

C'EST MAINTENANT

COLLECTIF CITOYEN · PARC SAULNIER

Il manque un parc ici.

Pour un grand parc central à Saint-Denis. Maintenant, pendant qu'il en est encore temps.

Quand la ville suffoque, où va-t-on respirer ?

41°C

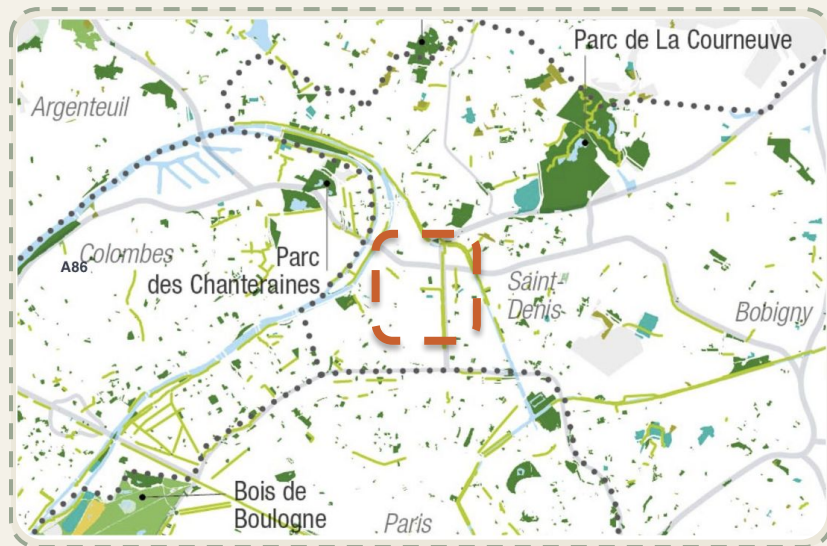
atteints en Île-de-France en juin 2026, sous vigilance rouge
« canicule extrême ».

Et pas un seul grand parc où souffler à moins de 20 minutes de la
Plaine.

« Les plus vulnérables vivent souvent sans accès à la
fraîcheur. »

ONU, Appel à l'action sur la chaleur extrême, 2024.

Réponse recommandée : rafraîchir par la nature.



La Plaine / Pleyel est une immense zone minérale.

L'accès à la fraîcheur est un droit humain.

Pour tous, et notamment pour les Dionysiens.

CE QUE FONT LES VILLES QUI ONT LE PLUS CHAUD

Phoenix ne parie pas que sur la climatisation.

50°C l'été, 70 jours au-dessus de 43°C en 2024.

La ville a créé le premier bureau municipal dédié à la chaleur des États-Unis.

Résultat :

- Arborisation de la ville
- Végétalisation en priorité des quartiers populaires
- Création de 100 « Cool Corridors » d'ici 2030, d'environ 200 arbres chacun

« Les arbres rafraîchissent, par l'ombre mais aussi parce que l'eau s'évapore à travers l'arbre. »

David Hondula, directeur du bureau chaleur de Phoenix

SINGAPOUR, LE BIEN-ÊTRE EN PLUS

Objectif : chaque foyer à moins de **10 minutes à pied d'un parc** d'ici 2030.

Et 30 « jardins thérapeutiques » d'ici 2030, pensés pour la santé mentale et le bien-être.

Le végétal n'y est pas un décor : c'est de la santé publique.

ET SI ON NE MISE QUE SUR LA CLIM ?

Une panne d'électricité pendant une canicule enverrait environ 800 000 Phoenix aux urgences et pourrait faire jusqu'à 13 000 morts (estimation modélisée par l'étude Stone et al., Environmental Science & Technology, 2023)

La végétalisation est un enjeu crucial de résilience !!!

Même les villes les plus climatisées investissent dans le végétal, pas dans plus de clim.

UNE OPPORTUNITÉ UNIQUE

Un terrain public, libre, en pleine ville

12 ha

de foncier public déjà maîtrisé

0

grand parc dans ce secteur

3

quartiers à relier

Le premier lot est attribué. 120 000 m² de bureaux ne sont pas encore construits.

C'est maintenant qu'on infléchit.

C'est maintenant!



POUR LA CREATION D'UN PARC A SAINT DENIS



Notre proposition : un parc reliant ZAC Saulnier et Porte de Paris.

Aujourd'hui, le territoire est construit pour ceux qui le traversent, pas pour ceux qui y vivent !

7/10

emplois qualifiés du territoire vont à des gens qui n'y habitent pas, record de France.

- À l'inverse : Dans la zone de La Plaine / Pleyel
 - 40 % des ménages vivent en logement social
 - le taux de pauvreté atteint 34,6 %.

INSEE, données 2015-2019 · Plaine Commune

Pas besoin de diplômes ou de hauts revenus pour accéder à un parc.

Un parc ne se visite pas. Il se vit.

Des grands équipements... qui bénéficient peu à la population locale



- Les spectacles du Stade de France sont-ils abordables pour la population locale ?
- Les spectateurs font-ils vivre vraiment le centre-ville ?
- Contribuent-ils vraiment à la production de valeur locale ?



- Le tarif est de 5,80€ pour un résident MGP -> pas de tarif pour les Dionysiens alors que l'emprise territoriale et les nuisances sont pour les locaux
- La piscine de quartier La Baleine devient gratuite pendant les canicules, au contraire du CAO

IL FAUT CHANGER LA PROGRAMMATION

Des bureaux ? **Personne n'en voudra.**

58 %

du programme Saulnier
prévus en bureaux

OAP, PLUi Plaine Commune

MAIS

6 M m²

de bureaux vides en IDF

Etude Colliers Avril 2026

23%

de vacance dans la proche
couronne nord
(St Denis, Aubervilliers, ...)



LES BUREAUX SONT UTILES OUI, MAIS...

Nous reconnaissons l'utilité des bureaux : la charge foncière d'un bureau vaut le double de celle d'un logement, et les taxes foncières qui en découlent financent les services publics des collectivités territoriales : voilà pourquoi on en a construit partout.

Mais un bureau qu'on ne vend pas n'est pas une recette, c'est un pari perdant.

On ne demande donc pas à la Métropole de renoncer à un gain. On lui évite une friche invendue pendant dix ans.

Le vert existe. Mais *pas à portée de marche.*

À L'ÉCHELLE DU QUARTIER, SOUS TOUS LES SEUILS

Seine-Saint-Denis

12,1 m²

Seuil OMS

10 m²

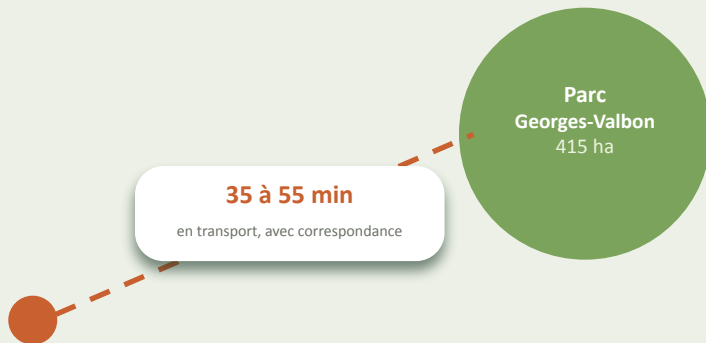
Paris (hors bois)

3,9 m²

La Plaine / Pleyel

< 3 * m²

ET LE GRAND PARC EST TROP LOIN



ICI : Pleyel / La Plaine

Aucun accès direct : RER ou tram, puis bus, puis longue marche (la gare la plus proche est à ~22 min à pied d'une entrée)

Un parc, ça se finance.

« Vendre le foncier équilibre la ZAC. Un parc supprime cette recette. Qui paie ? »

1

La recette bureaux est incertaine, différée et coûteuse à porter.

Dans un marché à **23 % de vacance**, la charge foncière tertiaire se décote ou ne trouve pas preneur au prix inscrit au bilan.

2

Le coût du parc est connu, phasé et cofinançaible.

- **Investissement** : 45 M€ HT (375 €/m², référence : parc des Docks, Saint-Ouen) et 0,7 M€/an de fonctionnement.
 - Pour alléger le financement, on peut imaginer un **phasage avec une première tranche de parc pour 20 M€** (moins d'équipements / de superficie)
- **Cofinancements** : 8 à 15 M€ mobilisables (Fonds vert, Agence de l'eau Seine-Normandie, Région, Département via les ENS), soit 20 à 30 % de l'investissement.
- **Recettes propres** : concessions, kiosques, privatisations événementielles (2 M de spectateurs/an au Stade de France, à 400 m) : 150 à 350 k€/an, soit 20 à 40 % du fonctionnement.

3

Garder le logement, sans l'augmenter.

On conserve les 17 % prévus. Plus de logement voudrait dire plus de charges publiques (écoles, ...). On remplace les bureaux, pas le logement.

Nous sommes conscients du coût d'un parc
Mais mieux vaut un coût utile et maîtrisé qui contribue au bien commun, qu'un pari sur un marché saturé.

NOTRE PROPOSITION, EN UNE PHRASE

Gardons le logement. Remplaçons les bureaux invendables par un parc.

Gardons 17 % de logement

58 % de bureaux deviennent un parc

Trois demandes, une fenêtre de temps pour infléchir le projet

01

Un engagement de principe

Reconnaître le déficit de fraîcheur de proximité et l'opportunité de ce foncier public.

02

Une concertation et un arbitrage

Remettre les orientations des ZAC Saulnier et Porte de Paris à l'arbitrage, avec les habitants.

03

Une étude de faisabilité

Commander un scénario « parc » avec bilan comparatif, au contexte de marché 2026.



@pourungrandparcstdenis93