

PARIS 2024, QUEL PROJET POUR **LA PLAINE DE FRANCE** ?

En concentrant l'essentiel des investissements au cœur de la Plaine de France, un territoire marqué par de profondes fractures sociales et environnementales, la candidature de Paris aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 a fait naître la promesse d'un héritage urbain et paysager durable pour le nord métropolitain. Mais comment lui donner corps ?

Paul Lecroart, urbaniste, avec la contribution de **Karim Ben Meriem**, architecte urbaniste, L'Institut Paris Region

Depuis Barcelone 1992, les Jeux Olympiques sont vus comme des accélérateurs de transformation urbaine. Sur la période 1999-2002, L'Institut Paris Region a coordonné les travaux d'une commission de Metropolis sur l'impact des grands événements sportifs et culturels¹ : à l'époque, déjà, les villes candidates considéraient la réalisation de leurs objectifs d'aménagement et de développement à long terme comme plus importante que l'événement lui-même. Aujourd'hui, l'héritage – plus particulièrement urbain, social et environnemental – laissé aux générations futures est une exigence incontournable des instances Olympiques.

À l'automne 2013, lorsque notre Institut est sollicité par la Région pour proposer des sites dans l'éventualité d'une candidature de Paris aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, le secteur situé entre la Plaine Saint-Denis et Le Bourget s'est immédiatement imposé comme l'une des hypothèses à étudier pour accueillir les ouvrages-phares (Village des athlètes, Village des médias, centre aquatique) à proximité du Stade de France. Au-delà des Jeux, on pense alors surtout à l'effet levier sur la requalification d'un espace fragilisé. Entre le nord de Paris, la Seine-Saint-Denis et l'est du Val-d'Oise, on a dans la Plaine de France la plus grande concentration de populations en difficulté de la région. Les habitants vivent au sein d'un espace fragmenté par de grandes infrastructures (A1, A86, aéroports, lignes électriques...), et souvent marqué par de fortes nuisances environnementales.

En choisissant de grouper au cœur de cet espace jeune, dynamique, en pleine mutation, mais structurellement défavorisé et qui tend à se paupériser, des aménagements Olympiques pérennes, les porteurs de la candidature de Paris 2024 ont fait un choix stratégique de rééquilibrage régional. Cependant, c'est un essai qui reste à transformer collectivement, avant et surtout après les Jeux, et la partie se joue maintenant, en phase préparatoire.

DONNER CORPS À L'HÉRITAGE

Les aménagements liés aux Jeux de Paris 2024 sont avant tout pensés en termes d'héritage. Contrairement aux Jeux Olympiques et Paralympiques de Londres 2012, les ouvrages à construire, coordonnés et supervisés par la SOLIDEO², sont conçus dans le cadre d'un modèle décentralisé qui implique fortement les collectivités, lesquelles auront à les gérer par la suite : c'est un gage de prise en compte des attentes locales.

C'est le cas pour les deux « Villages ». Pour éviter le risque de la cité-dortoir, le Village Olympique de Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis est pensé comme un quartier mixte, logeant pour un temps des athlètes et laissant notamment en héritage des lieux d'activité, des espaces publics végétalisés et des équipements

scolaires rénovés. Dans un secteur très carencé en espaces verts, il manquera toutefois un grand parc ouvert sur la Seine qui aurait apporté un contrepoint à la minéralité du centre urbain de Pleyel. Pour sa part,

le « cluster des médias » tente d'articuler plusieurs programmes qui devraient bénéficier au territoire Paris-Terres d'Envol après les Jeux : nouveau quartier-jardin à Dugny, extension du parc Georges-Valbon à La Courneuve, Parc sportif et scolaire et Parc des expositions rénovés au Bourget.

Chacun des quelque 29 maîtres d'ouvrages des 40 ouvrages Olympiques cherche à répondre à la feuille de route ambitieuse de la SOLIDEO : rien moins qu'« *inventer la ville européenne désirable, durable et inclusive de 2030/2050³* », avec l'accent mis sur la réversibilité durable (constructions recyclables, bioclimatiques, à biodiversité augmentée...), le bien-être et l'inclusion sociale. Espérons que le calendrier de livraison, très serré, ne conduira pas à abandonner en route certaines exigences. L'insertion des ouvrages dans une vision à long terme sur une échelle métropolitaine ou régionale ne figure en effet pas explicitement dans la feuille de route...

PLAINE COMMUNE
SE PRÉPARE
DEPUIS LONGTEMPS
À « SON APRÈS-JEUX »

De fait, chaque acteur public prépare l'héritage des Jeux sur son territoire, à son rythme, avec ses compétences et ses outils propres. Le Plan d'héritage de l'État et la Stratégie d'accompagnement de la Région portent sur une variété d'aspects, mais la dimension spatiale n'est pas leur objet. La Ville de Paris met l'accent sur l'environnement (la Seine baignable), les mobilités (un Périphérique apaisé) et la mutation de deux sites (Tour Eiffel et Porte de la Chapelle). La Métropole du Grand Paris travaille à l'héritage local du Centre aquatique Olympique et de la passerelle vers le Stade de France. Plaine Commune, qui accueille une vingtaine de sites, temporaires ou pérennes, se prépare depuis longtemps à « son » après-Jeux, notamment au travers de l'élaboration de son plan d'urbanisme territorial (adopté en février 2020). Et la Seine-Saint-Denis lance la préparation d'une Vision 2024-2030.

Les territoires voisins non concernés par les ouvrages Olympiques, comme le Grand Roissy, l'est du Val-d'Oise ou le nord de la Seine-Saint-Denis, restent à l'écart de ces dynamiques⁴ : la situation nouvelle créée par l'abandon du projet EuropaCity pousse aujourd'hui à reformuler le modèle de développement du secteur en développant les synergies entre le nord et le sud de la Plaine de France.

L'ADDITION D'OPÉRATIONS SUFFIRA-T-ELLE À CATALYSER LA REQUALIFICATION DE LA PLAINE DE FRANCE ?

Le choix stratégique de Jeux sobres, fondés sur l'optimisation d'équipements existants et peu gourmands en investissement, est un tournant dans l'histoire des Jeux récents, gage d'acceptabilité sociale et d'une certaine sobriété écologique. Il s'appuie sur les investissements déjà engagés, comme le Grand Paris Express.

Au nord de Paris, l'héritage post-Olympique sera assez conséquent : nouveaux quartiers, piscines, écoles, arena, logements diversifiés, parcs, enfouissement de lignes électriques, etc. Les trois nouvelles passerelles au Bourget, à Saint-Denis et à L'Île-Saint-Denis vont contribuer à reconnecter des quartiers. Mais, à l'exception des rives du canal Saint-Denis,

réaménagées par Plaine Commune, l'héritage restera essentiellement confiné au strict périmètre des ouvrages Olympiques. Les lieux sont là, mais il manque les liens entre ces lieux.

En limitant l'ampleur des aménagements d'accompagnement des Jeux, la frugalité financière pourrait en restreindre l'effet catalyseur en termes de réparation et de requalification du territoire. L'état dégradé de l'environnement urbain de certains axes majeurs connectant les sites Olympiques aurait justifié leur reprise intégrale avant les Jeux, comme la RD 410, de Clichy à Saint-Denis (la route historique de Saint-Denis à Versailles), ou l'ex-RN 2, entre la Courneuve et le Bourget (la route de Flandre). Un réaménagement complet à l'horizon 2024 des échangeurs de la Porte de la Chapelle, de la Porte de Paris à Saint-Denis et du carrefour Lindberg au Bourget aurait permis de mieux accueillir les visiteurs, et surtout, d'afficher un signal fort de changement positif.

L'impulsion donnée à l'amélioration du cadre de vie, au bien-être et à la santé, étaient des éléments forts de la candidature de Paris 2024. De ce point de vue, la reconstruction de l'échangeur de l'A86 à Pleyel fait débat. Espérons que cette opération ne soit pas vue demain comme sont perçus aujourd'hui certains programmes autoroutiers réalisés pour les Jeux de Tokyo 1964, l'Exposition universelle de Montréal 1967 ou les Jeux de Barcelone 1992 : des erreurs difficiles à corriger⁵...

EXISTE-T-IL UNE VISION PARTAGÉE ?

Chaque institution a la volonté de réussir l'après-Jeux de Paris 2024, mais il manque encore aujourd'hui une vision commune, un projet partagé et un cadre lisible de mise en œuvre. La multiplicité des maîtres d'ouvrages aux missions limitées, l'effet-frontière des limites administratives et l'absence de véritable ensemble restreignent la recherche de synergies entre les opérations, entre les projets et entre les collectivités à une large échelle.

Sans vision partagée à l'échelle des problèmes, ni stratégie à long terme, la promesse des Jeux pourrait ne pas se matérialiser à la hauteur des attentes. Après l'échec d'Athènes en 2004, Londres a conçu les Jeux de 2012 comme la première étape

QUEL HÉRITAGE OLYMPIQUE POUR LA PLAINE DE FRANCE ?



- Site d'héritage Olympique
- Gares du Grand Paris
- Potentiel de transformation
- Axe Olympique stratégique
- Potentiel de maillage

- Potentiel de trame verte
- Potentiel de renaturation des rus
- Potentiel de mise en valeur de la Seine
- Secteur de mutation urbaine
- Site Olympique temporaire

N 0 1 km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
Source : P. Lecroart - L'Institut Paris Region



d'un programme de remise à niveau des quartiers déshérités de l'Est londonien à l'horizon 2030, associant démarches *top-down* et *bottom-up*. Cinq ans avant les Jeux, le maire de Londres approuve en 2007 une stratégie de régénération urbaine pour la basse vallée de la Lea (1 450 hectares). Ce document encadrera les *Master Plans* successifs du parc Olympique et de ses franges (initialement 320 hectares), dont la mise en valeur est confiée à une agence dédiée, la *London Olympic Park Legacy*, créée dès 2009 (aujourd'hui *London Legacy Development Corporation*).

Parallèlement, les six *boroughs* de l'Est londonien accueillant des sites Olympiques (1,3 million d'habitants) créent le *Host Boroughs Partnership* en 2006, qui élabore sa feuille de route : le *Strategic Regeneration Framework* de 2009. Ce document sert de cadre à la *Convergence*, le programme d'action qui doit permettre à ces territoires défavorisés de rejoindre en vingt ans (horizon 2030) la moyenne londonienne en termes socio-économiques (emploi, éducation, santé publique, culture, etc.), avec des moyens ad hoc. La formule est intéressante, même si, dans les faits, sa mise en œuvre est brouillée par la forte gentrification post-Olympique de l'Est londonien⁶... Si le bilan des Jeux de Londres 2012 est discutable, ce qui a réussi a reposé sur une méthode, une vision partagée, associée à des instruments de mise en œuvre avant et après les Jeux⁷.

CONSTRUIRE UNE HISTOIRE COMMUNE DE LA TRANSITION

En Île-de-France, il serait intéressant que les acteurs (publics, privés, citoyens) se mettent autour de la table pour partager une vision de l'héritage des Jeux qui puisse porter une histoire commune de la transition de la Plaine de France aux horizons 2025, 2035 et 2050.

Certains matériaux de cette histoire du futur sont déjà là : il s'agit de toutes les transformations engagées – urbanistiques, écologiques, économiques, sociétales, éducatives et culturelles – qui entrent en résonance avec les ambitions sociales et environnementales de la candidature de Paris 2024.

Le dialogue entre les acteurs pourrait donner plus d'ampleur aux projets qui posent les bases d'un nouveau modèle de développement, comme les réseaux piétonniers et cyclables ou les trames vertes et bleues. Des projets novateurs pourraient émerger, comme la transformation de l'A1 en véritable avenue métropolitaine reconnectant enfin ses deux rives, la valorisation écologique du corridor RER B, ou la création d'un grand parc naturel de la vallée du Croult, de Goussainville à la Seine. Ne pourrait-on pas imaginer un appel à idées international, un concours de projets citoyens, une expérimentation urbaine innovante à l'échelle XXL de type « IBA », ces dynamiques de projets à l'allemande que l'on a cherché à acclimater en France⁸ ? N'est-ce pas dans ces grands territoires malmenés par l'histoire récente de l'aménagement qu'on peut « inventer la ville européenne post-carbone de 2050 » ?

« Le sport peut tout changer » est le slogan de Paris 2024. On a envie de dire : « Et si les Jeux pouvaient réinventer la Plaine de France, porte de la France sur le monde ? ». Dans le contexte de la crise et des incertitudes que nous traversons, ce pourrait être un signal fort pour d'autres métropoles. ■

1. Paul LECROART et Hélène SALLET-LAVOREL (Iaurif), *L'impact des grands événements sur le développement des métropoles*, Commission 1, Metropolis, Séoul 2002, 76 p.
2. Voir dans ce numéro des *Cahiers* l'interview de Nicolas FERRAND, p. 68.
3. *Nos engagements*, Société de livraison des ouvrages Olympiques (SOLIDEO), 2018.
4. Même le projet de *Boucles cyclables Olympiques* évite les territoires du Val-d'Oise.
5. Paul LECROART, *Montréal : Projet Bonaventure. La ville après l'autoroute : études de cas*, IAU idF, mars 2016, 54 p.
6. *Relighting the torch: securing the Olympic legacy*. London Assembly, November 2017.
7. Richard BROWN, *Les Jeux Olympiques comme tremplin*, in *Les Cahiers de l'Institut Paris Region* n° 176, septembre 2019.
8. Paul LECROART, *IBA Hambourg 2013 : cinquante projets pour fabriquer la métropole*, Note rapide n° 578, IAU idf, octobre 2011 et Paul LECROART, Jean-Pierre PALISSE, Yannick BELTRANDO, *Initier des projets métropolitains : l'IBA, une pratique féconde*, Note rapide n° 478, IAU Île-de-France-APUR, Paris, IAU idF, juin 2009.

Les leçons du Mondial 98

L'implantation du Stade de France en 1997 à Saint-Denis a pu jouer un puissant rôle de levier dans la régénération d'une Plaine Saint-Denis sinistrée par la désindustrialisation parce qu'elle s'est ancrée dans un projet stratégique préexistant*. Patiemment tissé par les villes à partir de 1985 avec le syndicat mixte Plaine Renaissance, ce projet collectif est inscrit dans une Charte intercommunale en 1991 et dessiné dans un Projet urbain pour la Plaine en 1992.

Conçu par un groupement d'urbanistes et de paysagistes, réunis au sein d'Hippodamos 93, le Projet urbain pour la Plaine fonde la requalification de la Plaine sur une écologie de ses ressources (parcellaire, eau, végétal, paysage, patrimoine industriel) et son remaillage interne et externe (allées est-ouest, agrafes nord-sud) pour accueillir une mixité de fonctions. Visionnaire, le projet permet de définir les conditions d'insertion d'un stade « urbain », conçu comme un équipement multi-usage. Il a permis de dépasser les frontières administratives pour engager la mutation des 750 hectares de la Plaine Saint-Denis en un centre urbain majeur de la métropole. Trente ans après, il continue à servir de guide à sa transformation, du campus Condorcet au futur pont habité de Pleyel.

La coupe du Monde laisse cependant un bilan mitigé. Indéniablement, elle a été l'occasion d'une grande fête populaire, notamment en Seine-Saint-Denis. Un changement d'image s'est opéré dans la représentation du territoire, tant interne qu'externe, et a favorisé l'élargissement de l'intercommunalité (de Plaine Renaissance à Plaine Commune) dès 1999. Ce retour de la confiance, couplé à une conjoncture du marché de bureaux favorable (La Défense amorce son renouvellement au début des années 2000), permet alors

un développement rapide du tertiaire dans la Plaine, qui lance une nouvelle dynamique de territoire.

Les « Accords Stade de France » de 1993 concrétisent les premiers engagements de l'État pour la revitalisation de la Plaine. Désignée comme « secteur stratégique » dans le Schéma directeur de 1994, elle voit sa renaissance stimulée par l'accompagnement à long terme de l'État et de la Région (contrats de Plan, de Développement urbain, d'Aménagement régional, etc.). Tout d'abord, l'A1 est couverte avec les Jardins Wilson, et deux gares « Saint-Denis - Stade de France » sur les RER B et D sont créées. Puis une trame d'espaces publics de qualité est déployée entre ces gares et le Stade, et deux franchissements du canal Saint-Denis sont construits, garantissant l'accessibilité du Stade de France. La ligne 13 du métro est prolongée au nord, jusqu'à l'université Paris-VIII, et la station Porte de Paris rénovée. Autant de points d'appui indispensables au renouvellement urbain de tout le secteur dans les années 2000. Pourtant, la Coupe du Monde n'a pas non plus suffi à revitaliser la Plaine, qui, deux décennies plus tard, reste un espace fragile. Le Stade de France en lui-même incarne un certain paradoxe. Selon Patrick Braouezec, il est « *un patrimoine national qui fait partie de l'Histoire de France contemporaine* »**. Pourtant, si, en 1994, dans leurs négociations avec l'État, les élus d'Aubervilliers et de Saint-Denis (Jack Ralite et Patrick Braouezec) insistent pour que l'équipement ne crée pas de nouvelle coupure, le projet retenu est loin de répondre à leurs attentes. Son architecture est audacieuse voire fascinante, mais l'objet n'en demeure pas moins introverti : une forteresse dont les abords sont protégés par une grande grille, qui tient les habitants à bonne distance.



**Large mall planté
entre la gare de RER
et le stade.**

LE STADE DE FRANCE,
© ADAGP, PARIS 2020 / MACARY
- ZUBLENA & REGEMBAL -
COSTANTINI, ARCHITECTES
CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE :
EMILE LUIDER/REA

Une enceinte sportive qui porte bien son nom, mais autour de laquelle une vie de quartier peine encore à émerger (commerces de proximité, équipements...), et dont le fonctionnement se trouve bouleversé à chaque événement sportif ou culturel, du fait des dispositifs de sécurité mis en place. En face, de l'autre côté du canal, les Francs-Moisins, grand ensemble de plus de 10 000 habitants, reste enclavé malgré l'élégante passerelle qui le relie au quartier du Stade de France. Le tramway T8, qui doit faciliter l'accès des habitants au centre-ville de Saint-Denis et à Paris, peine à trouver son prolongement et, surtout, le projet d'aménagement de « Parc-Canal »***, qui figurait dans les plans d'Hippodamos 93 et devait faire de l'infrastructure une centralité, n'a pas vu le jour. Finalement, la spécialisation tertiaire a tendance à remplacer la spécialisation

industrielle des années 50. Alors que la rénovation lourde du centre-ville de Saint-Denis (secteur Basilique, à 1,2 km du Stade) battait son plein dans la première moitié des années 90, les accroches n'ont pas été pensées en profondeur, et surtout pas priorisées. Le territoire reste fractionné. Au montage du projet, les hésitations de l'État et les négociations avec les collectivités locales ont retardé la phase opérationnelle. Dès lors, l'urgence dictée par le calendrier a conduit à l'abandon de certaines accroches, inscrites dans le projet urbain d'Hippodamos 93 et indispensables à la revitalisation du territoire : liaison avec le centre-ville de Saint-Denis (entravée par le nœud routier de la Porte de Paris), franchissement du faisceau ferré nord, aménagement du « Parc-Canal », tramway T8. Vingt ans après la Coupe du Monde, le Stade de France trône sur la presqu'île du Cornillon et scrute un territoire qui n'a pas fini sa mue. ■

*Paul LECROART, *The Urban Regeneration of Plaine Saint-Denis (Paris Region) 1985-2020. Integrated Planning in a Large Urban Project, Planning Sustainable Cities: Global Report on Human Settlements*, UN-Habitat, 2009, 23 p.

***Le Parisien*, 20/08/2019.

****Le Parc-Canal. Localisation et faisabilité d'un parc urbain dans la Plaine Saint-Denis*, laurif (mandataire), GIE-Hippodamos, AFTRP, juin 1998.