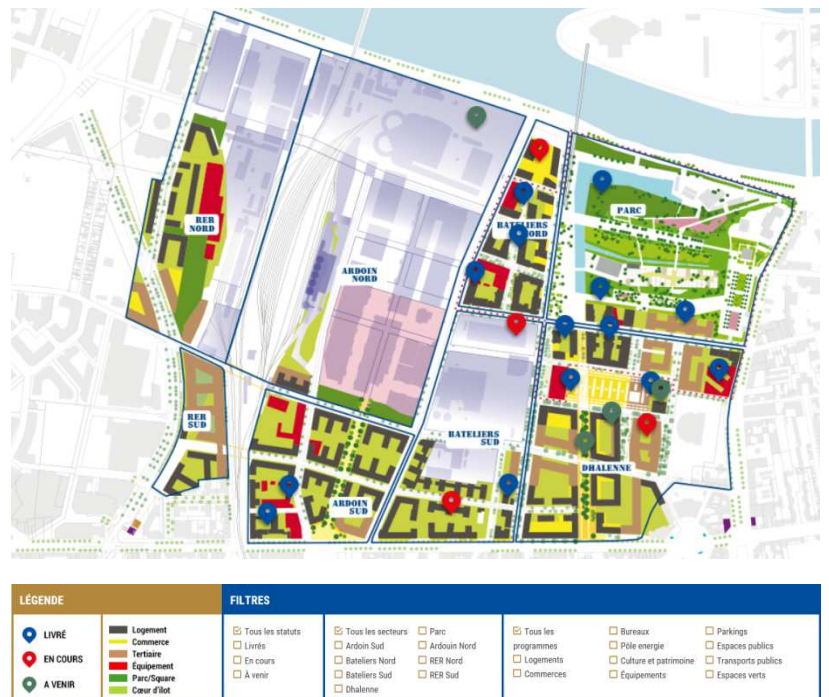


# ZAC DES DOCKS DE SAINT-OUEN : UN PARTENARIAT FECOND ENTRE SEQUANO ET NEXITY SAINT-OUEN

## Fiche d'identité du projet

**Lieu :** Saint-Ouen  
**Taille de la ville / commune :** 47 534 habitants (2013, Insee)  
**Taille du territoire de référence :** EPT Plaine commune – 414 121 habitants  
**Echelle du projet et type du projet :** écoquartier à l'échelle communale  
**Périmètre(s) :** 100 ha  
**Mode opératoire :** concession d'aménagement  
**Etat d'avancement :** opération en cours (durée de la convention : 2007-2025)



### Acteurs concernés

**Concedant :** Ville de Saint-Ouen

**Concessionnaire :** Séquano aménagement

**Equipe architectes, urbanistes et paysagistes :** Becard MAP avec DGM & Associés et Etamine

**Equipe maîtrise d'œuvre urbaine :** Agence Makan Rafatdjou, Reichen&Robert&Associés, Hélène Saudecerre, Olga Tarraso

**Equipe maîtrise espaces publics :** Bérin, Coup d'Eclat, Hyl

**AMO développement durable :** Re-Sources



## Sommaire

<b>Fiche d'identité du projet</b> .....	1
<b>Sommaire</b> .....	2
<b>Description du projet</b> .....	3
<i>Enjeu n°1 : Répondre à un enjeu d'accessibilité des logements pour les populations locales</i> .....	3
<i>Enjeu n°2 : Développer un projet urbain sur un site complexe</i> .....	4
<i>Planning du projet</i> .....	4
<i>Programmation réalisée</i> .....	5
<i>Programmation prévisionnelle</i> .....	6
<b>Le processus de projet : principaux acteurs et parties prenantes</b> .....	7
<i>Collectivités</i> .....	7
<i>Opérateur clé de la MOA : Séquano aménagement</i> .....	9
<i>Promoteurs, opérateurs investisseurs, entreprises etc.</i> .....	10
<i>Habitants, usagers</i> .....	13
<b>L'économie du projet</b> .....	14
<b>Enseignements</b> .....	15
<b>Contacts clés et sources</b> .....	17



© Franck Badaire / Séquano aménagement

## Description du projet

Le projet urbain des Docks a été lancé par la Ville de Saint-Ouen suite à la libération progressive d'un site de 100 ha au nord-est de la commune, historiquement occupé par des activités notamment industrielles. Le projet comprendra à terme :

- 4 000 logements dont 40 % de logements sociaux (pourcentage susceptible d'évoluer selon les choix retenus dans les deuxième et troisième tranches) ;
- 311 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités ;
- 66 000 m<sup>2</sup> de commerces et activités en rez-de-chaussée d'immeubles ;
- 19 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, avec :
  - 2 écoles,
  - 2 gymnases,
  - 2 crèches,
  - 4 500 places de stationnement.

Parallèlement, le prolongement de la ligne 14 du métro doit relier le quartier à horizon 2019 à la mairie de St Ouen et la station de métro 13 afférente. Cette nouvelle connexion complètera la desserte du quartier, déjà constituée par la ligne 13 et le RER C.

A la conception, 4 objectifs structurants ont été assignés à l'opération :

- un objectif de mixité programmatique, comprenant du logement – social, en accession PLUS/PLI/PLAI, locatif – des activités et des commerces ;
- un objectif de solidarité, avec des logements accessibles, sur un territoire au tissu social fragile ;
- un objectif d'exemplarité en matière de lutte contre le réchauffement climatique, avec une certification ISO 14001 ;
- un objectif de participation citoyenne.

Deux caractéristiques du projet appellent particulièrement l'attention (encarts ci-dessous) :

- l'enjeu, pour la commune, de contrôler le prix des logements, afin de les rendre accessibles à la population locale ;
- le déploiement d'un projet d'urbanisme sur un site complexe.

### **Enjeu n°1 : Répondre à un enjeu d'accessibilité des logements pour les populations locales**

La ville de Saint-Ouen a opté pour un contrôle étroit sur la production des logements par les promoteurs. L'outil privilégié pour ce faire a été la signature d'une charte des promoteurs, régissant les caractéristiques des logements à développer (type, traversant ou en double orientation, seuils d'ensoleillement...), et surtout leurs prix.

La charte des promoteurs a ainsi imposé une commercialisation des logements à une moyenne de 4125€/m<sup>2</sup>, et un plafond de 4500€/m<sup>2</sup>, soit une décote d'environ 10% par



rapport aux prix de marché. La revente est également encadrée pendant 9 ans, où les plus-values réalisables sont strictement encadrées<sup>1</sup>.

Une préférence aux habitants de la commune a également été appliquée dans les premiers mois de commercialisation.

## **Enjeu n°2 : Développer un projet urbain sur un site complexe**

Une méthode originale dans le déroulé de la réalisation a été trouvée pour répondre aux problématiques particulières du site des Docks :

- une propriété foncière multiple ;
- une forte pression de la demande ;
- la proximité d'emprises industrielles à conserver ;
- l'opportunité de développement de TC imposant des travaux lourds.

Sur la phase de conception du projet, les délais ont été allongés par la nécessité, pour la municipalité de Saint-Ouen, de convaincre les promoteurs sur des points particuliers du cahier des charges. Par exemple, les logements étaient à livrer sans parking propre (un parking mutualisé entre logements, activités et commerces du site était prévu), et la cohabitation avec les services urbains maintenus sur le site s'imposait (Compagnie parisienne de chauffage urbain et Sycotm).

Par ailleurs, un travail important de coordination des calendriers de travaux a été réalisé en amont, de façon à mener avec le moins d'interférences possible les chantiers d'aménagement de la ZAC et les travaux d'extension de la ligne de métro 14, programmés pour partie sur le site même et pour partie sur une rue adjacente sur toute la longueur de la ZAC. Ce chantier affectait tout particulièrement la phase 2 du projet. Sur ce plan, la ville de Saint-Ouen – elle-même impactée par la conduite des travaux sur les espaces adjacents à la ZAC – s'est chargée de piloter l'articulation des opérations.

## **Enjeu n°3 Créer une cohérence entre deux parties du site aux propriétaires distincts**

18ha du site des Docks avaient été acquis par Nexity peu avant la création de la ZAC. Un partenariat était donc à formaliser pour garantir un développement cohérent de ces deux portions de site.

Ce partenariat s'est matérialisé par des protocoles de travail tripartites Nexity-Séquano aménagement-Ville de St Ouen fixant les éléments essentiels de la coopération. Le bon déroulement du projet a également appelé des initiatives spontanées, non commandées par des éléments contractuels, de coopération entre Nexity et Séquano.

## **Planning du projet**

---

<sup>1</sup> NB : suite à un changement de majorité municipale en 2014, la ville ne pratique plus la maîtrise des prix. La charte des promoteurs a été révisée en conséquence.

L'idée d'un projet urbain sur le site des docks de Saint-Ouen a émergé en 2003-2004, à l'occasion de la libération de deux emprises majeures sur le site par Total et Alstom. Les premières études ont été lancées par la ville en 2005, pour une création de la ZAC en 2007.

Dès 2008, un premier équipement a été matérialisé sur le site : l'école maternelle et élémentaire Nelson Mandela. L'année suivante, le projet des Docks a reçu les soutiens respectifs de l'Etat au titre des écoquartiers d'Ile-de-France et de la Région avec le label 'Nouveaux quartiers urbains' en 2009. Séquano aménagement a également sélectionné un OPCU avant le lancement des chantiers, dès 2010. En 2010-2011 ont ensuite eu lieu la révision du PLU, la préparation des sols et le dépôt des premiers permis de construire.

La première phase de la ZAC des Docks s'est déployée entre 2012 et 2016. La rapidité de mise en œuvre résulte d'opportunités foncières : les emprises sur lesquelles prennent place les premières livraisons étaient propriété de partenaires institutionnels (Ville de Paris, Département, Ville de Saint-Ouen, Nexity...). Dans cette première phase, Séquano aménagement a pensé la programmation du projet de sorte à délivrer un véritable morceau de ville (logements, bureaux, commerces) dans une première phase courte, pour que le quartier puisse prendre vie quand bien même le chantier de la ZAC suivait encore son cours. 15 000 ménages ont ainsi emménagé dans un quartier fonctionnel entre juin et octobre 2015.

La seconde phase opérationnelle du projet a été engagée en 2015, avec la programmation de nouveaux îlots mixtes mêlant logements, bureaux, commerces, activités, équipements dans les secteurs Dhalenne, Bateliers Sud, Ardoin Sud, RER Sud et RER Nord.

Une troisième phase, de 2019 à 2024, visera l'aménagement de terrains non encore maîtrisés par Séquano aménagement (notamment le site de maintenance et de remisage de la ligne 14, les terrains en bord de Seine initialement programmés pour accueillir un stade, et les terrains libérés par Total). La programmation, initialement envisagée de 50 000m<sup>2</sup> d'équipements collectifs sera ainsi amenée à être modifiée à la prochaine révision du PLU.

## *Programmation réalisée*

<b>2012</b>	<b>Première phase opérationnelle</b>
2013	livraison de Docks en seine – 17 000m <sup>2</sup> de bureaux livraison de 81 logements sociaux livraison de Quai 102 – 106 logements en accession ouverture du groupe scolaire PEF inauguration du Grand parc
2014-2015	livraison de 2000 logements ouverture d'un gymnase et d'une crèche livraison de trois parkings publics mutualisés (une nappe de 450 places située sous les îlots D2/D3/D4, un parking silo de 734 places et un une nappe de 342 places située sous les îlots H1/G1)

**2015**

**Seconde phase opérationnelle (secteur Dhalenne sud)**

2015

livraison de 1461 logements sur le secteur Bateliers Nord  
démarrage du chantier du groupe scolaire Petit prince  
ouverture de la crèche Les galopins (60 berceaux)  
livraison du parvis des Bateliers

## *Programmation prévisionnelle*

La poursuite du développement de la ZAC est toujours liée aux libérations foncières :

- Séquano Aménagement et Nexity poursuivent leur travail partenarial sur le secteur Dhalenne (propriété en large partie de Nexity). Les livraisons s'étaleront entre début 2017 (bureaux de l'Hôtel de Région) et 2019 pour l'essentiel des lots du secteur (à l'exception des lots N7c et N9c, situés au sud de la rue des Bateliers, dont la livraison est prévue pour 2021-22) ;
- Le secteur Bateliers Sud débute son développement en 2017 – en grande partie lié à l'acquisition par Séquano du foncier appartenant à la Ville de Paris. Les livraisons de logements s'étaleront entre 2018 et 2020 (à l'exception de deux lots, liés au déplacement d'installation électriques) ;
- Le secteur Ardoin Sud, qui est impacté par le nouveau projet de CHU GPN, fera l'objet de livraisons entre 2020 et 2022 ;
- Le secteur 5, situé à proximité de la future gare d'interconnexion RER C / Ligne 14 et à l'ouest des voies ferrées, est en cours de développement. Ce sont environ 70 000 m<sup>2</sup> de SP qui sont prévues à l'horizon 2020 (80% bureaux, 20% logements + commerces) ;
- Le secteur 6, situé à l'ouest des voies ferrées, entre la Seine et le Site de maintenance et de remisage de la ligne 14, a un horizon de développement à l'horizon 2022-2025.

## Pilotage, outils et processus de projets

### *Le processus de projet : principaux acteurs et parties prenantes*

#### Collectivités

##### Ville de Saint-Ouen

La Ville de Saint-Ouen, garante de la cohérence globale du projet urbain des Docks, a assigné plusieurs objectifs au futur quartier des Docks, qui représente un quart de sa surface communale :

- maintenir les grandes infrastructures à métropolitaines, telles que la CPCU (Compagnie parisienne de chauffage urbain) et le Sycotom (agence métropolitaine des déchets ménagers), qui bénéficient à d'autres territoires de la métropole ;
- donner aux Audoniens la possibilité de suivre un parcours résidentiel avec des logements sociaux, une gamme variée de logements « libres » et une maîtrise des prix dans un premier temps (moyenne 4150€/m<sup>2</sup>, plafond 4500€/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> ;
- mutualiser les parkings : une négociation en amont avec les promoteurs a permis de poser le principe de parkings mutualisés entre les habitants, les commerces et les activités présentes sur le site.

La Ville valide chaque étape du projet (schéma directeur des espaces publics, plans de secteur, AVP des espaces publics), délivre les permis de construire et approuve chaque année en Conseil Municipal le Compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL) par lequel Séquano présente l'avancement de l'opération, des dépenses et recettes et ajuste le budget prévisionnel.

Les élus suivent également de près le projet, en participant directement à certaines discussions de fond aux côtés de l'aménageur, et en étant informés en permanence par leurs services et de l'aménageur.

Il est cependant à noter que la ZAC, aujourd'hui d'intérêt communal, sera vraisemblablement déclarée d'intérêt métropolitain à moyen terme.

##### Région

La Région a retenu la ZAC comme secteur prioritaire de développement et quartier prototype labellisé 'Nouveaux quartiers urbains'.

En 2009, la Région Île-de-France sélectionne et met en avant le projet des Docks comme « Nouveaux Quartiers Urbains ». Le quartier des Docks se distingue ainsi sur des critères de cohérence territoriale, de réponse à la crise du logement, de mixité des fonctions urbaines, de compacité, de qualité environnementale et d'évolutions des pratiques urbaines. Dans ce cadre, elle participe au financement des premiers équipements publics de la ZAC (école et

---

<sup>2</sup>Sur la période de maîtrise des prix.

équipement d'accompagnement du parc, notamment la serre pédagogique). Une subvention de 3 074 500€ a été accordée au projet à ce titre.

La Région a également participé au financement des espaces publics de la ZAC, ainsi que le parc, via le volet régional du GP3 dans le cadre du CPER 2007-2013.

La Région retient ensuite le 16 novembre 2016 le projet des Docks comme bénéficiaire du nouveau programme de financement « 100 quartiers innovants et écologiques » (financements pour espaces publics de la phase 2, maquette 3D, crèche)

La Région a enfin décidé d'installer son nouvel hôtel de Région dans le quartier des Docks, à proximité du métro Mairie de Saint-Ouen.

La Région installera par ailleurs son nouveau siège sur les terrains dont Nexity est propriétaire sur la ZAC.

### Etat

Le 3 mars 2009, l'Etat signe un contrat-cadre avec la Ville de Saint-Ouen et Séquano Aménagement afin de promouvoir une démarche d'écoquartier au sein de la ZAC des Docks. L'État participe au financement des espaces publics de la ZAC et de l'école à énergie zéro dans le cadre du programme GP3 (Grand projet 3) du CPER 2007-2013.

Le quartier bénéficie également de subvention dans le cadre du programme d'investissement d'avenir (PIA) « Ville de demain » porté par la Caisse des dépôts et consignations (étude pôle énergie et AMO logistique urbaine).

La démarche écoquartier depuis 2008 se poursuit pour le projet des Docks, avec l'obtention de la distinction « engagé dans la labellisation » EcoQuartier, lors de la cérémonie du 9 septembre 2013. Courant de cette année 2016, Séquano Aménagement et la Ville de Saint-Ouen ont déposé un dossier pour l'obtention de la labélisation de la première phase de l'opération, la réponse formelle est attendue le 8 décembre 2016.

### Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis :

Le Conseil Départemental mène des études en partenariat avec la Ville de Saint-Ouen et Séquano Aménagement sur le réaménagement des Voieries départementales qui encadrent et desservent la ZAC des Docks.

### Ville de Paris :

Un protocole a été signé en juin 2008 entre la Ville de Paris et la Ville de Saint-Ouen dans le cadre de l'accord de coopération qui lie ces deux villes. Ce protocole prévoit la libération des terrains historiquement occupés par EDF dans le cadre de leur concession avec la Ville de Paris, ainsi que la construction de logements sociaux sur des terrains appartenant à la Ville de Paris.



## Opérateur clé de la MOA : Séquano aménagement

### Organiser une démarche partenariale sur un projet atypique

Le premier dossier sur lequel s'est cristallisée la nécessité d'une démarche partenariale a été celui du stationnement. La ville de Saint-Ouen avait en effet imposé dans son PLU un ratio bas (0,7 place de stationnement par logement, et 1 pour 150 m<sup>2</sup> de bureaux), doublé d'une exigence de mutualisation des parkings entre habitants, usagers des bureaux et activités, et visiteurs du parc. Le parking devait par ailleurs être géré par la puissance publique.

Un dialogue a donc été nécessaire entre les acteurs pour organiser ce fonctionnement d'un parc contraint et mutualisé, afin d'en optimiser l'usage pour l'ensemble des publics cibles.

Les échanges partenariaux menés par Séquano aménagement se sont également traduits par l'organisation d'ateliers multi-acteurs, à rythme bimensuel, associant l'ensemble des intervenants et l'OPCU. Conduits à l'échelle ZAC ou à l'échelle de l'un de ses 6 sous-secteurs, ces ateliers ont traité des diverses problématiques sur lesquelles un regard croisé s'imposait pour optimiser le déroulement des opérations. Pour traiter des problématiques de plan des îlots par exemple, les ateliers rassemblent aménageur, promoteurs, architectes, et services de la ville pour maximiser la qualité globale des programmes proposés.

### Engager les promoteurs dans un projet encore en définition

Le choix des promoteurs s'est opéré sur la base d'un cahier des charges listant les exigences de l'opération, et notamment :

- système de collecte pneumatique des ordures ménagères ;
- une proportion de logements sociaux de 40% ;
- des prix maîtrisés sur une partie des logements libres.

L'engagement des promoteurs a été demandé alors même que l'ensemble des paramètres de l'opération n'étaient pas connus, et alors que les protocoles n'ont été signés qu'un an plus tard. La négociation de la charge foncière s'est ainsi faite alors que le partenariat était déjà en vigueur, ce qui a permis d'ajuster l'équilibre économique du projet au fil de son déploiement.



*L'organisation d'ateliers rassemblant les principaux acteurs du projet a permis d'aboutir à une composition optimisée des différentes parcelles entre elles, en évitant cependant d'engager la rédaction d'un cahier des charges trop lourd eu égard à la dimension du projet.*

## **Promoteurs, opérateurs investisseurs, entreprises etc.**

### Nexity

Nexity s'est trouvé dans une position particulière dans le projet de la ZAC. Sa filiale Ville et Projet a acquis en 2008 le foncier d'Alstom et Areva, devenant ainsi propriétaire d'une emprise de 18 hectares sur les Docks. Une convention de partenariat avec la ville de Saint-Ouen a été délibérée par le Conseil municipal en novembre 2008. Parallèlement, une convention a été signée en janvier 2009 entre Séquano et Nexity afin de préciser les conditions générales de participation du promoteur à la mise en œuvre du projet. Suite aux évolutions du projet, une nouvelle convention bipartite a été signée en février 2012.

Dans les faits, un partenariat étroit et fructueux s'est noué entre Nexity, Séquano aménagement et la collectivité au travers de protocoles de travail réglant les éléments essentiels du partenariat. Au-delà de ces éléments écrits cependant, le succès du partenariat a résidé dans des initiatives prises par les différentes parties au bénéfice du projet commun, grâce à un climat de confiance et un intérêt partagé pour la cohérence du projet.

Nexity a ainsi élargi une partie des études nécessaires à l'aménagement du site dont elle se trouvait propriétaire à l'ensemble de la ZAC et mis à disposition ces éléments. Afin de saisir certaines opportunités, des dialogues bilatéraux ont par ailleurs été établis avec la mairie lorsque nécessaire, pour négocier efficacement l'arrivée du Conseil régional sur le site notamment.

### Promoteurs

Séquano Aménagement a travaillé avec des promoteurs partenaires sur la première phase : Eiffage Immobilier, Bouygues Immobilier, Sodéarif, Sedri, Européquipements, Nexity, Cogedim, Histoire et Patrimoine ainsi que Kaufman & Broad. Chaque promoteur a travaillé sur un îlot mixte bureaux-logements-activités-commerces, en collaboration avec des urbanistes, architectes-coordonnateurs et architectes dans le cadre d'ateliers de conception (« workshops »). Les opérateurs chargés des logements sociaux ont été associés à ce travail : Paris Habitat, 3F, Saint-Ouen Habitat, Semiso, Moulin Vert, France Habitation.

### STIF et RATP

Le STIF et la RATP conduisent le projet de désaturation de la ligne 13 par le prolongement de la ligne 14 depuis la gare Saint-Lazare jusqu'à la Mairie de Saint-Ouen. Un travail partenarial s'est mis en place avec Séquano Aménagement et la Ville afin d'intégrer dans le projet de ZAC le Site de Maintenance et de Remisage (SMR) de la ligne 14, sur lequel la RATP a installé ses chantiers sur des terrains libérés par la SNCF, et les restituera pour les opérations d'aménagement une fois les travaux achevés. Par ailleurs, la RATP a également permis le prolongement de la ligne de bus n°85 dans le quartier afin d'offrir une desserte en transport en commun aux habitants. Par ailleurs, dans le cadre de l'arrivée de la ligne 14, deux études de pôle sont en cours sous maîtrise d'ouvrage EPT Plaine Commune.

## SNCF

SNCF a signé avec Séquano Aménagement un important protocole foncier le 11 avril 2013. Ce protocole engage un partenariat autour de la cession de 7,4 hectares de RFF et SNCF, dans une emprise encore partiellement occupée du secteur Ardoin Sud.

## ARS / AHP / Université Paris Diderot

Depuis 2014, un projet de regroupement des hôpitaux Bichat (Paris XVIII) et Beaujon (Clichy) est à l'étude. Il doit aboutir le 19 décembre 2016 à la signature d'un protocole entérinant l'implantation du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHUGPN) dans la ZAC des Docks. Ce protocole définit les interactions entre le CHU et le projet urbain, leurs calendriers respectifs et définit un programme d'études à mener conjointement. Ce protocole est signé par l'Agence régionale de Santé, l'Assistance Public Hôpitaux de Paris, l'Université Paris Diderot, les Préfets de Région et de Département, le Maire, le Président de l'EPT et le Président du CD93.

## Autres activités implantées sur le site

L'opération, à caractère mixte, a incité les grands services urbains ayant fait le choix de rester sur le site des Docks à prendre en compte la mutation de leur environnement immédiat. Ils ont ainsi fait évoluer leurs installations pour développer au cœur du projet des Docks un pôle industriel répondant aux enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle.

Ce travail partenarial mené avec les acteurs du Pôle Energie (Ville de Paris, RFF, SNCF, Sycotm, CPCU), a pris forme avec des échanges réguliers pendant plus de 3 ans, et ont abouti à des actions qui sont ou vont être développées dans les années à venir :

- La construction d'un nouveau site logistique de la CPCU comprenant des silos de stockage de biomasse,
- Le déplacement de l'actuel garage à bennes de la Ville de Paris et le report des accès de camions bennes au Sycotm sur la RD1,
- La requalification de l'usine du Sycotm (modernisation de trois lignes de combustion, traitement des fumées, intégration du terminal de collecte pneumatique du projet des Docks).

Fort de ses objectifs en tant qu'écoquartier, le projet des Docks a ainsi permis de rassembler et de partager avec les grands acteurs historiques du site (SYCTOM, CPCU, RFF, SNCF, Ville de Paris) les objectifs de la ville et de l'aménageur pour le quartier. Des réunions de travail ont permis de débattre et de décliner des objectifs phasés selon les contraintes de chaque partie : évolution du mix énergétique de la CPCU, intégration urbaines des installations, mutation du foncier ferroviaire et création d'un pôle énergie.



*Le label écoquartier dont bénéficie le site a permis d'engager une négociation fructueuse avec les activités historiquement implantées sur le site et destinées à être maintenues à proximité des nouveaux programmes. Leurs installations ont été ainsi modernisées pour permettre un partage de l'espace avec les nouveaux usagers du site. La démarche a ainsi profité aux grands services urbains en place, qui ont lancé des modernisations qui, dans un autre contexte, n'auraient pas nécessairement été décidées dans un calendrier aussi restreint.*

## Habitants, usagers

Une maison des projets a été installée sur le site afin d'informer les habitants et les usagers sur les chantiers en cours. La communication autour du projet s'est également inscrite dans des manifestations locales, avec visites de site et réunions publiques. Un site internet dédié et des lettres d'information complètent ce dispositif. Des ateliers de concertation ont également été organisés pour favoriser l'appropriation du nouveau quartier par les habitants. Une charte de développement durable a ainsi été mise en place avec une dizaine d'ateliers thématiques réalisés entre 2008 et 2009 avec les habitants.

A la demande de la mairie, Nexity s'est également inscrit dans le processus de concertation sur les premières étapes du projet. Nexity a notamment accédé à la demande de recréer des jardins pour les habitants qui cultivaient historiquement des jardins à proximité du site d'Alstom. 6ha ont ainsi été cédés à l'euro symbolique et intégrés au Grand parc pour constituer des jardins partagés.

Les habitants se sont par ailleurs mobilisés en fondant le site Mon voisin des docks, utilisé par les personnes ayant déjà emménagé dans le quartier et les futurs habitants. Il s'y partage également, toujours entre habitants, des informations recueillies auprès des acteurs du projet et des expériences d'usage au travers de forums.

Une réflexion est également en cours dans le cadre du programme européen Smart and Sustainable City financé par la KIC Climate pour l'élaboration d'un outil interactif d'échange d'information transversal entre les habitants et usagers du quartier et bottom-up pour remonter informations, propositions et éventuels dysfonctionnement aux différentes instances en charge du quartier (aménageur, promoteurs, Ville, EPT, concessionnaires, etc.).



## L'économie du projet

	Données indisponibles
	Déclaratif
	Prévisionnel

INFORMATIONS BASIQUES					
Communes	Nom de l'opération	Surface de l'opération	Surface plancher programme	Coût total de l'opération	
		ha	en m <sup>2</sup>	€ HT	année*
Saint Denis	Docks de Saint-Ouen	100	878 000	610 000 000	en cours

FONCIER									
Coût d'acquisition du foncier, droits de mutation inclus, hors dépollution/démolition		Surface foncier acquise	Coût de dépollution/démolition		Coût total du foncier		Coût foncier acquis par m <sup>2</sup> de SdP prévisionnelle	Part du foncier dans le bilan de l'opération	Surface acquise/ surface de l'opération
€/m <sup>2</sup>	année	ha	€/m <sup>2</sup>	année	€	année	€	%	%
113 €	2014	40	200 €	en cours	185 000 000 €	en cours	211 €	30%	40%

AMENAGEMENT		TRAVAUX		
Coût moyen des travaux d'aménagement à l'hectare	Coût moyen des travaux d'aménagement au m <sup>2</sup>	Montant total des travaux		part des travaux dans le bilan de l'opération
€ HT / ha	€/ m <sup>2</sup> SdP	€ HT	année	%
2 650 000 €	302	265 000 000 €	en cours	43%

LOGEMENTS									
fourchette de prix de sortie des logements libres T3 neuf en juillet 2015			Prix unitaire de sortie des logements libres T3 neuf en juillet 2015			Décile concerné sur l'EPCI contenant la commune	Charge foncière par élément de programme (en € HT/m <sup>2</sup> )		
€/m <sup>2</sup> SHAB TTC	Surf. Moy.	Parking	€ TTC	Surf. Moy.	Parking		libre	social	
726€/m <sup>2</sup> et 5300€/m <sup>2</sup> (en augme	67	non	à partir de 272 000€	67	non	9eme décile			

AUTRES CHARGES FONCIERES			PARTICIPATIONS	
Tertiaire	Commerces	Equipements	Participations des collectivités	part des participations dans le bilan de l'opération
en € HT/m <sup>2</sup> SP	en € HT/m <sup>2</sup> SP	en € HT/m <sup>2</sup> SP	en € HT/m <sup>2</sup>	%
580 €	230 €	sans objet	105 000 000 €	17%

## Enseignements

### *Bonnes pratiques et éléments clés de succès*

La démarche partenariale adoptée par Séquano aménagement, a permis de prévenir des conflits de calendrier entre le chantier de la ZAC et les travaux parallèlement menés – notamment le prolongement de la ligne 14 du métro. L'appui d'un OPCU a ici été primordial pour articuler les calendriers.

Si elle requiert un temps de réflexion et de négociation conséquent en amont du démarrage des travaux, cette démarche a été source de gains en temps et en coûts conséquents par la suite.

Un second élément de succès a été la mobilisation des habitants, installés et futurs, autour du projet. Un véritable sentiment d'appartenance au nouveau quartier a été créé notamment au travers des actions menés par la Ville et auxquelles l'aménageur a assisté: panels d'habitants travaillant sur la programmation, réunions trimestrielles sur site pour faire remonter les difficultés rencontrées par les premiers habitants... Les habitants du quartier ont ainsi lancé des actions communes, telles que le site [Monvoisindesdocks.com](http://Monvoisindesdocks.com) ou des achats groupés d'équipement pour leurs logements.

Sur la mise en cohérence et la coopération entre Nexity et Séquano aménagement, la confiance interpersonnelle a joué un rôle important pour la prise d'initiatives par chacune des parties au bénéfice de l'avancement du projet. Par nature, cette confiance ne saurait cependant se reproduire au moyen de démarches contractuelles, et est donc à rechercher au cas par cas, selon des modalités propres, par les parties prenantes.

### *Limites et freins rencontrés*

Une certaine incertitude pèse sur les financements publics concourant à l'opération. L'apport de 20M€ prévu par convention avec l'Etat et la Région pourrait ainsi ne pas être perçu sur la première phase des travaux.

### *Éléments de reproductibilité*

L'opération a grandement bénéficié du croisement des regards entre les promoteurs des différentes parcelles pour optimiser la qualité du projet pour chacun des îlots et des usages du site.

L'un des bénéfices induits par l'aménagement de la ZAC les plus sensibles, reproductible sur d'autres opérations, a été la modernisation des grands services urbains (Compagnie parisienne de chauffage urbain et Sycatom). Ces opérateurs, informés sur l'opération et associés au déroulement de celle-ci, ont été amenés à s'adapter à leur nouvel environnement constitué non plus d'une zone industrielle mais de logements et d'équipements publics. Ainsi, des modernisations importantes de leurs équipements se sont

faites sur un calendrier resserré, de façon à rendre ces activités compatibles avec la proximité des nouvelles habitations et activités. L'opération ZAC a ainsi accéléré la mutation des grands services urbains présents sur son site.

## Contacts clés et sources

### Contacts clés

Noms	Structure	E-mail	Numéro de téléphone
Jérôme Brachet	Ville de Saint-Ouen	jerome.brachet@plainecommune.fr	01 71 86 30 87
Toni Richard	Séquano aménagement	t.richart@sequano.fr	01 48 96 64 00
Bénédicte Crozon	Nexity	bcrozon@nexity.fr	01 85 55 17 33

### Sources

Entretien avec Jérôme Brachet, Ville de Saint Ouen, le 23/11/2016

Entretien avec Toni Richard, Séquano aménagement, le 6/12/2016

Entretien avec Bénédicte Crozon, Nexity, le 4/1/2017