

DOSSIER DE PRESSE

Signature officielle de la convention
d'acquisition des terrains PSA par la ville
d'Aulnay-sous-Bois

Jeudi 30 novembre 2017

SOMMAIRE

Introduction

1- Modalités d'acquisition des terrains PSA

2- Un nouveau morceau de ville

3- Un nouveau quartier

4- Un projet concerté et inclusif

5- Un nouveau pôle de compétitivité au sein du Grand Paris

6- Un vaste projet qui accélère les mutations urbaines et les grands projets de la Ville d'Aulnay-sous-Bois

Aulnay-sous-Bois écrit une nouvelle page de son histoire



Le 30 novembre, Aulnay-Sous-Bois recouvre la maîtrise des 105 hectares vacants après le départ de l'usine du groupe automobile PSA.

Sur le site de 180 hectares au total, des activités se sont déjà réimplantées ou sont en cours d'implantation sur 75 hectares (la Société du Grand Paris, Carrefour Supply Chain et des entreprises de logistiques).

L'aménagement des 105 hectares restant du site PSA est une opportunité d'une taille inégalée en Ile-de-France actuellement. Il va permettre de restructurer le tissu urbain du Nord au sud, en ouvrant le parc Ballanger à l'ensemble du territoire. Il donne surtout une nouvelle impulsion à l'ensemble de la Ville et aux nombreux projets en cours de développement ou d'étude.

Les anciens terrains de PSA ne constituent pas une opération immobilière, mais bien une vaste opération d'aménagement dont la finalité est d'unifier l'ensemble du territoire, de le revaloriser et de permettre le développement de l'emploi pour les habitants.

Dans ce nouveau quartier, l'objectif est d'attirer des activités économiques innovantes et pérennes, ainsi qu'une offre de logements, le tout s'articulant autour d'un campus de formation.

1. Modalités d'acquisition des terrains PSA :

Pour mener cette acquisition, la Ville d'Aulnay-sous-Bois s'appuie sur l'établissement Public Foncier (EPF) Ile-de-France. L'EPF d'Etat en assure l'acquisition, puis le portage jusqu'à la cession aux opérateurs désignés sans percevoir ni rémunération ni bénéfice.

Superficie totale : 180 hectares (y compris délaissés routiers et bassin de rétention du Conseil départemental 93)

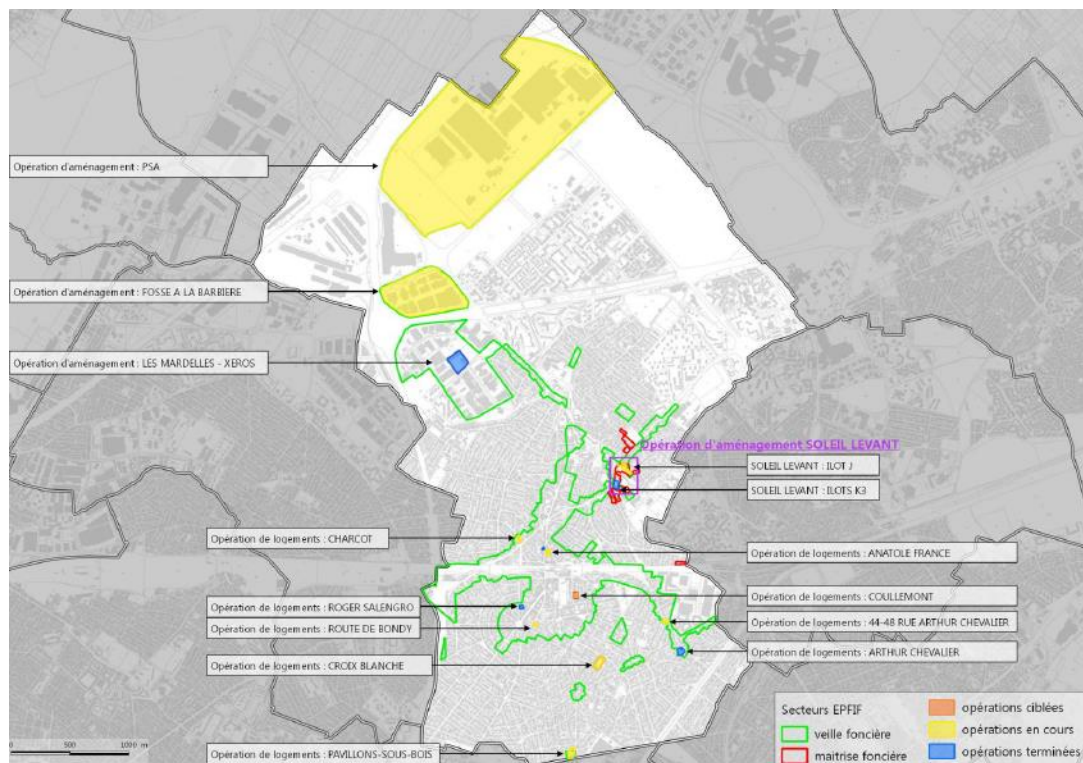
Superficie des terrains nette : 160 hectares

Solde des emprises PSA : 105 hectares

Prix d'acquisition : 105 M€ HT

Espace Pierre Peugeot : 5 M€ (1,2 Ha) HT

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France intervient sur une superficie totale de 374 Hectares (en maîtrise et en veille foncière) dont les terrains du Groupe PSA font partie intégrante. L'ensemble de ces interventions ont pour objectif de permettre le développement de projets de logements et d'activités.



Un montage innovant

Pour mener à bien la reconversion des terrains PSA, une SEMAOP* est envisagée entre Grand Paris Aménagement et la Ville d'Aulnay-sous-Bois. Ce montage permet une nette accélération de mise en œuvre. C'est la première fois qu'il est développé à cette échelle.

LA SEMAOP EN BREF

- La SEMAOP est une société d'économie mixte créée pour exécuter un contrat unique portant sur une opération de construction de logements ou d'aménagement.
- L'objet social de la SEMAOP se limite à l'exécution de l'unique contrat qui lui est confié. La SEMAOP disparaît une fois ce contrat exécuté et il n'est pas possible de lui confier d'autres prestations.
- La SEMAOP est composée d'au moins trois actionnaires : l'État (ou l'un de ses établissements publics), une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, et un opérateur économique sélectionné par les actionnaires publics après mise en concurrence.

Pour la Ville d'Aulnay-sous-Bois, ce montage présente l'avantage de conserver la maîtrise de l'urbanisme tout au long du processus et particulièrement :

- La personne publique concédante est directement impliquée dans la conduite de l'opération du fait de sa présence dans les organes de direction de la société
- La présidence sera assurée par le Maire d'Aulnay-sous-Bois.
- Les collectivités participent à des opérations de très grande envergure. L'État, à travers l'un de ses établissements publics comme Grand Paris Aménagement, coopère directement avec elles au sein d'une même structure.
- A l'automne 2017, lancement des études de faisabilité de la requalification du site par la Ville d'Aulnay-sous-bois.

Pour Grand Paris Aménagement :

- La SEMAOP lui permet de représenter l'État et d'intervenir dans le cadre d'un partenariat étroit avec la collectivité et un groupement d'opérateurs privés.

**Les sociétés d'économie mixte à opération unique (SEMOP) créées par la loi en juillet 2014 permettent aux collectivités locales de constituer une SEM avec un opérateur économique sélectionné après mise en concurrence pour la réalisation d'une opération ou d'un projet d'intérêt général. La loi NOTRE du 7 août 2015 a étendu cet outil à l'État et à ses établissements publics d'aménagement, qui peuvent désormais constituer une SEM d'aménagement à opération unique (SEMAOP) avec une ou plusieurs collectivités territoriales, et avec un opérateur économique.*

2. Un nouveau morceau de ville

En lieu et place des chaînes de montage, un nouvel écoquartier hybride à usage mixte verra le jour dans les années à venir.

Il a pour ambition d'accueillir de nouvelles activités économiques, un campus de formation professionnelle, ouverts aux habitants d'Aulnay-Sous-Bois, des logements diversifiés et, bien sûr, les équipements publics nécessaires. L'aménagement de ce nouveau quartier s'insèrera dans le tissu urbain existant.

Des discussions ont d'ores et déjà été engagées avec des entreprises de premier plan, et des réflexions ont été lancées pour accompagner les jeunes générations à faire face au virage digital auxquels l'ensemble des professions seront confrontés dans les décennies à venir.

Les anciens terrains PSA n'ont donc pas vocation à accueillir des activités exclusivement tertiaires ou logistiques, ni à constituer un gigantesque quartier d'habitation. Il s'agit clairement de rompre avec les logiques de cités monofonctionnelles dont les différentes expériences ont montré leurs limites, ou celles de pôle purement économique, mais de s'appuyer sur les atouts de ces terrains, de leur localisation et de leur ancrage dans un territoire, riches de potentialités :

a. Une qualité de desserte et d'accessibilité

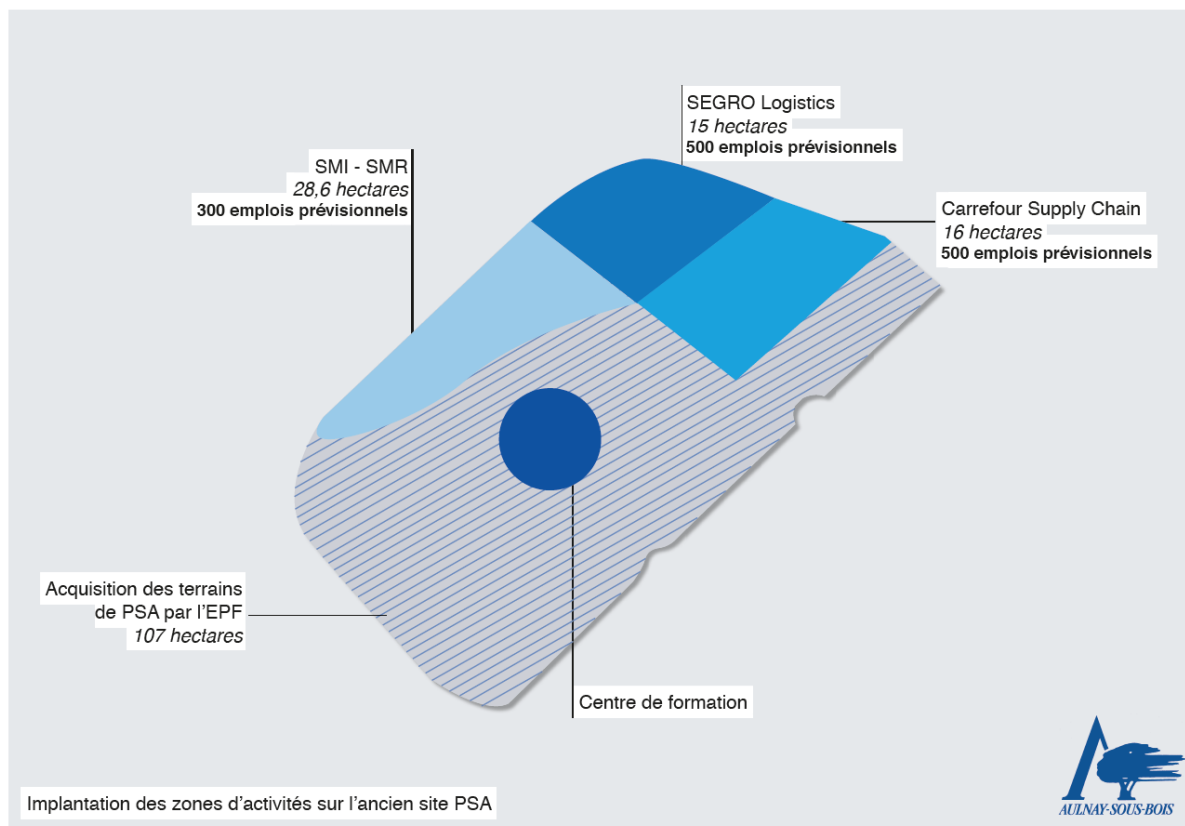
Le site est particulièrement bien desservi par une diversité de transports. Outre la proximité des aéroports Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget, plusieurs axes routiers, l'A1, l'A3, l'A104 et la RN2 connectent Aulnay-sous-Bois au Nord de Paris, aux aéroports et aux routes du Nord de la France.

La gare d'Aulnay-sous-Bois (ligne RER B, transilien K et le tram 4) accueille plus de 40 000 voyageurs chaque jour. L'arrivée de la future gare du Grand Paris Express devrait apporter un flot supplémentaire de plus de 9 000 voyageurs quotidiens tout en mettant la Défense à moins de 25 minutes de trajet.

b. Une proximité avec les aéroports

La proximité de l'aéroport du Bourget, aviation d'affaires, et de Roissy-Charles De Gaulle, permet l'implantation d'entreprises internationales, tout comme de centres de formation pour des clientèles internationales et hautement qualifiées.

Les activités permanentes de l'aéroport de Roissy génèrent plus de 3 500 emplois directs.



La notoriété de la plate-forme est renforcée par sa proximité au Parc des Expositions de Paris-Le Bourget qui accueille notamment tous les deux ans le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace (SIAE).

3. Un nouveau quartier



❖ Un quartier pour se former

La Ville prend en compte les besoins en compétences exprimées par les entreprises, et la question de l'employabilité et de l'insertion de ses jeunes.

La construction d'un campus de formation permettra d'adapter au mieux les formations aux besoins des entreprises. Ce campus est encore dans sa phase d'étude et de faisabilité, mais l'idée-force est qu'il soit en lien avec un ensemble de métiers présents sur le bassin d'emploi et liés notamment à la sécurité aéroportuaire, aux métiers du transport, du bâtiment, de l'automobile, de l'innovation, du numérique...

Tous ces projets entraînent dans leur sillage des investissements induits, en matière d'hébergement des étudiants et des jeunes actifs. Des salles de conférence et une pépinière d'entreprise sont aussi prévues.

❖ Un quartier pour travailler

D'ores et déjà, des projets d'implantation industrielle sont en cours de finalisation, comme l'entreprise Segro et Carrefour Supply Chain. Dans ces deux cas, l'activité est liée à la logistique. Ceci s'explique par la position stratégique de la ville, proche de Paris et des deux aéroports. Ces implantations devraient entraîner la création de près de 500 emplois.

La Société du Grand Paris a aussi prévu d'installer le centre d'exploitation des lignes 16 et 17 du futur Grand Paris Express : 300 emplois sont prévus à terme.


Ce nouveau quartier aura pour vocation d'accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux commerces, essentiels à son développement.



❖ Un quartier pour vivre

Environ 2500 logements devraient être créés. Ce chiffre a été revu à la baisse par l'actuelle équipe municipale afin d'éviter toute densification massive. Ce projet hybride se fera dans un équilibre harmonieux de logements, de commerces, d'activités, d'équipements publics et d'espaces verts.

L'objectif poursuivi de création de nouveaux logements répond au principe de la mixité, et comprendra l'implantation de logements en accession, intermédiaires et étudiants ou jeunes salariés, pour permettre aux campus de formation de disposer d'une infrastructure complète. Elle sera assortie du développement de polarités commerciales.



Le projet sera vraisemblablement l'un des plus vastes écoquartiers basé sur l'hybridation développé dans les prochaines années. Au-delà des innovations qui devront servir un objectif d'économie d'énergie, de préservation et de végétalisation des espaces publics, il devra également être un exemple de cohésion sociale, de mixité et de vivre ensemble. Il devra également s'inscrire dans la perspective d'une cohérence territoriale retrouvée à Aulnay-sous-Bois.

4. Un projet concerté et inclusif


Loin d'un projet imposé et déconnecté, le Maire a souhaité laisser la clé de leur ville aux Aulnaysiens, en soumettant le projet à une grande consultation de l'ensemble des habitants. Les habitants seront pleinement associés tout au long du projet. L'ambition de la ville d'Aulnay-Sous-Bois est de voir se réaliser une vision partagée et concertée de cette nouvelle impulsion urbaine.

Les premières études préliminaires sont en cours et devraient déboucher sur un rapport permettant l'esquisse d'un schéma d'ensemble et d'une finalisation des études en juin 2018.

5. Un nouveau pôle de compétitivité au sein du Grand Paris

Aulnay-sous-Bois sera de plus en plus intégrée aux quartiers nord de Paris et en même temps, de plus en plus connectée au monde (proximité de Roissy et du Bourget). C'est dans ce contexte que doivent être mentionnés les projets portés par la Société du Grand Paris.

La gare de la ligne 16 du Grand Paris Express (GPE) sera située au carrefour de l'Europe. Pas moins de 500 mètres carrés de commerces y seront intégrés, ainsi qu'un programme connexe de logements dotés d'un équipement public. La mise en service est prévue pour la fin 2023, dans la perspective des Jeux Olympiques, l'année suivante.



Il y a aussi, comme précédemment évoqué, le Centre d'exploitation des lignes 16 et 17 du GPE, qui sera situé sur l'ancien site de PSA, composé du site de maintenance et de remisage du matériel roulant, du site de maintenance des infrastructures, et du poste de contrôle centralisé des deux lignes. À terme, plus de 300 emplois pérennes sont attendus.



6. Un vaste projet qui accélère les mutations urbaines et les grands projets de la Ville d'Aulnay-sous-Bois

La revitalisation des terrains PSA sera l'accélérateur d'un projet de mutation urbaine beaucoup plus vaste, du Nord au Sud de la commune. L'actuelle municipalité a marqué sa volonté d'humaniser les grands chantiers prévus antérieurement.

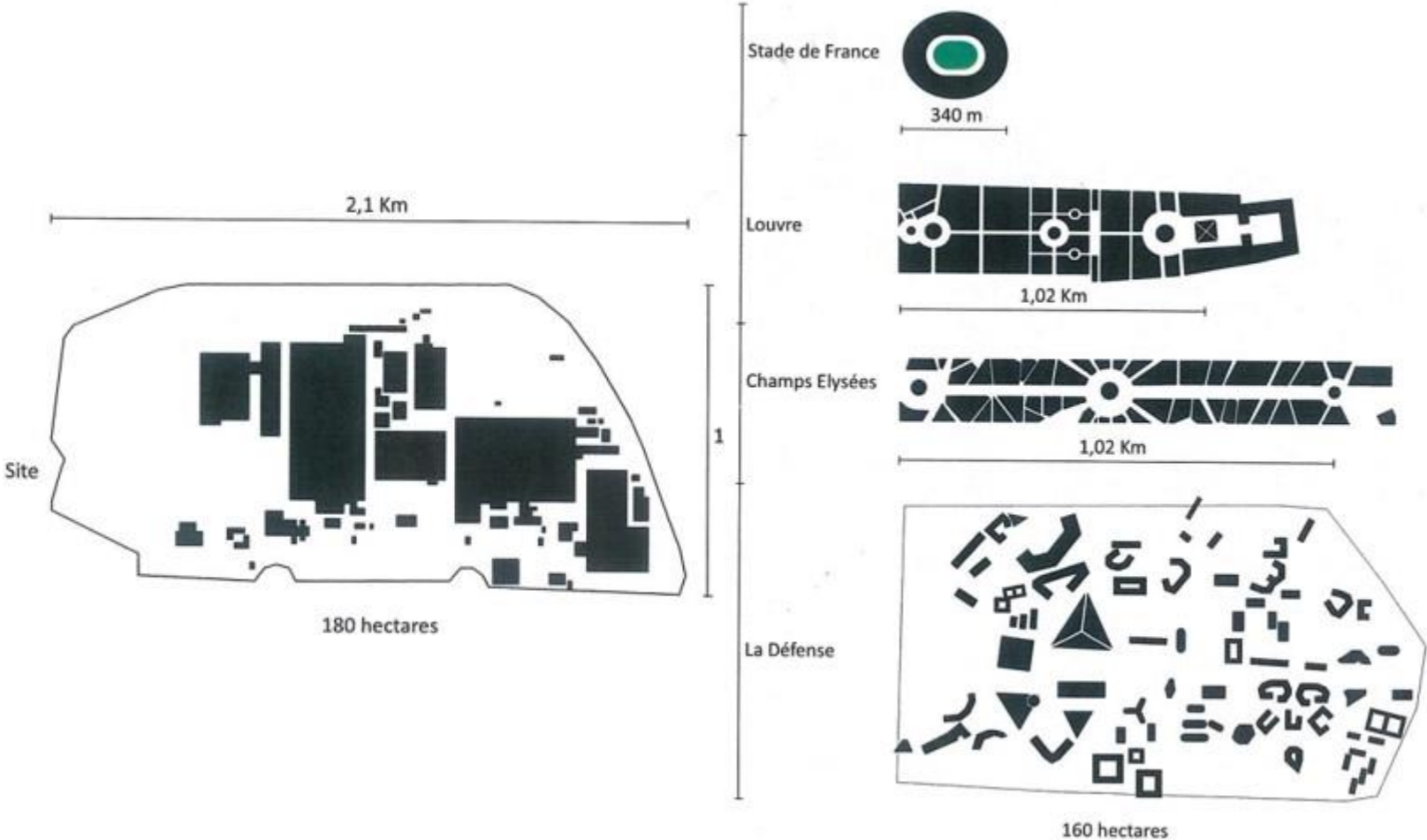
L'enjeu pour Bruno Beshizza, maire d'Aulnay-sous-Bois, est clair : *« La construction de ce nouveau quartier doit se faire en lien avec l'ensemble de la commune. C'est une reconquête urbaine dont il est question, pour faire d'Aulnay-sous-Bois une ville toujours plus dynamique qui réponde pleinement aux attentes et besoins de l'ensemble de ses habitants, quel que soit leur quartier. »*

Au Nord de la ville, le Parc Ballanger qui jouxte les terrains PSA sera concerné par un projet de restructuration tourné vers la nature et le loisir qui permettra de désenclaver le quartier de la Rose des Vents et de connecter ce quartier et l'ensemble de la ville d'Aulnay-sous-Bois avec le futur quartier en devenir du site PSA.



Une longue série d'investissements publics, plus de 400 millions d'euros, ont déjà permis une importante rénovation du quartier de la Rose des Vents au titre du programme ANRU. 1009 logements sociaux ont été démolis ou sont en passe de l'être. 1007 logements ont été construits, 1481 logements sociaux réhabilités. Les espaces publics seront réaménagés et réhabilités, à l'instar de la rue Matisse qui prendra à terme la forme d'une « rambla », animée. Le projet doit se construire en concertation avec les habitants.

Comparatif d'échelle :



CONTACT PRESSE

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Tél : 01 41 05 02 02 // Fax : 01 41 05 02 03

galivel@galivel.com // www.galivel.com

EPF Île-de-France – Guillaume Idier

4-14, rue Ferrus – 75014 Paris

Tél : 01 40 78 90 90

gidier@epfif.fr // www.epfif.fr

Mairie d’Aulnay-sous-Bois – Patrick D’Agostino

1 Place de l’Hôtel de Ville - BP 56 93602 Aulnay-sous-Bois

Tél : 01 48 79 44 55

pdagostino@aulnay-sous-bois.fr // www.aulnay-sous-bois.fr