

BIG

BUSINESS IMMO GLOBAL

APPROFONDIR

BUREAU : LES GRANDES FRACTURES

S'INFORMER

Atland et le pari raisonné de l'opérateur intégré

APPROFONDIR

Pleyel, un quartier revu et corrigé

SE RENCONTRER

Christophe Courtin, PropTech angel

S'INSPIRER

Immobilier : attention aux angles morts de la transition écologique !



H4 Hotel

ÉCHELLE(S)

Pleyel, un quartier revu et corrigé

Une « petite Défense » ne verra pas le jour à Pleyel, un quartier best-in-progress dont la programmation tend à devenir plus équilibrée autour de la gare la plus conséquente du Grand Paris Express. État des lieux avec les principaux protagonistes d'une métamorphose qui pourrait s'achever à horizon 2030.

Par Benoît Léger

« Les choses vont changer d'ici 2030... » Et **Hélène Vicq**, directrice de l'aménagement et de la programmation urbaine à Plaine commune, d'insister : « *Énormément de choses !* » À dire vrai, elles changent déjà. Il suffit de lever les yeux au ciel pour le constater. « *Ce quartier Pleyel, il a connu, il connaît et il va connaître une transformation totale* », résume ainsi **Boris Litty**, directeur général de Financière des quatre rives, qui pilote aujourd'hui le projet des tours Pleyel (voir ci-contre) pour le compte de son propriétaire, Pleyel Investissement, filiale de la compagnie d'assurances AFI ESCA-Groupe Burrus. « *La ZAC du Landy a longtemps été le poumon économique de la ville de Saint-Denis, mais le franchissement urbain Pleyel (FUP) va faire bouger les lignes* », assure-t-il. « *Il participera à la fusion d'une ville segmentée par l'A86 et l'A1. Il fera le lien entre le quartier du Stade de France et celui du Business Resort Paris Pleyel.* » Directeur grandes opérations tertiaires Île-de-France de CBRE, **Bertrand Leduc** pousse l'analyse encore plus loin : « *Reconnaissons que ce quartier Pleyel a été négligé par les grands acteurs ces dernières années – notamment avant l'obtention par Paris des Jeux olympiques et paralympiques 2024 –, considéré comme obsolète, avec une insécurité et des actifs immobiliers ne correspondant pas aux standards. Les développements s'effectuaient alors autour du Stade de France. Aujourd'hui, le marché nous semble plus équilibré et homogène grâce à ce franchissement urbain Pleyel (FUP), notamment.* » Plus équilibré. Et à tout le moins plus accessible. Qui plus est avec la gare Saint-Denis Pleyel – la plus grande et la plus interconnectée des gares du Grand Paris Express avec plus 250 000 voyageurs prévus par jour, selon Plaine commune –, au carrefour de quatre lignes de métro (14, 15, 16 et 17). Elle fera

ainsi office de point névralgique d'un quartier délimité par les voies ferrées, le Village olympique, l'A86 et Saint-Ouen-sur-Seine. Un quartier dont l'aménagement a été revu et corrigé au fil des ans... « *Nous avons enclenché une opération d'aménagement il y a quelques années* », recontextualise Hélène Vicq. « *Avec des périmètres dans le périmètre. Avec le fameux projet des Lumières Pleyel, porté par le groupement piloté par Sogelym Dixence, en association avec Crédit agricole immobilier, Européquipements et Aire nouvelle, filiale d'Equans France. In fine, cette zone d'aménagement concerté, avec une programmation assez classique de quartier de gare, dans laquelle le nouvel exécutif ne se retrouvait pas, a été annulée (par la cour administrative d'appel de Paris, en décembre 2021, nldr) et une réflexion a été relancée à une échelle plus large.* » En filigrane : la crainte de voir le quartier Pleyel reprendre les codes de La Défense. Exit donc les 120 000 m² du programme lauréat du concours Inventons la Métropole du Grand Paris, acte 1. Une bonne nouvelle pour beaucoup, eu égard aux difficultés rencontrées par le marché tertiaire de Saint-Ouen-sur-Seine. « *Cela va à contre-courant de ce qui avait été anticipé initialement* », remarque **Thibault Delamain**, directeur général - Head of Investment & Asset Management d'AG Real Estate France, propriétaire du campus de Carré Pleyel (32 000 m²), en joint-venture avec Primonial REIM France (voir p.58). « *La programmation résidentielle s'en trouve renforcée.* » La phase 1 des Lumières Pleyel (voir p.55), dont les travaux débiteront à l'aube de l'exercice 2024, comprend 481 logements neufs répartis sur huit bâtiments de 12 à 17 étages (40 000 m² au total), dont 116 sous le dispositif du bail réel solidaire, le tout autour d'un parc urbain.



Au 40^e niveau de la future tour Pleyel, reconvertie en hôtel de luxe, figurera un bar rooftop.

© Axel Schoenert architectes, PARIS/PLEYEL, Rooftop piscine.jpg

Les tours Pleyel, entre héritage du passé et regard vers l'avenir

À chaque opération ses rebondissements, de tout temps. Flash-back : en 1969, un projet d'édification de quatre tours de bureaux sur le site historique de la manufacture de pianos Pleyel devait concrétiser la première reconversion du quartier. Oui mais voilà, le choc pétrolier est passé par là... Une seule tour verra ainsi le jour : l'emblématique et historique tour Pleyel, 100 % tertiaire, progressivement acquise entre 2008 et 2015 par Pleyel Investissement, filiale de la compagnie d'assurances AFI ESCA-Groupe Burrus. À chaque opération ses rebondissements (bis). « *Une fois la tour acquise, s'est rapidement posée la question de son repositionnement* », se remémore **Boris Litty**, directeur général de Financière des quatre rives, qui pilote aujourd'hui le projet pour le compte de son propriétaire. L'idée d'y intégrer des logements a d'abord été posée sur la table, très vite recouverte par la perspective d'un ensemble de bureaux... « *En France, il est difficile d'apporter de la mixité au sein d'une tour existante : les normes sont ainsi faites* », analyse Boris Litty. « *Plus vous avez d'usages, plus vous avez de locaux techniques, ce qui rend l'équation financière impossible.* » Troisième idée – celle finalement retenue ? – : « *Comblant le fort déficit observé sur le segment de l'hôtellerie dans le nord-est de l'Île-de-France* », résume le dirigeant de Financière des quatre rives. Un hôtel 4 étoiles de 697 chambres, exploité par le groupe H-Hotels et dont le design intérieur a été confié à l'agence Axel Schoenert architectes, sera donc livré à horizon 2024. Mais pas seulement... « *Nous voulions apporter des services supplémentaires à cet établissement conséquent* », précise Boris Litty. Et l'intéressé d'énumérer les différentes composantes de ce projet pharaonique : un centre de conférence de 9 280 m² SDP, mais également Music Hall, un actif de bureaux en U de 18 535 m² ceinturant le pied de l'hôtel. « *Il nous restait alors de la constructibilité : nous avons donc décidé de construire Maestro, une seconde tour de 18 735 m² répartis sur 25 étages.* » « *Cette tour, tertiaire, se veut résolument moderne, sans être jumelle de l'historique* », souligne son porteur, qui s'attarde sur sa charpente métallique de 5 000 t venant en surplomb du centre de conférence. « *Ces deux tours, c'est à la fois l'héritage du passé et un regard vers l'avenir* », philosophe Boris Litty, non sans louer le « *goût du défi* » et la « *capacité d'adaptation* » de l'architecte **Sretchko Markovic** (163 Ateliers), qui a tourné l'ensemble sur la place Pleyel. ● //BL

© Axel Schoenert architectes, PARIS/PLEYEL, Rooftop piscine.jpg



© 163Ateliers, CARREFOUR-LEVEL D 1a 2023.jpg

HOT SPOT

SURFACE DE LA DEUXIEME TOUR
18 735 m²
 INVESTISSEUR
Pleyel Investissement
 ARCHITECTE
Axel Schoenert architectes (hôtel) et Sretchko Markovic (deuxième tour)
 LIVRAISON DE L'HÔTEL
2024

« Nous souffrons sur cette zone depuis quelques années (...). Il faudra encore un peu de temps pour redonner de l'attractivité à l'environnement urbain autour de la gare Pleyel »

Thibault Delamain, AG Real Estate

Un quartier de destination

En lieu et place des 120 000 m² de bureaux initialement projetés ? L'avenir proche le dira. « Comme expliqué précédemment, une étude de reprogrammation a été relancée en 2022 », indique la directrice de l'aménagement et de la programmation urbaine à Plaine commune. « Notre idée ? Que Pleyel devienne un quartier de destination avec une programmation culturelle, de tourisme et de loisirs. » « Ici, dans les limites de Pleyel, il y a un peu de tout », ajoute-t-elle, avant d'énumérer : « Nous retrouvons du bureau existant qui fonctionne, du bureau à la peine avec pas mal de vacance, des logements anciens, insalubres parfois, des logements projetés. Mais également cette tour Pleyel, transformée en hôtel : la première pièce d'un développement hôtelier plus important encore... Nous ne souhaitons pas faire de Pleyel un quartier doré, mais un quartier de destination. » D'où « cette réflexion autour de l'entertainment », observe Olivier Haye, directeur délégué de Sogelym Dixence, « pour en faire un territoire plus vivant que Landy ».

La tour Pleyel, « ou plutôt les tours Pleyel », se plaît à remarquer Boris Litt, s'inscrivent dans cette logique. L'IGH couleur rouille – l'effet du temps sur cet actif inauguré en 1973 – s'est paré de blanc, son intérieur a également été restructuré pour une destination finale à mille lieux de l'existant (697 chambres créées), sans oublier ses à-côtés totalement modifiés. Initialement, il y avait une tour. Dans quelques mois, il y en aura deux, pour une programmation mixte assumée, entre hôtellerie et... bureaux, toujours. Avec une offre en adéquation avec la profondeur de marché ? Oui, espèrent les

observateurs, qui remarquent que les pré-commercialisations sont rares sur le secteur. Ils espèrent tous qu'un vent nouveau soufflera sur un quartier qui tend à devenir un pôle public majeur. En attestent l'installation future du ministère de l'Intérieur au sein du campus Maxwell après les Jeux, la prise de position de l'État sur Le Spallis et ses 37 000 m² à un prix cassé ou encore l'implantation de la Direction générale de la sécurité intérieure (DGSI) avenue Michelet, au nord de Saint-Ouen-sur-Seine, à horizon 2028. Si Thibault Delamain n'ignore rien de la concurrence observée sur le marché de bureaux francilien, il préfère lister les atouts de Pleyel, mis en comparaison avec ceux de Saint-Ouen-sur-Seine justement : « La suroffre est moindre et l'écart de loyers jouent en notre faveur, comme nous ne sommes pas en périphérie immédiate de Paris. » « Ces dernières années, les marchés moins prioritaires se sont essouffés, constate Hélène Vicq. Mais l'arrivée des transports va donner de la visibilité à Pleyel, c'est donc appelé à bouger. »

Un écart de loyers qui joue en faveur de Pleyel

« Bouger », « changer », « modifier ». Assurément, le quartier Pleyel est en mouvement. Et le terme est faible... « En 2025, la compréhension du secteur sera beaucoup plus claire, assure Bertrand Leduc. Là, il y a des constructions partout. » Ce qui limite toujours son attractivité. Thibault Delamain le reconnaît aisément. « Nous souffrons sur cette zone depuis quelques années. Quand vous vous y rendez, les travaux sont très prenants, un certain nombre de bâtiments sont vétustes ou obsolètes. Il faudra encore un peu de temps pour redonner de l'attractivité à l'environnement urbain autour de la gare Pleyel ». Le directeur général d'AG Real Estate France se souvient : « Quand nous avons investi ici en 2015, avec l'acquisition de Carré Pleyel 1, nous avions en tête la perspective des Jeux olympiques de Paris ; le cash-flow était relativement sécurisé. Compte tenu de l'arrivée de la gare, l'emplacement reste bon. En attendant, il faut faire le dos rond et être un investisseur long terme, le projet des Lumières ne va pas se faire d'un claquement de doigts ! »

Bien sûr, l'obligation temporelle de rendre une copie propre pour les Jeux est là. Mais il faudra attendre avant de jouer la carte de l'apaisement. « Dans six ans, tout devrait être bouclé », estime Olivier Haye. C'est ici la réalité d'un quartier déjà constitué. « Nous ne sommes pas dans une ZAC où nous partons d'un foncier nu », analyse Hélène Vicq. « Il faut savoir combiner les opportunités foncières de mutation et l'existant, profiter de ce Village olympique, dont l'héritage sera positif. » Passer d'un équilibre pour l'heure fragile à un quartier qui se veut séduisant. ●

Les Lumières Pleyel changent d'éclairage

La crainte de voir un ancien ensemble industriel se transformer en un quartier d'affaires – une sorte de La Défense (bis) au nord de Paris – l'a emporté. D'où la décision du conseil de territoire Plaine commune d'annuler, le 26 mai 2022, une grande partie du projet des Lumières Pleyel. Du programme initial présenté par le groupement piloté par Sogelym Dixence – en association avec Crédit agricole immobilier, Européquipements et Aire nouvelle, filiale d'Equans France, dans le cadre du concours Inventons la Métropole du Grand Paris, acte 1 – ne reste plus que la phase 1, dont la commercialisation a été lancée en avril dernier, soit 481 logements neufs répartis sur 40 000 m², dont 116 en BRS, autour d'un parc urbain. Quid des 120 000 m² de bureaux prévus le long du faisceau ferroviaire Nord-Europe et de part et d'autre de la gare du Grand Paris Express, Saint-Denis Pleyel ? Jetés aux oubliettes par l'établissement public territorial, influencé par l'annulation de la création de la ZAC Pleyel (14 ha) et par le taux de vacance observé sur le territoire à la lueur de la crise sanitaire notamment.

Mandataire du groupement, Sogelym Dixence a pris acte. « C'est l'ADN des projets au long cours », nous expliquait Jérôme Durand, directeur général promotion Île-de-France au printemps dernier. « Il faut avoir la capacité de s'adapter, faire de nouvelles propositions, redévelopper de nouveaux schémas. » Le nouveau schéma développera huit bâtiments de 12 à 17 étages, dont 116 logements sous le dispositif du bail réel solidaire, 247 logements en accession libre, 74 logements sociaux et 44 logements locatifs intermédiaires (cédés à Plaine commune habitat). Après l'acquisition d'un premier foncier en janvier 2023 (Mismo), puis d'un second en octobre dernier (Mismo), le lancement des travaux est prévu début 2024 pour des premières livraisons à horizon 2027 « avec des produits très travaillés », soulignait alors Jérôme Durand, mettant en exergue les écritures de Snøhetta, Chaix & Morel et Associés, Ateliers 2/3/4/, Mars Architectes et Maud Caubet Architectes, Virtual Building. « Le rythme des commercialisations est bon », assure Olivier Haye, directeur délégué de Sogelym Dixence, en charge de ce projet à rebondissements. ● //BL

© Les Lumières Pleyel Sogelym Dixence - Crédit Agricote Immobilier - Européquipements - Aire Nouvelle
Architectes : Snøhetta - Baumschlager Eberle Architekten - Chaix & Morel et Associés - Ateliers 2/3/4/ - Mars Architectes - Maud Caubet Architectes

HOT SPOT

SURFACE

40 000 m²

ARCHITECTES

Snøhetta, Baumschlager
Eberle Architekten, Chaix &
Morel et Associés, Ateliers
2/3/4, Mars Architectes,
Maud Caubet Architectes,
Virtual Building

LIVRAISON

2027