

*Jeux Olympiques*

*Le Grand Pari(s)*

## *Merci*

Nous tenons à remercier chaleureusement messieurs Cocheton et Laurent de Plaine Commune Développement pour leur éclairage sur les projets actuellement menés dans le périmètre des futurs JO et leur vision de ce que cet événement mondial pourra apporter à Plaine Commune.

# *Somme*



## *Edito*

4

## *Les Jeux Olympiques, une opportunité de rénovation urbaine pour les villes organisatrices*

6

Que retenir des JO de Londres 5 ans après ?

Que retenir des JO de Barcelone 25 ans après ?

Les leçons de Londres et Barcelone

## *La candidature de Paris aux JO se combine étroitement au Grand Paris*

18

Le projet de Paris pour les JO de 2024

La Seine-Saint-Denis au coeur du projet olympique

L'héritage des Jeux Olympiques

Interview Plaine Commune Développement

## *Quel avenir pour le nord de Paris si la candidature est retenue pour 2024 ?*

54

Tout le nord de Paris gagnera si la candidature de Paris est retenue

Saint-Denis Pleyel sera le quartier gagnant à l'échéance des JO

Quel scénario alternatif si Paris n'était pas la ville organisatrice des JO - ou si elle l'était en 2028 ?

## *Contacts / Sources*

70

aire

Il y a un peu moins de 2 ans, Paris annonçait officiellement sa candidature comme ville organisatrice des Jeux Olympiques de 2024. Face à elle, 4 autres villes ont présenté leur candidature : Los Angeles, Rome, Hambourg et Budapest. Les trois dernières ont jeté l'éponge en l'absence de soutien des populations ou des autorités locales. La finale se déroule donc entre Paris et Los Angeles.

L'obtention des JO est en soi une épreuve de persévérance, car **ce n'est que le 13 septembre 2017 que le résultat de la compétition entre Paris et Los Angeles sera annoncé par le CIO** à Lima. C'est aussi une épreuve à rebondissements puisque mi-mars 2017 le CIO a annoncé qu'il considérerait la possibilité d'attribuer également les JO de 2028 en septembre afin de ne pas « perdre »

le bénéfice d'une des deux candidatures.

Avec **un budget initial de 6,2 milliards d'euros**, la candidature de Paris fait preuve d'une certaine sobriété financière au regard des exemples passés. Elle s'inspire des 4 recommandations clés formulées par le CIO : s'appuyer sur les sites existants pour minimiser les investissements, mettre en valeur le patrimoine pour valoriser l'expérience des visiteurs, maximiser les opportunités de développement existantes, répondre aux besoins des populations pour laisser un héritage utile.

**La candidature de Paris s'articule autour de 2 pôles majeurs proches, Paris et Saint-Denis.** Elle met en avant une infrastructure existante à 95 % et le déploiement de sites temporaires dans des lieux emblématiques ; elle vient très fortement s'appuyer sur le projet du Grand Paris

et valorisera les territoires du nord de Paris notamment à Saint-Denis.

**Dans quelle mesure un projet tel que la candidature de Paris aux JO peut-il impacter les marchés immobiliers ? Sur le court et le long terme, quels seront les impacts sur la ville, les équilibres de marché et les prix ?**

**La candidature de Paris aux JO est très intimement liée au projet du Grand Paris et à son métro automatique ainsi qu'aux grands projets urbains du nord de la capitale.**

Contrairement à Londres et à Barcelone où se sont les JO qui ont initié le renouvellement urbain, la candidature de Paris vient s'insérer dans un territoire qui a déjà entrepris sa mutation et qui regroupe de nombreux projets indépendants de l'organisation des Jeux.

Edito

**C'est notamment le quartier Pleyel qui va bénéficier de l'effet cumulatif des Jeux Olympiques et du renouveau urbain :** le village olympique en bord de Seine viendra à terme créer un nouveau quartier de logements de qualité qui bénéficiera de l'une des principales gares du métro du Grand Paris, « Saint-Denis-Pleyel », qui regroupera 4 nouvelles lignes, et de l'installation du franchissement Pleyel qui permettra de relier Pleyel au Stade de France. C'est un secteur où des opérations de renouvellement urbain sont déjà, pour certaines, annoncées et pour d'autres en cours, comme celle liée à la consultation « Réinventer la Métropole ». Sur un périmètre plus large, les Jeux Olympiques mettent en lumière un territoire qui foisonne d'opérations de toutes sortes qui vont profondément modifier ce secteur dans les 10 prochaines années.

*« Les Jeux Olympiques mettent en lumière un territoire qui foisonne d'opérations de toutes sortes qui vont profondément modifier le secteur dans les 10 prochaines années. »*









# *Les Jeux Olympiques, une opportunité de rénovation urbaine pour les villes organisatrices*

## Ce qu'il faut retenir

L'avènement des retransmissions télévisées après-guerre a propulsé les Jeux Olympiques d'été au rang d'évènement mondial de 1<sup>er</sup> plan, entraînant une surenchère des villes organisatrices. Ce phénomène a connu son apogée avec les JO de Montréal en 1976 qui ont laissé une dette que les habitants ont mis 30 ans à rembourser. Depuis la fin du 20<sup>ème</sup> siècle l'esprit des JO a évolué, intégrant des notions de durabilité et d'une plus grande sobriété d'autant plus que l'accumulation des expériences démontre que les retombées économiques des Jeux sont souvent surévaluées et que la débauche d'infrastructures surdimensionnées a laissé nombre « d'éléphants blancs » aux villes organisatrices.

**Les Jeux Olympiques sont voulus par le CIO comme une opportunité de rénovation urbaine dans une perspective durable. Les villes organisatrices intègrent dorénavant l'évènement dans une vision de long terme en gérant l'héritage des Jeux comme une partie intégrante du projet.**

En Europe, les JO de Barcelone en 1992 et ceux de Londres en 2012 sont cités comme des réussites pour l'impact qu'ils ont laissé ou les projets qu'ils ont permis d'initier : à Londres, les JO ont permis de lancer la totale rénovation urbaine d'un quartier délaissé de l'est de la capitale, et Barcelone, grâce aux JO de 1992, a pu totalement ré-urbaniser d'anciennes friches industrielles en front de mer, la propulsant comme une des villes les plus attractives d'Europe en matière de tourisme.



## Que retenir des JO de Londres 5 ans après ?

*La candidature de Londres aux Jeux de 2012 reposait en grande partie sur une vaste opération de régénération du quartier de Stratford à l'est de la capitale, site qui a concentré une part importante des infrastructures liées aux JO : village olympique, cité des médias, stade olympique, centre aquatique.*

*Stratford est profondément marqué par son passé industriel et ferroviaire qui ont laissé, au fil de la désindustrialisation, de nombreuses friches et terrains pollués. Proche*

*du centre de Londres (10 minutes de Canary Wharf et 15 minutes de la City) et relativement bien desservi par les transports, Stratford est toutefois resté en marge du redéveloppement économique et urbain de l'est londonien.*

*De l'analyse des JO de Londres d'un point de vue urbain, on peut retenir que 5 ans après les Jeux, les premiers éléments de bilan sont globalement positifs.*



Stade Olympique, Londres

### De nombreux points positifs qui donnent matière à réflexion

Si un délai de 5 ans est trop court pour juger de la réussite ou de l'échec du redéveloppement urbain de Stratford, indéniablement les JO de Londres présentent à leur bilan de nombreux points positifs sur d'autres sujets et donnent matière à réflexion pour l'avenir.

**Une gouvernance sur-mesure pour gérer le projet.** Le délai de 7 ans pour mener une opération de l'am-

pleur de celle des JO dans le secteur de Stratford a imposé aux autorités britanniques de faire preuve de réalisme en matière de gestion de projet. Déroutant aux règles habituelles, l'Etat et le Grand-Londres se sont positionnés comme les porteurs du projet et ont mis en place une structure dédiée qui s'est substituée aux compétences locales en matière de permis de construire et d'urbanisme. Ainsi, le permis de construire global du site, parmi les plus importants du pays, a été monté et accordé en 8 mois.

**Les Jeux Olympiques ont été un catalyseur pour une opération d'une ampleur telle qu'elle n'aurait**

**peut-être jamais été lancée sans cet événement.** Implantée sur d'anciens terrains industriels, la construction du parc olympique à Stratford a permis un considérable assainissement du secteur. En effet, les sols ont été entièrement décontaminés lors d'un chantier d'une ampleur inégalée en Grande-Bretagne, chantier qui n'aurait probablement pas eu lieu aussi rapidement sans les JO. Les friches industrielles ont laissé la place à un parc de 150 hectares (parc Elizabeth II) rendu accessible aux habitants du secteur. La création du parc a également entraîné la programmation de nouveaux lieux de vie sociale avec des cafés, restaurants, marchés



qui doivent apporter une animation et une vie de quartier. On retiendra également, que **les infrastructures de transport ont été améliorées**. Ces investissements ont permis de rendre le site facilement accessible pendant des JO et sur le long terme permettent un rattachement plus efficace de Stratford au reste de Londres. Le DLR et la East London Line ont été prolongés vers Stratford, plusieurs gares reconstruites ou modernisées, et une gare TGV créée : « Stratford International ».

**Aujourd'hui le redéveloppement est loin d'être achevé, pourtant il est indéniable que les JO ont apporté l'impulsion, le prétexte au lancement d'une opération qui n'aurait peut-être pas vu le jour sans cet évènement.**

**Sur des éléments de soutenabilité du projet à long-terme, on retiendra le dimensionnement intelligent des infrastructures sportives et le plan de développement à 30 ans pour le site.** Contrecoup de l'inflation du coût d'organisation des JO et de la nécessité de tenir les délais, certaines infrastructures ont été revues à la

baisse, voire ont été conçues dans une logique temporaire. La piscine et le stade olympique ont été conçus et construits pour être adaptables, devenant ainsi des infrastructures plus en phase avec les besoins de la population locale : le stade, dont une partie des gradins était démontable, a ainsi vu sa capacité passer de 80 000 places à 25 000 places et a été attribué à une équipe de football locale. La piscine est, quant à elle, passée de 17 500 à 2 500 places. D'autres équipements, comme la halle dédiée au basket ou le bassin de water-polo, ont été démontés. **Cette approche évite ainsi de voir des infrastructures surdimensionnées (les « éléphants blancs ») perdurer et se dégrader, comme cela a été le cas dans d'autres villes.** Par ailleurs, le centre des médias a été agrandi pour développer 110 000 m<sup>2</sup> de bureaux et accueille les studios de BT Sport Network.

**La gestion de l'après JO a été prévue dès la candidature** de Londres et comporte un plan de développement sur 30 ans : le « Legacy Communities Scheme » qui a

été confié à un organisme dédié le « Olympic Park Legacy Company ». Cet organisme, en concertation avec la mairie de Londres, les habitants et les partenaires économiques du projet, met en place les aménagements post-olympiques et organise la reconversion du village olympique en un nouveau quartier : « East Village ». L'ancien village des athlètes est transformé en 2 800 logements, dont la moitié à loyer modéré (affordable housing). Passée la phase de démontage des équipements temporaires, l'ancien parc olympique sera progressivement urbanisé (horizon 2030) avec la construction de logements (8 000), commerces, bureaux, équipements et d'un campus universitaire. L'objectif affiché des autorités est que le parc olympique soit complètement noyé dans le tissu urbain à terme.

**La rénovation de Stratford a été également marquée par l'intégration de projets existants au projet olympique.** Ainsi, le projet porté par le consortium Chelsfield, Stanhope et la London Continental Railways, portant sur un site de 73 hectares



(entre les deux gares de Stratford) et prévoyant 465 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 140 000 m<sup>2</sup> de commerces, 2 000 chambres d'hôtel et 4 850 logements a été réintégré au projet olympique. En 2006, l'opération est acquise par Westfield, qui la modifie au regard du projet olympique : les 4 850 logements prévus se transforment en village olympique (qui redeviendra des logements post-JO), la surface de commerces passe à 175 000 m<sup>2</sup>, un immeuble de bureaux dédié au comité olympique britannique est lancé alors que d'autres opérations sont reportées à l'après JO.

## Un bilan économique difficile à évaluer et une gouvernance du projet qui a fait fi de l'existant

**Le volet dépenses des JO de Londres a connu une très forte dérive par rapport au budget initial.** En effet, par rapport au budget de 3,4 milliards d'euros annoncé par les britanniques en 2005, la dépense des Jeux a considérablement dérivé avec environ 15 milliards d'euros in fine. Une part de

cette dérive est imputable aux imprévus liés à la construction des équipements, et une autre part est liée aux dépenses de sécurité qui, après les attentats de 2005, ont triplé. **Si le volet dépenses a été nettement sous-évalué, il semblerait toutefois que l'équilibre global de l'opération soit néanmoins positif.** Ainsi, un an après la tenue des JO, le gouvernement britannique a annoncé un surcroît d'investissements et de contrats commerciaux de près de 10 milliards de £ (12,5 milliards d'euros environ) et à horizon 2017, Oxford Economics a chiffré un gain de 16,5 milliards de £ (20 milliards d'euros environ) pour l'économie britan-



## « Les JO ont été le prétexte pour une opération qui n'aurait peut-être pas vu le jour sans eux »

nique. Les effets de long terme et les effets induits ne sont toutefois pas aisément quantifiables. Un élément apparaît comme décevant dans le bilan financier des JO de Londres : **la fréquentation touristique et le chiffre d'affaires de commerces pendant la période olympique n'ont pas été à la hauteur des prévisions.** Des anticipations très volontaristes sur l'afflux de touristes pour les Jeux ont poussé de nombreux londoniens à quitter la capitale (suite aux annonces catastrophistes sur la fréquentation des transports par les autorités locales) ; et de nombreux touristes ont reporté leur voyage à Londres en dehors de la période des JO en raison de la hausse des prix de l'hôtellerie. Finalement, pour le centre de la capitale britannique, les JO n'auraient pas eu les retombées attendues avec au contraire une baisse de la fréquentation touristique et du chiffre d'affaires dans les commerces. Contrepartie de la rapidité avec laquelle les instances chargées de l'organisation des JO ont mené le projet, ces dernières ont donné l'impression d'un manque de concer-

tation ainsi que de prise en considération des populations et autorités locales. Ainsi, l'expulsion d'environ un millier de personnes résidant dans le secteur du futur parc olympique a été amplement rapportée par les médias. Il se dit aussi que l'ensemble de l'opération aurait finalement été imposée aux autorités locales, sans tenir compte du tissu urbain et économique existant.

Site olympique, Londres



## Que retenir des JO de Barcelone 25 ans après ?

*Les Jeux Olympiques de Barcelone de 1992, dont le 25<sup>ème</sup> anniversaire sera fêté cette année, sont un exemple de réussite. En effet, rares sont les villes qui ont été aussi positivement impactées par l'accueil des Jeux Olympiques. S'il*

*est vrai que le budget initialement prévu a été largement dépassé avec, selon les sources, un budget supérieur de 266 à 400 % à celui annoncé lors de la candidature, la ville a connu une véritable métamorphose entre 1986 et 1992.*



### Les JO, un catalyseur pour le plan de développement urbain barcelonais

La ville de Barcelone est désignée le 17 octobre 1986 comme ville organisatrice des Jeux Olympiques d'été de 1992. En lice contre Amsterdam, Birmingham, Brisbane, Belgrade et Paris, Barcelone l'emporte grâce à un **concept basé sur l'utilisation de plusieurs sites existants** – Barcelone disposait déjà de 80 % des installa-

tions nécessaires à l'organisation des Jeux – et **un vaste projet de modernisation de la ville**.

Barcelone, cœur industriel historique de l'Espagne, a débuté sa mue au début des années 80, après près de 35 années de franquisme durant lesquelles la ville a été mise de côté en raison de la résistance de la Catalogne au régime. Quand Pasqual Maragall devient maire de la ville en 1982, il poursuit la politique de rénovation urbaine entamée 3 ans plus tôt par son prédécesseur, Narcís Serra, avec pour principe une **planification globale dans une logique de long-terme**, et nomme l'architecte Oriol

Bohigas à la direction de l'urbanisme. A l'époque, **Barcelone a pris du retard en matière de développement urbain** : la crise économique des années 80-90 a généré la perte d'environ ¼ des emplois industriels, la ville a vieilli, elle souffre de gros problèmes de transport et d'une forte coupure urbaine entre la ville et son littoral.

**La ville, aidée par un contexte économique porteur, va ainsi saisir l'opportunité des Jeux Olympiques pour accélérer son plan de développement urbain.** Avec un slogan fédérateur – « Barcelona, posa't guapa ! », « Barcelone, fais-toi belle ! »,



**elle consacre plus de 80 % de son budget olympique à l'amélioration de ses infrastructures.**

Le concept des Jeux Olympiques de Barcelone de 1992 s'articule autour de 4 sites principaux situés dans un rayon de 5 kilomètres du centre-ville. Pour que ces zones soient accessibles rapidement, le concept prévoit également la construction de deux nouvelles routes périphériques, la Ronda litoral et la Ronda de Muntanya.

**LA COLLINE DE MONTJUIC**

**Le principal site est l'Anneau Olympique, sur la colline de Montjuic,** où se trouve le stade Lluís Companys, construit pour l'Exposition Universelle de 1929. Le stade, rénové entre 1986 et 1990 par l'architecte Vittorio Gregotti, passe pour les Jeux Olympiques de 1992 d'une capacité de 15 000 à 54 000 spectateurs grâce à la construction de nouveaux gradins. D'autres héritages de l'Exposition Universelle de 1929 tels que certains pavillons, reconvertis en piscines et sites d'entraînement, sont également utilisés. Les Jeux Olympiques sont aussi l'occasion de construire le Palais des Sports « Palau Sant Jordi », œuvre de l'architecte japonais Arata Isozaki

qui accueille aujourd'hui nombre d'épreuves sportives et spectacles, et l'institut national d'éducation physique de Catalogne.

A ces équipements sportifs s'ajoutent un nouvel espace vert - le parc Migdia ou parc du Midi -, un jardin botanique et auditorium de 100 000 places ainsi que la tour de télécommunications de 136 mètres de haut construite par l'architecte Santiago Calatrava. **Le réseau de transport en commun du quartier est également amélioré** pour le connecter plus rapidement au centre-ville. Le site devient le grand parc central de la ville.

**LE VILLAGE OLYMPIQUE DE NOVA ICARIA**

Le site sélectionné pour le village olympique est celui de **Poble Nou**, un ancien site industriel particulièrement insalubre situé en bord de mer. Grâce à un ambitieux plan de réaménagement conçu par l'architecte Oriol Bohigas, le site, dont la démolition débute en 1987, devient le **nouveau quartier Nova Icaria** : à côté d'un parc du littoral gagné sur les emprises ferroviaires se construisent plus de

**2 000 logements et deux tours de 44 étages, l'une de bureaux et l'autre abritant un hôtel de luxe, qui deviendront les bâtiments phares du quartier.** Ces créations s'accompagnent d'**importants travaux concernant les infrastructures** : conception de nouveaux réseaux de collecte des eaux, déplacement de voies ferrées vers l'intérieur de la ville, agrandissement des plages et enfouissement en quasi-totalité de la Ronda litoral, le boulevard périphérique maritime. **Le quartier, jusqu'ici enclavé par les voies ferrées et le périphérique, s'ouvre à la mer.**

Le vieux quartier industriel disparaît ainsi totalement remplacé par les nouveaux logements vendus à des prix supérieurs de 30 à 40 % à ceux pratiqués aux alentours -, un hôtel de luxe, des restaurants et commerces, le Palais des congrès, le nouveau port de plaisance de 743 anneaux, la marina et le parc de 50 hectares. Le quartier, devenu **l'un des plus chers de Barcelone**, est aujourd'hui habité par des classes supérieures.



### LA VALL D'HEBRON

La Vall d'Hebron, au nord de Barcelone, est un vaste terrain vague situé au pied de la montagne, à l'intersection de plusieurs quartiers. Elle est transformée par l'édification d'un grand parc sportif. Le vélodrome de 6 500 places, construit en 1984, et le complexe de tennis de 18 courts constituent les infrastructures les plus importantes. Ce parc comprend également les installations sportives pour du tir à l'arc, du volleyball et du handball, ainsi que des logements et un bâtiment central réservés à la presse et aux arbitres.

**Le parc de la Vall d'Hebron est aujourd'hui un généreux espace**

**urbain paysager**, organisé sous forme de plates-formes étagées, où cohabitent de nombreuses espèces végétales. Il comporte trois sculptures héritées des Jeux Olympiques : Mistos (Match Cover de Claes Oldenburg), Forma i espai d'Eudald Serra, également appelé Construcció, et Dime dime querido de Susana Solano.

### LA DIAGONAL

**Le site de La Diagonal se situe à cheval sur les communes de Barcelone, l'Hospitalet de Llobregat et Esplugues.** Dans le cadre des JO de 1992, ce site fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine autour du Camp Nou, le stade du FC

Barcelone d'une capacité de 120 000 personnes, qui accueillera la finale de football des Jeux Olympiques. Le quartier des Corts ainsi construit comprend plusieurs hôtels, des bureaux et des commerces. Il est particulièrement bien connecté aux transports en commun et, est aujourd'hui considéré comme un véritable quartier d'affaires.



## Des héritages multiples

La transformation urbaine de Barcelone ne s'est pas limitée à la revitalisation de ces quatre sites. Les Jeux Olympiques sont également à l'origine d'un **réaménagement complet de l'aéroport de Barcelone**, comprenant la construction de deux nouveaux terminaux pouvant absorber le surcroît de trafic lié aux Jeux Olympiques, et de la mise en place d'une liaison par train à la ville. **Le réseau ferroviaire et les gares font également l'objet d'une rénovation complétée par la construction d'un réseau moderne de tramways.**

Ces améliorations des transports en commun accompagnent **la construction de nouvelles routes, dont les deux routes périphériques** évoquées ci-avant. Selon un rapport de l'Universitat Autònoma de Barcelona paru en 2009, la ville, entre 1986 et 1992, s'est ainsi enrichie de 15 % de routes supplémentaires. Au total, **les financements dédiés aux transports ont représenté 36 % des investissements** liés aux Jeux Olympiques.

**Le système de télécommunications, qui était saturé, a également bénéficié d'un programme d'amélioration.** Outre le passage au numérique de 30 % des centraux de Barcelone, l'installation de plusieurs milliers de kilomètres de fibre optique et des stations du nouveau réseau de téléphonie mobile, le complexe de communications par satellite de la Granada del Penedès

et le téléport de Barcelone, les principaux héritages de ces travaux sont les **deux tours de télécommunications de Montjuïc** et de **Collserola**, construites par Norman Foster.

Au-delà de cette métamorphose urbaine, les Jeux Olympiques de 1992 ont profité à la ville de Barcelone sur bien des aspects.

Place d'Espagne, Barcelone



## **PLACE DU SPORT DANS LA SOCIÉTÉ ET DANS L'ÉCONOMIE**

La vision du sport espagnol a considérablement évolué depuis les Jeux Olympiques de 1992 : l'Espagne est arrivée 6<sup>ème</sup> au classement général avec 26 médailles dont 13 en or, un record historique. Depuis cette date, il faut compter avec l'Espagne dans toutes les compétitions internationales et les espagnols sont nettement impliqués dans le sport. Grâce à la tenue, chaque année, du marathon de Barcelone et de plusieurs compétitions internationales, le sport constitue dorénavant un véritable pilier de l'économie du pays.

## **EMPLOI**

La construction de nouvelles infrastructures et les différentes opérations de revitalisation urbaine ont permis à la ville de Barcelone de faire diminuer significativement son taux de chômage, avec 60 885 personnes au chômage en 1992 contre près de 130 000 en 1986, et 20 000 emplois permanents créés.

## **ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE**

Les logements et hôtels construits dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques de 1992 ont permis à la ville de Barcelone d'accroître sa capacité hôtelière de 38 % entre 1990 et 1992. D'autre part, les nombreux visiteurs venus assister aux compétitions ont pu découvrir Barcelone, son patrimoine et son intérêt touristique.

Avec la construction du village olympique, la ville a par ailleurs regagné un front de mer de 8 km et 4,5 km de plages, ce qui a également participé à la croissance du secteur touristique, qui est aujourd'hui l'un des principaux piliers économiques de Barcelone. Ce secteur génère en effet aujourd'hui 14 % de la richesse de la ville, lui rapporte autour de 20 millions d'euros par jour et emploie 120 000 personnes. Le port de Barcelone est devenu le 1<sup>er</sup> port de croisière d'Europe et le 4<sup>ème</sup> à l'échelle mondiale.

**Barcelone, qui n'était que la 13<sup>ème</sup> destination touristique en Europe en 1990, est aujourd'hui au 3<sup>ème</sup> rang derrière Londres et Paris. Le nombre de touristes est ainsi passé de 1,7 million en 1990 à 8,3 millions en 2016.**

**Les bénéfices des Jeux Olympiques organisés à Barcelone en 1992 ont été réels pour la population locale. Certaines villes, à l'instar de Medellín et de Rio de Janeiro, ont d'ailleurs pris exemple de ce modèle de développement.** Le succès touristique de Barcelone est, quant à lui, tel que certains habitants le qualifient de « tsunami touristique », dénonçant à la fois la perte de l'âme de la capitale catalane au profit d'une ville à thèmes et l'envolée des prix immobiliers liée également à l'apparition ces dernières années des plateformes de location d'appartements privés. La municipalité a ainsi mis en place depuis quelques années des mesures pour limiter les capacités d'hébergement.

## Les leçons de Londres et Barcelone

---

*« Sur des échelles de temps très différentes, les JO de Londres et ceux de Barcelone donnent des pistes de réflexion sur les éléments clés de candidatures réussies d'un point de vue urbain. »*

- **Les JO constituent une opportunité unique pour la ville organisatrice de lancer ou d'accélérer le calendrier de grands projets urbains ou d'infrastructures.**  
La volonté de valoriser l'image de la ville organisatrice est un moteur très efficace pour lancer des investissements de grande ampleur qui n'auraient pas été acceptés en temps normal, ou sur une durée beaucoup plus longue. L'organisation des JO constitue une véritable fenêtre d'opportunité à exploiter. Londres et Barcelone nous ont montré l'ampleur des opérations qui peuvent être menées dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques.
- **Les JO ne s'arrêtent pas à l'extinction de la flamme olympique.** La gestion de l'après et la transformation des sites nécessitent un plan de long terme. L'évolution du site olympique de Stratford est ainsi programmée sur les 30 prochaines années et les bénéfices des JO de 1992 à Barcelone continuent encore aujourd'hui de profiter à la capitale Catalane.
- **Les JO apportent indéniablement un plus en matière d'image et bouleversent durablement l'opinion que peuvent avoir les résidents et touristes sur un quartier ou une ville.**
- **Les projets de Londres et Barcelone ont tous deux été menés avec une volonté très forte de valoriser des territoires délaissés présentant un véritable potentiel de développement sur le long terme.** L'ensemble des actions menées l'ont été pour servir cet objectif y compris au prix d'un bouleversement de l'existant. Le renouveau de ces sites est passé par la création d'éléments valorisants et ambitieux : création de logements de qualité, développement d'équipements commerciaux d'envergure, d'espaces publics, de parcs etc. Le renouvellement urbain porté par ces projets a su apporter une nouvelle mixité « par le haut » à des quartiers marqués par leur passé industriel, un taux de chômage élevé et une population vivant souvent dans des conditions précaires en matière d'emploi et de logement.

En bref







# *La candidature de Paris aux JO se combine étroitement au Grand Paris*

## Ce qu'il faut retenir

La candidature de Paris aux JO de 2024 repose sur 2 implantations principales : Paris et la Seine-Saint-Denis. Si dans Paris, la plupart des infrastructures sera temporaire, des développements importants sont planifiés dans le nord de Paris.

Le principal site d'implantation des JO de Paris 2024, dans le secteur de Saint-Denis, vient s'insérer dans un territoire qui connaît une mutation profonde depuis une vingtaine d'années. C'est un secteur encore riche de possibilités foncières aux portes de la capitale, mais qui est aussi marqué par de profondes coupures urbaines et une population défavorisée. Les projets portés par la candidature de Paris aux JO 2024 viendront se cumuler à ceux initiés dans le cadre du Grand Paris, ainsi qu'à ceux portés par les territoires et les villes, et à ceux de l'appel à projets innovants lancé par la MGP.

A la différence de ce qu'ont connu Barcelone et Londres, où les JO ont permis d'initier des projets urbains, les JO de Paris seraient « un plus » à un investissement de long terme déjà lancé. En effet, sur le périmètre des villes concernées par les principales installations des JO, 5 lignes de métro et 2 lignes de tramway sont déjà programmées (créations ou extensions de lignes), et des développements de grande ampleur sont déjà en cours.



# Le projet de Paris pour les JO de 2024

A l'occasion de la journée olympique le 23 juin 2015, l'**association Ambition Olympique et Paralympique**, présidée par Bernard Lapasset, qui regroupe le Comité National Olympique et Sportif Français (CNOSF), le Comité Paralympique et Sportif Français (CPSF), la Ville de Paris, la Région Île-de-France et l'Etat, déclarait officiellement la candidature de Paris à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques d'été de 2024, aux côtés des membres français du Comité International Olympique (CIO), Guy Drut et Tony Estanguet, et des athlètes français.

Bernard Lapasset déclarait à cette occasion : « Une candidature aux Jeux est un projet unique et formidable pour un pays. C'est un projet ambitieux qui va bien au-delà du sport, tant son rayonnement est planétaire et ses retombées importantes à tous les niveaux et pour tout un pays.

La France a des atouts, des forces, des savoir-faire, elle doit être ambitieuse, elle le doit à ses jeunes, et cette candidature, portée par les sportifs sera à la hauteur de cette ambition. »

Le projet de Paris 2024 se veut avant tout **fédérateur** pour les acteurs publics, le mouvement sportif et la population. L'un des objectifs principaux est de laisser un **héritage durable**, de sorte que les habitants profitent au maximum des avancées liées aux Jeux Olympiques, que ce soit en matière de qualité de vie, d'habitat, de transports, de développement durable ou encore d'accès au sport.

Depuis le 23 juin 2015, plusieurs étapes clés ont été franchies et nous sommes sur la dernière ligne droite avant le choix de la ville hôte le 13 septembre 2017 à Lima.

## Dates clés

16 septembre 2015

Quelques jours après l'envoi de la lettre de candidature au Comité International Olympique (CIO), Paris connaît ses concurrents : Budapest, Hambourg, Los Angeles, et Rome.

13 décembre 2015

L'association Ambition Olympique et Paralympique devient un comité de candidature sous la forme d'un Groupement d'intérêt public (GIP) dénommé Paris 2024.

29 novembre 2015

Hambourg annonce son retrait de la candidature après la courte victoire du non lors d'un référendum.

17 février 2016

Le Comité d'Organisation envoie le 1<sup>er</sup> dossier de candidature, relatif à la vision, au concept des Jeux et à la stratégie.



*du 14 au  
16 mai 2017*

Visite de la commission d'évaluation du CIO pour évaluer les risques et opportunités liés à la candidature de Paris.

*13 septembre  
2017*

Annonce du choix de la ville hôte à Lima.

*17 mars 2017*

Le CIO indique envisager d'attribuer les JO de 2024 et 2028 en septembre afin de préserver les deux excellentes candidatures de Paris et de Los Angeles.

*Juillet 2017*

Candidature de Paris est présentée à l'ensemble des membres du CIO et aux Fédérations internationales à Lausanne.

*22 février 2017*

Budapest annonce son retrait de la compétition suite à une pétition ayant recueilli plus de 200 000 signatures.

*3 février 2017*

Envoi du 3<sup>ème</sup> dossier de candidature. Ce dernier porte sur la livraison des Jeux, l'expérience et l'héritage. Le comité de candidature dévoile son slogan : « Made for sharing ».

*11 octobre 2016*

Le Comité olympique italien met un terme à la candidature de Rome après le refus de la nouvelle maire de la ville de soutenir le projet.

*7 octobre 2016*

Marque l'envoi du dossier de candidature n°2, portant sur la gouvernance, les aspects juridiques et le financement.

*23 juin 2016*

Une convention est signée entre la ville de Paris, le département de la Seine-Saint-Denis, les établissements publics territoriaux de Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Est Ensemble et Grand Paris.

Grand Est pour mettre en commun les actions portant sur la candidature : « Les Jeux Olympiques et Paralympiques accélérateurs du rapprochement entre Paris et la Seine-Saint-Denis ».

## La gouvernance et le budget

Pour garantir l'héritage des Jeux Olympiques, le comité de candidature a proposé **une gouvernance basée sur 3 piliers** :

- Le **Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (Cojo)**, une entité privée à but non lucratif qui se concentre sur le déroulement des compétitions ;
- La **Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (Solideo)**, une entité publique qui veillera à la livraison des infrastructures ;
- **Héritage Paris 2024**, structure dédiée qui s'assurera de la livraison de tous les projets majeurs en matière d'héritage.

Ces trois entités feront partie du Conseil Olympique et Paralympique de Paris 2024 aux côtés du Comité National Olympique et Sportif Français (CNOSF), le Comité Paralympique et Sportif Français (CPSF), la Ville de Paris, la Région Ile-de-France et l'Etat français.

Les Jeux Olympiques font souvent l'objet de vives critiques sur les dépenses qu'ils génèrent. Il est vrai que, depuis les Jeux Olympiques de Séoul en 1988, tous les comités ont dépassé leurs budgets prévisionnels, dans des proportions souvent très importantes. C'est le cas notamment de Barcelone, en 1992, avec entre 9,7 et 11,4 milliards de dollars dépensés (+266 % - +400 %), d'Atlanta en 1996 avec 4 milliards de dollars (+151 %), et de Sydney en 2000 (5 milliards de dollars, +90 %). D'après une étude réalisée par l'Université d'Oxford, la ville de Londres a dépensé, pour les Jeux Olympiques de 2012, 15 milliards de dollars (+76 %). Le record est toutefois détenu par Pékin, dont les dépenses (42 milliards de dollars) ont été plus de 10 fois supérieures au budget initialement prévu pour les Jeux Olympiques d'été de 2008.

**C'est pourquoi Paris annonce un budget maîtrisé : 6,2 milliards d'euros, une « candidature financière-responsable »**, s'appuyant sur le fait que « 95 % des infrastructures sont prêtes ou temporaires ». Ainsi, le risque de dépassement du budget

existe mais il est présenté comme maîtrisé. Cet élément limite également le risque de voir émerger des « éléphants blancs », c'est-à-dire des infrastructures très coûteuses mais à terme inutiles ou inadaptées.

3,6 milliards d'euros, financés par des fonds privés – CIO (1,7 milliard d'euros), droits de diffusion, marketing et billetterie – seront dédiés à l'organisation, tandis que 3 milliards d'euros seront investis dans les infrastructures. Selon une étude réalisée par le Centre de Droit et d'Economie du Sport (CDES) à la demande du GIP Paris 2024, les retombées économiques des Jeux Olympiques pourraient être comprises entre 5,3 milliards d'euros et 10,7 milliards d'euros, le scénario central se positionnant à 8,1 milliards d'euros. Le nombre de créations d'emplois pourrait être compris entre 119 000 et 247 000.

*Investissements en infrastructures*

(en M€)

## Sites

### Le choix des sites s'est fait suivant 4 recommandations du Comité International Olympique (CIO) :

1. s'appuyer au maximum sur des sites existants afin de minimiser le budget d'investissement ;
2. mettre en valeur notre patrimoine pour maximiser l'expérience des spectateurs et valoriser la marque et les retombées pour les diffuseurs ;

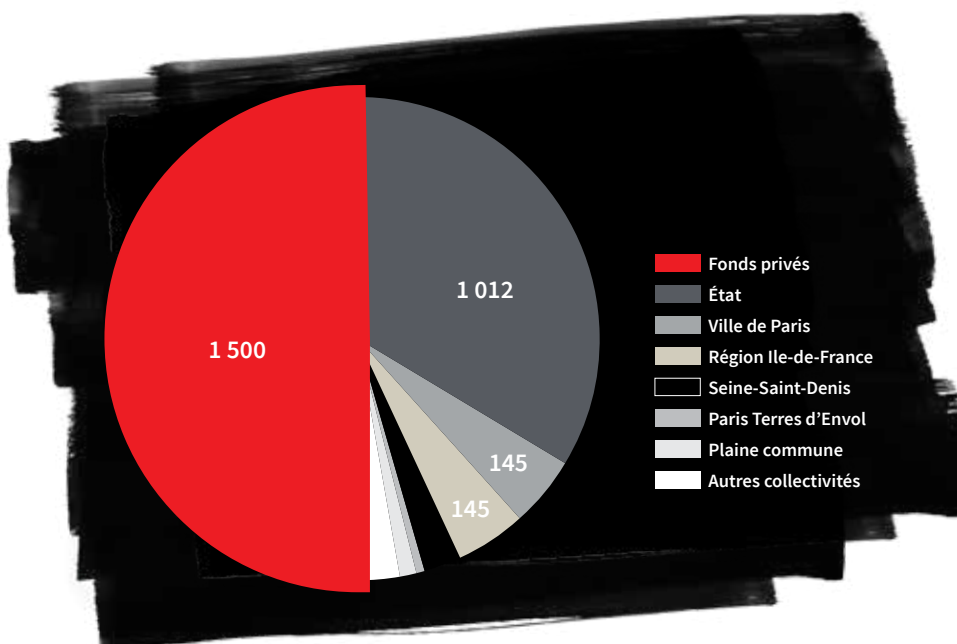
3. s'aligner avec les stratégies déjà fixées afin de maximiser les opportunités de développement ;
4. répondre aux besoins des populations afin de créer un héritage tangible et durable.

Ainsi, le comité met en avant une sélection responsable des sites, marquée par l'**héritage** et la **durabilité**, une **simplicité géographique et opérationnelle**, avec plus de 80 % des sites de compétition situés dans

un rayon de 10 km autour du village olympique et paralympique, et un confort optimal pour les athlètes (85 % situés à moins de 30 minutes de leur site de compétition).

La candidature s'appuie ainsi sur le **réseau de transport qui devrait être le plus performant au monde en 2024**. Les transports en commun sont en effet un argument fort pour Paris face à Los Angeles, considérée comme l'une des villes les plus congestionnées du monde.

Les infrastructures actuelles seront renforcées avec le Grand Paris Express et la création d'une nouvelle ligne de tramway longeant la Seine qui traverserait Paris d'est en ouest et pourrait être prolongée au-delà de la capitale. La Région annonce également un vaste programme de rénovation des 750 gares et stations de métro franciliennes, ainsi que 1 000 trains neufs ou rénovés à venir dans les 8 prochaines années. Une place importante est également consacrée au vélo, avec un objectif annoncé de 15 % des déplacements dans la capitale réalisés avec ce mode de transport en 2020 contre seulement 5 %





# Les 36 sites

de compétition sélectionnés se composent :

aujourd'hui. Des navettes fluviales sont également envisagées en complément des transports traditionnels. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite est également une priorité : d'ici 2024, la totalité des transports collectifs de surface et les principales gares leur seront accessibles.

Les sites sont regroupés au sein de **deux zones principales, reliées entre-elles par la Seine, fil conducteur** du concept et dont la qualité sanitaire sera améliorée d'ici 2024 pour permettre la baignade :

- **la zone Paris Centre**, où des sites temporaires seront mis en place dans des lieux emblématiques
- **la zone Nord du Grand Paris**, en cohérence avec le projet de développement urbain du Grand Paris, où les Jeux bénéficieront aux populations locales.

**Le cœur du concept de Paris 2024 sera le village olympique et paralympique en Seine-Saint-Denis.**

## DE SITES EXISTANTS

Dans les années à venir, huit d'entre eux bénéficieront de travaux de rénovation et d'amélioration déjà prévus dans le cadre des plans de développement à long terme. Ces huit sites sont le centre de water-polo à La Courneuve, la base nautique de Vaires-sur-Marne, la piste de BMX du vélodrome national de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Colline

d'Élancourt, point culminant de toute la région parisienne située entre les communes de Trappes et Elancourt, le Grand Palais, le Stade Yves-du-Manoir, Roland-Garros et la Marina (Marseille).

A l'instar du Stade de France, d'autres sites ne seront rénovés qu'en cas de victoire à la candidature de l'organisation des Jeux Olympiques.

## Sites existants

### 1 - Stade de France (Saint-Denis)

Cérémonies d'ouverture et de clôture/  
Athlétisme

### 2 - Centre de Water-polo (La Courneuve)

Water-polo

### 3 - Grand Palais

Escrime/Taekwondo (JO)/ Escrime en fauteuil (Jeux Paralympiques)

### 4 - Paris Expo - Hall I & IV

Handball/Tennis de table (JO)

### 5 - Parc des Princes

Matches de football, finales des épreuves de football

### 6 - Stade Jean-Bouin

Rugby à 7

### 7 - Roland-Garros

Tennis

### 8 - AccorHotels Arena de Bercy

Judo, Basketball (phases finales).

### 9 - U Arena de Nanterre

Gymnastique/GR/Trampoline/  
Haltérophilie

### 10 - Stade Yves-du-Manoir de Colombes

Hockey sur gazon.

### 11 - Zénith de Paris

Boxe (JO)/Judo/Taekwondo  
(Jeux Paralympiques).

### 12 - Base nautique (Vaires-sur-Marne)

Aviron/Canoë en ligne/Canoë slalom

### 13 - Vélodrome National (Saint-Quentin-en-Yvelines)

Cyclisme sur piste/BMX (Jeux Olympiques)/  
Cyclisme sur piste (Jeux Paralympiques).

### 14 - Colline d'Élancourt

VTT

### 15 - Golf national de Guyancourt

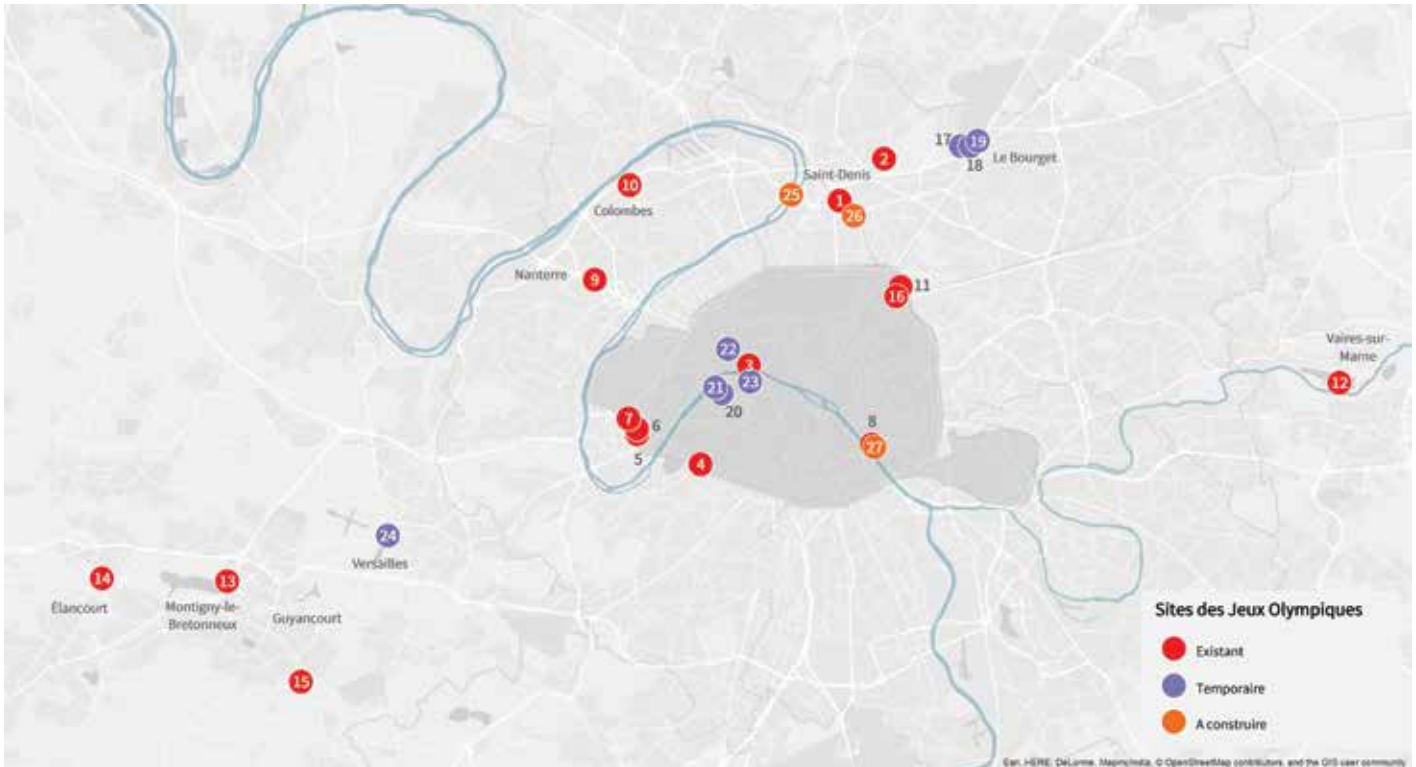
Golf (JO)

### 16 - Grande Halle de La Villette

Haltérophilie

### En régions

Marina (Marseille), Stade Vélodrome, Stadium de Toulouse, de Bordeaux, de la Beaujoire, Pierre-Mauroy, de Lyon, Geofroy-Guichard, de Nice, Pierre-de-Coubertin



Carte des sites

### DE SITES TEMPORAIRES

Ces installations seront situées dans des lieux franciliens emblématiques comme le Grand Palais pour l'es-crime, l'esplanade des Invalides pour le tir à l'arc ou le château de Versailles pour l'équitation.

### DE SITES À CONSTRUIRE

Parmi les 36 sites olympiques de compétition proposés, **seuls deux sites permanents (5 %) doivent être construits** d'ici 2024 : le centre aquatique sera spécifiquement construit pour les Jeux, tandis que la construction de Bercy Arena II, déjà prévue, sera achevée d'ici 2021 quelle que soit l'issue de la candidature.

#### *Sites temporaires*

**17 - Le Bourget – Pavillon I**  
Badminton

**18 - Le Bourget – Pavillon II**  
Volley-ball

**19 - Le Bourget – Stand de Tir**  
Tir

**20 - Champ de Mars**  
Beach Volleyball pendant les JO /  
Boccia pendant les JO paralympiques

**21 - Tour Eiffel**  
Triathlon / Natation en eau libre /  
Départs des épreuves routières /  
marathon, 50 km marche et cyclisme  
sur route

**22 - Champs-Élysées**  
Arrivée des compétitions de Cyclisme  
sur route

**23 - Esplanade des Invalides**  
Tir à l'Arc

**24 - Château de Versailles**  
Equitation

#### *Sites à construire*

**25 - Village olympique**  
(Saint-Ouen, l'Île Saint-Denis,  
Saint-Denis)

**26 - Centre aquatique**  
(Saint-Denis) :  
Natation, natation synchronisée  
et plongeon

**27 - Bercy Arena II (Paris)**  
Lutte, basket (phases de poules)

## La Seine-Saint-Denis au cœur du projet olympique

*Compte tenu de sa position centrale dans le projet olympique et les infrastructures neuves qu'elle va accueillir, la Seine-Saint-Denis sera le principal bénéficiaire des Jeux Olympiques. Complémentaires dans le concept des Jeux Olympiques, la ville de Paris, le département de la Seine-Saint-Denis, les établissements publics territoriaux de Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Est Ensemble et Grand Paris Grand Est ont signé le 23 juin 2016 une convention en vue d'améliorer la coordination des politiques publiques et de créer davantage de liens entre les territoires : « Les Jeux Olympiques et Paralympiques*

*accélérateurs du rapprochement entre Paris et la Seine-Saint-Denis ».*

*A l'exception de Bercy Arena II, l'ensemble des installations à construire pour les Jeux Olympiques le sera en Seine-Saint-Denis : le village olympique et paralympique dans le quartier Pleyel-Bords de Seine, le village des médias à Dugny, et le centre aquatique à Saint-Denis. Deux autres équipements majeurs du département bénéficieront de rénovations dans le cadre des Jeux : le Stade de France et le parc de Marville.*



Cité du Cinéma - la halle

### Le Village olympique et paralympique

Le village olympique et Paralympique de Paris 2024 sera installé dans le **quartier Pleyel-Bords de Seine, à cheval sur l'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen, à proximité immédiate du stade olympique et du Centre aquatique**. L'opération « Univer-seine », portée par Vinci Immobilier, a notamment été reconfigurée pour s'adapter aux exigences des Jeux. Cet emplacement s'est démarqué des autres sites envisagés sur

2 critères déterminants : l'expérience des athlètes, qui seront près des deux sites de compétition les plus fréquentés, et l'héritage laissé aux populations locales. L'existence d'un projet urbain déjà engagé par la ville de Saint-Denis et Plaine Commune a également participé à ce choix.

En matière de transports, il bénéficiera de la **future gare Saint-Denis Pleyel, qui sera la plus importante station du Grand Paris Express**, assurant la correspondance entre les lignes de métro 13, 14, 16 et 17 et le RER D via une passerelle,

et permettant un **accès direct au centre de Paris en moins de 15 minutes**. Le site comportera également une gare routière à bus à énergie propre. Les temps de trajet entre l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle et le village seront optimisés grâce à la mise en place de voies prioritaires sur l'autoroute A1.

Le village, qui s'étendra sur **51 hectares**, dont 7 hectares de plan d'eau sur la Seine, pourra accueillir jusqu'à **17 000 athlètes et officiels**. Il comprendra trois zones principales : l'Olympic Village Plaza,



Cité du Cinéma, le RIE



zone internationale ouverte sur la Seine, une zone résidentielle, autour de la Cité du cinéma et une zone opérationnelle connectée aux autoroutes A86 et A1, où des voies olympiques seront aménagées.

La **Cité du Cinéma** participera également à la valorisation de ce nouveau quartier. Elle accueillera pendant les Jeux Olympiques le **restaurant des athlètes**. De plus, les neuf studios de cinéma accueilleront les **infrastructures temporaires** du village olympique et paralympique, telles que les salles de sport et la polyclinique. Ancienne centrale électrique, la

**Halle Maxwell** accueillera le centre d'information sportive, le centre de fitness et la salle de réunion des chefs de mission, le centre de services du Comité National Olympique et du Comité National Paralympique ainsi que le site d'entraînement de lutte.

## Village et Centre des Médias

Le village (4 000 lits) et le Centre des médias seront installés près du site de l'Aire des Vents, à cheval sur les communes de Dugny et du Bourget, dans le parc des expositions, qui sera rénové et dont la capacité intérieure (80 000 m<sup>2</sup>) sera augmentée. Ce site sera desservi dès juillet 2017 par la gare « Dugny-La Courneuve » de la ligne 11 du tramway puis, en 2023, par les gares « Le Bourget-RER » (lignes 16 et 17) et « Le Bourget Aéroport » (ligne 17) du Grand Paris Express.



Il disposera de plus d'un accès direct à l'autoroute A1 qui sera équipée en voies olympiques. Outre le Village et le Centre des Médias, les communes de Dugny et du Bourget accueilleront plusieurs sites de compétition : tir, volley-ball, badminton, escrime en fauteuil pour les Jeux Paralympiques.

## Stade de France

Le Stade de France bénéficiera d'une rénovation profonde en cas de victoire. Il accueillera les cérémonies d'ouverture et de clôture et les épreuves d'athlétisme des Jeux Olympiques.

## Centre aquatique

Le Centre aquatique, situé rue Jules Saulnier, sur le site de recherche Engie à Saint-Denis, constitue le seul équipement qui sera construit spécifiquement pour les Jeux Olympiques (pour lequel Paris apportera 21 millions d'euros). Il devrait néanmoins voir le jour même en cas d'échec de la candidature. Il sera relié au Stade de France par une passerelle construite au-dessus de l'autoroute A1. Dans le programme des Jeux, il abritera les épreuves de natation, natation synchronisée et plongeon. En matière de transports, il bénéficiera d'une ligne de métro et des 2 lignes de RER existantes, ainsi que de la future gare « Saint-Denis Pleyel ».

## Centre de water-polo

Le centre de water-polo est situé dans le parc interdépartemental de Marville, sur la commune de La Courneuve. Le parc sera rénové spécifiquement pour les Jeux. Le complexe, d'une capacité de 5 000 spectateurs pendant les Jeux, sera composé d'un bassin intérieur et d'un bassin extérieur.

# L'héritage des Jeux Olympiques

---

## De nouveaux quartiers écologiques

### LE VILLAGE OLYMPIQUE APRÈS LES JEUX

Le village olympique s'intègre parfaitement au plan de développement urbain de la Seine Saint-Denis. Il a été pensé comme un véritable projet de renouvellement urbain dans une logique de durabilité, avec une volonté de créer un vrai quartier de ville.

**Après les Jeux Olympiques, ce nouveau quartier mixte comprendra plus de 3 000 logements d'une densité modérée, dont 2 200 familiaux et 900 étudiants et spécifiques, 2 hôtels, 100 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques et 17 000 m<sup>2</sup> de services et autres activités.** La création de ce quartier s'accompagnera d'un réaménagement des berges de Seine et de la construction d'une passerelle-bus reliant Saint-Denis et l'Île Saint-Denis, réservée aux bus, vélos et piétons.

Ce quartier disposera d'un groupe scolaire, d'un gymnase et de plusieurs espaces verts dont un parc de 3 hectares assurant la liaison avec le quartier Pleyel, participant à une meilleure qualité de vie pour les habitants.

### LE VILLAGE ET LE CENTRE DES MÉDIAS APRÈS LES JEUX

Après les Jeux Olympiques, le site de l'Aire des Vents deviendra un éco-quartier d'entrée de ville comprenant des commerces, des services, une école et un gymnase. Les chambres des journalistes seront transformées en 1 500 logements, en accession libre à 80 % (aujourd'hui le parc communal est composé aux ¾ de logements sociaux). Un établissement pour personnes âgées, une résidence étudiante et un hôtel sont également envisagés. L'ensemble des constructions seront passives en matière de consommation d'énergie.

Aujourd'hui enclavée, la ville bénéficiera d'un accès direct au tramway et au Bourget grâce une passerelle construite au-dessus de l'autoroute A1.

## Des équipements sportifs pour combler le retard pris par la Seine-Saint-Denis.

La Seine-Saint-Denis, qui se place au 103<sup>ème</sup> rang sur 105 au classement des départements français en matière d'équipements sportifs, tirerait un

énorme avantage de l'organisation des Jeux Olympiques.

### **Après les Jeux, le centre aquatique laissera un héritage important, permettant d'accueillir les compétitions mondiales et comblant en partie le retard de la Seine-Saint-Denis en matière de bassins.**

Il sera dédié à la compétition et aux loisirs avec une capacité d'accueil de 2 500 places, répondant aux besoins de la Fédération Française de Natation et de la population locale. Le Centre de Water-polo constituera un centre aquatique disponible pour une pratique de loisirs, d'entraînements ou pour accueillir les clubs de natation locaux. Les habitants bénéficieront également des rénovations de l'Île-des-Vannes et de sa grande nef sur l'Île-Saint-Denis, du Stade de France et du parc du Bourget.

A ces sites olympiques et paralympiques s'ajoutent également les nombreux sites labellisés ou sites d'entraînement.



## Une réduction des fractures territoriales

**La Seine-Saint-Denis souffre de fortes fractures territoriales, liées notamment à de nombreuses infrastructures ferroviaires et routières, telles que le périphérique, les voies SNCF, l'A1 et l'A86.**

Pour réduire les fractures entre les différents territoires de Seine-Saint-Denis, les améliorations prévues dans le cadre des Jeux Olympiques 2024 prévoient notamment 3 nouveaux franchissements : la passerelle du village olympique au-dessus de la Seine, qui permettra un accès direct de l'Île-Saint-Denis aux transports en commun, et deux passerelles au-dessus de l'A1, l'une allant du Stade de France au Centre Aquatique et l'autre reliant les pavillons de badminton et de volley au Bourget.

La **réduction des fractures entre Paris et la Seine-Saint-Denis** fait partie des **actions ciblées dans la convention signée le 23 juin 2016** entre la ville de Paris, le département de la Seine-Saint-Denis, les établisse-

ments publics territoriaux de Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Est Ensemble et Grand Paris Grand Est. Les actions prévues pour « **Dynamiser le lien urbain entre Paris** » prévoient de :

- donner un nouveau visage au canal Saint-Denis et faciliter la cohabitation entre ses différents usages ;
- se réapproprier la Seine, en permettant la baignade et en aménageant les berges du fleuve ;
- créer des continuités urbaines en requalifiant les Portes des Jeux en places métropolitaines ;
- réaménager la RN2, entre la Porte de la Villette et le Bourget en boulevard métropolitain
- renforcer les liens cyclables et piétons entre les territoires
- accélérer la mise en œuvre du prolongement du T8 et du T1.

## Un fort héritage environnemental

Le comité de candidature affiche une ambition d'excellence environnementale en visant des **Jeux alignés sur l'Accord de Paris sur le climat** et une

**réduction de 55 % de l'empreinte carbone par rapport aux Jeux Olympiques de Londres en 2012**, considérés jusqu'ici comme les jeux les plus écologiques. Pour atteindre cet objectif, Paris 2024 a signé un partenariat avec WWF France, qui s'est traduit par la mise en place d'un comité environnemental.

Cette ambition s'appuie sur des déplacements limités, grâce à un concept compact, un réseau de transports en commun particulièrement performant, et l'utilisation d'un maximum de sites existants.

La candidature aux Jeux Olympiques sera également l'occasion d'améliorer la qualité de la Seine, pour permettre la baignade des athlètes et des habitants, et de ses berges, qui seront utilisées par la suite comme lieu de promenade par les habitants.

Les habitants de Seine-Saint-Denis bénéficieront également de nouvelles constructions éco-responsables et d'espaces publics de qualité.

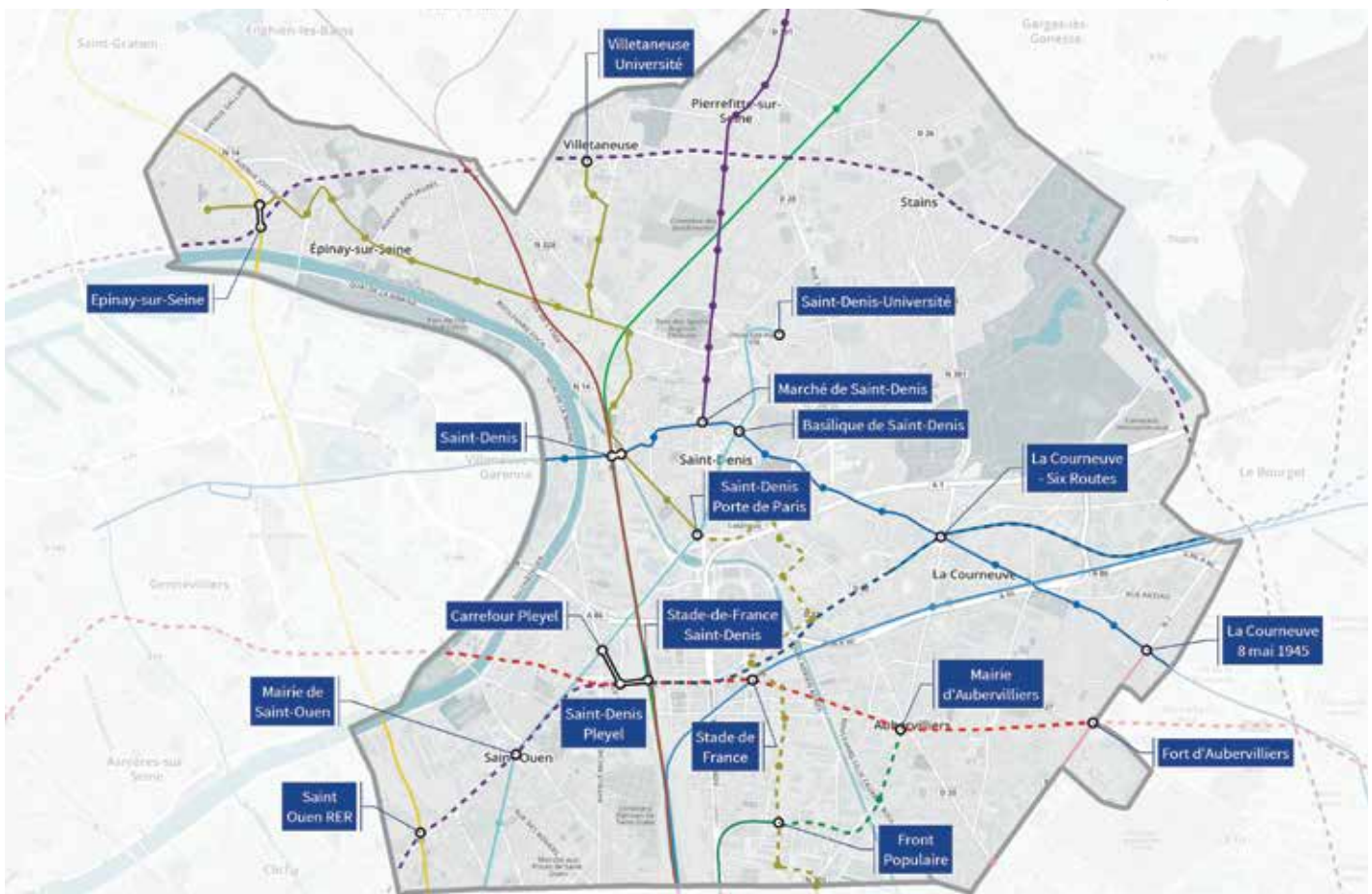
## De nombreux autres projets dans le périmètre de Saint-Denis

*Le nord de Paris, qui va accueillir l'essentiel des installations des JO (village olympique, centre de presse et des médias, stade olympique) englobe de nombreux projets de transports, d'équipements et de grandes opérations de renouvellement urbain, initiés bien avant la candidature de*

*Paris aux Jeux Olympiques. Ces projets vont considérablement impacter les facteurs d'attractivité du secteur : accessibilité améliorée, masse critique et rénovation de quartiers à grande échelle.*

### Le plus gros hub de transports du métro du Grand Paris

Les transports actuels et futurs



Le nord de Paris bénéficie déjà d'un maillage en transports bien développé avec **3 lignes de RER** (B, C et D), **1 ligne de Transilien** (H), **2 lignes de métro** (12 et 13) et **3 lignes de tramway** T1, T5 et T8. Les lignes de RER, Transilien et métro relient ce territoire au centre de Paris et aux grandes gares parisiennes (Gare du Nord, Châtelet - Les Halles et Gare de Lyon) alors que les lignes de tramway assurent une desserte locale fine (est-ouest avec le T1 et nord-sud avec le T5 et T8).

**Ce secteur va recevoir un renforcement notable de son offre de transport dans les prochaines années. Ces projets ont été initiés avant la candidature aux JO et ne sont pas dépendants de l'évènement mais l'échéance des JO permettra certainement que le calendrier des livraisons des nouvelles lignes prévues à horizon 2024 soit respecté.**

Le secteur va pleinement bénéficier du développement du réseau **du métro du Grand Paris. 3 des 4 nouvelles lignes automatiques viendront l'irriguer** (15, 16 et 17) et la future gare de « **Saint-Denis**

**Pleyel** » permettra en outre la correspondance avec le RER D et la ligne 13. Les lignes du métro du Grand Paris vont considérablement renforcer l'attractivité du secteur grâce à une liaison directe avec La Défense (2027), l'aéroport Charles-de-Gaulle (2027) et l'ensemble de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne à horizon 2030, facilitant l'accès aux pôles de bureaux de Saint-Denis pour l'ensemble des salariés de banlieue.

**Par ailleurs, les lignes de métro 12 et 14 vont être prolongées** depuis Paris jusqu'au cœur du territoire.

**La ligne 12** a connu une première extension en 2012 avec l'ouverture de

la station « Front Populaire » qui sera suivie en 2019 par l'ouverture de deux nouvelles stations à Aubervilliers. Ce prolongement permet de créer une nouvelle liaison vers Paris depuis un secteur jusqu'ici enclavé. **La ligne 14** du métro, dont le terminus est actuellement à Saint-Lazare, est en cours d'extension dans le cadre du projet du Grand Paris pour venir desservir **Saint-Ouen en 2020 et « Saint-Denis-Pleyel » en 2023**. L'ouverture de cette extension, outre la nouvelle liaison qu'elle crée vers la Gare Saint-Lazare et le centre de Paris, doit faire baisser de 25 % le trafic sur la ligne 13 saturée.

**Les nouvelles offres de transports dans le secteur de Plaine Commune**

2017

Annonce de la ville retenue pour les JO 2024

Mise en service du 1<sup>er</sup> tronçon du tramway express tangentielle nord

2019

Extension **métro ligne 12** à Aubervilliers

2020

Extension **métro ligne 14** Mairie de Saint-Ouen



**La ligne de tramway T8**, dont le tronçon nord (Saint-Denis porte de Paris – Epinay / Villetaneuse) a été mis en service en 2014, **sera prolongée en 2024 vers Paris et la gare « Rosa Parks »** qui regroupe le tramway T3B et le RER E. Ce nouveau tronçon viendra créer une liaison fine nord-sud entre le quartier de la Porte de la Chapelle en plein renouvellement, le secteur de la Plaine-Stade de France et le centre de Saint-Denis.

**Création d'une nouvelle ligne de tramway « express »** : une nouvelle ligne en rocade (tangentielle nord) de 28 km doit être mise en service entre Sartrouville (Yvelines) et Noisy-



le-Sec (Seine-Saint-Denis). En 2017, le 1<sup>er</sup> tronçon Epinay-sur-Seine / Le Bourget sera mis en service sur 11 km. Cette ligne, plus légère qu'un train mais plus rapide qu'un tramway, sera en correspondance avec les lignes de RER, le Transilien et le métro du Grand Paris. Le tronçon entre Le Bourget et Noisy-le-Sec pourrait être mis

en service en 2024 ; et la partie ouest, d'Epinay-sur-Seine à Sartrouville, pourrait voir le jour en 2027. Outre l'amélioration des transports en commun, le quartier Pleyel bénéficiera de la création d'une nouvelle bretelle d'accès depuis l'A86 pour les automobilistes en provenance de l'ouest de l'Île-de-France.

## JO de Paris

2023

Extension **métro ligne 14** à Saint-Denis-Pleyel

Mise en service du **métro du Grand Paris lignes 16 et 17 sud** (jusqu'au Bourget)

Création de **la correspondance avec le RER D** via le franchissement Pleyel

2024

Extension du **tramway T8** vers Paris

Mise en service du tronçon est de la **tangentielle nord**

2025

Mise en service de la **ligne 15** de Saint-Denis-Pleyel à Rosny-Bois-Perrier

2027

Mise en service de la ligne 15 de Saint-Denis-Pleyel à la Défense et Nanterre

Mise en service du tronçon nord de la **ligne 17** jusqu'à Roissy Charles de Gaulle

## Le renouveau du quartier Pleyel



Spallis



Bâtiment Industriel



Pleyad, Pôle Business

### **PLEYEL AUJOURD'HUI, UN QUARTIER QUI N'A PAS COMPLÈTEMENT ACHÉVÉ SON ESSOR**

Saint-Denis souffre d'une coupure urbaine liée à la présence des voies SNCF de la gare du nord qui constituent une barrière au développement économique et à la rénovation de la ville. Alors que le secteur du Stade de France a bénéficié de nombreux développements tertiaires et résidentiels, cette coupure a ralenti le développement du quartier Pleyel. Ce dernier est resté dans une situation intermédiaire où quelques immeubles résidentiels et de bureaux modernes ont été édifiés dans un secteur qui est resté encore fortement

marqué par un environnement bâti où perdurent de nombreux bâtiments industriels et friches.



SCNF

**Principaux  
immeubles  
tertiaires du  
secteur Pleyel et  
leurs principaux  
occupants**

Immeuble	Adresse	Date de construction	Surface	État d'occupation
<b>TOUR PLEYEL</b>	153 Boulevard Anatole France	1973	33 000	Vide en cours de restructuration. Transformation en hôtel, centre de conférence, et bureaux d'accompagnement
<b>GRAND ANGLE</b>	9 Rue du Dr Finot	2001	16 500	Vide rénovation lourde en cours
<b>CARRÉ PLEYEL I ET II</b>	5 Rue Pleyel	2005 et 2009	19 000 et 14 500	Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (départ fin d'année), l'Humanité, SNCF (rentrent dans l'immeuble) Chaffoteaux (Ariston)
<b>LE SPALLIS</b>	7 Rue Ampère	2009	37 000	EDF, Publicis, Eugène Perma
<b>CAP AMPÈRE</b>	1 Place Pleyel		70 000	EDF (propriétaire occupant) – salle européenne de trading d'énergie
<b>PLEYAD PÔLE BUSINESS</b>	39-47 Boulevard Ornano	1999-2015	35 000	Société Générale, Valeo, Spie, Weka
<b>CITÉ EUROPÉENNE DU CINÉMA</b>	20 Rue Ampère	2012	20 000	Europa Corp, Ecole Louis Lumière
<b>ETOILE PLEYEL 1</b>	42 Boulevard de La Libération	2003	10 500	60% vacant
<b>ETOILE PLEYEL 2</b>	4 Allée de Seine	1998	7 000	Panoranet, Kabo

A l'heure actuelle, le quartier Pleyel accueille déjà des entreprises du secteur public, de l'industrie, des services et notamment le pôle de la culture et de la création dynamisé par la Cité du Cinéma. Le pôle tertiaire existant, sur la base du seul recensement des plus grands immeubles de bureaux

(> 5 000 m<sup>2</sup>) représente une polarité de l'ordre de 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux, développée en grande partie depuis 2000. A l'heure actuelle, le secteur Pleyel souffre d'une vacante relativement importante dans ces grands immeubles dont certains doivent être restructurés.



## **PLEYEL, AU-DELÀ DES JO, UN CONCENTRÉ DE PROJETS**

**Pleyel constitue aujourd'hui le pôle majeur de redéveloppement à Saint-Denis. Outre les JO (village olympique), le secteur va bénéficier de projets de grande ampleur dans les prochaines années :**

- création d'un franchissement au-dessus des voies,
- ouverture de la gare « Saint-Denis-Pleyel »,
- opération d'aménagement du quartier,
- restructuration de certains programmes tertiaires existants qui viendront apporter une offre tertiaire modernisée (Grand Angle) ou seront reconvertis (tour Pleyel).

**Un des projets majeurs du territoire est de reconstituer une continuité entre l'est et l'ouest de Saint-Denis en créant une liaison au-dessus des voies SNCF.** Le projet de franchissement permettra la circulation entre le secteur du Landy et de Pleyel ainsi que la connexion entre la gare « Saint-Denis-Pleyel » et la gare existante du RER. Le projet doit également permettre aux sportifs résidant dans le village olympique de se rendre

sur les sites du secteur du Stade de France. Le projet de franchissement est porté conjointement par Plaine Commune, la SNCF et la Société du Grand Paris (délégation de maîtrise d'ouvrage à Plaine Commune Développement) qui ont retenu en 2016 le projet de l'agence Mimram. Ce projet propose la réalisation d'un pont de près de 300 mètres de long sur 20 de large offrant de grands espaces publics. Ce franchissement comprendrait une seconde partie habitée avec notamment un immeuble de bureaux de 15 000 m<sup>2</sup> et des restaurants, et devrait voir le jour en 2023.

On ne peut pas parler du quartier Pleyel sans évoquer **la nouvelle gare « Saint-Denis-Pleyel »** (architecte Kengo Kuma), **une des gares majeures du futur réseau du Grand Paris** dont la taille sera comparable à celle de « Châtelet - Les Halles ».

**La station « Saint-Denis-Pleyel », dont la mise en service est prévue en 2023,** doit permettre la connexion entre les lignes du métro du Grand Paris (lignes 14-15-16 et 17) avec la ligne 13 ; mais aussi l'interconnexion avec la gare « Stade de France Saint-Denis » où passe le RER D.

Cette station devrait voir passer quotidiennement 250 000 voyageurs. Le relatif éloignement des lignes existantes du métro et du RER en interconnexion, a rendu nécessaire de penser la gare non seulement dans sa partie échanges entre le sous-sol et l'extérieur (la profondeur des quais est de 27 m et profitera d'un éclairage naturel grâce à un patio), mais aussi dans sa liaison avec la ville avec la création d'un parvis et un accès au pont vers la gare de RER. Le projet de gare qui a été créé par Kengo Kuma pour la SGP devrait comporter des commerces, des espaces de travail type co-working et un jardin suspendu ouvert au public.

Au-delà de l'échéance de 2023 et de la mise en service du métro, **l'opportunité de la création d'une gare TGV à Pleyel reste ouverte.** En effet, la saturation de la Gare du Nord, rend envisageable l'ouverture d'une nouvelle gare TGV en banlieue pour répondre au trafic croissant. Le quartier pourrait ainsi devenir une nouvelle porte d'entrée à la capitale pour les TGV et les lignes Eurostar et Thalys. Aujourd'hui ce projet n'est pas acté et l'échéance de réalisa-

tion de cette gare reste lointaine.

Enfin, **une opération majeure d'aménagement est envisagée de longue date autour du site de la future gare du Grand Paris.** Dans un périmètre compris entre la tour Pleyel, le boulevard Ornano, la rue du Landy et les voies SNCF, **un projet mixte représentant un potentiel de développement d'environ 300 000 m<sup>2</sup> est en cours de définition.** Il comprendra une majorité de bureaux ainsi que des logements, des locaux d'activité, et des commerces. En 2016 une partie du site a été intégrée à la consultation lancée par la Métropole du Grand Paris « Réinventons la métropole » et l'ensemble de l'opération d'aménagement du quartier sera donc redéfinie en tenant compte des résultats de la consultation. Ainsi, l'enquête publique pour la création de la ZAC pourrait être lancée à l'été 2017 et la programmation pour la fin de la même année.

**Le site du « Franchissement Pleyel » proposé dans la consultation de la MGP,** porte sur un terrain situé de part et d'autre de la future gare « Saint-Denis-Pleyel ».

Il comprend le bâtiment pont associé à la passerelle de franchissement (projet Mimram), ainsi qu'un terrain de 4 hectares en bordure des voies, site actuellement occupé par des bâtiments à démolir. Le 1<sup>er</sup> tour de la consultation a été réalisé et 5 équipes ont été retenues pour la phase finale :

1. le projet « **Grand Parc Pleyel** » porté par Sogelym Dixence, Crédit Agricole Immobilier Promotion, Engie Avenue, Nouvelles Fonctions Urbaines, La Porte Montmartre et Euroéquipements
2. Le projet « **La V@allée Créative** » porté par BNP Paribas Real Estate
3. Le projet « **Etoile de la métropole** » porté par Kaufman&Broad et UBS Asset Management France
4. Le projet « **Made in Pleyel** » porté par Foncière des Régions, Financière Pichet, Poly Cités, Immobilière 3F, Résidences Sociales de Franc et Axis
5. Le projet « **Résonances** » porté par Vinci Immobilier, AXA REIM, Le Grand Réservoir Immobilier, SAS the Good Invest, Melt et Interparking

**Enfin, post JO, le site dédié à l'accueil du village olympique sera reconverti** et réintégré dans le tissu urbain existant avec des logements mais également des locaux à usage d'activités économiques pour 100 000 m<sup>2</sup> (voir partie 1).

**Ainsi, dans les 10 prochaines années, le secteur Pleyel va connaître un véritable renouveau qui lui permettra de changer totalement de visage et de cumuler de nombreux éléments d'attractivité au regard des nouveaux besoins des entreprises et habitants.**

En effet, Pleyel pourrait voir doubler son offre tertiaire suite aux projets annoncés dans le périmètre de la gare et voir son offre de transports évoluer de manière exponentielle grâce à l'arrivée de 4 nouvelles lignes de métro entre 2023 et 2027 et à la création d'une liaison vers le secteur du Stade de France. Post Jeux Olympiques, le site du village olympique sera rendu à la ville et viendra compléter le renouvellement du site.

## Plaine Commune Développement

### David Cocheton

Directeur Général Adjoint  
Plaine Commune Développement

### François Laurent

Directeur Opérationnel  
aménagement secteur ouest  
Plaine Commune Développement

*Le territoire de Plaine Commune, et en particulier Saint-Denis, apparaissent comme les grands gagnants de la candidature de Paris aux Jeux Olympiques de 2024. Quels sont selon vous les arguments qui ont le plus porté en faveur de ce territoire lors du montage du projet ?*

Plusieurs paramètres ont fait que Saint-Denis répondait particulièrement bien au cahier des charges pour les Jeux.

**La maîtrise et la disponibilité foncière** du secteur Pleyel est un premier

élément du choix de ce site. Pleyel est un des derniers sites de Saint-Denis qui offre des opportunités de développement de grande ampleur. A cette disponibilité, s'ajoute la maîtrise de ces fonciers. En effet, dans le prolongement de Pleyel il y a plusieurs secteurs forts de projets déjà programmés ou engagés : l'éco-quartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis, dont l'aménagement est maîtrisé par Plaine Commune Développement, pourra accueillir une partie du village olympique, alors que l'autre partie du Village se situera dans le quartier Pleyel sur le site « Universeine » de Vinci et sur la Ville de Saint-Ouen.

**Les caractéristiques géographiques de Pleyel**, situé en bordure de fleuve, permettent à la candidature parisienne de se positionner de manière compétitive par rapport à deux concurrents forts ayant une façade maritime : Los Angeles et Hambourg.

**La situation de Saint-Denis par rapport aux principaux sites des épreuves** répond aux attentes de proximité et de facilité d'accès des infrastructures pour les athlètes. Le futur village olympique est situé à

une relativement courte distance de nombreuses infrastructures majeures : le Stade de France et le centre aquatique seront accessibles à pied, et les sites situés dans Paris accessibles en transports en commun. La situation de Saint-Denis permet d'offrir une certaine compacité à la candidature de Paris.

**Une conjonction d'éléments favorables** comme le métro du Grand Paris, ou l'existence de grandes infrastructures, est venue conforter la position de Saint-Denis. En effet, le développement du métro avec l'ouverture de la station « Saint-Denis-Pleyel » est venu considérablement renforcer l'attractivité de Saint-Denis par rapport à d'autres sites concurrents en Ile-de-France.

A ces quatre éléments, on peut aussi ajouter la dimension rassurante du territoire de Plaine Commune. En effet, ce territoire (ancienne communauté d'agglomération) fonctionne de manière organisée et cohérente depuis plus de 15 ans. Plaine Commune a une forte maturité en matière de gestion d'enjeux urbains de grande importance, possède un

# Interview



modèle de développement maîtrisé et un éco-système développé. Ainsi, la candidature aux JO vient se greffer sur une stratégie de développement dynamique et bien rodée.

*Vous soulignez l'importance des projets existants dans l'attractivité de Saint-Denis. On a l'impression que la candidature de Paris est à l'exact opposé de celle de Londres, pour qui les JO avaient été l'opportunité de lancer une opération de renouvellement urbain.*

Il ne faut pas oublier que Londres a été désignée pour accueillir les Jeux Olympiques en 2005, soit avant la crise. Le contexte d'attribution des JO et les critères étaient très différents de ceux qui président à la candidature de Paris pour les JO de 2024. Ainsi, le fait que 95 % des infrastructures sportives existent ou que les transports soient déjà programmés sont des éléments particulièrement forts de la candidature et font que Saint-Denis répond particulièrement bien à ces attentes.

## *« L'organisation des Jeux est également l'opportunité de changer l'image de ce territoire. »*

*Hormis les infrastructures, quel sera l'héritage des JO pour Saint-Denis selon vous ?*

En premier lieu, l'obtention de l'organisation des Jeux est la garantie pour le territoire de la réalisation des investissements dans le calendrier prévu. C'est un élément d'intérêt considérable en matière de développement économique.

L'organisation des Jeux est également l'opportunité de changer l'image de ce territoire qui reste encore stigmatisé. L'image qu'en ont les entreprises et les investisseurs a déjà considérablement évolué ces 15 dernières années, mais il reste encore beaucoup de progrès à faire dans l'esprit des médias et du public.

Enfin, c'est l'opportunité pour nous de faire évoluer le contenu de notre projet et de franchir une étape supplémentaire. Pendant la décennie 2000-2010 nous avons dû convaincre de la capacité de Plaine Commune à se développer en affirmant une polarité tertiaire forte (au travers des opérations du Landy et du Cornillon par exemple). Dans cette 1<sup>ère</sup> phase, nous avons surtout vu arriver des back-office et avons travaillé avec des promoteurs et investisseurs « pionniers ». Depuis 2010, nous voyons arriver une nouvelle génération d'entreprises avec l'implantation de sièges sociaux et nous voyons également une démarche plus en amont des promoteurs et investisseurs. L'obtention des JO, avec le potentiel de transformation qu'ils portent, (...)

*jeux*

## Plaine Commune Développement (suite)

(...) nous permettrait de franchir une nouvelle étape : sortir de la programmation « quartier d'affaires » pour produire de la ville mixte. Ainsi, dans un périmètre très compact à Pleyel, nous pouvons envisager toutes les fonctions urbaines et pour la reconversion du village olympique nous éviterons une mono affectation en logements et prévoyons également des locaux à usage tertiaire.

*Le quartier Pleyel justement va accueillir d'autres projets que le village olympique. Dans ce quartier on parle d'une opération d'aménagement mais également de l'appel à projets de la MGP ; pouvez-vous nous en dire plus ?*

Pleyel est resté en arrière du développement du territoire jusqu'à maintenant, pour autant Plaine Commune a depuis longtemps envisagé le lancement d'une opération d'aménagement. Mais avant de lancer tout projet urbain, certains éléments devaient

être validés : l'arrivée des transports et la création du franchissement des voies SNCF. Aujourd'hui ces deux paramètres sont confortés et nous pouvons envisager d'avancer. Une opération d'aménagement est donc prévue dans le périmètre de la future gare du Grand Paris et du futur pont. La consultation qui a été lancée par la MGP sur le site du franchissement Pleyel n'est d'ailleurs pas incompatible avec le projet d'aménagement. Cette consultation permettra au territoire de bénéficier du meilleur projet via le concours et de déplaçonner les ambitions de programmation de ce site, en parallèle le futur projet d'aménagement sera défini en tenant compte de cette consultation. L'enquête publique sera lancée l'été prochain et la programmation sera définie fin 2017.

*Pour conclure, on entend de plus en plus parler d'une double attribution des Jeux en septembre, pour 2024 et 2028. D'après vous, quels seraient les impacts pour le territoire de Plaine Commune si la candidature de Paris était retenue seulement pour 2028 ?*

Les Jeux Olympiques ne font pas le projet du territoire de Plaine Commune et les projets ne s'arrêteront

pas pour autant. Toutefois, deux conséquences sont immédiatement identifiables si jamais Paris était retenue pour 2028.

Le risque de retard sur la livraison des infrastructures est un premier inconvénient non négligeable. Ces transports sont souvent une condition au développement économique et à l'implantation des entreprises. Un retard de livraison entraînerait forcément un retard dans le développement du territoire.

Autre élément très important si les JO sont en 2028 : le gel des terrains qui doivent accueillir les infrastructures programmées pour les Jeux. Les villes concernées font déjà un effort notable en acceptant que certains projets soient potentiellement gelés pendant 7 ans jusqu'aux JO (sans compter la reconversion derrière). Repousser l'échéance de 4 ans supplémentaires peut devenir un obstacle et il est possible que dans ce cas le projet soit revu et que certains sites soient remis en cause. Le dossier d'organisation des JO pourrait donc in fine être différent si la candidature de Paris était retenue pour 2028 plutôt que pour 2024.

# Suite

## Les autres grandes opérations d'aménagement

### UNE MUTATION URBAINE DÉJÀ BIEN ENTAMÉE AU NORD DE PARIS

Depuis une vingtaine d'années, les communes du nord de Paris ont conduit de nombreuses opérations de redéveloppement, tirant parti de friches industrielles présentes sur leur territoire. Certaines opérations ont déjà été totalement réalisées ou sont en voie d'achèvement et ont initié un fort renouveau urbain. **Le cumul des seules plus grandes opérations déjà réalisées représente environ 2 millions de mètres carrés de développements sur le secteur inscrit entre la porte de Clichy, la Porte d'Aubervilliers et le Stade de France.**

### A la Plaine-Saint-Denis (Saint-Denis / Aubervilliers / Paris 19<sup>ème</sup>) :

Un grand nombre de projets sont conduits depuis 25 ans sur ce territoire qui va de Paris au Stade de France. A la fin des années 80, sur les anciens sites industriels de la Plaine-Saint-Denis, une ZAC d'une vingtaine d'hectares a été créée dont l'aménagement a été confié à la Sequano : la **ZAC de La Montjoie**. Cette dernière a vu son périmètre étendu d'une dizaine d'hectares en 2010 (périmètre compris entre l'avenue du Président Wilson, la rue du Landy, la rue des Fillettes et la rue de la Montjoie) et représente un total de près de

**400 000 m<sup>2</sup> de développements**, en logements (162 000 m<sup>2</sup>), bureaux (105 000 m<sup>2</sup>), équipements (67 000 m<sup>2</sup>) et équipements publics (35 000 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, depuis les années 90, Icade mène le redéveloppement du site des anciens EMGP dans le **Parc des Portes de Paris** (bordé par le périphérique, l'avenue du Président Wilson et les rues Prudhon et des Gardinoux) qui accueille, sur 50 hectares et **310 000 m<sup>2</sup> de bâtiments**, environ 300 entreprises du secteur de l'audiovisuel (Euro Media, Air production, Endemol France), du textile (Kookai, Nike), et d'autres activités (Agatha,



Vente privée, secteur de La Plaine



Office Dépôt, Solvay, FNAC.com, Quick France pour son siège et ses services logistiques). C'est surtout l'industrie du divertissement qui a su tirer parti de la présence des grands bâtiments issus des activités de stockage des EMGP et qui marque ce secteur avec la production de grandes émissions phares de la télévision depuis les années 1990.

lcade a également lancé le développement d'un autre site dans le milieu des années 2000 : **le Parc du Millénaire**, qui fait face au Parc des Portes de Paris, a une vocation plus tertiaire et commerciale. Il accueille aujourd'hui plusieurs grands immeubles tertiaires qui représentent un pôle de l'ordre de **170 000 m<sup>2</sup> de bureaux**, occupés par de grandes entreprises privées ou services de l'Etat : BNP Paribas (Millénaire 1 et Millénaire 4), l'Agence Régionale de Santé (Millénaire 2), l'IFOP (Millénaire 2), le Ministère de la Justice (Millénaire 3), ou encore le campus tertiaire de Veolia (45 000 m<sup>2</sup>). Le site comprend également un centre commercial de 120 boutiques. Le parc du Millénaire est compris dans la ZAC « Parc Canal » qui comporte également des logements mais aussi le



Immeuble de l'AFNOR, Cornillon sud

« Fashion Center » (41 000 m<sup>2</sup> livrés en 2015) dédié au commerce international du textile. Ce dernier vient compléter l'offre immobilière existante (CIFA, 38 000 m<sup>2</sup> livrés en 2006) dédiée à l'import-export de textile qui s'est implanté à Aubervilliers dans le secteur de La Plaine et qui représente la 1<sup>ère</sup> plate-forme de commerce du textile en Europe. Actuellement 1 600 grossistes sont implantés à Aubervilliers.

Dans ce secteur, lcade possède encore de nombreuses opportunités de développement, en particulier dans le secteur du canal Saint-Denis à Aubervilliers où environ **100 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires peuvent être construits**.



Gare du RER B, Cornillon Sud

### A Saint-Denis (Stade de France et Landy) :

L'organisation de la coupe du Monde de Football en 1998 et la construction du Stade de France à Saint-Denis ont poussé les pouvoirs publics à lancer la dépollution et la ré-urbanisation d'anciennes friches industrielles situées en bordure de l'autoroute A1 et de l'A86. La construction du Stade de France est un excellent exemple de l'impact qu'un événement sportif majeur peut avoir sur son environnement et plus spécifiquement sur la commune de Saint-Denis. Deux ZAC, **Cornillon Nord** (autour du Stade de France) et **Cornillon Sud** (gare RER B) ont été initiées dans les années 80 et 90. La ZAC du Cornillon Nord comprenait un développement mixte



de bureaux et logements autour du Stade de France et la ZAC du Cornillon Sud comportait exclusivement du bureau. Ces deux projets ont permis le développement d'environ **300 000 m<sup>2</sup>** neufs dont plus de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Un peu plus tard, au début des années 2000, une nouvelle ZAC est lancée, située entre l'avenue du Président Wilson et les voies SNCF. La **ZAC du Landy** (20 hectares dans sa première version) comprenait le développement de près de 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux concentrés sur 6 immeubles : Eurostade, Le Jade, Le Wilo, Innovatis 1 et 2 et Cap Lendit, 40 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et environ 400 logements. Etendue vers

le nord pour être quasiment doublée (35 hectares), le développement final de la ZAC du Landy représente plus de **500 000 m<sup>2</sup> de développements** : 400 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 13 000 m<sup>2</sup> de commerces, 50 000 m<sup>2</sup> d'activités et 500 logements. Ce secteur accueille aujourd'hui la SNCF, Generali, la Société du Grand Paris, Arcelor Mittal, SFR, Siemens....

#### A Saint-Ouen :

La tertiарisation du territoire de la commune de Saint-Ouen a également été initiée dans les années 90 avec la réalisation de 3 ZAC en entrée de ville : la ZAC Victor Hugo, le long du boulevard périphérique du boulevard Victor Hugo, la ZAC et de la Place du RER et la ZAC de la Porte de

Saint-Ouen. L'ensemble des grands développements tertiaires livrés sur ce secteur de Saint-Ouen représente environ 260 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

## ENCORE UN FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Alors que des opérations de grande ampleur ont déjà été menées, d'autres projets majeurs sont en cours dans le périmètre qui accueillera les JO et continuent le travail de requalification urbaine.

**Ces grands projets représentent un potentiel de développement considérable. Les plus grandes opérations recensées représentent environ 300 hectares de foncier potentiellement mutable pour environ 3 millions de mètres carrés tous types de surfaces confondus (dont environ le tiers en bureaux).**

Ces projets seront étalés sur plusieurs années et tous ne verront pas le jour, ou feront l'objet d'adaptations selon les évolutions du marché. Les projets présentés ci-dessous (par taille décroissante) sont les principales opérations et ne représentent pas l'exhaustivité des projets en cours ou prévus.

### L'éco-quartier des Docks (Saint-Ouen) : mixte

La ville de Saint-Ouen et la Sequano ont entrepris au début des années



Les Docks, Saint-Ouen

2000 une opération majeure de requalification d'anciennes friches industrielles (Alstom et Total) dans le cadre d'une ZAC de **100 hectares** qui doit s'achever en 2025. Cette dernière est la plus grande opération du secteur et se trouve à une station de métro du quartier Pleyel et du village olympique.

Le projet des **Docks de Saint-Ouen** doit offrir à terme près de **900 000 m<sup>2</sup> de développements comprenant** : 4 000 logements (440 000 m<sup>2</sup>), plus de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités économiques, 68 000 m<sup>2</sup> de commerces ainsi que des équipements publics (68 000 m<sup>2</sup>).

L'éco-quartier des Docks accueille



Alstom, Saint-Ouen

déjà des entreprises de renom comme **Alstom** qui s'est étendu sur plusieurs bâtiments tertiaires sur le site, l'agence **Saguez & Partners** implantée sur un peu plus de 4 000 m<sup>2</sup> dans l'ancienne halle Alstom (2016), le **Conseil Général d'Ile-de-France** qui a signé deux baux en 2017 sur les opérations Influence et Influence 2.0, deux projets développant respectivement 33 000 et 17 000 m<sup>2</sup> ; ou le **RSI** (Régime Social des Indépendants) qui s'est positionné sur 8 700 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Dock en Seine déjà en partie occupé par SVP.

Fin 2016 a également été signé le protocole d'implantation du **campus Hospitalo-Universitaire Grand-Paris Nord** qui regroupera les activi-



tés médicales des hôpitaux Beaujon (Clichy) et Bichat (Paris 18) et accueillera des activités d'enseignement et de recherche. Cet ensemble doit voir le jour pour 2025 dans le secteur Ardoin-nord à proximité du Syctom.

L'opération des Docks de Saint-Ouen est encore loin d'être achevée et offre encore des opportunités. Parmi les fonciers dont le développement n'a pas encore été lancé on pourra notamment retenir les sites suivants :

- **3 opérations dans la partie la plus au sud du site**, en limite de Clichy (rue Pierre) : un site d'un potentiel de développement de 60 000 m<sup>2</sup>, un autre de 40 000 m<sup>2</sup> et un troisième pour un potentiel de 16 000 m<sup>2</sup>. Aucun de ces trois sites n'a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à ce stade mais des promoteurs ont manifesté leur intérêt pour ces sites.
- **3 sites RFF situés dans la partie sud** (rue des Docks et rue Ardoin) : un premier foncier représente un potentiel de 12 000 m<sup>2</sup> de logements et commerces et 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux, le deuxième foncier est exclusivement à usage



de bureaux pour 44 000 m<sup>2</sup> et le troisième site pourrait représenter un développement tertiaire supplémentaire de 40 000 m<sup>2</sup>. Les deux premiers sites seraient sur une échéance 2021 et le troisième en 2023. Un intérêt a été manifesté de la part de promoteurs pour l'acquisition des sites.

- **2 projets dans la partie la plus au nord du site** (Albert Dalhenne) qui est également la plus proche du village olympique et du quartier Pleyel. Les lots N8A et N8B, maîtrisés par Nexity, développent un potentiel de 15 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>. Le permis de construire du lot N8B a été déposé et l'opération est pré-commercialisée à hauteur de 30 %.

#### La ZAC Nozal Front Populaire (Aubervilliers, Saint-Denis) : mixte

Cette ZAC de **35 hectares**, située dans le secteur de la Plaine-Saint-Denis, est l'extension d'une première ZAC (Nozal-Chaudron) initiée dans le courant des années 90 et se trouve dans la continuité de la ZAC de la Montjoie. Le projet, dont environ 50 % sont déjà livrés, englobe plusieurs volets :

- l'aménagement urbain autour de la nouvelle station de métro ligne 12 « Front Populaire » ouverte en 2012,
- l'installation de l'université Paris 13 avec la « Maison des Sciences de l'Homme » en 2015
- l'arrivée du futur campus Condorcet en 2019
- et l'arrivée du futur tramway T8 en 2024.

**Le projet comprend de nombreux développements qui représentent près de 650 000 m<sup>2</sup> de constructions,**

avec plus de 4 000 logements, plus de 310 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 6 800 m<sup>2</sup> de commerces et des équipements (écoles et gymnase). A l'heure actuelle, cette opération comporte quelques développements de bureaux en cours comme l'immeuble Pop-Up d'Icade (28 000 m<sup>2</sup>) face au métro ou encore le développement d'un projet de 8 000 m<sup>2</sup> porté par QNB et en partie précommercialisé (îlot G). D'autres fonciers sont encore à lancer pour le développement du solde des projets : 3,5 hectares dans le nord de la ZAC près de l'avenue du Président Wilson (fonciers AB Production) et environ un tiers des surfaces résidentielles dans la partie sud de la ZAC, qui ne sera lancée qu'à plus long terme (sortie entre 2020 et 2027).

Cette ZAC vient dans la continuité du Parc des Portes de Paris d'Icade et vient compléter la ZAC de la Montjoie, bouclant un renouvellement urbain majeur entre le secteur du Stade de France et la Porte de la



Chapelle. Par l'enchaînement de ces différentes opérations, une grande partie du secteur, qui va du boulevard périphérique au Stade France et de l'autoroute A1 au canal Saint-Denis, est en passe d'être restructurée.

**L'opération Gare Confluence (Saint-Denis) : dominante logements**

Cette opération majeure est conduite depuis 2012 sur un territoire de 65 hectares autour de la gare de « Saint-Denis », regroupant le RER D,

le Transilien H et le tramway T1. Bordé par la Seine et le canal Saint-Denis, le secteur Gare Confluence comporte **4 opérations qui s'étageront jusqu'en 2025 et représentent un cumul de plus de 1 300 logements, 200 chambres d'étudiants, plus de 2 000 m<sup>2</sup> de commerces et plus de 80 000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés aux activités économiques.**



#### **1. La ZAC Alstom Confluence**

**« Néaacité » (2012-2017) :** sur une ancienne friche industrielle d'Alstom, l'éco-quartier « Néaacité » comprend 500 logements et 200 chambres d'étudiants, 26 000 m<sup>2</sup> de locaux dédiés aux activités économiques et des équipements publics. Le projet tertiaire du site, développant un potentiel de 22 000 m<sup>2</sup> de bureaux est détenu par Alstom avec le groupe Brémont pour promoteur ; le permis n'est pas déposé à ce jour.

#### **2. Le secteur Brise-Echallas (2012-**

**2017) :** cette opération porte sur la résorption de l'habitat insalubre avec la démolition-reconstruction d'une centaine de logements et la rénovation d'une cinquantaine d'autres. L'opération comporte également la construction de 950 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et d'une crèche.

#### **3. La ZAC Sud Confluence (2012-2023) :**

sur une ancienne friche

industrielle de 7,5 hectares, un programme mixte est en cours. Il comprendra environ 700 logements, 60 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, des commerces et des équipements publics (école) ainsi que le réaménagement des espaces publics. Dans ce secteur, Nexity est positionné sur un foncier tertiaire (rue Charles Michels) dont le potentiel de développement est de l'ordre de 41 000 m<sup>2</sup> ; il n'y a pas de permis de construire déposé à ce stade. Deux autres opérations de 9 000 et 10 000 m<sup>2</sup> (Gallium 1 et 2) situées rue du Port à proximité de la gare, sont actuellement maîtrisées par GA et ont obtenu leur permis de construire.

#### **4. Le réaménagement du pôle gare**

**(2012-2025) :** la gare de Saint-Denis est une des principales gares de la banlieue parisienne en termes de trafic. Les accès, le parvis de la gare et l'inter-modalité entre le RER D, le Transilien et le tramway seront améliorés alors que la ligne T8 devrait venir compléter le réseau existant.



### Gare des Mines – Fillettes (Paris, Saint-Denis, Aubervilliers) : mixte

Le projet « Gare des Mines – Fillettes » a la particularité d'être à cheval sur 3 communes et représente un total de **22 hectares** sur le site d'une ancienne gare à charbon. Actuellement scindé en 2 par le passage du boulevard périphérique, le projet permettra à terme de rattacher Saint-Denis et Aubervilliers à Paris grâce à la couverture du boulevard périphérique sur un peu plus de 200 mètres, couverture qui sera agrémentée d'un espace vert. Le projet bénéficiera du développement de l'offre de transports en commun avec la mise en service du Tramway T8 et l'extension de la ligne 12 du métro.

Le site a une vocation mixte, avec la construction projetée de plus de **300 000 m<sup>2</sup> de bâtiments**, dont 1 500 logements (40 % de logements sociaux) combinés à 150 000 m<sup>2</sup> dédiés aux bureaux et activités économiques. Les immeubles de bureaux viendront se positionner en bordure du périphérique afin de faire écran aux nuisances liées à la circulation.

Par ailleurs, ce site vient s'insérer dans une opération urbaine majeure conduite par la ville de Paris : l'opération Paris-Nord-Est, qui englobe d'autres projets, et dont le potentiel de développement est considérable : les opérations McDonald et Claude Bernard déjà livrées, qui représentent 300 000 m<sup>2</sup> de développements ; l'opération Chapelle International, en chantier actuellement, très mixte avec notamment de la logistique urbaine ; ou encore le projet « Triangle Eole Evangile », attribué à une équipe menée par Linkcity dans le cadre de l'appel à projets « Réinventer Paris » et qui accueillera plus de 400 logements.

### Le Bourget : un projet mixte à dominante tertiaire autour de l'aéroport et de la gare

La ville du Bourget est connue pour son Musée de l'Air et son aéroport d'affaires (le 1<sup>er</sup> en Europe), qui ont naturellement attiré de nombreuses entreprises du secteur, déjà implantées ou qui envisagent de le faire (Dassault Falcon Services, Cessna et Embraer) et l'ont naturellement placée au cœur du Cluster Aéronau-

tique du Grand Paris. Toujours dans le cadre des activités aéronautiques, l'AFMAé (école dédiée aux métiers de l'aérien) devrait s'installer également au Bourget et Airbus Helicopters vient de s'installer dans son nouveau siège situé à Dugny.

Un projet urbain de grande ampleur est envisagé entre la future gare du Grand Paris (lignes 16 et 17) et l'aéroport. **En effet, la construction de 220 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et hôtels est envisagée** et devrait être complétée par la construction de **100 000 m<sup>2</sup> de logements**. Par ailleurs, la construction d'un centre commercial de 60 000 m<sup>2</sup> pourrait être envisagée dans l'enceinte de l'aéroport.

### L'éco-quartier du Fort d'Aubervilliers (Aubervilliers) : mixte à dominante logements

A l'est du territoire de Plaine Commune, ce site de **36 hectares** à proximité du fort d'Aubervilliers est actuellement desservi par la ligne 7 du métro et bénéficiera de la création d'une nouvelle gare du métro du Grand Paris en 2025 (ligne 15).

La ZAC créée en 2014 prévoit le développement **d'un quartier mixte qui représente environ 290 000 m<sup>2</sup> de développements** et comprendra 1 800 logements (226 000 m<sup>2</sup> dont 30 % de logements sociaux) auxquels s'ajouteront 200 logements spécifiques (étudiants, seniors), 40 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités économiques en lien avec le « Territoires de la Culture et de la Création » ainsi que 10 000 m<sup>2</sup> de commerces et des écoles. Les premières livraisons sont attendues à partir de 2019.

En tant qu'éco-quartier, ce projet prévoit notamment de mettre l'accent sur les espaces verts, les circulations douces, les performances énergétiques des bâtiments et la gestion des déchets.

#### Les Tartres (Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Saint-Denis) : dominante logements

Au nord du territoire de Plaine Commune, les Tartres sont situés sur l'axe routier en direction de l'aéroport Charles-de-Gaulle ainsi qu'à l'articulation entre plusieurs clusters (Culture et Création, Aéronautique). Il s'agit

d'un site de **40 hectares**, relativement peu urbanisé mais bénéficiant d'une desserte en métro (ligne 13), de la présence de l'université de Paris 13 et de l'implantation récente des Archives Nationales.

**Une ZAC a été créée en 2011 pour le développement d'un quartier mixte de 190 000 m<sup>2</sup>**, qui comprendra près de 1 700 logements, 660 chambres d'étudiants et de jeunes travailleurs, 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités ainsi que des équipements publics et 15 hectares d'espaces verts.

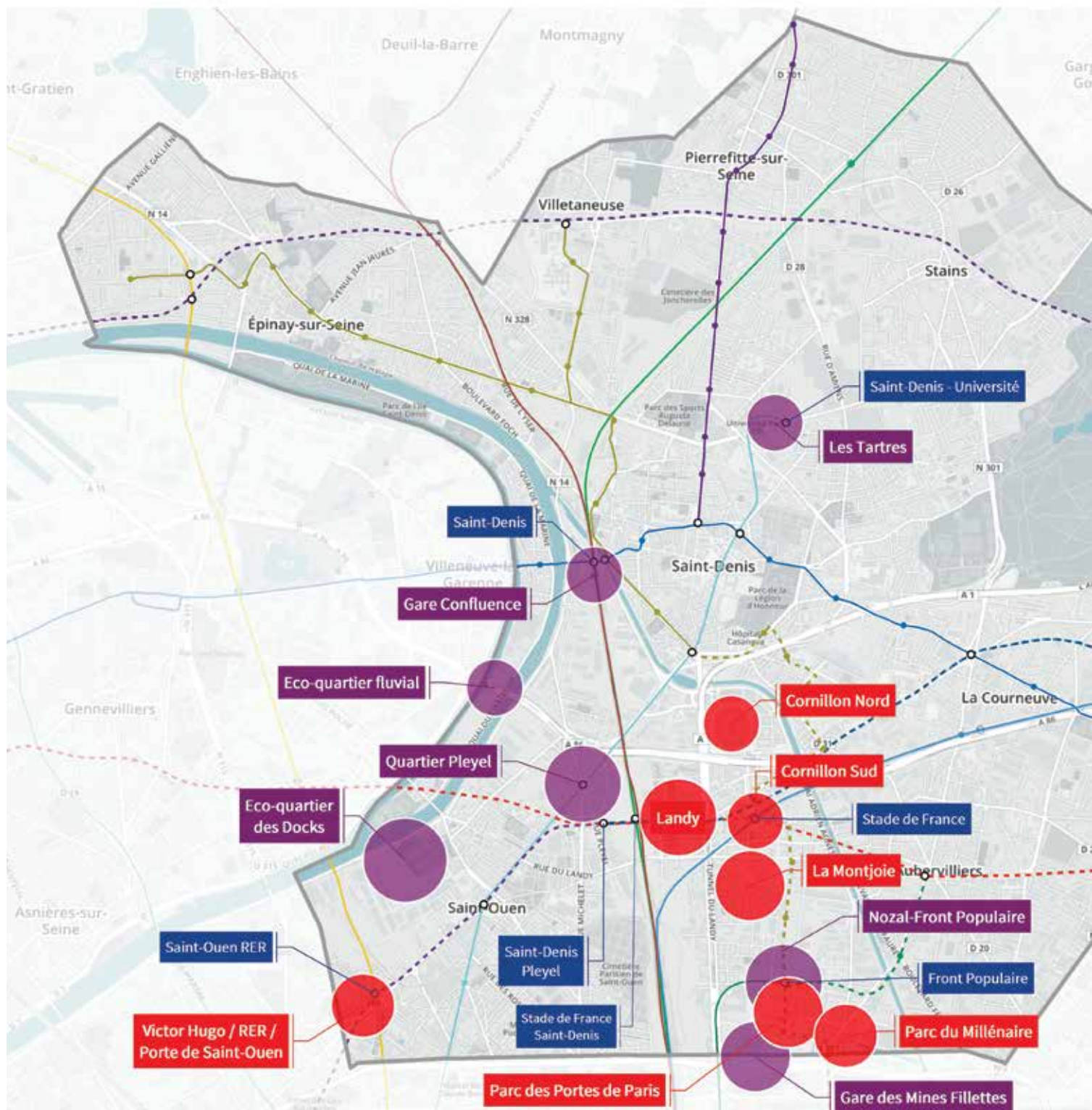
#### L'éco-quartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis (Ile-Saint-Denis) : dominante logements

Au cœur de l'Ile-Saint-Denis, un éco-quartier de **14 hectares** est en train de voir le jour, face à la Cité du Cinéma et au quartier Pleyel. Développé sur le site d'anciens entrepôts du Printemps et des Galeries Lafayette, ce nouveau quartier possède une forte dimension écologique et collaborative : préservation des espaces naturels, gestion de l'eau (0 rejet d'eau pluviale), quartier sans voiture, parkings et espaces mutualisés dans les immeubles (terrasses,

jardins)... Il comporte également 7,3 hectares d'espaces publics.

Ce quartier pourrait développer à terme environ **150 000 m<sup>2</sup>** et présente avant tout une vocation résidentielle avec la construction de **1 000 logements** (90 000 m<sup>2</sup> au total dont 30 % de logements sociaux) mais comporte également le développement d'espaces dédiés aux activités économiques avec un objectif de créer **1 000 emplois** sur le site (50 000 m<sup>2</sup> dédiés). La démolition des anciens entrepôts a débuté en 2013 et les premières livraisons sont intervenues en 2016. **Une grande partie du projet, celle située face au quartier Pleyel, est affectée au futur village olympique.** Ainsi, dans l'immédiat le développement de l'éco-quartier fluvial est suspendu aux résultats de la compétition : si Paris gagne l'organisation des JO, une partie du site recevra effectivement une partie du village olympique.

## Projets urbains hors Jeux Olympiques







## Le Campus Condorcet

Ce campus est situé sur deux sites : dans le secteur de la Plaine à Aubervilliers (ZAC Front Populaire) et Porte de la Chapelle à Paris. Dédié aux sciences humaines, il accueillera plus de 15 000 personnes sur un site qui développera au total **121 000 m<sup>2</sup> (SU) de bâtiments sur 7,5 hectares** et comportera 450 logements étudiants. Une partie des ouvrages sera réalisée en Partenariat Public Privé (PPP) et une partie en Maîtrise d'Ouvrage Publique (MOP).

C'est le site d'Aubervilliers qui accueillera la plus grande partie du projet (106 000 m<sup>2</sup>) sur un site de 6,4 hectares implanté près du terminus du métro de la ligne 12. Pour la partie parisienne, la Mairie de Paris a mis à disposition un site de 1 ha sur l'emprise de l'ancienne gare Dubois à

La Chapelle sur lequel 15 000 m<sup>2</sup> de bâtiments seront édifiés à partir de 2019. Le site de la Chapelle abritera notamment des locaux dédiés à l'enseignement (dont 2 amphithéâtres) et à l'administration, une bibliothèque et une cafétéria. Le site d'Aubervilliers accueillera la bibliothèque, le pôle services et des locaux d'enseignement. Les travaux d'Aubervilliers ont commencé en décembre 2016 pour une livraison programmée en 2019.

Ce campus regroupera des universités et écoles prestigieuses et représentera le **1<sup>er</sup> pôle de sciences-humaines en Europe** : Ecole de Hautes Etudes en Sciences Sociales, Ecole Nationale des Chartes, les universités de Paris I (Panthéon-Sorbonne), Paris 8 (Vincennes-Saint-Denis) et Paris 13 (Nord), le CNRS ou encore l'INED.

## Les sites de l'Appel à Projets de la MGP et les opérations ponctuelles

### LES SITES DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Le succès de l'Appel à Projets Innovants « Réinventer Paris » a fait école auprès de la Métropole du Grand Paris (MGP) qui a fédéré différents sites (terrains, friches, bâtiments à reconvertir) situés dans son périmètre d'intervention et lancé un appel à projets fin 2016.

Dans le périmètre immédiat des équipements des JO, plusieurs sites ont été retenus, dont les quelques opérations suivantes (hors les projets déjà cités par ailleurs) :

- **La piscine de Saint-Denis** : l'ancienne piscine municipale, aujourd'hui désaffectée, est localisée en plein centre de Saint-Denis, à proximité des transports et de la Basilique. Le bâtiment de 2 800 m<sup>2</sup> a été proposé à la vente pour une programmation culturelle. 3 projets ont été retenus pour la phase finale de la consultation.



Puces de Saint-Ouen, Paris

- **La friche Babcock à la Courneuve** : le bâtiment sud de l'ancienne usine Babcock est implanté à 5 minutes du RER B « La Courneuve-Aubervilliers », à proximité du tramway T1 et sera desservi par le métro du Grand Paris. Le bâtiment développe 38 000 m<sup>2</sup> à reconvertir en un programme mixte de logements, activités culturelles et événementielles. Une partie du site a déjà fait l'objet d'une reconversion avec l'arrivée de l'activité fiduciaire de la Banque de France prévue pour fin 2017. 3 projets ont été retenus pour la phase finale : « Archi-Lab » porté par Vinci, « Babcock Révolution » porté par Sogeprom / Interconstruction / Brownfields / Poly Cités et SA

Intercoopérative et enfin « la Fabrique de la Culture » porté par la Compagnie de Phalsbourg / Emerige / Codeurs & Cie.

- **Le quartier de la Bongarde à Villeneuve-la-Garenne** : ce site de 20 000 m<sup>2</sup> fait face au futur village Olympique qui doit être implanté à Pleyel et se situe à proximité du nouveau centre commercial Quartz. Ce quartier bénéficiera à terme d'une gare du métro du Grand Paris (ligne 15). Ce site est actuellement une friche à reconvertir vers un usage mixte. 2 projets ont été retenus en phase finale : un projet porté par Altarea-Cogedim et le projet « City Quartz » porté par Sogeprom Habitat et Vinci Immobilier.

- **Terrain ASPP à Pantin :** situé à proximité du Fort d'Aubervilliers, cet ancien terrain de sport de plus de 20 000 m<sup>2</sup> offre un potentiel de développement de 6 000 à 10 000 m<sup>2</sup>. Desservi par la ligne 7 du métro, il bénéficiera d'une gare du métro du Grand Paris (ligne 15). La programmation envisagée pour ce site est à dominante logements. 3 projets ont été retenus : « Eveils » porté par Emerige et Ogic, « Green Floors » porté par Nacarat et le projet « Pinocchio » porté par Demathieu & Bard Immobilier et Brownfields.
- **Cap Saint-Ouen :** le bâtiment est un hôtel d'activités de 18 000 m<sup>2</sup> situé au cœur du marché aux puces de Saint-Ouen. La programmation envisagée serait une reconversion du site en lien avec les activités du marché aux puces (art, hôtellerie). 2 projets ont été retenus : l'un est porté par Novaxia avec Engie Avenue, et l'autre « Le Palais des Puces » est porté par Valream.

#### D'AUTRES OPÉRATIONS PONCTUELLES DANS LE SECTEUR

En-dehors des grands projets urbains en cours ou des appels à projets initiés par les pouvoirs publics, des opérations indépendantes sont éga-

lement identifiées et portées par des promoteurs et/ou des investisseurs.

Parmi les opérations les plus importantes (> 20 000 m<sup>2</sup>) recensées dans le périmètre proche des JO, nous pouvons citer les projets suivants, qui représentent **un potentiel d'environ 220 000 m<sup>2</sup> de développements** ou restructurations tertiaires supplémentaires. Toutefois, de nouveau une grande partie de ces sites n'a pas encore fait l'objet d'une demande de permis de construire et ne sera lancée que si les conditions sont favorables.

- A Aubervilliers, un foncier situé au niveau du Pont de Stains dont le potentiel de développement en bureaux pourrait atteindre **60 000 m<sup>2</sup>**. Le site est une friche industrielle implantée au pied du pont qui donne accès à La Plaine-Saint-Denis et au secteur du Millénaire.
- A Saint-Ouen en entrée de ville, la restructuration de l'immeuble obsolète libéré par **l'Oréal** rue Touzet-Gaillard. L'ensemble représente **60 000 m<sup>2</sup>** de bureaux dans le quartier tertiaire établi de Saint-Ouen, à proximité immédiate de Paris.
- A proximité de la gare du RER B « La Plaine-Stade de France »,

l'opération de bureaux « **Moods** » (ex Melchior) de plus de **30 000 m<sup>2</sup>** est montée par Sogelym-Dixence. Le permis de construire a été délivré et l'opération est lancée suite à sa vente à Aviva. Elle se situe au cœur du secteur Cornillon et bénéficie de la présence du RER, de l'autoroute A1 et de l'A86. C'est l'un des secteurs de bureaux les plus établis de Saint-Denis et à terme il verra sa desserte s'améliorer grâce au tramway T8 qui le reliera à Paris.

- A Saint-Denis, en bordure de l'avenue du Président Wilson et du Parc des Portes de Paris, un foncier (Slo-ta) pourrait permettre le développement de **26 000 m<sup>2</sup> de bureaux**.
- A Saint-Ouen, en plein cœur de ville, l'opération de reconversion de **l'ancien site Fenwick** (69 rue du Docteur Bauer). Ce site est implanté à mi-chemin entre les deux axes principaux qui relient le secteur Pleyel à Paris, il est maîtrisé par Sogeprom qui va déposer un permis de construire pour **25 000 m<sup>2</sup>** de bureaux.







# Quel avenir pour le nord de Paris si la candidature est retenue pour 2024 ?

## Ce qu'il faut retenir

Les exemples de Barcelone et de Londres laissent percevoir le potentiel de croissance et d'amélioration que la combinaison des JO et des projets urbains pourraient avoir sur le secteur de Saint-Denis et des villes voisines. **L'ampleur des reconversions et des développements, les logements, locaux tertiaires ou d'activité et commerces programmés sont de nature à profondément modifier le territoire dans les prochaines années.**

Les effets attendus pourront se mesurer selon plusieurs échelles géographiques et temporelles :

- si Paris est retenue pour l'organisation des JO de 2024, la réalisation des différents projets aura un impact immédiat en matière d'économie et d'emploi mais aussi d'image, et sur le long terme, la réalisation des projets apportera un vrai renouveau urbain au nord de Paris ;
- **Pleyel sera le quartier gagnant à court terme** en raison de la conjugaison de l'installation du village olympique, de la liaison avec le secteur Landy et de l'ampleur des projets de développement. Les JO auront pour effet de garantir le calendrier de réalisation des infrastructures et des aménagements à horizon 2024, apportant un effet massif et rapide aux transformations du quartier.

**Il ne faut par ailleurs pas négliger les projets d'envergure qui se trouvent hors du périmètre immédiat des JO, mais qui par leur ampleur vont contribuer à renforcer l'attractivité de l'ensemble de la périphérie nord de Paris**, de la porte de la Chapelle à l'aéroport Charles-de-Gaulle. On peut ainsi garder en tête le développement du Triangle de Gonesse, le projet Europa City, et au nord de Paris l'opération « Paris Nord Est » qui entreprend la requalification de la frange nord parisienne.

Si Paris n'est plus en concurrence qu'avec une seule ville pour l'organisation des JO, la partie n'est pas gagnée et il faut également imaginer quels seraient les impacts de la non-organisation des Jeux en 2024. Un échec de la candidature de Paris aurait-il un impact important sur le redéveloppement du nord de Paris ?

## Tout le nord de Paris gagnera si la candidature de Paris est retenue

*L'organisation des JO à Paris aura un impact pour tout le nord de Paris, à court et long terme en raison des retombées économiques et sur l'emploi, et grâce à l'apport de nouvelles infrastructures et grands projets sur ce territoire. Selon le **Centre de Droit et d'Economie du Sport (CDES)**,*

*l'héritage des Jeux est à la fois mesurable en indicateurs de production de richesse et d'emplois (tangible) mais comporte également un volet intangible lié au rattrapage de développement, à l'amélioration de la qualité de vie et de nombreux bénéfices sociaux.*

### Une dynamique économique régionale accrue grâce aux JO

L'organisation des JO est pour la ville hôte l'opportunité de générer des retombées économiques importantes notamment dans 2 secteurs d'activité particuliers : la construction, en amont de l'évènement lors du développement des infrastructures, et le tourisme au moment des Jeux avec une hausse de la fréquentation touristique.

Le CDES estime les retombées économiques de l'évènement (et seulement celles liées aux JO) dans une

fourchette comprise entre 5,3 et 10,7 milliards d'euros, avec un scénario médian à **8,1 milliards d'euros**. L'impact en matière d'emplois, toujours selon le scénario médian du CDES, serait de l'ordre de **190 000 postes**.

Toutefois ces retombées tangibles sont essentiellement de court terme dans la phase de préparation des Jeux et pendant les quelques semaines où se déroulent les compétitions.

Les impacts économiques se concentreront sur 3 volets principaux : l'organisation, le tourisme et la construction.



- **L'organisation** serait le 1<sup>er</sup> contributeur « richesses » avec un impact évalué (en scénario moyen) autour de 4 milliards d'euros. Grâce à une contribution du CIO qui représenterait plus de la moitié des dépenses d'organisation, et à une forte participation du secteur privé, le CDES anticipe un résultat net compris

entre 3 et 5,4 milliards d'euros. La part de l'organisation serait essentiellement concentrée avant et pendant les Jeux.

- **Le tourisme** serait le 2<sup>ème</sup> contributeur « richesses » avec un impact évalué (en scénario moyen) à environ 2,8 milliards d'euros. L'impact tourisme serait très lourdement concentré sur l'année des Jeux, et pourrait avoir des effets de long

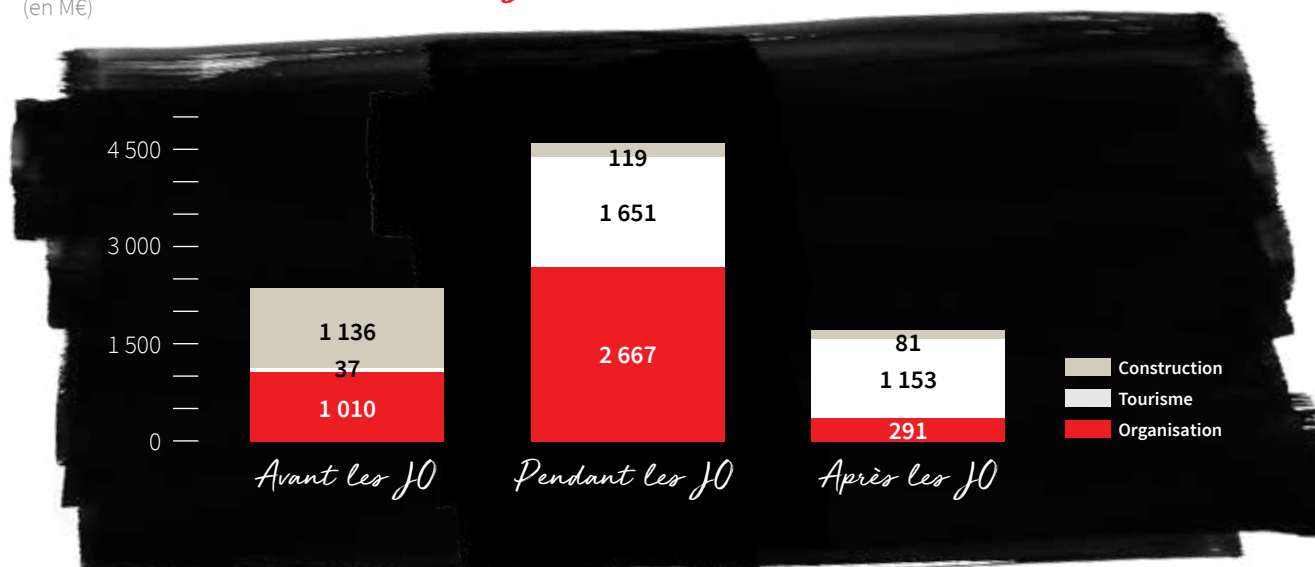
terme post-JO avec un surcroît de fréquentation. Afin de faire face à la hausse de fréquentation touristique anticipée pendant la période des Jeux, 573 hôtels ont signé le « Plan d'Hébergement » garantissant une offre de logements et des conditions financières maîtrisées pour les touristes et participants.

- **La construction** n'arriverait qu'au 3<sup>ème</sup> rang des contributeurs à l'effet

richesses avec un impact évalué (en scénario moyen) autour de 1,3 milliard d'euros. L'impact sur la construction est relativement faible en raison du nombre de constructions nouvelles programmées et directement liées aux JO. L'impact économique du volet construction se concentrera essentiellement avant les JO.

## Impact économique des JO

(en M€)



Source : Scénario médian du CDES



RER B La Plaine – Stade de France

## Une amélioration des facteurs d'attractivité tangibles et intangibles

L'ensemble de la 1<sup>ère</sup> couronne nord parisienne va bénéficier des effets des JO, du Grand Paris et du renouveau urbain. Ces bénéfices porteront non seulement sur des éléments très tangibles (transports, constructions, équipements etc...) mais également intangibles (intégration, sentiment d'appartenance, rattrapage etc...). La combinaison de tous ces éléments donnera de nouveaux arguments aux villes du nord de Paris pour capter à la fois les entreprises et les ménages.

### AMÉLIORATION CONSIDÉRABLE DES TRANSPORTS

Le nord de Paris bénéficiera d'une intensification très importante de sa desserte en transports lourds, permettant une multiplication des voies d'accès et une réduction des temps de transport pour les résidents et les salariés.

- **A l'horizon 2024**, l'essentiel de l'amélioration des transports repose sur des liaisons radiales de Paris vers la banlieue ou des liaisons nord-sud (ligne 12, 14, 16, 17). Ce renfort va avant tout profiter à Saint-Ouen, Saint-Denis et les communes plus au nord situées sur les lignes 16 et 17 ;
- **A partir de 2025** le nord de Paris sera relié aux autres 1<sup>ères</sup> couronnes

grâce à la mise en service de la ligne 15. Ces liaisons se feront d'abord vers l'est et les bassins résidentiels, avec le tronçon « Rosny-Bois-Perrier » en 2025 (correspondance RER E et ligne 11), vers l'ouest et le sud en 2027 avec le tronçon vers La Défense et Nanterre ainsi que les bassins d'emplois du Croissant Ouest et enfin vers le sud-est en 2030 avec le bouclage de la ligne 15 à Champigny.

Compte tenu de la grande sensibilité des actifs à la durée des transports, la facilitation des accès depuis ou vers ces communes du nord de Paris, renforcera leur attractivité aussi bien auprès des entreprises que des habitants.



### AMÉLIORATION DE L'ENVIRONNEMENT ET GAINS EN MATIÈRE D'IMAGE

Le nord de Paris fait l'objet d'un très grand nombre de projets urbains. Sur le seul périmètre des communes incluses dans le périmètre des JO ce sont déjà plus de 2 millions de mètres carrés (tous type d'usages confondus) qui ont été développés et 3 millions supplémentaires (majorité de logement) qui pourraient voir le jour à court ou moyen terme.

Outre l'effet « taille critique » que ces développements apportent à ces territoires en matière de bureaux et de logements, ils ont un impact considérable sur la qualité même de l'environnement urbain : disparition de friches, densification de l'occupation par des logements et des entreprises plus intensives en ressources humaines (tertiaire à la place du stockage ou de l'industriel), arrivées de nouvelles activités d'avenir, implantations de commerces, de services et d'espaces verts.

L'organisation des JO va permettre par ailleurs le développement de



quelques infrastructures supplémentaires qui contribueront à la qualité de l'environnement : mur anti-bruit le long de l'A86, créations de nouvelles passerelles, requalifications d'équipements existants, enfouissement de lignes haute-tension ...

Par ailleurs, des éléments intangibles liés à l'image vont fortement profiter de l'organisation des JO : sentiment

d'appartenance et fierté de vivre et/ou travailler sur un territoire moins associé à l'insécurité, à l'abandon ou à la pauvreté, qu'à l'évènement planétaire des Jeux Olympiques. Ce phénomène a été constaté à Londres où le quartier de Stratford a changé d'image et a su créer une véritable culture autour de son passé olympique.

## UN EFFET POTENTIEL SUR LES PRIX

L'amélioration de l'environnement et de l'image du nord de Paris pourront stimuler les prix du secteur dans les prochaines années par la hausse de la qualité de l'offre et la hausse de la demande. Toutefois, le potentiel n'est pas le même en résidentiel et en bureaux.

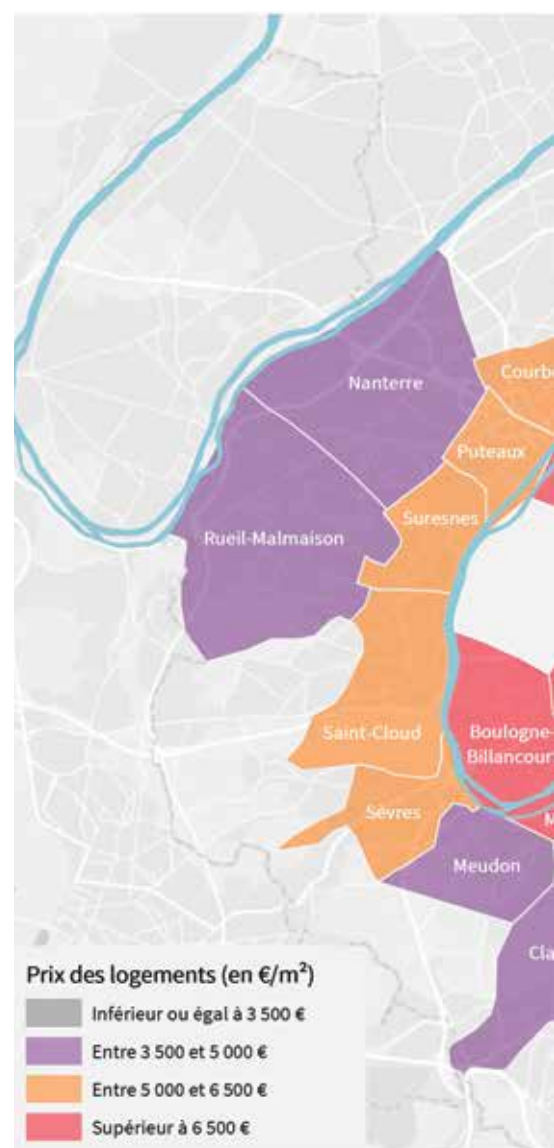
**C'est en matière résidentielle que le potentiel de hausse est probablement le plus important** compte-tenu du faible niveau de prix de ces communes situées aux portes de Paris par rapport à leurs concurrentes. Saint-Denis et Aubervilliers notamment sont les communes immédiatement limitrophes de Paris où les valeurs sont les plus faibles en logement :

- en moyenne les valeurs de vente des logements anciens pour les communes limitrophes de Paris se situent à 5 400 €/m<sup>2</sup> représentant un écart en valeur de 2 100 €/m<sup>2</sup> - soit +70 % par rapport aux prix moyens de Saint-Denis et Aubervilliers ;
- 50 % des villes limitrophes de Paris se situent au-delà d'une moyenne

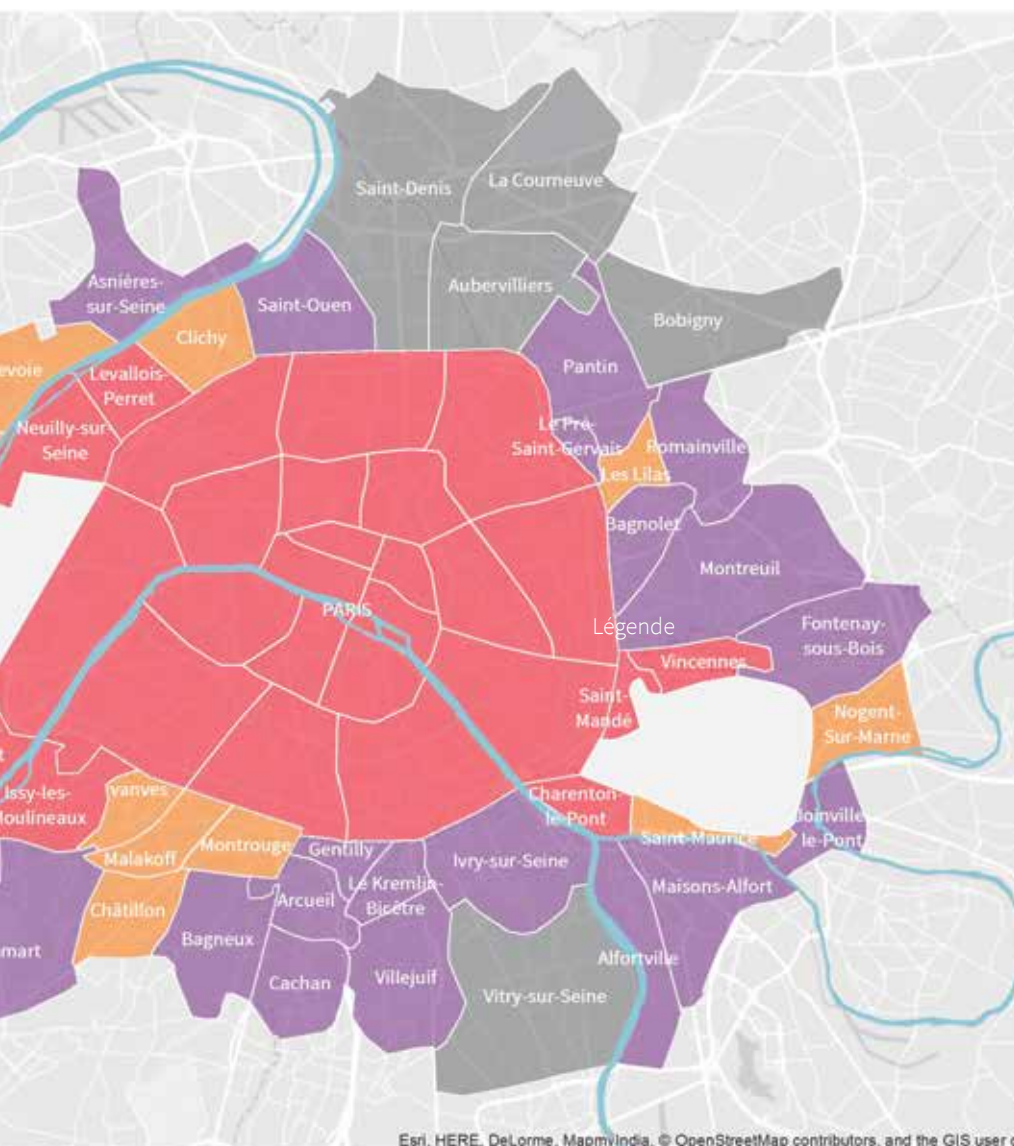
de 4 200 €/m<sup>2</sup> représentant encore un écart de 1 100 €/m<sup>2</sup> - soit 35 % de plus que le prix moyen de Saint-Denis et Aubervilliers ;

- si on ne retient que les communes de Seine-Saint-Denis limitrophes de Paris, le prix moyen demeure toujours de 4 000 €/m<sup>2</sup>, un prix supérieur de 900 €/m<sup>2</sup> à ceux pratiqués à Saint-Denis - Aubervilliers, soit toujours 30 % de plus que le prix moyen de Saint-Denis et Aubervilliers.

**Quelle que soit l'approche retenue, Saint-Denis et Aubervilliers, en matière de prix de logements se trouvent au minimum 30 % en-dessous des valeurs moyennes des villes qui leur sont le plus comparables.** Pour autant, ces deux communes vont profiter d'un apport important de transports et de projets dans les années qui viennent.



Prix des logements



**En bureaux,** on retiendra que les meilleures valeurs obtenues à Saint-Ouen (Victor Hugo et Docks) et à Saint-Denis (Landy) sur des immeubles neufs correspondent déjà à ce que l'on constate dans d'autres communes de 1<sup>ère</sup> couronne, notamment au sud.

L'effet potentiel sur les prix qui peut être anticipé serait par conséquent de l'ordre du lissage entre les différents quartiers, les secteurs nouvellement desservis et faisant l'objet d'opérations de rénovation pouvant s'aligner progressivement sur des secteurs plus établis. Dans ces cas on parle de loyers qui, en moyenne, seraient de l'ordre de 300 €/m<sup>2</sup> (hors localisations prime).

# Saint-Denis Pleyel sera le quartier gagnant à l'échéance des JO

*Le quartier Pleyel est indéniablement un secteur qui sortirait gagnant de l'organisation des JO, et pour lequel l'évolution se constaterait le plus rapidement.*

*En effet, l'ensemble des projets du Grand Paris, le renou-*

*vellement urbain programmé et le programme des JO vont concourir à très notablement améliorer les facteurs d'attractivité de ce secteur; et ce, dans un délai court et garanti par l'échéance des jeux.*

## Une progression rapide des facteurs d'attractivité du site

### DES TRANSPORTS PLUS NOMBREUX ET PLUS PERFORMANTS

Actuellement Pleyel n'est desservi que par la ligne 13 du métro, réputée pour sa saturation. En 2024, au moment des JO, ce sont 3 nouvelles lignes de métro qui viendront desservir le quartier (la ligne 15 n'étant mise en service qu'entre 2025 et 2027) et grâce à la construction du grand pont pour piétons et véhicules signé Mimram, le RER D deviendra facilement accessible. Ces nouvelles lignes vont apporter une plus grande diversité d'accès et de destinations, accélérant et simplifiant les flux interurbains et permettant aux entreprises d'élargir leur périmètre de recrutement de faciliter et de raccourcir les temps d'accès vers Paris dans un premier temps, puis vers la Défense

et l'ensemble de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne. Par ailleurs, grâce aux lignes 16 et 17, le nouveau quartier Pleyel sera directement raccordé à l'aéroport de Charles-de-Gaulle, devenant le grand quartier d'affaires parisien le plus proche de l'aéroport.

### VERS UNE MASSE CRITIQUE ET UNE MIXITÉ DES USAGES

**La requalification du quartier Pleyel va permettre de renforcer ce pôle aussi bien en matière de bureaux que de logements.**

Le remplacement progressif des

**Amélioration des temps de transports à partir de Pleyel**

#### De Pleyel vers Saint-Lazare (2023)

Trajet actuel = 20 min

11 min

#### De Pleyel vers La Défense (2027)

Trajet actuel = 35 min

13 min

#### De Pleyel vers Gare du Nord (2023)

Trajet actuel = 25 min

11 min

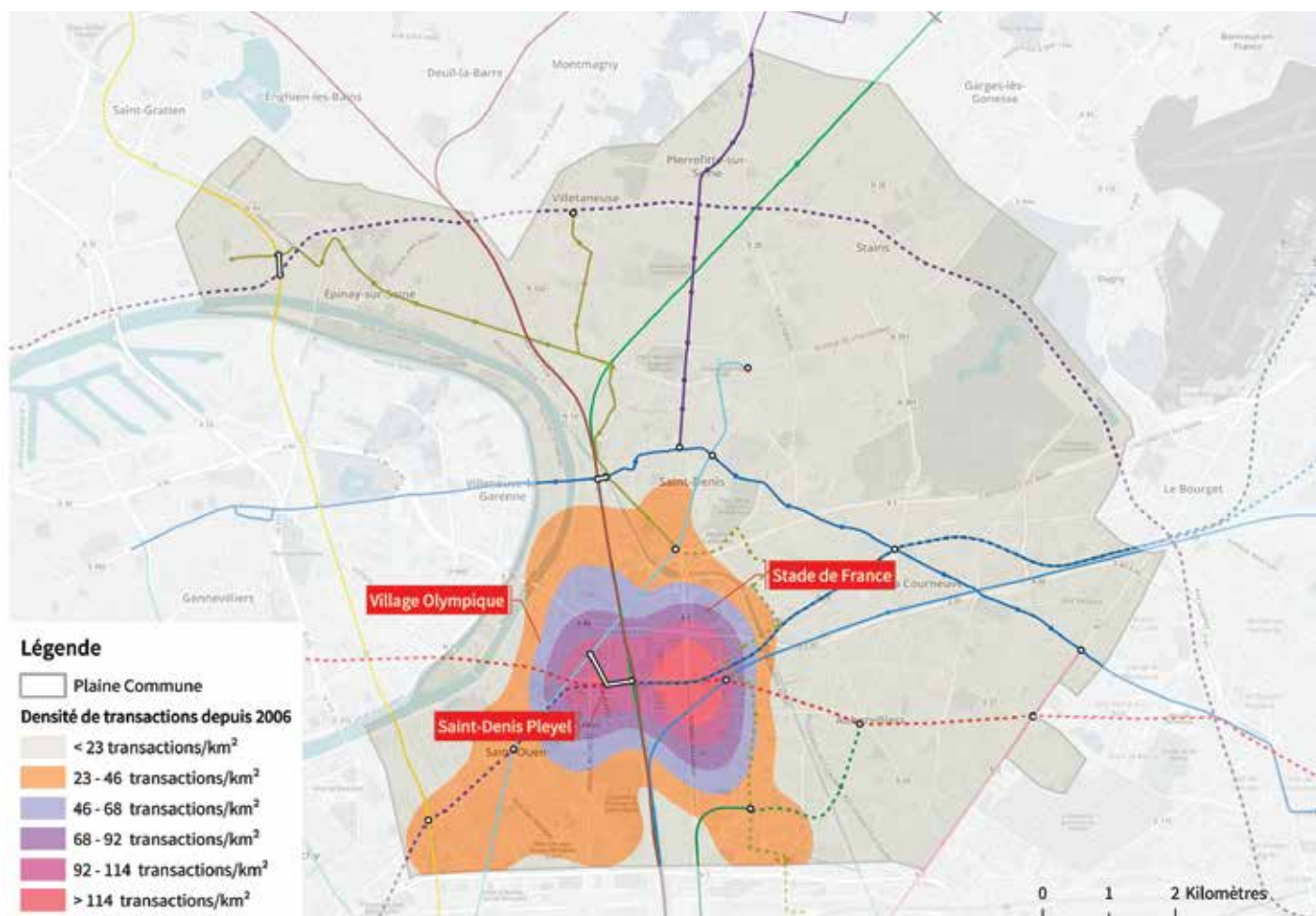
#### De Pleyel vers Châtelet-les Halles (2023)

Trajet actuel = 27 min

13 min



Densité des transactions

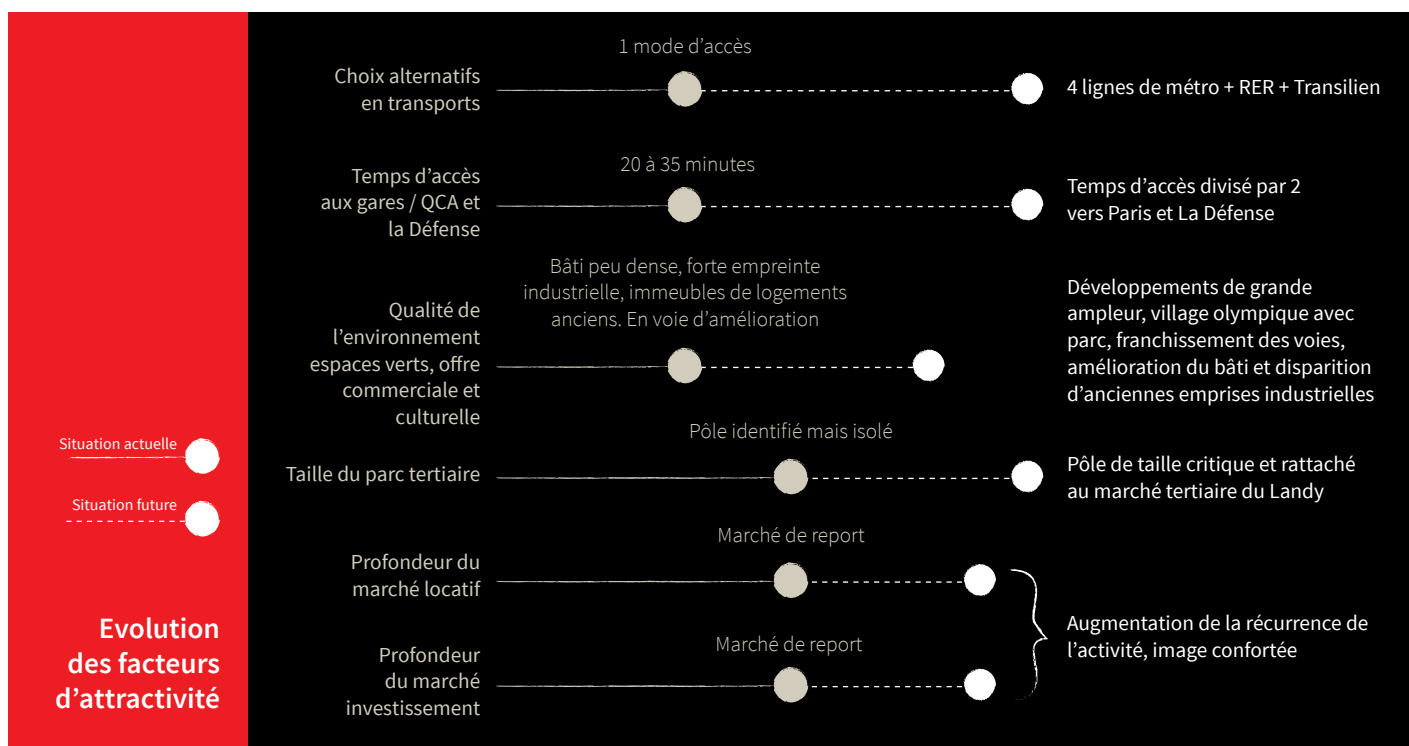


friches vacantes et des bâtiments industriels faiblement « peuplés » par du logement et des bureaux, va apporter une présence humaine et une animation quotidienne plus importante au quartier tout au long de la semaine tout en permettant aux commerces et aux services de se développer.

**Deux facteurs majeurs vont permettre au site de Pleyel d'atteindre**

**une dimension critique en matière tertiaire.** A partir d'un parc existant de l'ordre de 250 000 m<sup>2</sup>, 200 000 à 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux complémentaires verront le jour dans le cadre du renouvellement du quartier, portant Pleyel à près d'un demi-million de mètres carrés. Par ailleurs, avec la création du franchissement, Pleyel sera physiquement relié au Landy et à son parc de bureaux prime et récents (400 000 m<sup>2</sup>), et par les lignes

13 et 14, ce nouveau quartier de ville ne sera qu'à une station de métro de l'éco-quartier des Docks de Saint-Ouen qui représente un développement tertiaire de 300 000 m<sup>2</sup>. Pleyel passerait d'un statut d'îlot isolé et hétéroclite à un pôle cohérent de bureaux atteignant largement la taille critique et devenant la liaison, le nouveau centre de gravité du meilleur Saint-Denis tertiaire.



En matière résidentielle, les projets urbains du secteur prévoient la construction d'environ 2 700 logements sur Pleyel, auxquels s'ajoutent les 1 000 logements de l'éco-quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis et le village olympique, qui sera partiellement reconverti en quartier résidentiel après les JO.

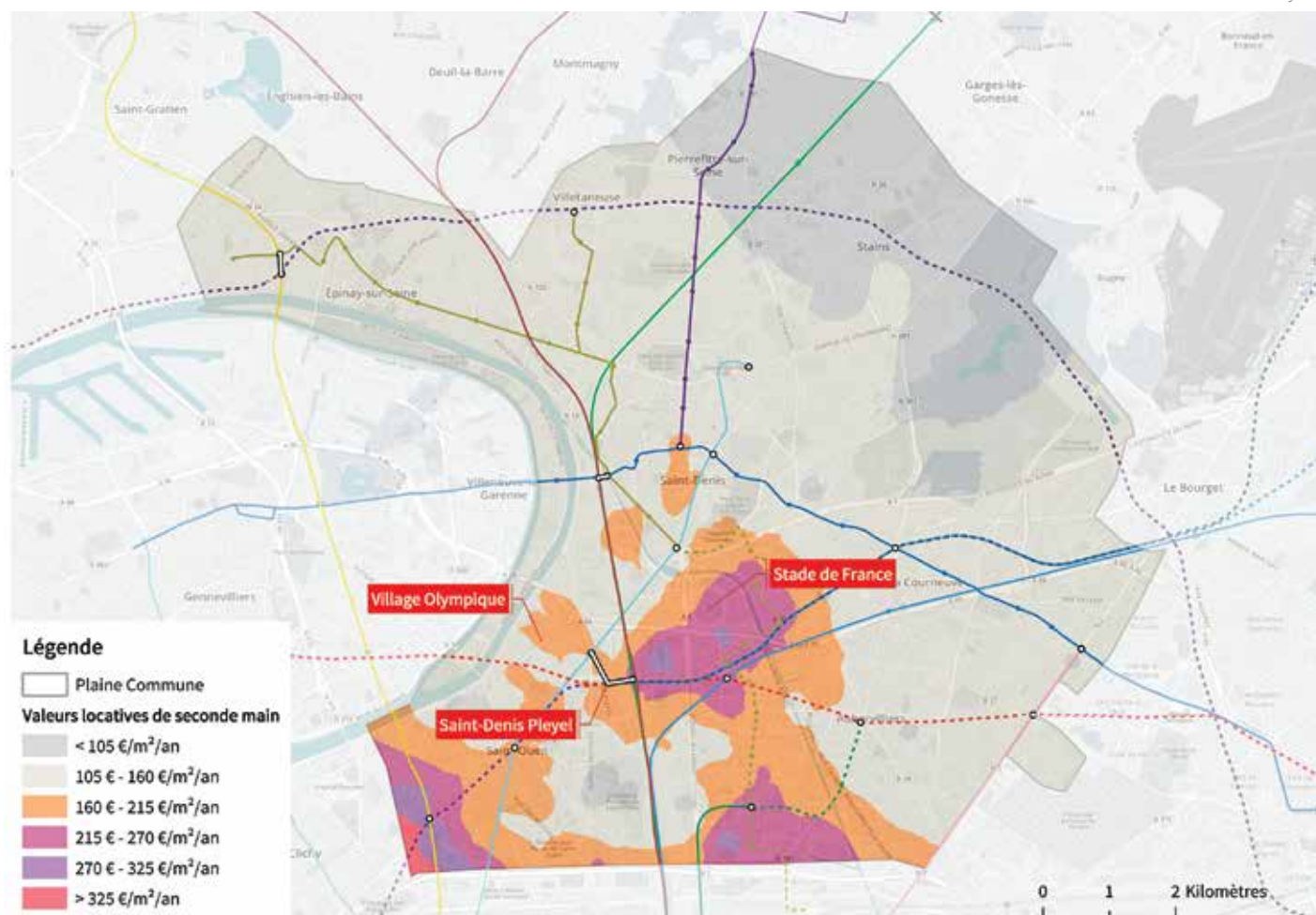
Compte tenu de la quadruple desserte en métro et du plan de réaménagement du secteur, le quartier Pleyel aura la capacité de se densifier et d'attirer de nouveaux habitants.

Des programmes de logements neufs ont déjà été livrés dans le secteur proche de la Cité du Cinéma et leur qualité contribue à améliorer l'image du quartier. Par ailleurs, on a constaté à Startford, un vrai phénomène d'appropriation des JO par les nouveaux résidents, qui a contribué au développement d'un sentiment d'appartenance au quartier et à une hausse dynamique des prix.

**L'ensemble des projets annoncés pour Pleyel vont permettre au quartier de se densifier et de capter**

**une population de résidents et de salariés en partie nouvelle et plus importante qu'actuellement. Le cumul des opérations résidentielles et tertiaires avec les développements d'équipements, de services, de commerces et d'hébergement hôtelier, donneront à ce quartier une dimension plus urbaine et plus attrayante dans un délai court, celui imposé par les JO si Paris est choisie.**

Zones de loyers



### EN BUREAUX DES PRIX QUI POURRAIENT DÉPASSER CEUX DU LANDY

Dans le contexte actuel, il existe un réel écart de prix entre le secteur Pleyel et celui du Landy ou des Docks de Saint-Ouen :

- les valeurs locatives constatées dans le **secteur Pleyel** pour des immeubles de bureaux modernes, se situent dans une fourchette comprise entre 200 et 220 €/m<sup>2</sup>/an, avec des valeurs de présentation pour du neuf ou restructuré autour de 250 €/m<sup>2</sup>/an ;
- sur le **secteur Landy et du Cornillon**, les valeurs locatives atteintes sur des immeubles modernes se situent aujourd'hui au-dessus de 300 €/m<sup>2</sup>/an, soit un écart de plus de 40 à 50 % par rapport aux valeurs constatées sur Pleyel. Sur des immeubles neufs, les valeurs peuvent dépasser 320 €/m<sup>2</sup>/an soit un écart de l'ordre de 30 % par rapport à Pleyel ;
- sur le quartier des **Docks**, les valeurs locatives constatées pour des immeubles neufs, se situent

aujourd'hui autour de 350 €/m<sup>2</sup>/an soit un écart d'environ 40 % par rapport à Pleyel. Aux portes de Paris, dans le secteur Victor Hugo, elles peuvent dépasser les 360 €/m<sup>2</sup>/an.

Aujourd'hui ces écarts de prix se justifient par la différence de qualité d'environnement entre Pleyel et ses concurrents immédiats à Saint-Ouen ou Saint-Denis et par une desserte en transports moins efficace.

**A très court terme, l'apport des nouveaux transports et les projets annoncés vont profondément modifier l'échelle des valeurs :**

- situé à mi-chemin entre les pôles Cornillon / Landy et Saint-Ouen,
- le site le mieux desservi du secteur avec 5 lignes de métro,
- directement relié à La Défense en 2027,
- bénéficiant d'un environnement vivant de cœur de ville, totalement rénové et en ligne avec les besoins des habitants, des entreprises et des salariés,

Pleyel va être en mesure de capter une demande beaucoup plus soutenue et capable d'accueillir plus d'entreprises et de résidents. **Les valeurs pour les immeubles de bureaux neufs sur Pleyel pourront dépasser celles du Landy (300-320 € à ce jour) moins bien desservi et plus ancien en 2024, et se rapprocher de celles de Saint-Ouen (aujourd'hui 350-360 €/m<sup>2</sup>/an) ce qui représente un gain de 50 à 100 €/m<sup>2</sup>/an pour des opérations neuves.**

### **EN RÉSIDENTIEL, UNE DYNAMIQUE DES PRIX QUI VA S'ACCÉLÉRER**

L'analyse des prix des logements à Stratford depuis les JO a démontré que la dynamique des prix du quartier est devenue supérieure à la moyenne régionale. Dans certains programmes de logements neufs achetés en 2012, la hausse de prix constatée est de 40 % en 4 ans. Si les prévisions de croissance des prix est dynamique pour la capitale britannique (+3 à +5 % par an anticipés jusqu'en 2020), les prévisions sont encore plus positives pour Stratford (+4,5 à +6,5 % jusqu'en 2020) avec un pic attendu à la mise en service de Crossrail qui viendra améliorer encore l'offre de transports.

**Dans les prochaines années, le secteur Pleyel devrait conforter une tendance déjà engagée avec des évolutions de prix plus dynamiques que la moyenne régionale.** 3 éléments seront susceptibles de renforcer cette évolution déjà positive :

- 1. l'amélioration de l'offre de logements en quantité et en qualité :** le secteur a déjà évolué et des projets ambitieux sont annoncés en matière de logement et d'équipements qu'il s'agisse du méta-ilôt proche de la future gare ou de la reconversion du futur

village olympique post-JO. L'apport de logements neufs dans le secteur va pousser vers le haut la qualité de l'environnement et doper la demande dans un contexte où l'offre de logements est insuffisante notamment dans le centre de l'Ile-de-France.

- 2. l'arrivée des nouveaux transports :** il existe un vrai phénomène d'anticipation avec des impacts sur les prix en matière de logement bien avant la mise en service d'un nouveau transport. Les particuliers sont capables de se positionner en amont de l'arrivée de nouveaux transports en anticipant des phénomènes de hausse des prix.

- 3. une hausse de la demande grâce à un avantage prix comparatif :** aujourd'hui Saint-Denis et le secteur Pleyel, offrent un avantage prix et loyer notable par rapport à Saint-Ouen et les villes alentours. Pour quelques minutes de métro supplémentaires, le gain en surface ou l'économie réalisée, peuvent pousser une partie de la demande à se reporter sur le quartier Pleyel, et ce d'autant plus facilement que l'offre et l'environnement s'améliorent. Ce phénomène a déjà été constaté sur les prix de Saint-Ouen qui ont connu une évolution très



dynamique ces dernières années (alors même que les prix étaient plafonnés par la mairie), portés par le report de la demande des familles parisiennes. Le secteur Pleyel, pourrait ainsi devenir la prochaine étape. On le constate déjà sur des évolutions récentes où on remarque que Saint-Denis a connu la plus forte hausse de valeur dans l'ancien (en 2016) par rapport à des communes ou quartiers situés sur les mêmes lignes de transports.

#### Quel niveau de valeur peut-on anticiper dans les années à venir ?

Selon les statistiques par quartier produites par des spécialistes du logement, Pleyel fait partie des quartiers dont les valeurs sont les plus élevées de Saint-Denis avec un prix moyen de l'ordre de 3 600 €/m<sup>2</sup>, derrière le quartier Basilique (3 700 €/m<sup>2</sup>) et au même niveau que celui de la Plaine. La compétition pour le secteur Pleyel ne se joue donc clairement pas par rapport aux autres quartiers de Saint-Denis, mais plutôt vis-à-vis des villes voisines. **Aujourd'hui l'écart de prix moyen constaté entre le quartier Pleyel et Saint-Ouen est d'environ 900 €/m<sup>2</sup> soit 25 % de différence.** La proximité géographique de Saint-Ouen et de Pleyel, limitrophes de Paris, alors même que Pleyel est en train de profondément muter et

va bénéficier d'une meilleure desserte en transports, ne justifie plus un tel écart de prix à l'avenir et on peut anticiper un phénomène de rattrapage. Par ailleurs, l'abandon de la politique d'encadrement des prix à Saint-Ouen alimentera la hausse des valeurs dans les prochaines années et pousser plus de ménages vers **Saint-Denis Pleyel**.

Le dernier élément à ne pas négliger concerne l'évolution de l'offre. **Les opérations de logements actuellement en chantier dans le secteur Pleyel ont largement anticipé le phénomène de hausse des prix et vont contribuer à l'alimenter** puisque les prix sont positionnés actuellement 15 à 20 % au-dessus

des autres programmes à Saint-Denis, à environ **4 400 €/m<sup>2</sup>** pour des appartements familiaux contre 3 700 - 3 800 €/m<sup>2</sup> dans d'autres opérations. Par ailleurs, **à Saint-Ouen, dans le secteur des Docks**, de nombreuses opérations de logements sont également proposées à la vente actuellement, dans une fourchette de prix moyenne comprise entre **5 200 et 5 400 €/m<sup>2</sup>** pour des logements familiaux, soit environ 20 % au-delà des prix de présentation pratiqués sur Saint-Denis Pleyel. De nouveau, cet écart de valeur entre deux secteurs très proches (1 station de métro) conduira certainement une demande plus forte vers Pleyel et contribuera à la hausse des prix.

Commune	Prix moyen dans l'ancien fin 2016	Variation 2016	Variation sur 5 ans	Loyers moyens
IDF	5 430 €/m <sup>2</sup>	+3,5%	-2%	
SAINT-DENIS	3 300 €/m <sup>2</sup>	+11,6%	+5,5%	16,2 €/m <sup>2</sup> /mois
SAINT-OUEN	4 580 €/m <sup>2</sup>	+8,1%	+18,1%	18,8 €/m <sup>2</sup> /mois
CLICHY	5 440 €/m <sup>2</sup>	+8,8%	+8,8%	20,4 €/m <sup>2</sup> /mois
PARIS 18 <sup>ème</sup>	7 810 €/m <sup>2</sup>	+8,6%	+5,7%	25,2€/m <sup>2</sup> /an (secteur Porte de Saint-Ouen – Porte de Clignancourt)
PARIS 17 <sup>ème</sup>	8 930 €/m <sup>2</sup>	+8,5%	+4,6%	25,3€/m <sup>2</sup> /an (secteur Porte de Saint-Ouen)

Source : Prix de vente - Chambre des notaires – 4T2016 / loyers Meilleurs Agents

# Quel scenario alternatif si Paris n'était pas la ville organisatrice des JO - ou si elle l'était en 2028 ?

La candidature de Paris aux JO de 2024 met fortement l'accent sur l'existence de la majorité des infrastructures et sur le fait que de nombreux autres équipements ont été programmés dans le cadre du Grand Paris et sortiraient de terre quoi qu'il arrive.

Finalement la non obtention des JO ne remettrait que très partiellement en cause les projets que nous avons balayés au cours de l'étude : les transports seront mis en service, la plupart des projets urbains sont en cours ou lancés et ne dépendent pas des JO.

**La mutation du nord de Paris, est bien engagée, depuis longtemps et auto-porteuse. Elle n'est pas dépendante des JO pour être réalisée, à la différence de ce qu'il s'est passé à Barcelone ou à Londres.**

Dans l'hypothèse où Paris n'obtiendrait pas les JO en 2024, quels seraient les projets remis en cause ?

- **le village olympique** : le site qui a été choisi pour le village olympique est constitué de fonciers qui portaient déjà pour partie des projets de développement avant



Panorama Paris

la candidature de Paris. C'est le cas notamment pour le site d'Université à côté de la Cité du Cinéma. Si la candidature échouait, ce site reviendrait probablement à sa programmation initiale. Il en va de même pour la partie située sur l'Île-Saint-Denis qui est dans le prolongement de l'éco-quartier fluvial.

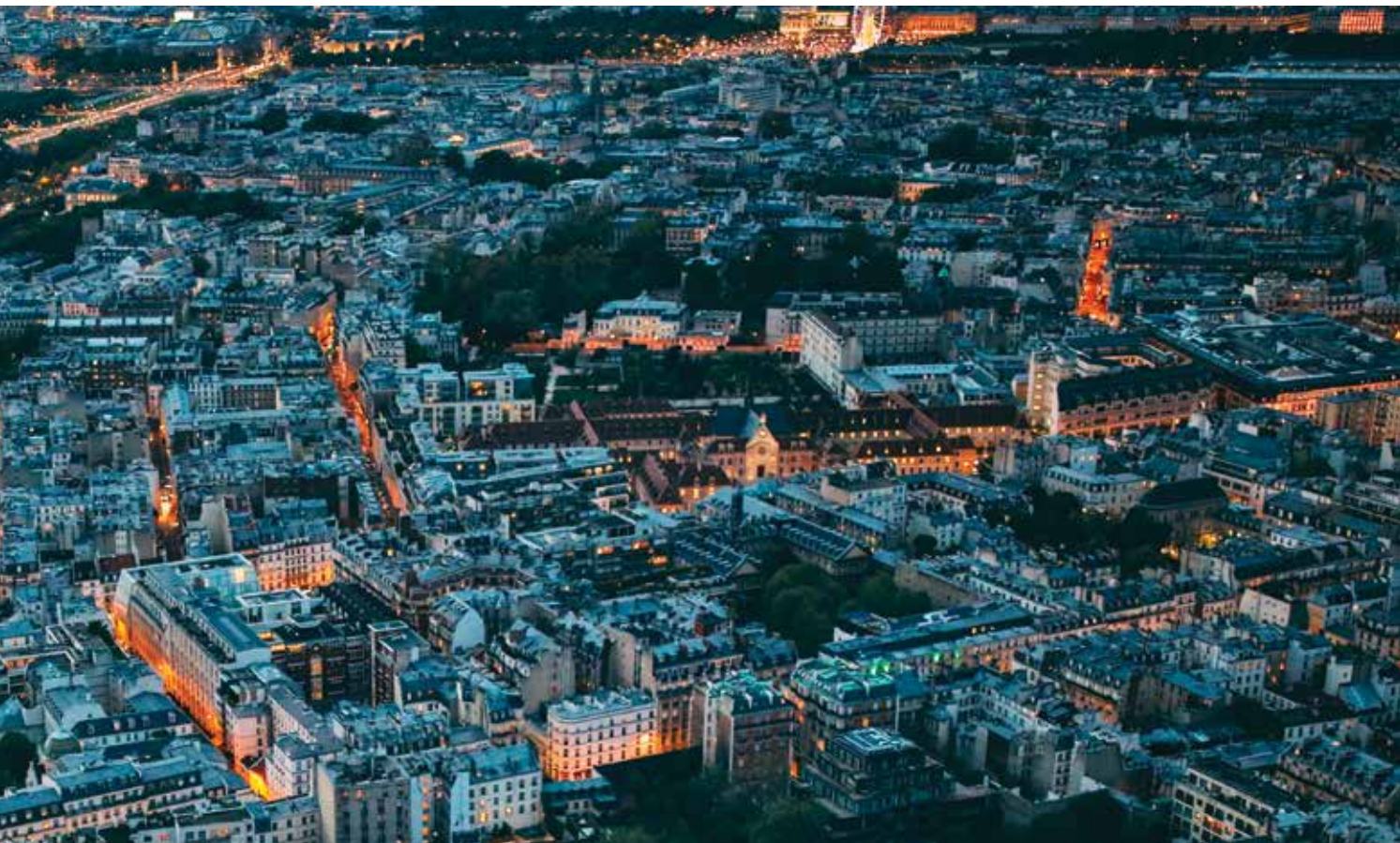
- **Le site aquatique** : le site retenu est actuellement occupé par un centre de recherche d'Engie. Le projet venant combler un déficit d'équipements il devrait voir le jour même si Paris ne gagnait pas les JO.

- **Le village des médias et de la presse** : le site choisi se situe à proximité de l'aéroport du Bourget qui regroupe de nombreux projets liés à l'aéronautique et pourrait être affecté à d'autres usages en lien avec le cluster spécifique de l'aéronautique.

**Toutefois, les JO sont porteurs de deux fondamentaux qui les rendent hautement souhaitables pour Paris en 2024 ou à défaut en 2028 :**

- **Une certitude de tenue du calendrier pour les grandes infrastruc-**





**tures :** depuis le lancement du projet de transports du Grand Paris, la plupart des nouvelles lignes connaissent des retards de mise en service liés à des difficultés techniques ou de financement. Les JO étant une priorité, les efforts nécessaires seront mis en œuvre pour garantir le planning de livraison des infrastructures de transports, et l'ensemble des projets annoncés. Un calendrier de travaux intense, des changements profonds conduits sur une période courte sont aussi des gages de réussite notamment commerciale

et d'intégration pour les habitants et les entreprises.

- **L'image, l'héritage et l'esprit des Jeux :** les JO suscitent un vrai phénomène d'appropriation et de fierté pour les populations des villes organisatrices. C'est cet élan qui a probablement le plus de valeur pour Paris et pour le nord de la capitale en raison du changement d'image qu'il peut apporter sur ce secteur de l'Ile-de-France. Une totale révolution de la manière dont Saint-Denis et les villes avoisinantes sont perçues par les franciliens, les touristes, les entre-

prises et les investisseurs, serait l'ingrédient final pour l'aboutissement final de sa mutation.

**Ainsi, bien qu'un éventuel échec de la candidature ne viendrait pas mettre fin aux nombreux projets initiés en Seine-Saint-Denis, les garanties de calendrier et surtout tous ces éléments intangibles d'image demeurent des éléments extrêmement précieux pour le devenir de ces sites.**

**Rendez-vous en septembre pour le résultat de la compétition !**



- « *Les JO 2012 à Londres : un grand événement alibi au renouvellement urbain à l'est de la capitale* » Manuel Appert, maître de conférences, Université de Lyon (Lyon 2), UMR 5600 « Environnement, Ville, Société » (EVS)
- “Gold, Silver or Bronze ? sustainable development and regeneration – has London done enough ?” JLL
- “The economic impact of the London 2012 Olympics and Paralympics games” Oxford Economics commissioned by Lloyds Banking Group
- “Stratford, coming of age” JLL mars 2016
- Roult Romain, Lefebvre Sylvain, « *Reconversion des héritages olympiques et rénovation de l'espace urbain : le cas des stades olympiques* », Géographie, économie, société, 4/2010 (Vol. 12), p. 367-391.
- « *Les jeux olympiques et leurs territoires* », Jean-Marc Holtz
- « *La transformation de Barcelone* », Josep Martorell. <http://meet.barcelona.cat/fr/decouvrez-barcelone>
- « *L'Olympisme: Bilan et enjeux géopolitiques* », Jean-Pierre Augustin, Pascal Gillon
- « *Barcelone ou comment refaire une ville* », Béatrice Sokoloff
- « *Rapport Officiel des Jeux de la XXV Olympiade Barcelone 1992* », CIO
- « *Le Siècle olympique. Les Jeux et l'Histoire* » (Athènes, 1896-Londres, 2012), Pierre Lagrue, Serge Laget
- « *Le modèle barcelonais* », Le Monde Diplomatique, Llätzer Moix
- Brunet, Ferran (1995): “An economic analysis of the Barcelona '92 Olympic Games: resources, financing and impact”, in Miquel de Moragas & Miquel Botella, *The Keys to Success: the social, sporting, economic and communications impact of Barcelona '92*. Barcelona: Servei de Publicacions de la UAB, pp. 203-237.
- <https://www.barcelona-tourist-guide.com/fr/quartiers/quartier-barcelone-sants.html>
- <https://www.oftt.eu/think-tanks/europe/article/le-sport-acteur-du-soft-power-espagnol>
- Libération : *Tourisme : Barcelone affiche complet*, par François Musseau
- L'Indépendant : *Il y a vingt ans, la Catalogne célébra la flamme des Jeux Olympiques*
- La Tribune : *Barcelone : la nouvelle guerre au tourisme de masse*
- Le Monde : *Barcelone mise sur la décroissance touristique*
- La Tribune : *quels-sont-les-jeux-olympiques-qui-ont-le-plus-depasse-leur-budget ?*
- Le Monde : *Jeux olympiques : la maîtrise budgétaire est-elle possible ?*
- Site officiel « *Paris 2024* »
- Revue Urbanisme : « *Paris 2024, Des Jeux accélérateurs de développement territorial* », Supplément 404
- Région Ile-de-France
- Plaine Commune
- Centre de Droit et d'Economie du Sport (CDES) : « *Paris 2024, Etude d'Impact* »
- Sport et Société
- Le Bourget.fr
- [teoros.revues.org](http://teoros.revues.org)
- « *Paris 2024, des jeux pour le monde, un héritage pour la Seine-Saint-Denis* »
- Est Ensemble
- « *Les Jeux Olympiques et Paralympiques accélérateurs du rapprochement entre Paris et la Seine-Saint-Denis* », ville de Paris, département de la Seine-Saint-Denis, établissements publics territoriaux de Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Est Ensemble et Grand Paris Grand Est.
- Sequano
- Ville de Saint-Denis
- Grand Paris Aménagement
- Société du Grand Paris
- RATP
- Objectif Grand Paris “ *Business Opportunities* ”
- Chambre des notaires d'Ile-de-France
- INSEE
- Meilleurs Agents

# Contact



*Virginie Houzé*

Directeur du département Etudes  
et Recherche France

+33 1 40 55 15 94  
[virginie.houze@eu.jll.com](mailto:virginie.houze@eu.jll.com)



*Delphine Mahé*

Responsable des études  
Département Etudes et Recherche

+33 1 40 55 15 91  
[delphine.mahe@eu.jll.com](mailto:delphine.mahe@eu.jll.com)



*Marie Gilmas*

Directeur du pôle Projets  
en développement -  
Département Investissement

+33 1 40 55 17 05  
[marie.gilmas@eu.jll.com](mailto:marie.gilmas@eu.jll.com)



*Gareth Sellars*

Directeur  
du Département Expertise

+33 1 40 55 85 60  
[gareth.sellars@eu.jll.com](mailto:gareth.sellars@eu.jll.com)



*Hugues Drouault*

Directeur Adjoint Croissant Est  
Département Agence

+ 33 1 40 55 17 16  
[hugues.drouault@eu.jll.com](mailto:hugues.drouault@eu.jll.com)

**Paris**

40-42, rue La Boétie  
75008 Paris  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 46 22 28 28

**Saint-Denis**

3, rue Jesse Owens  
93210 Saint-Denis  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 48 22 52 83

**La Défense**

« Cœur Défense »  
100-110 esplanade Charles de Gaulle,  
92932 Paris La Défense Cedex  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 49 00 32 59

**Lyon**

55, avenue Foch  
69006 Lyon  
T : +33 4 78 89 26 26  
F : +33 4 78 89 04 76

**Le Plessis-Robinson**

Centre d'affaires « La Boursidière »  
RN 186 BP 171  
92357 Le Plessis-Robinson Cedex  
T : +33 1 40 55 15 15  
F : +33 1 46 22 28 28

**Marseille**

2, place Sadi-Carnot  
13002 Marseille  
T : +33 4 95 09 13 13  
F : +33 4 95 09 13 00

**Bordeaux**

16, cours de Tournon  
33000 Bordeaux  
T : +33 5 57 83 60 44

*www.grand-paris.jll.fr*