

Dossier d'expropriation simplifiée de la Tour entrepose et de son ensemble de parkings en sous-sol

**Au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France
dans le cadre d'une procédure d'abandon manifeste du bien, et en vue de la
réalisation d'un projet de requalification du site.**

Pièce A1

**NOTICE
EXPLICATIVE**

TABLE DES MATIERES

I/ PREAMBULE	5
III/ NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA TOUR ENTREPOSE ET DE SES PARKINGS EN SOUS-SOL	10
A- <u>Rappel des textes applicables</u>	10
B- <u>Situation de la commune et contexte du projet</u>	10
1- Portrait sociodémographique de la commune de La Courneuve	11
2- Situation du territoire communal et projets urbains en cours	14
a) Renouvellement urbain – NPNRU	15
b) Zone d'aménagement concertée des Six routes	16
c) La Gare du Grand Paris Express La Courneuve Six Routes	23
d) Périmètre de vitalisation du futur quartier de gare du Grands Paris Express La Courneuve Six routes	23
3- Secteur concerné par la demande de Déclaration d'utilité publique – Tour Entrepose et ses parkings en sous-sol	25
C- <u>Objet de l'opération</u>	31
1- Situation existante de l'immeuble objet de la Déclaration d'utilité publique	31
a) Description du site	31
b) Dispositions réglementaires applicables à la parcelle	33
c) Structure foncière de la parcelle et répartition des propriétaires	33
d) Des dysfonctionnements majeurs et récurrents dans la gestion du bien	34
e) Procédure d'abandon manifeste engagée en juin 2021 par la commune de la Courneuve	35
f) Procédure de préemption engagée en 2023 par l'EPFIF sur la base d'une déclaration d'intention d'aliéner émise par la SCI Taagid Shenon	36
2- Projet simplifié d'acquisition pour la réalisation de la requalification de la tour Entrepose motivant la demande de déclaration d'utilité publique	37
a) Le projet de requalification de la Tour entrepose	37
b) Calendrier opérationnel prévisionnel du projet de réhabilitation de la Tour entrepose	40
c) Opportunité de l'opération	40
D- <u>Raison pour lesquelles le projet soumis à la procédure de mise à disposition a été retenu</u>	41

E-	<u>Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux</u>	42
1-	Compatibilité du projet avec les documents de planification urbaine supra communaux	42
2-	Compatibilité du projet avec les dispositions d'urbanisme réglementaire applicables au site de la tour Entrepose et définissant les conditions de sa mutation	45
F-	<u>Justification du recours à l'expropriation simplifiée emportant scission de copropriété et du caractère d'utilité publique de l'opération</u>	47
1-	Justification du recours à l'expropriation	47
2-	Le recours au dossier présentant le projet simplifié d'acquisition pour la réalisation du projet de requalification	47
3-	Recours à la scission de copropriété	48
4-	Inconvénients et avantages de l'opération	48
III/	CONCLUSION	50

I/ PREAMBULE

Située au droit du carrefour des Six routes à La Courneuve, la Tour dite « Entrepouse » est un élément de repère dans le paysage courneuvien depuis plus de quarante ans. Implantée sur une parcelle unique de plus de 31 000 m² qui contient également un centre commercial et un ensemble d'environ 450 logement, à l'intersection de deux voies de circulations départementales, la RD 901 et la RD 986, elle fait face au site d'implantation de la future gare du Grand Paris Express (GPE) La Courneuve Six routes en cours de construction, distante d'environ 80 mètres, de l'autre côté du carrefour.

Le site de la Tour entrepose est ainsi situé à proximité immédiate de ce qui est amené à devenir l'un des principaux pôles d'échange intermodal du territoire courneuvien. A son pied se connecteront dès la fin 2026 plusieurs lignes de transports en commun structurantes : la future nouvelle gare du Grand Paris Express (ligne 16 et 17), l'arrêt du tramway T1, le passage de la ligne du réseau cyclable régional RER Vélo, et une station de bus, qui sera notamment le point de départ du futur axe de TCSP qui reliera la gare au nord du territoire à la gare de Stains-La Cerisaie.

L'arrivée de la future gare du Grand Paris Express a impulsé une dynamique de réflexion et de mise en place d'une vaste opération de transformation urbaine, avec la création par l'EPT Plaine Commune de la Zone d'aménagement concertée des Six routes en 2017, dont l'aménagement a été confié à la SPL Plaine Commune Développement. Le projet de la ZAC des Six route vise à constituer un véritable morceau de ville durable, une nouvelle centralité accompagnant l'arrivée de la gare du GPE et faisant lien avec les autres quartiers de La Courneuve : quartiers des 4000 nord, quartiers des Clos à l'ouest, quartier des 4000 sud, Centre-Ville et Parc Départemental.

Soucieuse d'accompagner et d'appuyer les dynamiques induites par l'implantation des futures gares du GPE, la préfecture de Région a créé un dispositif spécifique, le Périmètre de Vitalisation des Quartiers de Gare, au sein desquels les projets de développement urbain font l'objet d'une attention et d'un suivi resserré de la part des services de l'Etat et de leurs partenaires aux côtés des collectivités territoriales. Le Périmètre attaché à la future gare de La Courneuve Six routes a fait l'objet d'une définition conjointe actée en comité de pilotage en 2023. Il englobe naturellement le site de la Tour entrepose, au vu de sa grande proximité avec la future gare et de l'enjeu fort que représente sa requalification pour la mutation urbaine globale et nécessaire de ses abords immédiats.

Bâtiment IGH (Immeuble de grande hauteur), la Tour entrepose constitue l'élément marquant d'un projet d'aménagement d'ensemble qui a été réalisé entre 1974 et 1985 à l'initiative d'une entreprise privée, la SCI du Parc (SIFCO), sur une ancienne emprise industrielle. La première phase de cette opération avait abouti à la livraison entre 1974 et 1975 des immeubles de logements de 15 étages, qui constituent aujourd'hui la Résidence du Parc. La deuxième phase du projet a vu la construction du centre commercial et de la tour de bureau.

La Tour Entrepouse a ainsi été livrée en 1979, comptant 8 453 m² de surface de plancher. Son socle sera étendu dans les années 80 avec la construction d'un restaurant d'entreprise et l'aménagement d'espaces d'archives, portant à environ 10 000 m² l'ensemble de sa surface. Elle est également dotée d'un parking en ouvrage sur deux niveaux de sous-sol, comportant 347 places, qui se déploie à l'ouest du bâtiment, passant sous le parking en surface appartenant au centre commercial.

Elle tire son surnom du nom de l'entreprise qui l'a occupée pendant vingt-cinq ans, la société de BTP Entrepouse, florissante dans les années 60 et 70, mais dont la situation semble s'être dégradée à partir des

années 80, conduisant l'entreprise à quitter les locaux au début des années 2000. Au fil de la vie de l'entreprise et de ses rachats successifs par GTM Marseille, puis par le groupe Vinci, la Tour Entrepose change plusieurs fois de propriétaire, avant d'être finalement vendue en 2003 à la SCI TAAGID SHENON, qui est aujourd'hui propriétaire de la quasi-totalité de l'ensemble, l'un des étages de la Tour et quelques lots de parking en sous-sol ayant été cédés à M. David Gozlan en 2004.

Ce dernier changement de propriétaire ouvre une longue période de vacance et d'abandon du site qui dure encore aujourd'hui. En dépit de tentatives multiples, la SCI propriétaire est restée longtemps injoignable par les autorités publiques. Les services de la ville de La Courneuve ont été conduits à intervenir sur le site à plusieurs reprises, notamment à la demande de la préfecture, pour en assurer la sécurité et la salubrité publique, réalisant des opérations de sécurisation et d'assainissement en lieu et place du propriétaire défaillant.

Ce n'est qu'au sortir de la crise sanitaire que le propriétaire a repris contact avec la municipalité, s'engageant à plusieurs reprises à l'oral à porter un projet de requalification de la Tour Entrepose. Ces engagements ne seront pas suivis d'effets, la SCI TAAGID SHENON continuant à négliger l'entretien et la sécurisation de son site.

Constatant l'incurie persistante du propriétaire dans la gestion de son bien, mettant en péril la sécurité et la tranquillité publique, et en vertu des pouvoirs de police du Maire, les premières étapes de la procédure d'abandon manifeste de la Tour Entrepose et de son parking en sous-sol sont enclenchées en 2021.

Un procès-verbal provisoire constatant l'abandon manifeste de la parcelle est dressé et notifié au propriétaire en juin 2021, intégrant la description de l'ensemble des travaux à réaliser dans un délai de 3 mois. En l'absence de réalisation des travaux prescrits, le procès-verbal définitif confirmant l'état d'abandon manifeste a été notifié au propriétaire en janvier 2022.

Considérant que dans le contexte d'abandon du bien, de complexité foncière du site et d'enjeux forts liés à l'arrivée de la future gare et à la transformation urbaine du secteur, seule une intervention forte, résolue et concertée de la puissance publique pouvait permettre d'assurer la maîtrise du site, la Ville de La Courneuve s'est mise en situation d'étudier la faisabilité et de préparer la poursuite de la procédure d'abandon manifeste avec l'appui de l'EPT Plaine Commune.

L'EPT Plaine Commune a ainsi missionné la SPL Plaine Commune développement, aménageur de la ZAC des Six routes mitoyenne du site de la Tour entrepose, pour réaliser des études sur la tour Entrepose permettant la définition d'un projet de requalification et apportant un appui aux collectivités dans la constitution d'un dossier d'expropriation simplifié, en mobilisant notamment une subvention du Fond Friche accordée par la DRIEAT.

Ces études ont permis de construire un projet urbain de requalification de la Tour entrepose portant restructuration du fonctionnement du site et de son rapport à l'espace public et implantation d'activité de services et de commerces exposé dans la présente notice. Elles ont notamment permis de disposer d'estimations de coûts, et d'identifier les points de difficultés liés à la situation foncière du bien, dont la levée est nécessaire avant toute mise en œuvre possible.

Elles ont notamment permis de confirmer que le site de la Tour entrepose présente une complexité foncière marquée, les trois ensembles bâtimentaires issus de l'opération d'aménagement initiale réalisée dans les années 70 étant enchâssés au sein d'une seule et même parcelle, constituant une immense copropriété avec des divisions en volumes. Cette vaste copropriété comporte un syndic principal non identifié à ce jour, et qui ne semble pas s'être réuni depuis plusieurs années, ainsi que 3 syndics secondaires, un par ensemble bâtimentaire.

En parallèle de ce travail au long cours, une procédure de préemption a été conduite par l'Établissement Public Foncier d'Île de France (déléataire du droit de préemption urbain de l'EPT), à la suite de la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner le 7 décembre 2022, émise par la SCI TAAGID SHENON, pour la vente

de ses lots, pour un montant de 24 966 500 euros. La préemption a été signifiée à la SCI pour un montant de 2,5 millions d'euros, conformément à l'évaluation par le pôle d'évaluation domaniale reçue en mars 2023.

La SCI TAAGID SHENON a entre-temps été placée en liquidation judiciaire début 2023. La DIA est restée valide, mais c'était au liquidateur judiciaire qu'il appartenait désormais de gérer le bien. Celui-ci n'ayant pas répondu favorablement dans les délais impartis, le liquidateur de la SCI TAAGID SHENON est réputé avoir renoncé à vendre et la procédure de préemption n'a donc pas abouti.

Au regard de l'arrivée de la future gare du GPE, confortant plus que jamais l'intégration de La Courneuve à la dynamique métropolitaine, ainsi que de la réalisation de plus de mille logements dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC des Six routes, la reprise du contrôle de ce site et la mise en œuvre d'un projet de requalification apparaît aujourd'hui nécessaire. La livraison de la gare et son entrée en activité est prévue fin 2026, et il est nécessaire d'assurer son entrée en service dans des conditions d'apaisement et de sécurité des espaces publics environnant, mais aussi de créer les conditions d'un développement de l'offre commerciale, d'activités et de services qui doit l'accompagner.

Considérant l'ensemble de ces éléments de contexte et notamment celui de la complexité foncière du site, le Conseil municipal de La Courneuve, par délibération n°23 du 14 décembre 2023, a décidé la poursuite de la procédure d'abandon manifeste, décidant :

« **ARTICLE 1** : DECLARE l'abandon manifeste du bien sis 15 rue de Saint-Denis 93120 LA COURNEUVE – parcelle cadastrée AD0064.

ARTICLE 2 : DECIDE de recourir à la procédure d'expropriation simplifiée de l'ensemble immobilier constitué par la Tour Entrepose et ses deux niveaux de sous-sol au profit de la commune dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation, nécessaire à la réalisation du projet de requalification de la Tour Entrepose et de ses ensembles de parking en sous-sol.

ARTICLE 3 : APPROUVE le projet de dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et le projet dossier d'enquête parcellaire, soumis à l'avis du conseil municipal, et comportant :

- Pour le dossier d'expropriation : une notice de présentation du projet d'expropriation simplifié, un plan de situation du bien, le périmètre de l'expropriation, et une estimation sommaire de l'acquisition du bien déclaré en état d'abandon manifeste ;

- Pour le dossier d'enquête parcellaire : le plan parcellaire et l'état parcellaire.

ARTICLE 4 : DIT que les deux projets de dossier sus visés devront être complétés préalablement à la saisine officielle de la préfecture et l'envoi des dossiers définitifs, et mandate le Maire pour réaliser cette complétude au titre de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire ou son /sa représentant.e, à fin de complétude des deux dossiers, à effectuer une demande d'arrêté préfectoral autorisant à pénétrer dans les propriétés au titre de la loi du 29 décembre 1892, visant la parcelle AD0064 concernant les lots constitutifs des ensembles suivants : tour de bureau, parking en sous-sol, commerces, locaux techniques.

ARTICLE 6 : AUTORISE M. le Maire ou son/sa représentant.e à solliciter M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique emportant 7/8 scission de copropriété, tel que décrit à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 7 : DIT que le dossier d'expropriation simplifié et le dossier d'enquête parcellaire seront mis à la disposition du public à l'adresse suivante : Pôle administratif Mécano, 58 avenue Gabriel-Péri, La Courneuve - Service techniques de l'urbanisme règlementaire – 2ème étage ; et qu'il sera consultable aux horaires suivants : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, pendant une durée d'1 mois ; et qu'il sera également mis à disposition du public sur une plateforme en ligne accessible depuis le site internet de la Ville de La Courneuve pendant la même durée. Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet. »

En 2024, au regard des enjeux de soutenabilité de la conduite de ce projet pour la Commune et pour son plan pluriannuel d'investissement, la mobilisation conjointe et forte de l'EPFIF et de l'EPT a été sollicitée par La Courneuve, s'avérant indispensable à la poursuite de la procédure.

L'intervention de l'EPFIF a ainsi été sollicitée, afin que l'établissement puisse être désigné bénéficiaire de l'expropriation simplifiée, en lieu et place de la commune. Cette désignation en tant que bénéficiaire est rendue possible par la Convention d'intervention foncière tripartite qui encadre les modalités d'intervention de l'EPFIF afin d'effectuer les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des projets portés par la commune et l'EPT, et plus spécifiquement par la mise en place du périmètre de « veille foncière » sur le site de la Tour Entrepose.

Afin d'appuyer l'effort commun, la ville de La Courneuve s'engage à acquérir l'usufruit de ce même bien, à l'euro symbolique, dès que l'EPFIF en sera rendu propriétaire, et d'en assurer ainsi la gestion transitoire jusqu'à sa cession à l'opérateur qui mettra en œuvre le projet de requalification. Conformément aux accords conclus en 2024, la garantie de rachat du bien sera apportée par l'EPT Plaine Commune.

Cette désignation a fait l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal modifiant celle de 2023, lors conseil municipal du 12 décembre 2024, décidant :

« **ARTICLE 1** : DECIDE de désigner l'Établissement public foncier d'Île-de-France en tant que bénéficiaire de l'expropriation simplifiée de l'ensemble immobilier constitué par la Tour Entrepose et ses deux niveaux de sous-sol, nécessaire à la réalisation du projet de requalification de la Tour Entrepose et de ses ensembles de parking en sous-sol dans le cadre de la procédure lancée par la délibération du 14 décembre 2023, dans les conditions prévues par l'article L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation.

ARTICLE 2 : DIT que les deux projets de dossier d'expropriation et d'enquête parcellaire approuvé en conseil municipal du 14 décembre 2023 devront être modifié afin que l'Établissement public foncier d'Île-de-France y soit indiqué comme étant le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation, préalablement à la saisine officielle de la préfecture et l'envoi des dossiers définitifs, et mandate le Maire pour réaliser cette complétude au titre de l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 3 : AUTORISE M. le Maire à solliciter M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique emportant scission de copropriété, tel que décrit à l'article L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 4 : DIT QUE le dossier d'expropriation simplifié et le dossier d'enquête parcellaire seront mis à la disposition du public à l'adresse suivante : Pôle administratif Mécano, 58 avenue Gabriel-Péri, La Courneuve - Service techniques de l'urbanisme réglementaire – 2ème étage ; et qu'il sera consultable aux horaires suivants : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, pendant une durée d'1 mois ; qu'il sera également mis à disposition du public sur une plateforme en ligne accessible depuis le site internet de la Ville de La Courneuve pendant la même durée ; que la période prévisionnelle de cette mise à disposition est le mois de juin 2025. Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet. »

Il s'agit dès lors de poursuivre la procédure de recours à l'expropriation simplifiée afin de mettre en œuvre le projet de requalification de la Tour Entrepose présenté dans la présente notice, en sollicitant auprès de la préfecture la Déclaration d'utilité publique de cette expropriation, portant la scission de la copropriété, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, qui permettra de reprendre la maîtrise de ce site, d'assurer sa mise en sécurité, et de le céder à un opérateur afin qu'il réalise un projet de requalification qualitatif et conforme aux orientations du PLUi et de la Municipalité, conformément à l'utilité publique du projet qui est requise.

Comme le prévoit l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, deux dossiers ont été établis afin de poursuivre la procédure : un dossier d'expropriation simplifié, et un dossier d'enquête parcellaire, et ce, conformément aux dispositions des articles R112-5 à R112-7 du code de l'expropriation reproduits ci-après :

Article R 112 – 5 :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Article R 112 – 6 :

La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Article 112 – 7 :

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Ils se composent respectivement des pièces suivantes :

Dossier d'expropriation simplifié :

- A1 - Notice explicative de présentation du projet
- A2 - Plan de situation du bien
- A3 - Périmètre de l'expropriation
- A4 - Estimation sommaire des acquisitions

Dossier d'enquête parcellaire :

- B1 - Plan parcellaire
- B2 - État parcellaire

Il est demandé que la Déclaration d'utilité publique portant expropriation simplifiée des biens identifiés par le dossier d'expropriation et le dossier d'enquête parcellaire soit prononcée au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, et qu'elle puisse valoir scission de la copropriété.

II/ NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA TOUR ENTREPOSE ET DE SES PARKINGS EN SOUS-SOL

A- RAPPEL DES TEXTES APPLICABLES :

Dans le cas d'un immeuble, sans occupant à titre habituel et manifestement plus entretenu, le Maire, au titre de ses pouvoirs de police, peut mener une procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, qui peut aboutir, ensuite, à une expropriation pour cause d'utilité publique fondée sur un projet simplifié d'acquisition publique (articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales).

La procédure prévoit, dans l'ordre :

1. La notification aux propriétaires d'un procès-verbal provisoire par lequel le Maire constate l'abandon manifeste du bien, et la nature des désordres auxquels il convient de remédier ;
2. Au terme d'un délai de 3 mois, et en l'absence de travaux ou d'un engagement par les propriétaires de réaliser les travaux, un procès-verbal définitif du Maire ;
3. La constitution d'un dossier présentant d'une part le projet d'acquisition publique, et d'autre part l'évaluation du coût
4. Une délibération du Conseil municipal actant l'état d'abandon manifeste du bien et la décision de poursuivre la procédure d'expropriation sur la base d'un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, y compris, le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations. Cette délibération précise, en outre, les conditions de mise à disposition du public.
5. Mise à la disposition du public du dossier pendant une durée minimale d'un mois. Cette phase fait office d'enquête publique dans le cadre de cette procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

A l'issue de cette mise à disposition, le préfet peut, par arrêté, déclarer d'utilité publique le projet d'expropriation. Cet arrêté fixe également les modalités de l'expropriation, selon les règles de droit commun en matière d'expropriation simplifiée : montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et date de prise de possession des lieux.

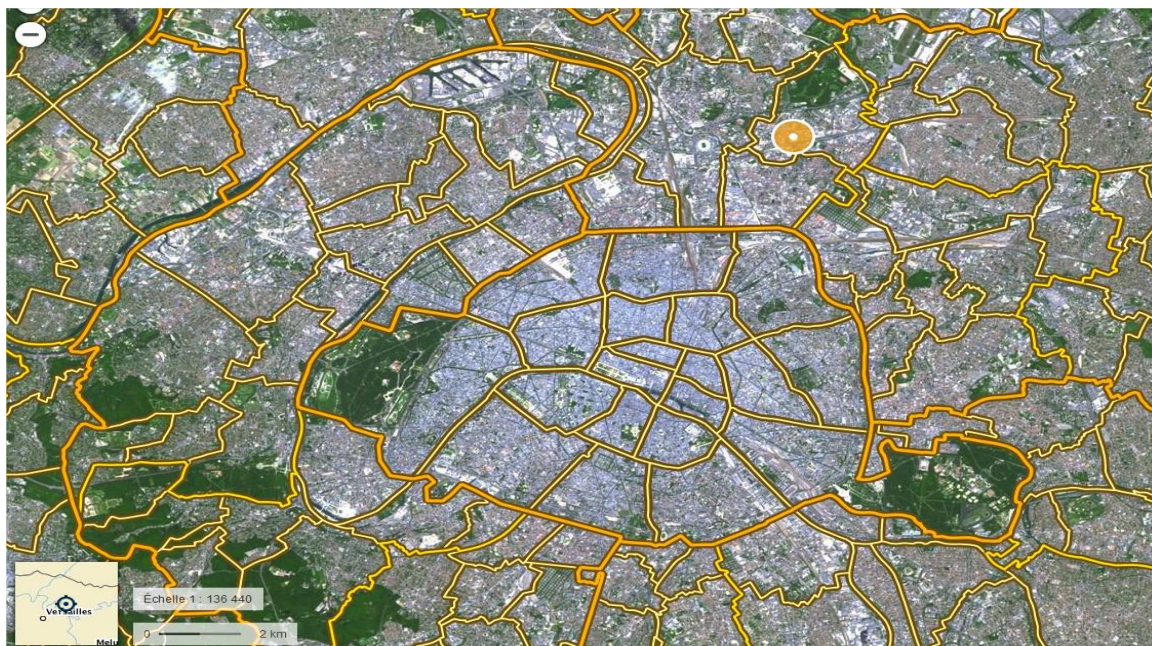
Le montant définitif de l'indemnisation du propriétaire exproprié est établi par le juge de l'expropriation postérieurement à la prise de possession des lieux.

B- SITUATION DE LA COMMUNE ET CONTEXTE DU PROJET :

La Courneuve est une commune de 47 086 habitant.e.s (chiffres Insee au 1er janvier 2022) située dans le département de la Seine-Saint-Denis, en limite de la première couronne de l'agglomération parisienne, à moins de 4 km à vol d'oiseau au nord de Paris. Elle est limitrophe de Stains au Nord, de Saint-Denis à l'Ouest, d'Aubervilliers au Sud et de Dugny, Le Bourget et Drancy à l'Est.

La Courneuve fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune, qui rassemble huit villes de Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Saint-Denis et sa commune déléguée Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse. Environ 408 000 habitants vivent aujourd'hui sur les quelques 5 000 hectares de ce territoire.

La commune est plutôt bien desservie par les axes routiers (autoroutes A1 et A86, RD 932, RD 986, RD 931, RD30, RD 114) et les transports en commun, qui sont très fréquentés, notamment dans les secteurs sud et est du territoire (RER B, ligne 7 du métro, tramway T1, bus 150, 249). Cette desserte va être confortée par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express aux Six routes, qui sera desservie par les lignes 16 et 17, et renforcera la connexion du nord-ouest de la commune avec le réseau de transport francilien.



Territoire populaire, marqué par un fort héritage industriel et par les politiques d'aménagement mises en œuvre en région parisienne au 20ème siècle, La Courneuve est caractérisée aussi bien par la présence du vaste parc départemental Georges Valbon classé Natura 2000 ; par la présence forte des infrastructures de transports qui desservent la Ville, mais compartimentent fortement ses quartiers et impactent les conditions de vie de ses habitants (autoroute A86, A1, faisceau ferré nord francilien) ; par l'héritage historique des grands ensembles construits entre les années 50 et la fin des années 70, avec notamment la vaste Cité des 4000 en cours de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU ; mais aussi par la présence de vastes zones d'activités économiques et productives, qui accueillent des sites institutionnels et acteurs majeurs de l'éco industrie, du numérique ou encore de logistique urbaine, et dont la requalification est aujourd'hui en cours.

Dans ce contexte, le site de la Tour Entrepose est situé à l'articulation directe de projets de transformation majeurs du territoire courneuvien, et à proximité immédiate de ce qui est amené à devenir l'un des principaux pôles d'échange intermodal de la commune. À son pied, se connecteront dès la fin 2026 plusieurs lignes de transports en commun structurantes : la future nouvelle gare du Grand Paris Express (ligne 16 et 17), l'arrêt du tramway T1, le passage de la ligne du réseau cyclable régional RER Vélo, et une station de bus, point de départ du futur axe de TCSP qui reliera la gare au nord du territoire à la gare de Stains-La Cerisaie.

1- Portrait sociodémographique de la commune de La Courneuve

Ville jeune et populaire, La Courneuve connaît une croissance démographique continue depuis la fin des années 1990, et a vu sa population augmenter de près de 10 000 personnes entre 2008 et 2020. Elle est ainsi la deuxième ville du département dont l'augmentation de population est la plus forte depuis 1999 (après Aubervilliers), avec une croissance qui tend à s'accroître (solde migratoire positif et solde naturel positif).

Elle se caractérise par la jeunesse relative de sa population, un tiers étant âgé de moins de vingt ans, ainsi que par une grande diversité culturelle, avec 40% d'habitants de nationalité étrangère et une centaine de nationalités différentes représentées parmi ses habitants.e.s. Les ménages y sont composés pour plus de moitié de familles avec enfants (couples avec enfants ou familles monoparentales), et le profil socio-économique fait apparaître une nette majorité d'employés ou d'ouvriers (66%) parmi les actifs en emploi ou à la recherche d'un emploi.

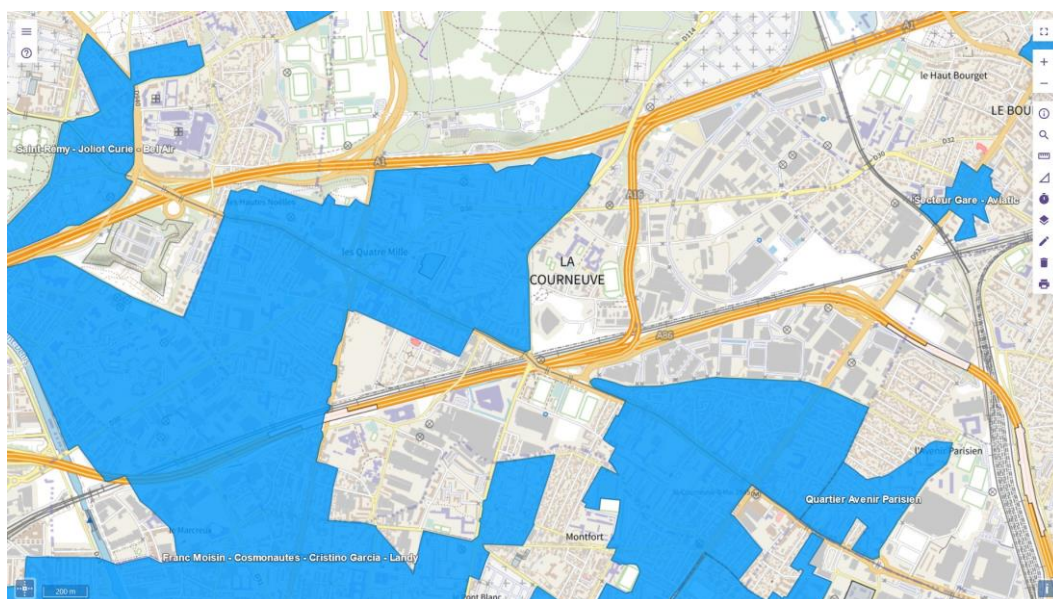
La population est pour partie confrontée à des difficultés économiques et sociales importantes. En effet, un emploi occupé sur cinq est précaire (CDD, intérim, emploi aidé...) et le taux de chômage est élevé (24,2%), en particulier chez les jeunes, mais de nombreuses actions sont portées par les acteurs locaux afin de rapprocher l'offre et la demande d'emploi locales et de permettre à la population de bénéficier davantage du développement économique observé à l'échelle de l'EPT Plaine Commune et de la région francilienne, impulsée par l'organisation des grands événements internationaux tout comme par les projets d'infrastructures de transport qui vont renforcer et faciliter l'accès au marché du travail francilien.

Par ailleurs, le nombre de bénéficiaires du RSA est élevé, restant aujourd'hui de plus de 2 200 personnes malgré une baisse de plus de 5% en 2022, et le niveau de vie des habitants.e.s témoigne de difficultés matérielles réelles qui touchent une large partie de la population, avec 41% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. La demande sociale de la population est ainsi conséquente en matière de besoin de maîtrise de la langue française, de modes de garde pour les enfants, de formation, d'accès au logement, de santé, de vacances, ou encore d'accès aux droits.

Dotée du troisième espace vert d'Île-de-France avec le parc départemental Georges Valbon qui représente plus d'un tiers de son territoire, La Courneuve est néanmoins une ville densément peuplée. Si la densité de la population n'est « que » de 6 200 habitant.e.s au km² si on la rapporte à l'ensemble de la superficie de la Ville, elle dépasse les 13 000 habitants au km² au sein de chaque quartier si l'on ne compte pas la surface du parc Georges Valbon et celle de la zone d'activité Mermoz Rateau, ce qui en fait un territoire plus dense que la moyenne séquanodionysienne (environ 7000 h/km²).

Le parc de logements courneuvien est composé d'un parc locatif prédominant (72%), avec un peu plus de 54% de logements sociaux (données DRIHL).

La majorité du territoire résidentiel de la Courneuve est compris dans le périmètre du Quartier prioritaire de la politique de la Ville « Franc-Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia – Landy », qui comprend également une partie du territoire des communes limitrophes d'Aubervilliers et de Saint-Denis. Près de 87% de la population de la Courneuve réside ainsi actuellement dans ce périmètre QPV. La Tour Entrepose est elle-même comprise dans ce périmètre QPV, qui recouvre notamment les secteurs des Six Routes, des 4000 sud, des 4000 nord et une partie du centre-ville.



En termes d'accès aux soins et de droit à la santé, la commune de la Courneuve connaît des besoins en santé importants de sa population mais une offre existante insuffisante, et ce en dépit de l'existence de l'équipement de santé structurant qu'est le Centre municipal de santé.

Le rapport d'analyse des besoins sociaux établi en 2021 souligne notamment les carences marquées en médecins généralistes (4,2 médecins généralistes pour 10 000 habitants, contre 6 dans le département, 9,2 en France), une offre particulièrement faible en spécialistes (0,9 spécialistes pour 10 000 habitants contre 4,9 dans le département, 6,9 en France), et préconise la poursuite de la lutte contre la désertification médicale et du développement d'une politique de prévention sanitaire.

Extrait du pré-rapport de l'analyse des besoins sociaux – 2021 :

9.1 ACCÈS AUX DROITS ET AUX SOINS (1/2)



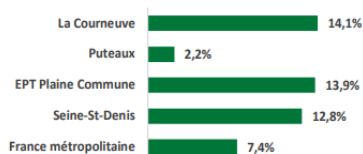
Certains des habitants renoncent-ils à consulter un professionnel de santé ? Quel (non)recours aux droits ?

L'INDICATEUR EXPLIQUÉ

L'accès à la santé peut être étudié par trois entrées :

- **L'accès aux droits**, en s'intéressant aux bénéficiaires de la CMU-C et de l'ACS (devenus Complémentaire Santé Solidaire depuis le 1^{er} novembre 2019)
- **L'accès aux soins**, en s'intéressant aux assurés n'ayant pas déclaré de médecin traitant et donc potentiellement moins impliqués dans leur parcours de soins
- **Le non recours aux soins**, souvent révélateur de besoins en termes de santé préventive

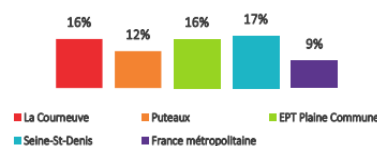
Bénéficiaires de la CMU-C*



Source : Observatoire des fragilités, 2018

En 2018, les bénéficiaires de la CMU complémentaire représentaient pour La Courneuve 14,1% des assurés de la Sécurité sociale.

Les assurés du Régime général sans médecin traitant

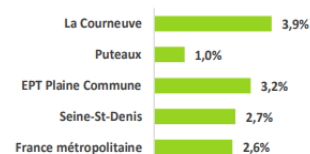


Nombre d'assurés sans médecin traitant : 4 474

Source : Observatoire des fragilités, 2018

En 2018, 16% des assurés du Régime général de la commune n'avaient pas de médecin traitant, contre 16% pour l'EPT Plaine Commune.

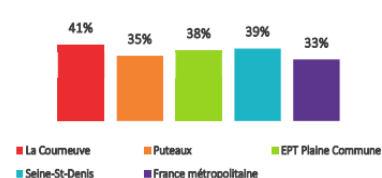
Bénéficiaires de l'ACS*



Source : Observatoire des fragilités, 2018

En 2018, les bénéficiaires de l'Aide à la Complémentaire Santé représentaient pour La Courneuve 3,9% des assurés de la Sécurité sociale.

Les bénéficiaires du Régime général sans consultation dentaire depuis plus de 2 ans



Source : Observatoire des fragilités, 2018

En 2018, 41% des assurés du Régime général de la commune n'étaient pas allés chez un dentiste depuis plus de deux ans.

9.1 ACCÈS AUX DROITS ET AUX SOINS (2/2)



Y a-t-il beaucoup de personnes gravement malades ? L'offre médicale est-elle satisfaisante / suffisante ?

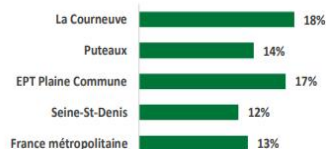
LA DÉFINITION

Parmi les « autres professions médicales », on trouve avant tout des infirmiers, des professionnels de la rééducation et aides-soignants mais aussi des psychologues, podologues, orthophonistes ...

LA DÉFINITION

Une personne qui est en Affection de Longue Durée (ALD) présente une situation médicale dont la gravité et/ou le caractère chronique nécessite des traitements prolongés et parfois lourds. Par exemple, une insuffisance cardiaque grave, la maladie d'Alzheimer, un diabète de type 1 ou 2, des troubles bipolaires ou dépressifs persistants...

Indicateur clé | Les Affections de Longue Durée*



Source : Observatoire des fragilités, 2018

En 2018, 18% des assurés du Régime général de la commune étaient en affection de longue durée, contre 13% pour la France métropolitaine.

Les professions médicales



Source : Base Permanente des Equipements, 2019

En 2019, La Courneuve totalisait 18 médecins généralistes.

Taux d'équipement en professionnels de santé pour 10 000 habitants

	Médecins généralistes	Spécialistes	Autres professions	Chirurgiens-dentistes	Pharmacies
La Courneuve	4,2	0,9	14,9	2,3	3,3
Puteaux	6,7	7,2	24,9	12,8	3,3
EPT Plaine Commune	5,3	5,6	12,9	2,5	2,8
Seine-St-Denis	6,0	4,9	17,4	3,2	2,8
France métropolitaine	9,2	6,9	38,4	5,8	3,7

Source : Base Permanente des Equipements, 2019

En 2019, La Courneuve avait 4,2 médecins généralistes pour 10 000 habitants contre, 6,0 pour la Seine-St-Denis.

2- Situation du territoire communal et projets urbains en cours

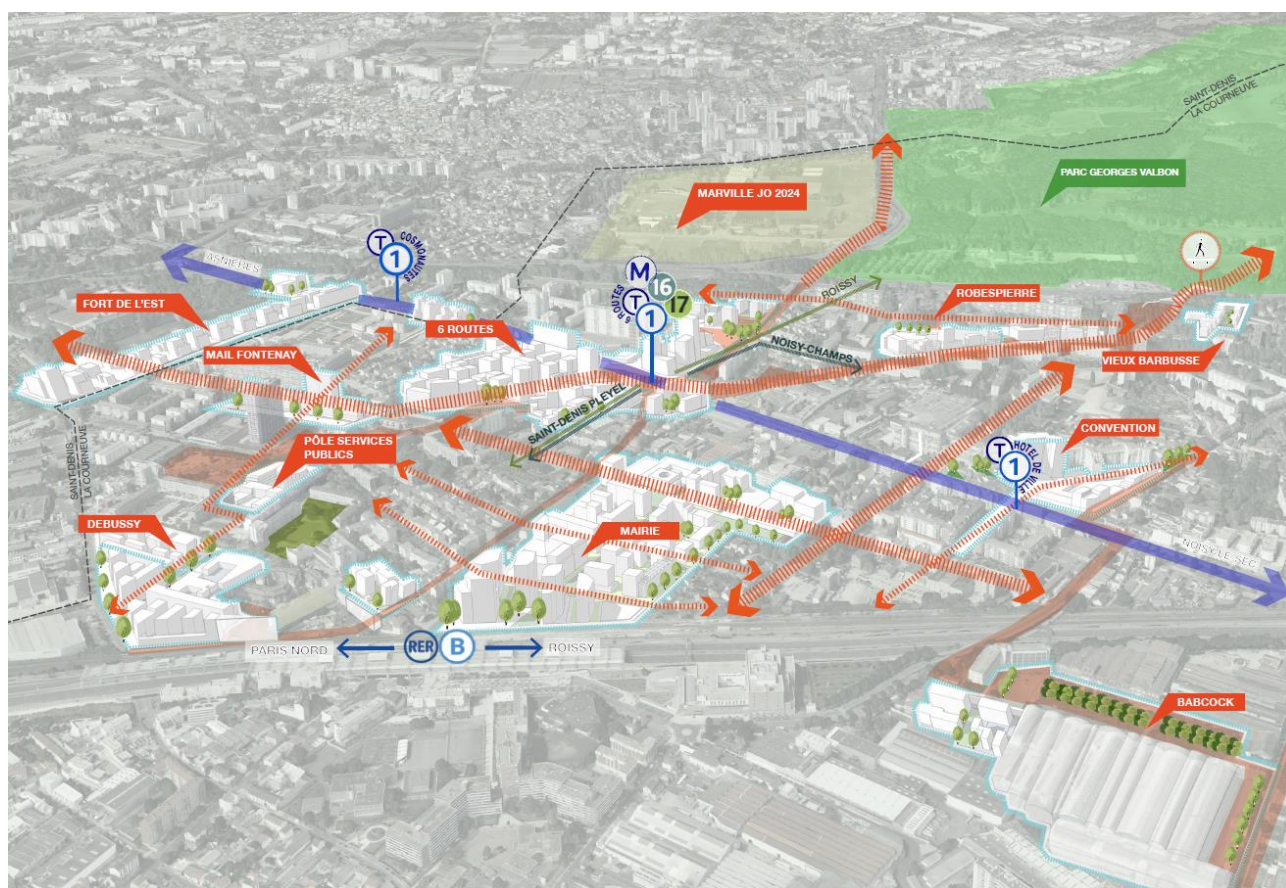
Ville en mouvement, La Courneuve a connu d'importantes transformations urbaines au cours des quinze dernières années : renouvellement urbain du quartier des « 4 000 » sud et nord dans le cadre du PNRU, avec notamment la construction d'équipements publics structurants (plusieurs groupes scolaires, centres sociaux municipaux), rénovations du quartier de la gare avec la construction de 700 logements, l'installation de nouveaux commerces, la modernisation de la gare RER et la reconstruction du collège Jean Vilar ; implantation d'équipements publics structurants au centre-ville avec l'inauguration du pôle administratif MECANO et de la médiathèque Aimé Césaire (2015), ainsi que la construction du nouveau centre municipal de santé (2017) ; rénovation du quartier des Quatre Routes, avec notamment la construction d'une nouvelle halle aux marchés (2018), l'aménagement de la place du 8 Mai 1945, l'inauguration d'une nouvelle résidence étudiante (2020) et la construction de près de 600 logements depuis 2009 ; implantation des archives diplomatiques (2010), puis du Pôle fiduciaire de la Banque de France sur le site Babcock. Au total, ce sont plus de 3 500 logements neufs qui ont été livrés à La Courneuve depuis 2007.

Dans une volonté de poursuivre les efforts de transformation engagés, mais aussi de respecter l'identité forte de ce territoire, de nombreux projets urbains majeurs sont en cours ou vont démarrer dans les années qui viennent : requalification du parc interdépartemental des sports de Marville et du terrain des Essences dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, création d'une passerelle piétonne et vélo franchissant l'A1 ; reconversion du site industriel Babcock avec le projet de la Fabrique des cultures ; poursuite des aménagements du secteurs des Quatre Routes ; démarrage de l'opération de la ZAC Quartier de la Mairie pour créer un nouveau cœur de ville en lieu et place des anciennes usines KDI ; opération de la ZAC des Six routes requalifiant et restructurant le quartier autour de la future gare du GPE et d'un carrefour rendu à son urbanité ; opérations d'amélioration de l'habitat privé (OPAH) et de requalification de l'habitat indigne (SULHI) ; construction d'un nouveaux collège aux Quatre routes, construction de trois nouveaux groupes scolaires, requalification des grands axes routiers départementaux avec intégration de pistes

cyclables dans le cadre du réseau RER vélo ; et, enfin, entrée en phase opérationnelle de trois secteurs de projet NPNRU portant sur des quartiers reconnus d'intérêt national.

Assumant une politique de développement urbain volontaire, prenant sa part dans la réponse au besoin de logements en Île-de-France, la commune se prépare ainsi à accueillir d'ici à 2035 la livraison d'environ 4000 nouveaux logements dont la réalisation est attendue dans la période. Les projections démographiques intégrant ces livraisons futures permettent d'estimer que La Courneuve pourrait être une ville de plus de 57 000 habitants après 2030.

Parmi les projets urbains qui concernent au premier chef le secteur de la Tour entrepose, située à leur articulation immédiate, se trouvent notamment le projet de la Zone d'aménagement concertée des Six routes, construite autour de l'implantation de la future gare du GPE, ainsi que les deux projets de renouvellement urbain des 4000 sud et des 4000 nord.



Localisation des projets de NPNRU et des principales opérations d'aménagement en cours sur l'ouest du territoire de La Courneuve.

a) Renouvellement urbain – NPNR

La ville de la Courneuve est engagée depuis bientôt 40 ans dans un processus de renouvellement urbain progressif de ses quartiers habitat social collectifs, initié dès la fin des années 80 avec la démolition des premières barres d'habitat du secteur de l'Orme Seul aux 4000 sud. Cette dynamique s'est poursuivie avec la création par la commune de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Tour en 2001, pour mettre en œuvre un projet global de rénovation urbaine du quartier des « 4000 Sud ».

Depuis 2006, les opérations mises en œuvre dans le cadre de la ZAC de la Tour aux « 4000 sud » mais aussi celles réalisées sur le quartier des « 4000 nord » font l'objet de conventionnements avec l'ANRU, d'abord dans le cadre du premier Programme national de renouvellement urbain (PNRU), puis du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU).

Poursuivant le travail de réparation urbaine engagé, le NPNRU de La Courneuve, dont la convention entre la Ville, l'EPT Plaine Commune et l'ANRU a été signée en juillet 2022, porte sur trois quartiers reconnus « d'intérêt national », qui représentent environ un tiers de la population courneuvienne :

- Les 4000 sud, 9 500 habitants : secteur Debussy et secteur Mail de Fontenay
- Les 4000 nord, 4000 habitants : secteur Robespierre et secteur Vieux Barbusse
- Convention/centre-ville, 3 500 habitants

L'ambition du projet de NPNRU courneuvien est de renforcer l'attractivité de ces quartiers comme condition d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle et d'une amélioration du cadre de vie de leurs habitants.e.s. Cela passe par une refonte de leur organisation urbaine et des interventions fortes tant sur l'habitat (réhabilitation, résidentialisation, diversification), les espaces publics, le commerce et les équipements. La lutte contre le réchauffement climatique et plus globalement les enjeux environnementaux sont au cœur de la stratégie développée.

Rappel de ses objectifs :

- Désenclaver les quartiers et renforcer la mobilité des habitants.e.s
- Créer des liens avec la future gare des 6 routes en renforçant la continuité urbaine et les cheminements et en valorisant la trame verte et bleue
- Augmenter la diversité de l'habitat
- Favoriser la diversité fonctionnelle et l'activité économique
- Améliorer le stationnement en surface et en ouvrage
- Mettre les atouts environnementaux et paysagers au cœur des projets urbains
- Garantir la sécurité et tranquillité publique

La Ville est le porteur du projet d'ensemble, avec l'appui de l'EPT Plaine Commune, avec qui elle coordonne les partenaires qui sont maîtres d'ouvrage des opérations à réaliser : Seine-Saint-Denis Habitat, Plaine Commune Habitat, Seqens, Adoma, l'Association foncière logement, l'EPT Plaine Commune, la Ville de La Courneuve. Le financement des opérations bénéficie du fort appui en subventions et prêts bonifiés de l'Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU), d'Action logement, et de la Région.

b) Zone d'aménagement concertée des Six routes

L'opération d'aménagement des Six Routes s'étend sur une superficie de 13.5 hectares, au nord-ouest de la ville de La Courneuve (93), aux abords immédiats des villes de Saint-Denis, et Stains. Par délibération du Conseil de territoire de Plaine Commune en date du 13 novembre 2018, la SPL Plaine Commune Développement a été désignée aménageur de l'opération des Six Routes. Sa mission de concessionnaire consiste à mener à bien la réalisation de l'opération d'aménagement de ce secteur qui s'effectuera sur douze ans de 2018 à 2030, avec une phase chantier à compter de 2025.

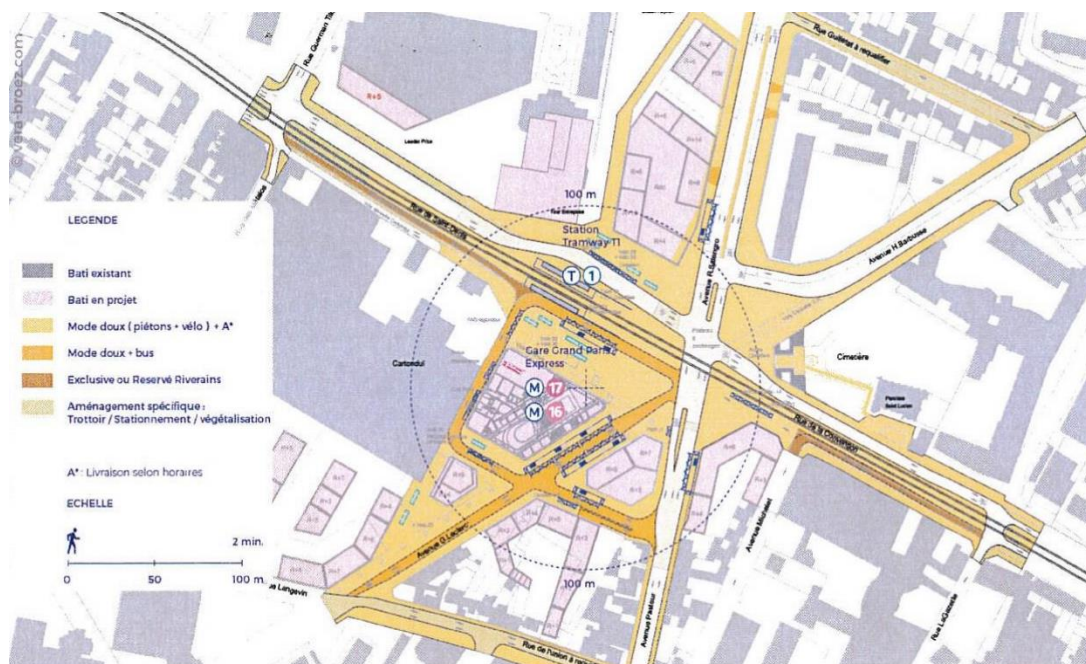
Caractérisé par un tissu urbain très hétérogène et contrasté s'organisant autour du très grand carrefour des Six Routes dont les dimensions dépassent les deux hectares, ce secteur fait l'objet d'études lancées par Plaine Commune depuis 2012. Celles-ci visent à constituer un véritable morceau de ville durable, une nouvelle centralité accompagnant l'arrivée de la gare du GPE et faisant lien avec les autres quartiers de La Courneuve : quartiers des 4000 nord, quartiers des Clos à l'ouest, quartier des 4000 sud, Centre-Ville et Parc Départemental.

Le secteur des Six Routes bénéficiera de l'arrivée de la gare des Six Routes desservie par les lignes 16 et 17 du réseau du Grand Paris Express et dont le chantier a démarré en octobre 2016. Bénéficiant déjà du tramway T1 et de nombreuses lignes de bus, le quartier des Six Routes constituera ainsi un pôle de transports important, d'autant plus que la gare du RER B La Courneuve-Aubervilliers est dans un périmètre assez proche (650m).

Les études de mobilité menées par le Conseil Départemental 93, en concertation avec Plaine Commune, ont permis d'aboutir à un projet de reconfiguration de la géométrie du carrefour des Six Routes. Le giratoire sera supprimé, les voiries compactées pour faire du secteur un lieu plus urbain et d'intermodalité favorisant les mobilités douces.

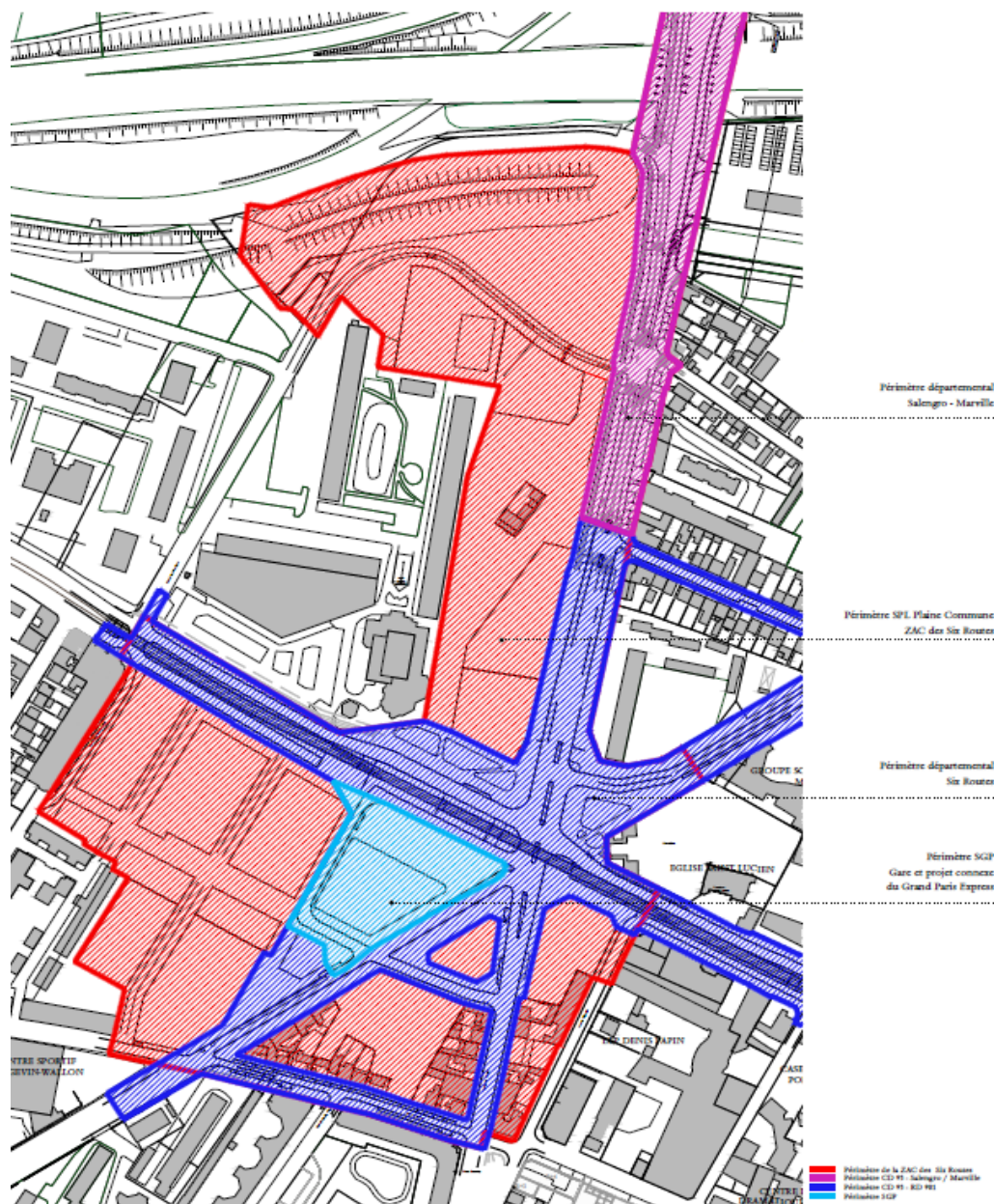


Vue aérienne du carrefour des Six routes – premières phases du chantier de construction de la gare du GPE



Configuration du carrefour validée dans le cadre du schéma de référence

Le périmètre de la ZAC intercepte ainsi pour partie le périmètre du Pôle des Six Routes au sein duquel le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, la Société des Grands Projets (ex Société du Grand Paris) et la RATP travaillent en partenariat avec Plaine Commune et la SPL Plaine Commune Développement pour créer l'ensemble des ouvrages qui participeront à l'intermodalité du secteur. L'objectif poursuivi est d'accompagner l'arrivée de la gare du Grand Paris Express par une reconfiguration importante du carrefour des Six Routes, une réorganisation de la desserte bus et un rééquilibrage des espaces dévolus aux piétons et aux véhicules pour améliorer les conditions de l'intermodalité.



En rouge, le périmètre de la ZAC : Sur ce périmètre, les opérateurs immobiliers seront maîtres d'ouvrage des lots cédés par la SPL et la SPL sera maître d'ouvrage des espaces publics situés hors périmètre du Pôle.

En bleu clair, la Gare du Grand Paris Express La Courneuve – Six Routes (MOA SGP) : Le chantier de la gare, mené par la Société du Grand Paris, a commencé en octobre 2016. Le développement de la gare sera accompagné d'un projet connexe au-dessus du bâtiment voyageur qui accueillera environ 90 logements et des commerces. Sur ce périmètre, c'est la SGP qui est maître d'ouvrage des travaux de la gare et co-promotrice de l'opération de logements qui sera réalisée au-dessus. La Gare doit être livrée à l'automne 2026.

En bleu foncé, le Pôle de La Courneuve – Six Routes (MOA CD93) : Dans le cadre de la réalisation du Grand Paris Express, les futures gares font l'objet d'études de pôle auxquelles le Département participe au regard de leur intérêt sur le développement territorial, de leur impact sur le réseau de voirie, sur le réseau de bus et sur les mobilités de manière générale. Le Département pilote et est maître d'ouvrage sur le projet de pôle autour de la future gare de La Courneuve Six Routes. Les travaux du Pôle doivent être livrés pour la livraison de la Gare, soit à l'automne 2026. Sur le périmètre sous maîtrise d'ouvrage du Département, la SPL réalisera les travaux relatifs aux réseaux de chaleur urbain SMIREC, raccordement Enedis, eau potable, assainissement.

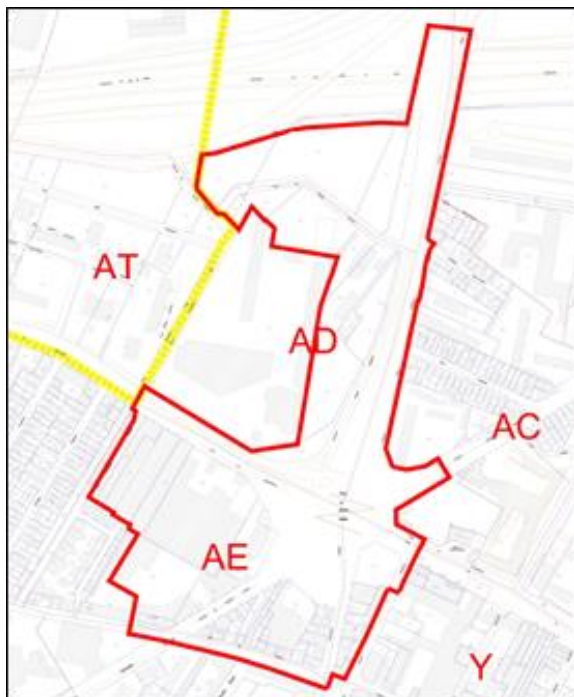
Le projet urbain de la ZAC accompagnant la future gare GPE est basé sur un programme majoritairement résidentiel, complété par un programme d'activités, de services, de commerces et, à la marge, de bureau. Ce programme se structurera autour du nouveau carrefour plus compact et le long d'un espace paysager majeur le long de l'avenue Salengro (ex RN301) constituant un lien fort entre la gare des Six Routes et le parc Georges Valbon situé à proximité, derrière l'autoroute A1.

L'opération des Six Routes a comme limites :

- La rue Mahmoud Darwich et la limite de la Résidence du Parc à l'Ouest ;
- La rue de l'Union au Sud ;
- L'avenue Michelet et le trottoir Est de l'avenue Salengro à l'Est ;
- Les franges de l'autoroute A1 au Nord.

La logique qui a présidé à la délimitation de ce périmètre d'opération a été guidée par la mutabilité foncière du secteur avec la présence d'un foncier conséquent à reconquérir au nord du carrefour, actuellement occupé par de larges emprises réservées aux circulations automobiles ou à des espaces verts peu valorisés.

Le périmètre de l'opération est présenté ci-dessous.



Périmètre de la ZAC des Six Routes.

Source : Plaine Commune

Les objectifs du projet urbain sont les suivants :

- Mettre en œuvre un projet urbain à dominante résidentielle avec une diversité typologique pour permettre aux différents publics de se loger,
- Rompre l'enclavement généré par la présence de l'autoroute A1, la RN 186 et la RN 301 afin de rapprocher les différentes rives de la ville de la Courneuve,
- Améliorer les parcours en modes doux et accueillir l'arrivée de la future gare du GPE,
- Relier le parc à l'envergure métropolitaine George Valbon avec le reste de la ville.

Le projet d'aménagement de la ZAC des Six Routes doit permettre la réalisation d'un programme global de construction d'environ 80 145 m² SDP et environ 990 logements. Le programme global prévisionnel des constructions est le suivant :

Programme	Constructibilités En m ² de surface de plancher nouvellement créée au sein du périmètre de la ZAC (hors des m ² SDP déjà existants)
Logements	71 466 m ² environ
Tertiaire	1 745 m ² environ
Commerces, équipements activités,	6 934 m ² environ
TOTAL	80 145 m² environ



Plan guide, 2025. Source : SPL Plaine Commune Développement, réalisation ACLAA.



c) La Gare du Grand Paris Express La Courneuve Six Routes

Le nouveau pôle gare de La Courneuve Six-Routes accueillera les lignes 16 et 17 du Grand Paris Express, en interconnexion avec le Tramway T1 qui relie déjà la gare de Noisy-le-Sec à celle d'Asnières-Quatre Routes. Cette nouvelle gare se situera dans la ZAC de La Courneuve Six-Routes, dont la livraison est prévue pour 2030. Ce futur quartier à dominante de logements prévoit aussi la construction de commerces, de services, de surfaces d'activités et de bureaux.

La trame viaire existante, structurée par les grands axes routiers, sera adaptée pour accueillir les nouveaux flux et intégrer tous les modes de déplacement liés à l'arrivée de la gare de métro. Les voies au niveau de la Place de l'Armistice, de l'Avenue Roger Salengro et de l'Avenue du Général Leclerc seront restructurées pour accueillir les bâtiments du nouveau quartier et celui de la gare.

La restructuration de l'Avenue Salengro est également liée au projet des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Cet axe connectera le carrefour Six-Routes au centre aquatique du Parc des sports de Marville et au Parc départemental Georges Valbon, situés au nord du périmètre de l'autre côté de l'autoroute A1.

Le recueil d'indicateurs réalisé en octobre 2021 par l'APUR à la demande de la Société du Grand Paris fait ressortir que les espaces publics autour du pôle gare seront sensiblement apaisés grâce à une transformation du carrefour et un rééquilibrage en faveur des modes doux. La surface de trottoirs sera doublée tandis que la surface totale de chaussée sera réduite (- 5330 m²).

Ainsi, parmi les évolutions majeures, un cœur piéton sera créé autour de la gare. Il sera un lieu de passage, dimensionné pour accueillir les 2680 voyageurs entrants et les 2150 sortants attendus par jour à l'heure de pointe du matin et fera le lien avec l'arrêt du tramway T1. Il sera également un lieu de pause équipé de nouvelles assises ainsi qu'un lieu de vie animé notamment des nouveaux commerces et activités en rez-de-chaussée. La requalification des voies conservées prévoit une réduction de l'espace dédié à la voiture et l'intégration des modes doux dans le partage de la chaussée (piétons, vélos, bus, voitures) grâce à une circulation à vitesse limitée.

Les cyclistes bénéficieront de la création de 690 mètres linéaires d'aménagements cyclables (x3 par rapport à 2015) et de 314 places de stationnement vélos supplémentaires (il n'y en avait que 6 en 2015), dont 60 places abritées et 120 places en consigne sécurisée. En 2020, IdFM a rehaussé l'objectif à 810 places à l'horizon de la mise en service du métro (330 places en consigne et 480 places en accès libre). Un travail est donc en cours pour tenir compte de ce nouvel objectif.

d) Périmètre de vitalisation du futur quartier de gare du Grands Paris Express La Courneuve Six routes

Le site de la Tour entrepose est situé à proximité immédiate de ce qui est amené à devenir l'un des principaux pôles d'échange intermodal du territoire courneuvien, avec celui du carrefour du 8 mai 1945

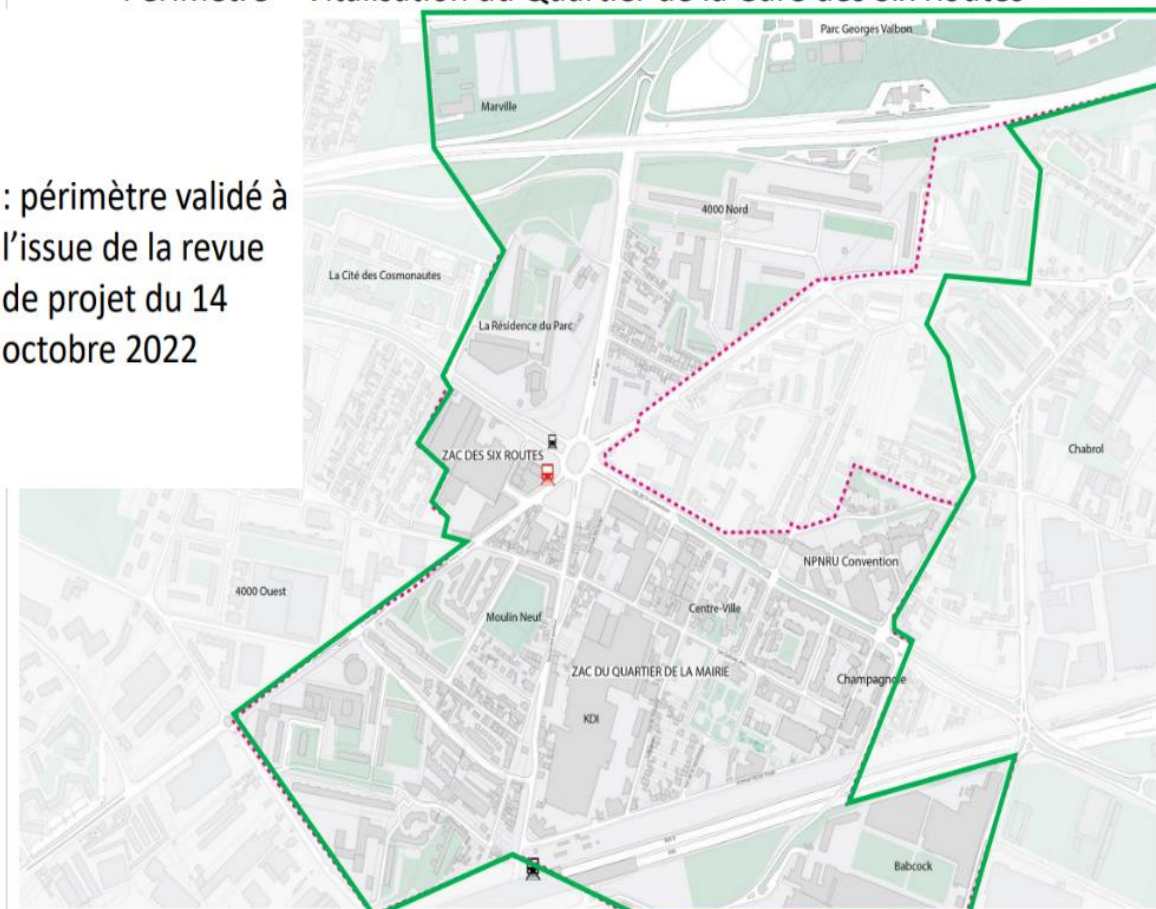
La fréquentation des espaces publics autour des Six routes, aujourd'hui très peu engageants notamment pour les piétons, les personnes à mobilités réduites et les vélos, est donc appelée à augmenter de manière très importante à horizon de l'entrée en service de la future gare. L'aménagement du quartier des Six-Routes a ainsi été pensé de façon à faciliter l'accessibilité des usagers aux transports en commun : création de cheminements doux continus et sécurisés, réaménagement du carrefour des Six-Routes, développement des espaces publics piétons, intégration de pistes cyclables qui maillent le carrefour et assurent la continuité des itinéraires cyclables structurant qui s'y croisent.

Afin d'accompagner la mutation des espaces d'implantation des futures gares du Grand Paris Express, la préfecture de Région a initié la création d'un dispositif spécifique, le Périmètre de Vitalisation des Quartiers de Gare, au sein desquels les projets de développement urbain font l'objet d'une attention et d'un suivi de la part des services de l'État et de leurs partenaires aux côtés des collectivités territoriales. Le Périmètre attaché à la future gare de La Courneuve Six routes est reproduit ci-dessous.

Dans ce contexte d'accroissement des usages de l'espace public par les modes de déplacement « doux » et d'augmentation des flux de passages en proximité de la future gare, la question de sa requalification revêt une utilité publique certaine.

Périmètre « Vitalisation du Quartier de la Gare des Six Routes »

 : périmètre validé à l'issue de la revue de projet du 14 octobre 2022

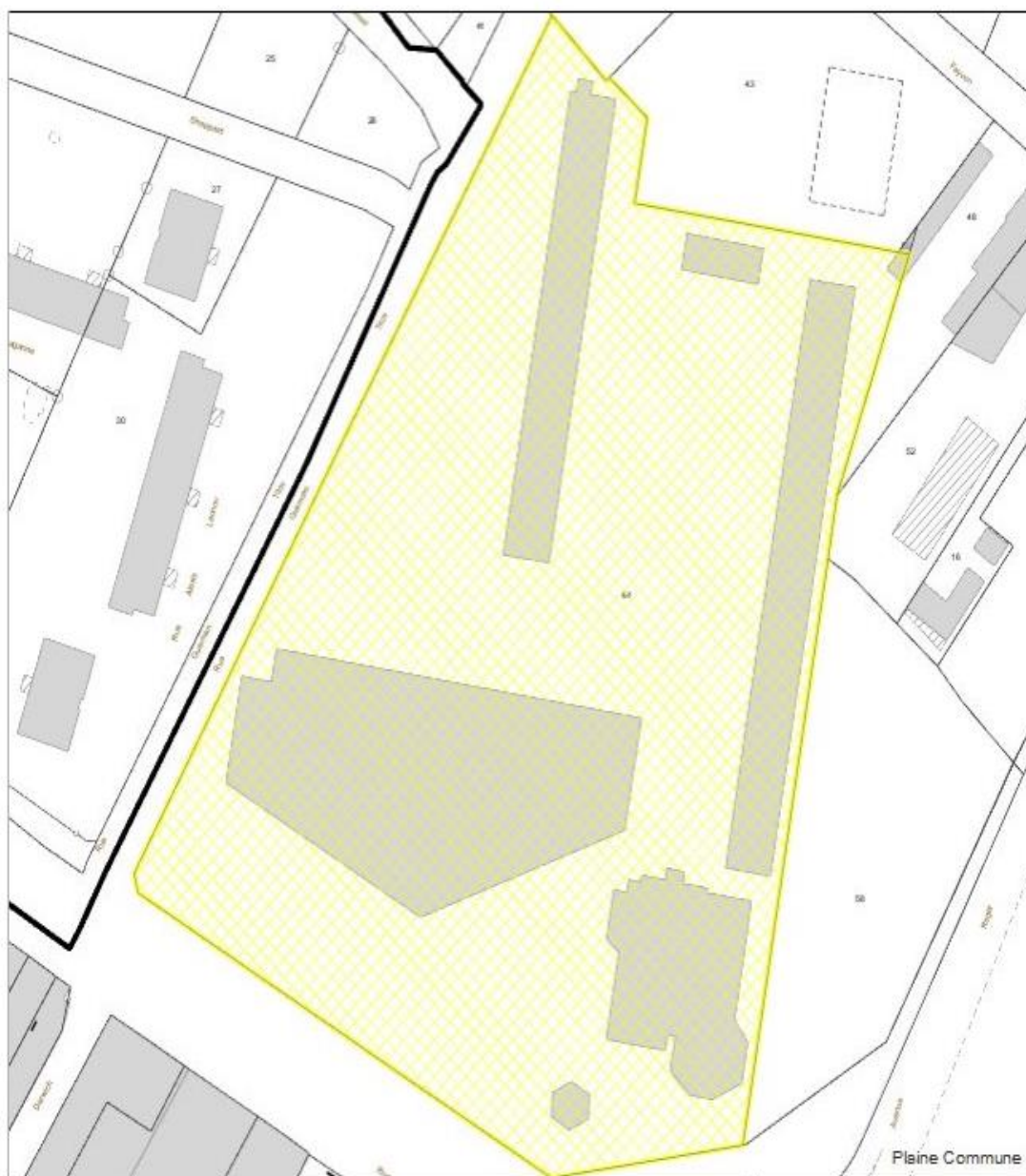


3 – Secteur concerné par la demande de Déclaration d'utilité publique – Tour Entrepouse et ses parkings en sous-sol

La Tour Entrepouse appartient à un ensemble bâtiminaire en copropriété construit au sein d'une seule et même parcelle cadastrée section AD 64, la répartition des différents bâtiments étant reproduit ci-dessous.



EXTRAIT CADASTRAL



Date : 27/05/2021

Echelle : 1:1600

Parcelle	930027 AD0064	
Commune	LA COURNEUVE	Le terrain est bâti : Oui
Adresse	1 RUE DE SAINT DENIS	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	31167m ²	
Propriétaire(s)	@00466	
CABINET LECOQ (Principal)		
LES COPROPRIETAIRES DU 1 A 15 RUE DE		

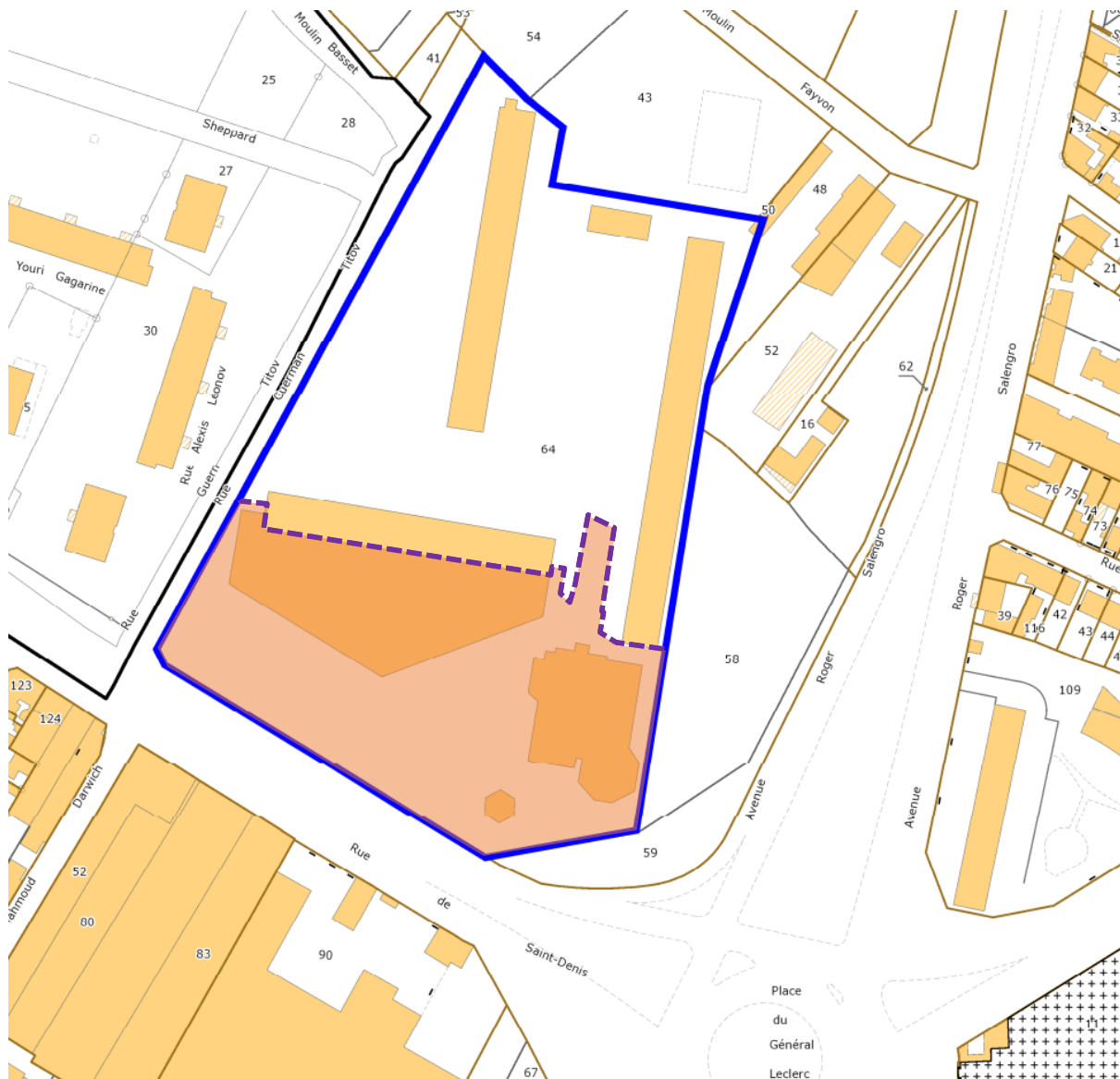
Plan de visualisation du périmètre de la copropriété :



Le secteur concerné par la demande de Déclaration d'utilité publique porte spécifiquement et exclusivement sur la partie de parcelle divisée en volume comportant :

- **Le bâtiment de la tour, son socle et ses espaces d'accès et de circulation extérieurs**
- **Les deux niveaux de stationnement en sous-sol** qui lui sont directement rattachés d'un point de vue technique et fonctionnel, et qui se déploient en N-1 et N-2 à l'ouest du bâtiment de la Tour, passant sous le stationnement en surface appartenant au centre commercial.

Plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique sollicitée, portant scission de la parcelle AD64, scission de la copropriété, et expropriation simplifiée de la Tour Entrepose et de ses niveaux de parking en sous-sol au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France.



: Périmètre de la parcelle AD 64 objet de la déclaration d'abandon manifeste déclarée e par le conseil municipal du 12 décembre 2023

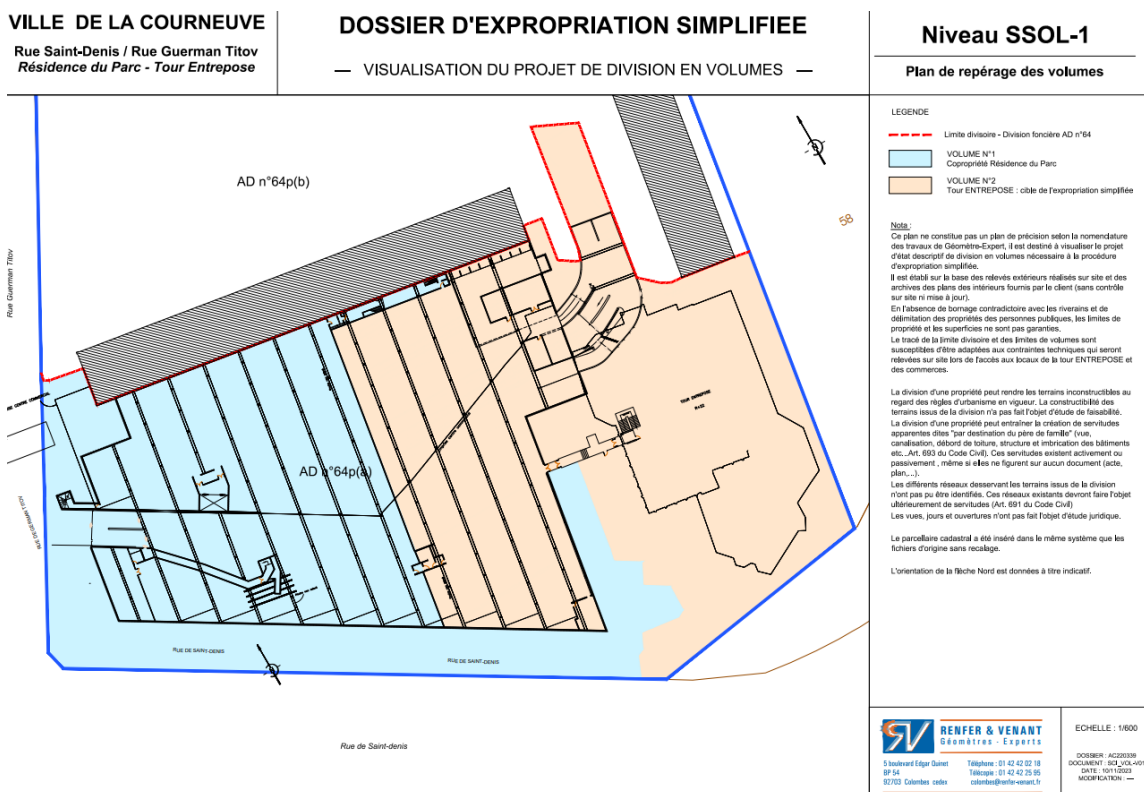
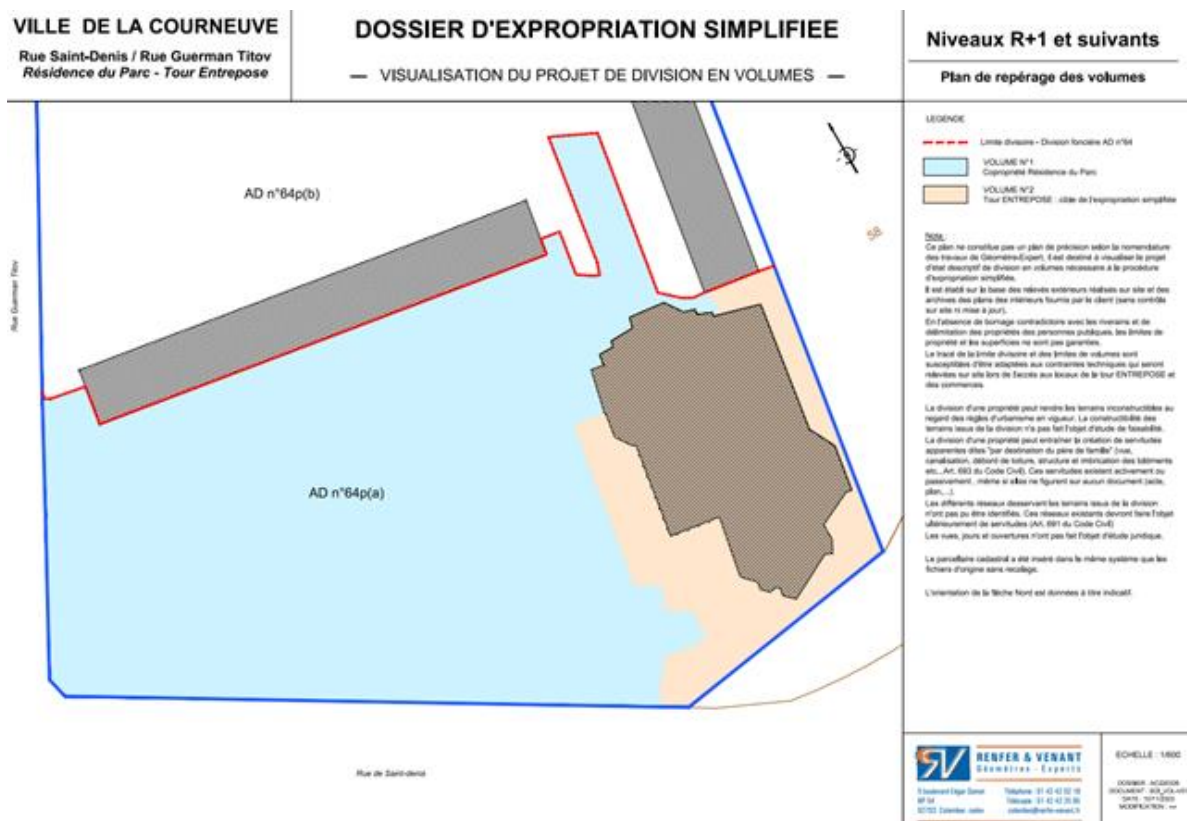


: Périmètre de la déclaration d'utilité publique sollicitée portant scission de la parcelle AD64, scission de la copropriété, et expropriation simplifiée au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France des lots constitutifs de la Tour Entrepose et de ses deux niveaux de parking en sous-sol, identifiés par le dossier d'expropriation et le dossier d'enquête parcellaire.



: Limite de la division parcellaire (division foncière en sol).

Visualisation du projet de division foncière par niveaux :





LEGENDE

- Limite divisoire - Division foncière AD n°64
- VOLUME N°1
Coproprété Résidence du Parc
- VOLUME N°2
Tour ENTREPOSE : cible de l'expropriation simplifiée

Nota :

Ce plan ne constitue pas un plan de précision selon la nomenclature des travaux de Géomètre-Expert. Il est destiné à visualiser le projet d'état descriptif de division en volumes nécessaire à la procédure d'expropriation simplifiée.

Il est établi sur la base des relevés extérieurs réalisés sur site et des archives des plans des intérieurs fournis par le client (sans contrôle sur site ni mise à jour).

En l'absence de bornage contradictoire avec les riverains et de délimitation des propriétés des personnes publiques, les limites de propriété et les superficies ne sont pas garanties.

Le tracé de la limite divisoire et des limites de volumes sont susceptibles d'être adaptées aux contraintes techniques qui seront relevées sur site lors de l'accès aux locaux de la tour ENTREPOSE et des commerces.

La division d'une propriété peut rendre les terrains inconstructibles au regard des règles d'urbanisme en vigueur. La constructibilité des terrains issus de la division n'a pas fait l'objet d'étude de faisabilité.

La division d'une propriété peut entraîner la création de servitudes apparentes dites "par destination du père de famille" (vue, canalisation, débord de toiture, structure et instrumentation des bâtiments etc., Art. 692 du Code Civil). Ces servitudes existent activement ou passivement, même si elles ne figurent sur aucun document (acte, plan,...).

Les différents réseaux desservant les terrains issus de la division n'ont pas pu être identifiés. Ces réseaux existants devront faire l'objet ultérieurement de servitudes (Art. 691 du Code Civil).

Les vues, jours et ouvertures n'ont pas fait l'objet d'étude juridique.

Le parcellaire cadastral a été inséré dans le même système que les fichiers d'origine sans recalage.

L'orientation de la flèche Nord est donnée à titre indicatif.

C- OBJET DE L'OPERATION :

1- Situation existante de l'immeuble objet de la Déclaration d'utilité publique

a) Description du site

La tour Entrepose fait partie de la copropriété du 1 à 15 rue de Saint-Denis, sur une parcelle unique cadastrée AD 64, qui comprend dans son ensemble :

- Un ensemble immobilier d'habitations (450 logements au total : la résidence du Parc) et un centre commercial en rez-de-chaussée : **bâtiments A, B et C**
- La tour de bureaux : **bâtiment E et F** ;
- Deux niveaux de parking sous-terrain : **bâtiment D** ;
- Des emplacements de garage et parking : **garage I, II III et IV, parking I**

Le bâtiment de la tour en lui-même est constitué :

- D'un socle en rez-de-chaussée de 1500m², comprenant notamment une salle de réunion et une salle polyvalente ;
- De 21 étages d'une surface totale de 11 200m².

Seul l'ensemble constitué par la tour de bureau dite « Tour Entrepose » et ses deux niveaux de parking en sous-sol sont concernés par la procédure en cours (**voir partie B.3 de la présente notice**).

Le bâtiment, dont l'ensemble des fenêtres a été déposé, est aujourd'hui « en air ». Ses différents étages semblent avoir fait l'objet d'une dépose de plancher et de faux plafond. Son socle et espaces libres attenants étaient jusqu'à début 2025 entourés d'une palissade et de grillages.

Vues de la Tour Entrepose depuis l'espace public (source : Google 2023)





b) Dispositions réglementaires applicables à la parcelle

Les dispositions réglementaires applicables à la parcelle AD 64 sont les suivantes :

Droit de préemption urbain :

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

Dispositions d'urbanisme :

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune le 25 février 2020, entré en vigueur le 31 mars 2020, et ses évolutions dont la dernière est entrée en vigueur le 31 août 2023
- Zone : Le terrain se trouve dans la zone UP12

Servitudes d'utilités publique et autres servitudes grévant le terrain :

- Servitude relative au réseau de transport d'électricité (I4)
- Classement sonore - Zones de nuisance acoustique
- Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles : niveau 2 (moyen)
- Orientations d'aménagement et de programmation (Secteur 11)
- Périmètre de 300m autour des QPV
- Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
- Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD1)
- Plan des zones de bonne desserte applicables aux destinations autres que les bureaux (Z1)
- Quartier prioritaire de la ville
- Secteur de taxe d'aménagement
- Zone d'aménagement concerté

Régimes des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :

- Taxes assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux :
 - o Taxe d'aménagement communal - Taux : 20 %.
 - o Taxe d'aménagement départemental - Taux : 2.5 %.
- Taxe d'aménagement régional - Taux : 1 %.
- Redevance Archéologie Préventive.
- Redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile de France
- Les contributions qui peuvent être prescrites pour une déclaration préalable, pour un permis de construire ou pour un permis d'aménager :
 - Participations pour équipements publics exceptionnels
 - Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif

c) Structure foncière de la parcelle et répartition des propriétaires

Cet ensemble immobilier est régi par un règlement de copropriété en date du 31 juillet 1972, qui définit :

- Un syndicat principal, qui a pour mission d'assurer la gestion, l'entretien et la surveillance des parties communes générales, et de veiller au bon fonctionnement des services communs dédiés à l'ensemble des propriétaires ;
- Deux syndicats secondaires, dont :
 - Un premier destiné à l'ensemble immobilier d'habitation et au centre commercial (bâtiments A, B et C), et comprenant le garage I et le parking I ;
 - Un second à destination des bâtiment d'activités comprenant les bâtiments D, E et F, ainsi que les garages II, III et IV et le parking II.

Les deux syndicats secondaires ont pour mission d'assurer la gestion des équipements et services propres aux bâtiments dont ils ont la charge.

Le syndicat secondaire 'activités' et le syndicat principal ne sont pas gérés, aucun syndicat n'ayant été élu depuis plusieurs années.

Dans la pratique, un troisième syndicat secondaire a été créé, pour scinder la gestion des commerces et de la tour, selon la répartition suivante :

- Un syndicat secondaire « habitation » comprenant les bâtiments A, B et C, le garage I et le parking I, usuellement dénommé Résidence du Parc ;
- Un syndicat secondaire « commerce » comprenant le bâtiment D, les garages II, III et IV et le parking II, usuellement dénommé les Commerces (les 2 niveaux de sous-sol, les commerces en rez-de-chaussée, un local technique, le parking extérieur II et une rampe d'accès) ;
- Un syndicat secondaire « activité » comprenant les bâtiments E-F, usuellement dénommé la Tour (socle et étages de la tour).

Depuis 2004, la SCI TAAGID SHENON, représentée par Monsieur Ryan GOZLAN, est propriétaire :

- De l'ensemble des étages de la tour, hormis le neuvième étage, et des locaux situés au rez-de-chaussée (bâtiment E-F) ;
- De 336 places de stationnement réparties dans les niveaux du parking souterrain (1^{er} et 2^e sous-sol du bâtiment D).

Monsieur David GOZLAN possède le neuvième étage de la tour (lot n°38 du bâtiment E-F) et 11 places de stationnement dans le parking souterrain (premier sous-sol du bâtiment D).

d) Des dysfonctionnements majeurs et récurrents dans la gestion du bien

Depuis le début des années 2000, les interventions répétées et nécessaires des services municipaux démontrent des défaillances majeures dans la gestion de la tour.

En novembre 2004, un arrêté est pris pour ordonner la fermeture d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) au rez-de-chaussée.

En mai 2007, par arrêté municipal n°2007-96, il est décidé des travaux d'office de nettoyage et d'assainissement de la tour.

Le 23 juin 2017, par arrêté municipal n°2017-245, l'occupation et l'habitation du bâtiment « Tour Entrepose » est interdite. Il est ordonné l'évacuation des occupants (non autorisés) et la condamnation des deux premiers étages du bâtiment.

Par arrêté n°17-0203 HI URG CB en date du 27 juillet 2017, le Préfet dresse un constat de danger ponctuel imminent pour la santé et dispose de mesures urgentes et enjoint le propriétaire de prendre les mesures suivantes :

- Mise en sécurité de l'installation électrique
- Enlèvement des différents types de déchets présents notamment en sous-sol, rez-de-chaussée et en extérieur
- Pompage des eaux stagnantes en sous-sol dans les niveaux de parking
- Dératation et désinfection des lieux
- Sécurisation des réseaux d'eau et traitement des fuites constatées

En octobre 2018, la Ville de la Courneuve établit un mémoire aux fins de remboursement par le propriétaire des frais engagés par la commune et l'adresse aux propriétaires.

En janvier 2025, au regard de l'aggravation des désordres constatés, notamment des dépôts de déchet sauvages au pied de la Tour, la commune de la Courneuve est intervenue au titre de l'arrêté municipal de 2017 afin de faire procéder à l'enlèvement des déchets accumulés sur site, ainsi qu'à la fermeture par murage et remise en sécurité du site avec implantation d'un dispositif de vidéosurveillance.

e) Procédure d'abandon manifeste engagée en juin 2021 par la commune de la Courneuve

En juillet 2020, il est constaté par une visite sur site en présence du Maire de la Courneuve, des services de la Ville et du service de l'urbanisme réglementaire de Plaine Commune :

- L'occupation du rez-de-chaussée de la tour par des squatteurs ;
- L'aménagement de nombreux espaces du rez-de-chaussée comme des lieux de vie ;
- Des traces de squats à d'autres étages ;
- Des manipulations dangereuses effectuées sur les réseaux d'électricité et d'eau ;
- Une forte insalubrité, absence d'hygiène ;
- Une importante saleté des abords de la Tour ;
- L'ensemble des fenêtres arrachées sur 22 étages et la destruction de l'ensemble des cloisons, mobiliers et faux-plafonds.

Au regard de la persistance de la situation, un procès- verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié en juin 2021 aux propriétaires, considérant le caractère dangereux du site et la défaillance des propriétaires, indiquant la liste des travaux dont la réalisation s'avérerait nécessaire et indispensable afin de faire cesser l'état d'abandon manifeste :

1 – Travaux préparatoires :

- Travaux de mise en sécurité
- Curage et dératisation
- Défrichage et nettoyage des abords
- Diagnostic amiante et désamiantage
- Curage des plateaux de bureaux et locaux communs
- Prise en compte de la peinture au plomb

2– Travaux intéressant le clos-couvert :

- Reprise des façades avec mise en place de châssis
- Reprise de l'isolation du bâtiment
- Prise en compte de l'instruction Technique relative à l'évaluation de la charge calorifique
- Reprise de l'étanchéité aux niveaux supérieurs

3– Travaux intéressant la sécurité incendie :

- Prise en compte des immeubles avoisinants
- Prise en compte des parkings communiquant avec les autres bâtiments
- Remise en État de la voie pompiers
- Teste de tenue au feu des structures
- Mise en conformité du parc de stationnement
- Cages d'escaliers
- Désenfumage des locaux de plus de 300 m²
- Moyens de secours
- Dispositions concernant les obligations des propriétaires et des occupants
- Passage de la commission de sécurité

4 – Travaux intéressant les fluides :

- Travaux intéressant les travaux d'électricité courants forts et courants faibles
- Travaux intéressant le chauffage, la ventilation et la climatisation, la plomberie et les colonnes sèches
- Travaux intéressant les ascenseurs

5 – Travaux d'aménagement des plateaux de bureaux :

- L'aménagement des plateaux de bureaux (plafonds et plafonds suspendus, revêtements de sols et de parois latérales, encloisement et distance maximale d'évacuation)

6 – Travaux d'aménagement des locaux communs à RDC

- Aménagement des locaux communs conforme aux normes IGH et PMR

Considérant qu'au terme du délai de trois mois fixé suivant la notification du procès-verbal provisoire, les propriétaires n'ont pas demandé la prorogation des délais de réalisation des travaux prescrits par l'établissement d'une convention avec la Commune, qu'ils n'ont fait état que de la réalisation en cours de quelques travaux minimaux de nettoyage et de sécurisation, et qu'ils n'ont pas apporté la preuve de la réalisation de l'ensemble des travaux prescrits, un procès-verbal définitif constatant l'abandon manifeste du bien a été notifié aux propriétaires de la Tour en janvier 2022.

Ce PV définitif stipule que le Conseil municipal décidera s'il y a lieu de poursuivre l'expropriation pour une destination à déterminer.

Lors d'une visite qui s'est tenue en février 2023 dans le cadre de la préparation d'une procédure de préemption du bien (voir point suivant), il a été constaté que les propriétaires n'avaient nullement mis fin aux désordres mentionnés dans le PV définitifs ni réalisés les travaux prescrits, et que par ailleurs le pied de la tour était entouré de gravats et monceaux de déchets accumulés autour, que des traces d'occupation type squat étaient toujours présentes à rez-de-chaussée, que le deuxième niveau de parking en sous-sol était inondé.

Les propriétaires n'ayant pas engagé les travaux nécessaires à la mise en sécurité et à l'entretien du site, le conseil municipal de la Courneuve a délibéré le 14 décembre 2023 pour déclarer l'état d'abandon manifeste du bien.

f) Procédure de préemption engagée en 2023 par l'EPFIF sur la base d'une déclaration d'intention d'aliéner émise par la SCI Taagid Shenon

Les services de l'UT Urbanisme réglementaire de la Courneuve ont reçu en date du 7 décembre 2022 une déclaration d'intention d'aliéner émise par la SCI TAAGID SHENON, portant sur le bien dit « Tour entrepose », situé au 1 rue de Saint-Denis à la Courneuve, faisant état de l'intention du propriétaire de céder ses lots pour un montant de 24 966 500 euros.

Le bien étant compris dans le périmètre de veille foncière dit « Tour entrepose » inscrit dans le cadre de la convention d'intervention foncière tripartite conclue entre l'Établissement public foncier d'Île-de-France, l'EPT Plaine Commune et la Ville de La Courneuve, renouvelée conjointement en décembre 2022 pour une durée de 5 ans, les parties à ladite convention se sont accordées sur le lancement d'une procédure de préemption par l'EPFIF, délégataire du droit de préemption urbain de l'EPT, avec garantie de rachat par l'EPT Plaine Commune et engagement de la Ville à acquérir l'usufruit du bien. La préemption a été signifiée à la SCI TAAGID SHENON pour un montant de 2,5 millions d'euros, conformément au montant issue de l'évaluation par le pôle d'évaluation domaniale reçue en mars 2023.

La SCI TAAGID SHENON a entre-temps été placée en liquidation judiciaire début 2023. La DIA est restée valide, mais c'était au liquidateur judiciaire qu'il appartenait dès lors de gérer le bien.

Celui-ci n'ayant pas répondu favorablement dans les délais impartis, l'échéance arrivant au 22 mai, le liquidateur de la SCI TAAGID SHENON est réputé avoir renoncé à vendre. La procédure de préemption n'a donc pas abouti.

2- Projet simplifié d'acquisition pour la réalisation de la requalification de la tour Entrepose motivant la demande de déclaration d'utilité publique

Le projet de requalification de la Tour Entrepose a été défini grâce à la réalisation d'études lancées par la SPL Plaine Commune développement, aménageur de la ZAC des Six routes mitoyenne du site de la Tour entrepose, missionnée pour cela par l'EPT Plaine Commune, en mobilisant une subvention du Fond Friche accordée par la DRIEAT, dont notamment :

Etude de programmation / Groupement : EGIS (mandataire), CBRE (commerce), VOLTERE (hôtellerie)
Objet : Diagnostic de l'existant à l'échelle du territoire de La Courneuve, scénarios de programmation avec plan de merchandising et prescriptions architecturales et urbaines.

Elles ont permis de préciser des éléments de coûts de réhabilitation en l'état, de requalification du site via une restructuration du rapport de la tour à l'espace publics, de programmation d'activité hôtelière, servicielle et commerciale, ainsi que des éléments de chiffrages estimatif du projet.

La proposition de programmation urbaine et d'activités a été arrêtée en croisant :

- les disposition du PLUI portée dans l'OAP sectorielle n°11
- l'objectif de conservation du bâtiment et de son effet signal, parti pris urbain mais aussi environnemental (réhabiliter plutôt que démolir/reconstruire)
- le contexte d'environnement urbain du site et son potentiel économique (proximité immédiate de la future gare, articulation avec les espaces publics et privés autour),
- la structure du bâtiment et ses spécificités (IGH, plateaux relativement étroits, accessibilité PMR)
- la configuration du marché de l'immobilier d'activité, de bureau et de services en île de France et dans le périmètre proche du projet ;
- une estimation par un économiste de la construction des coûts de réalisation du projet, les caractéristiques principales des travaux envisagés n'étant cependant pas connues avec certitude à ce stade (réserves liées à l'impossibilité de réaliser des études techniques plus poussées sur le site);
- une recherche de loyers soutenables pour permettre la pérennité des activités qui seraient implantées.

a) Le projet de requalification de la Tour entrepose

Le projet porté par la collectivité consiste en une requalification de la Tour Entrepose par l'implantation d'activité hôtelière, commerciale, de service et de loisirs, en restructurant son articulation avec l'espace public environnant. Cette requalification sera confiée à un opérateur unique à identifier, et le site de la tour et de ses parkings devant à terme appartenir à un propriétaire unique, qui sera bailleur des activités qui y seront installées.

Cette unicité de la propriété future du site est l'une des conditions déterminantes du succès du projet de requalification. La possibilité d'un maintien en copropriété a été écartée, facteur trop important de risques dans le temps, et certaines des activités souhaitées risquant de ne pas avoir la capacité de financer de manière isolée d'éventuels futurs travaux de mises aux normes ou d'entretien. Afin de se prémunir de ces risques et de permettre la mixité de la programmation, le principe de considérer la tour Entrepose comme un actif unique a été retenu. Une fois entré en phase d'exploitation, les différentes activités implantées seront donc locataires d'un propriétaire-bailleur unique.

Ce projet implique pour la puissance publique d'acquérir le bien avec le concours de l'EPFIF, d'assurer sa mise en sécurité et son portage transitoire avec l'appui de ses partenaires, avant de prévoir sa cession à un opérateur unique qui sera choisi à la suite d'une procédure de consultation restreinte ou à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt piloté par l'EPT Plaine Commune, sur la base d'un cahier des charges à valider conjointement par la Ville et l'EPT, intégrant les prescriptions issues des études conduites.

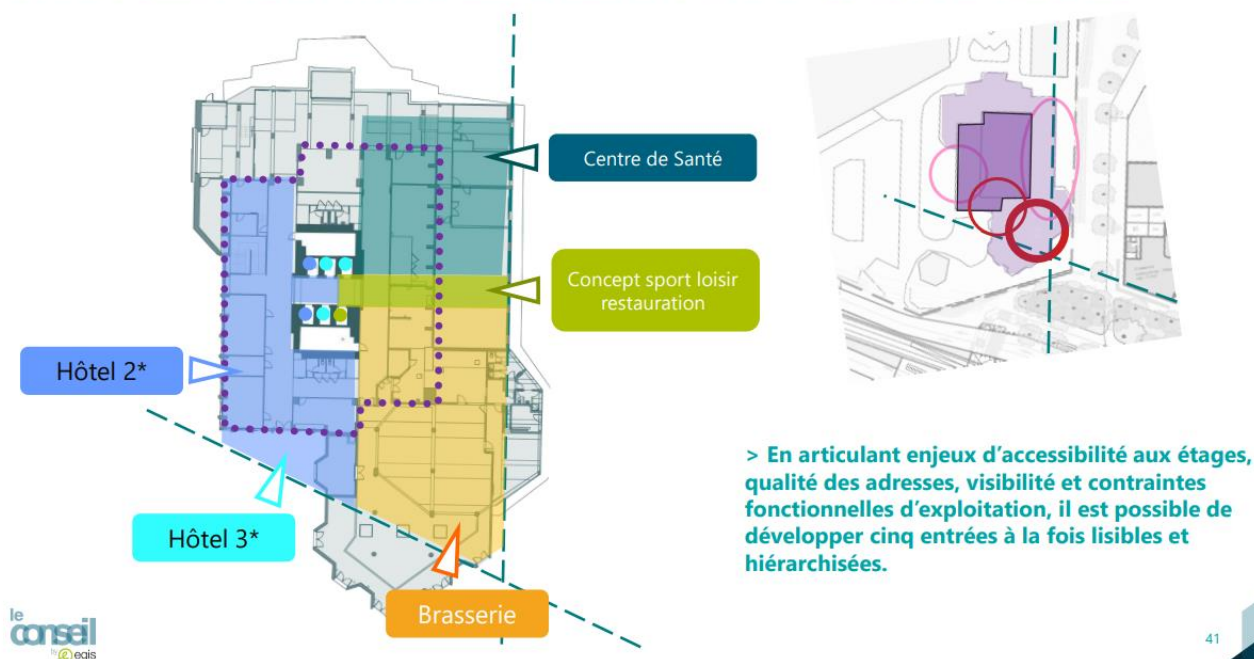
Les prescriptions issues des études consistent à :

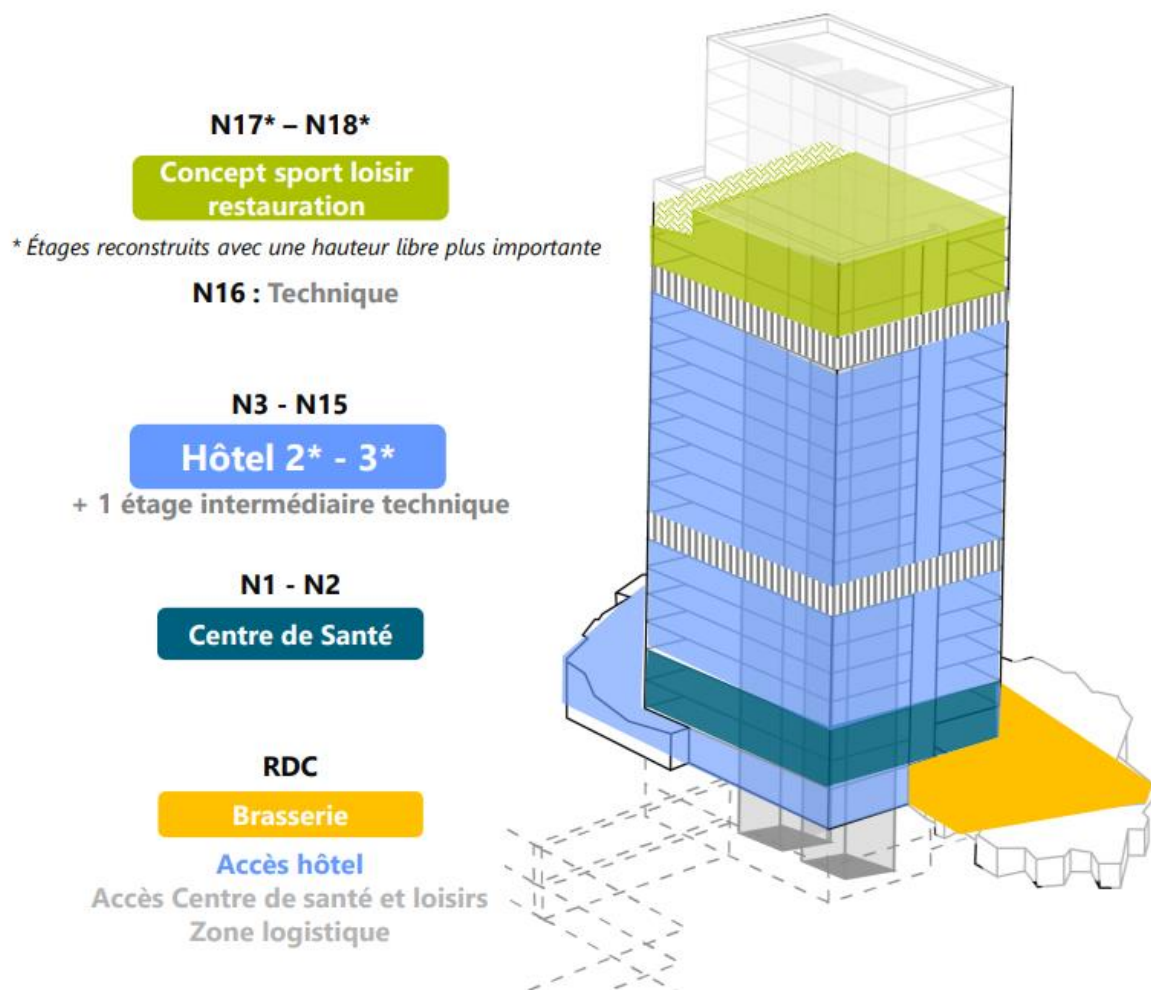
- Démolir le socle existant, le retourner vers le sud et l'activer, en clarifiant et en différenciant les accès aux différentes activités programmées ;
- Implanter une brasserie à rez-de-chaussée ouverte sur l'espace public avec une terrasse orientée au sud ;
- Dédier deux niveaux à l'implantation d'un centre de santé privé en assurant son accessibilité PMR depuis les niveaux de sous-sol et depuis l'espace public ;
- Implanter un hôtel de 2 à 3 étoiles sur 12 niveaux (configuration « combo » possible) ;
- Écrêter les derniers niveaux de la Tour pour reconstruire deux niveaux, traités avec une attention architecturale particulière, pour y implanter un espace de loisir sportif sur deux niveaux.

Nature de l'opération projetée

Il est à rappeler ici que cette programmation n'est pas arrêtée définitivement dans ses caractéristiques (voir ci-dessous), mais que les éléments de présentation ci-dessous permettent de mieux présenter la nature du projet.

UN SOCLE ACTIF AVEC LA CREATION DE CINQ ADRESSES





Le coût d'opération de réhabilitation pourrait être estimé à 33 millions d'euro HT, hors coût d'acquisition du foncier et traitement du parking, dont environ 21,5 millions de coûts de travaux. Néanmoins, à ce stade et faute de connaître les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, il n'est pas possible de figer le coût ultérieur des travaux.

Le coût d'acquisition du foncier de la tour et de son ensemble de parking en sous-sol est aujourd'hui estimé à 3 500 000 euros HT par l'évaluation des Domaines, auquel il faudra ajouter une indemnité de remplois pour une petite partie de la Tour.

Ces éléments de chiffrage préliminaires devront faire l'objet d'une reprise et d'un affinage par l'opérateur qui sera identifié pour acquérir le site et y mettre en œuvre le projet de requalification.

Par ailleurs, dans le cadre de la consultation ou de l'appel à manifestation d'intérêt, les opérateurs pourront proposer des ajustements concernant les types d'activités accueillies et/ou les superficies de locaux qui leur seraient dédiées si l'équilibre du bilan d'opération le justifie. Si la programmation actuellement envisagée conserve le caractère IGH de la tour, les opérateurs consultés pourront proposer une révision de la hauteur impliquant une sortie de la catégorie IGH, sous réserve que l'effet signal du bâtiment dans l'espace urbain soit conservé.

A noter également, la programmation arrêtée écarte à ce jour la réalisation de logements sur le site. Toutefois, au regard de la sollicitation de la Préfecture concernant la recherche de site d'implantation de pension de familles dans les périmètres de vitalisation des quartiers de gare, les opérateurs consultés pourront proposer l'intégration au projet d'une activité d'hôtellerie de longue durée et/ou de pension de famille, sous réserve d'une bonne intégration à l'économie du projet d'ensemble et l'obtention des accords et agréments nécessaires.

Une réflexion spécifique sur le traitement du parking en sous-sol, aujourd'hui sur dimensionné par rapport aux besoins en stationnement de la seule tour Entrepose, devra être conduite par les opérateurs candidats. En cohérence avec les orientations de l'OAP et la proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express, la possibilité d'une mutualisation des usages du parking pourra être recherchée.

b) Calendrier opérationnel prévisionnel du projet de réhabilitation de la Tour entrepose

- **Dès prise de possession du site** : lancement des diagnostics structure et amiante par la commune.
- **Octobre 2025-Mars 2026** : Lancement d'une AMO pour l'AMI
- **Avril 2026 – février 2027** : Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt sous pilotage de l'EPT Plaine Commune – durée 10 mois
- **Mars 2027 à T1 2028** : Signature des promesses de vente, études complémentaires et préparation du dépôt des autorisations d'urbanisme : permis de construire et autorisations de travaux avec ERP.
- **T1 2028** : Dépôts des autorisations d'urbanisme.
- **T2 2028** : délivrance des autorisations d'urbanisme
- **T3 2028** : Signature des actes de ventes, lancement des travaux
- **T4 2030 – T1 2031** : livraison du projet et entrée en activité de la Tour entrepose.

Face à la complexité du bâtiment et au nombre d'études préalables au travail de conception à réaliser (structurelle, amiante, CVC, BSSP, ESSP), une durée d'un an et demi d'études à partir de la prise de possession du bien est anticipée.

Ce projet pourrait être soumis à la demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale, afin d'établir la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact (permis de construire sur 12 000m² + surface de parking).

Enfin, deux ans de travaux sont un minimum qui apparaît incompressible vu la taille du site, et à considérer sous réserves d'aléas (pour désamiantage notamment, prévoir 6 mois de chantier supplémentaire au minimum).

c) Opportunité de l'opération :

Le projet de requalification de la Tour Entrepose emporte des bénéfices significatifs pour la commune de La Courneuve, ses habitant.e.s et ses usager.e.s, pour l'EPT Plaine Commune, la Société du Grand Paris, la Préfecture et les services fiscaux de l'État.

Il permet notamment de :

- Finir la requalification du secteur des Six routes et sa transformation urbaine, en cohérence avec le renouvellement urbain des quartiers adjacents des 4000 nord et des 4000 sud, et d'améliorer en cela de façon très significative le cadre de vie et de circulation quotidienne des habitant.e.s du secteur des Six routes et des futur.e.s usager.e.s de la gare du Grand Paris express et de son pôle intermodal.
- Conforter la stratégie de mixité fonctionnelle et la diversification de l'offre de services et de commerce à destination des habitant.e.s sur le secteur, orientation inscrite dans l'OAP sectorielle qui couvre le secteur, en cohérence avec les études conduites sur les ZAC 6 Routes et ZAC Quartier de la Mairie.
- Développer la capacité d'accueil touristique de la commune et de l'EPT, en investissant un espace de vide concurrentiel à fort potentiel au regard de sa localisation, de sa visibilité et de sa connexion future et renforcée avec des sites d'intérêts économiques ou touristiques générateurs d'une demande importante en hébergement.
- Renforcer le maillage en professionnels de santé sur un territoire carencé, aussi bien au niveau communal qu'au niveau territorial (EPT, Département de la Seine-Saint-Denis) avec des enjeux forts concernant l'implantation de généralistes.

- Diversifier les types d'activités de loisir sportif implantés sur le territoire et accessibles au habitant.e.s pour compléter une offre privée principalement portée par des salles de sport type fitness actuellement.
- Diversifier l'offre de restauration avec l'implantation d'une brasserie, permettant d'animer le rez-de chaussée de la tour et de proposer alternative à l'offre existante sur le secteur du centre-ville élargi, quasi exclusivement composée de restauration rapide/fastfood.
- Conforter l'intermodalité du Pôle des Six routes en permettant d'activer les niveaux de parking en sous-sol aujourd'hui sans usages, la requalification permettant d'éviter la construction de nouvelles infrastructures.
- Mettre fin à une situation de vacance et d'abandon du site préjudiciable à la sécurité publique et qui, en près de vingt ans, n'a pas pu trouver de solution par la seule initiative des acteurs privés.
- Permettre de nouvelles recettes fiscales pour la puissance publique consécutives à la remise en activité du bien.

D- RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A LA PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION A ETE RETENU :

Le projet de requalification de la Tour entrepose décrit ci-dessus a été retenu en cohérence avec les besoins du territoire, les projets portés dans l'environnement proche du site et à l'issue d'études qui ont permis de déterminer des principes structurants :

- Requalifier plutôt que démolir

L'enjeu de la conservation de la Tour en tant que signal urbain est posé de longue date dans les schémas d'aménagement et de mutation du secteur, trouvant notamment leur traduction dans le PLUI en vigueur sur le territoire communal. La conservation de la Tour vient en cohérence architecturale et urbaine avec le reste du projet d'aménagement des Six Routes. Par ailleurs, le principe d'une requalification de ce bâtiment existant et de ses deux niveaux de stationnement en sous-sol porte un intérêt environnemental certain, dans une approche de sobriété :

- En termes d'émission carbone, de consommation de matériaux, dans un contexte de renchérissement de la construction neuve et des coûts des matériaux, mais aussi de développement d'une approche circulaire du développement urbain ;
- En termes de consommation foncière, en conservant une forme bâtie qui porte un usage intense du foncier.

- Changer de destination en complémentarité avec la programmation de la ZAC des Six routes et en cohérence avec les orientations du PLUI

Le choix des activités implantées devait répondre à un objectif de soutenabilité et d'opérationnalité de la remise en activité du site. Cela a impliqué une analyse approfondie, conduite dans le cadre de l'étude de programmation, non seulement du potentiel commercial du site, mais aussi des besoins du territoire, ainsi que des capacités de loyer que les différentes activités pourraient être capables d'assumer.

Une étude de marché multi segments a ainsi été réalisée, tenant compte notamment de l'étude pré existante concernant l'activation des rez-de-chaussée de la ZAC des Six routes et de la ZAC Quartier de la Mairie qui a été conduite en 2021 / 2022.

Ces éléments ont permis assez rapidement d'écarter la piste d'un maintien d'une destination bureau pour la Tour, le marché de l'immobilier de bureau étant actuellement en sur offre en Île-de-France, et la Tour Entrepose ne présentant pas un potentiel suffisamment fort pour être concurrentiel sur ce marché.

En revanche, les études ont permis de confirmer le potentiel du site pour l'implantation d'une activité hôtelière, en configuration 2 à 3 étoiles, ainsi que son potentiel d'accueil d'un centre de santé privé,

permettant de répondre aux besoins d'un renforcement de l'accès aux soins pour les habitants de la Courneuve et du secteur concerné.

- **Tirer parti des opportunités urbaine et architecturale**

L'analyse de l'intégration urbaine de la tour dans son environnement immédiat ainsi que sa position privilégiée au droit d'un futur espace public bien dimensionné, face à la gare des Six Routes, a amené à réfléchir à la restructuration de son rapport à l'espace public. Le principe d'une ouverture sur l'espace public au sud doit ainsi permettre de lui faire faire front urbain et d'animer son rez-de-chaussée, l'implantation d'une brasserie permettant de répondre à la fois à cet objectif d'animation, mais venant également répondre à une carence sur ce segment de la restauration dans le secteur. Cette implantation est d'autant plus cohérente qu'elle pourra bénéficier des futurs flux piétons.

Par ailleurs, le principe d'un écrêtage de la tour avec reconstruction de niveaux de plateaux a été retenu car les plateaux de 300 m² existants sont trop petits pour qu'une absorption des charges liées à l'exploitation d'un immeuble IGH soit absorbable pour un locataire. La reconstruction des deux niveaux de plateau permet d'améliorer le rendement d'exploitation de la Tour, mais aussi d'envisager la possibilité de conforter l'effet signal par un traitement architectural singulier. Les études ont permis de déterminer une destination possible

pour ces derniers niveaux, un espace de loisir sportif pouvant tirer parti de cette position singulière et emblématique, mais aussi s'articuler de manière cohérente avec le reste de la programmation.

- **S'adapter aux spécificités du site et rationaliser son fonctionnement**

Le projet proposé repose sur le principe d'unicité du propriétaire futur de la tour et de ses ensembles de parking en sous-sol une fois entré en phase d'exploitation, les différentes activités implantées étant locataire de ce bailleur unique. La piste d'un maintien en copropriété a été écartée, facteur trop important de risque dans le temps, et certaines des activités souhaitées risquant de ne pas avoir la capacité de financer de manière isolée d'éventuels futurs travaux de mises aux normes ou d'entretien. Afin de se prémunir de ces risques et de permettre la mixité de la programmation, le principe de considérer la tour Entrepose comme un actif unique a été retenu.

Par ailleurs, la configuration IGH de l'immeuble ainsi que les normes qui doivent s'y appliquer (accessibilité, sécurité incendie) ont été prises en considération dans la localisation et les principes d'implantation des activités, ainsi que dans les projections de coûts d'exploitation.

Si ce travail de définition a permis d'aboutir à des orientations parfois assez précises, il est à noter qu'à ce stade du projet nombre d'éléments ne sont pas encore connus, et plusieurs paramètres économiques (coût du foncier, projet de mutation du parking, coût travaux et d'exploitation) seront à confirmer afin de pouvoir affiner le montage du projet définitif, notamment dans le cadre de la consultation qui sera conduite par l'EPT Plaine Commune. En effet, au regard de la situation du site, la collectivité ne dispose aujourd'hui pas de diagnostic amiante et structure sur le bien.

E- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX ET SUPRA-COMMUNAUX :

Le projet de requalification du site de la Tour Entrepose présenté est compatible avec les documents encadrant la planification urbaine à l'échelle métropolitaine et territoriale, ainsi qu'avec les documents d'urbanisme réglementaire en application sur le territoire de la commune, étant rappelé ici que l'EPT Plaine Commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme.

1- Compatibilité du projet avec les documents de planification urbaine supra communaux :

Le projet de requalification de la Tour Entrepose et de ses ensembles de parking en sous-sol apparaît compatible avec le **Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris** approuvé le 13 juillet 2023 par le Conseil de la Métropole du Grand Paris, et notamment avec les prescriptions de son

Document d'orientation et d'objectifs n° P3, P25, P34, P35, P36, P44, P45, P46, P51, et P65 reproduites ci-dessous :

P 3 - Pour le parc existant, envisager, lorsque cela est viable techniquement et financièrement, la reconversion de l'immobilier de bureaux obsolète plutôt que sa démolition. Les projets de réhabilitation pourront être l'occasion d'introduire les dispositifs nécessaires à la limitation de la consommation d'énergie et à l'adaptation au risque* inondation le cas échéant. Les opérations de déconstruction pourront également être l'occasion de promouvoir des stratégies et/ou programmes d'économie circulaire* dans le cadre de la restructuration de l'immobilier de bureaux (réemploi, réutilisation des composants et matériaux des bâtiments concernés).*

P 25 - Développer, dans le respect de l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, des hébergements de toutes tailles et de toutes gammes notamment à proximité des transports collectifs : hébergement de plein air, résidences de tourisme, auberges de jeunesse, appart-hôtels, hôtels, chambres d'hôtes, etc.*

P 34 - Renforcer le polycentrisme en confortant les centralités existantes (centres-villes, centres de quartiers...), les revitaliser et les requalifier en mettant en œuvre des politiques coordonnées et adaptées à la taille de ces centralités. Ce renforcement inclut, le cas échéant:*

- la réhabilitation du bâti ancien dégradé;*
- la requalification des espaces publics et leur équipement en services à la mobilité;*
- le soutien au commerce de proximité;*
- le développement des rez-de-chaussée actifs, notamment en évitant le logement en rez-de-chaussée sur rue le long des voies principales;*
- le renforcement d'une offre d'équipements et de services publics. Cette offre doit permettre de répondre aux carences en matière d'accès aux soins, par l'accueil de maisons de santé, d'établissements pour les personnes âgées ou handicapées.*

P 35 - Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs*, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense dotée de services et d'équipements qui correspondent aux besoins des différents usagers (résidents et présents) et aux temporalités et usages des métropolitains.*

P 36 - Les opérations d'aménagement relatives aux gares du Grand Paris Express s'attacheront à:*

- développer une intensité urbaine qui permette une production de logements conséquente et diversifiée favorisant une mixité sociale et des parcours résidentiels, et amener les services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne dans le respect du contexte local;*
- permettre une réelle mixité fonctionnelle par la production de locaux d'activités;*
- créer de nouvelles centralités* accessibles par les transports collectifs* et les modes actifs*, avec un objectif de complémentarité avec les centralités existantes et en favorisant les rez-de-chaussée actifs;*
- offrir des espaces publics et un cadre de vie de qualité notamment par la présence de jardins publics afin de bénéficier d'une attractivité résidentielle réelle et de contribuer significativement à la réponse aux besoins en espaces verts;*
- assurer des transitions maîtrisées entre les formes urbaines existantes et projetées afin d'éviter les confrontations brutales notamment avec les zones peu denses et résidentielles, et les centres-villes existants;*
- participer à la lutte contre les nuisances et pollutions;*
- développer les services nécessaires à l'accès aux soins et aux services de première nécessité ;*
- concourir à la résilience du territoire en réduisant la vulnérabilité* des réseaux et infrastructures d'importance vitale, des services publics et des dommages aux biens directement exposés.*

Ces projets doivent être exemplaires des ambitions portées par le SCoT, notamment au regard de :

- leur mode de construction (écoconstruction et économie circulaire* pour la déconstruction, recyclage et réemploi dans la construction, évolutivité des usages des constructions);*
- leur végétalisation et la part d'espaces de pleine terre* ;*
- leur sobriété énergétique et la production d'Energies Renouvelables et de Récupération (ENR&R)* ;*
- l'apport de services à la mobilité par la promotion de tous les modes actifs* et écologiques de déplacements et la réduction de la place du stationnement automobile;*
- la mutualisation des services, des espaces et des réseaux au sein des nouveaux ensembles bâtis;*
- l'expérimentation de modes de travail et d'habitat qui abolissent les distances domicile/travail;*
- l'intégration d'espaces de logistique urbaine et d'équipements à destination non seulement de la population résidente, mais de tous les usagers de la gare et de ses abords.*

P 44 - Envisager les reconversions des bâtiments existants plutôt que leur démolition.*

P45 - Permettre d'intensifier les programmes bâtis, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, pour répondre aux objectifs de construction de logements et aux besoins en services, commerces, équipements, emplois et espaces verts.*

P 46 - La réutilisation de parcs de stationnement existants doit être préférée à la création de nouveaux espaces dédiés au stationnement. Les espaces de stationnement doivent être mutualisés. Il faut éviter de créer des parkings goudronnés à ciel ouvert et des parkings souterrains sans construction en superstructure. Cette limitation ne concerne pas les aires de stationnement, de livraison, et de manœuvre attachées aux quais de déchargement.*

Concevoir des espaces de stationnement permettant leur utilisation pour d'autres fonctions (notamment la logistique urbaine, le stationnement des vélos et des deux roues, l'accueil des bornes de rechargement et de points d'avitaillement en nouvelles énergies, etc.) et leur reconversion pour d'autres usages (notamment logements, activités économiques...)*

P 51 - Renforcer l'offre et le maillage des équipements publics et des services à la population par la mise en réseau des équipements existants et, si nécessaire, des créations nouvelles, prioritairement dans les territoires déficitaires, en cohérence avec leur évolution démographique. Créer des lieux collectifs de services au public, y compris dans les zones peu denses. Un effort particulier doit être porté à la structuration de l'offre de soins par l'accueil d'équipements de santé couvrant l'ensemble des besoins des populations dans les secteurs carencés en offre médicale de proximité, en hôpitaux et/ou en établissements spécialisés

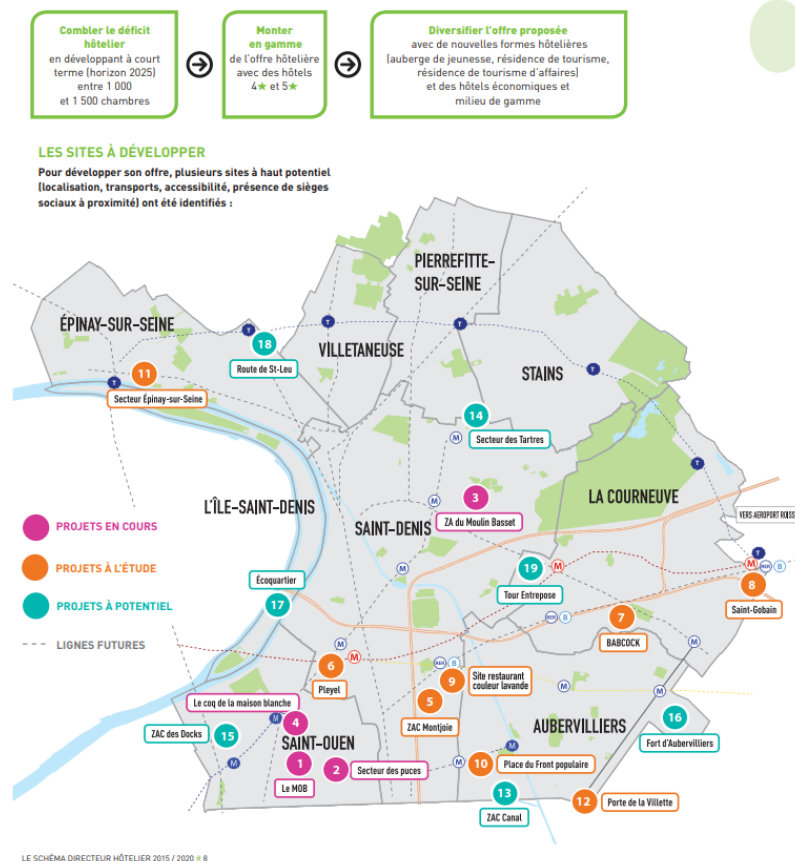
P65 - Rénover les quartiers en difficulté , et en priorité les quartiers inscrits en géographie prioritaire de la politique de la ville pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle, et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle à travers:*

- la réintégration de ces quartiers dans l'espace urbain qualifié en recréant des relations fortes avec les centres-villes et les autres quartiers proches ;*
- le réinvestissement de l'espace public, sa requalification et son inscription dans la continuité du réseau des voies publiques, la réalisation de jardins publics, la création des services à la population permettant un accès facile et rapide aux aides, aux services publics, aux équipements ;*
- la rénovation thermique des logements pour éradiquer la précarité énergétique et diminuer drastiquement leur coût énergétique, et si nécessaire, en la couplant avec la sortie de l'insalubrité, la rénovation des logements vieillissants, l'adaptation au vieillissement de la population ;*
- l'anticipation des mutations foncières ;*
- la réhabilitation du parc existant et le cas échéant, des démolitions ciblées ;*
- le renforcement de la mixité des usages et une transformation du cadre de vie en favorisant l'accueil d'activités, de commerces, de services de proximité et d'équipements adaptés aux populations ;*
- la lutte contre les nuisances, pollutions, effets d'îlots de chaleur* néfastes à la santé des populations ;*
- la résilience face aux risques* d'inondations, le cas échéant ;*
- la création d'espaces verts - parcs, jardins collectifs*, espaces végétalisés, espaces d'agriculture urbaine participant à la désimperméabilisation de certaines zones.*

En ce qu'il prévoit l'implantation d'une activité hôtelière, le projet est également compatible avec le **Schéma directeur hôtelier de l'EPT Plaine Commune 2015 – 2020**, arrêté par délibération du conseil de territoire du 30 juin 2015, non renouvelé depuis. La Tour entrepose y est notamment identifiée comme l'un des sites à potentiel dans le cadre de la stratégie de renfort de l'offre, de montée en gamme et de diversification de l'offre.

Extrait du Schéma directeur hôtelier de l'EPT Plaine Commune :

/ 2015-2020, LES GRANDS PRINCIPES À METTRE EN ŒUVRE



PROJETS EN COURS (PC DÉPOSÉ)	
1 LE MOB 4 rue gambetta / Saint-Ouen Cardinal Investissement Environ 3 000 m² Environ 110 chambres PC déposé/ouverture 2016 2 Secteur des Pucés 19-35 rue Biron / Saint-Ouen Wonder (à définir hôtel 3*) 4 567 m² - 76 chambres PC déposé	3 B&B Projet Moulin Basset avenue du docteur Lamaze / Saint-Denis Axe Promotion Environ 3 000 m² - 100 chambres PC déposé 4 LE COQ DE LA MAISON BLANCHE Enseigne : Holiday Inn 37 boulevard Jean Jaurès / Saint-Ouen Atlant 3 623 m² - 111 chambres PC déposé
PROJETS À L'ÉTUDE	
5 ZAC Montjoie + Projet pôle hôtelier 218 avenue du Président Wilson / Saint-Denis Parcelle privée : Groupe Tranchant Environ 6 000 m² - 180 chambres Programme en cours de définition + Extension de l'Ibis Styles 219 avenue du Président Wilson / Saint-Denis Parcelle privée Ibis (3*) extension de l'Ibis actuel - 100 chambres Projet d'extension en cours de définition 6 Secteur Pleyel / Saint-Denis Étude en cours pour un projet d'hôtel de conférence d'environ 500 chambres 7 Babcock / La Courneuve EpiH Étude de programmation globale en cours avec analyse du potentiel pour le volet hôtelier 8 Saint-Gobain / La Courneuve Enseigne : Holiday Inn ou Quality M. Wang En cours de définition	9 Projet d'hôtel Vente Privée (site restaurant couleur lavande) 30-42 rue du Landy / Saint-Denis Vente Privée Environ 100 chambres Transformation d'un restaurant en hôtel de luxe à proximité du RER B 10 Place du Front Populaire Aubervilliers / Saint-Denis Icade Étude de capacité et définition d'un programme hôtelier en cours 11 Secteur Epicentre-Integral / Épinay-sur-Seine Parcelle Privée Projet en cours de définition (15 000 m² d'activités prévus) 12 Porte de la Villette Aubervilliers / Paris Propriété privée Étude en cours sur le secteur Porte de la Villette
SITES À POTENTIEL	
13 ZAC Canal / Aubervilliers Site à haut potentiel entre Paris et Plaine Commune 14 Secteur des Tartres / Saint-Denis Étude de programmation en cours 15 ZAC des Docks / Saint-Ouen Projet d'écoquartier / programmation mixte de 310 000 m² d'activités et de bureaux 16 Fort d'Aubervilliers / Aubervilliers Projet d'écoquartier sur 35 ha / programmation mixte (logements, commerces, bureaux, hôtels...)	17 Écoquartier fluvial / L'Île-Saint-Denis Programmation d'un hôtel atypique en lien avec la programmation globale du site 18 Route de Saint-Leu Épinay-sur-Seine / Villetaneuse Site en cours de développement économique 19 Tour Entrepose / La Courneuve Site à proximité de la future ligne du Grand Paris (M15)

2- Compatibilité du projet avec les dispositions d'urbanisme réglementaire applicables au site de la tour Entrepose et définissant les conditions de sa mutation.

Le site de la Tour entrepose fait partie d'un secteur dont le règlement d'urbanisme est défini par les dispositions de **l'OAP sectorielle n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune**, exécutoire depuis 2020 (voir annexe).

Cette OAP porte spécifiquement sur le secteur des Six routes et celui de Schramm à la Courneuve. Elle vise notamment à définir les modalités de la transformation du secteur des Six Routes, avec pour objectif de créer une nouvelle polarité en donnant de la cohésion entre les différents quartiers avec l'implantation de la gare du Grand Paris Express aux Six Routes. Elle pose le principe d'une restructuration du carrefour des Six routes en un espace plus compact conférant une identité de place publique, et du réaménagement de l'avenue Salengro, revue elle aussi dans son gabarit, qui sera accompagnée d'un espace paysager majeur qui fera le lien entre la gare des 6 Routes et le parc Georges Valbon.

Le réaménagement du carrefour des Six routes et de ses abords a fait l'objet d'un schéma de référence approuvé par Île-de-France Mobilités et le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, actant une réduction importante de l'espace actuellement consacré aux flux de véhicules motorisés particuliers. La transformation du secteur des 6 Routes sera l'occasion de redonner de la cohésion entre les différents quartiers de La

Courneuve et d'affirmer une nouvelle centralité. La programmation, les formes urbaines et les circulations doivent être pensées pour créer des parcours et des interactions entre chacune des parties.

La Tour entrepose est identifiée spécifiquement dans l'OAP comme un signal marquant l'entrée de ville, au cœur d'un espace central dans l'articulation entre des quartiers aux visages contrastés : la cité des 4000 Ouest et Nord, le Parc Départemental Georges Valbon et le centre-ville. Sa requalification est inscrite dans l'OAP, qui prévoit les dispositions suivantes la concernant :

- **Insertion urbaine et paysagère** : L'arrivée de la gare et le réaménagement du carrefour seront l'occasion de repenser la relation de la Tour à l'espace public. La réorganisation de son entrée sur la rue Saint-Denis et l'intégration du transformateur à l'intérieur du bâti assureront un aménagement clarifié et qualitatif.
- **La requalification de la tour Entrepose** : Symbole architectural et signal visuel dans le quartier, la tour a un rôle important à jouer dans le quartier des Six Routes. Il s'agit de profiter de l'arrivée de la gare et de la requalification de l'espace public pour s'interroger sur la transformation de la tour et sa réintégration dans le tissu urbain. L'implantation d'un programme d'hôtel et/ou de bureaux pourrait être envisagée. Les liens avec la surface commerciale pourraient à cette occasion être repensés. Le travail de reconfiguration du rez-de-chaussée doit permettre de rendre lisibles et fonctionnels les accès à la tour et de renforcer les usages du parvis Nord de la gare. Les liens avec le supermarché (Aldi) seront ainsi améliorés et rendus lisibles. La mutation de cette tour nécessitera à priori de modifier et simplifier les imbrications juridiques avec le reste de la Résidence du Parc (logements et commerces).
- **Orientations en termes d'activités, de bureaux et de commerces** : Autour de la future place des Six-Routes, une offre de commerces et de services accompagnera l'arrivée de la gare. Localisés en rez-de-chaussée des bâtiments, ils répondront à la demande des usagers de la gare et des habitants du quartier. Les espaces publics aménagés accueilleront des terrasses pour des cafés ou restaurants. Un programme de bureaux profitera de la nouvelle attractivité du quartier. La réhabilitation de la tour Entrepose sera l'occasion de proposer un programme d'hôtel et/ou de bureaux. Le travail sur le rez-de-chaussée permettra de le mettre en lien avec l'espace public. Confortant cette disposition, un linéaire commercial soulignant la limite sud de la parcelle a été inscrit au règlement graphique du PLUI.

Concernant le stationnement véhicules et cycles, l'OAP prévoit les dispositions suivantes pour les immeubles de bureau, commerces ou activités :

- Les opérations devront poursuivre les prescriptions du Plan de Déplacements Urbain d'Île de France, du Plan Communautaire de stationnement de Plaine Commune en vigueur. Elles comprendront à minima pour les commerces et activités : 1 place pour 95 m² de SdP à moins de 500m d'un point de desserte TC structurante. Pour les bureaux, il pourra être réalisé au maximum 1 place de stationnement pour 135 m² de surface de plancher.
- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut autoriser le pétitionnaire à se dégager de ses obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme :
 - o Soit en acquérant le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération et obtenant ainsi les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
 - o Soit en obtenant une concession à long terme pour le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération.
- Un ou plusieurs pétitionnaires peuvent organiser un dispositif de stationnement mutualisé, l'offre pouvant s'organiser dans plusieurs dispositifs dans des conditions définies par l'OAP (mixité d'usage, condition techniques et d'accessibilités réunies) sous réserve que les besoins en stationnement issus du ou des projets soient bien assurés.

- Les constructions neuves ou réhabilitations d'activités de services ou de bureaux doivent prévoir du stationnement vélo à l'usage de leurs salariés. Pour les commerces, cela n'est nécessaire que dans le cadre de la création de nouveaux commerces ou en cas de forte extension d'un commerce existant.

F- JUSTIFICATION DU RECOURS A L'EXPROPRIATION SIMPLIFIEE EMPORTANT SCISSION DE COPROPRIETE ET DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION :

1- Justification du recours à l'expropriation :

En vingt ans de vacance, aucun projet réel de requalification n'a été porté sur la Tour Entrepose, et ce en dépit du potentiel réel du site (localisation, visibilité).

Le propriétaire, longtemps resté injoignable pour la commune, s'est par plusieurs fois engagé à l'oral auprès de la commune à requalifier la Tour et à porter un projet dans ce sens, engagements qui n'ont jamais été suivis d'effet : pas de dépôt de PC, pas de réalisation de travaux prescrits, persistance des problématiques de gestion et d'entretien du site, non remboursement à la commune des montants engagés pour se substituer au propriétaire défaillant.

A partir de mi 2021, le propriétaire a sollicité plusieurs investisseurs et opérateurs, souhaitant manifestement vendre son bien. Cependant, les valeurs de cession souhaitées par le propriétaire principal de la Tour Entrepose apparaissent absolument incompatibles avec la réalité économique et opérationnelle d'une requalification de ce bien (20 millions de travaux HT estimé pour une remise en état à l'identique).

En témoigne la DIA reçue par la commune en date du 7 décembre 2022, émise par la SCI TAAGID SHENON, portant sur la cession de l'ensemble de ses lots constitutifs de la « Tour entrepose », situé au 1 rue de Saint-Denis à la Courneuve, pour un montant de 24 966 500 euros, alors que l'état de la Tour et l'importance des travaux de remise en état qu'elle nécessite a conduit le pôle d'évaluation domanial à estimer sa valeur à 2,5 millions d'euros.

La SCI TAAGID SHENON a entre-temps été placée en liquidation judiciaire début 2023, la DIA est restée valide, mais le liquidateur judiciaire n'a pas répondu favorablement à la proposition faite par l'EPFIF avec un prix à 2,5 millions dans les délais impartis, le liquidateur de la SCI TAAGID SHENON est réputé avoir renoncé à vendre et la procédure n'a pas abouti. Selon toutes informations connues à ce jour, le liquidateur judiciaire n'a pas repris attache avec l'EPFIF, l'EPT ni la commune de la Courneuve depuis pour une contre-proposition.

Par ailleurs, M. David Gozlan, propriétaire d'un seul niveau de la Tour et de quelques places de stationnement dans le parking en sous-sol, n'a pas fait connaître son intention de vendre à ce jour, les lots dont il est propriétaires n'ayant pas été inclus dans la liste des lots objets de la DIA précitée.

Or la nécessité de rationaliser la situation de propriété de la Tour et des ensembles de parkings, de façon à n'avoir qu'un propriétaire unique de l'ensemble, est une condition indispensable au succès du projet de requalification du bien.

En l'absence de solution à l'amiable avec les deux propriétaires concernés, et par préemption, la maîtrise foncière totale du site de la Tour entrepose et de ses niveaux de parking implique donc aujourd'hui de recourir à une procédure d'expropriation.

2- Le recours au dossier présentant le projet simplifié d'acquisition pour la réalisation du projet de requalification :

Les études du projet de requalification ayant porté sur la faisabilité globale du projet, et des éléments de connaissance plus poussés du bâtiment n'étant pas connu à ce jour faute de maîtrise du site (coût final du

foncier, diagnostic structure et diagnostic pollution/amiante), seul un dossier simplifié est envisageable à ce stade.

Si la nature de l'opération peut être présentée, qu'une programmation prévisionnelle a pu être identifiée, la confirmation de cette dernière et la finalisation du montage de l'opération de requalification nécessite que la collectivité soit propriétaire du site, pour pouvoir y diligenter l'ensemble des études complémentaires nécessaire (diagnostic structure et pollution/amiante), pour connaître le prix des travaux, et préciser les conditions de la consultation des opérateurs à conduire ensuite.

Il y a donc urgence à engager la procédure qui permettra d'obtenir un arrêté de déclaration d'utilité publique permettant ultérieurement la mise en œuvre d'un projet de requalification de la Tour qui soit à la hauteur des enjeux sur ce secteur, et ce dans la perspective de l'entrée en service de la future gare du Grand Paris Express.

3- Recours à la scission de copropriété

En vertu des dispositions de l'article L.122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque les immeubles expropriés sont soumis au régime de la copropriété, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées soient retirées de la propriété initiale.

Au regard du très grand nombre de lots constituant la copropriété de la parcelle AD0064, dont certains syndics seraient non désignés depuis plusieurs années, et afin de permettre à l'autorité expropriante d'être totalement libre de mener son projet déclaré d'utilité publique, sans avoir à requérir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, le recours à la scission de copropriété est nécessaire.

4- Inconvénients et avantages de l'opération :

Inconvénients :

Les inconvénients de ce projet de requalification de la Tour entrepose sont les suivants :

- Atteinte limitée au droit de propriété par le recours à l'expropriation pour seulement deux propriétaires pour l'ensemble de la tour et parkings en sous-sol, ainsi que pour le syndic de copropriété (tantième au titre des parties communes).
- Coûts pour la collectivité et son partenaire l'EPFIF en investissement, en fonctionnement et en moyens humains dans l'acquisition, le portage du site et la conduite de la phase de consultation d'opérateurs : estimation sommaire des acquisitions portée à 4 214 000 euros HT ; frais à anticiper pour la commune en matière de gestion et sécurisation du site avec une durée prévisionnelle de portage estimée à environ 2 ans ; réalisation d'études techniques nécessaires à la poursuite du projet.
- Absence de possibilité d'accéder à la propriété pour en appréhender les composantes techniques (structure et diagnostic pollution/amiante).
- Nuisances en phase travaux lors de la réalisation de la réhabilitation.

Ces inconvénients n'apparaissent pas excessifs au regard des très nombreux avantages que le projet emporte.

Avantages :

Le projet de requalification de la Tour entrepose permettra de mettre en œuvre les objectifs d'intérêt général suivants :

- La poursuite de la requalification du secteur des Six routes et sa transformation urbaine impulsée par l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express et par la ZAC des Six routes, conformément aux orientations définies dans le PLUI et en cohérence avec le renouvellement urbain en cours des quartiers adjacents des 4000 nord et des 4000 sud ;

- L'amélioration très significative du cadre de vie et de circulation quotidienne des habitant.e.s de la Courneuve et des futurs usager.e.s de la gare du Grand Paris express et de son pôle intermodal ;
- La mise en œuvre de la stratégie de mixité fonctionnelle et de diversification de l'offre de services et de commerce à destination des habitant.e.s sur le secteur, orientation inscrite dans l'OAP sectorielle qui couvre le secteur, en cohérence avec les études conduites sur les ZAC 6 Routes et ZAC Quartier de la Mairie ;
- Le développement de la capacité d'accueil touristique de la commune et de l'EPT, en investissant un site à fort potentiel, identifié en tant que tel au schéma hôtelier de l'EPT Plaine Commune, au regard de sa localisation, de sa visibilité et de sa connexion future et renforcée avec des site d'intérêts économiques ou touristiques générateur d'une demande importante en hébergement ;
- Le renfort du maillage en professionnels de santé sur un territoire carencé, aussi bien au niveau communal qu'au niveau territorial (EPT, Département de la Seine-Saint-Denis) avec des enjeux fort concernant l'implantation de généralistes.
- La diversification des types d'activités de loisir sportif implantés sur le territoire et accessibles au habitant.e.s pour compléter une offre privée principalement portée par des salles de sport type fitness actuellement ;
- La diversification de l'offre de restauration avec l'implantation d'une brasserie, permettant d'animer le rez-de chaussée de la tour et de proposer alternative à l'offre existante sur le secteur du centre-ville élargi, quasi exclusivement composée de restauration rapide/fast food ;
- Le renforcement de l'intermodalité du Pôle des Six routes en permettant d'activer les niveaux de parking en sous-sol aujourd'hui sans usages, la requalification permettant d'éviter la construction de nouvelles infrastructures ;
- La fin d'une situation de vacance et d'abandon du site préjudiciable à la sécurité publique depuis près de vingt ans et qui n'a pas pu trouver de solution par la seule initiative des acteurs privés ;
- La perception de nouvelles recettes fiscales pour la puissance publique consécutives à la remise en activité du bien.

III/ CONCLUSION

La requalification d'un bien aussi complexe que celui de la Tour Entrepose et ses parkings, cumulant à la fois de véritables atouts, par sa localisation stratégique au pied d'une future gare du Grand Paris Express et par le potentiel offert par la surface de plancher qu'il déploie, mais aussi les points faibles, par sa nature d'immeuble de grande hauteur, les incertitudes qui subsistent concernant la connaissance du bâti, et son imbrication foncière au sein d'une macro copropriété, ne semble aujourd'hui pouvoir se réaliser sans l'intervention résolue de la puissance publique.

Cette intervention est d'autant plus nécessaire qu'elle permet de porter un projet qui répond aux besoins du territoire, de ses habitant.e.s et de ses usager.e.s, en cohérence avec les grands objectifs portés pour la transformation urbaine du secteur et de la ville de La Courneuve.

Aussi, au regard de l'ensemble des éléments exposés dans cette notice, La Courneuve a décidé par délibération de son conseil municipal de poursuivre la procédure de recours à l'expropriation simplifiée. La commune de La Courneuve sollicite ainsi auprès de la préfecture de la Seine-Saint-Denis la Déclaration d'utilité publique de cette expropriation, portant la scission de la copropriété, au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, ce qui permettra la réalisation du projet de requalification de la Tour entrepose dont la présente notice espère avoir pu démontrer l'opportunité et l'intérêt général.