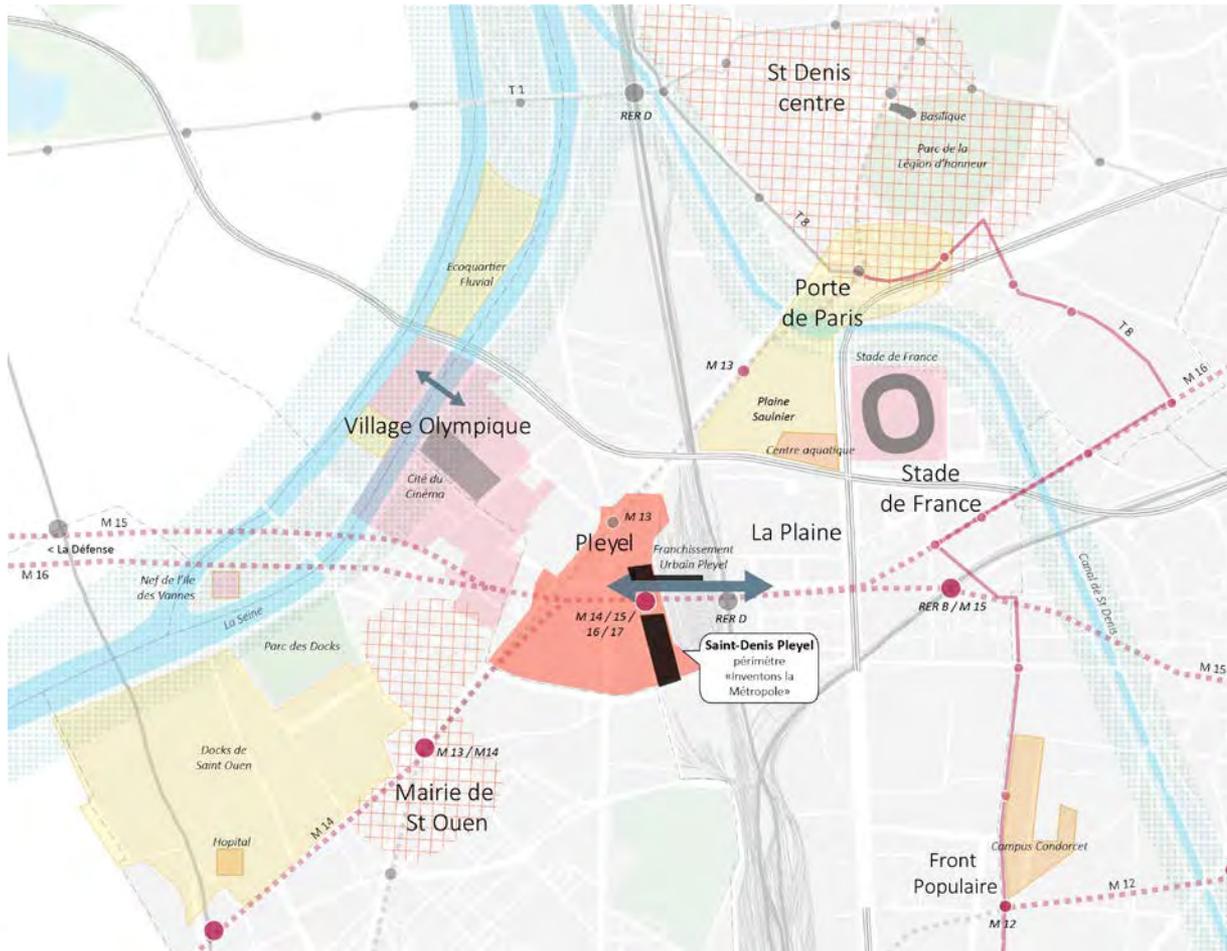




Projet Pleyel

Conseil Municipal du
Lundi 5 mars 2018

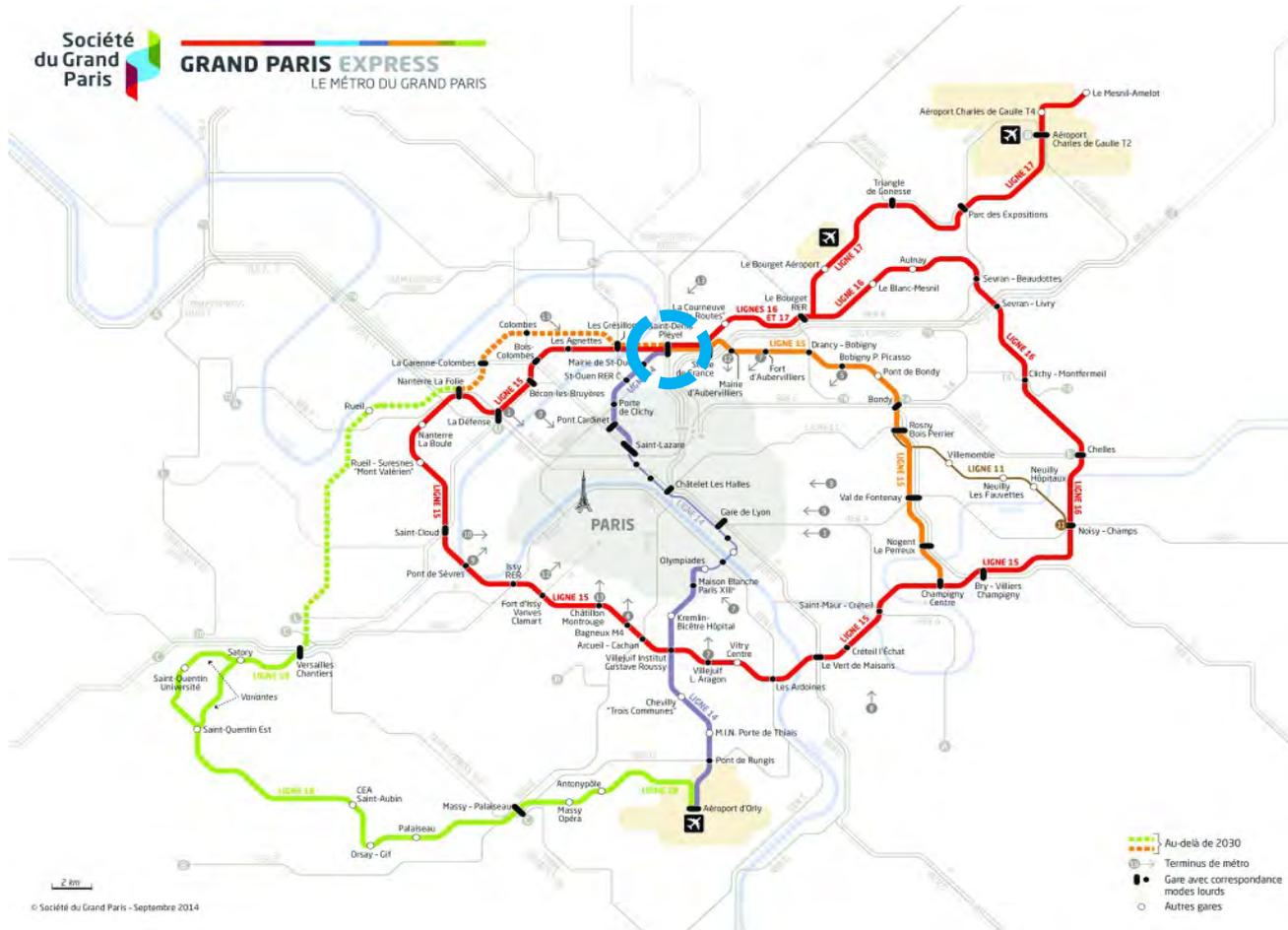
Pleyel : un quartier au cœur de la dynamique du Grand Paris Express et des JOP 2024



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

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

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



Des temps de parcours nettement améliorés :

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

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

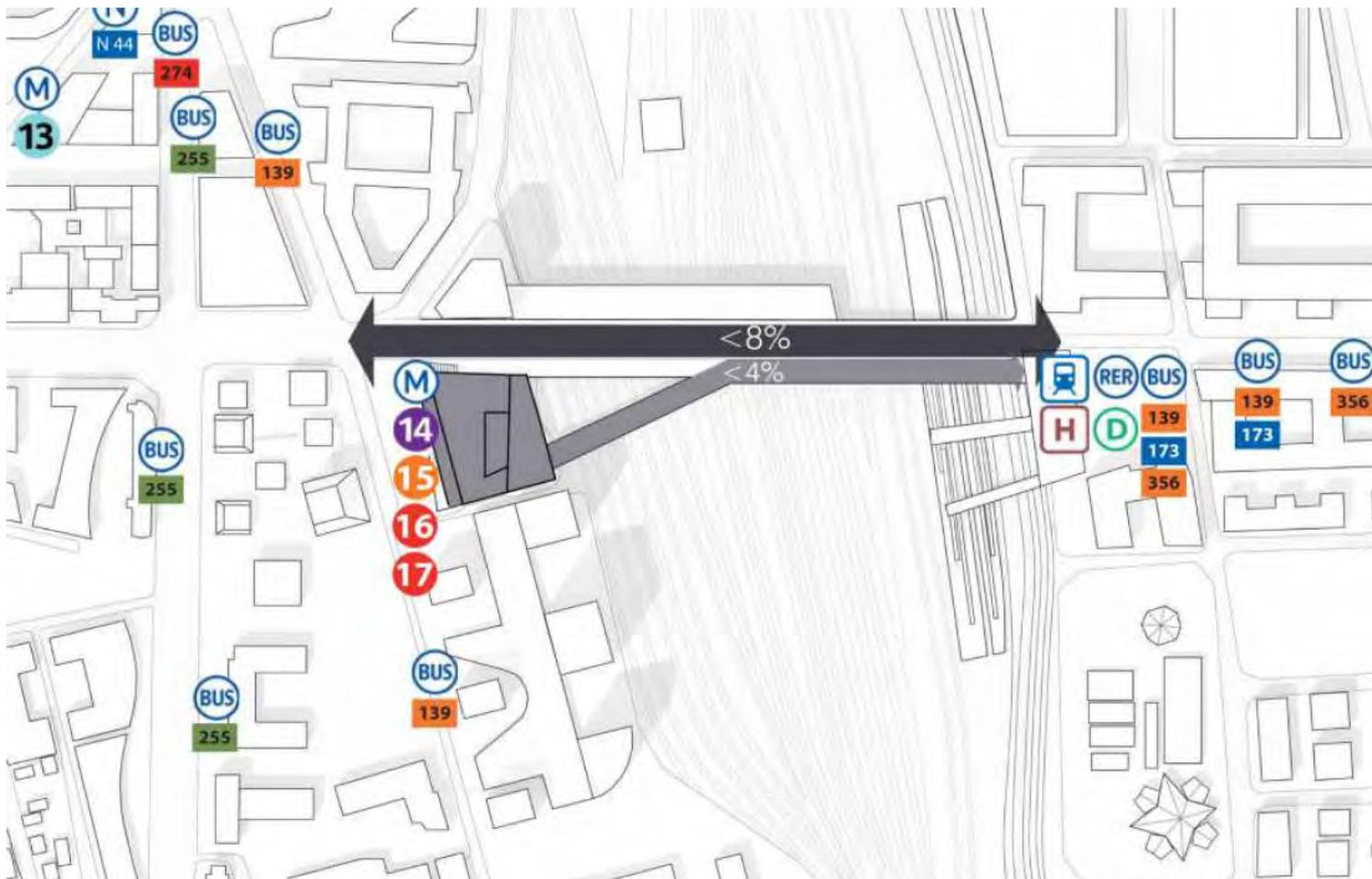


Vue Nord-Ouest



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

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



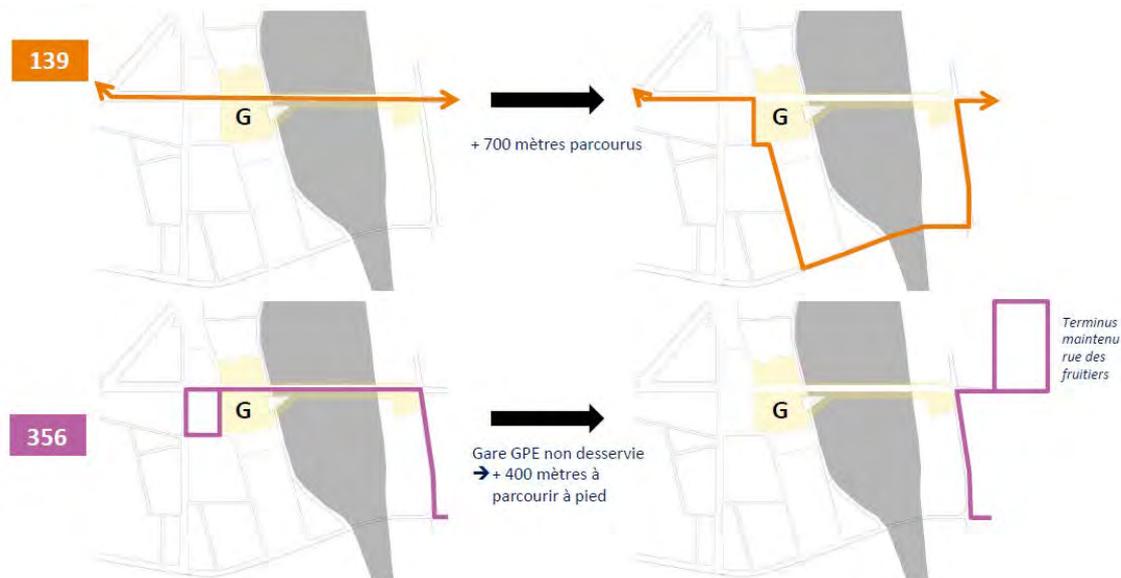
Un Franchissement pour développer l'offre de TC de surface

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

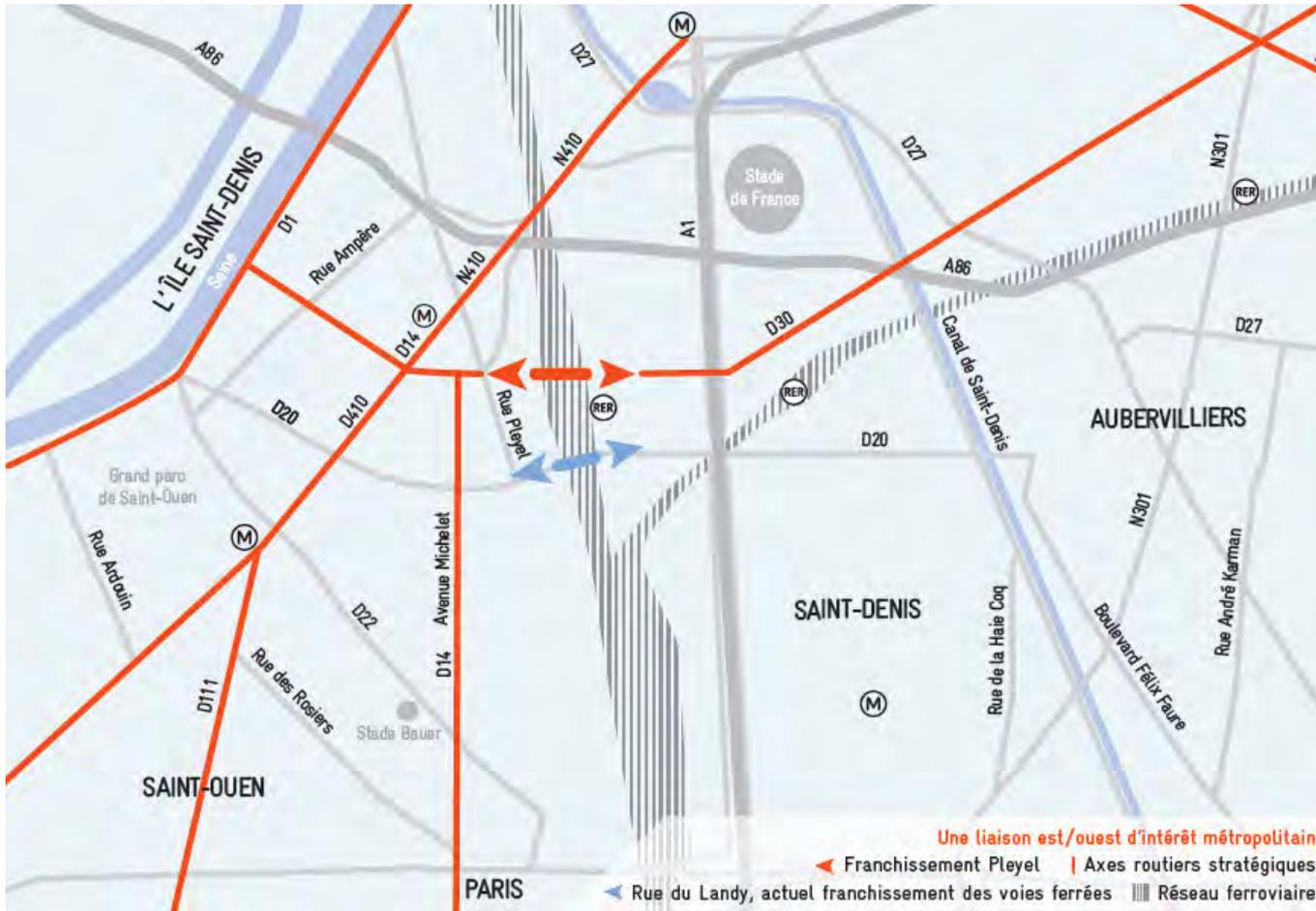
Si le FUP n'est pas réalisé, 2 lignes de bus seraient directement impactées :

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

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



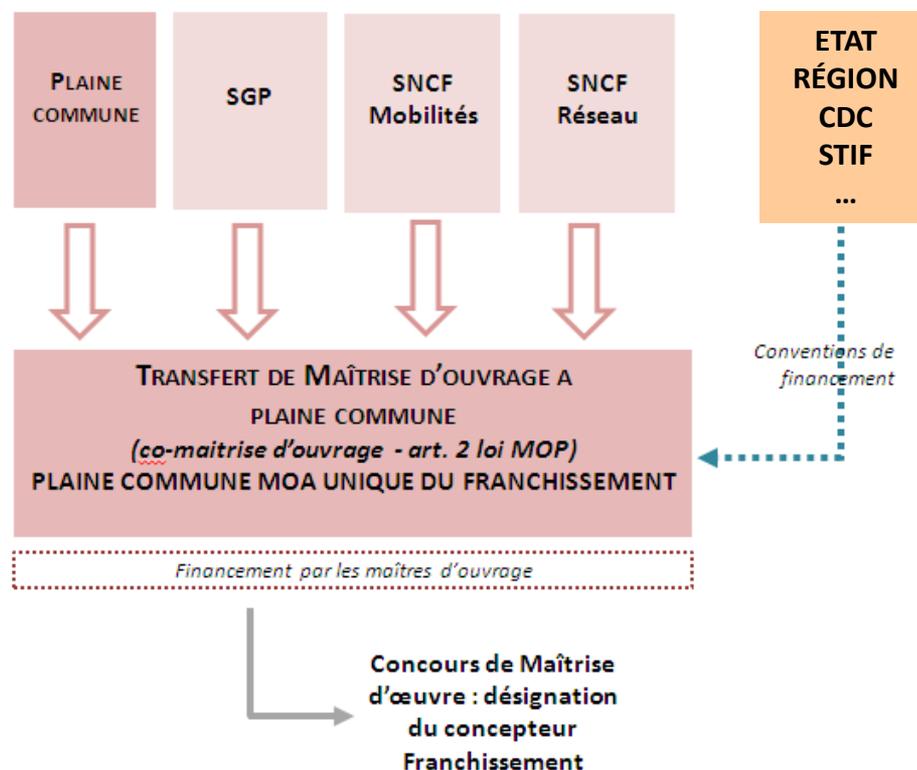
Un Franchissement pour faciliter les déplacements Est-Ouest



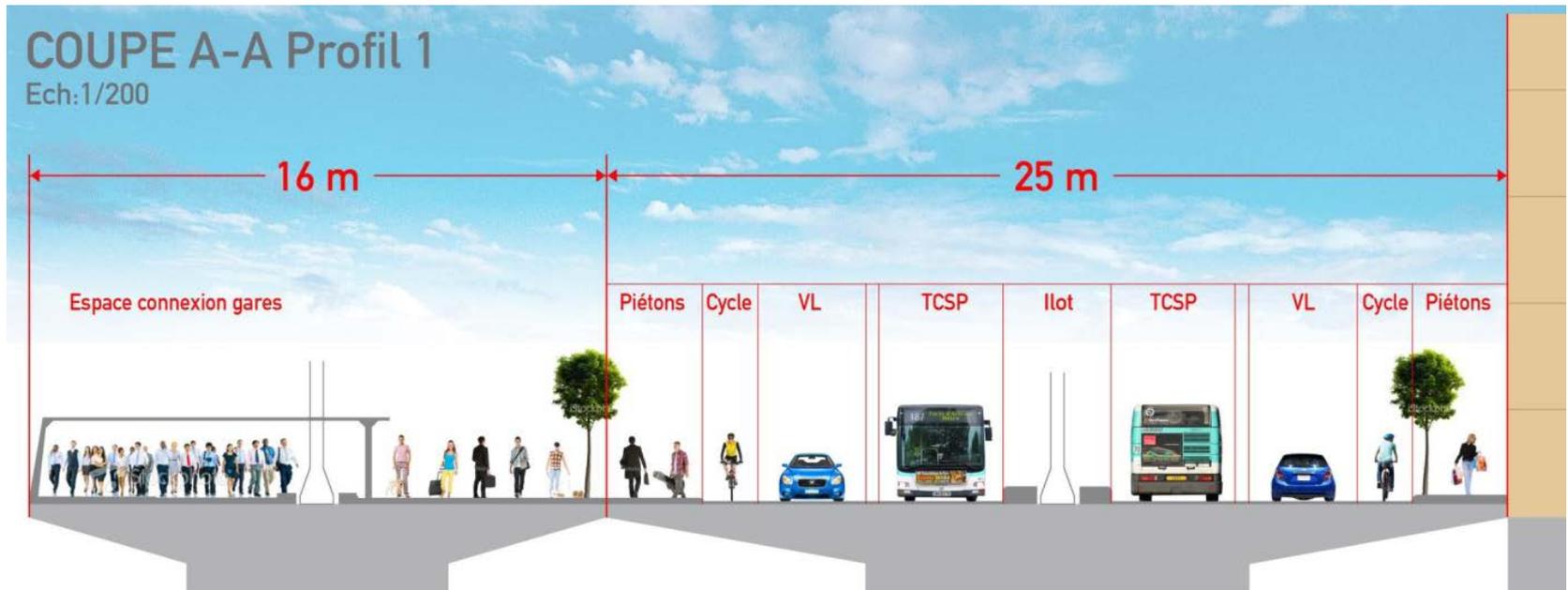
Présentation du Franchissement Urbain Pleyel

Un projet mené dans un cadre partenarial

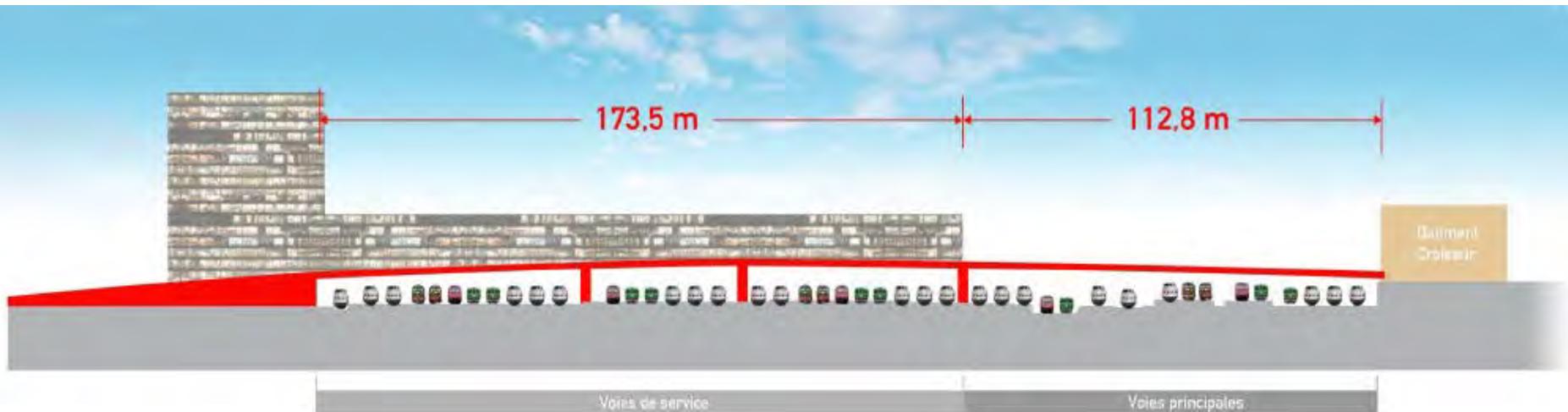
Convention de co maîtrise d’Ouvrage signée le 23 avril 2015



Un ouvrage généreux pour assurer une intermodalité de qualité



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



Un espace public appropriable



Perspective aérienne jour

PLEVEL
GrandParis

Un espace public appropriable

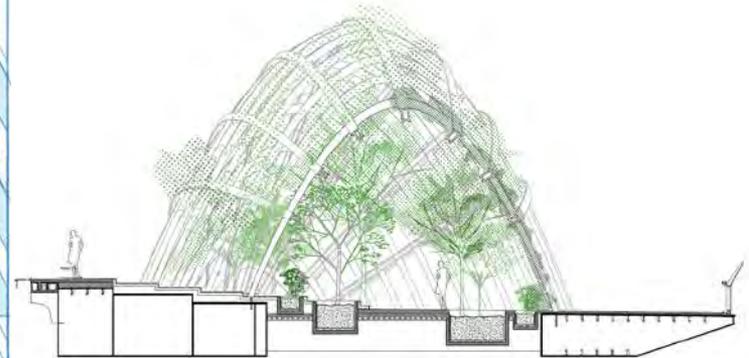


Perspective : Place du pont

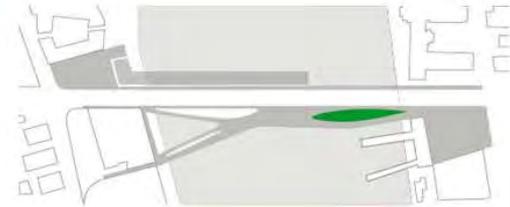
Un accès direct aux quais du RER côté Est *via l'espace animé et végétalisé*



Plan d'aménagement de la structure Ouest (gare)



Coupe transversale sur la Bulle Est (gare)



COUPE LONGITUDINALE SUR STRUCTURE HABITÉES EST - RER D_1/200

Coûts et pistes d'optimisation du projet

Nouveau coût d'objectif

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

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

⇒ 3 mois de travail nécessaires pour crédibiliser cette hypothèse et approfondir les pistes d'optimisation de l'opération :

⇒ Réduction de la largeur des tabliers du Franchissement ;

⇒ Report de l'aménagement de la « bulle ouest »

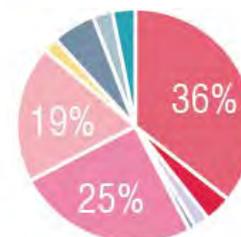
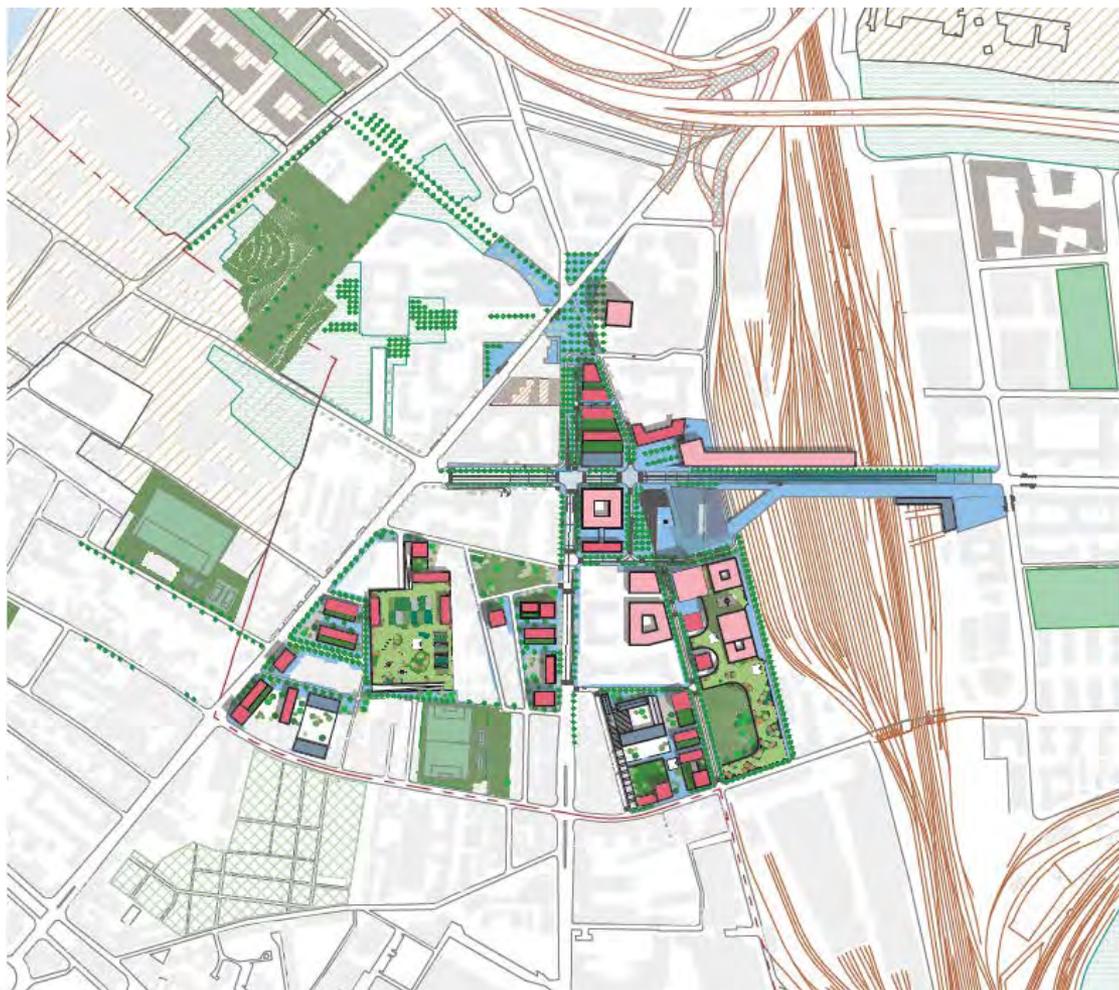
⇒ Travail itératif à mener pour optimiser les travaux ferroviaires sur le site du Landy-Pleyel. Des choix constructifs à réinterroger.

Plan de financement prévisionnel

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

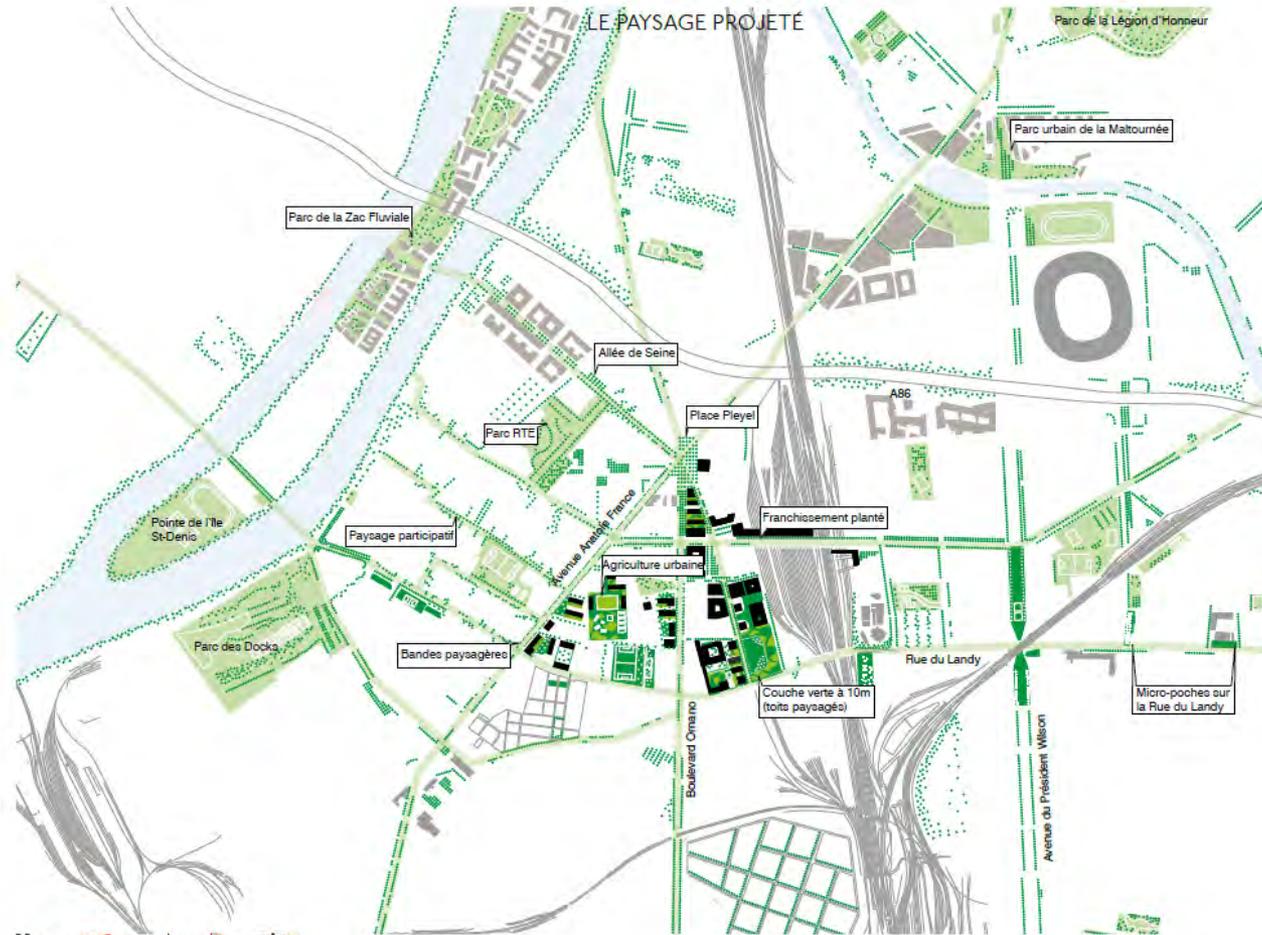
Un projet urbain ambitieux à Pleyel pour accompagner l'offre massive de transports en commun

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



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

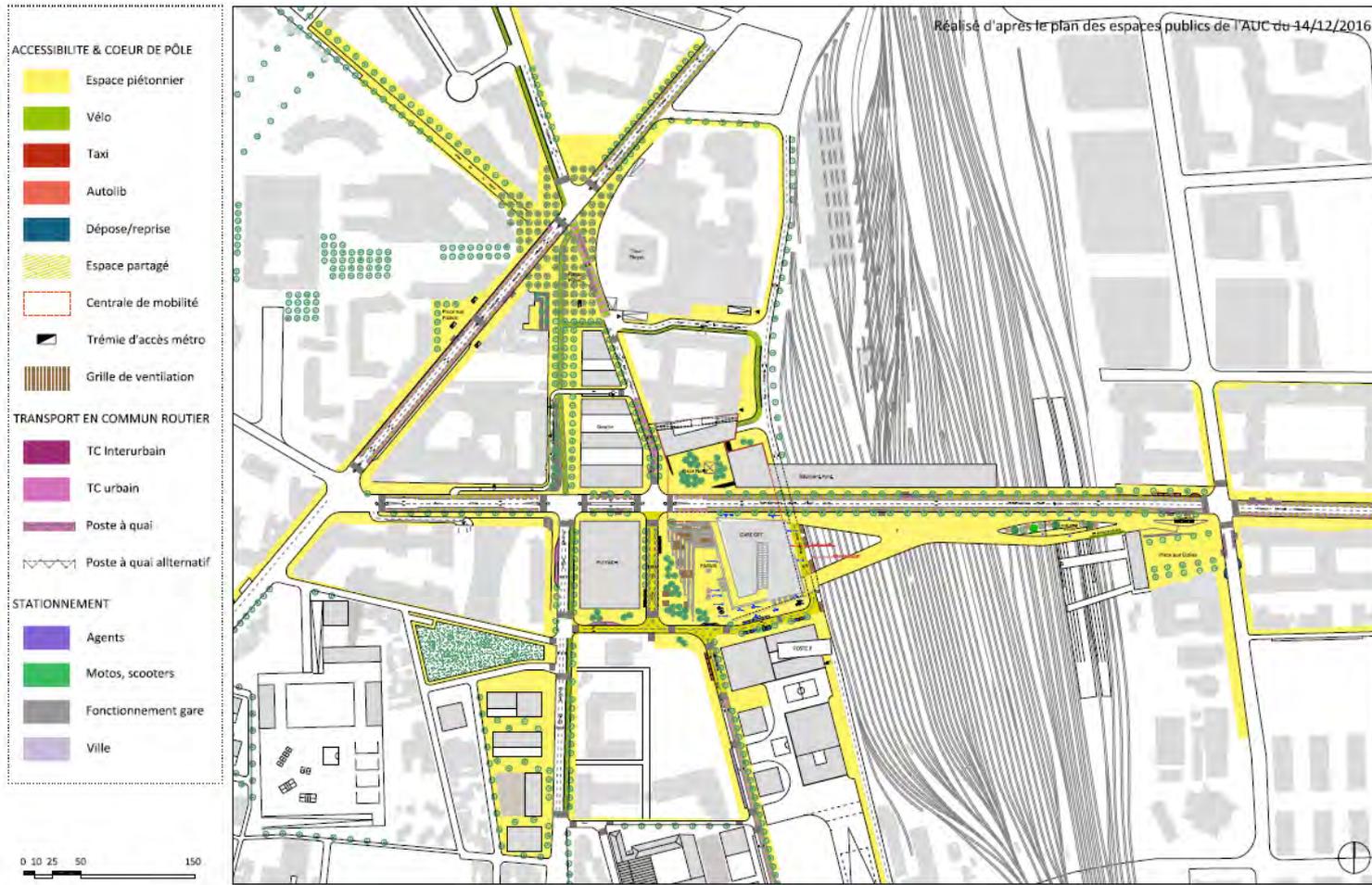
Un projet qui vise à « renaturer » le quartier



IAC © 2016 B&IT PC citec

PLEYEL
GrandParis

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



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

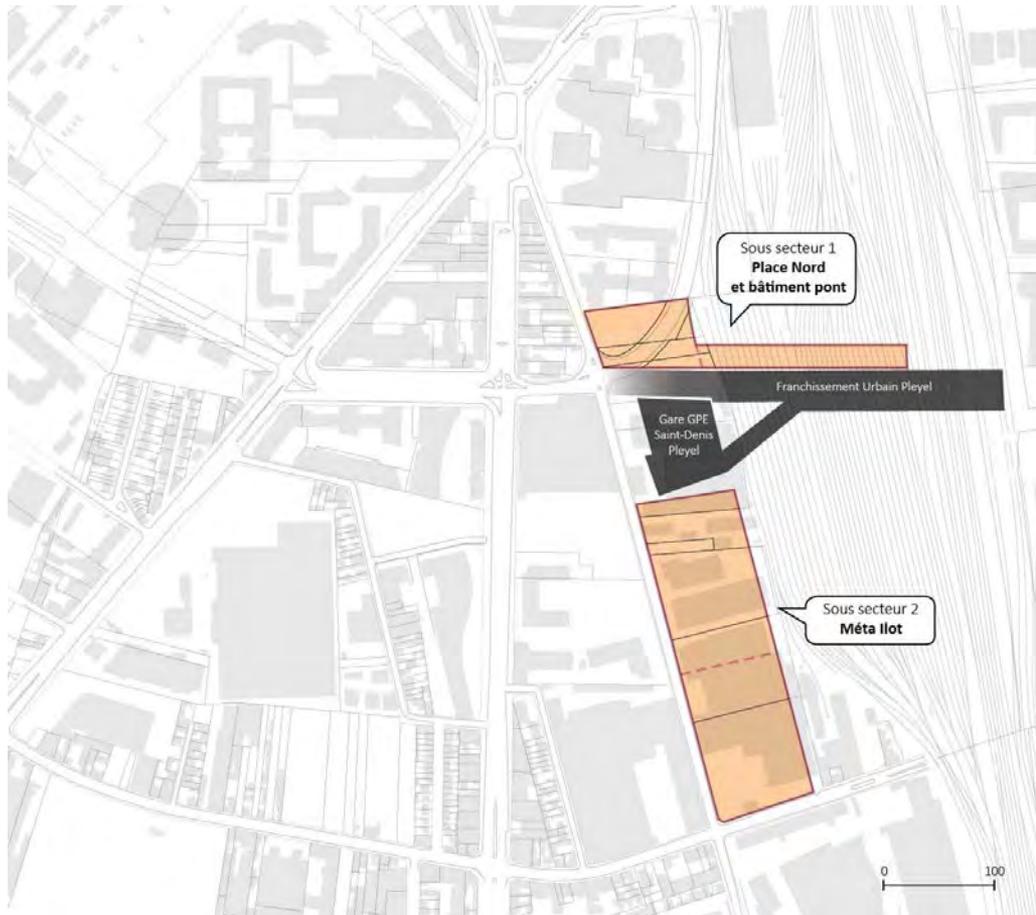
Opportunité de l'appel à projets

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

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

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

Rappel du périmètre versé à la consultation



PÉRIMÈTRE PROPOSÉ POUR LA CONSULTATION INVENTONS LA MÉTROPOLE

 Secteurs intégrés à la consultation

 Gare GPE et Franchissement Urbain Playel

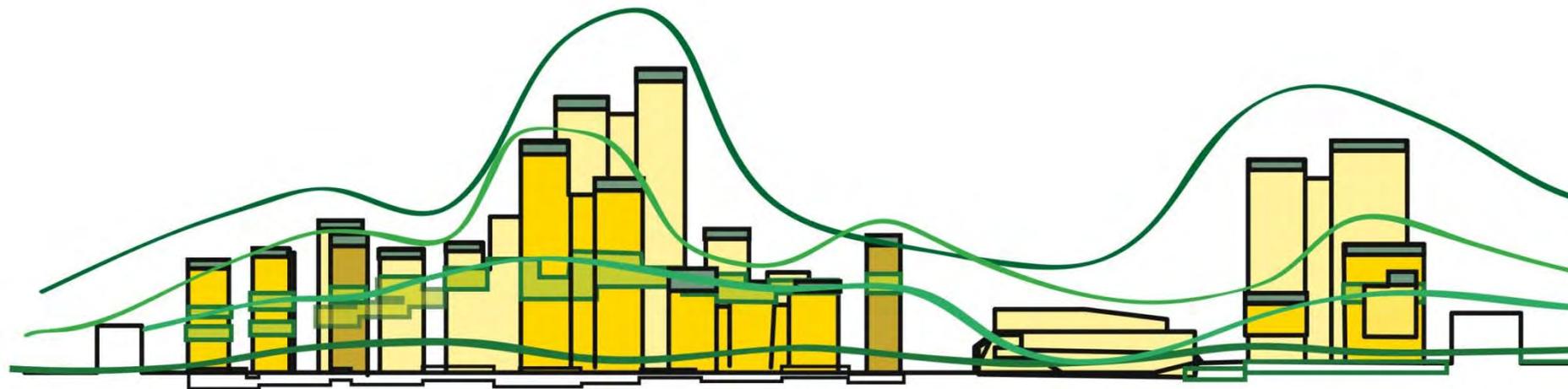
Rappel du contenu des Conditions Particulières de Site

Programmation générale :

- 150 000 m² de Sdp plancher
- Programmation mixte, à dominante tertiaire avec une programmation de logements suffisante pour assurer l'animation du quartier en dehors des horaires de bureaux
- 40% de logements locatifs sociaux en conformité avec le Plan Local de l'Habitat
- Un parc de 7 000 m² minimum en pleine terre, d'un seul tenant
- Un équipement sportif omnisport de 3 700 m²
- Une « Centrale de Mobilité » (regroupement de services à la mobilité)

Innovations attendues :

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



LES
LUMIÈRES
PLEYEL

Un groupement solide

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

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

Le parc



- 7 000m² d'espace vert en pleine terre
- Au total 15.100m² de parc central (soit 1/3 du méta-îlot)

Les rdc actifs



13.000m² de RDC / R+1 actifs

- 4200m² de commerces
- Une salle de cinéma (Etoile + Ecran)
- Une salle de pratiques libres
- Une salle blanche
- Une salle noire (1000pl./350pl.)
- Préau sportif de 420m²
- Un hôtel industriel – la manufacture nouvelle
- Une ferme urbaine
- Une crèche (40 berceaux)
- Une école-atelier de mode

Des communs accessibles au public
dans les étages



PLACE
PLEYEL

RER
D

Accès centre bus
Accès centre logistique

Accès boutique logistique
Accès parking

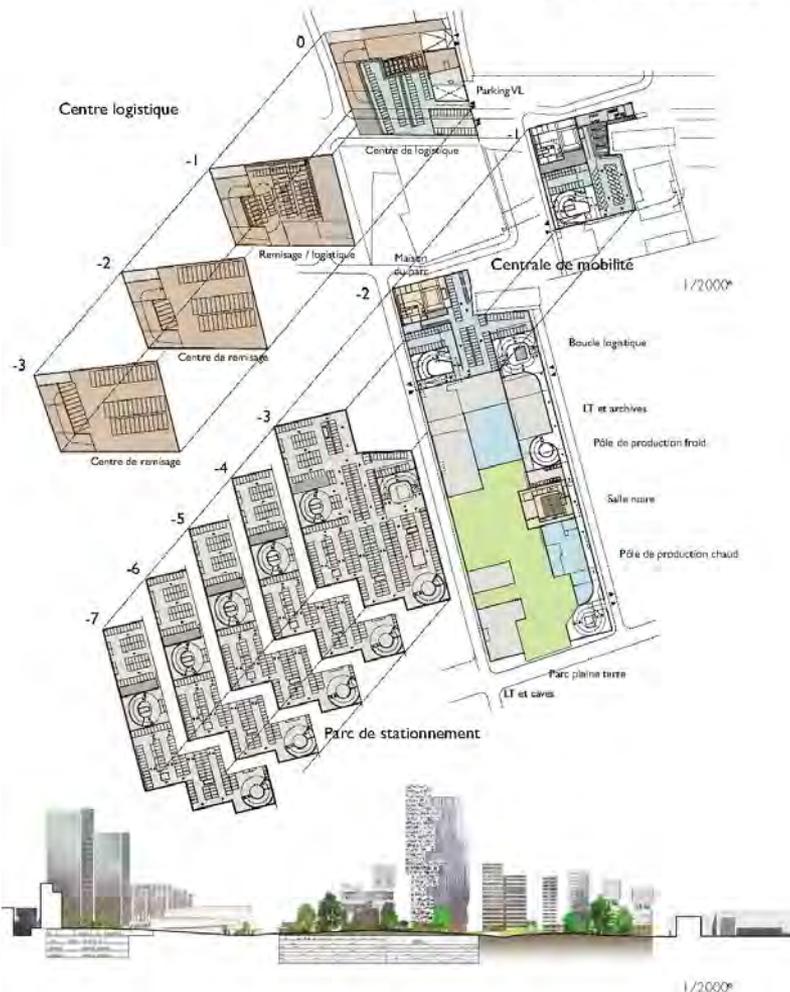
Sortie boutique logistique

Zone centrale de mobilité

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

Les infrastructures

PLANS D'INFRASTRUCTURE



Sous la place Nord connecté à Poulbot Nord

- Un centre bus RATP électrique
- Centre logistique dernier km SOGARIS de 20.000m²

Sous le Méta-îlot:

- Une centrale de mobilité de 13.500m²
- Centrale de production chaud de 1500m²
- Centrale de production froid de 1500m²

La programmation générale



Programmation globale :
176.000m² dont :

119.700 m² de bureaux

34.600 m² de logements
- 519 logements dont 40% sociaux

4.800m² d'hôtel

3800 m² résidence étudiante

13 100m² de culture/commerce/sport

1050 places de parking en infrastructure

Caractère innovant du projet

- Gouvernance et financements pour le TCC : **création d'une société ad hoc "Les Lumières de Pleyel" par Sogelym et Manifesto**. Cette société indique pouvoir se positionner comme exploitant des 4 900 m² culturels de la future gare ;
- **Logements** : aide à la programmation et à la vente de logements par l'intermédiaire d'une plateforme numérique (HABX) qui permet au futur habitant de décider librement de l'agencement des pièces. Prix d'acquisition diminué de 15%
- **Ancrage local** : implication de nombreux acteurs territoriaux + lieu dédié aux habitants avec Maison du Par cet Manufacture nouvelle (fab-lab, formation, diffusion savoir-faire)
- **Plateforme logistique mutualisée : centre bus RATP (nuit) + centre de distribution du dernier kilomètre Sogaris (jour)**
- **Mobilité : co-conception de la centrale de mobilité (ateliers avec acteurs du territoire et partenaires identifiés) ; autopartage et mutualisation stationnement (Zengo + Zenpark)**
- Environnement, bâti intelligent et connecté : mix énergétique raccordement réseaux urbains + productions locales (dont **unité de méthanisation déchets...**).

Performance environnementale – Adaptation au changement climatique

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

TRANSITION ENERGETIQUE

Labels évoqués (HQE Bâtiment durable niveau "Excellence", BEPOS, BBCA, "Well" pour le bien être des bureaux) • Volonté de réaliser **un îlot Bas Carbone (projet pilote d'un label BBCA Quartier)** • Développement d'un **smart-grid** avec autoconsommation électrique (4000m² de photovoltaïque en toiture), raccordement réseau urbain (chaud et froid) et récupération chaleur sur les eaux usées • Centrale de mobilité : vélos électriques, auto partage, biocarburant (valorisation bio-déchets) - **centrale de distribution d'hydrogène.**

MATERIAUX

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

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

109 M € en base

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

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

Bureaux :

600 €/m² IGH

1100 €/m² en CdT pour des loyers de 350 à 382 €/m²/an

Logements:

250 €/m² SDP pour le LLS

500 à 755 €/m² SDP pour le LL

Pour prix de sortie de 4930€ à 5500 €TTC/m² SHAB pkg compris

Un projet de couture urbaine



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



Un bâtiment-pont construction bois



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



Un projet qui s'ouvre au sud sur son environnement



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



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

Nombre total de logements familiaux dans le projet : 519

- 13626 m² SP de logements sociaux soit 218 logements - 42% (62,5 m² sdp/moyen) répartis dans 4 immeubles de 40 à 72 logements ;
 - 20 937 m² SP de logements en accession 301 logements – 58% (70 m² sdp/moyen) répartis dans 6 immeubles copros de 41 à 67 logements
- +
- 3 800 m² de logements étudiants (95 chambres)
 - 4 800 m² d'hôtel

Répartition par typologie logements sociaux + libres :

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

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

Une offre de logements variés

Montant des charges foncières :

250€/m² SDP pour le LLS (contre 300€/m² SDP dans la Charte)

500-755€/m² SDP pour le logement libre

Prix de sortie :

2022 : 4 930€ TTC/m² SHAB pk cps -- 349 logements (131 LA /218 LS).

2024: 5 500€ TTC/m² SHAB pk cps -- 170 logements

2 innovations :

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

Logement à vie : principe



PROPRIÉTÉ À VIE : PRINCIPE



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

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

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

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

Logements à vie : montage juridique



PROPRIÉTÉ À VIE : MONTAGE JURIDIQUE

■ CONTRAT 1 : Les 50 premières années de propriété temporaire

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

■ CONTRAT 2 : La garantie de propriété à vie

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

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

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

■ GARANTIE DE RACHAT

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

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

Un projet qui s'appuie sur les acteurs locaux

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

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

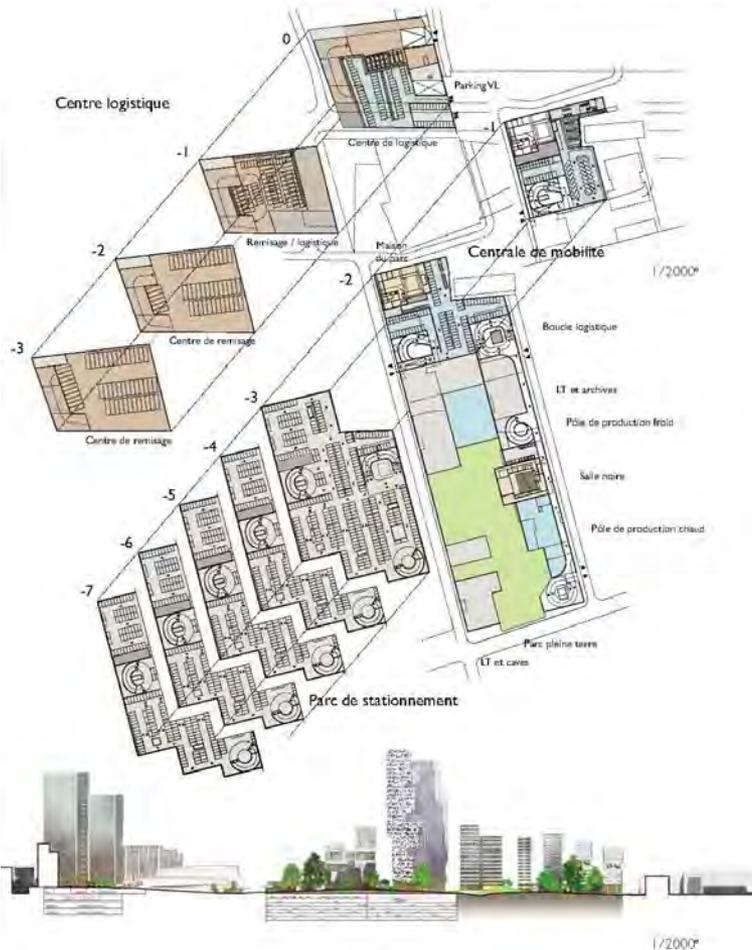
Un projet qui reste à affiner

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

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

Les infrastructures

PLANS D'INFRASTRUCTURE



Sogelym annonce avoir réduit son offre de stationnement hors centrale de mobilité de 1700 places à 1050 places (1 place / 170 m² SDP). Cette diminution de près de 40% induit la suppression de 2 niveaux de sous-sol (du -7 au -5).

Une stratégie opérationnelle de maîtrise publique du projet urbain

Création de la ZAC « Pleyel »

Les études d'opportunité et de faisabilité de la zone préconisent la réalisation d'un plan d'aménagement global prévoyant un total d'environ **370 000 m²** de surface de plancher.

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

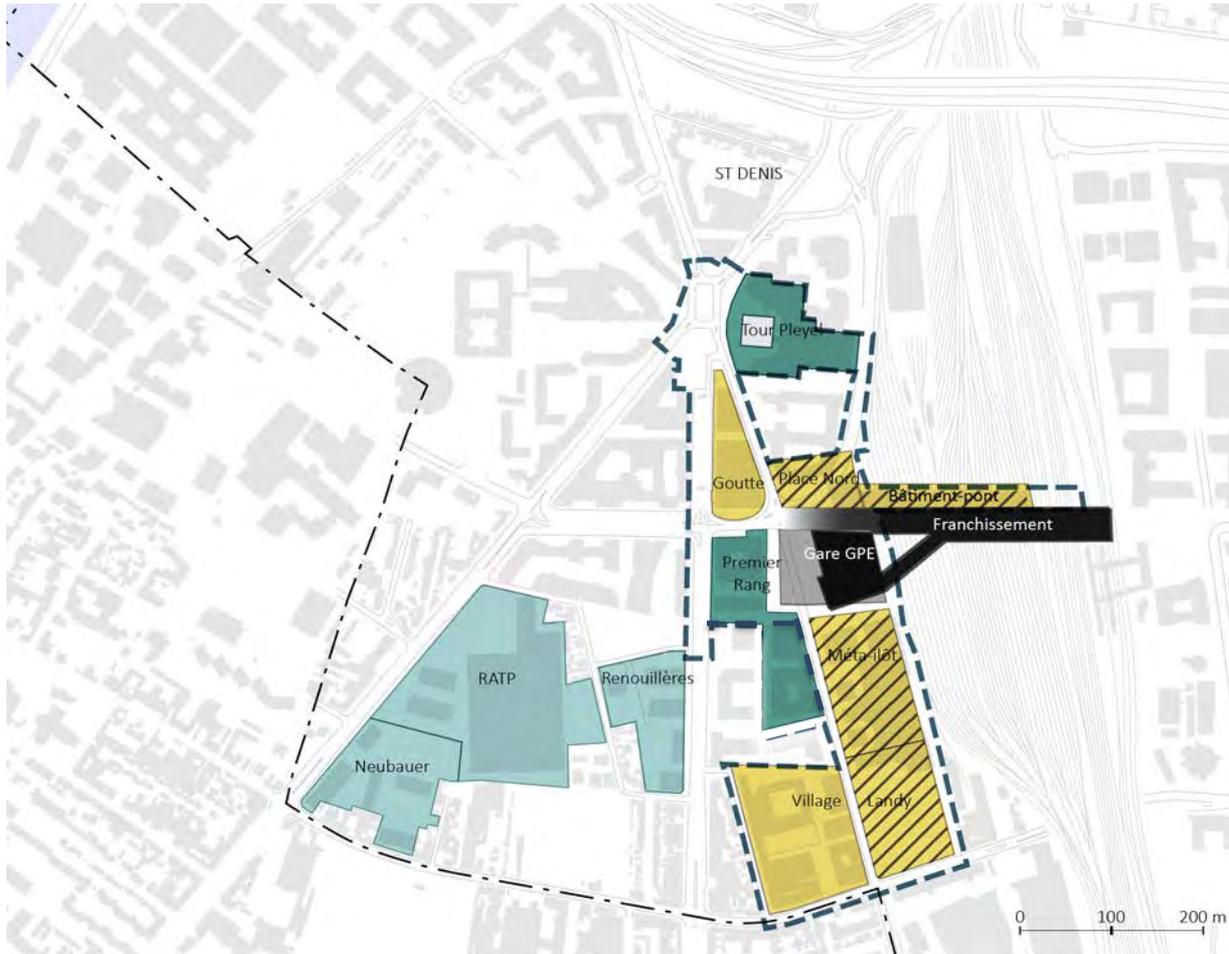
Les autres secteurs seraient mis en œuvre en dehors d'un dispositif de ZAC.

Création de la ZAC Pleyel

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

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

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



ZAC "COEUR IMBRIQUÉ"

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

Calendrier

Calendrier

➤ Gare :

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

➤ Franchissement :

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

➤ ZAC :

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



Merci pour
votre attention