

---

# DYNAMIQUE ET DESSERTE DES PÔLES D'EMPLOI

## Portrait du pôle La Défense - Neuilly

Jérôme Bertrand (DMT) et Renaud Roger (DE) – Janvier 2020



© Paul Lecroart / L'Institut

# Fiche d'identité du pôle La Défense - Neuilly

	Population	Actifs résidents	Emplois	Densité humaine (1)	Taux d'emploi (2)
Courbevoie	81 720	45 289	95 781	521	2,1
Puteaux	44 662	25 676	77 040	565	3,0
Nanterre	94 258	47 511	82 288	190	1,7
La Garenne-Colombes	29 248	16 229	11 474	245	0,7
Levallois-Perret	63 462	35 162	55 752	606	1,6
Neuilly-sur-Seine	60 580	29 125	45 489	334	1,6
<b>Pôle La Défense - Neuilly</b>	<b>373 930</b>	<b>198 992</b>	<b>367 825</b>	<b>342</b>	<b>1,8</b>



Source : INSEE RP 2016

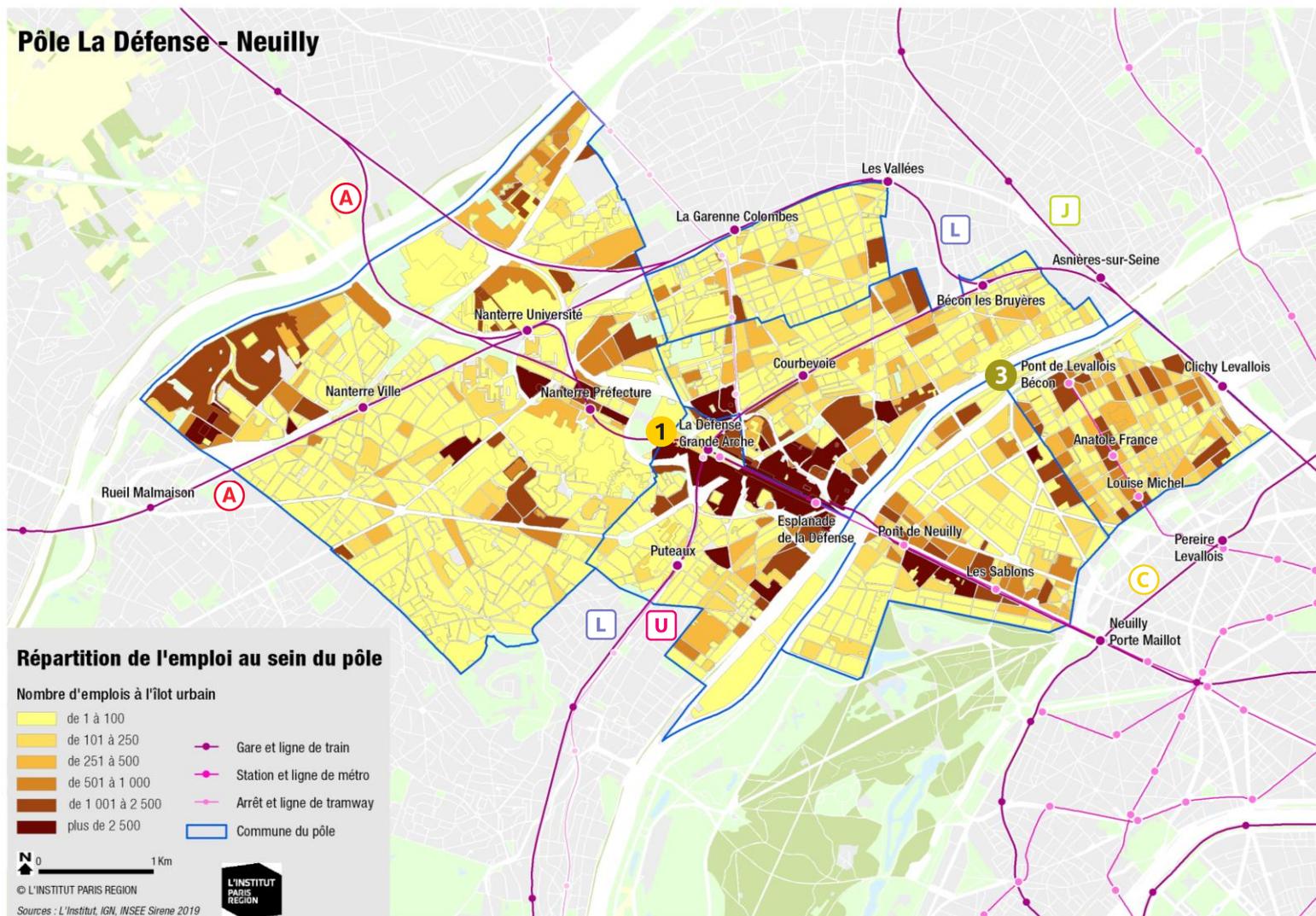
(1) Densité humaine : ensemble des habitants et des emplois rapporté à la surface d'espace bâti en hectare

(2) Taux d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois présents sur un territoire et le nombre d'actifs résidents

Situé dans les Hauts-de-Seine au nord-ouest de l'agglomération dans le prolongement de l'axe historique de la voie royale de Paris, **le pôle La Défense – Neuilly est composé de 6 communes**. Polarité économique majeure de l'Ouest francilien, ce territoire accueille **l'une des plus fortes concentrations de l'emploi de la région**, du fait notamment d'une très bonne accessibilité en transports en commun.

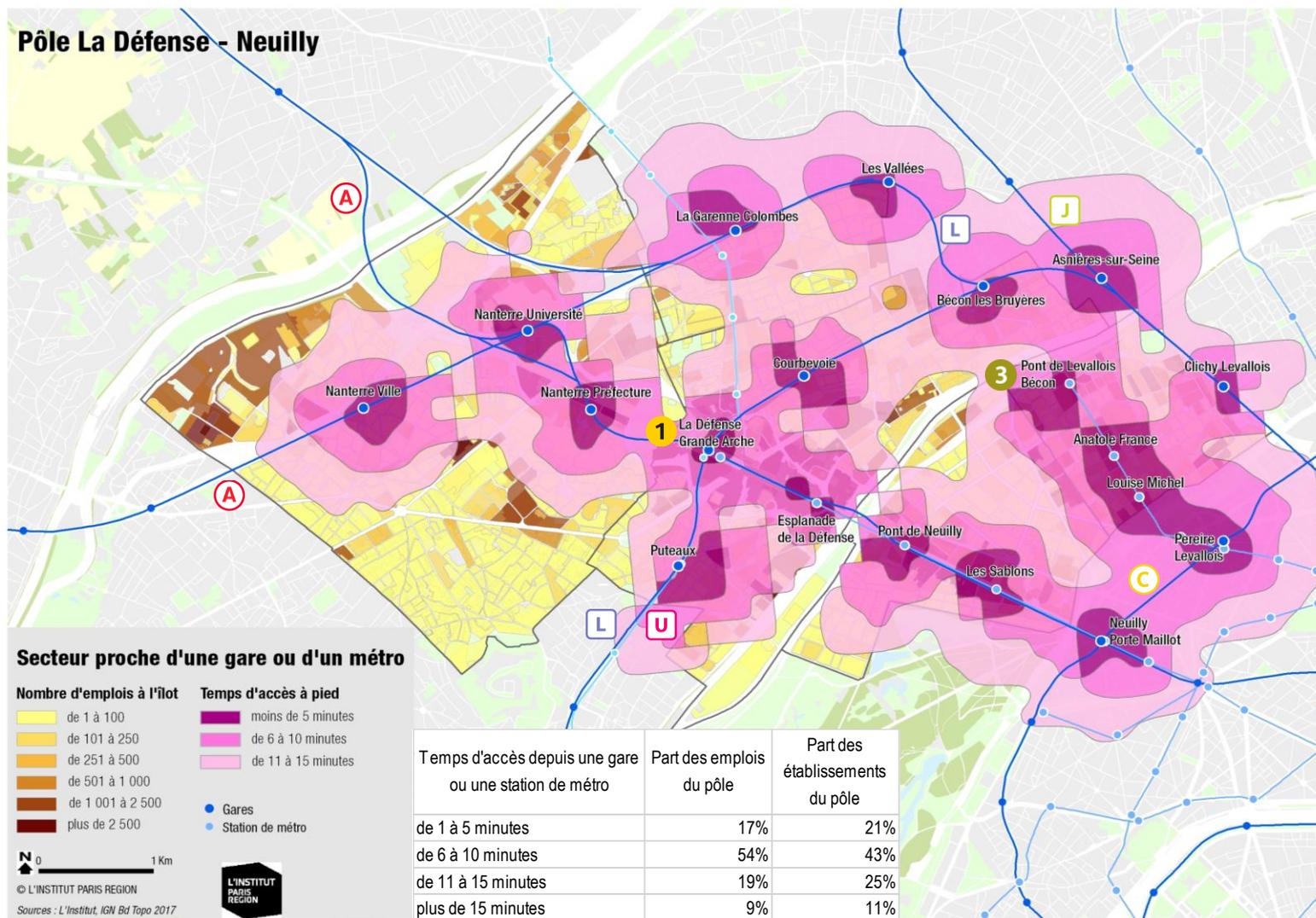
Quelques quartiers structurent fortement le paysage économique de ce pôle. Le **quartier d'affaires de La Défense**, au croisement de Courbevoie, Puteaux et Nanterre, constitue depuis les années 70 l'icône de l'architecture francilienne d'immeubles de grande hauteur pour l'accueil d'entreprises de rang international. Le quartier d'affaires historique a été progressivement relié à celui de **Nanterre préfecture**, tendance qui sera amenée à s'amplifier dans les années à venir avec l'aménagement du **quartier des Groues et l'implantation de la nouvelle gare de Nanterre La Folie**. **L'avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine** forme quant à elle le prolongement naturel de l'axe historique depuis le Quartier Central des Affaires de Paris. Desservi surtout par le métro, **le paysage urbain mixte de Levallois** continue d'avoir les faveurs des entreprises. La **zone d'activités des Guillaeries** au nord-ouest de Nanterre, s'est récemment tertiarisée par capillarité du quartier d'affaires de Rueil-sur-Seine, desservi par la station de RER A de Rueil-Malmaison. Enfin, la zone d'activités des Hautes-Pâtures (ou Parc Eiffel La Défense-Nanterre-Seine) au nord-est de Nanterre, développe près de 70 000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités avec une desserte par le T2.

# L'emploi et la desserte du pôle



Le pôle La Défense – Neuilly dispose d'une offre de desserte structurante très développée : la ligne A du RER, les lignes L et U du Transilien, les lignes 1 et 3 du métro et le tramway T2.

# L'accès aux gares et stations de métro

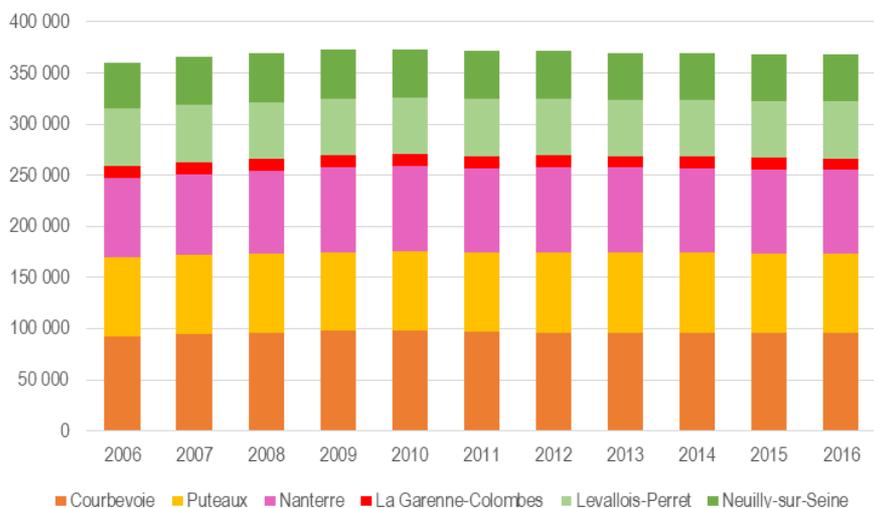


Le pôle bénéficie d'une excellente desserte. Ainsi, **72 % des emplois et 63 % des établissements sont situés à moins de 10 minutes de marche d'une gare ou d'une station de métro** (91 % des emplois situés à moins de 15 minutes).

# La dynamique de l'emploi

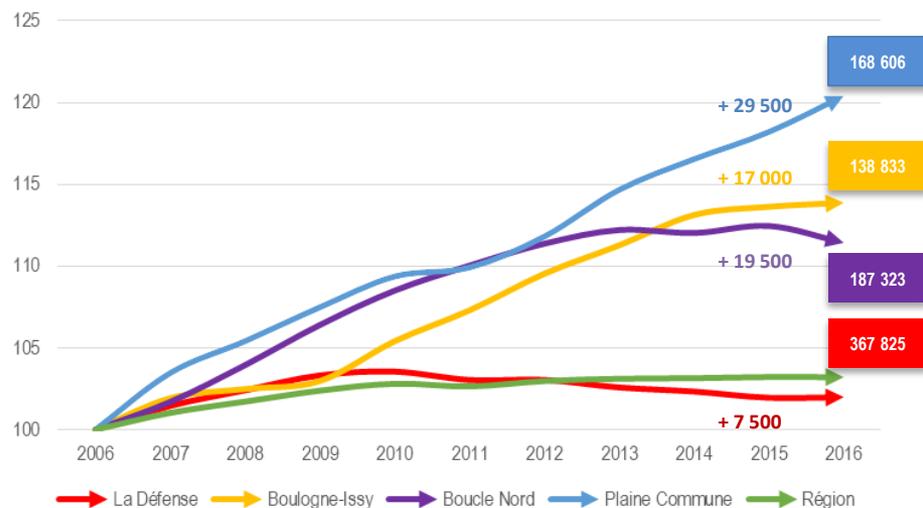
## Un pôle d'emploi majeur qui confirme son attractivité

Évolution de l'emploi des communes du pôle depuis 2006



Source : INSEE RP 2016

Évolution de l'emploi des pôles comparables en base 100



Source : INSEE RP 2016

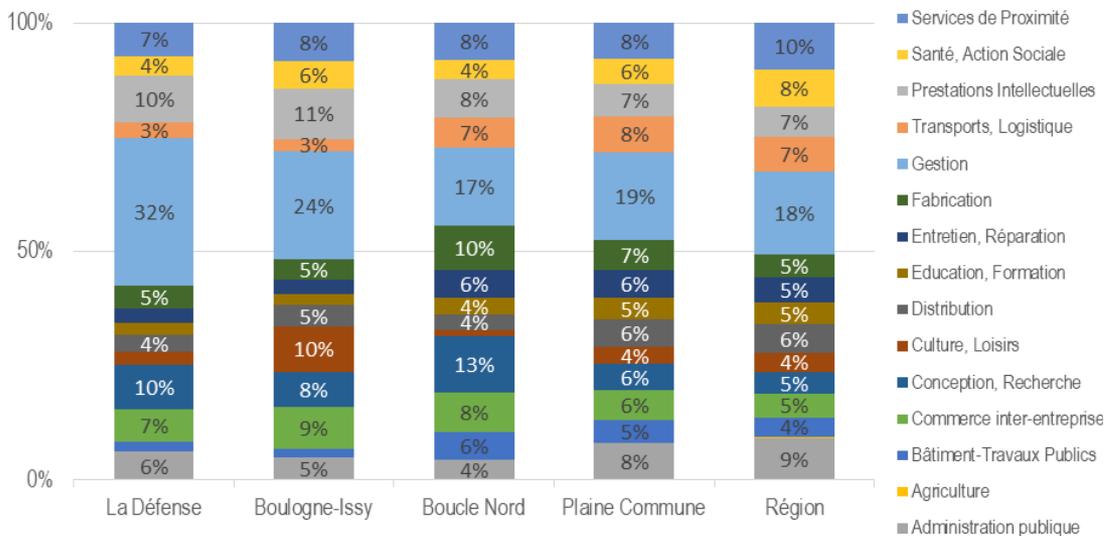
**Le pôle d'emploi de La Défense – Neuilly accueille près de 375 000 emplois** et constitue ainsi de loin le **premier pôle d'emploi de la région en dehors de Paris**. Si la dynamique du pôle est relativement faible en structure (+ 2 % de croissance de l'emploi entre 2006 et 2016) comparée aux pôles d'emploi limitrophes (entre + 10 % et + 20 %), **La Défense – Neuilly conserve toujours son attractivité (+ 7 000 emplois en 10 ans)**.

Les mouvements d'entreprises recensés sur le territoire depuis 2016 et les développements d'immobilier de bureaux d'ores et déjà commercialisés laissent présager **une croissance continue de l'emploi sur 2016-2020** (chiffres non encore publiés).

# Les spécificités sectorielles de l'emploi

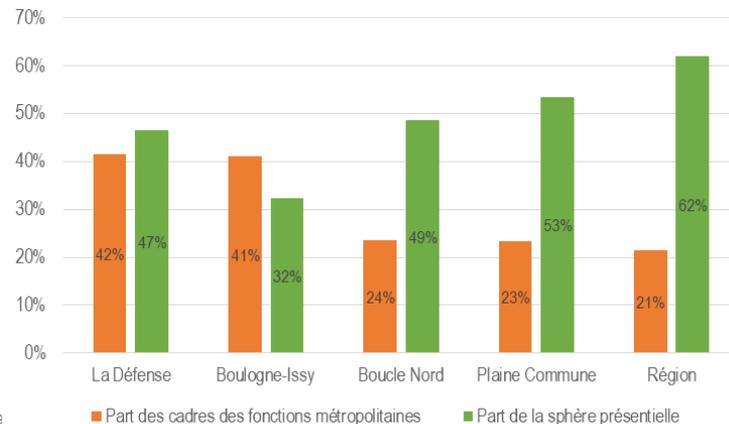
## Un pôle d'emploi d'échelle métropolitaine

Part de l'emploi selon les fonctions et par pôle comparable



Source : INSEE RP 2016

Spécificité fonctionnelle des pôles comparables



Source : INSEE RP 2016 et CLAP 2015

Le concept de « cadres des fonctions métropolitaines » vise à offrir une notion d'emplois « stratégiques ». Il s'agit des emplois des fonctions métropolitaines (conception-recherche, aux prestations intellectuelles, au commerce inter-entreprises, à la gestion et aux culture-loisirs) dont la catégorie sociale correspond aux cadres et celle des chefs d'entreprises de 10 salariés et plus.

Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

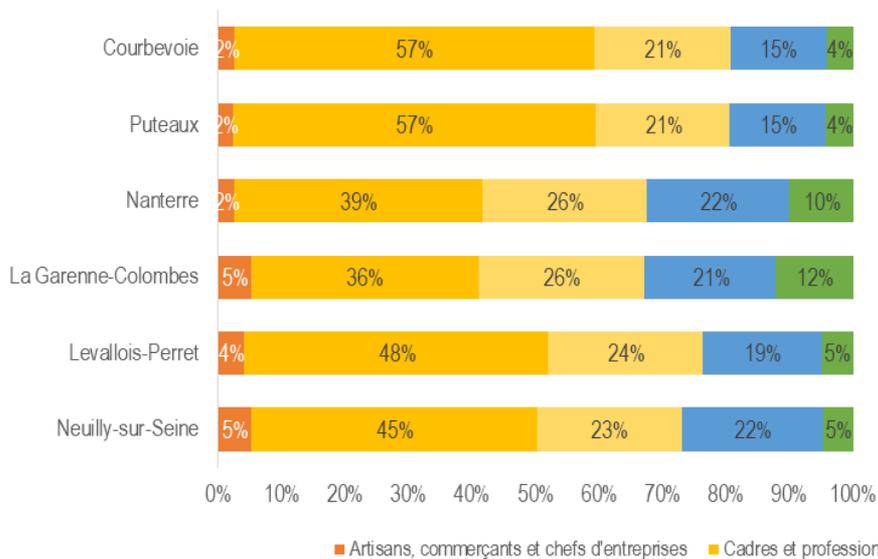
**Le pôle de La Défense – Neuilly est caractérisé par le poids et le volume important d'emplois liés au tertiaire supérieur, et plus particulièrement dans les domaines des services financiers, de l'information et de la communication, de l'ingénierie et de la gestion. Autre marqueur de ce pôle d'emploi, la part des cadres des fonctions métropolitaines atteint 42 %, soit le double de la moyenne régionale.**

Cette spécificité, liée à la présence de plusieurs quartiers d'affaires, ne doit pas masquer la **présence d'emplois liés au tertiaire « ordinaire » et notamment aux services à la population.**

# La qualification de l'emploi

## Un pôle d'emploi marqué par la présence de cols blancs

Structure de qualification des emplois des communes du pôle



Source : INSEE RP 2016

Qualification des emplois des pôles comparables



Source : INSEE RP 2016

**L'analyse communale de la structure de qualification des emplois fait ressortir quelques particularités territoriales, pouvant être résumées à travers trois sous-profil :**

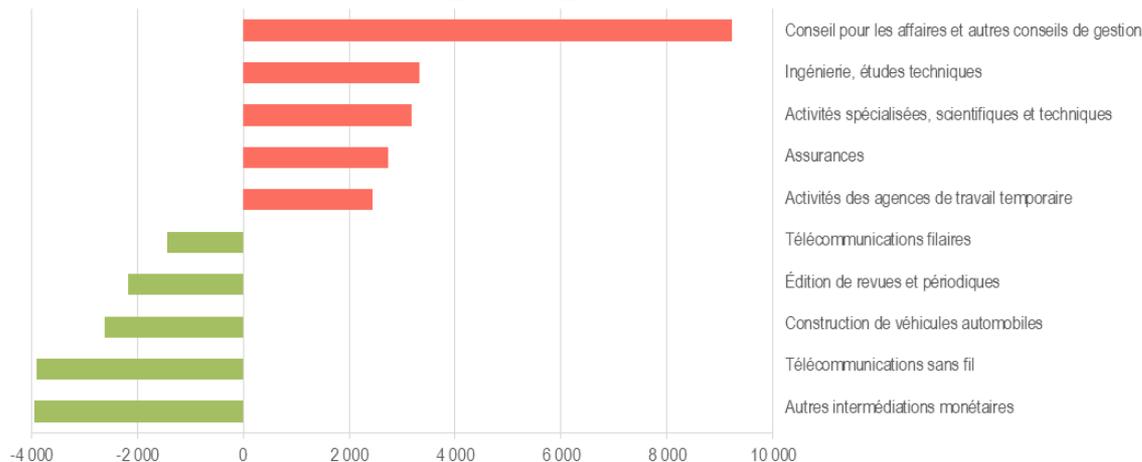
- Courbevoie et Puteaux, avec une part des cadres parmi les plus élevées de la région ;
- Levallois et Neuilly-sur-Seine, avec un poids marqué des cadres mais une part d'employés plus élevée ;
- Nanterre et La Garenne-Colombes, avec une part des ouvriers singulière pour ce pôle.

**La part des emplois de cadres, qui représente près de la moitié des emplois, est le trait caractéristique de ce pôle.**

# Les secteurs d'activités des établissements

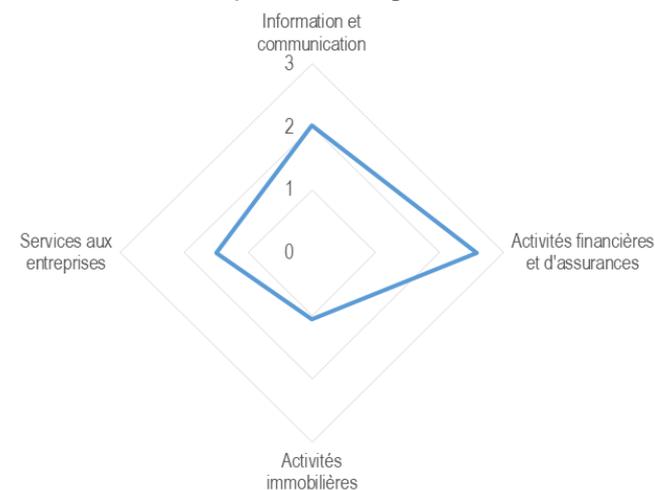
## Les services supérieurs comme marqueur du territoire

Secteurs d'activités enregistrant les plus fortes variations d'emplois entre 2008 et 2018



Source : ACOSS 2018

Spécificité sectorielle des activités du pôle par comparaison régionale



Source : CLAP 2015

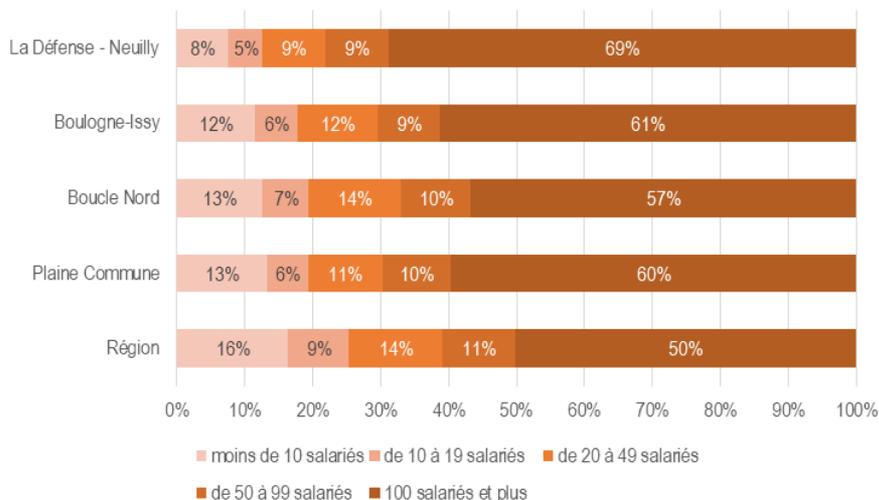
Le pôle d'emploi de La Défense – Neuilly est caractérisé par une **concentration importante des entreprises des secteurs de la finance, assurance, de l'information et communication, et plus généralement des services aux entreprises.**

Les évolutions significatives d'emplois par secteurs d'activités sont pour partie le reflet des **arrivées et les départs des grandes entreprises**, phénomène naturel et commun à tout territoire ayant vocation à accueillir des grands comptes. Toutefois, les secteurs d'activités les plus représentés sur ce pôle d'emploi sont ceux qui enregistrent la plus forte progression de l'emploi à l'échelle régionale.

# La taille des établissements

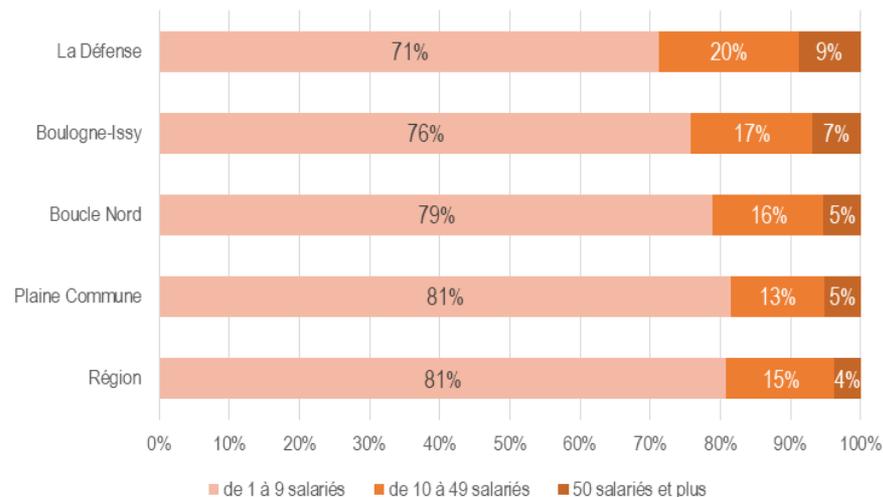
## Un pôle d'accueil des grands établissements

Répartition de l'emploi salarié selon la taille des établissements



Source : INSEE REE 2017

Répartition du nombre d'établissements par tranches d'effectifs

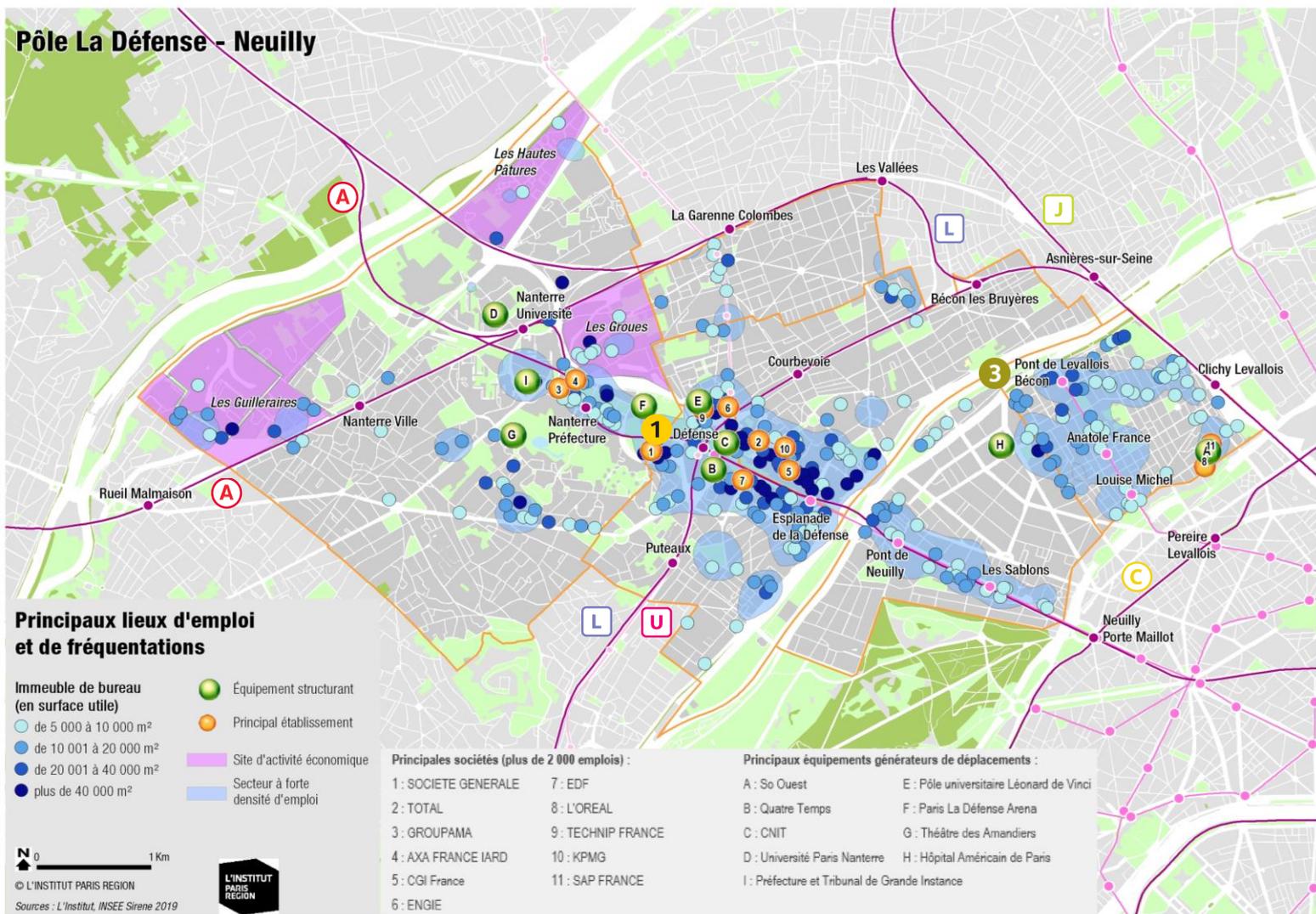


Source : INSEE REE 2017

Le poids des grands établissements est une composante majeure du tissu économique francilien : plus de la moitié des salariés travaillent dans un grand établissement, de 100 salariés et plus. Ce poids des grands établissements, et surtout des très grands établissements, est encore plus marqué sur le pôle d'emploi de La Défense : **15 % des établissements franciliens de plus de 500 salariés sont situés sur ce pôle**. Cette prédominance des grands comptes ne doit pas occulter le tissu significatif de petites et moyennes entreprises.

Les très grands établissements sont très largement implantés dans le quartier d'affaires de La Défense, proposant des **tours de bureaux** de grande capacité. Toutefois, plusieurs « **campus tertiaires** » à proximité accueillent (sièges d'AXA et Groupama à Nanterre, site Green Office Spring aux Guillaumes...) ou accueilleront (futur site d'Engie à La Garenne-Colombes, projet Arboretum à Nanterre...) aussi de très grands établissements.

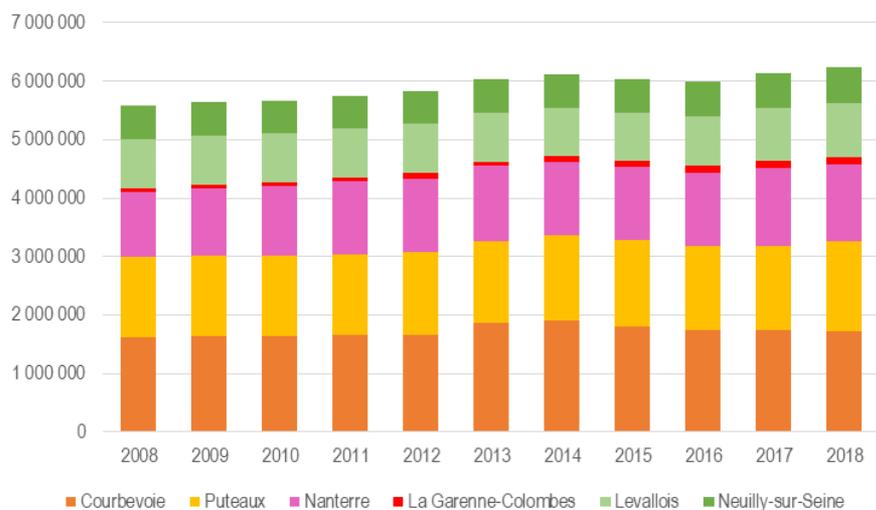
# La géographie économique et immobilière



# L'évolution du parc immobilier

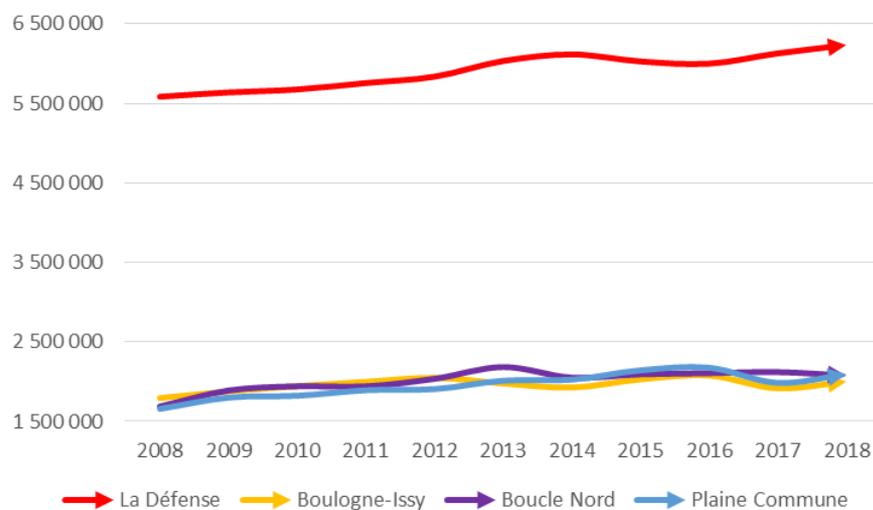
## Un parc de bureaux en expansion

Évolution du parc de bureaux des communes du pôle



Source : ORIE

Évolution comparée du parc de bureaux

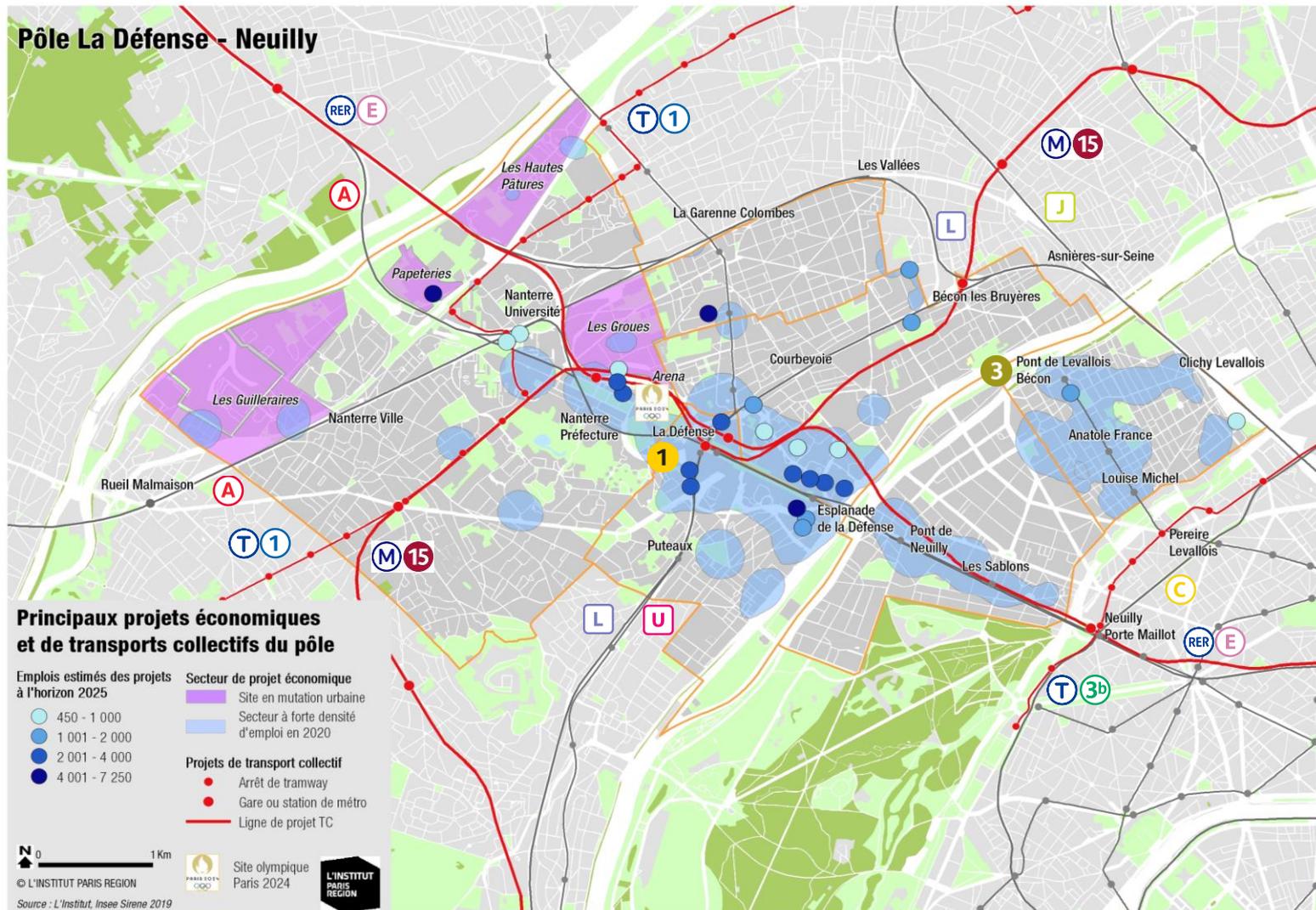


Source : ORIE

Le parc de bureau sur le pôle de La Défense est le reflet de la structure du tissu économique et de la géographie de l'emploi à l'intérieur du pôle décrit jusqu'ici. A contrario, **ce pôle accueille peu d'immobilier d'activités et de stockage**. Seule Nanterre enregistre quelques développements, au nord de la commune.

La croissance continue du parc de bureau sur le territoire, dans une dynamique plus forte que celle des pôles comparables, doit être interprétée comme une **augmentation de la capacité d'accueil du territoire pour des fonctions du tertiaire supérieur**. Début 2020, 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux vides peuvent accueillir des entreprises, soit un potentiel d'accueil de 25 000 salariés supplémentaires. **Le potentiel d'augmentation de l'emploi sur ce territoire est donc important**, en dehors des projets immobiliers à venir.

# La géographie économique et immobilière



# Les programmes immobiliers en projet

## Principaux projets économiques à l'horizon 2025

Commune	Projet	Adresse	Surface en m²	Année	Nbre d'emplois potentiel	Nature de l'opération
Courbevoie	Akora (restructuration)	10 place des Vosges	16 500	2020	825	Bureaux
Courbevoie	Lattitude (restructuration)	19 rue capitaine Guynemer	22 000	2020	1 100	Bureaux
Courbevoie	Parallèle	33 avenue de l'Europe	29 000	2020	1 450	Bureaux
Courbevoie	M2 Saint Gobain	12 place de l'iris	49 000	2020	2 450	Bureaux
Courbevoie	Alto	4 place des saisons	51 000	2020	2 550	Bureaux
Courbevoie	NE.ST (restructuration)	49 rue Louis Leblanc	12 000	2021	600	Bureaux
Courbevoie	WATT (restructuration)	16 rue Henri Regnault	16 000	2021	800	Bureaux
Courbevoie	Tour Aurore (restructuration)	18 Place des reflets	42 000	2021	2 100	Bureaux
Courbevoie	Smart (restructuration)	11 avenue Dubonnet	28 000	2022	1 400	Bureaux
Courbevoie	Tours Sisters	Place Carpeaux	75 000	2022	3 750	Bureaux
Courbevoie	Hermitage	Pont de Neuilly	280 000	2023	2 500	Mixte
La Garenne-Colombes	Campus Engie	ex site PSA Les Fauvelles	136 000	2023	6 800	Bureaux
Levallois	Poesia	7 rue Pablo Neruda	10 000	2021	500	Bureaux
Levallois	West Bridge (restructuration)	145 rue Anatole France	28 000	2021	1 400	Bureaux
Nanterre	Hub 247	Bld Blaise Pascal	9 000	2020	450	Bureaux
Nanterre	Upside	allée de Corse	18 000	2020	900	Bureaux
Nanterre	Origine	35 boulevard des Bouvets	66 000	2020	3 300	Bureaux
Nanterre	In Défense	Station eole	10 000	2021	500	Bureaux
Nanterre	L'Archipel	Boulevard de la défense	62 000	2021	3 100	Bureaux
Nanterre	Arboreum	ex site des papeteries	145 000	2021	7 250	Bureaux
Puteaux	Eria	5 rue Bellini	26 000	2020	1 300	Bureaux
Puteaux	Landscape	22 route de la demi lune	70 000	2020	3 500	Bureaux
Puteaux	Tour Hekla	rose de cherbourg	76 000	2021	3 800	Bureaux
Puteaux	Tour Métropole	46 rue Arago	31 000	2022	1 550	Bureaux
Puteaux	The link	Cours Michelet	120 000	2022	6 000	Bureaux

# Les projets économiques et TC attendus

## Projets et perspectives d'emplois :

De par son tissu économique composé de secteurs d'activités porteurs, par sa localisation dans le cœur d'agglomération qui fait partie des cibles privilégiées des entreprises, par son accessibilité qui va se renforcer (Eole, GPE...), par son potentiel immédiat et à venir de capacité d'accueil, **le pôle de La Défense est amené à conforter sa position** de premier pôle d'emploi de première couronne.

Le quartier d'affaires de La Défense, et son prolongement sur le secteur dit des Groues, est le territoire qui devrait connaître les évolutions les importantes de ce pôle. **Les capacités théoriques de développements dépassent les 100 000 emplois supplémentaires d'ici 2035**. Les communes de Neuilly-sur-Seine et Levallois, qui disposent de peu de potentiel foncier, ne devraient en revanche pas connaître d'évolution significative au-delà des mouvements déjà identifiés.

## Projets TC et amélioration de la qualité de service :

**Le prolongement du RER E vers l'ouest** est un important projet d'infrastructure qui sera mis en service en deux temps, en 2022 jusqu'à la nouvelle gare de Nanterre La Folie et en 2024 jusqu'à Mantes-la-Jolie. Cette ligne, traversant d'est en ouest l'agglomération centrale, renforcera la desserte et l'attractivité du quartier d'affaires de La Défense. Les autres projets ont des horizons de mise en service plus lointains vers 2030, voire au-delà, pour **la ligne de métro 15 Ouest** du Grand Paris Express et pour le prolongement de **la ligne 1 du Tramway** jusqu'à Rueil-Malmaison.

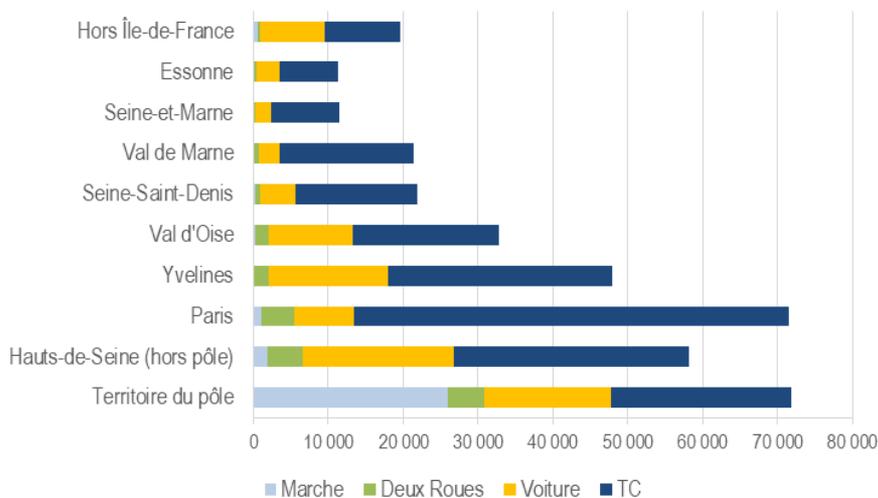
Au-delà des projets d'infrastructures, île de France Mobilités investit de façon conséquente pour renouveler ou moderniser le matériel roulant ferroviaire d'ici 2024-2025. Pour les lignes desservant le territoire du pôle d'emplois :

- La ligne L est équipée des rames Franciliens (Z 50000);
- Le parc du RER A est dorénavant entièrement composé de rames à deux niveaux (MI09 et MI2N) ;
- Le RER NG (RER de nouvelle génération) sera déployé sur le RER E à la fin 2024 ;
- Des rames rénovées seront mises en service sur la ligne U.

# La mobilité professionnelle

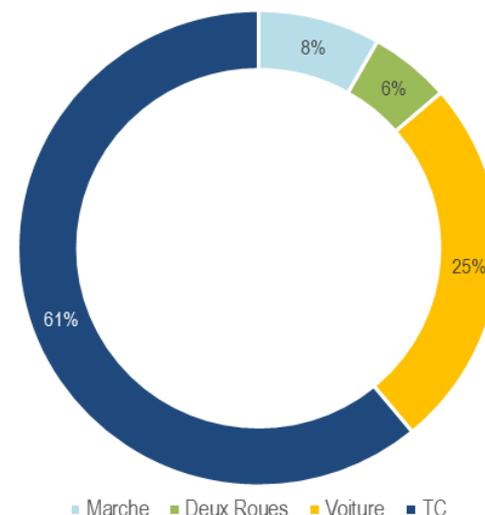
## Les transports collectifs comme mode principal d'accès

Lieux de résidence des actifs venant travailler dans le pôle



Source : INSEE RP 2016

Mode habituellement utilisé pour se rendre au travail dans le pôle

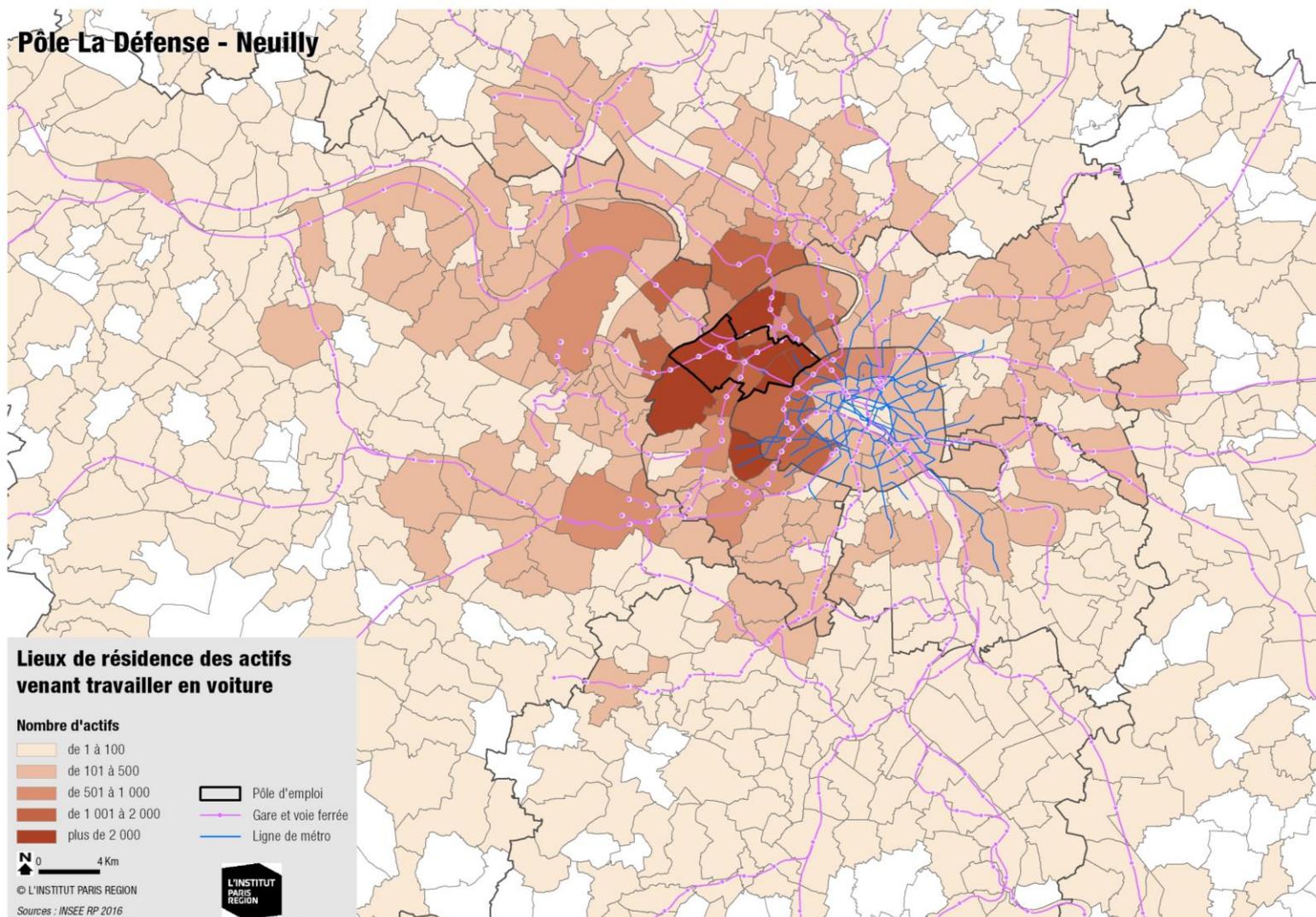


Source : INSEE RP 2016

**Parmi les actifs qui travaillent dans le pôle, 20 % y habitent**, 19 % résident à Paris, 16 % sont domiciliés dans une autre commune des Hauts-de-Seine, 13 % dans les Yvelines et 9 % le Val d'Oise.

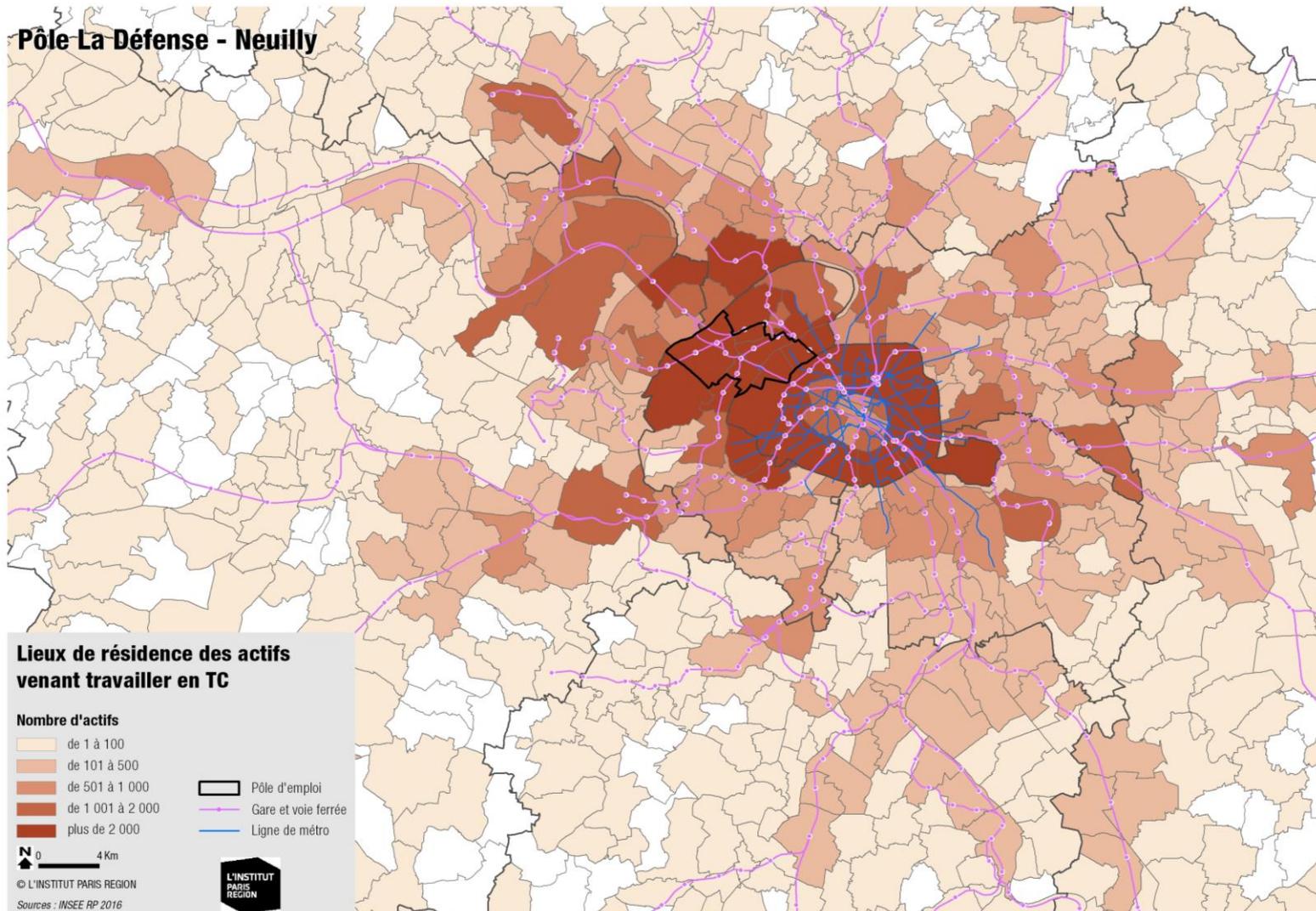
En raison de l'offre de transport collectif sur le pôle, **61 % des actifs utilisent les TC** pour se rendre à leur lieu de travail situé dans le pôle et 25 % la voiture. Comparativement à l'échelle des Hauts-de-Seine (y compris le pôle), 37 % des actifs utilisent les TC et 33 % la voiture. Les TC sont le mode principal pour l'ensemble des actifs à l'exception des actifs qui résident le pôle. Ils sont très fortement utilisés par les actifs résidant à Paris, dans le Val de Marne, la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne (entre 74 et 83 %). Ils le sont moins pour les actifs non Franciliens ou résidant dans les autres communes des Hauts-de-Seine (entre 51 et 54 %). Enfin, parmi les actifs usagers des TC, **52 % sont des cadres alors qu'ils représentent 49 % des actifs travaillant dans le pôle.**

# La mobilité professionnelle en voiture



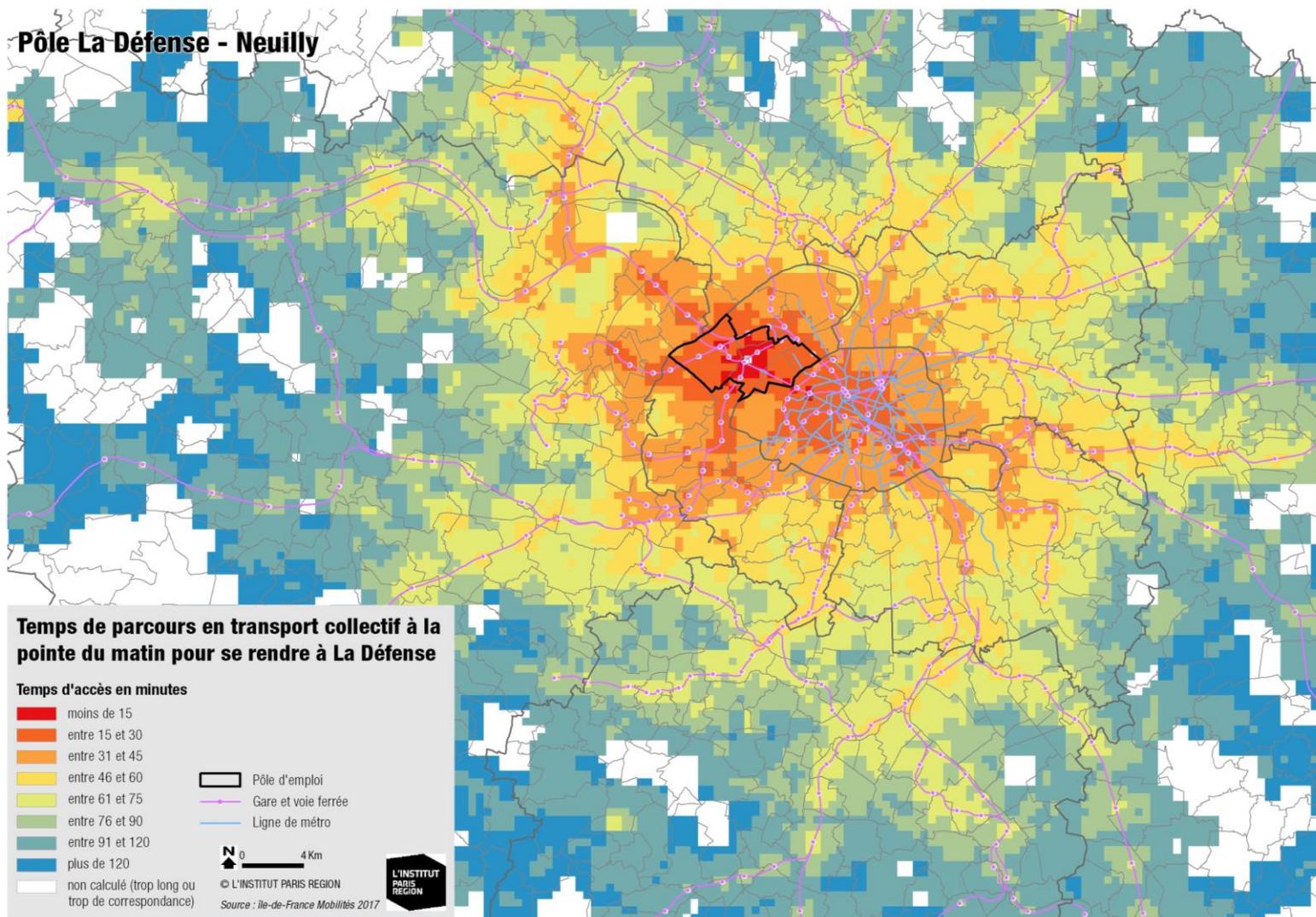
Compte tenu de l'offre de desserte en TC, l'usage de la voiture pour le motif travail se limite surtout aux actifs du bassin résidentiel de proximité (36 % des actifs résidant sur le pôle ou dans les communes limitrophes utilisent leur voiture).

# La mobilité professionnelle en TC



La géographie résidentielle des actifs qui viennent travailler en transport collectif est le reflet de l'accessibilité en transport en commun de ce pôle mais aussi de la répartition des actifs au sein de l'espace régional.

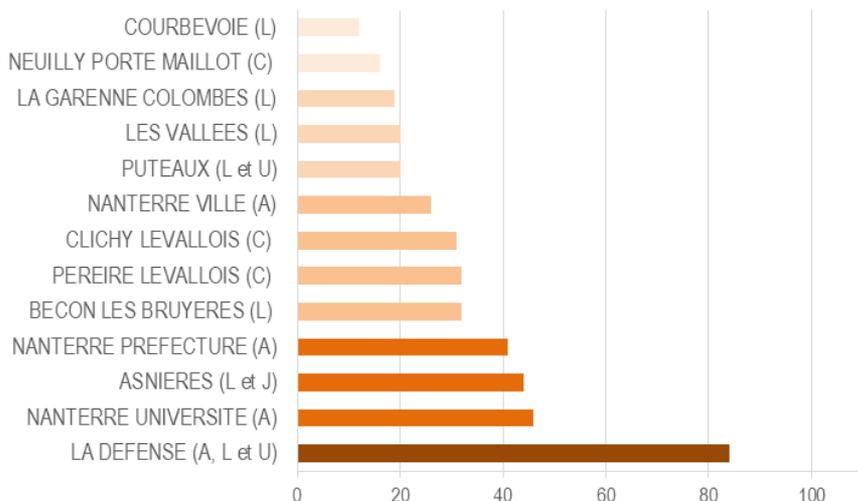
# L'accessibilité en transport collectif



# L'offre de transport collectif

## Une desserte en TC exceptionnelle

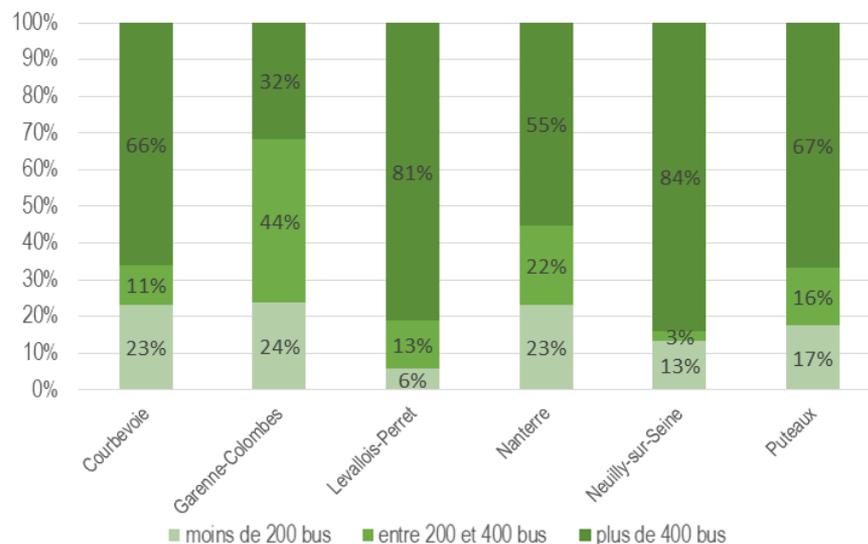
Nombre de trains\* entre 8h et 9h (toutes lignes et directions)



Source : Île-de-France Mobilités opendata 2019 - Traitement : L'Institut

\* : Nombre de trains desservant la gare entre 8h et 9h lors d'une journée de semaine en novembre 2019.

Emplois desservis selon le niveau d'offre bus\*



Source : Île-de-France Mobilités opendata 2019 - Traitement : L'Institut

\* : Part des emplois situés à moins de 300 m d'un arrêt de bus selon la fréquence journalière des bus à l'arrêt

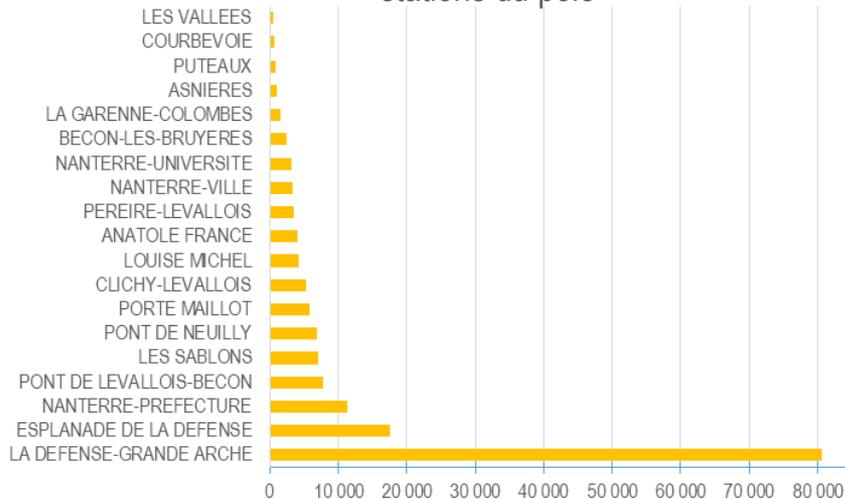
Le principal pôle d'échanges correspond au principal quartier d'affaires du pôle, soit celui de La Défense qui est notamment desservi par 3 lignes de trains (RER A, Transilien L et U), la ligne 1 du Métro, la ligne 2 du Tramway et 12 lignes de bus. Ainsi, **plus de 80 trains desservent la Défense à l'heure de pointe du matin** lors d'une journée de semaine.

**Les deux-tiers des emplois du pôle se situent à proximité d'une offre bus à très forte fréquence.** Seuls les emplois de La Garenne-Colombes semblent disposer d'un niveau de service bus un peu inférieur, toutefois, une partie des emplois de cette commune bénéficient de la desserte du Tramway T2. Les sites économiques à Nanterre situés entre la Seine et l'A86 (le Port, Guillaeraies, la Papeterie et les Hautes pâtures) sont les moins bien desservis en bus et les plus éloignés d'une gare.

# La fréquentation des gares et des stations

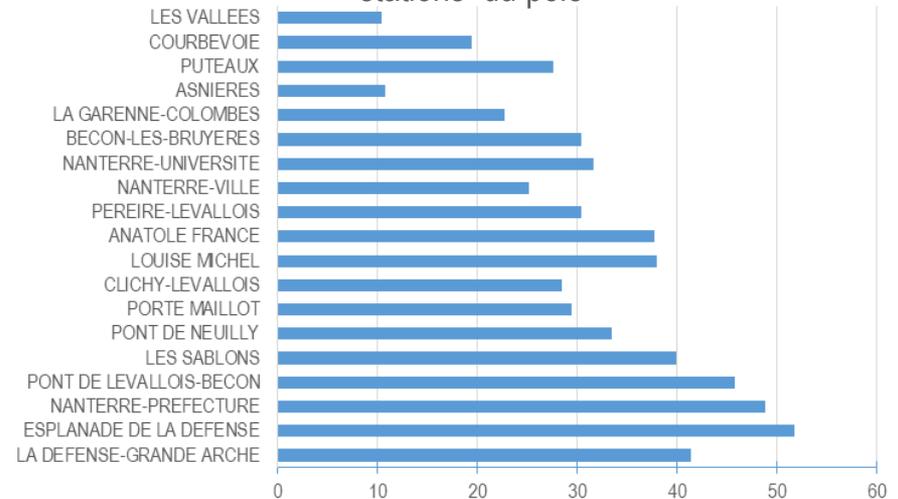
## La prépondérance du pôle d'échanges de La Défense

Nombre moyen de validations\* entre 17h et 20h dans les gares et stations du pôle



Source : Île-de-France Mobilités opendata - Traitement : L'Institut

Part des validations\* entre 17h et 20h dans les gares et stations du pôle



Source : Île-de-France Mobilités opendata - Traitement : L'Institut

\* : Moyenne des validations de l'ensemble des modes ferrés (RER, Transilien et Métro) desservant le pôle gare un jour de semaine en période scolaire au second semestre 2018. Une validation correspond à un usager qui valide son passe Navigo à une barrière de contrôle quand il entre dans une gare ou une station de métro. Si l'usager fait un changement de ligne de métro ou de ligne de trains (RER ou Transilien), sa correspondance n'est pas comptabilisée. Par contre, une correspondance entre une ligne de métro et une ligne de train est comptabilisée. Les tickets magnétiques, notamment les tickets T+ ou les billets origine-destination, ne sont pas comptabilisés. Les données de validations ne sont pas remontées si la gare n'est pas équipée de barrière de contrôle ou si les barrières de contrôles sont indisponibles en raison de travaux ou de maintenance.

Les validations comptabilisées en gare entre 17h et 20h un jour de semaine représentent la demande de transport mais aussi une mesure de la fréquentation des quartiers de gare. Ainsi, le quartier d'affaires de La Défense est de loin le plus fréquenté, **le pôle d'échanges de La Défense enregistre plus de 80 000 validations à la pointe du soir** et la station de métro de l'Esplanade de La Défense près de 18 000, soit environ 100 000 voyageurs qui partent chaque soir de La Défense par un mode de transport ferré. Ce flux de voyageurs correspond à 59 % des validations entre 17h et 20h comptabilisées sur l'ensemble des 19 gares et stations de métro desservant le pôle d'emploi. Enfin, le poids de la pointe du soir sur l'ensemble des validations enregistrées lors d'une journée entière dans ces deux gares s'élève à 43 % du nombre total d'entrants.

