

INTERVIEW

« Nous voulons développer autour de Pleyel le premier hub d'hospitalité d'Île-de-France »

Interview croisée avec Stretchko Markovic, Mathieu Hanotin & Boris Litty



Stretchko Markovic, Mathieu Hanotin & Boris Litty (Zoé Guenne / Costar)

Par **Luc-Étienne Rouillard Lafond**, **Emmanuelle Graffin**
Business Immo



Immeuble emblématique de Saint-Denis, la tour Pleyel a longtemps été un témoin des difficultés rencontrées par l'immobilier de bureau au nord de la capitale. Aujourd'hui transformée en hôtel 4 étoiles et accompagnée de nouveaux immeubles tertiaires, elle s'inscrit désormais au sein du Business Resort Paris Pleyel, appelé à mener la charge dans le renouveau économique de ce territoire. Regards croisés avec Boris Litty, directeur général de Financière des Quatre Rives, Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis et président de l'établissement public territorial Plaine Commune, ainsi que Sretchko Markovic, architecte et fondateur de l'agence 163 Ateliers.

Vision

Boris Litty : Construite au début des années 1970 par le promoteur Cogifrance selon les plans de l'agence Favatier-Hérault, la tour Pleyel faisait à l'époque partie des révolutions urbaines, aux côtés du développement de La Défense. L'idée consistait à créer ici un autre quartier d'affaires – d'ailleurs, elle devait au départ être accompagnée de trois autres tours de bureaux. Le premier choc pétrolier de 1973 a cependant mis un frein au projet global et la tour est entrée dans le XXI^e siècle en se traînant péniblement. Nous nous y sommes intéressés par opportunité au lendemain de la crise des subprimes, quand neuf premiers étages ont pu être repris à des prix intéressants. Nous avons ensuite remembré l'ensemble de la tour entre 2011 et 2015, et c'est là qu'a pu débiter la réflexion sur son évolution. Nous avons pris la décision de la faire entrer dans le nouveau siècle en la transformant en hôtel, étant donné le manque de plus de 5000 chambres observé dans le Croissant nord-est parisien. Auparavant, elle tournait le dos à la ville ; notre idée a été de l'intégrer au sein d'un « business resort » ouvert à son environnement, pour qu'il devienne un lieu d'échanges et de rencontres partagé avec les Dionysiens.

Mathieu Hanotin : J'ai toujours eu l'intuition qu'il pourrait se passer quelque chose d'exceptionnel à Pleyel comme nulle part ailleurs. Nous voulons développer autour de Pleyel le premier hub d'hospitalité de toute l'Île-de-France et que cette dynamique soit impulsée sur la zone entourant le Stade de France et même jusqu'à Saint-Ouen et ses Puces. Ce nouveau pôle devra évidemment être doté de capacités hôtelières. Environ 2 000 chambres d'hôtel supplémentaires seront donc construites à Pleyel et en extrême proximité, et plusieurs milliers d'autres à l'échelle de Saint-Denis et de Plaine Commune. Mais il faut aussi créer tout ce qui participera à renforcer l'intérêt de notre territoire. Nous n'avons pas vocation à être une zone d'hôtels aéroportuaires quelconque, mais un territoire à vivre pour ses habitants comme pour les touristes qui y viendront demain. Un vrai « *entertainment district* » appelé à accélérer l'évolution du regard porté sur notre territoire, déjà amorcée à l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques.

Sretchko Markovic : Nous nous devons de respecter l'image et le génie du lieu qui s'est créé au cours des années. L'intervention que nous avons faite a consisté à coiffer la tour, qui possède une structure et façade porteuse en béton, d'un chapeau en structure métallique pour bien marquer qu'il s'agit d'une extension et faire écho à la nouvelle tour attenante présentant un exosquelette. Afin de réorienter l'accès de la tour, nous avons également créé, à l'opposé de l'entrée initiale, en contrebas de 1,80 m, un nouveau volume, lui aussi en structure métallique, abritant le hall d'accueil de l'hôtel en liaison directe avec le carrefour Pleyel. L'isolation de la tour l'a épaissie, mais l'extension par le haut et l'enseigne laissée en place lui permettent d'avoir un côté élancé. La maille de la nouvelle tour, avec son exosquelette, vient accompagner la tour historique et créer un dialogue entre elles, malgré un langage architectural très différent l'une de l'autre. L'immeuble en U qui enserre la tour sur trois côtés se caractérise par des façades en double peau qui reflètent trois tours en virtuel, un clin d'œil au projet originel comprenant quatre tours dont une seule a été construite. Un jeu de reflets donne une profondeur et une caractéristique kaléidoscopique au projet.



(Zoé Guenne / Costar)

Défis

MH : Autant j'ai été fasciné par l'intuition de Boris Litty d'opter pour une transformation de la tour tertiaire en hôtel, autant il me semblait que le projet global d'aménagement porté par mes prédécesseurs était d'une faiblesse créative importante. Il menait à une sorte de mini La Défense en moins bien, avec environ 350 000 m² de bureaux de plus alors même que la vacance tertiaire est déjà importante sur notre territoire. Nous avons décidé d'inverser la donne et de réécrire cette histoire. Notre souhait était que la transformation de la tour mène à la création d'un équipement emblématique servant à accompagner le changement d'image de Saint-Denis, comme un marqueur de son évolution. Nous y sommes parvenus aux côtés de H4 Hotels, alors que 400 emplois directs ont été créés grâce à la transformation de la tour Pleyel, dont environ 60 % sont des emplois locaux. Pour répondre aux défis de recrutement, nous avons des outils territoriaux par lesquels nous pouvons accompagner et former des jeunes, ce qui permet en retour de garantir le débouché et de mettre ainsi en œuvre une démarche gagnant-gagnant.

BL : Ce territoire a un fort potentiel touristique que l'on a oublié d'exploiter avec le temps, et c'est forts de cette conviction et de l'assurance que le business plan fonctionne d'un point de vue économique que nous avons amorcé la transformation de la tour en un hôtel gros porteur. Après avoir obtenu en 2019 un permis de construire et identifié l'opérateur hôtelier, H4 Hotels, nous avons lancé officiellement la construction l'année suivante... juste avant la pandémie de Covid-19. Peu de personnes ont cru que nous irions jusqu'au bout de notre projet parce que nous avons dû relever un certain nombre de défis. Après la crise sanitaire, le chantier a dû composer avec l'inflation des coûts de construction et la pénurie de matériaux liées à la guerre en Ukraine, d'autant plus importantes que les immeubles ont des

structures en acier. Dans la même veine, nous avons été particulièrement affectés par la fermeture des ports chinois durant la pandémie, qui a gravement limité notre approvisionnement, ainsi que par la pression induite par la tenue des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. Nous sommes parvenus à surmonter ces obstacles grâce à un modèle économique et des fondamentaux sains.

SM : La tour Pleyel, à sa base, fait le tiers de ce qui aurait dû être construit, soit 90 m de large au sol, comme les tours du World Trade Center qui étaient le modèle de tous les architectes à l'époque. Le poids de l'histoire quand on a pris en main le projet a été très important. Structurellement, la tour ne répondait plus aux Eurocodes (code de construction en Europe qui détermine notamment la stabilité des ouvrages avec les nouveaux calculs, ndlr). Il fallait que l'on prouve la stabilité de la tour et sa capacité à supporter le changement de destination. D'autant plus que passer de bureaux en IGH hôtelier, une typologie rare de nos jours, a nécessité beaucoup de technicité. Il fallait adresser des éléments tels que l'acoustique ou les coupe-feux qui ont épaissi les planchers d'origine type caissons, pour ensuite récupérer les niveaux des ascenseurs et des escaliers sans les modifier. Heureusement, la trame de bureau existante de 1,35 m était compatible avec une fonction hôtelière. Chaque chambre dispose aujourd'hui de trois fenêtres minimum, et même si les plafonds sont assez bas, la lumière permet de ne pas trop s'en rendre compte.



(Zoé Guenne/Costar)

Potentiel

SM : Je connaissais la tour Pleyel depuis mon plus jeune âge comme une tour noire, comme seul élément monolithique du quartier. Dès notre rencontre en 2011, Boris et moi avons commencé à faire des croquis pour articuler un projet en termes de programme, ce qui a conduit à une réflexion menée

aux côtés d'un programmiste sur la meilleure façon de faire fonctionner un hôtel adossé à un centre de conférences. Au final, le complexe développe environ 2 85 000 m², avec deux volumes supplémentaires de plus de 18 500 m² de bureaux chacun, Music-Hall (le bâtiment qui ceinture le pied de l'hôtel), Maestro (une nouvelle tour de 27 étages), un centre de conférences d'environ 10 000 m² et l'hôtel dans la tour historique qui propose 697 chambres et suites. Par ailleurs, pour marquer cette évolution, le choix du blanc était pour moi très important. La structure est simple, l'apport minimaliste. Nous avons travaillé sur la brillance des tôles, 80% pour certaines, 30% pour d'autres. Une blancheur se voit dans le ciel et le reflète. La tour absorbe la couleur du ciel et parfois, elle devient quelque peu plus grise. La deuxième tour vient accompagner la première dans l'image de l'ensemble. Résolument, nous voulions changer la skyline depuis Paris et que cette dernière soit modulée par des bâtiments à venir.

BL : Cette tour est par essence iconique, c'est pourquoi il y a eu une convergence d'intérêts pour sa rénovation. À ce titre, l'opération est le fruit d'un partenariat, puisqu'elle a été rénovée entièrement sur des fonds privés, mais en bonne intelligence avec la puissance publique. Ce complexe immobilier pèse environ 550 M€ en termes de valorisation, l'enjeu était donc pour nous de trouver la meilleure façon de le rentabiliser. Dès le début, nous avons cherché à limiter l'exposition au risque en refusant la monofonctionnalité pour privilégier la mixité. C'est ainsi qu'a émergé cet écosystème où chacune des composantes vient alimenter les autres. Le centre de conférences permettra par exemple de tenir des colloques et des expositions, dont les participants séjourneront à l'hôtel. Nous avons essayé de ne pas nous freiner en termes d'investissement afin de chercher plutôt à créer de la rentabilité en ajoutant des composantes au projet. Une fois passé le temps des Jeux olympiques ainsi que l'ouverture de l'hôtel et du centre de conférence, nous débiterons au 4e trimestre 2024 la commercialisation des immeubles de bureaux Music-Hall et Maestro.

MH : Le site de Pleyel a une importance stratégique majeure. Pas seulement en raison de ce nouvel hôtel, qui constitue certes un marqueur absolument phénoménal, mais aussi de par le nœud de transports qui y prend forme et deviendra demain le plus important hub d'Île-de-France après Châtelet-Les Halles. Tout cela crée un certain nombre d'opportunités nouvelles qu'il faut savoir inventer et développer dans le futur. Car là où nous étions hier à la marge de Paris, Saint-Denis, et Pleyel en particulier, est aujourd'hui à la frontière entre la zone à faibles émissions et le reste du monde. Il y a actuellement un vrai potentiel économique dans le fait d'être une nouvelle rotule entre ces deux mondes, et nous comptons bien l'exploiter. Aussi, l'arrivée au sein de la tour Pleyel d'un hôtel de 697 chambres constitue un effet de levier incroyable et son succès sera demain notre meilleur produit d'appel pour convaincre d'autres investisseurs de venir sur notre territoire et contribuer à son développement économique.



(Zoé Guenne/ Costar)

Leur projet commun

Édifiée dans les années 1970 sur le site historique de la manufacture de pianos Pleyel, à Saint-Denis, la tour Pleyel fait l'objet depuis 2016 d'une opération de requalification pilotée par [Financière des Quatre Rives](#), pour le compte de son propriétaire, [Pleyel Investissement](#), filiale de la compagnie d'assurances [AFI ESCA-Groupe Burrus](#).

Pensé par l'architecte Sretchko Markovic, du cabinet 163 Ateliers, le projet a permis l'émergence d'un ensemble mixte où la tour d'origine, du haut de ses 140 m et 40 étages, abrite un hôtel quatre étoiles de 697 chambres et suites, le H4 Hotel Wyndham Paris Pleyel Resort. Celui-ci propose en outre deux restaurants de 180 et 380 places respectivement, deux espaces dédiés aux petits-déjeuners, un Executive Lounge ainsi qu'une salle de sport au 38e étage, un sky bar et une piscine au 40e étage. Ouvert juste à temps pour les Jeux olympiques, l'établissement est exploité par le groupe H-Hotels. Son aménagement intérieur et celui du centre de conférences ont été réalisés par l'agence [Axel Schoenert architectes](#).

La tour emblématique de Saint-Denis sera par ailleurs flanquée prochainement de deux bâtiments tertiaires, dont la livraison est prévue à la fin de l'année : Music-Hall, un actif de bureaux de sept étages et 18 535 m2 construit en forme de U pour ceinturer le pied d'hôtel, et Maestro, une tour de bureaux de 27 étages (18 735 m2) avec rooftop à ciel ouvert qui se distingue par un exosquelette en acier. Désormais baptisé Business Resort Paris Pleyel, l'ensemble est complété par un centre de conférences et de spectacles de 10 000 m2 avec un jardin en toiture, pouvant accueillir jusqu'à 2 600 personnes.



(Zoé Guenne / Costar)

Biographies

Boris Litty



Boris Litty (Zoé Guenne/Costar)

Associé fondateur et directeur général du Groupe Liberg, Boris Litty est fondateur et directeur général de Financière des Quatre Rives et président de Pangée Design + Ingénierie. Diplômé de l'EM Grenoble, il compte plus de 20 ans d'expérience en montage d'opérations immobilières, en France comme à l'étranger, notamment chez Bouygues Construction Bâtiment International.

Strechko Markovic



Stretchko Markovic (Zoé Guenne/Costar)

L'architecte Stretchko Markovic a créé l'agence 163 Ateliers en 2011. Comptant aujourd'hui dix collaborateurs, celle-ci concentre son activité sur des projets tertiaires, d'activités, d'hôtellerie et de logements. Pour l'agence, le génie du lieu est primordial dans la manière d'aborder le programme, de travailler dans la continuité avec le respect du lieu et considérer l'espace non plus comme un « espace à consommer », mais comme un « lieu à partager ».

Mathieu Hanotin



Mathieu Hanotin (Zoé Guenne/Costar)

Élu maire de Saint-Denis en 2020 sous la bannière du Parti socialiste, Mathieu Hanotin est également président de l'établissement public territorial Plaine Commune. Il a amorcé sa carrière politique en tant que conseiller général du canton de Saint-Denis-Sud, avant d'être élu en 2012 député dans la 2e circonscription de Seine-Saint-Denis. En 2015, il a également été réélu conseiller départemental et a été chargé des sports et des grands événements, à commencer par les Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

Article issu du Business Immo Global 208.

LIENS CONNEXES

Sociétés citées

[Financière des Quatre Rives](#)

Finance et assurances

[Pleyel Investissement](#)

Immobilier

[AFI ESCA](#)

Finance et assurances

[Axel Schoenert Architectes](#)

Construction

Personnes citées

[Boris Litty](#)

DG montage, conseil et AMO, Financière des Quatre Rives

[Mathieu Hanotin](#)

Maire, Mairie de Saint Denis

[Srecko Markovic](#)

Président, 163 ATELIERS

SUR LE MÊME THÈME

Comment les événements stimulent la demande hôtelière en Europe et aux États-Unis

Une dernière valse à 7,1 M€ pour MNK Europe+

À Rouen, un hôtel Hyatt Place de 85 clés ouvre ses portes

JO 2024 : plus de 800 établissements épinglés pour manquements « graves »

Les hôtels affichant un tarif moyen supérieur à 1 000 \$ en hausse

Le moment olympique de Paris pour les hôteliers est digne d'une médaille d'or

Société

[Abonnement](#)

[À propos de nous](#)

[Mentions légales](#)

[Conditions générales de vente](#)

[Avis mondial de confidentialité](#)

[Politique de cookies](#)

[Préférences cookies](#)



