

Saint-Denis

La nouvelle vitrine immobilière de Paris

17.10.2013

Il est loin le temps où Saint-Denis était l'arrière-cour de Paris. Plus de 10 ans après le lancement du nouveau quartier tertiaire du Landy, la cité dionysienne poursuit sa mutation post-industrielle, s'imposant comme une nouvelle vitrine tertiaire de la première couronne parisienne. Mais, les projets ne se cantonnent pas au bureau. Quelques illustrations en attendant le nouveau booster que sera la nouvelle gare du Grand Paris Express à Pleyel.



Oui, pour ceux qui en doutaient encore, Saint-Denis est bel et bien devenue une destination tertiaire. Et même si le niveau de la demande placée a tourné au ralenti au premier semestre 2013, la cité dionysienne peut se comparer au prestigieux quartier d'affaires de La Défense. En termes de demande placée ces dernières années – 158 000 m² en 2011 et 141 000 m² en 2012 – comme au niveau des utilisateurs : **SFR**, **SNCF** pour ne citer que les grands derniers

« Saint-Denis est aujourd'hui un marché reconnu et identifié comme tertiaire par les entreprises », estime **Jacques Bagge**, directeur du département Agence de **Jones Lang LaSalle**. Deux critères l'attestent. D'une part, l'appétit des entreprises, en particulier pour le neuf : 82 % des immeubles de bureaux lancés en blanc sont pré-commercialisés. C'est le cas du Green Corner, développé

par **Foncière des Régions** [63.75 | +0.24% \(c\)](#), où la Haute Autorité de Santé vient de prendre 14 000 m². De l'autre, la fidélité des utilisateurs. « Une majorité de grands utilisateurs qui avait la possibilité de quitter Saint-Denis ont renouvelé leur bail ou se sont positionné sur d'autres immeubles de la ville, à l'exemple de **Generali**, d'**Arcelor**, ou de **Randstad** », ajoute Jacques Bagge. Tous les secteurs d'activité sont désormais installés sur le territoire de Saint-Denis, aussi bien public que privé, qui fait de cette ancienne cité industrielle, une alternative tertiaire de plus en plus crédible aux quartiers d'affaires historiques.

La mutation n'aura pas échappé aux investisseurs. **Stephan von Barczy**, directeur du département Investissement de Jones Lang LaSalle, livre une anecdote : « En 1998, je me souviens d'avoir lu que la foncière **Wereldhave** [66.57 | +0.33%](#) achetait du bureau en blanc à Saint-Denis sur la base d'un rendement de 9 %. Je me suis dis : ils sont fous ! ». Non, ils sont en



© Di Fione/ANAWA/Foncière des Régions

avance. Un autre investisseur – **Goldman Sachs** – tente, à l'orée des années 2000, de racheter en bloc les nouveaux immeubles de bureaux qui se lancent dans le secteur du Landy. En vain. Depuis, la destination est devenue moins exotique. « Les taux de rendement des immeubles prime tournent autour de 6 % », informe Stephan von Barczy. Les investisseurs allemands (**Union Investment, Kan Am...**), les anglo-saxons (**Tishman Speyer**), les institutionnels (**CNP, CDC, Cardif**), les SCPI (**Nami-AEW, Primonial**)... tous sont

passés par la case Saint-Denis. « Le marché y est parfaitement liquide pour des dossiers de 20 à 200 M€ », se félicite le patron du département Investissement de Jones Lang LaSalle. Le prochain sujet qui ne manquera pas d'animer le secteur sera la mise en vente du siège de SFR (voir notre encadré), un dossier qui pourrait atteindre les 600 M€.

Un potentiel important de développement de bureaux

Tous les secteurs de Saint-Denis ne sont pas égaux dans l'attractivité. Le Landy est clairement la vitrine tertiaire de la ville. Les deux opérations du LandyFrance 2 ont trouvé preneur auprès de **Siemens** et de la SNCF. Grâce à ces prises à bail, il ne reste qu'une seule opération en chantier de 11 000 m² disponible à Saint-Denis : le Coruscant, développé par **Foncière Paris France** (112.0 | -0.8% (c)) et attendu pour le 1^{er} trimestre 2014. Le marché est un peu plus compliqué autour de Pleyel, où **UBS** redéveloppe un vaste campus tertiaire de 60 000 m², Pleyad. « La perspective de la future gare TGV du Grand Paris va totalement changer la face de ce quartier », prédit Jacques Bagge. Tout comme l'installation de la cité du Cinéma de Luc Besson a redynamisé l'ancienne emprise d'**EDF** face à L'île Saint-Denis. Il reste un potentiel de 110 000 m² de bureaux développé par **Vinci Immobilier** sur l'opération Universeine, qui pourrait d'accueillir le siège social d'un grand utilisateur.

A Saint-Denis, le foncier disponible permettra la construction de 400 000 m² de bureaux supplémentaires, indique une étude de **DTZ**. Pour trouver d'autres réserves foncières, il faut aller à la frontière d'Aubervilliers, où **Sogelym-Dixence** ambitionnait d'y développer une tour, puis espérait accueillir **Veolia**. « Il y reste un potentiel de 100 000 m² de droits à construire », informe Jacques Bagge.

Les grandes opérations d'aménagement sont encore d'actualité à Saint-Denis, même si le sous-jacent tertiaire n'est plus aussi prégnant que sur les dernières années. Plusieurs programmes

structurants sont actuellement sous les projecteurs en attendant la concrétisation des premiers aménagements du Grand Paris Express, dont le nœud d'articulation des lignes rouge, bleue et orange du réseau de métro automatique doit se poser sur le quartier Pleyel.

Mixité à tous les étages

Pour l'heure, c'est le quartier Gare Confluence est en chantier, avec un objectif chiffré : 80 000 passagers par jour. C'est le volume auquel la gare de Saint-Denis devra faire face quand la ligne 8 du tramway sera mise en service fin 2014. Pour relever le défi, des opérations ont été entreprises et d'autres planifiées dans le cadre du projet urbain Gare Confluence. L'aménagement des espaces publics situés autour de l'édifice ferroviaire est quasiment terminé. Des travaux pour le rendre plus accessible commenceront dans quelques semaines. Le volume d'investissement pour ces opérations est estimé entre 6 et 7 M€.

Tout autour, de nombreuses opportunités immobilières se font jour, plus dans une optique de reconstruction de la ville sur la ville. Le secteur Brise Echalas a été identifié comme prioritaire. Il bénéficie du soutien de l'Etat dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) de l'**ANRU**. Au programme : réhabilitation avec remise aux normes de 15 000 m² existants, restructuration avec démolitions et construction, sur le foncier rendu disponible, de plus de 18 000 m² logements et 950 m² de surfaces commerciales. Actuellement, une crèche et 35 logements sont en cours de réalisation. Leur livraison est programmée début 2015. « Pour ce qui concerne Sud Confluence, la zone d'aménagement concertée sera créée au conseil de Plaine commune au mois d'octobre », explique Evelyne Gaultier,

responsable du secteur d'aménagement de Saint-Denis Centre pour la communauté d'agglomération. Le programme prévoit la réalisation de près de 700 logements, d'un pôle scolaire, d'espaces de proximité et d'environ 57 000 m² de bureaux situés en rive des voies ferrées. Les dépenses d'aménagement sont évaluées à 39 M€.

Autour de cette gare Confluence, le **groupe Brémont** lance les premiers coups de pioches de sa vaste opération Néaucité. Sur ce bras de territoire, niché entre le canal Saint-Denis et la Seine, le promoteur d'origine nantaise y développe un programme mixte de 77 000 m², avec une architecture signée **Nicolas Michelin**, à dominante résidentiel : 700 logements au total, dont 200 sur les quatre premières résidences lancées au prix moyen de 3 600 €/m² pour l'accession. La programmation prévoit également 14 000 m² de bureaux, davantage proposés à des PME, et recèle une curiosité : le 6B. L'ancien siège d'Alstom qui, sur 16 000 m², est devenue l'antre d'un collectif d'artistes. « C'est une volonté du groupe Brémont qui a choisi de ne pas détruire ce bâtiment dans sa proposition de départ », assume son nouveau directeur général, **Joël Gaysot**. Reste à lui trouver un prolongement économique.

Des projets jusqu'aux frontières d'Aubervilliers

Un peu plus au Sud, en direction de la Capitale, face au Stade de France, l'architecte-urbaniste **Antoine Grumbach** planche sur les 17,5 hectares de la Zac des Portes de Paris. **Bouygues Immobilier** va y réaliser 50 logements, un hôtel de 7 400 m² exploités par **Accor** sous l'enseigne **Novotel** et revendu à **Financière Teychené**, ainsi qu'un immeuble de bureaux de 7 000 m² et 300 m² de commerces. L'ensemble de ces bureaux, commerces et logements sont conçus par les architectes **Brenac et Gonzalez**.

En poussant un peu la promenade, aux limites de Saint-Denis et d'Aubervilliers, le quartier Nozal-Front Populaire fait, lui-aussi, l'objet d'une ZAC. Cette dernière a été recréée en 2010. « La première phase du projet qui couvre 21 hectares de construction est terminée. Environ la moitié des 3 500 logements, des 300 000 m² de bureaux et de 6 000 m² de commerce prévus ont été réalisés », précise Antoine Rogé, responsable du secteur d'aménagement de La Plaine pour la communauté d'agglomération.

Le lancement de la deuxième phase du programme interviendra en 2014. Les 10 hectares restant seront aménagés. Le campus universitaire Condorcet doit également voir le jour dans cette ZAC. Il accueillera 15 000 étudiants et chercheurs répartis sur les sites d'Aubervilliers et de la Porte de la Chapelle à Paris. Enfin, autre projet majeur du quartier : l'installation d'une Maison des sciences de l'homme. Sa livraison devrait intervenir à la fin 2014 ou au dans le courant de l'année 2015. Activités tertiaires, renouvellement de l'habitat, pôle d'enseignement, Saint-Denis est en passe de digérer son passif post-industriel.