement, 15 opérations de construction d'ouvrages publics, 89 hectares d'espaces publics et 2,9 millions de m² de programmes immobiliers pour un investissement de 1,4 milliard d'euros. Depuis 2004, elle a contribué à la réalisation de 5 419 logements et 750 000 m² d'immobilier d'entreprise.

Fort de l'expérience de plus de 20 ans sur le territoire, la société réalise avec ses partenaires des projets urbains complexes intégrant les questions de développement durable. Grâce à sa maîtrise des procédures urbaines, foncières et juridiques, sa bonne connaissance des acteurs économiques, immobiliers et financiers, elle propose des montages sur mesure et innovants. Avec une équipe pluridisciplinaire de 45 personnes et un

solide réseau d'experts, Plaine Commune Développement intervient à tous les niveaux du développement urbain de Plaine Commune : conduite d'études préopérationnelles, aménagement, renouvellement urbain, développement économique, réalisation d'équipements publics et privés. Elle se fait le soutien des ambitions du « Territoire de la Culture et de la Création » au sein du Grand Paris.

Plaine Commune Développement is a public local enterprise of development and construction that comprises two companies: a société d'économie mixte (SEM or mixed economy society) and a société publique locale (SPL, public local company). In 2014, it created with the EPFIF the SAS Foncière Commune.

Its operations cover 250 acres across the region of Plaine Commune. They include 16 development operations, 15 building operations of public buildings, 89 acres of public spaces and 2,9 million m² of commercial property available for an investment of 1,4 billion euros. Since 2004, it has contributed to the realisation of 5 419 homes and 750 000 m² of commercial property.

Strong of 20 years of experience in the region, the company achieves, alongside its partners, complex urban projects that integrate questions of sustainable development. Thanks to

its expertise in urban, financial and judicial procedures, as well as its knowledge of economic, real estate and financial participants, it offers innovative customised solutions.

With a multi-skilled team of 45 people and a solid network of experts, Plaine Commune Développement intervenes at all levels of the development of Plaine Commune: preliminary studies, development, urban renewal, economic development, implementation of public and private facilities. It supports the ambitions carried out by the « Territoire de la culture et de la création »

FRANCHISSEMENT URBAIN PLEYEL (SAINT-DENIS)

Au-delà d'un pont, cette nouvelle liaison urbaine – qui enjambrera sur 300 mètres le troisième faisceau ferroviaire en trafic au monde – est un projet stratégique de la mutation du secteur Pleyel. L'immeuble de bureaux et commerces qui y sera adossé et les généreux espaces publics conçus par Marc Mimram en feront un véritable morceau de ville. Au pied de la future gare emblématique du Grand Paris Express, il permettra d'assurer une intermodalité très urbaine entre RER, métro et transilien. Plaine Commune Développement a été mandatée par Plaine Commune pour la réalisation des études et des travaux de cet ouvrage d'envergure. Ils démarreront en 2020. Plaine Commune Développement accompagne également Plaine Commune dans la mise en œuvre du projet Les Lumières Pleyel porté par Sogelym Dixence, lauréat du concours Inventons la Métropole.



LES LUMIÈRES PLEYEL / SOGELYM DIXENCE - SNOHETTA - BALMSCHLAGER/EBERLE ARCHITECTEN CHAIX & MOREL ET ASSOCIÉS - ATELIERS 2/3/4/ - HARS ARCHITECTES - MAUD CAUBET ARCHITECTES - HOGUEAU/USONOKI

URBAN CROSSING PLEYEL (SAINT-DENIS)

More than just a crossing, this new urban link – which will hop across 300 meters over the third busiest railway network in the world – is a strategic project of the transformation of the Pleyel neighbourhood. The building of offices and businesses next to it, as well as the spacious public spaces designed by Marc Mimram will turn it into a real part of town. By the future iconic station of the Grand Paris Express, it will enable to provide a truly urban multi-service with RER, métro and Transilien. Plaine Commune Développement was appointed by

Plaine Commune to carry out the research and the building works for this large-scale project, due to begin in 2020. Plaine Commune Développement also supports Plaine Commune in the implementation of the project Les Lumières Pleyel led by Sogelym Dixence, successful candidate of the competition Inventons la Métropole.

GASPARD (SAINT-DENIS)

Au pied du RER B et de la future gare du Grand Paris Express Stade de France (ligne 15) – à côté du Moods (31 000 m²) livré en 2019 – Sogelym Dixence et Européquipements vont démarrer fin 2019/début 2020 la construction de 20 000 m² de bureaux conçus par

Chaix & Morel. Agrémenté d'un jardin piétonnier et de terrasses, le programme bénéficiera d'une gamme de services complète : offres de restauration, auditorium, parc de stationnement, *business center*, commerces, etc.



CHAIX & MOREL

GASPARD (SAINT-DENIS)

Right by the RER B and the future station of Grand Paris Express Stade de France (line 15) – next to Moods (31 000 m²) completed in 2019 – Sogelym Dixence and Européquipements are going to begin, at the end of 2019/start of 2020, the construction of 20 000 m² of offices designed by Chaix & Morel. Adorned with a pedestrian garden and terraces, the programme will provide a range of full services: catering options, auditorium, car park, business centre, shops etc.

19M (AUBERVILLIERS)

Chanel a choisi le « Territoire de la culture et de la création » pour implanter son site dédié aux métiers d'arts. La prestigieuse maison de couture construit, à cheval sur Aubervilliers et Paris, un bâtiment de 26 000 m². Conçu par Rudy Ricciotti, il rassemblera en 2020, au sein d'une quinzaine d'ateliers, les artisans (brodeurs, chapeliers, plumassiers...) qui travaillent pour la marque. Après l'inauguration du siège social de Véolia en 2017, cette implantation confirme l'attractivité de la ZAC Canal/Porte d'Aubervilliers.

19M (AUBERVILLIERS)

The prestigious fashion house chose the « Territoire de la culture et de la création » to establish its site dedicated to creative professions. It is erecting a 26 000 m² building between Aubervilliers and Paris. Designed by Rudy Ricciotti, it will bring together in 2020, around fifteen workshops, craftsmen and craftswomen (embroiderers, milliners, plumassiers...) who work for the brand. After the opening of the head office of Véolia in 2017, this arrival reaffirms the appeal that the ZAC Canal/Porte d'Aubervilliers offers to newcomers.



RUDY RICCIOTTI

P A R

T E N

A I R

E S

Partners

- 50 ALIOS
- 52 ATLAND
- 54 B&C FRANCE
- 56 BNP PARIBAS
- 58 BOUYGUES IMMOBILIER
- 60 CARDINAL
- 62 COMPAGNIE DE PHALSBURG
- 64 COVIVIO
- 66 EMERIGE
- 68 HISTOIRE & PATRIMOINE
- 70 HSBC
- 72 ICADE
- 74 NEXITY
- 76 PLEYEL INVESTISSEMENT
- 78 PRD OFFICE
- 80 PROUDREED
- 82 SEQUANO AMÉNAGEMENT
- 84 SOGELYM DIXENCE - EUROPEQUIPEMENTS
- 86 SPIRIT
- 88 UBS - PLEYAD
- 90 VINCI IMMOBILIER
- 92 WOODDEUM
- 94 ADVENIS
- 94 CBRE
- 95 GDG INVESTISSEMENTS
- 95 JONES LANG LASALLE
- 96 PLAINE COMMUNE PROMOTION
- 96 SÉDRI PROMOTION

ALIOS > L'immobilier autrement



Alios Développement

Du latin alius, Alios est un nom qui traduit l'intention de penser et de faire de l'immobilier autrement.

Alios ouvre le dialogue avec les différents acteurs concernés et les intègre dans le processus du projet.

Sur le temps long, Alios intervient sur l'ensemble de la chaîne immobilière permettant d'améliorer les qualités d'un projet et de les faire vivre dans la durée.

Territoires en mutation

Alios s'intéresse depuis plusieurs années aux territoires, proches du Nord-Est parisien, d'Est Ensemble et de **Plaine Commune** qui sont en pleine mutation et participent au premier plan à la fabrique du Grand Paris. Cet intérêt marqué depuis sa création, Alios le concrétise actuellement à travers plusieurs projets tertiaires, résidentiels et mixtes qui verront le jour dans les deux prochaines années à Montreuil, Pantin, Romainville, **Saint-Denis** et peut-être **Aubervilliers**.

Plus de détails sur : www.alios-dev.com



ALIOS DÉVELOPPEMENT

Culture et création

Convaincu que la culture et la création ont un rôle à jouer dans la ville et dans la vie, Alios est engagé dans plusieurs actions de mécénat et partenariat.

À l'échelle de projet : les Grandes-Serres de Pantin sont un véritable lieu d'expérimentation qui incarne ces valeurs. Alios y mène une action d'urbanisme éphémère avec la résidence du collectif d'artistes Diamètre 15 et l'intervention d'artistes indépendants.

Demain l'installation d'un lieu dédié à la création contemporaine et de l'Académie musicale Philippe Jaroussky concrétiseront ce process.

À l'échelle du territoire : Alios soutient l'Été du Canal, le Cri du Canal, le Centre National de la Danse et Zone Sensible - Ferme Urbaine de Saint-Denis.

ALIOS > Ensemble résidentiel Argenteuil (95)

Ce nouvel ensemble résidentiel se compose de trois bâtiments collectifs de 2 à 3 niveaux maximum et de 8 maisons individuelles, implantés au cœur d'un domaine paysager. Situé dans le quartier des Coteaux, sur les hauteurs de la ville, il offre une superbe vue sur l'ouest Parisien et s'introduit dans un environnement presque exclusivement pavillonnaire, respectant le rythme et

le gabarit qui en découlent : le plan masse présente des voies espacées dont certaines sont piétonnes et les logements s'intègrent à leur environnement grâce à leurs volumes harmonieux.

Les façades, habillées en briquettes, confèrent un aspect sobre et unitaire à l'ensemble.



ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, DESTINÉE À EXPRIMER UNE INTENTION ARCHITECTURALE D'AMBIANCE ET SUSCEPTIBLE D'ADAPTATIONS, SYNTHESE ALIOS HUMBRETT

FICHE TECHNIQUE

- Programme**
 - construction de 125 logements et de 8 maisons individuelles
- Superficie de l'opération**
 - 8 800 m²
- Livraison**
 - 2020

ARCHITECTE
Fassio - Viaud

ALIOS > Hôtel Courtyard by Marriott 4 étoiles Issy-les-Moulineaux (92)



ILLUSTRATION NON CONTRACTUELLE À CARACTÈRE D'AMBIANCE, DESTINÉE À EXPRIMER UNE INTENTION ARCHITECTURALE D'AMBIANCE ET SUSCEPTIBLE D'ADAPTATIONS, SYNTHESE ALIOS HUMBRETT

L'Hôtel est situé rue Ernest Renan à proximité du Parc des Expositions de la Porte de Versailles du 15^e arrondissement de Paris, il s'inscrit donc dans l'ambitieux projet de rénovation de ce vaste site, qui vise le re-positionnement du pôle d'expositions et le développement d'une offre adaptée au tourisme d'affaires.

Par son emplacement stratégique et sa façade vitrée, animée par une alternance de bow-windows, l'hôtel contribue à la valorisation et au dynamisme de son quartier et répond à la demande d'un hébergement qualitatif en entrée de ville.

FICHE TECHNIQUE

- Programme**
 - construction d'un hôtel de 350 clés avec restaurant et fitness
- Superficie de l'opération**
 - 13 500 m²
- Livraison**
 - 2019

INVESTISSEUR
Weinberg Capital Partners - OSAE

ARCHITECTE
International d'Architecture

Lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 »

Un parc dédié aux activités industrielles et high-tech de 25 000 m² qui offrira au pied de la gare du T11 Express et du RER D la dernière génération des Campus Urban Valley développés par Foncière ATLAND.

Ce site est directement connecté aux grands centres de décisions d'Île-de-France. Il bénéficie d'une connexion multimodale au réseau de transport en commun et d'un raccordement autoroutier exceptionnel :

- A1, A86, N1, Quais de Seine, etc.,
- T11 Express, RER D (au pied du site), RER B (8 minutes), T5 (700 mètres), TCSP (au pied du site, connecté au M13 Saint-Denis Université).

En pleine mutation, ce secteur des Tartres fait l'objet de nombreux projets, livrés et/ou en cours de réalisation, qui en font un nouveau quartier structuré et innovant, bénéficiant directement de nouvelles infrastructures de transport. Le Campus Urban Valley participe au renouvellement urbain du secteur des Tartres, en développant un ensemble immobilier proposant une véritable mixité d'usage :

Parc d'activités :

- 8 420 m² de centre de recherche : ENGIE Lab Crigen,
- 10 840 m² de centre de formation : Industreet - Fondation TOTAL,
- 4 500 m² de parc central paysager.

Pôle de services :

- 660 m² de restauration interentreprise : MAMIE COCOTTE,
- 1 290 m² de commerces divisibles,
- 1 350 m² de salle de sport,
- 1 820 m² de résidence hôtelière,
- 320 places de parking mutualisées.

Le choix de l'intégration du bois :

Pour Foncière ATLAND, le choix du bois est une évidence, il est le matériau le plus approprié aussi bien pour répondre aux nouvelles exigences environnementales en minimisant l'empreinte carbone des constructions que pour assurer le bien-être des usagers.

À partir des systèmes proposés (filères sèches et semi-pré-fabriqués) et associés aux structures métalliques, Foncière ATLAND garantit un délai d'exécution rapide, avec peu de nuisances sonores, peu de contrainte de place, des flux entrants/sortants réduits et peu de déchets.

L'ensemble du Campus Urban Valley fait l'objet d'une démarche de certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires et BREEAM®.

Calendrier :

- Démarrage travaux : janvier 2019
- Livraison ENGIE : décembre 2019
- Ouverture Industreet - Fondation Total : rentrée 2020
- Livraison Pôle de Services : décembre 2020

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération

• 24 738 m²

Superficie du terrain

• 34 379 m²

PROMOTEUR - INVESTISSEUR

Foncière ATLAND

ADRESSE DE L'OPÉRATION

Rue Joséphine Baker, Avenue du Colonel Rol-Tanguy - 93380 Pierrefitte-sur-Seine, 93240 Stains

ARCHITECTE

Atelier W.O.A.

PAYSAGISTE

Agence Babylone

CONTACT

Christian Vallaud
Directeur du développement
cv@fonciere-atland.fr
Tél. +33 (0)6 75 21 14 98



Parc d'activités Urban Valley développé par Foncière ATLAND sur la commune de Stains (93). Il totalise 4 900 m² de locaux d'activités et de bureaux, divisibles à partir de 310 m².

Sa connexion au réseau routier (A1, A86, N301), et son accessibilité en transports en commun (hub de bus au pied du site reliant Métro 13, RER D et le tramway T11 Express à 5 minutes) sont des atouts qui ont convaincu les locataires du parc.

Trois bâtiments constituent ce parc organisé autour d'une cour centrale largement dimensionnée qui allie architecture moderne et design innovant grâce à ses façades bois et sa toiture végétalisée. L'ensemble de ce parc Urban Valley constitue un produit qualitatif, fonctionnel et répondant aux besoins de performances des preneurs.

La première tranche du parc Urban Valley, livrée en 2018, est composée de deux bâtiments de bureaux et d'activités qui ont fait l'objet d'une certification NF HQE™ Bâtiment Tertiaire en phase réalisation.

Les travaux du dernier bâtiment (2 470 m²) ont débuté en juin 2019 pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2020.

La gamme Urban Valley

En créant le concept Urban Valley, Foncière ATLAND concrétise plusieurs années d'écoute du marché et des attentes de ses clients, répondant ainsi aux questions et aux évolutions nécessaires de leur société sur des lieux d'implantation de premier ordre.

La gamme Urban Valley apporte des réponses innovantes en matière de construction clés en main faisant l'objet de labellisation pour leur performance environnementale. Elle est conçue pour l'implantation d'activités industrielles légères, d'agences commerciales, de show-room et de centres de recherches, et prévoit 15 à 40 % de ses surfaces destinées aux bureaux.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération

• 4 900 m² SDP (3 bâtiments : 1 200 m², 1 230 m², 2 470 m²)

Superficie du terrain

• 9 013 m²



PROMOTEUR - INVESTISSEUR

Foncière ATLAND

ADRESSE DE L'OPÉRATION

54, avenue Gaston Monmousseau et 35 rue du Moulin Neuf - 93240 Stains

ARCHITECTE

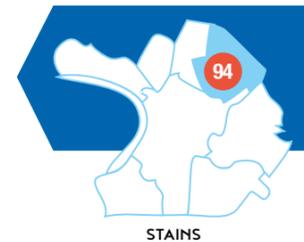
Matthieu Vermeulen

CERTIFICATION

NF HQE™ Bâtiment Tertiaire (phase réalisation)

CONTACT

Christian Vallaud
Directeur du développement
cv@fonciere-atland.fr
Tél. +33 (0)6 75 21 14 98



STAINS

À Saint-Denis, à proximité du RER B (La Plaine) et de l'une des futures gares de la ligne 15 du Grand Paris Express, dans l'écoquartier ZAC de la Montjoie, B&C France réalise un ensemble immobilier de 22 800 m² comprenant un hôtel et un immeuble de bureaux bénéficiant des meilleurs standards d'exigence internationaux, dédié au confort des utilisateurs.

Avec sa façade d'angle sur l'avenue du Président Wilson, New Edge s'affirme par sa composition architecturale sobre signée Quadri Fiore. Sa façade permet de tirer profit de la quiétude d'une impasse privée et de vastes jardins intérieurs tout en la reliant à la ville, lui conférant une belle visibilité sur un axe urbain majeur relié à Paris.

Le bâtiment proposera des espaces de travail éclairés en premier jour, ultrarationnels et adaptables à tout mode d'organisation (open space, mixte) avec une capacité de 10 m² SUB par personne.

Agrémenté d'agréables jardins intérieurs et de larges terrasses sur trois niveaux et d'un rooftop avec vues sur Paris, New Edge bénéficiera également d'une gamme de services complète : accueil sur un hall bénéficiant d'une double hauteur, working café, business center, restauration, cafétéria, salle de fitness, parc de stationnement, etc.

Outre la parfaite ergonomie du bâtiment, le développement durable a été prégnant dans le projet. L'actif sera certifié HQE Très Performant et BREEAM Very Good. Il sera aussi labellisé BBC Effinergie, Biodiversity, Well et WiredScore.

« New Edge témoigne de notre volonté de développer des immeubles mixtes, de qualité, bénéficiant d'une bonne desserte, toujours plus adaptés aux besoins de nos locataires et exemplaires en termes de consommation énergétique », souligne Olivier Cantié, Président de B&C France.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération : 22 800 m² SDP

- À usage de bureaux de 19 800 m²
- À usage d'hôtel de 3 000 m²

Capacité d'accueil de l'immeuble

- Bureaux : 1 900 personnes
- Hôtel : 102 chambres

Stationnement

- 180 places de parking pour les bureaux
- 17 places de parking pour l'hôtel
- Un local vélo indépendant

Espaces extérieurs

- Terrasses accessibles au R+1, R+7 et R+8

Certifications

- BREEAM VERY GOOD
- HQE Très Performant
- BBC EFFINERGIE
- BIODIVERSITY
- WELL
- WIREScore

Livraison prévue

- 2^e trimestre 2022

Le groupe B&C France, fondé en 2006, accompagne ses clients et partenaires investisseurs en offrant une réponse globale à leur stratégie immobilière. Grâce à une équipe pluridisciplinaire, nous proposons une solution adaptée et personnalisée visant à valoriser le patrimoine immobilier.



QUADRI FIORE

Trois bâtiments au cœur d'un quartier en plein changement

Fort de sa connaissance très pointue du marché immobilier et de son expérience à Saint-Denis, B&C France a identifié un projet de rénovation d'un ensemble de trois bâtiments de bureaux datant de 1989.

Ce sont 4 610 m² qui doivent être rénovés, aménagés, ainsi que l'enveloppe du bâtiment, les installations et les espaces communs (cour, terrasses) qui doivent être réinventés, afin de réenchanter un actif dont la façade de verre sur rue est à elle seule une splendeur architecturale.

De par sa position stratégique en « entrée de ville », visible depuis l'autoroute A1, Station 84 offre à ses futurs occupants une identité forte.

La façade est constituée d'un assemblage de panneaux lumineux, verre réfléchissant et caissons métalliques. Par son rythme et ses stries, elle se joue des niveaux des dalles intérieures et s'étire vers le ciel en repensant les proportions du bâtiment existant.

De près, l'entrée est un écrin chic et adapté à l'accueil des piétons. C'est le marqueur du standing des bureaux.

Station 84 sera adapté aux nouveaux modes de travail. L'immeuble offre un accueil chaleureux, des espaces conviviaux pour que les équipes des entreprises puissent s'approprier les lieux et travailler dans les meilleures conditions.

Au cœur de Station 84, les espaces extérieurs sont le poumon de la nouvelle communauté qui va se créer ici. Les aménagements extérieurs ont donc été totalement repensés dans ce sens. Multiplicité des terrasses, percées visuelles, soubassement reprenant les codes du bâtiment signal. Sensibilité écologique. Tout converge pour donner une cohérence d'identité tournée vers l'avenir.

Enfin sur la rue Proudhon, nous faisons un rappel à la mémoire du lieu, en restaurant la façade brique de l'ancien bâtiment tout en lui donnant un aspect résolument contemporain et en phase avec ses voisins. Les ouvertures sont elles aussi repensées dans une meilleure harmonie. Il en est de même pour la terrasse arrière qui est protégée du bruit et du vis-à-vis pour devenir un solarium tourné vers l'intérieur de Station 84. Finalement, nous voulions : un bâtiment iconique, un cadre de vie au cœur de la transformation des modes de travail, et un lieu attractif pour les entreprises et leurs équipes.

Au sein d'un quartier en plein changement, nous construisons la ville de demain.



GUILAUME THOUVENOT

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération

- Surface utile prévisionnelle à usage de bureaux de 4 610 m²

Capacité d'accueil de l'immeuble

- 460 personnes

Stationnement

- 98 places de parking

Espaces extérieurs

- Terrasses accessibles

Livraison prévue

- 4^e trimestre 2020

DÉVELOPPEUR / PROMOTEUR / PROPRIÉTAIRE

B&C France
89, avenue Victor Hugo
75116 Paris
www.bcfrance.com

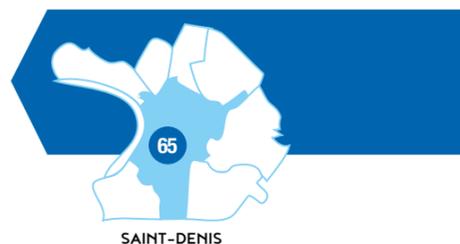
ADRESSE DE L'OPÉRATION

214, avenue du Président Wilson
93210 La Plaine Saint-Denis

ARCHITECTE
QUADRI FIORE

CONTACT

Thomas Méaulle
Tél. +33 (0)1 45 00 02 02
t.meaulle@bcfrance.com



SAINT-DENIS

DÉVELOPPEUR / PROMOTEUR / PROPRIÉTAIRE

B&C France
89, avenue Victor Hugo
75116 Paris
www.bcfrance.com

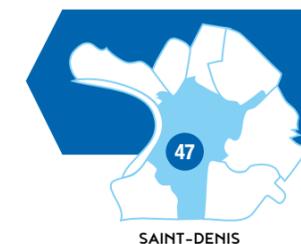
ADRESSE DE L'OPÉRATION

84, avenue du Président Wilson
4, rue Proudhon
93210 La Plaine Saint-Denis

ARCHITECTES
GCG Architectes
THALES Architectures

CONTACT

Romain Prunet
Tél. +33 (0)1 45 00 02 02
r.prunet@bcfrance.com



SAINT-DENIS

À Saint-Ouen-sur-Seine, en bordure de Paris, le projet s'inscrit dans un environnement urbain objet d'une profonde mutation. Situé aux portes du quartier d'affaires du 17^e arrondissement, le site #V2 - #V3 est à proximité de l'hyper centre parisien. Le projet #V3 fait preuve d'une architecture moderne, innovante et épurée du fait de sa ligne et des matériaux qui le compose.

L'immeuble s'adapte aux exigences et usages des utilisateurs modernes avec de vastes espaces multi-usages ainsi que des volumes importants et lumineux. Ses patios généreux, son rooftop, ses terrasses végétalisées et ses espaces connectés offrent des « lieux tiers » ouverts sur le travail collaboratif.

En bordure de la future avenue de la Liberté qui reliera la Seine au boulevard périphérique, au pied de la ligne 14 et du RER C, et à proximité de nombreuses stations de vélos en libre-service, #V3 répond ainsi aux exigences de mobilité des grands utilisateurs. La Ligne 14, station « Gare de Saint-Ouen » livrée en 2020, reliera en moins de 7 minutes #V2 - #V3 aux principaux points de connexion parisiens.

Découvrez aussi le projet #V2 sur les pages du co-promoteur EMERIGE.

#V2 - #V3 en quelques chiffres :

- 690 m² de commerces participant au développement de l'activité de la ZAC des Docks (ERP en pied d'immeuble)
- 10 000 m² de toitures - terrasses et d'espaces végétalisés accessibles
- 750 m² environ de business center mutualisable
- Des plateaux développant jusqu'à 5 000 m²
- 10 m² SDP de bureaux (effectif technique de l'immeuble)
- 7 certifications et labels garantissant un haut niveau de performance
- 2 architectures uniques et emblématiques

CO-PROMOTEURS

- BNP Paribas Immobilier
- EMERIGE

CO-INVESTISSEURS

Caisse des Dépôts et
Consignations et Allianz Real
Estate GMBH

COMMERCIALISATEURS

- BNP Paribas Real Estate :
Anne Lise Clauzet et
Guillaume Garcia
- Cushman and Wakefield :
Arthur Saunier et
Thierry de la Borderie
- CBRE : Jean Delvalle et
Cécile Azadian

ADRESSE DE L'OPÉRATION

27-31-35, rue de Clichy
ZAC des Docks - Secteur 5
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

ARCHITECTES

Agence DGM & Associés
B&B Architectes

CONTACT

- François Chauvey
francois.chauvey@bnpparibas.com
- Marion Dehan :
mdehan@emerige.com

FICHE TECHNIQUE

Surface de l'immeuble : 43 900 m² environ SUBL

- 43 900 m² de bureaux, services et commerces
- Des plateaux de bureaux d'une surface moyenne de 5 000 m² SUBL
- 3 700 m² de toiture terrasse
- Effectif technique : 3 715 postes de travail
- Livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2022

Le projet #V3 s'inscrit dans un projet de copromotion entre BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise et Emerige au sein du projet #V2 - #V3.



L'îlot ZC5 où s'inscrit le projet NØRR est le dernier lot de la ZAC Landy Pleyel. Cette parcelle bénéficie d'une excellente situation, en bordure de l'A86, à 300 mètres de la station Stade de France du RER D, à 850 mètres de la station Saint-Denis Pleyel (ligne 14) et à 600 mètres de la future gare Saint-Denis Pleyel du Grand Paris Express. Le terrain permet de développer une opération de 50 000 m² SDP de bureaux et 5 000 m² SDP de services / commerces à RDC.

Dessiné par l'agence d'architecture Henning Larsen et porté par Bouygues Immobilier et Axa, NØRR est une nouvelle signature architecturale qui propose avant tout un espace de vie naturel, parfaitement adapté aux besoins de ses futurs occupants, proposant de nouveaux espaces de bureaux flexibles et évolutifs, ouverts à l'environnement atypique et unique de Saint-Denis. Le bien-être est au cœur du projet, et reflète cet idéal scandinave encourageant échanges, interactions et communauté sur le lieu de travail.

NØRR est un raccord, un trait d'union entre nature et urbanité, végétal et humain. Situé à la limite d'une continuité écologique en développement, le projet souhaite étendre la nature au cœur de la parcelle et s'ouvrir généreusement aux piétons. Ce dialogue guide fortement l'implantation du bâtiment où la nature est visible et accessible par tous.

NØRR s'inspire d'une valeur scandinave clé. C'est un lieu de partage et d'échange où culture, nature et public se rencontrent. Le projet donne la priorité au collectif tout autant pour les bureaux que pour les espaces publics. En proposant des espaces communs généreux et variés, intérieurs comme extérieurs, le projet souhaite mettre à disposition de tous un lieu central pour la vie du quartier. Une nouvelle destination qui stimulera interactions entre les futurs occupants de NØRR et la communauté de Saint-Denis.

NØRR est un projet durable tant sur le plan environnemental que sur le plan social. Sur le plan environnemental, la volumétrie et l'enveloppe ont été pensées in situ, en intégrant les données géographiques et climatiques dans le développement d'une approche passive double. La part du végétal, de matériaux naturels et l'importance accordée au bien-être des futurs occupants sont autant de facteurs clés du design écologique et passif du projet. Sur le plan social, NØRR souhaite faciliter les interactions en proposant des espaces flexibles et connectés, en dialogue avec la nature, où locataires, visiteurs et habitants se rencontrent, partagent et s'inspirent !

FICHE TECHNIQUE

Superficie : 55 000 m² en 2 tranches
 • Tranche 1 : 33 000 m²
 • Tranche 2 : 22 000 m²

Façades

Volumétrie des façades rythmées par des épines verticales, des loggias et de larges baies vitrées. Au nord, à l'est et à l'ouest : stores intérieurs ; au sud : stores extérieurs de type brise-soleil orientables

Système de climatisation

Les espaces de bureaux sont traités localement par des ventilosconvecteurs basse consommation HEE (Haute efficacité énergétique) deux tubes alimentés en change over en fonction des saisons

Sécurité

Contrôles d'accès des immeubles et du parking par lecteur de badge et système de vidéosurveillance

Capacité d'accueil

• Bâtiment 1 de la Tranche 1 : 1180
 • Bâtiment 2 de la Tranche 1 : 1000

Stationnement

• Tranche 1 : 234
 • Tranche 2 : 163

PROMOTEURS / INVESTISSEURS

• Bouygues Immobilier
 • AXA

ADRESSE DE L'OPÉRATION

Îlot ZC5 - ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis

ARCHITECTE

Henning Larsen



Bouygues Immobilier, acteur engagé en matière d'innovation et de développement durable, met en place des solutions innovantes afin d'accompagner les collectivités et les utilisateurs (Colas, Unilever, Sopra Steria, Société Générale, Axa, etc.) et leur apporter efficacité, confort, santé, bien-être, performance énergétique et respect de l'environnement.

L'approche vise à étudier les spécificités des lieux, les besoins locaux et à adapter la démarche afin de répondre aux enjeux environnementaux et de proximité, en mixant les souhaits des habitants et des utilisateurs.

Situé à l'angle de la rue des Rosiers et de la rue Louis Dain, au cœur des Puces, ce triptyque en briques au cœur du Grand Paris va faire cohabiter sur plus de 14 000 m² la résidence étudiante Housing by Dauphine, un hôtel MOB HOUSE by Starck, et 4 100 m² de bureaux flexibles acquis par Keys Asset Management.

Livrée par le Groupe Cardinal le 28 août dernier, la résidence étudiante de 4 250 m² a été conçue pour accueillir les étudiants de l'Université Paris Dauphine. Situé à 35 minutes du Campus Dauphine, cet ensemble de 190 lits est composé de 52 chambres en appartements partagés et 138 studios classiques. Elle a été acquise par la SEMISO, société de gestion et aménageur de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

Lieu des intelligences avec ses chambres modulables, ses bureaux, ses jardins, sa piscine, ses salles de sport et son réseau de membres partenaires, le MOB HOUSE explore quant à lui le BLEISURE (business + plaisir) pour favoriser la réussite. La conviction d'entreprendre naît ainsi dans un cadre aussi adapté que rassurant sous l'œil bienveillant de Philippe Starck et Cyril Aouizerate.

Les 100 chambres de 35 à 100 m² se transforment en appartements servant aussi bien le temple du sommeil que les nouvelles formes de travail.

Une ligne de métro à 5 minutes à pied et les principales gares parisiennes à 20 minutes offrent une facilité de déplacement indéniable. Par ailleurs, l'ensemble immobilier est au cœur du quartier tendance des Puces, offrant terrasses, marché, commerces, lieu culturel (Espace 1789) et rooftops.

Les 4 100 m² de bureaux acquis par Keys AM seront livrés au printemps 2020 et occupés par la société Pick Up.

Cette réalisation vient ajouter une pierre à l'édifice du Groupe Cardinal en Île-de-France, où il compte désormais parmi les acteurs importants du marché immobilier : cinq programmes en cours à Colombes (habitat, résidence hôtelière, hôtel Kopster 4 étoiles) et un impressionnant projet de campus tertiaire de 24 000 m² pour Akka Technologies à Rocquencourt, après avoir livré en 2017 le premier Mob Hotel de Saint Ouen-sur-Seine.

Cardinal, un peu de béton, beaucoup d'imagination.

FICHE TECHNIQUE

Superficie du terrain

• 14 000 m² au cœur du Grand Paris

PROMOTEUR - INVESTISSEUR

• Promoteur : Groupe Cardinal
• Exploitants / utilisateurs :
Mob House - Cardinal Campus
Dauphine Housing - Pick up

ARCHITECTES

BBC & Associés

CONTACT

contact@groupecardinal.com

ADRESSE DE L'OPÉRATION

Angle rue des Rosiers -
rue Louis Dain
93400 Saint-Ouen-sur-Seine





La Fabrique des Cultures s'affirme comme un lieu culturel exceptionnel. Son objet n'est pas « la » culture, mais les cultures ; leur fabrique et leur partage. L'équipe de conception (Dominique Perrault Architecture, Encore Heureux Architectes et Après la Pluie paysagistes) développe ici un projet de 51 857 m², dont de nombreux logements. Des pratiques culturelles au sens large du terme se côtoieront, se compléteront, et feront de la Friche Babcock un lieu de destination métropolitain, tout en créant un véritable quartier de vie et en respectant son patrimoine.

Ce projet, porté avec Emerige, s'illustre par la mise en réseau d'espaces inédits, tour à tour investis par une compagnie nationale, des expositions ou un festival local. Une halle événementielle, un parvis des cultures urbaines, des espaces éducatifs et de transmission ; autant de lieux qui impliqueront la population locale pour une fabrication culturelle partagée.

Des publics variés pourront profiter d'expériences insolites grâce à des programmes garants d'une convivialité quotidienne. Un cinéma, une halle gourmande, un marché pop-up d'entreprises locales, une cantine solidaire, une halle d'agriculture urbaine sauront impulser une dynamique commerciale et économique innovante.

L'ambition culturelle, sociale et urbaine de la Fabrique des Cultures ne peut se réaliser sans un ancrage local fort, un rapport essentiel au territoire de La Courneuve, au cœur du Territoire de la Création. Par la rencontre et la prise en compte de ses acteurs, nous souhaitons intégrer le projet à son environnement.

Notre projet impulse un lieu hybride : inédit, métropolitain, mais surtout en accord avec les pratiques et institutions locales, dans l'affirmation d'un urbanisme et d'une architecture négociés.



FICHE TECHNIQUE

Superficie du terrain

- 56 000 m²
- Parking : 550 places environ
- Partenaire logement social : Immobilière 3F

Calendrier

- Livraison 2023/2024

PROMOTEUR - INVESTISSEUR - COMMERCIALISATEUR

Compagnie de Phalsbourg et Emerige (investisseur & promoteur)

ADRESSE

Rue des Usines Babcock
93120 La Courneuve

ARCHITECTES

Dominique Perrault
Architecture et Encore Heureux

CONTACTS

- Mathieu Boncour - Directeur des affaires publiques et du Mécénat
- Max Castro - Directeur Développement Grands Projets Urbains
- Marie Bailly - Responsable Grands Projets Urbains

COVIVIO



Avec So Pop, résolument, chaque jour est une surprise.

Les Grands Parisiens ont soif de nouvelles habitudes, de partage, d'évolution, et surtout d'inattendu. C'est de cette envie de vivre de nouvelles expériences, de ce besoin d'émotion et de bienveillance qu'est né So Pop. Situé à Saint-Ouen-sur-Seine, trait d'union naturel entre Paris et le Grand Paris, bénéficiant d'une excellente desserte, So Pop réinvente les usages de travail et les modes de vie. C'est un lieu vivant de 32 000 m² qui apporte, au cœur d'un quartier en pleine mutation, autant de services que de solutions.

D'un geste tout en courbes qui défie toutes les perspectives, Ludovic Lobjoy fait de So Pop une invitation au partage. Tout y est prétexte à découvrir l'autre ! Ses façades transparentes révèlent les rencontres et offrent une belle lumière, toujours naturelle, pour que chacun se sente bien. Ses espaces mélangent les genres pour que chacun les utilise du soir au matin. Conçu comme un lieu de travail et de vie, modulable et fonctionnel, So Pop se métamorphose au gré des besoins, des envies, des moments. C'est une offre concrète où chaque service a été pensé minutieusement : restauration diversifiée, traditionnelle ou à emporter, corner à thème, cafétéria ouverte toute la journée, espaces de travail informels, WiFi en tous lieux, conciergerie, espace bien-être, etc. So Pop, c'est aussi une belle surprise végétale avec 4 000 m² d'espaces extérieurs, dont un rooftop de 800 m² permettant de profiter de vues imprenables sur Paris.

So Pop by Covivio

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain. Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec plus de 23 Md€ de patrimoine, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération : 32 000 m² SDP

- Certifications visées : E⁺C⁻ Niveau 2, HQE et BREEAM Niveau Excellent, R2S Niveau 1 et Osmoz
- 4 000 m² d'espaces extérieurs et 800 m² de rooftop
- Environ 4 000 m² de services
- 3 400 à 4 600 m² par plateau divisible en 4 lots
- Double hauteur dans les 2 halls

PROMOTEUR

Covivio
30, avenue Kléber
75116 Paris

ADRESSE DE L'OPÉRATION

6, rue Fructidor
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

ARCHITECTE

Agence Lobjoy Bouvier
Boisseau

CONTACT

Fabien Guisseau
Directeur de la
commercialisation
Tél. +33 (0)1 58 97 5172
fabien.guisseau@covivio.fr



À Saint-Ouen-sur-Seine, en bordure de Paris, le projet s'inscrit dans un environnement urbain objet d'une profonde mutation. Situé aux portes du quartier d'affaires du 17^e arrondissement, le site #V2 - #V3 est à proximité de l'hyper-centre parisien. Le projet #V2 fait preuve d'une ambition architecturale affirmée et s'inscrit « au cœur de la modernité et de l'innovation ». Les matériaux ont été minutieusement choisis pour leur qualité esthétique, leur raffinement et leur pérennité.

L'immeuble a été pensé pour ses utilisateurs, offrant des espaces clairs, lumineux et bénéficiant d'un éclairage naturel. Les volumes offerts et l'harmonie des matériaux mis en œuvre contribuent au bien-être de chacun. #V2 fait de la modularité et la flexibilité des caractéristiques majeures de sa conception pour répondre aux nouveaux enjeux fonctionnels et générationnels des utilisateurs.

En bordure de la future avenue de la Liberté qui reliera la Seine au boulevard périphérique, au pied de la ligne 14 et du RER C, et à proximité de nombreuses stations de vélos en libre-service, #V2 répond ainsi aux exigences de mobilité des grands utilisateurs. La Ligne 14, station Gare de Saint-Ouen livrée en 2020, reliera en moins de 7 minutes #V2 - #V3 aux principaux points de connexion parisiens.

Découvrez aussi le projet #V3 sur les pages du co-promoteur BNP Paribas Immobilier.



#V2 - #V3 en quelques chiffres :

- 690 m² de commerces participant au développement de l'activité de la ZAC des Docks (ERP en pied d'immeuble)
- 10 000 m² de toitures - terrasses et d'espaces végétalisés accessibles
- 750 m² environ de business center mutualisable
- Des plateaux développant jusqu'à 5 000 m²
- 10 m² SDP de bureaux (effectif technique de l'immeuble)
- 7 certifications et labels garantissant un haut niveau de performance
- 2 architectures uniques et emblématiques

FICHE TECHNIQUE

Surface de l'immeuble : 13 200 m² environ SUBL

- 13 500 m² de bureaux, services et commerces
- 1 600 m² SUBL de bureaux par plateau
- 1 370 m² de rooftop paysagé au R+8
- Effectif technique : 1 173 postes de travail

Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2022

CO-PROMOTEURS

- EMERIGE
- BNP Paribas Immobilier

CO-INVESTISSEURS

- Caisse dépôts et consignations
- Allianz Real Estate GMBH

COMMERCIALISATEURS

- BNP Paribas Real Estate : Anne Lise Clauzet et Guillaume Garcia
- Cushman and Wakefield : Arthur Saunier et Thierry de la Borderie
- CBRE : Jean Delvalle et Cécile Azadian

ADRESSE DE L'OPÉRATION

27-29-31, rue de Clichy
ZAC des Docks - Secteur 5
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

ARCHITECTE

Agence BECARD-MAP

CONTACT

Marion Dehan : mdehan@emerige.com
François Chauvey : francois.chauvey@bnpparibas.com

Partenaire des villes, Histoire & Patrimoine accompagne les collectivités dans la redynamisation de leurs centres-villes en s'inscrivant notamment dans le programme national Action Cœur de ville. L'objectif est la création d'une nouvelle offre de logements à travers la conservation du patrimoine. Histoire & Patrimoine conçoit ses projets de réhabilitation dans le respect de l'histoire et de l'architecture des bâtiments et travaille en partenariat, tout au long des projets, avec les acteurs publics.

Histoire & Patrimoine, spécialiste de la réhabilitation urbaine

Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans l'immobilier ancien, le groupe Histoire & Patrimoine est devenu la référence du secteur grâce à de prestigieuses opérations de rénovation et de reconversion à travers toute la France, pour des projets de réhabilitation de bâtiments protégés comme de bâtiments situés en tissu urbain classique.

Sauvegarder le patrimoine de Plaine Commune

Au fil des années, Histoire & Patrimoine a ainsi participé à de nombreux projets de réhabilitation sur le territoire de Plaine Commune, à Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et La Courneuve.

Les bâtiments réhabilités dans les règles de l'art retrouvent leur éclat d'antan et apportent une offre de logements entièrement rénovés en cœur de ville.

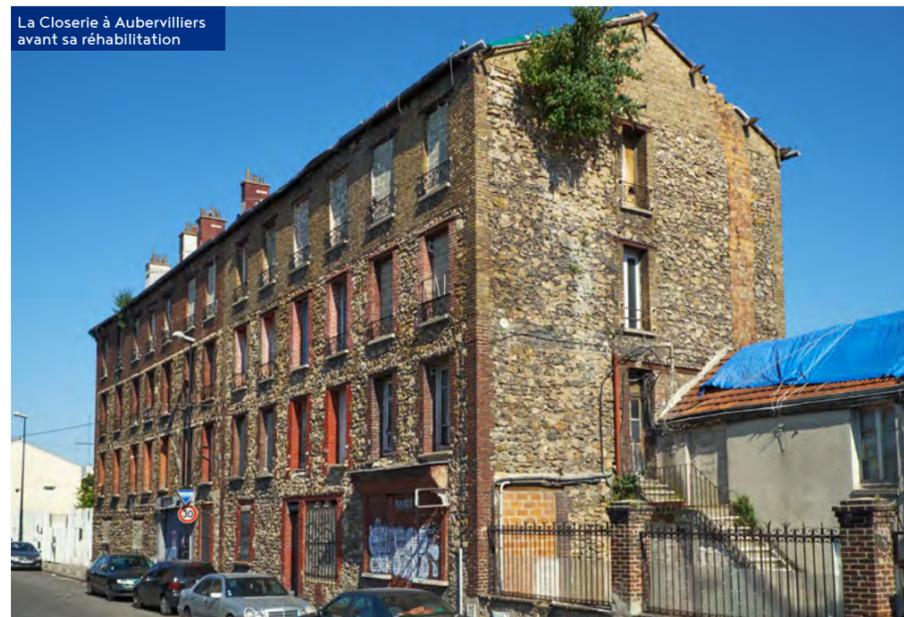
OPÉRATEUR

Histoire & Patrimoine
Société du groupe Altarea
Cogedim
Immeuble Horizons
30, cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. +33 (0)1 46 09 30 00
Fax +33 (0)1 46 09 30 30
www.histoire-patrimoine.fr

CONTACT

Arnaud Baudel
Directeur Général Histoire &
Patrimoine Développement

La Closerie à Aubervilliers avant sa réhabilitation



La Closerie à Aubervilliers après sa réhabilitation. Aménagement de 20 appartements livrés en juillet 2019.



Apprécié par ses utilisateurs de longue date (Atos, Kuoni...), le campus tertiaire Trinity Park à Saint-Ouen-sur-Seine s'étoffe de 12 000 m² de bureaux dotés de nombreux services et espaces verts. Conçu par ORY architecture et porté par la SCPI Élysées Pierre, Alcyone assure à l'utilisateur une visibilité valorisante, une flexibilité d'implantation significative, tout autant que des prestations de haute qualité et un grand confort de travail.

Situation stratégique

Alcyone est le troisième immeuble du campus tertiaire Trinity Park. Tout proche de l'écoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, Trinity Park bénéficie de la forte dynamique de ce « Nouveau quartier urbain », sous l'impulsion des développements liés au Grand Paris et aux Jeux Olympiques, avec l'émergence de services, commerces, logements, espaces verts et équipements.

Accessibilité

En outre, Alcyone jouit d'une accessibilité remarquable par les transports en commun :

- M13 : 7 minutes à pied de la station Garibaldi
- M14 : 10 minutes à pied de la station Mairie de Saint-Ouen
- RER C : 15 minutes à pied de la gare de Saint-Ouen-sur-Seine

Tout comme en voiture :

- Boulevard périphérique Porte de Clignancourt à 1 km
- A86 à 3 km

Architecture et végétalisation

Alcyone est un immeuble contemporain, fonctionnel, vertueux et à forte identité architecturale.

Côté rue, sa façade principale est claire et généreusement vitrée. Elle est baignée de lumière naturelle pour assurer un confort d'usage optimum et pour maîtriser la consommation d'énergie. Cette façade est ponctuée de loggias conviviales à chaque niveau. Sa proue est adoucie de formes courbes qui accompagnent une succession de vastes terrasses largement végétalisées.

Côté cour, un jardin arboré accompagne toute l'étendue de la façade qui offre de larges et agréables vues depuis les espaces partagés du rez-de-chaussée et depuis les plateaux des étages. Une série de terrasses plantées ponctue chaque étage qui bénéficie ainsi de ses propres espaces de convivialité extérieurs.

Au rez-de-chaussée, une vaste terrasse ouverte sur le jardin offre un généreux espace extérieur partagé en prolongement du working-café, du business center, des salles de réunion et de l'espace fitness.

Services

L'immeuble développe des services proposés soit en base, soit sur mesure :

- Restaurant interentreprises commun au campus et cafétéria
- Mesures conservatoires : business center ERPisable en 5^e catégorie, speed meeting rooms, restaurant, salle studio coaching

FICHE TECHNIQUE

Surface : 12 000 m²

- 3 corps de bâtiments
- 3 halls d'entrées

Surfaces espaces végétalisés

- 3 595 m² dont 1253 m² en pleine terre

Certifications environnementales

- HQE Bâtiment durable
- BREEAM
- Biodiversity

Label technologique

- WiredScore

Stationnement

- 134 places voitures dont 6 places PMR
- 8 places équipées de bornes de recharge électrique et 45 places prééquipées
- Espace vélos de 180 m²

INVESTISSEUR

SCPI Élysées Pierre

ADRESSE DE L'IMMEUBLE

20, rue Dieumegard
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

ARCHITECTE

ORY architecture

PAYSAGISTE

Topager

CONTACT

Jérôme Couton
jerome.couton@hsbc.fr
Tél. +33 (0)1 58 13 08 87



Pulse est une opération de bureaux et de services située sur le parc des Portes de Paris, à Saint-Denis, sur la place du Front Populaire. Cette construction adaptée aux nouveaux besoins s'inscrit dans une démarche RSE ambitieuse : contribuer au développement et à l'attractivité du territoire dans lequel elle est implantée.

28 000 m² centrés sur les nouveaux modes de travail

Pulse a été pensé pour le bien-être et les besoins de ses futurs locataires. L'ensemble des services offerts sur le parc des Portes de Paris sera proposé aux utilisateurs : covoiturage, Happiness Manager, cours de sport, plateforme communautaire, WiFi gratuit dans les espaces publics, espaces de coworking Smartdesk, etc. Centré sur les nouveaux modes de travail, Pulse a également été conçu pour garantir un aménagement sur mesure et évolutif.

Une construction écoresponsable

Dans le cadre de la démarche bas carbone guidant sa conception, Pulse capitalise sur une structure mixte bois-béton. Les planchers sont réalisés en panneaux bois de type CLT. À l'échelle de l'opération, ce ne sont pas moins de 6 000 m³ d'éléments en bois qui ont été utilisés, soit quelque 4 500 tonnes équivalent carbone stockées. Pour réduire toujours plus l'impact environnemental du bâtiment, une réflexion sur le réemploi a aussi été engagée : la totalité du faux plancher technique provient de chantiers de démolition ou de restructuration d'Île-de-France. À partir de cette réflexion menée dans le cadre de l'opération, Icade a lancé avec Egis, la plateforme Cycle Up, spécialisée dans le réemploi de matériaux de construction.

Un projet connecté à son territoire

Une attention particulière a été portée à l'emploi local et à la formation. Icade a profité des nouveaux modes de construction déployés sur l'opération pour développer un parcours d'insertion avec les différentes entreprises parties prenantes dont Mathis et Treuil. Elle a également soutenu une collaboration active entre Bateg et Plaine Commune pour identifier les candidats potentiels et les former.

FICHE TECHNIQUE

Surface 28 869 m²

- Statut : en commercialisation
- Typologie : bureaux

Certifications et labels visés

- HQE Excellent
- BREEAM Excellent
- BBCA Excellent
- Label E+C- et E2 C1

INVESTISSEUR ET PROMOTEUR

Icade

LOCALISATION

93200 Saint-Denis

ARCHITECTE

Fassio-Viaud Architectes

CONTACT

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

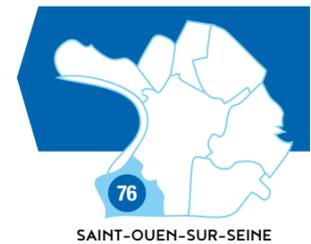
Tél. +33 (0) 1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr





INFLUENCE et INFLUENCE 2.0



La figure de proue tertiaire d'une opération d'aménagement de grande envergure - la ZAC des Docks abritant le siège de la Région Île-de-France

Nature de l'opération

Deux immeubles de bureaux et services accueillent le siège de la Région Île-de-France sur une surface totale de 56 746 m² (32 700 + 24 046). Ces bâtiments emblématiques du nouveau quartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, marquent l'entrée de l'écoquartier côté métro.

Caractéristiques

Les deux immeubles sont constitués de grands plateaux de bureaux posés sur un socle vitré double hauteur dans lequel viennent se concentrer les fonctions d'accueil et de services aux utilisateurs.

FICHE TECHNIQUE

Surface : 56 746 m² (32 700 + 24 046)

- Restaurants
- Cafétéria
- Fitness
- Conciergerie
- Salle de conférences

Les deux bâtiments offrent une multiplicité d'espaces extérieurs :

- environ 5 000 m² d'espaces verts en pleine terre
- environ 5 000 m² de toitures/terrasses végétalisées

Certifications

- NF Bâtiments Tertiaires - HQE® Passeport Niveau Excellent
- BREEAM Very Good
- RT 2012 -30% ET - 40%



LOCALISATION

À l'entrée de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93). Sur les métros lignes 13 et 14

UTILISATEUR

Siège Région Île-De-France

ARCHITECTE

Jacques Ferrier Architectures

LIVRAISON

INFLUENCE 2017
INFLUENCE 2.0 2019



PARIS PLEYEL représente une opération ambitieuse de restructuration lourde de la tour Pleyel à Saint-Denis, associée à la création de deux nouveaux immeubles de bureaux à ses pieds.

L'objectif consiste à transformer cette ancienne tour de bureaux et ses abords en un ensemble multifonctionnel à dominante hôtelière, doublé d'un complexe tertiaire.

Entre respect de l'ADN historique de la tour et modernité, PARIS PLEYEL s'impose comme un ensemble résolument tourné vers l'avenir. L'architecte Sretchko Markovic (Cabinet 163 Ateliers) a préservé la forme oblongue de la tour, héritage patrimonial des années 70, en lui adjoignant deux bâtiments dernière génération.

Au fil des ans, la tour Pleyel est devenue un symbole fort de la ville de Saint-Denis et les habitants y sont particulièrement attachés. Le projet a été développé en concertation avec la Mairie de Saint-Denis, Plaine Commune et les riverains. Mixte et ouvert sur la ville, PARIS PLEYEL accueillera un hôtel de catégorie supérieure (4 étoiles) et deux immeubles de bureaux dotés de services, dont un centre d'affaires. Avec 700 chambres, ce sera l'un des plus importants complexes hôteliers en France. L'espace de restauration et la piscine au sommet de la tour, à 140 mètres, renforceront son attractivité et offriront l'une des plus belles vues sur Paris et la plaine francilienne!

L'annonce de la tenue des Jeux Olympiques en 2024 a conforté la pertinence de ce projet situé au cœur d'un environnement actif et attractif, mais toutefois peu doté en offre hôtelière de qualité. Situé entre La Défense, Paris, les parcs d'exposition du nord parisien et les aéroports de Paris-Le Bourget et de Paris-Charles de Gaulle, PARIS PLEYEL bénéficie d'une localisation adaptée aux clientèles visées (d'affaires et touristique).

En transports en commun, PARIS PLEYEL est desservi par le métro (à 13 minutes de Saint-Lazare) et à proximité immédiate du futur hub de Saint-Denis Pleyel qui accueillera les lignes du Grand Paris Express. Des axes de circulation majeurs menant vers Paris, le boulevard périphérique, l'Île-de-France (l'A86) ou le nord de l'Europe (A1) complètent ces atouts.

La tour est aujourd'hui entièrement curée et désamiantée. Les travaux de restructuration commenceront au second trimestre 2020, pour une livraison envisagée au second semestre 2023.

FICHE TECHNIQUE

Un ensemble de plus de 77 500 m² SDP avec 3 projets

- 1 tour hôtelière R+40 (34 882 m² - 700 chambres - 4 étoiles)
- 1 immeuble de bureaux IGH, 16 045 m², R+21 en surplomb d'une salle multifonctionnelle de plus de 5 600 m² au RdC
- 1 immeuble de bureaux en U, 18 549 m², R+6 avec près de 1 000 m² de commerces et près de 1 500 m² de restaurants au RdC

Plus de 34 500 m² de bureaux au total, dans les 2 nouveaux immeubles

Certifications environnementales visées

- BREEAM en niveau Very Good pour la partie réhabilitation
- BREEAM en niveau Excellent pour les bâtiments neufs

Lauréat du Geste d'Or 2019, « PROJET AMONT »

DÉVELOPPEUR/INVESTISSEUR

Pleyel Investissement (filiale AFI.ESCA - Groupe Burrus)

ADRESSE

149-153 boulevard Anatole France
93200 Saint-Denis

ARCHITECTE

Sretchko Markovic
Cabinet 163 Ateliers

CONTACT

Boris Litty
Directeur général
Financière des Quatre Rives
contact@fqr.fr



ARCHITECTE SRETCHKO MARKOVIC - 163 ATELIERS

ARCHITECTE SRETCHKO MARKOVIC - 163 ATELIERS

Le projet : un immeuble mixte activités (35 %) et bureaux (65 %), face au Campus Condorcet et de son Grand Équipement Documentaire (GED).

Il s'implante à l'alignement sur les trois rues qui le bordent et s'organise autour d'un jardin intérieur en pleine terre, conçu comme un morceau de forêt fraîche ouvert par un grand porche sur la rue. Un rez-de-chaussée haut (plus de 5 mètres sous dalle) et largement transparent permet d'accueillir une grande mixité d'activités.

Un socle à R+4 offre des plateaux de 12 mètres d'épaisseur libres de tout porteur intermédiaire desservis par deux noyaux à chaque extrémité du jardin.

Sur son toit, deux grandes terrasses largement plantées offrent des vues panoramiques sur le nouveau paysage du campus. Elles constituent un lieu agréable où l'on peut travailler et partager un café en surplombant le parc et le parvis d'entrée du GED.

Deux plots émergents de ce socle à deux angles opposés, à R+7 et R+8 respectivement, donnent à tous l'accès à ces terrasses et ancrent le programme dans le paysage du campus.



FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération : 17 500 m² dont

- 11 375 m² de bureaux
- 6 125 m² d'activités
- Un patio central planté
- 2 grandes terrasses plantées au R+5

Stationnement

- 110 places de parking
- 30 places deux-roues

Certifications

- HQE® Excellent
- BREEAM® Excellent
- E+ C-
- Osmoz
- WiredScore

PROMOTEUR

PRD OFFICE

INVESTISSEUR

INVESCO

ADRESSE DE L'OPÉRATION

40, avenue George Sand
93200 Saint-Denis

ARCHITECTE

Hardel Le Bihan Architectes

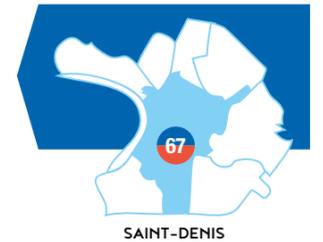
COMMERCIALISATION

• Cushman & Wakefield :
Marie-Edith Vitiello-Lafon
marie-edith.vitiello-lafon@cushwake.com

Thierry Laborderie
thierry.laborderie@cushwake.com

• JLL :

Michaël Teyssonneau
michael.teyssonneau@eu.jll.com



Proudreed **Parc Dhalenne** à Saint-Ouen-sur-Seine

Une opération mixte à 5 minutes des Portes de Paris.

Un quartier d'avenir dans une ville en plein renouveau

Le Parc Dhalenne s'organise entre 3 bâtiments attenants, mixant bureaux et activités tertiaires. Alliance de brique et de verre, l'ensemble offre une surface totale d'environ 3 500 m² entièrement loués.

Une situation privilégiée facilitant l'accessibilité

Le boulevard périphérique, à 5 minutes, mène directement aux autoroutes A1 et A86. Le métro Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine, situé à seulement 7 minutes du site, offre la possibilité de prendre le métro ligne 13 qui relie directement la gare Saint-Lazare. Par ailleurs, des lignes de RER et de bus couvrent l'ensemble des stations aux alentours du site.



FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération : 3 500 m²

- Site clos et sécurisé (portail automatique)
- Climatisation réversible et chauffage électrique
- Ascenseurs PMR
- Nombreux stationnements VL
- Accès et sanitaires PMR

INVESTISSEUR

Proudreed

7, rue de l'Amiral d'Estaing, 75116 Paris

ADRESSE DE L'OPÉRATION

2-8, rue Albert Dhalenne
93400 Saint-Ouen-sur-Seine



SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Proudreed **Parc de Saint-Denis**

11800 m² au cœur d'un pôle tertiaire en pleine expansion

Situés au cœur du Parc de Saint-Denis, ces 11 800 m² de locaux d'activités sont entièrement commercialisés à des PME/PMI qui ont décèlé un potentiel de développement économique grâce aux synergies possibles avec les nombreuses entreprises concentrées sur le territoire de Saint-Denis.

Une localisation stratégique

Les locaux sont idéalement situés aux croisements des autoroutes A1 et périphérique. L'aéroport de Paris - Charles de Gaulle est à seulement 25 minutes et les transports en commun desservent efficacement le site via la ligne du RER D et RER B à Saint-Denis.



FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération

- 11 800 m² de parc d'activités
- Site clos et sécurisé (portail automatique)
- Offre de restauration
- Portes à quai et portes plain-pied
- Accès PMR
- Nombreux stationnements VL

INVESTISSEUR

Proudreed

7, rue de l'Amiral d'Estaing 75116 Paris

ADRESSE DE L'OPÉRATION

103-105, rue Charles Michels
93200 Saint-Denis



Première foncière privée française, Proudreed développe, acquiert et gère un patrimoine d'une valeur de plus de 2 milliards d'euros sur plus de 600 sites en France, dédié exclusivement aux entreprises. Son portefeuille de bureaux, locaux d'activités, espaces à vocation logistique et commerces est réparti sur tout le territoire national. Proudreed compte plus de 1 100 clients - locataires occupant des surfaces de 50 à 35 000 m². Ses performances résultent d'une stratégie fondée sur une totale intégration des fonctions lui permettant de disposer de locaux adaptés aux attentes des entreprises et du travail d'équipes en permanence et à l'écoute des clients - locataires. Proudreed se développe dans une logique long terme et investit dans des actifs qu'elle conserve en patrimoine, dont elle assure elle-même le property management.



SAINT-DENIS

Aménagement La Montjoie – Saint-Denis



Partenaire de longue date pour le développement du territoire, Séquano accompagne Plaine Commune dans la mise en œuvre de ses politiques publiques de transformation et de dynamisme économique, mais également de lutte contre l'habitat indigne et de rénovation des quartiers.

Des projets au bénéfice des habitants, qui améliorent et modernisent leur cadre de vie, qui contribuent également à proposer une offre renouvelée et dynamique d'immeubles tertiaires et de locaux d'activités.

Séquano a ainsi su s'adapter aux particularités, à la richesse et à la diversité du territoire de Plaine Commune, qu'il s'agisse des opérations d'aménagement d'ampleur dans les secteurs industriels de la Plaine à la Montjoie (Saint-Denis) ou la première ZAC d'intérêt métropolitain, l'écoquartier des Docks (Saint-Ouen-sur-Seine), ou de la rénovation du centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine (Briais Pasteur) et de quartiers anciens à Aubervilliers (Villette/Quatre-Chemis).

Les trois métiers de Séquano – l'aménagement, la construction, le conseil – sont ainsi mis au service du développement de quartiers intégrés dans leur environnement, adaptés aux nouveaux modes de vie et aux défis de la ville et de la métropole de demain.

Une opération mixte dans le projet urbain de La Plaine

Au cœur du quartier de La Plaine, le secteur de La Montjoie bénéficie de la proximité de la desserte du RER B et du terminus du métro 12 ainsi que de l'accès aux autoroutes A1 et A86.

Aujourd'hui s'y côtoient logements, commerces, équipements, activités, bureaux et espaces publics. Depuis 2007, une réflexion sur le devenir des secteurs mitoyens de la ZAC a été menée par Plaine Commune, conduisant à l'extension du périmètre de l'opération en 2010, dont l'aménagement a été confié à Séquano.

Cette extension porte la superficie de la ZAC à 30 hectares. Un programme immobilier mixte y est développé : logements, bureaux, activités, commerces, un lycée, un gymnase et un groupe scolaire.

FICHE TECHNIQUE

Surfaces

- Logements : 161 750 m²
- Activités / bureaux : 105 261 m²
- Commerces : 1 470 m²
- Espaces publics : 71 880 m²

Équipements publics

- Lycée de La Plaine (1 200 élèves et 1 internat)
- Groupe scolaire et gymnase

Montant de l'opération

- 164 millions d'euros

En 2019, les travaux se poursuivent, avec la livraison de logements sociaux répartis en deux opérations de 47 et 50 logements, le démarrage de trois programmes de logements en accession ou social totalisant près de 400 habitations ainsi que le lancement d'un programme de 148 logements en accession (Nexity).



8 000 m² de bureaux et 500 m² d'activités, Woodeum, Laisné Roussel

PROMOTEURS

BNPPI, Nexity, Woodeum

AMÉNAGEUR

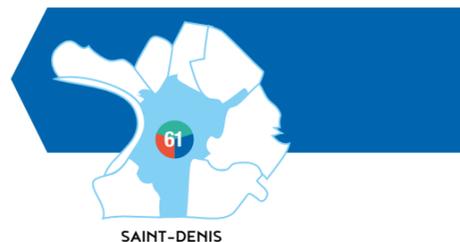
Séquano
Immeuble Carré Plaza
15-17, promenade Jean Rostand
CS 70045 - 93022 Bobigny Cedex
Tél. +33 (0)1 48 96 64 00

CONCÉDANT

Plaine Commune
21, avenue Jules Rimet
93218 Saint-Denis Cedex
Tél. +33 (0)1 55 93 55 55

ARCHITECTE / PAYSAGISTE

Architecte : agence Brès et Mariolle
Paysagiste : agence urban-Eco



SAINT-DENIS

Construction Les Docks Saint-Ouen-sur-Seine



SAINT-OUEN-SUR-SEINE



Projet de résidence à Saint-Ouen-sur-Seine Séquano résidentiel - DGM & Associés

Foyer de travailleurs migrants et résidence étudiante

Séquano a signé un protocole avec Solidéo et Adef pour la réalisation d'un foyer de travailleurs migrants prévu dans une opération couplée avec la construction d'une résidence étudiante à Saint-Ouen-sur-Seine.

Ce projet permet de relocaliser un équipement actuellement situé sur le site du futur village des athlètes des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024.

Pour cette opération, Séquano poursuit des objectifs de haute qualité du bâti, afin d'accueillir dans les meilleures conditions les habitants ainsi relogés.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Séquano résidentiel

ARCHITECTE

GDM & Associés

Conseil La Source-les-Presles – Épinay-sur-Seine

L'étude, lancée il y a deux ans, s'inscrit dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU de Plaine Commune. Parmi les principaux enjeux, la mobilité et l'accessibilité du quartier, la mixité et la cohérence entre les différentes formes urbaines, la diversification de l'offre de logements, le renforcement des équipements publics, l'efficacité énergétique et la transition écologique, la co-construction du projet avec les habitants et les usagers.

Séquano participe à l'élaboration du projet en lien avec l'équipe de conception, à la définition du bilan prévisionnel de l'opération et des conditions de faisabilité (montage opérationnel et financier, choix des procédures).

Après un diagnostic urbain en 2018, le projet urbain a été finalisé en 2019, évaluant la faisabilité de la requalification et de la création des espaces publics envisagés, ainsi que l'aboutissement de la programmation de la maquette financière du projet NPNRU.



Vue du quartier, ici le groupe scolaire Romain-Rolland inauguré en 2013

MAÎTRE D'OUVRAGE

EPT Plaine Commune

NATURE DE L'OPÉRATION

Étude pré-opérationnelle d'aménagement en secteur ANRU

DURÉE DE L'ÉTUDE

2017-2019

INTERVENANTS

BE Économie de la construction - Verdi Conseil



ÉPINAY-SUR-SEINE

À Saint-Denis, au pied du RER B et de l'une des futures gares de la ligne 15 du Grand Paris Express, dans le secteur Cristino Garcia, SOGELYM DIXENCE et EUROPEQUIPEMENTS vont réaliser un immeuble de 21000 m² intégrant les meilleurs standards d'exigence internationaux, dédiés au confort des utilisateurs.

L'architecture contemporaine, dynamique et durable du bâtiment, signée Chaix & Morel, proposera des espaces de travail éclairés en premier jour, ultra-rationnels et adaptables à tout mode d'organisation (open space, mixte). Agrémenté d'un jardin piétonnier et de larges terrasses sur les derniers niveaux, « Gaspard » bénéficiera également d'une gamme de services complète : accueil, restauration, café atelier, commerces, cafétéria, salle de fitness et auditorium, parc de stationnement, etc.

DÉVELOPPEURS
SOGELYM DIXENCE
et EUROPEQUIPEMENTS

ADRESSE DE L'OPÉRATION
La Plaine-Stade de France
Chemin du Cornillon
93200 Saint-Denis

ARCHITECTE
Atelier d'architecture
Chaix & Morel et associés

CONTACTS
- Sogelym Dixence
5 rue de la Baume, 75008 Paris
Tél. +33 (0)1 53 75 78 00
www.sogelym-dixence.fr

FICHE TECHNIQUE

- Superficie de l'opération**
- 21000 m² de bureaux et de services
- Certifications visées**
- HQE Bâtiment durable, 2016, niveau "Excellent"
- BREEAM International New Construction, 2016, niveau "Very Good"
- Labels**
- BBC Effinergie 2017
- R2S

- Européquipements
28 avenue Hoche, 75008 Paris
Tél. +33 (0)1 44 95 88 88
www.europequipements.com
- Atelier d'architecture
Chaix & Morel et associés
16 rue des haies, 75020 Paris
Tél. +33 (0)1 43 70 69 24
www.chaixetmorel.com





Parc d'activités SPIRIT Séverine

Spirit Entreprises développe un parc d'activités dédié aux PME-PMI sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine en collaboration avec Plaine Commune et la ville de Pierrefitte-sur-Seine.

Facilement accessible par la route (accès aisés par l'A1-N1) et par le tramway (T5) le Parc d'activités Spirit offre un environnement de travail exceptionnel.

À l'architecture résolument contemporaine et arborant des façades alliant verre, bois et aluminium, le parc Spirit Séverine bénéficie d'une image moderne et qualitative.

Par sa cohérence et sa grande qualité architecturale, ce site offre un environnement porteur favorisant la création d'une image de marque.

PROMOTEUR

Spirit Entreprises
68, rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
Tél. +33 (0)1 41 40 92 21
Fax +33 (0)1 41 40 82 62
www.spirit.net
contact.ie@spirit.net

ADRESSE DE L'OPÉRATION

Rue Séverine
93380 Pierrefitte-sur-Seine

ARCHITECTE

Cabinet SEURA Architectes

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération : 11 500 m² dont

- BAT A : 1 467 m²
- BAT B : 1 229 m²
- BAT Ca : 1 740 m²
- BAT Cb : 1 409 m²
- BAT D : 2 675 m²
- BAT E : 2 923 m²

Espaces extérieurs

- Voirie lourde pour accès livraisons
- Fermeture du site par clôture et portails électriques
- Parkings privatifs

Bureaux

- Dallage 500 kg/m² et plancher 350 kg/m²
- Faux plafond en dalles minérales
- Carrelage au RDC et moquette au R+1

Locaux d'activités

- Hauteur libre 7 m
- Dallage industriel 3T/m²
- Accès de plain-pied par portes sectionnelles

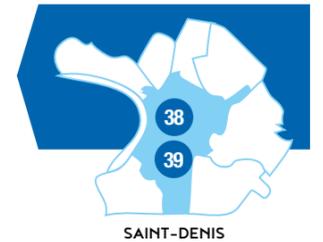


PIERREFITTE-SUR-SEINE





Pleyad Pôle Business



Bureaux, services, espaces verts... l'essentiel est à Pleyad

Le **Campus Pleyad** offre à ses utilisateurs un cadre de travail agréable et adapté aux nouveaux modes de vie.

Une dynamique dans laquelle évoluent déjà près de 25 entreprises regroupant environ 2 500 utilisateurs.

L'esprit campus

Avec ses 5 bâtiments, tous dotés d'une identité architecturale propre, Pleyad offre une large gamme de bureaux et de services dans un cadre de vie paysager.

Pleyad s'impose comme un campus nouvelle génération combinant confort, fonctionnalité, convivialité et qualité de vie.

Face à la gare du Grand Paris

Le campus Pleyad Pôle Business se situe en face de la future gare Saint-Denis Pleyel. Localisation stratégique au pied du futur hub de communication regroupant les métros 13, 14, 15, 16 et 17, et un accès direct aux RER B et D grâce au Franchissement urbain Pleyel.

Diversité des offres

- Bureaux disponibles
- Divisibilité de 150 à 6 700 m²
- Parkings intérieurs ou extérieurs
- Locaux archives
- Services aux utilisateurs

FICHE TECHNIQUE

Superficie

- Campus de 52 000 m² de bureaux

INVESTISSEUR

UBS REAL ESTATE GmbH

COMMERCIALISATEURS

CBRE

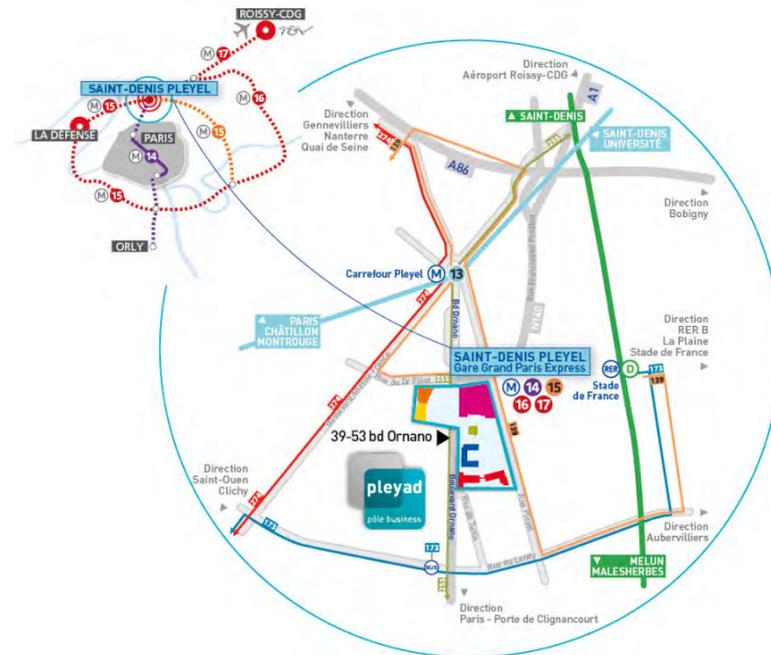
JLL

ADRESSE DE L'OPÉRATION

39-53, boulevard Ornano
1-3, place de la Berline
93200 Saint-Denis

CONTACT

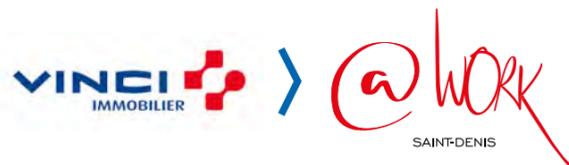
Marthin Cousin
marthin.cousin@ubs.com



ZOKO PRODUCTIONS



ARCHITECTES: ECOM ET BILÉAS ET LEROY / PERSPECTIVE: L'AUTRE IMAGE



VINCI Immobilier et CATALYST CAPITAL pour le compte du fonds CATALYST CORE PLUS EUROPEAN PROPERTY FUND ont signé le 18 décembre 2018 la Vente en l'État de Futur Achèvement (VEFA) d'un immeuble de bureaux situé rue Ampère à Saint-Denis (93). Au cœur du Grand Paris, à 5 minutes du futur hub multimodal de Saint-Denis Pleyel et jouxtant la Cité du Cinéma, l'immeuble @Work est situé à la proue de l'écoquartier Universeine et bénéficie d'une excellente visibilité.

Cet actif développe une surface utile totale de 6 700 m² répartie sur 7 étages de bureaux en superstructure, un niveau d'infrastructure proposant 44 emplacements de stationnement en sous-sol, et un rez-de-chaussée qui pourra accueillir un commerce ouvert sur les rues Volta et Ampère. Le hall, espace de double hauteur généreusement vitré, s'ouvre sur un jardin de 500 m² situé en cœur d'îlot qui participe

au bien-être des futurs utilisateurs. Ces derniers auront également accès à chaque niveau à des espaces de détente depuis le palier central, grâce aux ouvertures sur des balcons végétalisés.

Les plateaux de bureaux présentent une grande flexibilité d'aménagement : ils sont conçus pour être aisément cloisonnables ou aménageables en open space, selon le type d'entreprise qui s'y installera. Ce nouveau programme innovant suivra la démarche de certification BREEAM.

Ce projet s'insère dans le futur écoquartier Universeine (140 000 m²), développé en partenariat par VINCI Immobilier et la Banque des Territoires, sur un terrain jouxtant la Cité du Cinéma, et faisant partie intégrante du Village olympique et paralympique des JOP 2024.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération
• 6 700 m²



ACQUÉREURS

CATALYST CAPITAL
2, rue Pasquier
75008 PARIS
Tél. +33 (0)1 56 88 54 88

PROMOTEUR

VINCI Immobilier
59, rue Yves Kermen
92650 Boulogne-Billancourt
Cedex
Tél. +33 (0)1 55 38 80 00

COMMERCIALISATEURS

• CBRE
Immeuble Terra Nova II
3-15, rue Henri Rol-Tanguy
93558 Montreuil
• JLL
Équipe Bureaux-Croissant Est
40-42, rue La Boétie
75008 Paris

ADRESSE DE L'OPÉRATION

6, rue Ampère
93200 Saint-Denis

ARCHITECTE

Agence PALISSAD Architectures

CONTACT

Virginie Leroy
- Directeur Général Adjoint
Aménagement et Grands Projets Urbains
- Directeur de Département Bureaux



Universeine, un écoquartier au cœur du Village olympique.

Universeine est une opération d'aménagement initiée par VINCI Immobilier et la Banque des Territoires, développant un programme mixte de 140 000 m² situé à 500 m du Carrefour Pleyel à Saint-Denis. Demain, cet écoquartier fera partie intégrante du Village olympique de Paris 2024.

Le périmètre d'Universeine accueillera environ 40 % des lits et des services nécessaires à l'hébergement des athlètes des Jeux olympiques et paralympiques et sera reconverti, après les Jeux, en un quartier accueillant tout à la fois des logements,

des bureaux, des commerces, des activités et des espaces verts généreux, garantissant ainsi un héritage durable pour le territoire dionysien.

Quartier d'innovation, développé en partenariat avec SOLIDEO et la collectivité, Universeine incarnera ainsi une démarche de co-construction de la ville durable résolument écologique et répondant aux enjeux de réversibilité, de modularité d'usages, de performance énergétique, de réemploi et de résilience.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération
• 140 000 m²



PROMOTEUR

VINCI Immobilier
59, rue Yves Kermen
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. +33 (0)1 55 38 80 00

ADRESSE DE L'OPÉRATION

6, rue Ampère
93200 Saint-Denis

ARCHITECTES

• Agence d'Architecture Chaix & Morel et Associés
• Clément Vergély architectes

CONTACT

Virginie Leroy
- Directeur Général Adjoint
Aménagement et Grands Projets Urbains
- Directeur de Département Bureaux



Située au cœur du nouveau quartier des Tartres à Saint-Denis, à seulement 500 m du métro ligne 13 (arrêt Saint-Denis - Université), IDESIA est conçue en bois massif CLT, une technique innovante qui permet de réduire l'empreinte carbone des bâtiments pour construire des lieux de vie plus naturels, plus sains et plus écologiques. Une solution idéale pour mieux construire la ville.

Vecteur de bien-être, le bois offre une meilleure isolation thermique et régule naturellement l'humidité de l'air. Du point de vue phonique, les solutions techniques de Woodeum assurent une isolation remarquable, tout en offrant le confort de l'atmosphère feutrée du bois massif. Le bois permet par ailleurs de construire plus rapidement et avec moins de nuisance que les méthodes traditionnelles : les travaux sont secs et les flux de camions sont réduits.

Le bois de structure est laissé apparent dans certaines pièces. Les espaces de vie sont à la fois intimes et lumineux, portés par le charme inégalable du bois. Les 52 appartements neufs, du studio au 4 pièces, disposeront également de larges espaces extérieurs, balcons ou terrasses.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération
· 3 638 m² SDP

Certification visée
· Obtention du label BBCA (Bâtiment Bas Carbone)



PROMOTEUR

Woodeum

ADRESSE DE L'OPÉRATION

205, avenue de Stalingrad
ZAC des Tartres
Saint-Denis

ARCHITECTE

Atelier WOA



**Un facilitateur dans vos projets d'acquisition, de cession ou de location
Une forte proximité et un accompagnement dans la durée.**

Que vous soyez propriétaire ou utilisateur, Advenis RES Conseil et Transaction assure la commercialisation de tout bien immobilier tertiaire, industriel et commercial, quelles que soient la surface et la typologie, pour le compte de mandants privés ou institutionnels.

Ses départements transversaux - Corporate Solutions, Investissement & Arbitrage, Études & Analyses - ainsi que sa présence sur l'ensemble du territoire, confèrent à Advenis une forte proximité et une expertise nationale.

Nous accompagnons nos clients sur toute la durée de vie de projet : stratégie, identification du bien/de l'investisseur, négociations, location, mise en œuvre, reporting, etc.

Nos clients bénéficient à la fois de l'expertise locale de nos implantations, et la puissance de notre réseau en termes de compétences et de moyens.



FICHE TECHNIQUE

- 21 bureaux sur le territoire
- 6 000 biens en portefeuille
- 650 transactions par an

COMMERCIALISATEUR

ADVENIS RES Conseil et Transaction
Immeuble Atria, 2, rue du Centre
93160 Noisy-le-Grand
Tél. + 33 (0)1 78 99 73 95
www.advenis-res.com

CONTACT

Yann Lobjois
Directeur Advenis Conseil IDF Est
Tél. + 33 (0)6 67 80 99 04
yann.lobjois@advenis.com

Au premier trimestre 2020, GDG Investissements livrera New Corner, une ambitieuse restructuration-extension à Saint-Denis.

Les travaux ont permis la surélévation de 7 135 m² de surface : l'immeuble forme un ensemble de 13 376 m² d'espaces de travail et services nouvelle génération.

Les agences d'Antony Béchu et Wilmotte et Associés Architectes ont conçu un projet audacieux : *New Corner* véhicule une image dynamique, telle une proue de navire, avec des décrochés d'étages et des plateaux double et triple-hauteur.

Conçu pour réconcilier espace professionnel, lieu de vie et nouvelles technologies, l'immeuble disposera de surfaces flexibles et d'une gamme étendue de services. Une place importante est allouée à la nature (terrasses végétalisées, jardin), ainsi qu'à l'obtention de certifications élevées.

Au cœur d'un pôle économique majeur et d'une destination tourisme, à l'approche des Jeux Olympiques, *New Corner* constitue une opportunité d'implantation attractive.

FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération : 13 376 m²

- Plateaux courants d'environ 1 700 m²
- 440 m² de jardin et 1 380 m² de terrasses
- 402 m² d'espaces de restauration
- 4 toitures terrasses aménagées, accessibles et végétalisées
- Amphithéâtre de 108 places



SAINT-DENIS

CBRE PLEYAD 4

Situé au cœur du Grand Paris, au pied du futur HUB de transport Saint-Denis Pleyel avec la ligne 13 puis la 14 et la 15, PLEYAD 4 est doté d'un emplacement exceptionnel. En plus de son accessibilité idéale, PLEYAD 4 est au cœur du campus tertiaire de qualité et sécurisé « PLEYAD » qui accueille de nombreuses grandes entreprises. L'immeuble propose des services haut de gamme comme un restaurant interentreprise, une salle de fitness, une conciergerie, des boutiques, une brasserie, etc. ainsi que des prestations au service de la performance comme des salons d'affaires ou un auditorium. Certifié BREEAM, HQE, BiodiverCity et Ecojardin, l'immeuble bénéficie de nombreuses terrasses végétalisées et un espace vert privatif équivalent à 10 000 m² de verdure. PLEYAD 4 est aussi conçu pour favoriser la qualité de vie au travail avec des espaces modulables développant les nouveaux modes de travail. Cet immeuble indépendant et neuf sera livré fin 2019.



FICHE TECHNIQUE

Superficie de l'opération

- 6 710 m² divisibles à partir de 1 000 m²

Livraison

- Octobre 2019

ECOMET BEL ARCHITECTES / L'AUTRE IMAGE

PROMOTEUR

SPI BATIGNOLLE

INVESTISSEUR

UBS Real Estate

COMMERCIALISATEUR

CBRE & JLL

ADRESSE DE L'OPÉRATION

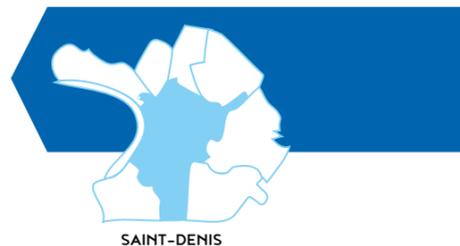
PLEYAD 4
54, rue Pleyel
93200 Saint-Denis

ARCHITECTES

Emmanuel Combarel & Dominique Marrec

CONTACTS

- Bertrand Vedie
Tél. +33 (0)6 07 62 42 82
bertrand.vedie@cbre.fr
- Pierre-Louis Dumont
Tél. +33 (0)6 08 18 38 98
pl.dumont@cbre.fr



SAINT-DENIS

JLL France, conseil en immobilier d'entreprise, accompagne les entreprises et les investisseurs dans toutes leurs problématiques immobilières. Avec 90 000 collaborateurs dans le monde, nous sommes présents dans plus de 80 pays.

En France, JLL couvre l'ensemble du territoire avec 950 collaborateurs spécialisés sur les marchés de bureaux, locaux d'activités, commerces, plates-formes logistiques et hôtels.

Particulièrement bien implanté en Ile-de-France, avec des bureaux à Paris, La Défense, Saint-Denis, Le Plessis-Robinson, JLL assure de nombreuses missions dans le secteur de Plaine Commune et a su tisser des liens de confiance avec les acteurs du secteur. Fort de notre expérience sur ce marché, nous serions ravis de vous accompagner, alors n'hésitez pas à nous contacter !

COMMERCIALISATEUR

JLL
40, rue La Boétie
75008 Paris
Tél. + 33 (0)1 40 55 15 15
www.jll.fr

CONTACTS

- URBAN VALLEY
Thierry d'Horrer
thierry.dhorrer@eu.jll.com
Tél. + 33 (0)6 87 77 27 84



Découvrez WOODWORK

Avenue Amilcar Cabral,
93210 La Plaine Saint-Denis
Livraison 3^e trimestre 2020
9 414 m² de bureaux et services divisibles à partir de 1 300 m²
1 630 m² d'espaces extérieurs

Découvrez URBAN VALLEY

Avenue Gaston Monmousseau,
93240 Stains
Disponibilité immédiate
2 470 m² d'activités divisibles à partir de 917 m²



SAINT-DENIS
STAINS



PLAINE COMMUNE PROMOTION

Plaine Commune Promotion, c'est la mise en synergie des acteurs économiques de 9 villes avec 300 entreprises adhérentes, 9 commissions de travail, un magazine annuel, une newsletter, un site internet et une présence sur les réseaux sociaux (Facebook, LinkedIn, YouTube).

Cette association prend des initiatives (petits déjeuners, déjeuners, rencontres annuelles, etc.) pour valoriser les savoir-faire des entreprises du territoire.

Afin de lier développement économique et développement local, elle porte la démarche de la Charte entreprise-territoire.



ADRESSE

Plaine Commune Promotion
21, avenue Jules Rimet
93218 Saint-Denis Cedex

CONTACT

www.plainecommunepromotion.com
contact@plainecommunepromotion.com
- Francis Dubrac, Président
Tél. +33 (0)1 49 71 10 90

- Philippe Mouchel,
Responsable administratif
Tél. +33 (0)1 55 93 56 66
- Leïlla Bouregba, Chargée de mission
Tél. +33 (0)1 55 93 56 54



INGÉNIERIE & DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS

Promotion immobilière

Maîtrise d'ouvrage déléguée / Assistance à maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'œuvre / Bureau d'études techniques



ADRESSE

SEDRI
108, avenue Gabriel Péri
94300 Saint-Ouen-sur-Seine

CONTACT

Tél. +33 (0)1 49 48 39 38
www.sedri.fr



LISTE DES PROJETS D'ACTIVITÉS ET DE BUREAUX

LIST OF BUSINESS ACTIVITY AND OFFICE PROJECTS



AUBERVILLIERS

- 1** **Projet Icade îlots C, C', C''**
Place du Front Populaire
• 75 000 m² de bureaux et commerces en RDC
Aménageur : Plaine Commune Développement
Investisseur : Icade
- 2** **Projet Icade - îlot D**
Place du Front Populaire
• 4 000 m² d'hôtel
• 15 000 m² de bureaux
• 500 m² de commerces
Aménageur : Plaine Commune Développement
Investisseur : Icade
- 3** **Projet Céprim**
25 quai Adrien Agnès
• 1 200 m² de bureaux
Promoteur : SAS Céprim
- 4** **Projet Astuce Production**
2 rue de l'Ecluse des Vertues
• 2 200 m² de locaux d'activités
Propriétaire : SCI La Villeroise

- 5** **AUBER 2019**
39 quai Lucien Lefranc
• 10 200 m² de bureaux et de salles de réunion
Propriétaire : Saint-Gobain Recherche
- 6** **Projet Studios d'Aubervilliers**
15 rue Marcel Carné
• 2 000 m² de locaux d'activités
Investisseur : SCI Carné (Groupe Image)
- 7** **Projet ZAC Canal Porte d'Aubervilliers îlots A32, B2, B32**
Rue Madeleine Vionnet
77 000 m² de bureaux
Aménageur : Plaine Commune Développement
Investisseur : Icade
- 8** **Pont de Stains**
Boulevard Félix Faure et avenue Victor Hugo
• Programmation à déterminer
Développeur : Plaine Commune

- 9** **Projet Immobilière Papillon**
Rue de la Commune de Paris
• 2 300 m² de locaux d'activités
Investisseur : Immobilière Papillon
- 10** **Projet Parthena**
47 rue de la Haie Coq
• 6 300 m² de locaux d'activités
Promoteur : Parthena

- 11** **Popsquare**
34 rue des Gardinoux
• 8 600 m² de bureaux
Investisseur : QNB Capital
- 12** **ZAC Fort d'Aubervilliers**
Avenue Jean Jaurès (RN 2)
• 35 000 m² de bureaux
• 5 000 m² de locaux d'activités
• 5 000 m² de commerces
Aménageur : Grand Paris Aménagement
Propriétaires : État et Collectivités locales

- 13** **Tour La Villette**
6 rue Emile Reynaud
• 40 000 m² de bureaux (consultation en cours)
Investisseur : Hardstone
- 14** **Gare des Mines**
Au nord du périphérique (Porte d'Aubervilliers)
• 30 000 m² de bureaux
Développeurs : Paris et Plaine Commune

- 15** **Ouest Canal**
Rues du Landy, Proudhon, des Fillettes et quai Lucien Lefranc
• 100 000 m² de bureaux
• 188 000 m² de locaux d'activités
Développeur : Plaine Commune

- 16** **Projet Manufacture de Mode**
Angles rues Victor Hugo, Anne-Marie Feltier et Monfle
• 13 000 m² de bureaux et locaux d'activités
Aménageur : Plaine Commune Développement
Utilisateur : Chanel
- 17** **GED (Grand Equipement Documentaire)**
Rues des Fillettes et Waldeck Rochet
• 22 000 m² de locaux d'activités
Investisseur : Conseil Régional Île-de-France

- 18** **SERENDICITÉ (PPP)**
Rues des Fillettes et Waldeck Rochet
• 55 000 m² de bureaux, hôtel à projets et 450 logements étudiants
Utilisateur : INED
Investisseur : SERENDICITÉ (Vinci construction, etc.)

- 19** **EHESS**
Rue Waldeck Rochet et rue du Pilier
• 9 200 m² de bureaux
Utilisateur : EHESS
Investisseur : Conseil Régional Île-de-France

- 20** **Campus Condorcet 2 (2^e tranche)**
Place du Front Populaire, rues Waldeck Rochet, des Fillettes, Saint-Gobain et Pilier
• 77 000 m² de bureaux
Opérateur : Etablissement Public de Coopération Scientifique

- 21** **Projet SCI La Carrière**
56 rue de Saint-Denis
• 22 000 m² ou 23 000 m² d'Hôtel d'entreprise
Propriétaire : SCI La Carrière

- 22** **Le Rol-Tanguy**
129 avenue Victor Hugo
• 15 500 m² de bureaux
Propriétaire : SAS Ubogi
Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs

- 23** **Projet Pichet**
95 boulevard Félix Faure
• 20 000 m² de bureaux
Propriétaire : EPFIF
Promoteur : Pichet



ÉPINAY-SUR-SEINE

- 24** **Epy Centre**
Angle rue de Paris et avenue Salvador Allende
• 15 200 m² de bureaux et locaux d'activités
Aménageur : Plaine Commune Développement

- 25** **La Manufacture d'Épinay**
Rue des Mobiles
• 1500 m² de bureaux et locaux d'activités
Propriétaire : M. Assouly

- 26** **Projet rue de Paris**
112-126 rue de Paris
• 1700 m² de locaux d'activités
Aménageur : Plaine Commune Développement

- 27** **Projet Route de Saint-Leu**
Route de Saint-Leu
• Programmation à déterminer
Développeur : Plaine Commune

- 28** **Urban Pro**
3 rue des Carrières
• 1800 m² de locaux d'activités
Propriétaire : Mandataire judiciaire
Promoteur : Urban Pro



LA COURNEUVE

- 29** **Projet Interxion Paris 8 (ex Eurocopter)**
Avenue Marcel Cachin
• 43 200 m² de locaux d'activités
Propriétaire : SPCM

- 30** **Terrain des Essences**
Avenue Waldeck Rochet
• Programmation à l'étude (JOP 2024)
Aménageur : Séquano Aménagement
Propriétaire : MRAI

- 31** **La Fabrique des cultures (Babcock)**
Rue Emile Zola
• 17 800 m² de locaux d'activités
Investisseurs : Compagnie de Phalsbourg et Emerige
Mandataires : Compagnie de Phalsbourg et Emerige

- 32** **Projet Interxion Paris 7**
Rue Rateau
• 9 000 m² de locaux d'activités (Data center)
Propriétaire : SPCM



L'ÎLE-SAINT-DENIS

- 33** **Lil' Seine**
Eco quartier fluvial de L'Île-Saint-Denis
L'Île Printemps - Quai du Chatelier
• 12 800 m² de bureaux
• 6 500 m² de locaux d'activités
• 1 800 m² de commerces
Aménageur : Plaine Commune Développement
Promoteur : Quartus/Financière Rive Gauche

- 34** **Projet Village olympique et paralympique (secteur de L'Île-Saint-Denis)**
Tranches 2 et 3 de l'écoquartier
• 10 000 m² de bureaux
• 4 700 m² d'hôtel
• 1 300 m² de commerces
• 4 500 m² de services en rez-de-chaussée
Aménageur : Plaine Commune Développement
Promoteur : consultation en cours



PIERREFITTE-SUR-SEINE

- 35** **O'Marché Frais**
Avenue Elysée-Reclus (RN 1)
• 6 800 m² de commerces
Propriétaire : SAS O'Marché Frais

- 36** **Projet ZAC des Poètes (lot G)**
Boulevard Mermoz
• 1 500 m² de locaux d'activités
Aménageur : Plaine Commune Développement

- 95** **Urban Valley (les Tartres Nord)**
Rue Joséphine Baker
• 5 000 m² de bureaux
• 13 400 m² de locaux d'activités
• 1 000 m² de commerces
Mandataire : Foncière Atland



SAINT-DENIS

- 37** **Tour Pleyel**
153 boulevard Anatole France
• 70 000 m² d'hôtel, de bureaux, de centre de conférences et de commerces
Investisseur : Pleyel Investissement

- 38** **Pleyad 4.1**
Rue Pleyel
• 6 700 m² de bureaux
Investisseur : U.B.S.

- 39** **Pleyad 4.2**
Rue Pleyel
• 16 000 m² de bureaux
Investisseur : U.B.S.

- 40** **@ Work**
6 rue Ampère
• 6 600 m² de bureaux
Investisseur : Catalyst Capital France
Promoteur : Vinci Immobilier

- 41** **Projet Police scientifique - Commissariat**
Avenue Jean Moulin
• 10 800 m² de locaux d'activités
Promoteur : Axe Promotion

- 42** **Les Lumières Pleyel**
Rue Pleyel
• 120 000 m² de bureaux
• 2 800 m² locaux d'activités
• 2 300 m² de commerces
Mandataires : Sogelym Dixence et Européquements

- 43** **Christofle**
112 rue Ambroise Croizat
• 22 000 m² de locaux d'activités
Promoteur : Quartus

- 44** **Confluence sud**
Rue Charles Michels
• Programmation à l'étude
Aménageur : Plaine Commune Développement

- 45** **Projet du Centre aquatique olympique**
Quartier Plaine Saulnier
• 140 500 m² de bureaux
Aménageur : Métropole du Grand Paris

- 46** **Alots**
45 avenue du Président Wilson
• 23 000 m² de bureaux
Propriétaire : Slota
Opérateur : PBLC Conseil et Bouygues Immobilier

- 47** **Station 84**
84 avenue du Président Wilson
• 5 000 m² de bureaux
Promoteur : B&C France

- 48** **Projet Eiffage JB de la Salle**
2-4 rue Flora Tristan
• 25 000 m² de bureaux
Promoteur : Eiffage Immobilier

- 49** **ZAC Porte de Paris Nord**
ZAC Porte de Paris (lot E3)
• 7 500 m² de bureaux et hôtel
Aménageur : Plaine Commune Développement
Promoteur : Bouygues Immobilier

- 51** **New Corner**
2 avenue du Stade de France
• 13 600 m² de bureaux
Investisseur : AG2R La Mondiale
Promoteurs : GDG Investissements et Zaka Investissements

- 52** **Smart Maker**
Place du Front Populaire
• 4 000 m² de bureaux
• 5 500 m² de locaux d'activités
Promoteur/Investisseur : Icade

53 Moods
Chemin du Hameau du Cornillon/
Chemin du Cornillon
• 31 000 m² de bureaux
• 300 m² de commerces
Aménageur : Plaine Commune
Développement
Promoteurs : Européquipements
et Sogelym Dixence
Investisseur : Aviva

54 Gaspard
Chemin du Cornillon
• 21 000 m² de bureaux
Aménageur : Plaine Commune
Développement
Promoteurs : Européquipements
et Sogelym Dixence

55 Hôtel Ibis
212 avenue du Président Wilson
• 6 000 m² d'hôtel
Aménageur : Séquano
Aménagement
Utilisateur : Ibis

56 Norr
Rue Camille Moke
• 55 000 m² de bureaux
Aménageur : Plaine Commune
Développement
Investisseur : Axa
Promoteur : Bouygues Immobilier

57 # Curve
15-17 rue du Landy
• 24 000 m² de bureaux
• 250 m² de commerces
Aménageur : Séquano
aménagement
Investisseur : Général
Continental Investissement
Promoteur : BNP Paribas
Immobilier

**58 Projet Village olympique
et paralympique – Lots
B1, B2 & A2**
Rue Ampère/Quai de
Saint-Ouen-sur-Seine
• 52 000 m² de bureaux
• 1 450 m² de locaux d'activités
Aménageur : Solidéo
Promoteur : Vinci Immobilier

59 Pulse – Îlot E
Place du Front Populaire
• 28 000 m² de bureaux
• 500 m² de commerces
Aménageur : Plaine Commune
Développement
Investisseur : Icade

60 Gare des Mines
Au nord du périphérique
• 10 000 m² de bureaux
Développeurs : Paris et
Plaine Commune

**61 ZAC Montjoie
(extension)**
Rues de la Montjoie, des Fillettes,
de la Procession et du Landy
• 61 000 m² de bureaux
• 13 000 m² de locaux d'activités
• 1 400 m² de commerces
Aménageur : Séquano
aménagement

62 Woodwork
Rues des Fillettes et Amilcar Cabral
• 9 500 m² de bureaux
• 500 m² de locaux d'activités
Aménageur : Séquano
aménagement
Investisseur : King Street - Etoile
Propriétés

63 Projet 268 Wilson
268 avenue du Président
Wilson/2 à 10 rue du Parc
à Charbon
• 14 000 m² de bureaux
• 7 000 m² de locaux d'activités
Investisseur : Osaé
Promoteur : Alios Développement

**64 Projet Eiffage/
Européquipements**
28-30 avenue du Président Wilson
• 23 000 m² de bureaux
Promoteurs : Eiffage
et Européquipements

65 Projet New Edge
214 avenue du Président Wilson
• 19 000 m² de bureaux
Promoteur : B&C France

**66 ZAC Nozal
Front Populaire
(Projet Secteur Sud)**
Avenue du Président Wilson
• 81 400 m² de bureaux
Aménageur : Plaine Commune
Développement
Promoteur : en cours
de désignation

67 Le Cluster
Avenue George Sand
et rue des Fillettes
• 17 000 m² de bureaux
et de locaux d'activités
Aménageur : Plaine Commune
Développement
Promoteur : PRD

68 Projet AB
Avenue du Président Wilson,
de la Métallurgie, Encyclopédie
et Montjoie
• 15 000 m² de bureaux
Propriétaire : AB

69 Village des Rosiers
77 rue des Rosiers
• 4 500 m² d'hôtel
• 2 100 m² de bureaux
• 14 000 m² de commerces
Promoteur : BNP Paribas

70 Cinétika
27 rue Desportes
et 48 rue du Professeur Gosset
• 8 000 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Promoteur : Bricqueville

71 MOB 2 (Terrain ex SVP)
66-74 rue des Rosiers
• 5 500 m² d'hôtel
• 4 200 m² de bureaux
Investisseur : Keys Asset
Management
Promoteur : Cardinal
Investissements

72 Projet Arago-Labinal
26-34 rue Arago
• 1 600 m² de bureaux
Promoteurs : Bricqueville/Eliasun

**73 Projet Village olympique
et paralympique (secteur
Saint-Ouen-sur-Seine)**
• 42 500 m² de bureaux
• 4 800 m² de locaux d'activités
• 4 500 m² d'hôtel
• 1 300 m² de commerces
Aménageur : Solidéo
Promoteur : en cours
de désignation

74 Le Subway
22 rue des Bâteliers
• 9 000 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Promoteur : Nexity

75 Projet Îlot N5
23-27 rue des Bâteliers
• 1 200 m² de bureaux
• 1 400 m² de commerces
Promoteur : Nexity

76 Influence 2.0
Rue Simone Veil
• 24 800 m² de bureaux
Promoteur : Nexity
Utilisateur : Conseil régional
Île-de-France

77 #V2 – #V3
ZAC des Docks – 36 rue de Clichy
et rue Toni Morison
• 56 000 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Promoteurs : BNP Paribas
Immobilier/Emerige

78 Secteur 6
Quai de la Seine (Côté TIRU)
• 35 000 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Promoteur : Nexity

79 Secteur 4
Angle rue Ardoin, boulevard
Victor Hugo et rue des Docks
• 48 500 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Promoteur : Nexity

80 La Halle Gourmande
Rue Frida Kahlo
• 12 000 m² de commerces
Investisseur : Gécina
Promoteur : Nexity

81 Evidence 1
Rue Simone Veil
• 19 700 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Investisseurs : CDC et Amundi
Promoteur : Nexity

82 Evidence 2
Rue de l'Hippodrome
• 15 600 m² de bureaux
• 2 000 m² de commerces
Aménageur : Séquano
Aménagement
Investisseur : CDC et Amundi
Promoteur : Nexity

83 Stories
7 rue Touzet Gaillard
• 64 000 m² de bureaux
Investisseurs : Axa Reim France
Promoteur : Vinci Immobilier

84 Projet Fenwick
67 rue du Docteur Bauer
• 22 000 m² de bureaux
• 700 m² de commerces
Promoteur/Investisseur :
Sogeprom

85 Projet Îlot Speedy
143-145 avenue Gabriel Péri
• 5 000 m² de bureaux
Aménageur : Semiso

**86 Projet Coq
de la Maison Blanche**
33-35 avenue Jean Jaurès
• 3 600 m² d'hôtel
Investisseur : Groupe Legendre

87 Projet Syctom
22-24 rue Ardoin
• 3 300 m² de bureaux
• 9 400 m² de locaux d'activités
Aménageur : Séquano
Aménagement
Investisseur : Syctom

88 Ilot D4a/Projet Ardoin
41 rue Ardoin
ou 36 rue de la Cité des Champs
• 7 400 m² de bureaux
Aménageur : Séquano
Aménagement
Investisseur : QNB

89 So Pop
6 rue Fructidor
• 30 000 m² de bureaux
Investisseur : Covivio

**90 Projet Atelier
des Compagnons**
22 boulevard Biron
• 12 000 m² de bureaux
Promoteur/Investisseur :
Atelier des Compagnons

91 Alcyone
20 rue Dieumegard
• 12 000 m² de bureaux
Investisseur : HSBC

92 Colisée 1
67 rue Arago
• 24 800 m² de bureaux
Promoteur : Nexity

**93 Projet bâtiment
ex-Apave**
97 boulevard Victor Hugo
• 14 100 m² de bureaux
Promoteur : Eiffage Immobilier

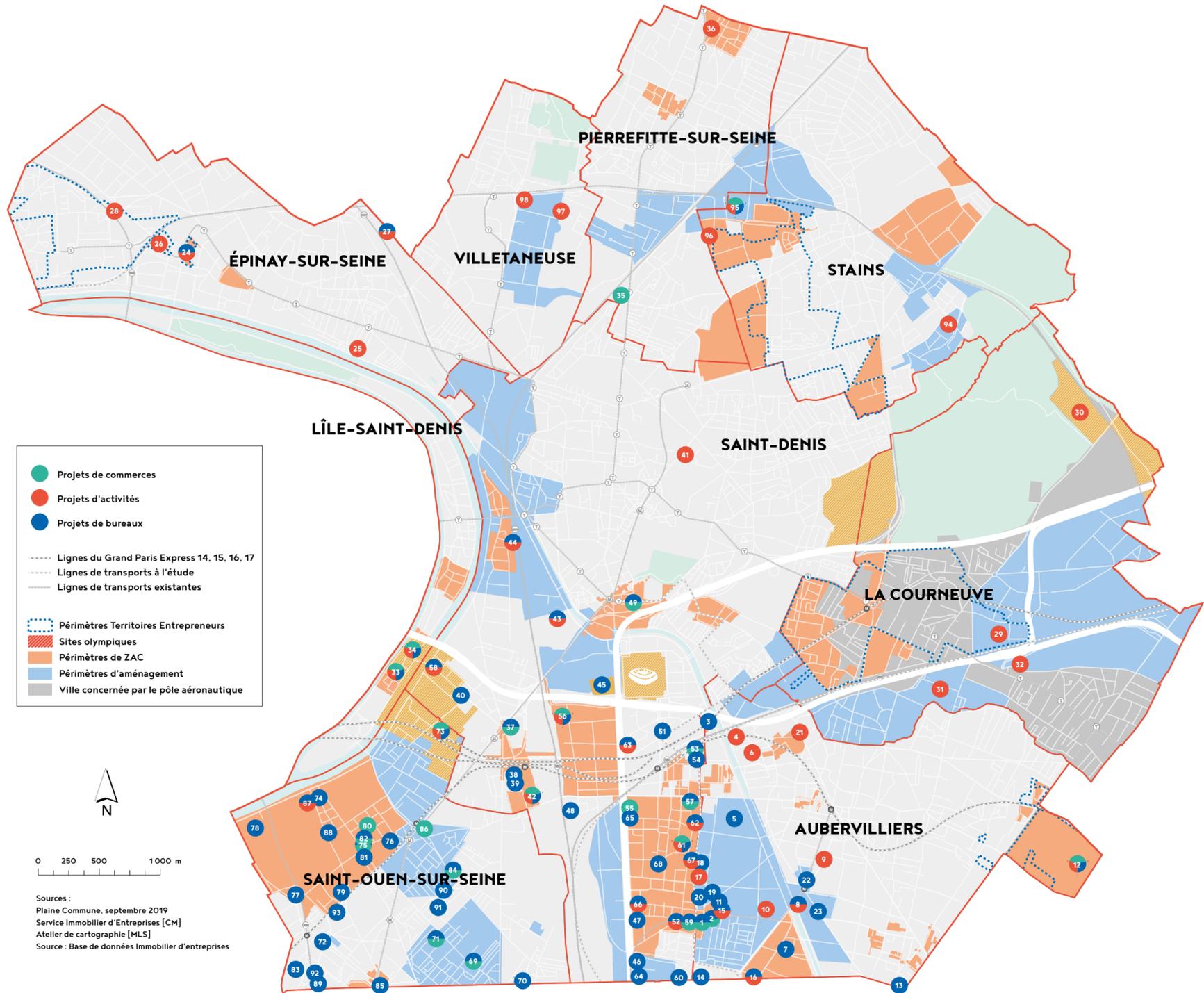
**94 Projet Urban Valley
(ex. Trois Rivières)**
Rue Gaston Monmousseau
• 2 800 m² de locaux d'activités
Aménageur : Séquano
Aménagement
Investisseur : Foncière Atland

**95 Urban Valley
(les Tartres Nord)**
Avenue du Colonel Rol-Tanguy
• 5 000 m² de bureaux
• 13 400 m² de locaux d'activités
• 1 000 m² de commerces
Mandataire : Foncière Atland

96 Golf et Julia
Rue d'Amiens
• 9 000 m² de locaux d'activités
Promoteur/Investisseur : Sébail

97 Locaux TPE
46 rue Raymond Brosse
• 2 300 m² de locaux d'activités
Propriétaire : Plaine Commune

98 Projet Boulenger
15-17 avenue de la Division
Leclerc
• 6 800 m² de locaux d'activités
Propriétaire : Sarp & Véolia



Projets de commerces
Projets d'activités
Projets de bureaux

--- Lignes du Grand Paris Express 14, 15, 16, 17
--- Lignes de transports à l'étude
--- Lignes de transports existantes

--- Périmètres Territoires Entrepreneurs
--- Sites olympiques
--- Périmètres de ZAC
--- Périmètres d'aménagement
--- Ville concernée par le pôle aéronautique

Sources :
Plaine Commune, septembre 2019
Service Immobilier d'Entreprises [CM]
Atelier de cartographie [MLS]
Source : Base de données Immobilier d'entreprises

**Territoires
entrepreneurs**
Chaque site dit
« Territoires
entrepreneurs »
(Aubervilliers, Épinais-
sur-Seine, La Courneuve
et Stains) recherche
des investisseurs pour
engager des opérations
d'activités et de
bureaux.

RETROUVEZ SOUS CE RABAT LA CARTE D'IMPLANTATION DES PROJETS D'ACTIVITÉS ET DE BUREAUX

PLEASE FIND UNDER THIS COVER THE BUSINESS
ACTIVITY AND OFFICE PROJECTS MAP

Conception graphique : stratéact'

Crédits photos et perspectives :

Couverture : Guido Prestigiovanni ;

Atelier WOA ; Dominique Perrault Architecture ; Louise Allavoine ; Thierry Arduin ; Bellastock ; Aiman Saad Ellaoui ; Christophe Fillieule ; Raphaël Fournier ; Fabrice Gaboriau ; Florian Gernan ; Ph Guignard ; Alexandra Lebon ; Pierre Le Tulzo ; Elizabeth de Portzamparc ; Guido Prestigiovanni ; Elodie Ratsimbazafy ; SNCF ; Willy Vainqueur ; 163 Ateliers - Pleyel Investissement ; DR



plaine
commune

GRAND PARIS

Aubervilliers Épinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis La Courneuve
Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis
Saint-Ouen Stains Villetaneuse

**SERVICE IMMOBILIER
D'ENTREPRISES**

21 avenue Jules-Rimet
93218 Saint-Denis Cedex
T: +33 (0)1 55 93 56 64
www.plainecommune.fr