

# ATLAS D'EST ENSEMBLE 2021

MUTATION D'UN TERRITOIRE DU GRAND PARIS



SEPTEMBRE 2021

1.20.019

978 2 7371 2315 3



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)

 **Est  
Ensemble**  
Grand Paris

 L'INSTITUT  
PARIS  
REGION



# ATLAS D'EST ENSEMBLE 2021

## MUTATION D'UN TERRITOIRE DU GRAND PARIS

Septembre 2021

### L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15

Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02

[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Fouad Awada

Département Urbanisme, Aménagement et Territoires (DUAT) : Cécile Diguët, directrice

Étude réalisée par :

Paul Lecroart, urbaniste senior (DUAT), chef de projet

CHAPITRES 1. TERRITOIRE, 5. TRAME VERTE ET 7. MUTATIONS

Sandrine Beaufiles, démographe, département Habitat et Société (DHS)

Philippe Pauquet, chargé d'études habitat, département Habitat et Société (DHS)

Emmanuel Trouillard, géographe, département Habitat et Société (DHS)

CHAPITRES 2. HABITANTS ET 3. HABITAT

Renaud Roger, expert immobilier d'entreprise, département Economie (DE)

Laurence Nologues, géographe, département Economie (DE)

CHAPITRE 4. ECONOMIE

Jérôme Bertrand, expert mobilités, département Transports et Mobilités (DMT)

Florian Tedeschi, ingénieur transports, département Transports et Mobilités (DMT)

CHAPITRE 6. MOBILITES

Christophe Cavaillès, géomaticien-cartographe (DUAT)

CONCEPTION ET REALISATION CARTOGRAPHIQUE

Virginie Cioni

MAQUETTE

CONTRIBUTIONS DE : Carole Delaporte, urbaniste-économiste ; Régis Dugué, géomaticien ; Pascale Guéry géomaticienne et Corinne Ropital, chargée d'études

N° d'ordonnancement : 01.20.019

*Crédit photo de couverture : Paul Lecroart, Institut Paris Region*

En cas de citation du document, merci de mentionner :

Paul Lecroart, Sandrine Beaufiles, Jérôme Bertrand, Christophe Cavaillès, Laurence Nologues, Renaud Roger, Philippe Pauquet, Florian Tedeschi, Emmanuel Trouillard, Atlas d'Est Ensemble 2021, Mutation d'un territoire du Grand Paris, EPT Est Ensemble, Institut Paris Region, juin 2021



# Préambule

Début 2010, la toute jeune Communauté d'agglomération d'Est Ensemble (aujourd'hui, l'Etablissement public territorial Est Ensemble-Grand Paris) sollicite l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (aujourd'hui L'Institut Paris Region) pour la réalisation d'un Atlas intercommunal. Objectif : permettre aux élus et services communautaires de disposer rapidement d'un document offrant une lecture collective du territoire, de sa diversité, de ses potentialités et de son insertion dans les dynamiques métropolitaines et régionales. Publié en 2011, l'Atlas d'Est Ensemble est une première étape dans la construction d'une stratégie territoriale partagée entre les neuf communes.

En dix ans, en dépit de difficultés, on peut dire que la coopération intercommunale a porté ses premiers fruits : Est Ensemble n'est plus perçu comme un espace oublié à l'est de Paris, mais plutôt comme un territoire dynamique, innovant et solidaire, qui prend une part active à la fabrique du Grand Paris.

Lorsque les services d'Est Ensemble demandent, début 2020, à l'Institut de réactualiser l'Atlas de 2011, il s'agit d'abord de prendre la mesure du chemin parcouru et d'offrir à la future équipe sortie des urnes des éléments à jour de compréhension du territoire et de ses habitants.

Au travers de ses 26 planches et 38 cartes, cette édition 2021 de l'Atlas d'Est Ensemble offre une présentation synthétique du territoire (partie 1), de ses habitants (2), de son habitat (3), de son économie (4), de sa trame verte (5), de ses transports (6) et de ses mutations en cours (7). Dès le départ, le choix a été fait de mettre à jour les planches de l'Atlas 2011 aisément réactualisables sur la base de données les plus récentes disponibles, sans développer de thèmes nouveaux : on ne trouvera pas dans cette édition de cartes portant, par exemple, sur les enjeux actuels d'îlots de chaleur urbains, de biodiversité, de réseaux cyclables ou les perspectives d'évolution au-delà de l'horizon 2030. Ce sera peut-être pour une prochaine édition.

La majorité des cartes est présentée à l'échelle du 1/35 000<sup>e</sup> ou au 1/50 000<sup>e</sup> (en format A3) pour permettre une analyse fine du territoire à l'échelle infra communale, et en faire ressortir les différences, les continuités ou les ruptures. Des cartes à plus petite échelle replacent le territoire Est Ensemble au sein de la métropole du Grand Paris et de la région Île-de-France.

Ces cartes sont assorties de commentaires réalisés par les experts thématiques de L'Institut Paris Region qui en facilitent la lecture et esquissent en filigrane certains enjeux. Elles sont illustrées de graphiques facilitant la comparaison avec d'autres territoires. A l'occasion, des cartes de l'Atlas 2011 sont rappelées pour témoigner des évolutions depuis dix ans.

Cet Atlas, dont la publication a été retardée par les événements de 2020-2021 (Covid-19 et élections locales), sort au moment où se définissent les nouvelles orientations d'Est Ensemble en réponse à la crise systémique, sociale, économique et écologique, que traverse le territoire, comme la planète tout entière.

Le portrait d'Est Ensemble qui en émerge est celui d'un territoire en transformation rapide, mais avec un différentiel d'évolution marqué entre les quartiers situés au nord du canal de l'Ourcq (Bobigny, quartiers nord de Pantin et de Bondy), qui tendent à décrocher sur le plan socio-économique, et les autres quartiers et communes dont les indicateurs sociaux évoluent dans l'ensemble plutôt positivement, en partie sous l'influence d'une certaine gentrification.



# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Territoire</b> .....	<b>7</b>
1.1. Géographie et paysage.....	8
1.2. Occupation du sol.....	10
<b>2. Habitants</b> .....	<b>13</b>
2.1. Evolution démographique.....	14
2.2. Densité de population.....	16
2.3. Structure par âge de la population .....	18
2.4. Profil socio-économique des habitants .....	20
2.5. Changement d'adresse : arrivées et départs d'Est Ensemble .....	22
<b>3. Habitat</b> .....	<b>25</b>
3.1. Morphologie de l'habitat.....	26
3.2. Parc social et politique de la ville .....	28
3.3. Etat du parc existant.....	30
3.4. Marchés immobiliers .....	32
3.5. Densité humaine (population + emploi) .....	34
<b>4. Economie</b> .....	<b>37</b>
4.1. Chiffres clés : Est Ensemble dans le Grand Paris .....	38
4.2. Espaces d'activités économiques .....	40
4.3. Polarités de bureau.....	42
4.4. Densité d'emplois .....	44
<b>5. Trame verte</b> .....	<b>47</b>
5.1. Espaces verts et de nature.....	48
5.2. Parc des Hauteurs.....	50
<b>6. Mobilités</b> .....	<b>53</b>
6.1. D'où viennent les actifs travaillant à Est Ensemble ?.....	54
6.2. Où travaillent les actifs résidant sur le territoire d'Est Ensemble ? .....	56
6.3. Transports en commun et projets ? .....	58
<b>7. Mutations</b> .....	<b>61</b>
7.1. Projets d'aménagement.....	62
7.2. Projets et dynamiques métropolitaines .....	64





*Fort de Noisy et tour de Romainville © Paul Lecroart / Institut Paris Region*

## 1.1. Géographie et paysage

Le territoire d'Est Ensemble s'inscrit dans un carré de 8 x 8 km qui présente une géographie singulière. Celle-ci est marquée par le contraste entre les « bas pays » de la plaine de France au nord, entaillé par le double sillon du canal de l'Ourcq et des voies ferrées, les hauteurs du plateau de Romainville au centre, butte-témoin du plateau calcaire de la Brie et la basse plateforme de la Gravelle au sud.

A une altitude de 100 à 125 m, le plateau de Romainville forme une unité paysagère avec les hauteurs de l'est de Paris (Buttes-Chaumont, Belleville, Père-Lachaise). C'est un espace singulier, longtemps voué au maraîchage et à l'arboriculture. Il est séparé de la butte Montmartre, à l'ouest, par la trouée de la Chapelle et du plateau d'Avron à l'est, par la trouée de Rosny où se sont insérées voie ferrée et autoroute A 86.

Très pentu et festonné, le rebord nord du plateau de Romainville offre des vues lointaines sur le nord de la région, tandis qu'au sud, la limite du plateau plus douce permet des ouvertures vers le bois de Vincennes et la vallée de la Marne. Les forts y occupent une place singulière, en corniche mais masqués à la vue. La tour hertzienne de Romainville, les tours des Mercuriales, de la Noue ou du centre de Bobigny, les châteaux d'eau, sont des repères marquants dans le paysage bâti de l'Est parisien.

Un fort contraste s'exprime dans le parcellaire foncier : le canevas en lanières serrées sur le plateau et les pentes s'oppose à une maille plus large formée de grandes parcelles autour du canal.

La géographie est une contrainte pour les relations internes au territoire, notamment entre le nord (Pantin, Bobigny, Bondy) et le sud (Bagnolet, Montreuil), mais elle constitue aussi un atout paysager remarquable qui forge l'identité du territoire.



*Le plateau de Romainville est au cœur de l'identité d'Est Ensemble. Vue vers Paris depuis le parc des Guilands-Jean Moulin, à Montreuil © Paul Lecroart / Institut Paris Region*

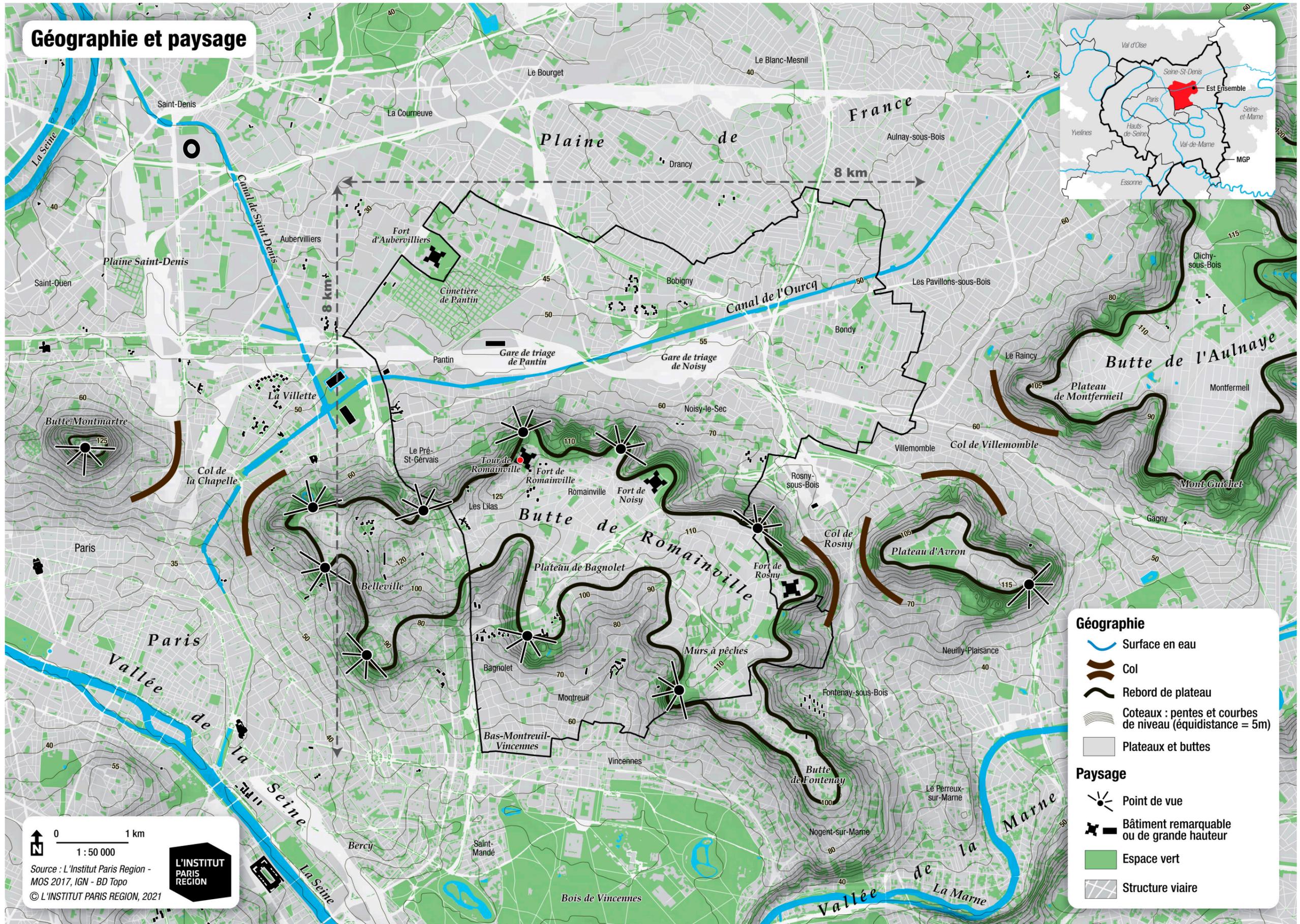
### Indications méthodologiques

Etablie à partir des données de la cartographie de l'occupation du sol de l'Île-de-France (MOS) et de la base de données topographiques de l'Institut géographique national (BD-Topo IGN), cette carte exprime les grands traits du paysage : plateaux séparés par des trouées ou « cols », coteaux marqués par l'ombrage des pentes et le surlignage de la courbe de niveau en rupture de pente, et plaines creusées par les coutr d'eau.

Les grands espaces verts et les bâtiments émergent de la canopée des tissus urbains ordinaires, eux-mêmes composés par la trame des rues.

*Source : L'Institut Paris Region – MOS 2017 et BD-Topo IGN*

# Géographie et paysage



## 1.2. Occupation du sol

Le territoire d'Est Ensemble s'est fortement urbanisé au cours des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, selon une double logique qui marque encore l'espace : d'ouest en est, depuis Paris vers la périphérie, le développement urbain a touché plus tôt les plaines, plus accessibles, avant de grimper sur le plateau.

Aujourd'hui, les milieux naturels représentent moins de 2% du territoire, tandis que les espaces ouverts artificialisés en constituent environ 16%, autant que les espaces d'activités économiques. L'habitat occupe environ 45% du territoire d'Est Ensemble, réparti à parts égales entre habitat collectif et individuel.

La carte de l'occupation des sols (2017) distingue trois espaces :

- en première couronne de Paris, de Pantin à Montreuil : des tissus d'habitat collectif avec une forte mixité de fonctions (activités, équipements, bureaux) ;
- en deuxième couronne, sur les hauteurs de Montreuil et Romainville et dans la plaine à Bondy et Bobigny : un ensemble à dominante pavillonnaire incrusté de grands ensembles d'habitat social ;
- un large corridor autour de l'ex-RN3, du faisceau ferré et du canal de l'Ourcq, d'activités industrielles, logistiques et de services urbains qui sépare le nord du reste du territoire d'Est Ensemble.

L'analyse des mutations de l'occupation des sols entre 2008 et 2017 témoigne des dynamiques de recyclage urbain à l'œuvre sur le territoire, avec une réduction des espaces ouverts artificialisés, comme les friches ou les jardins (-3%) et des espaces industriels (-4%), parallèlement à une augmentation des surfaces d'habitat collectif (+4%) et des chantiers.

Les espaces ayant muté se répartissent de manière assez équilibrée dans le territoire, témoignant de la forte part des changements d'affectation des sols en diffus, notamment sur le plateau de Romainville. Des concentrations plus importantes de mutations s'observent le long du canal et dans certaines opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain.



Habitat collectif, pavillons et grands équipements sur le plateau (Bagnolet, Les Lilas et Romainville)  
© DRIEA / Gobry

### Evolution de l'occupation du sol entre 2008 et 2017 sur le territoire d'Est Ensemble

	Type d'occupation du sol	Surface en 2008 (ha)	Surface en 2017 (ha)	Bilan
	Bois et forêts	27,4	27,2	-0,2
	Milieux semi-naturels	17,1	15,1	-2
	Espaces agricoles	6,6	5,9	-0,7
	Eau	21	21	0
	<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>72</b>	<b>69,2</b>	<b>-2,8</b>
	Espaces ouverts artificialisés	650,9	631,6	-19,3
	<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>650,9</b>	<b>631,6</b>	<b>-19,3</b>
	Habitat individuel	852,5	855,6	+3,1
	Habitat collectif	850,3	884,5	+34,2
	Activités	688,4	659,6	-28,8
	Equipements	325,5	323,6	-1,9
	Transports	445,7	436,7	-9
	Carrières, chantiers, décharges	33,6	58,3	+24,6
	<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>3196,1</b>	<b>3218,2</b>	<b>+22,1</b>
	<b>Total</b>	<b>3919</b>	<b>3919</b>	

### Indications méthodologiques

L'Institut Paris Region assure un suivi régulier de l'occupation du sol de l'Île-de-France au travers du Mode d'occupation des sols (MOS), carte informatisée de la manière dont l'espace régional est utilisé. Le premier inventaire complet de l'occupation du sol date de 1982. L'Institut Paris Region l'a actualisé régulièrement depuis en 1987, 1990, 1994, 1999, 2003, 2008 et en 2017).

Grâce à sa précision thématique (81 postes de légende) et géométrique (1/5 000<sup>e</sup>), le MOS permet de visualiser et d'analyser en détail les évolutions de l'occupation du sol régional : urbanisation, mutation des tissus urbains, transformation des espaces ruraux... C'est un outil de mesure des politiques, comme celle du Zéro artificialisation net (ZAN).

Chaque mise à jour est établie à partir d'une couverture photographique aérienne complète de l'Île-de-France et de diverses sources d'informations complémentaires (fichiers administratifs, informations adressées par les communes, etc.). Sur le territoire d'est Ensemble, la mise à jour est réalisée à partir de deux orthophotographies numériques couleur d'une résolution de 6,5 cm.

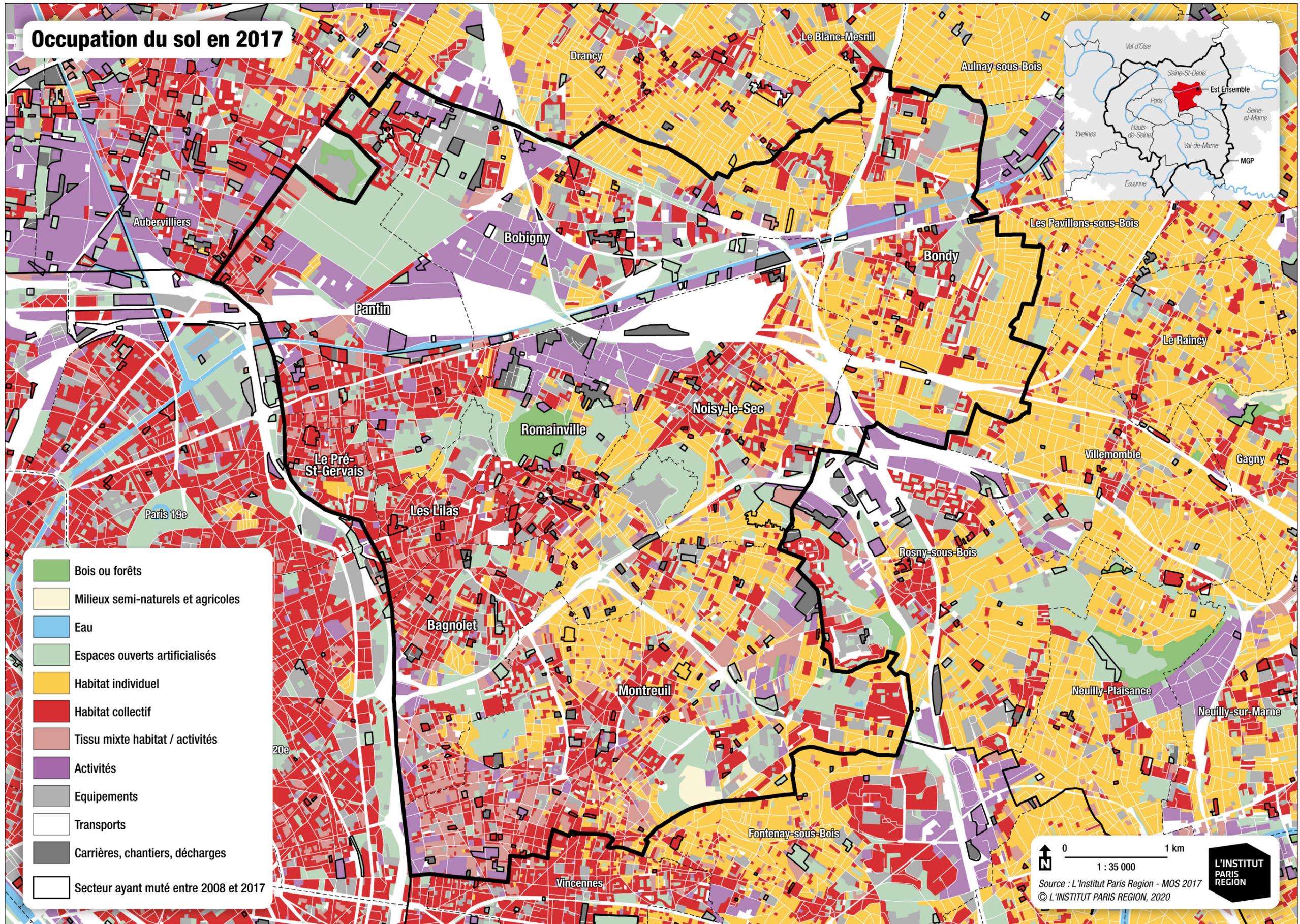
Cette technique efficace permet un travail précis et fiable. Il n'y a pas de vérifications terrain, les erreurs sont détectées par retour des collectivités ou par croisement avec des fichiers administratifs lorsque c'est possible.

### Pour aller plus loin

Comment le Mos vous aide à comprendre votre territoire, Note rapide Planification, n° 812, L'Institut Paris Région, 11 juillet 2019

Source : L'Institut Paris Region – MOS 2017

# Occupation du sol en 2017







# 2. HABITANTS

Fête aux murs à pêches à Montreuil © Paul Lecroart / Institut Paris Region

## 2.1. Évolutions démographiques

### Une croissance démographique soutenue

Le recensement de la population de l'INSEE montre que le recentrage de la croissance démographique dans la proche couronne s'est accéléré lors de la dernière période intercensitaire (2008-2018), par rapport à la période 1990-2008. Le département de la Seine-Saint-Denis est à l'origine d'une large part de cette croissance en proche couronne, avec une croissance annuelle moyenne de 0,81 %.

Avec 426 000 habitants et une croissance annuelle moyenne de 0,80 % par an, Est Ensemble présente une croissance démographique en hausse par rapport à la période intercensitaire précédente (0,48 % par an entre 1990 et 2008). Cette croissance est proche du niveau départemental et supérieure au niveau francilien. Est Ensemble représente sur la période récente le second EPT le plus dynamique de Seine-Saint-Denis, après Plaine Commune (1,04 % par an).

Entre 1990 et 2008, les communes limitrophes à Paris (Le Pré-Saint-Gervais, Pantin, Les Lilas) et Bondy ont connu une croissance démographique supérieure aux autres communes d'Est Ensemble. Entre 2008 et 2018, ce sont les communes de Noisy-le-Sec, Bobigny, Pantin et Romainville qui présentent les croissances démographiques les plus fortes.

Comme pour l'ensemble de la région Île-de-France et plus particulièrement la Seine-Saint-Denis, la croissance démographique d'Est Ensemble reste portée exclusivement par le solde naturel (naissances moins décès), tandis que son solde migratoire (arrivées moins départs) est négatif. La croissance démographique liée à l'excédent naturel a augmenté au cours de la période récente tandis que le déficit migratoire s'est réduit. C'est notamment le cas dans les communes dynamiques de la période récente (Bobigny, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville). A contrario, le déficit s'est accentué à Bondy, Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas.

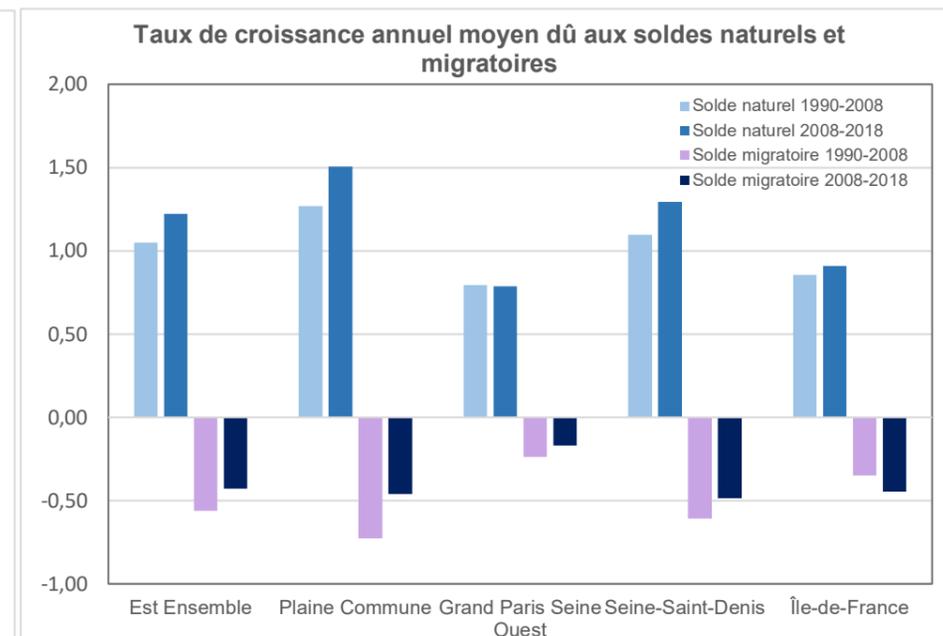
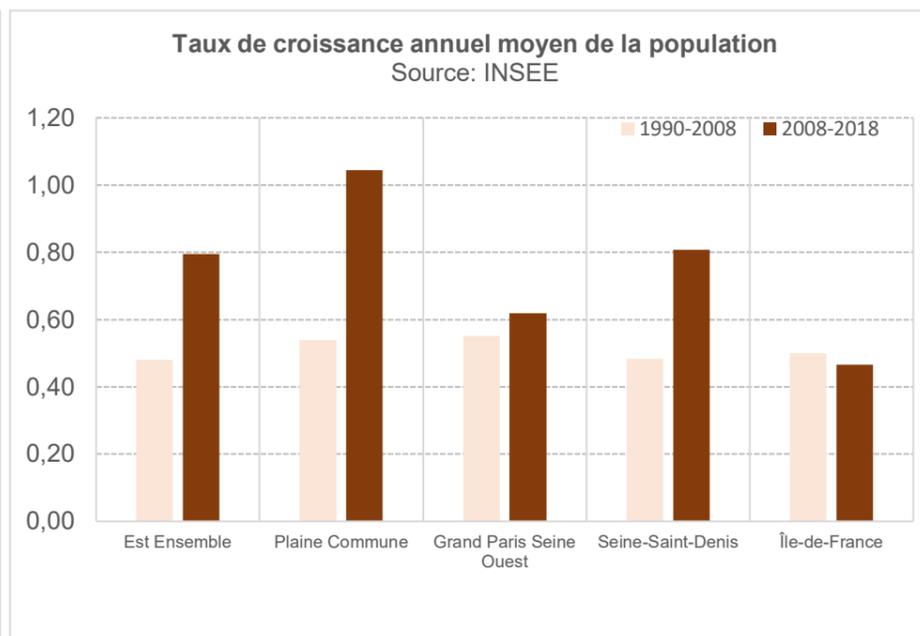
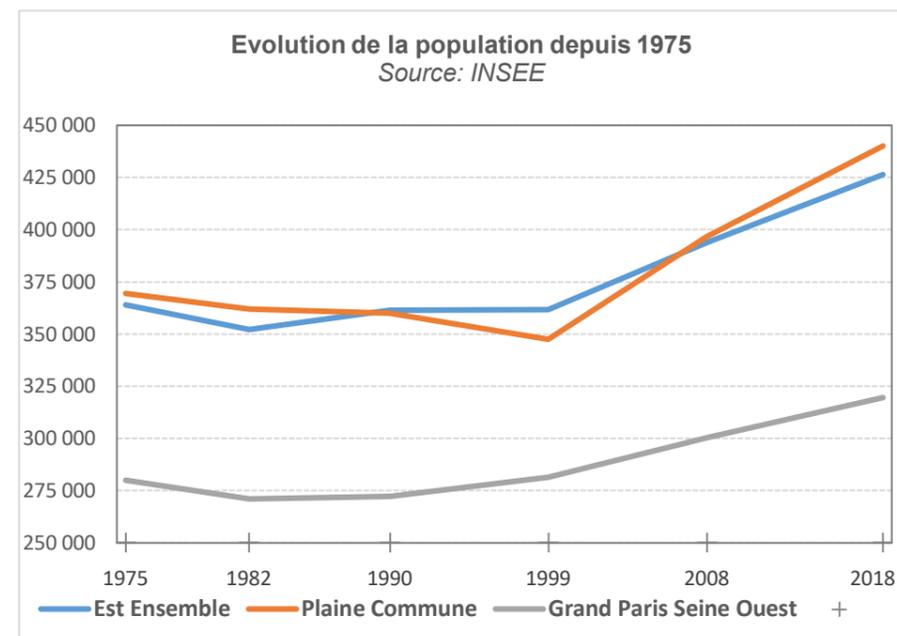
Ces évolutions invitent à une réflexion sur les objectifs de peuplement à l'horizon 2030-2040. Faut-il réduire les départs en favorisant les parcours résidentiels et notamment les décohabitations de jeunes adultes sur le territoire d'Est Ensemble ? Faut-il favoriser les arrivées en renforçant l'attractivité résidentielle ? Quelle offre de logements développer ? Et quelle réponse en offre d'équipements, de services, d'espaces verts ou de transports aux évolutions démographiques ?

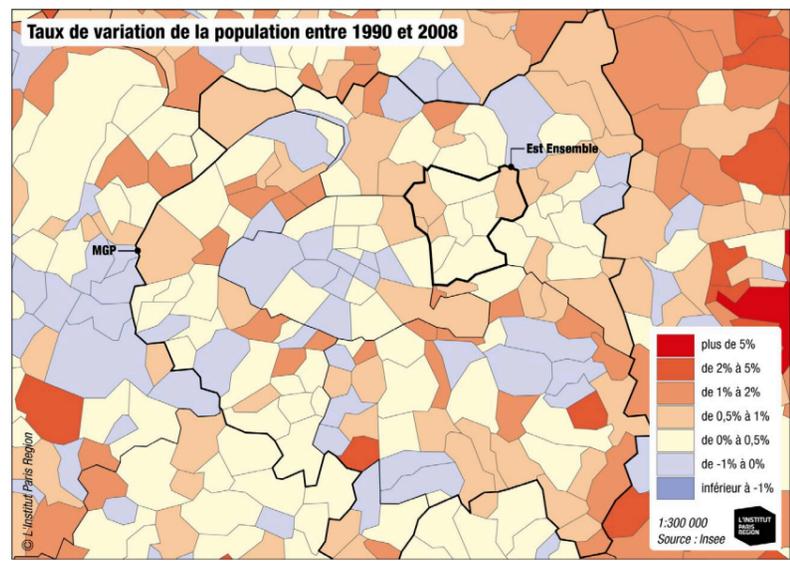
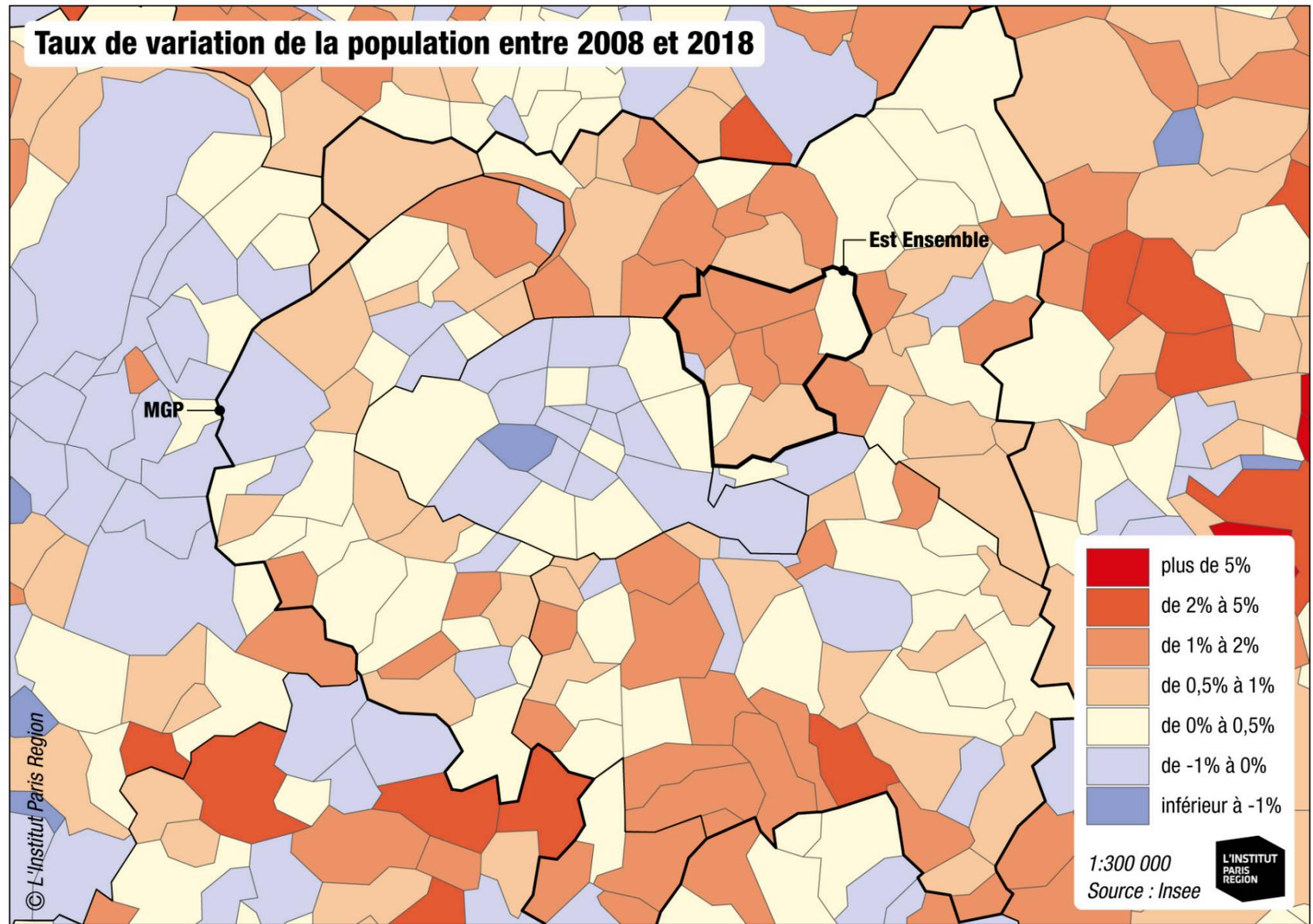
#### Indications méthodologiques

Le recensement repose sur une collecte d'information annuelle. Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements. En cumulant cinq enquêtes, 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données.

Les cinq dernières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2016 à 2020 et correspondent au millésime 2018. Les résultats du recensement sont publiés chaque année. La carte ci-contre présente la dynamique démographique sur la période 2008-2018 qui contraste avec l'évolution modérée de la période 1990-2008 (page suivante).

Source : INSEE 1990, 2008 et 2018 / L'Institut Paris Region





La croissance démographique est portée par le solde naturel à Est Ensemble, Montreuil  
© Paul Lecroart / Institut Paris Region

## 2.2. Densité de population

Lorsque l'on rapporte les données de population de l'INSEE aux espaces d'habitat du territoire, la carte révèle le différentiel important de densité de part et d'autre de la limite de Paris : Est Ensemble connaît en 2016 des densités de population à l'hectare intermédiaires entre les fortes densités de l'est de Paris ou de Vincennes et celles des communes à dominante pavillonnaire du nord et de l'est de la Seine-saint-Denis.

Le deuxième trait caractéristique du territoire d'Est Ensemble est la présence de grands espaces très peu habités le long de la Corniche des forts, autour des Murs à pêches et surtout autour du canal (Plaine de l'Ourcq). La mutation engagée des activités industrielles dans ce secteur apporte davantage de mixité urbaine, contribuant à réduire cette discontinuité entre le sud et le nord du territoire.

Les zones d'habitat les plus denses (> 250 habitants/hectares) se rencontrent dans les quartiers de faubourg (quartiers des Quatre-Chemins et des Sept-Arpents à Pantin et du Bas-Montreuil), dans les centres villes (Pantin, les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec et Bondy) et dans certains quartiers d'habitat social.

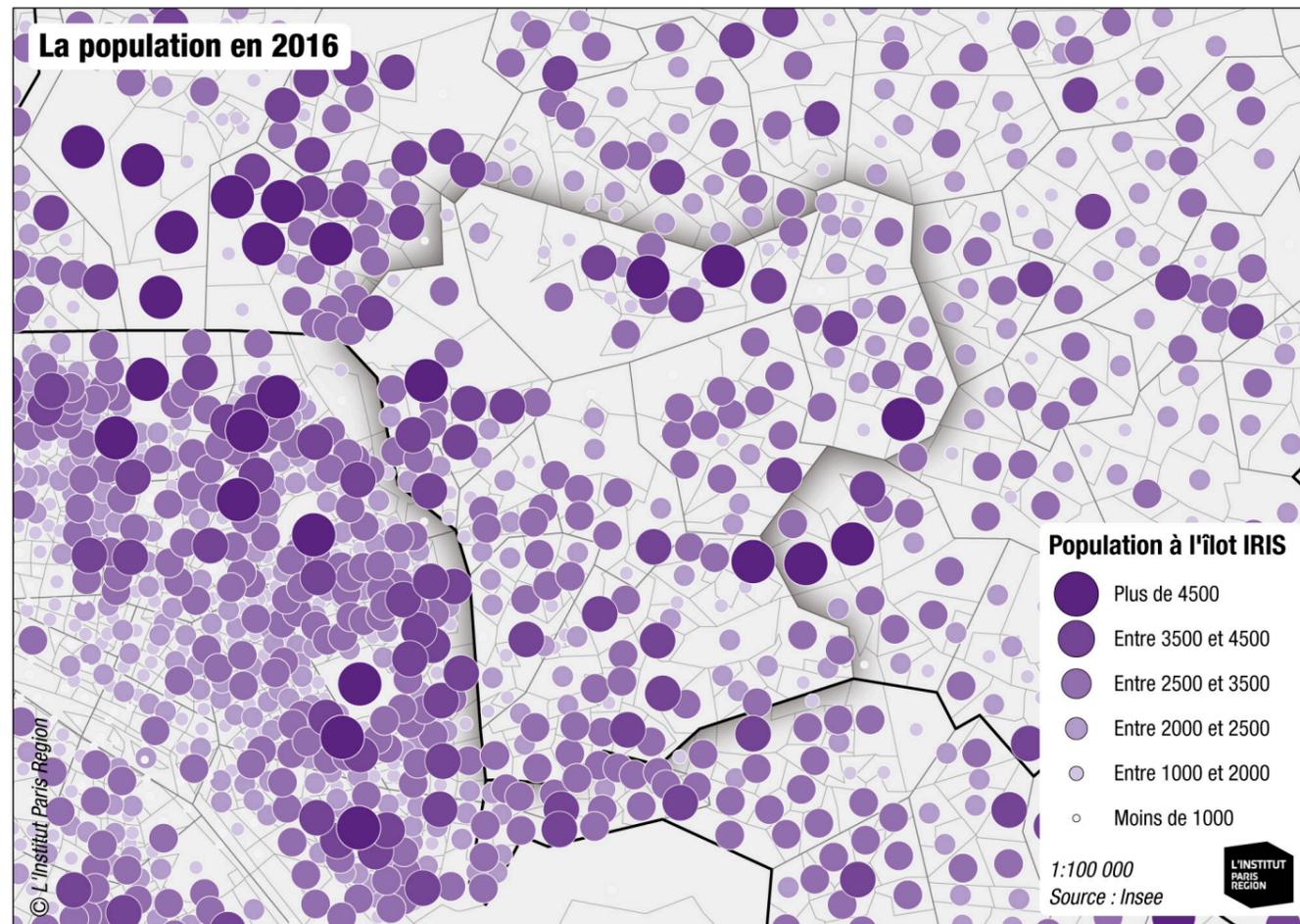
Des densités assez fortes, entrecoupées de zones de plus faibles densités se remarquent aussi dans les grands ensembles de Bobigny, Les Courtilières à Pantin, les Grands Pêcheurs et Montreuil à Montreuil. Ces secteurs se révèlent lorsqu'on fait apparaître les îlots IRIS (cf. Indications méthodologique) en fonction de la taille de leur population. Certains secteurs pavillonnaires apparaissent comparativement assez denses comme les trois communes à Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil, les Grands-Champs à Romainville. La densification bâtie de certains quartiers entre 2006 et 2016, manifeste sur le terrain, est difficile à percevoir sur les cartes.

### Indications méthodologiques

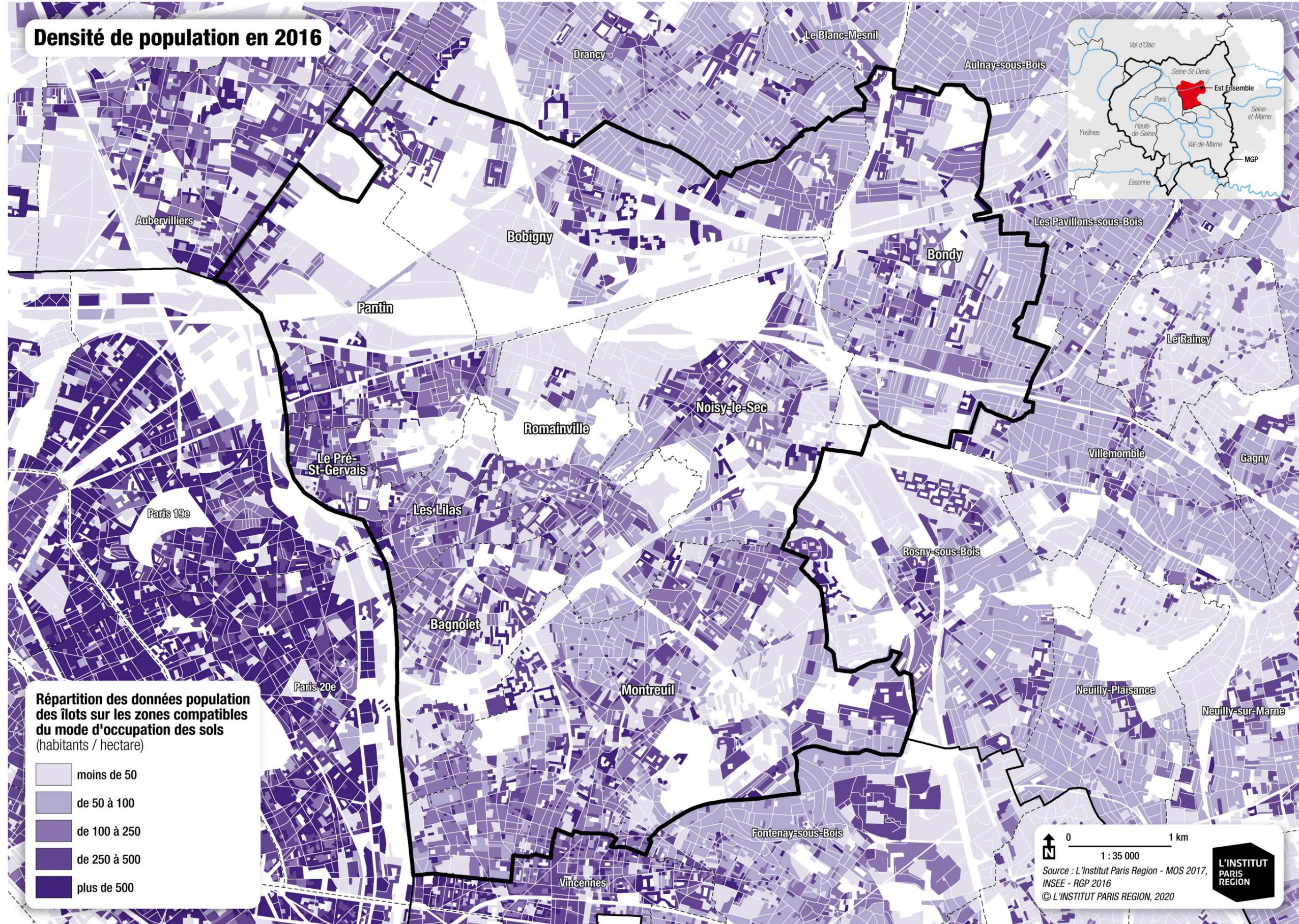
Les cartes de la population et de la densité de population en 2016 ont été élaborées à partir des données du recensement de la population 2016 de l'INSEE, à l'échelle de l'îlot IRIS (découpage du territoire en mailles de taille de population homogène). On obtient une vision plus fine à l'échelle de l'IRIS, permettant de visualiser plus précisément la répartition de la population (carte ci-dessous à gauche, avec des cercles proportionnels à la population de l'îlot) et les densités de population à l'intérieur de chaque îlot (carte page suivante).

La carte de l'Atlas d'Est Ensemble de 2011 (ci-dessous à droite) utilisait une donnée légèrement différente, à savoir une ventilation de la population des îlots IRIS sur les zones d'habitat du Mode d'occupation des sols (MOS) de L'Institut Paris Region.

Source : INSEE – RP 2016



# Densité de population en 2016



## 2.3. Structure par âge de la population

### Une population jeune, un vieillissement à l'œuvre

En 2016, 28 % de la population d'Est Ensemble est âgée de moins de 20 ans, soit une part stable depuis 2006. Cette proportion est proche du niveau départemental (29 %) et supérieure au niveau régional (26 %). La part des jeunes est particulièrement élevée dans les quartiers situés au nord du canal de l'Ourcq (Bobigny et Pantin) et à l'Est (Bondy).

Au cours de la période récente, Est Ensemble se distingue par une hausse marquée de la part des personnes âgées de 60 ans ou plus, en volume comme en proportion. Cette évolution est à l'origine de la baisse de l'indice de jeunesse. Le parc de logement des « bas pays » de Romainville et surtout de Noisy-le-Sec est occupé par une forte proportion de personnes de 60 ans et plus.

Le taux de natalité, important sur le territoire (17,9 pour 1 000) comme dans le reste de la Seine-Saint-Denis, laisse présager un maintien de la population jeune au sein du territoire d'Est Ensemble.

Ces évolutions interrogent les politiques publiques. Comment assurer une réponse à l'ensemble des besoins spécifiques à chaque classe d'âge ? Quel est l'impact des évolutions démographiques sur les équipements liés à la petite enfance, puis à la scolarité et à l'enseignement supérieur ?

Face à l'augmentation des personnes âgées de 60 ans ou plus, quelle offre développer à destination des personnes vieillissantes qui tendent à vivre plus longtemps dans leur logement ? Comment accompagner le maintien à domicile tout en assurant des soins médicaux de proximité ?

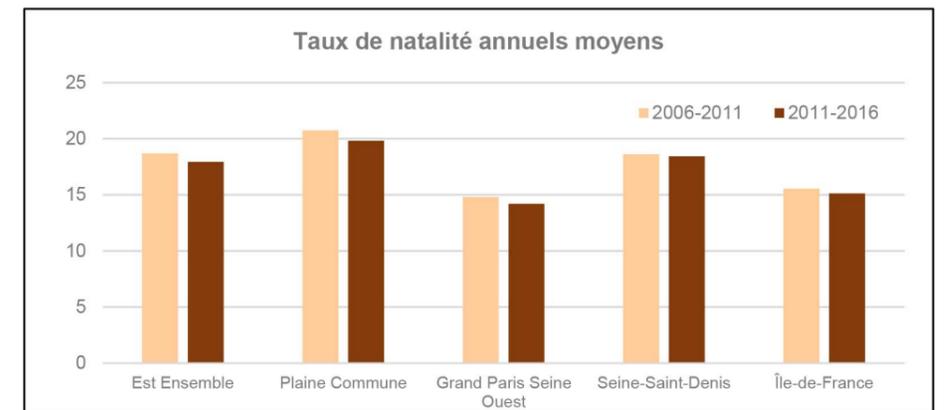
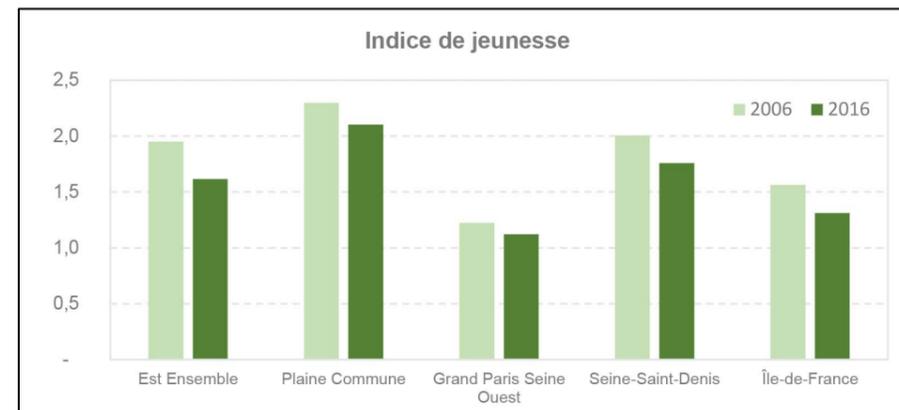
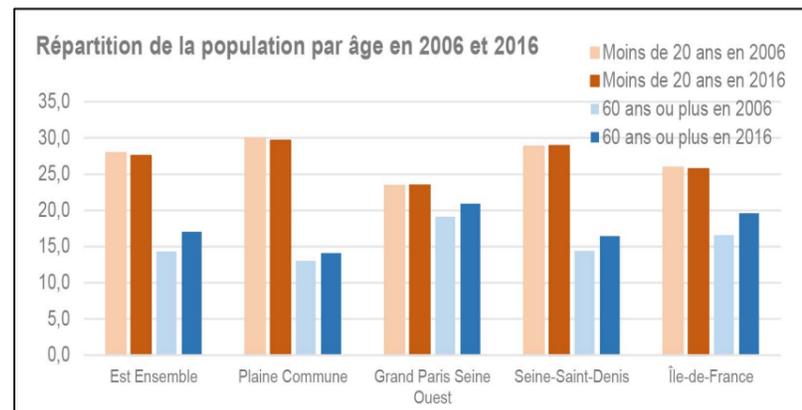
#### Indications méthodologiques

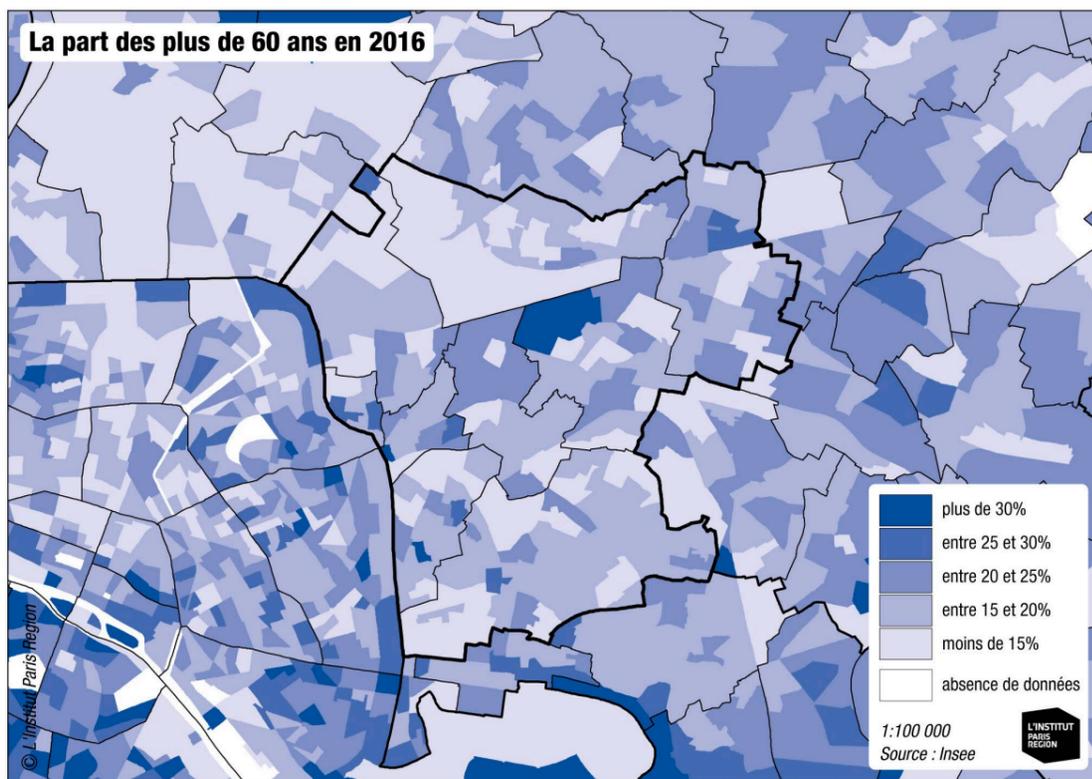
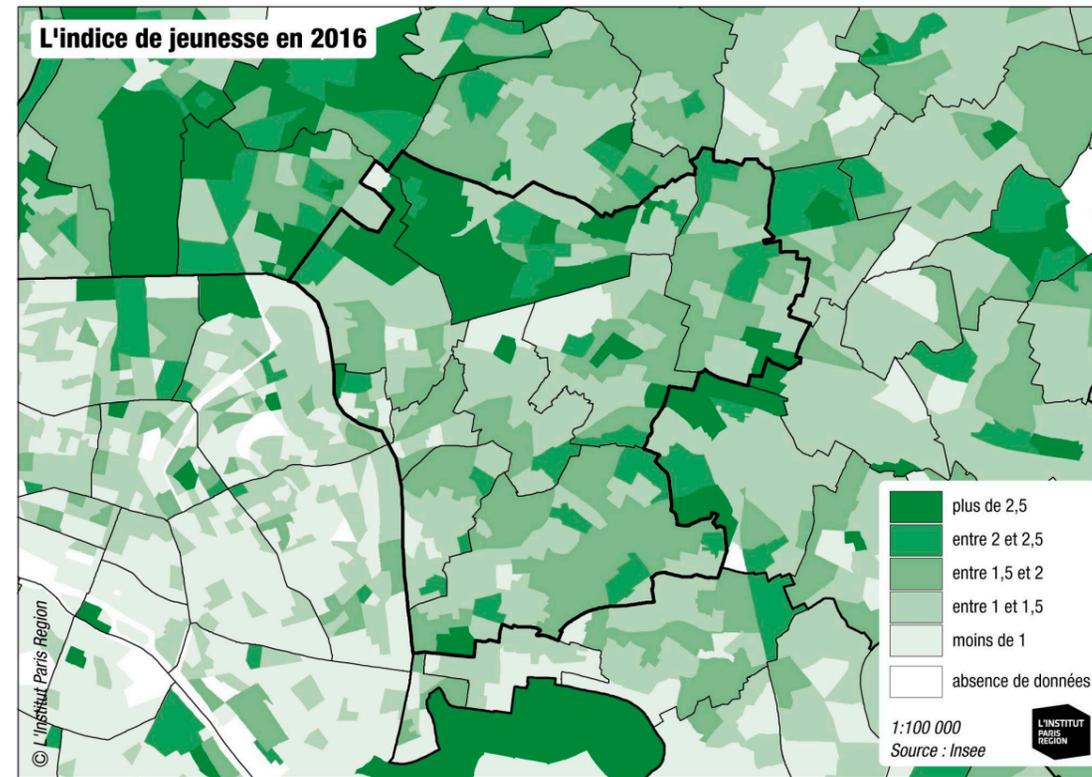
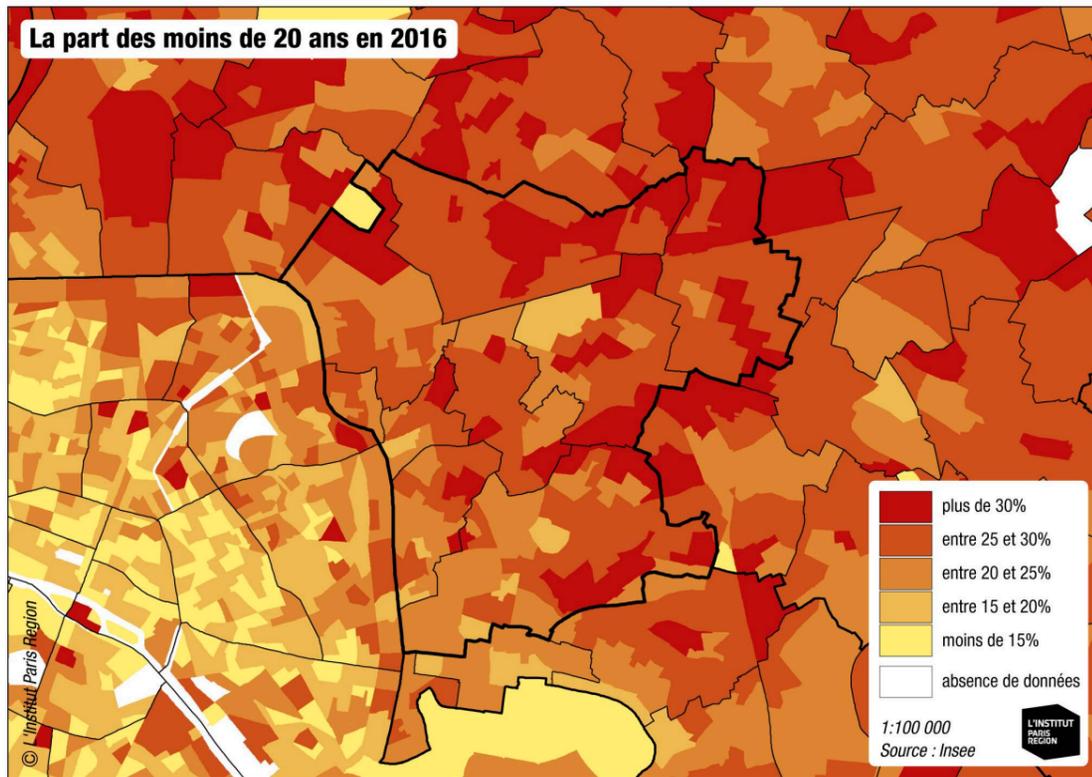
L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Un indice de 2, par exemple, signifie que pour 1 personne âgée de 60 ans et plus sur le territoire, résident 2 personnes de moins de 20 ans.

Sources : INSEE – RP 2006 et 2016, L'Institut Paris Region 2020



Équipement sportif intergénérationnel à Bobigny © Paul Lecroart / Institut Paris Region





## 2.4. Profil socio-économique des habitants

### Un territoire pauvre, espace de transition entre les communes plus prospères du Val-de-Marne au sud et les communes défavorisées du nord de la Seine-Saint-Denis

Le revenu disponible médian par unité de consommation francilien est supérieur de 33% au revenu disponible des ménages résidant au sein des communes d'Est Ensemble. Cet écart à la médiane régionale, très marqué, est relativement similaire à ce qui est observé pour l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis, et moins prononcé que pour le territoire de Plaine Commune. Est Ensemble, avec un revenu disponible médian par UC de 17 880 € appartient avec Plaine Commune (15 310 €) et Paris Terres d'envol (17 510 €) aux trois territoires les plus pauvres d'Île-de-France en 2018.

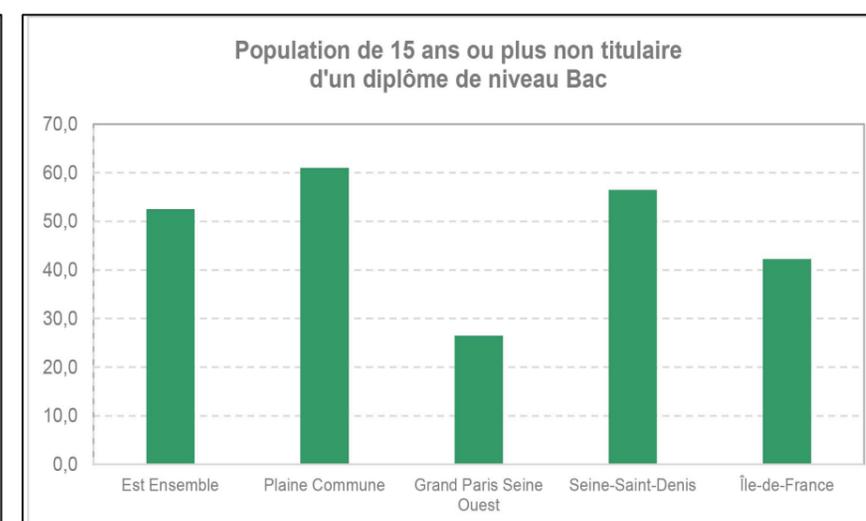
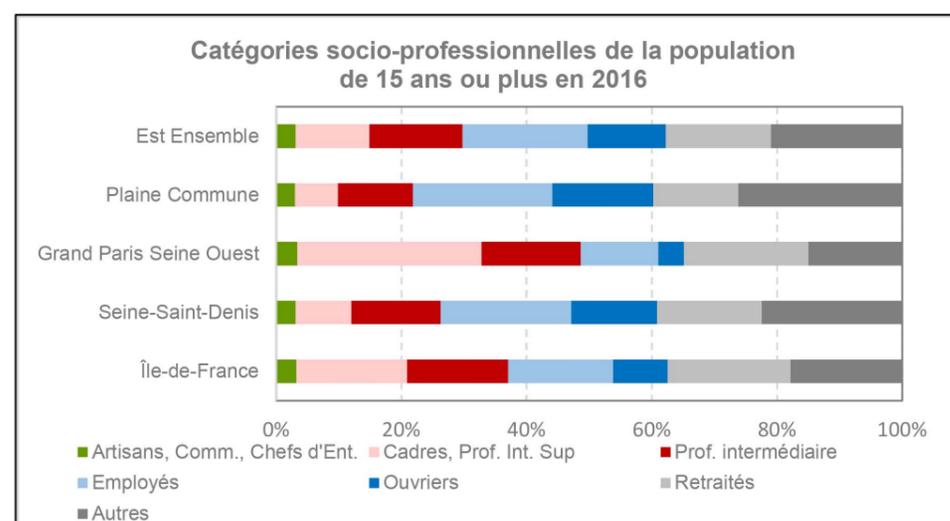
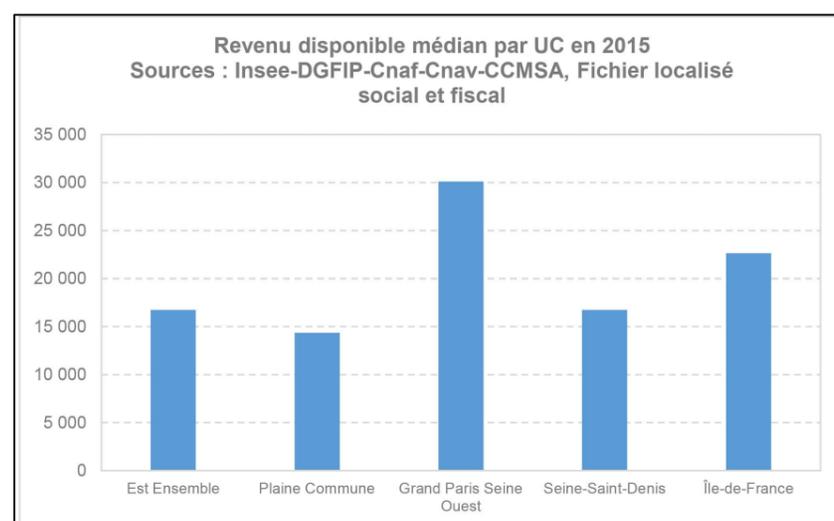
Toutefois, les évolutions 2012-2018 (données les plus récentes) sont disparates au sein du territoire.

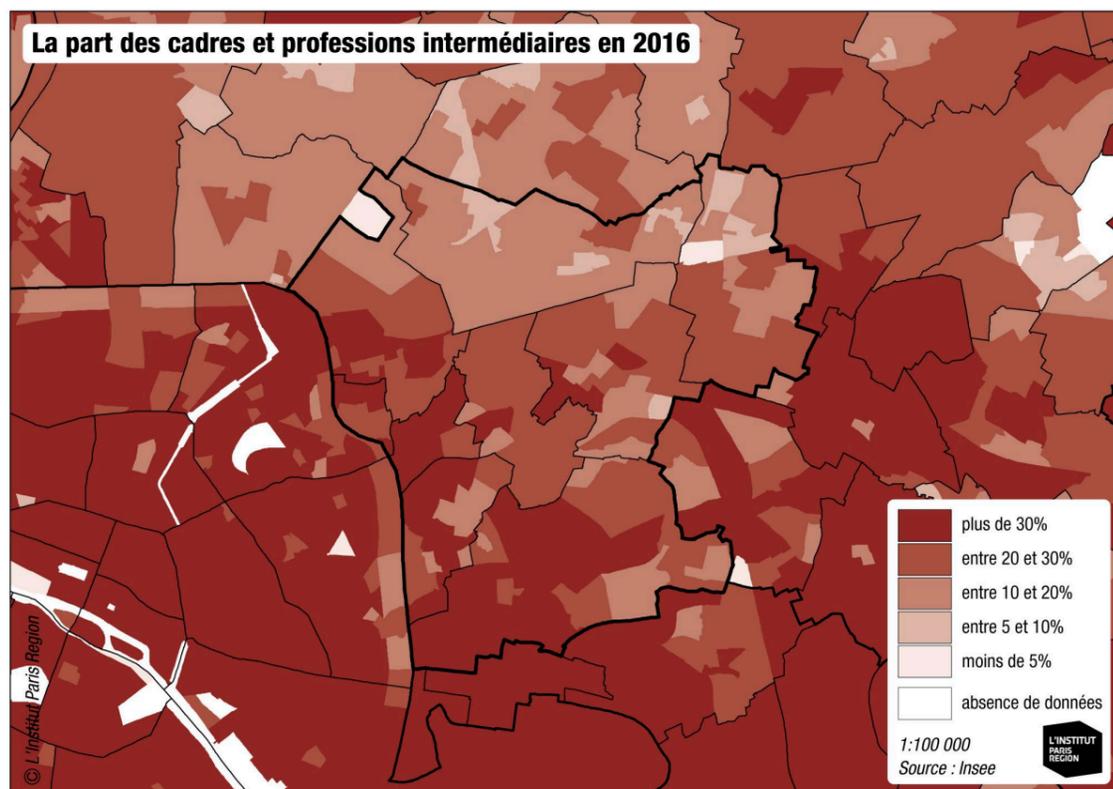
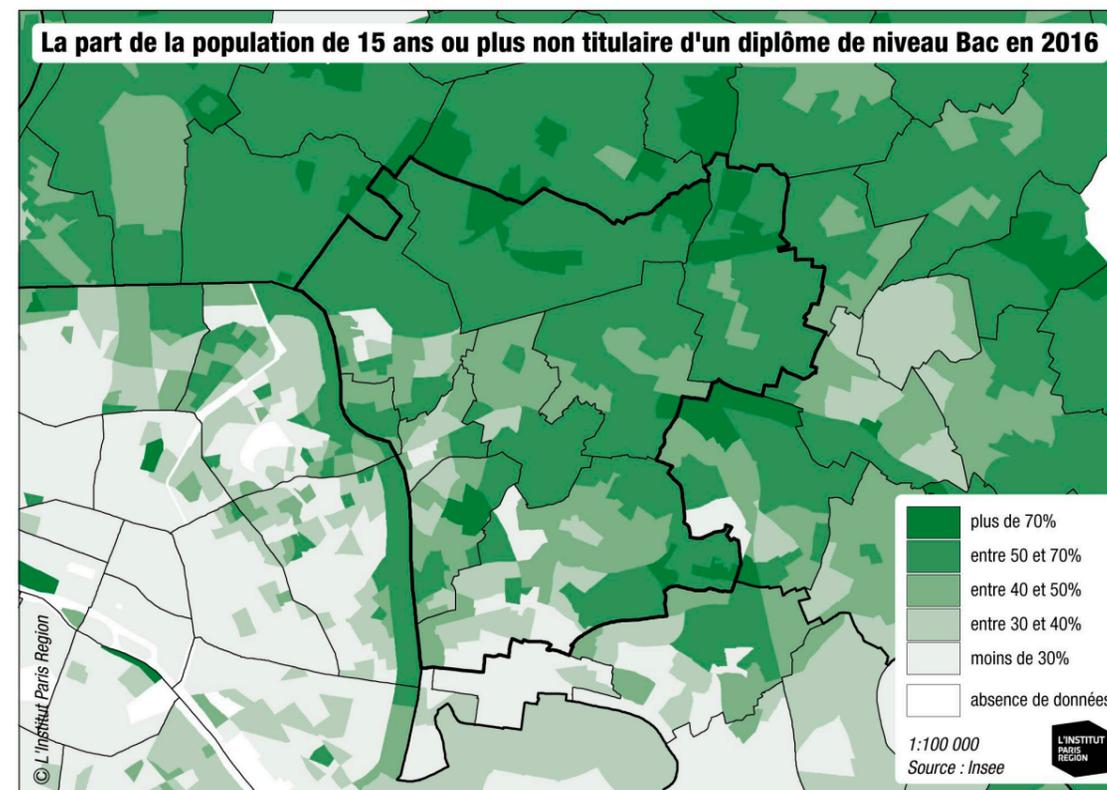
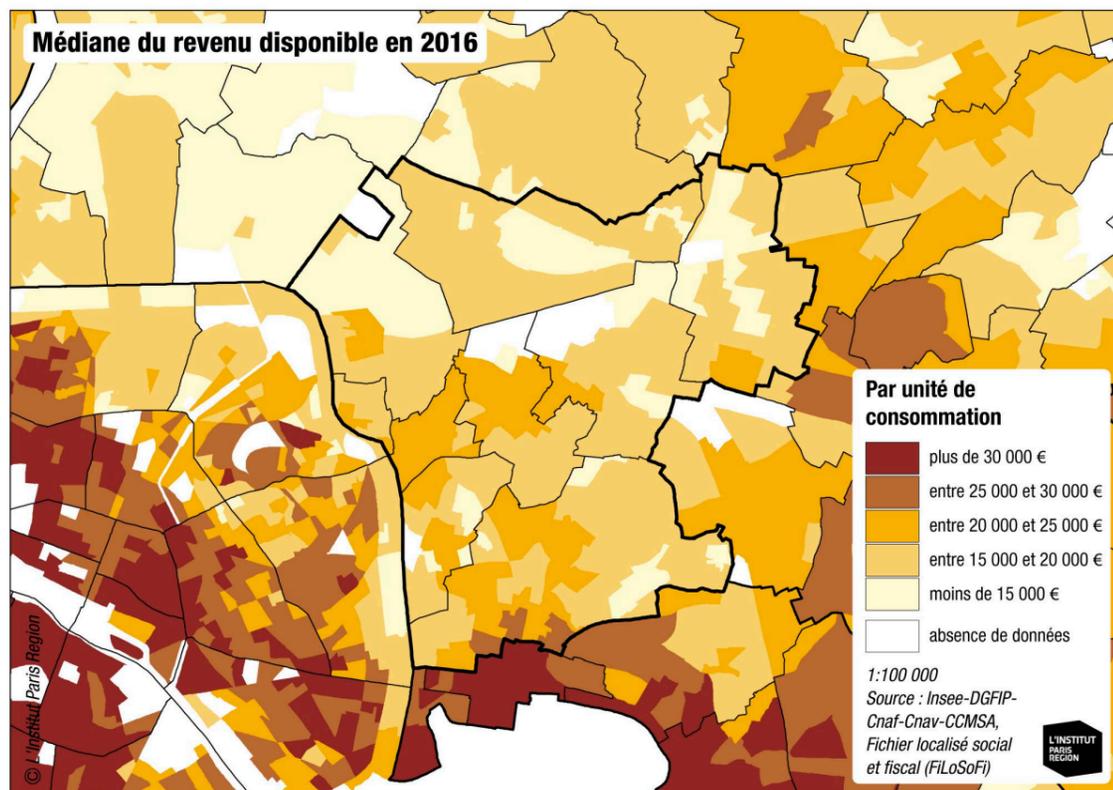
- Quatre communes ont un niveau de vie médian supérieur à celui de la Seine-Saint-Denis et l'écart s'est accru entre 2012 et 2018. Dans la commune Les Lilas, le revenu disponible médian est le plus élevé d'Est Ensemble. Il était supérieur de 29 % à celui de la Seine-Saint-Denis en 2012, cet écart est de 32% en 2018. Au Pré-Saint-Gervais, cet écart est passé de +6% à +12,5%, à Montreuil, de +6 à +10,5% et à Romainville, de 0% à +6,4%. Ces communes se sont donc en partie gentrifiées. Toutefois, il est à noter qu'aucune commune n'a un niveau de vie équivalent au niveau de vie francilien.
- Deux communes avaient un niveau de vie médian inférieur à celui de la Seine-Saint-Denis en 2012 et l'écart s'est réduit voire est devenu positif en 2018. C'est le cas de Pantin dont le niveau de vie était inférieur de 7% à la Seine-Saint-Denis en 2012 et lui est supérieur de 1,3% en 2018 et de Bagnolet dont le niveau de vie était inférieur de 4,4% au 93 en 2012 et de 0,4% en 2018.
- Enfin, trois communes sont restées en dessous du niveau départemental avec un écart identique ou plus important : Bobigny demeure la commune la plus pauvre et l'écart avec le niveau de vie départemental est resté quasiment identique (de -15,5% à -14%). A Bondy, l'écart s'est accentué (de -4 % à -8 %) ainsi qu'à Noisy-le-Sec, de -3 % à -4,5 %.

Les répartitions par catégories socio-professionnelles et par niveau de formation reflètent en partie les distributions de revenu des ménages. Avec 32 % d'employés et d'ouvriers et 53 % de la population de 15 ans ou plus non titulaire d'un diplôme de niveau Baccalauréat, Est Ensemble se situe dans la moyenne départementale, nettement plus élevée que celles franciliennes. Les habitants du nord et de l'est du territoire sont particulièrement défavorisés en termes de niveau d'éducation.

La part des cadres est plus élevée dans la moitié sud-est du territoire : Pantin, le Pré-Saint-Gervais, les Lilas, Bagnolet et Montreuil. Même si elle reste faible, la part des cadres a augmenté de 3 points entre 2006 et 2016 (de 8,5 % à 11,8 %), notamment dans les communes où ils étaient déjà un peu plus présents (Montreuil, Les Lilas, Pantin).

Dans ce contexte, quelle veille sociale mettre en place ? Comment affiner l'observation des situations socio-économiques à l'échelle des quartiers ? Comment les politiques publiques d'Est Ensemble pourraient-elles concourir à la réduction des inégalités à moyen-long terme ? Quels impacts peuvent-elles avoir sur les conditions de logement des habitants ? Quels impacts sur les dynamiques économiques du territoire ?





#### Indications méthodologiques

Pour comparer les niveaux de vie des ménages, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Ce revenu corrigé permet de tenir compte des différentes compositions familiales et des économies d'échelle opérées par le partage de dépenses.

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage après transferts (prise en compte des prestations et déduction faite des impôts) divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) pour tenir compte des économies d'échelle.

Les cartes offrent une photographie du profil social de la population en 2016. Pour tenir compte des évolutions sociales rapides des habitants du territoire, les analyses de la variable « revenu des ménages » portent sur les évolutions les plus récentes actuellement observables (période 2012-2018).

Sources : INSEE – RP 2006 et 2016, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMS – Fichier localisé social et fiscal 2018, L'Institut Paris Region 2017

## 2.5. Changement d'adresse : arrivées et départs d'Est Ensemble

### Des installations en provenance de Paris et de la proche couronne, des départs à destination du reste du département et de la province

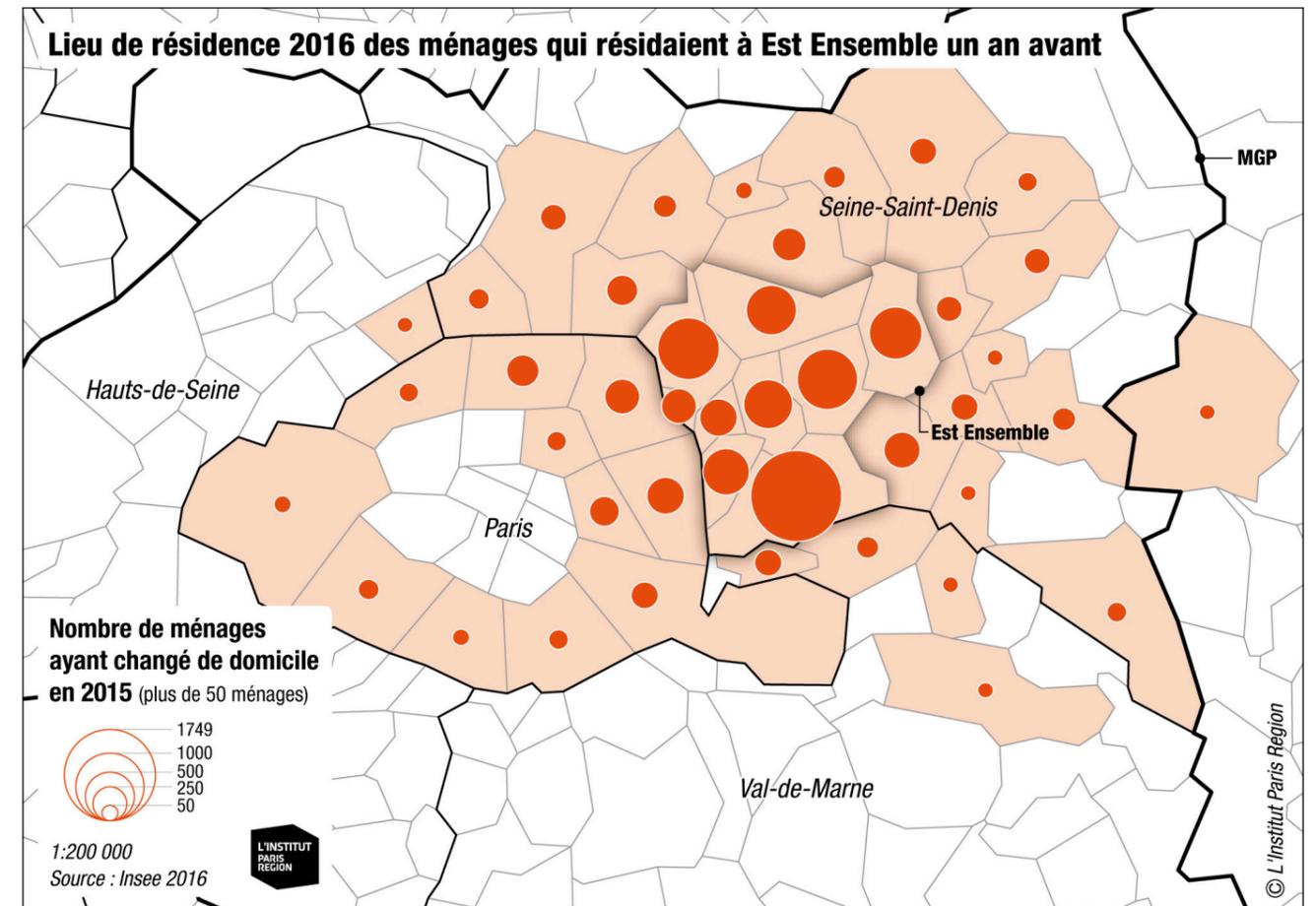
Au cœur des régions métropolitaines, les mouvements de population sont intenses reflétant les changements rapides dans la composition des ménages, les revenus, les lieux d'activité et de statut d'occupation des logements. Au cours de l'année 2015, 6 000 ménages ont changé de logement au sein du territoire Est Ensemble, 9 550 ménages s'y sont installés et 10 300 ménages ont quitté le territoire.

Hors mouvements internes, plus d'une arrivée sur trois correspond à un ménage parisien venant s'installer au sein du territoire d'Est Ensemble, tandis qu'une sur cinq concerne un ménage résidant auparavant dans le reste de la Seine-Saint-Denis. Le rayon d'attractivité du territoire, relativement resserré, est caractéristique des marchés immobiliers franciliens, aux fonctionnements très locaux.

Concernant les ménages ayant quitté le territoire en 2015, leur emménagement s'est fait principalement dans le reste de la Seine-Saint-Denis (un ménage sur quatre) et en province (un ménage sur quatre). La dispersion au sein de l'Île-de-France reste plus importante que pour les arrivées.

Quels sont les atouts et les faiblesses du territoire en termes d'attractivité résidentielle : niveaux de prix concurrentiels, niveaux d'équipements, desserte en transports en commun, environnement et cadre de vie ?

Comment accompagner la diversité des parcours résidentiels au sein d'Est Ensemble au regard des évolutions récentes du marché immobilier ?

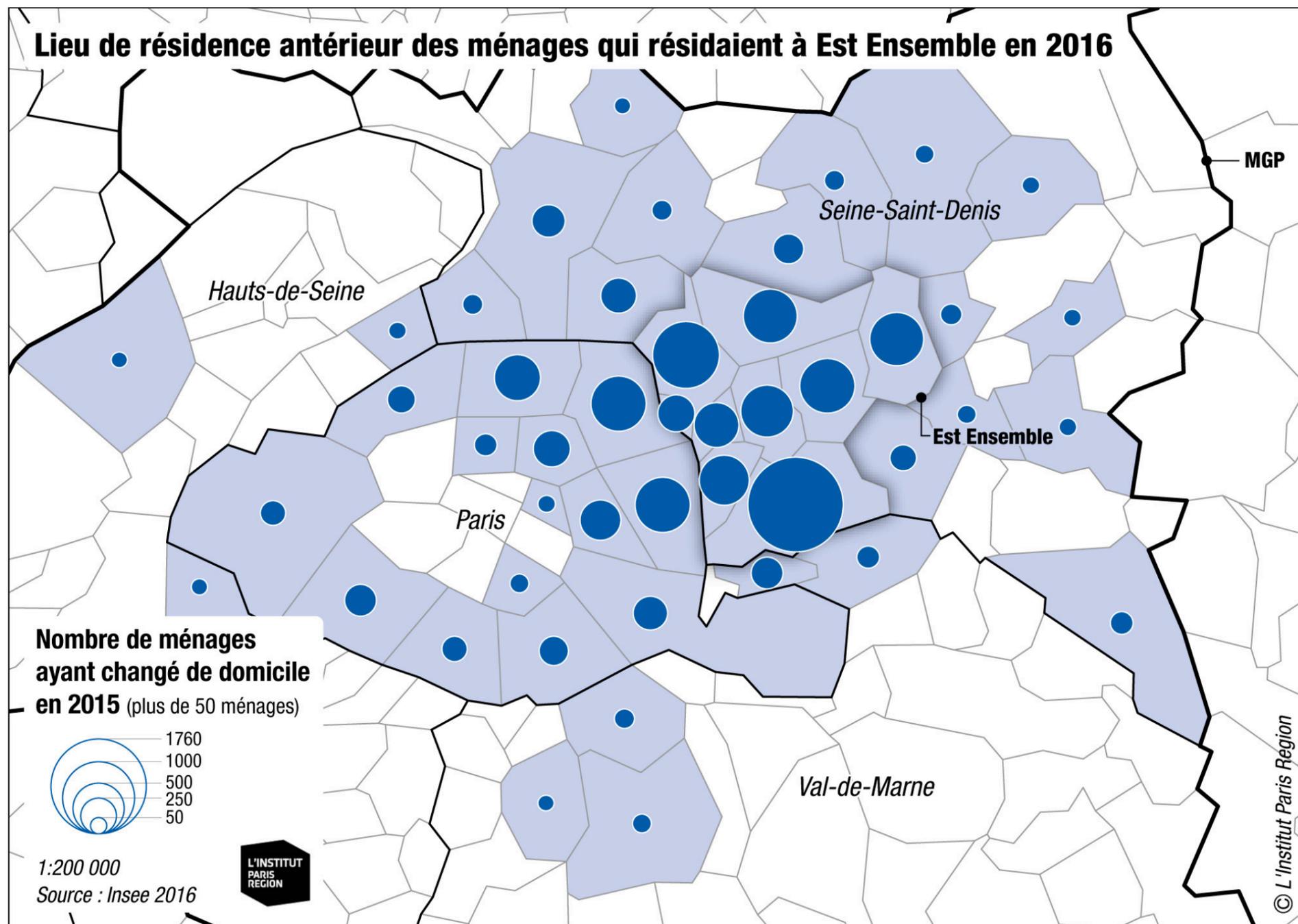


#### Indications méthodologiques

Les bases de l'INSEE sur les flux de "migrations résidentielles" fournissent, pour l'ensemble des communes, les effectifs correspondant aux croisements du lieu de résidence au 01/01/2016 avec le lieu de résidence au 01/01/2015.

Ne sont analysées ici que les données relatives aux ménages ayant changé de domicile entre 2015 et 2016. Par souci de lisibilité, les cartes d'origine et de destination n'indiquent que les communes où plus de 50 ménages sont concernés.

Source : INSEE – RP 2016



Canal de l'Ourcq à Pantin © Paul Lecroart / Institut Paris Region





*Habitat social aux Malassis, Bagnolet © Gobry / DRIEA*

## 3.1. Morphologie de l'habitat

La cartographie des espaces habités (2017) montre que le territoire d'Est Ensemble est scindé en deux par le corridor du canal de l'Ourcq, du faisceau ferré de l'Est et des grandes emprises qui les accompagnent (gares de fret, industrie, logistique, cimetière). Une forte discontinuité spatiale entre le nord de Pantin et de Bobigny et le reste du territoire.

La seconde différenciation à l'intérieur du territoire est celle qui distingue les tissus d'habitat de la première couronne de ceux de la deuxième couronne :

- la première couronne -Pantin, le Pré-Saint-Gervais, les Lilas, Bagnolet, Montreuil, l'Ouest de Romainville- est majoritairement constituée d'un tissu d'habitat continu (bâti villageois ou de faubourg, immeubles mitoyens), dans lequel s'imbriquent des activités économiques et quelques grands ensembles d'habitat ;
- la deuxième couronne -Bobigny, Romainville, Noisy, Bondy- forme un tissu à dominante d'habitat pavillonnaire dans lequel s'insèrent des grands ensembles d'habitat de l'après-guerre.

La carte fait apparaître les secteurs ayant muté dans la dernière décennie (2006-2017) par un contour noir.



Tissu urbain mixte à Bagnolet © Paul Lecroart, Institut Paris Region

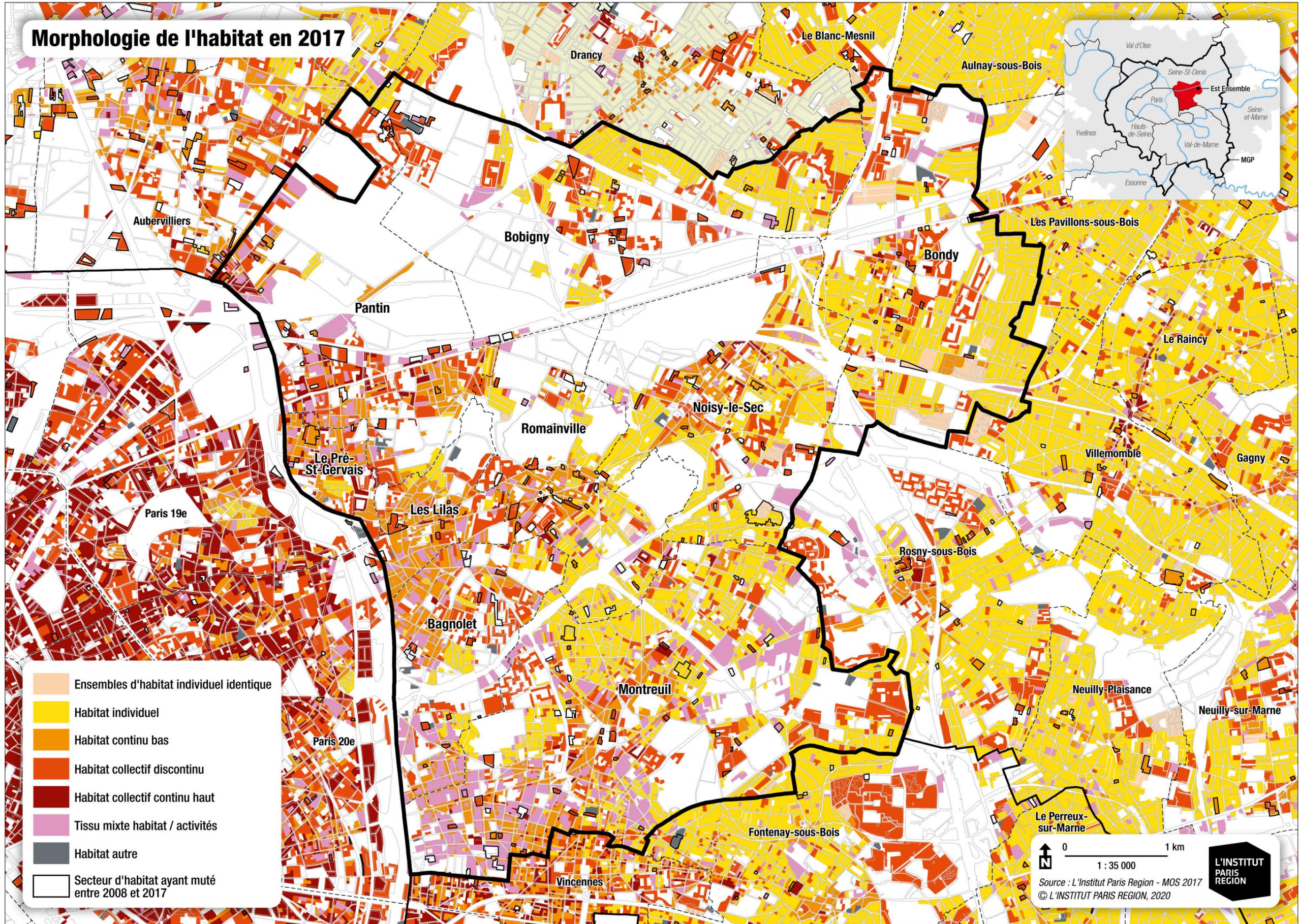
### Indications méthodologiques

La carte est issue du Mode d'occupation du sol (MOS 2017) dont on a sélectionné les postes suivants :

- Habitat individuel : lotissements et constructions individuelles. Si la parcelle a plus de 1 000 m<sup>2</sup> seuls sont pris en compte les bâtiments plus une bande de 10 m, à rattacher si possible à la voirie.
- Ensembles d'habitat individuel identique : ensemble d'habitations réalisé par un même promoteur, maisons le plus souvent identiques et disposées régulièrement.
- Habitat continu bas : R+1 à R+3. Les zones concernées sont surtout linéaires, en bordure de voirie dans les faubourgs et les centres anciens et dans les nouveaux quartiers "maisons de ville".
- Habitat collectif continu haut : R+4 à R+7. Il s'agit de centres urbains (immeubles haussmanniens ou ceux en brique de l'immédiat après-guerre). S'il y a des jardins dans ces zones, ils sont traités en espaces verts.
- Habitat collectif discontinu (ensembles relativement récents, tours et barres notamment) : R+4 à R+12 et plus. Sont indiqués à l'intérieur de ces zones les parkings, espaces verts, commerces, aires de jeux faisant partie intégrante de l'ensemble et repérés en tant que tels.
- Habitat autre : il s'agit essentiellement des hôtels (hors zone d'activité), auberges de jeunesse, centres d'accueil, centres de vacances et de loisirs, foyers de travailleurs et d'étudiants, couvents, séminaires, maisons de retraite, habitat précaire ou mobile (caravanes ou mobil-homes isolés).
- Tissu Mixte Habitat / Activités : espaces d'habitat ponctués d'activités à caractère industriel (locaux d'activités, laboratoires, entrepôts, ateliers, etc.).

Source : L'Institut Paris Region – MOS 2017

# Morphologie de l'habitat en 2017



## 3.2. Parc social et politique de la ville

### Un parc social important, en profonde restructuration dans le cadre du NPNRU

Avec 69 000 logements sociaux dont près de 65 500 conventionnés, Est Ensemble dispose d'un parc locatif à loyer modéré représentant 41 % de l'ensemble des résidences principales. Une proportion élevée, supérieure de six points à celle du département (35 %) et de 17 points à celle observée au niveau régional (24 %).

La part des locataires du parc privé, représentant un peu plus du quart des ménages (27 %), se situe quant à elle entre les moyennes départementale (26,5 %) et régionale (28 %). Par effet de vases communicants, la part des ménages occupant un logement dont ils sont propriétaires (35 %) est nettement inférieure à ce qui est observé en Île-de-France (47 %) ou même en Seine-Saint-Denis (40 %). La répartition des logements par statut d'occupation reste toutefois très hétérogène selon les territoires, et au sein même des communes entre les différents quartiers qui les composent.

Sur le territoire d'Est Ensemble, 19 quartiers caractérisés par la faiblesse de revenus des habitants, relèvent de la « politique de la ville », politique de solidarité qui vise à réduire les écarts de développement entre les territoires en améliorant les conditions de vie des habitants des quartiers défavorisés (éducation, santé, logement, sport, culture, services, transports). Ils rassemblent environ 152 000 habitants. Le contrat de ville signé en 2015 orchestre cette politique. Deux quartiers d'Est Ensemble situés à Bagnolet-Montreuil et aux Lilas font également l'objet d'une « veille active » au motif des difficultés particulières qu'ils rencontrent.

Simultanément, 12 quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus marqués bénéficient du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) initié en 2014, qui constitue le volet urbain de la politique de la ville et cherche à favoriser la mixité de l'habitat, le désenclavement des quartiers, leur développement économique, l'accessibilité aux équipements publics, la transition écologique. 90 000 habitants sont concernés. 7 projets sont d'intérêt national et 5 d'intérêt régional. Dans ce cadre, afin d'engager la démolition et la construction de logements sociaux ou la construction de groupe scolaire, certaines opérations (Romainville, Noisy-le-Sec) ont bénéficié de financements anticipés de l'ANRU.

#### Indications méthodologiques

Le répertoire du parc locatif social (RPLS) fait suite depuis 2011 à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Les principaux organismes interrogés sont les Offices Publics HLM, les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ex SAHLM), les Entreprises Publiques Locales (ex SEM), ainsi que l'Association Foncière Logement, et la société anonyme Sainte-Barbe.

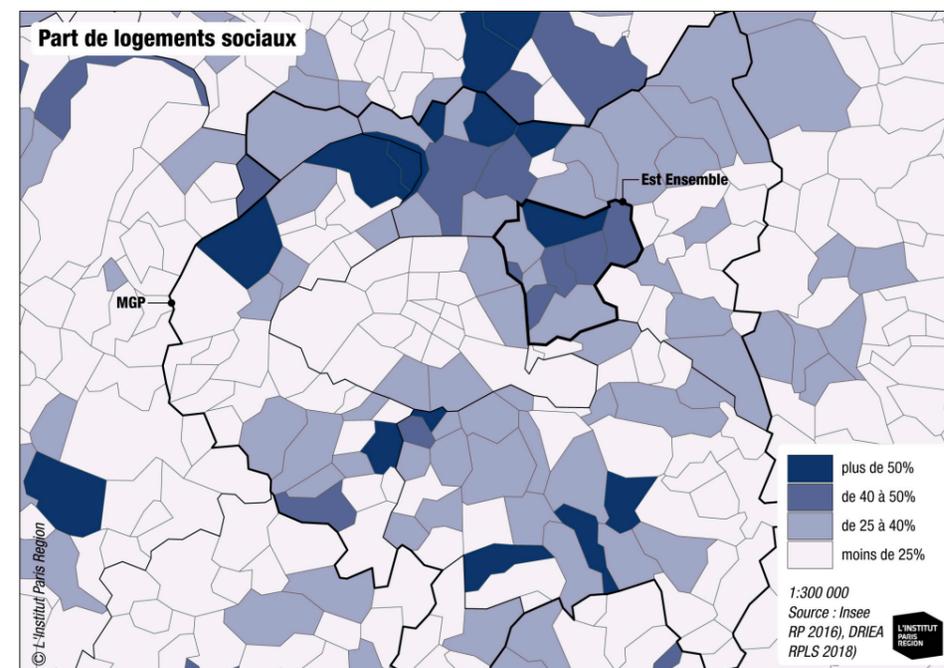
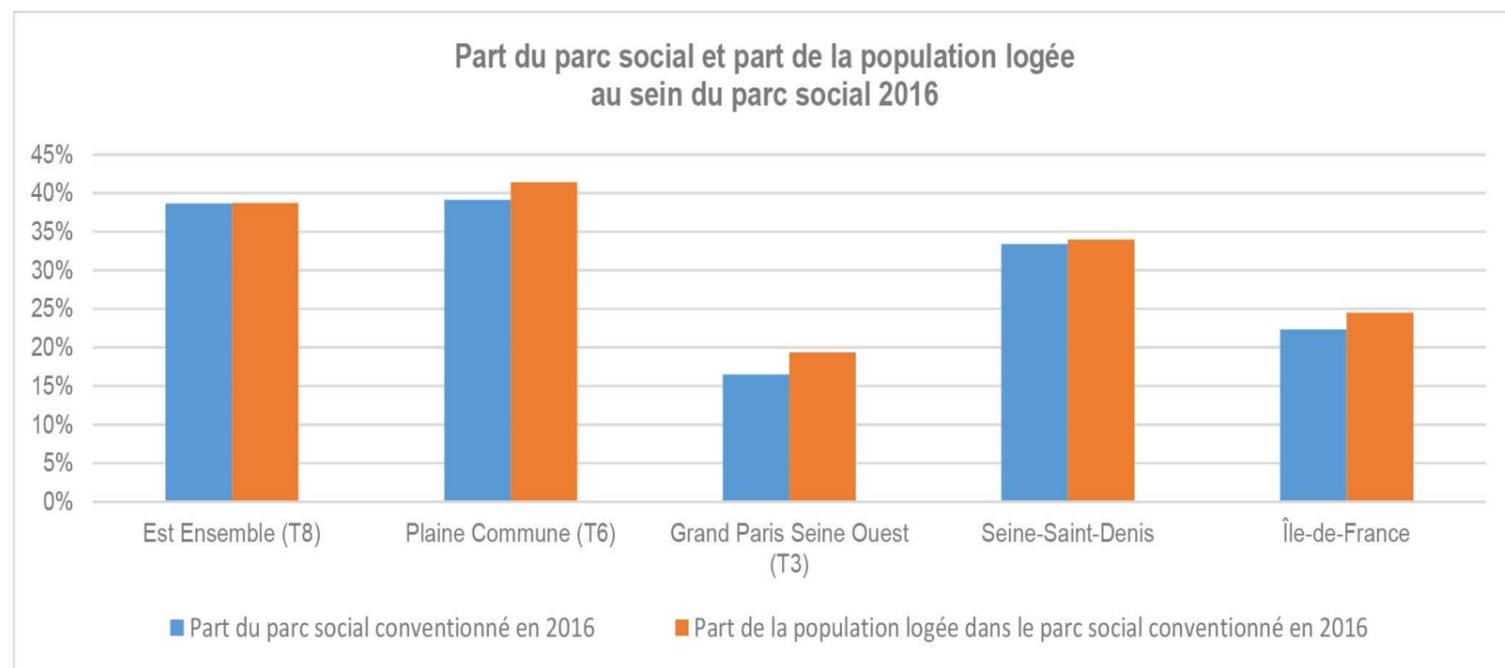
Ces bailleurs déclarent l'ensemble des logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL (donc y compris les logements dits intermédiaires, notamment ceux financés en Prêt Locatif Intermédiaire), sur lesquels ils ont un droit réel immobilier (logements en pleine propriété, logements avec un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation), ou dont ils ont l'usufruit.

Cette définition du parc social est différente de celle de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, qui comptabilise les logements conventionnés - publics ou privés - ainsi que les résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants.

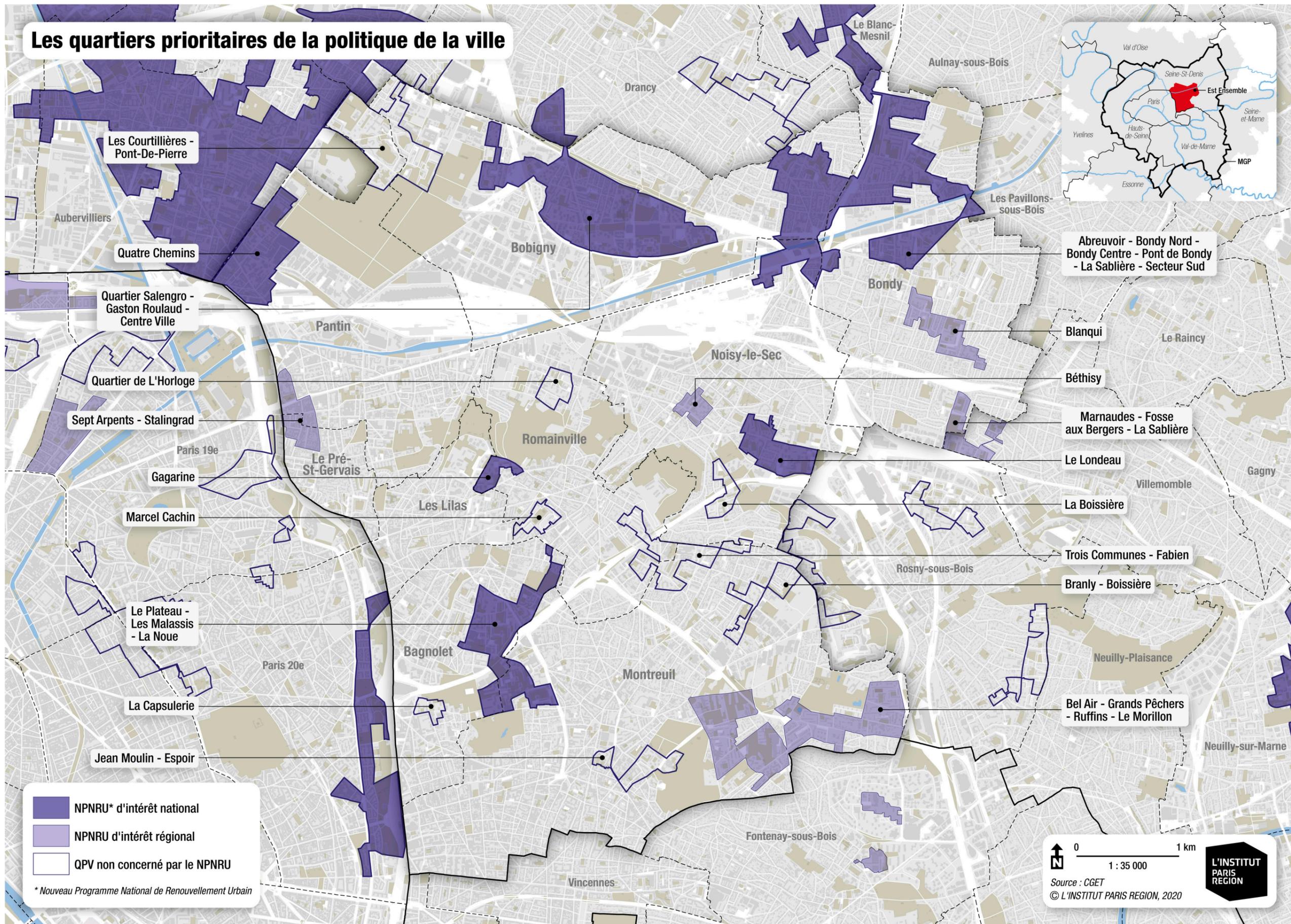
Les taux de logements sociaux ont été calculés en rapportant les logements occupés issus du RPLS 2018 (données au 01/01/2018) au nombre de résidences principales issues du recensement de la population de 2016 (données au 01/01/2016).

Le graphique n'indique que la part du parc social conventionné afin de se rapprocher de la définition de l'article 55 de la loi SRU.

Sources : INSEE – RP 2016, DRIEA – RPLS 2018, CEGT 2015, L'Institut Paris Region 2020



# Les quartiers prioritaires de la politique de la ville



### 3.3. Etat du parc existant

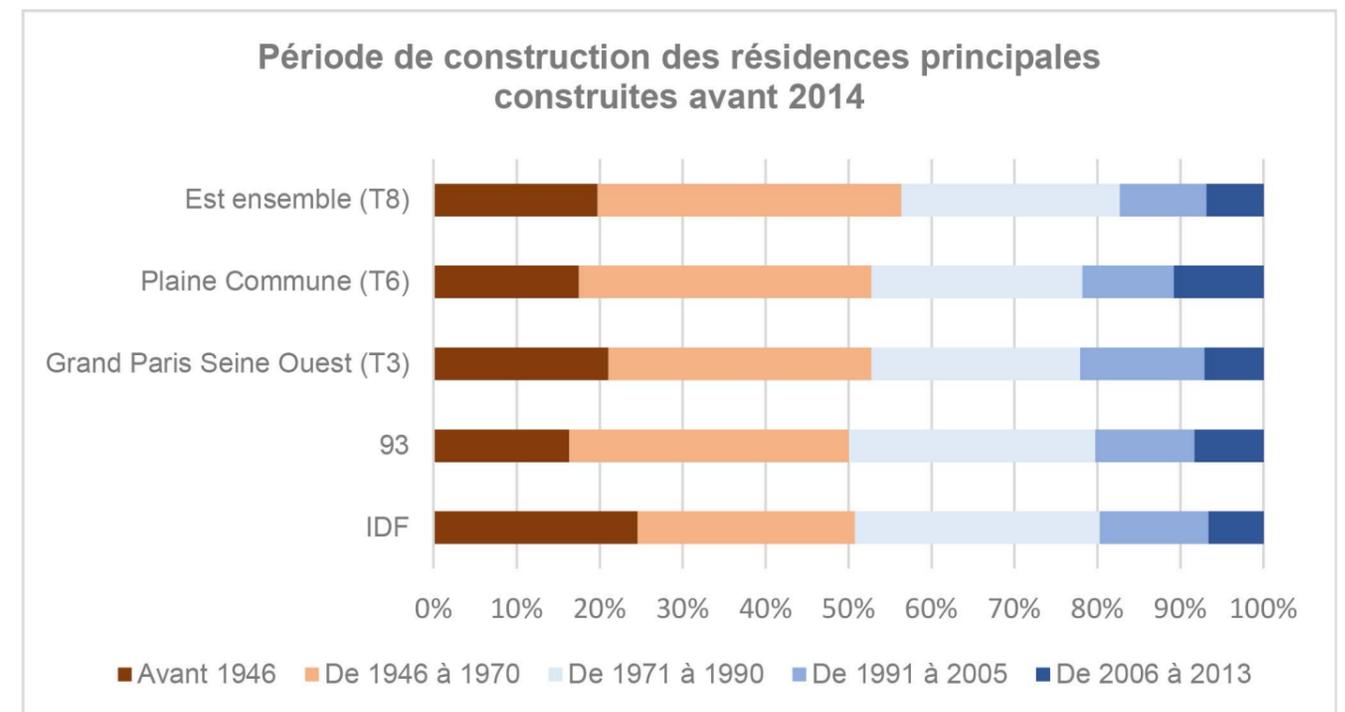
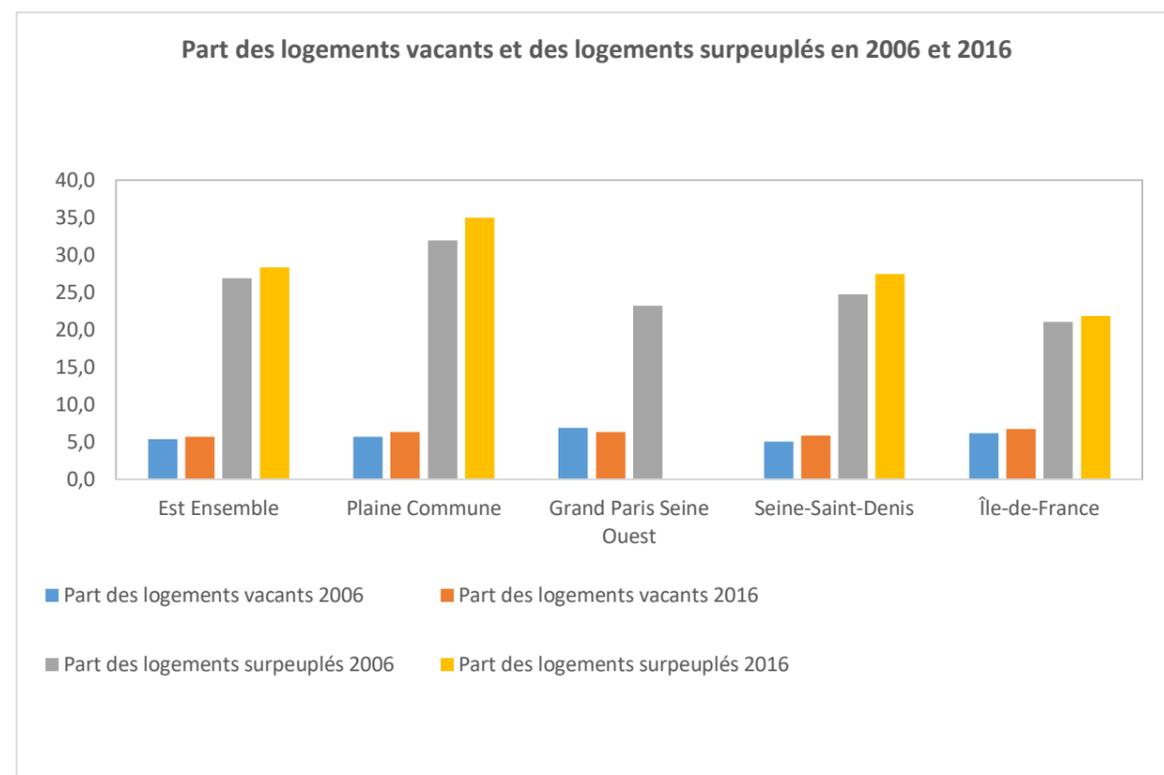
#### Le plus faible niveau de vacance depuis 1975

Le parc de logements du territoire d'Est Ensemble connaît en 2016 un taux de vacance particulièrement bas (5,7 % du parc contre 6,7 % en moyenne en Île-de-France). Cette évolution suit les tendances observées au niveau régional.

Nécessaire au fonctionnement du marché immobilier, la vacance reflète en grande partie la mobilité résidentielle des ménages : avant chaque changement d'occupant, un logement connaît une période plus ou moins longue de vacance. À son niveau le plus faible depuis 1975, elle illustre le blocage des parcours résidentiels. Elle caractérise aussi la pression qui s'exerce sur le parc immobilier, dans une région toujours en manque de logements (malgré un rebond de la construction au cours de la dernière décennie) et où la demande, constamment élevée, a conduit à un renchérissement des prix immobiliers. A Est Ensemble, la vacance la plus élevée se rencontre à Bobigny et en général dans le nord du territoire.

Avec une part du parc construit avant 1971 relativement importante (56 % contre 50 % en Seine-Saint-Denis et 51 % en Île-de-France) et 6,3 % des résidences principales sans confort (une valeur située entre les 5,3 % observés au niveau régional et les 6,8 % en Seine-Saint-Denis), il existe au sein d'Est Ensemble des secteurs où le parc privé est susceptible d'être dégradé. Les logements inconfortables se rencontrent dans le parc ancien (Bas Montreuil, Bagnolet), mais aussi plus récent (Bobigny).

Comment améliorer les conditions de confort et la qualité des logements tout en préservant le rôle d'accueil de populations à revenus modestes que peut assurer le parc privé ancien ? Comment repérer les copropriétés potentiellement en difficultés, l'analyse statistique ne permettant pas d'aborder les problèmes de gestion de ces ensembles immobiliers ? Comment prendre en compte et anticiper les futures contraintes liées à la mise aux normes environnementales des bâtiments de logements ?



#### Indications méthodologiques

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

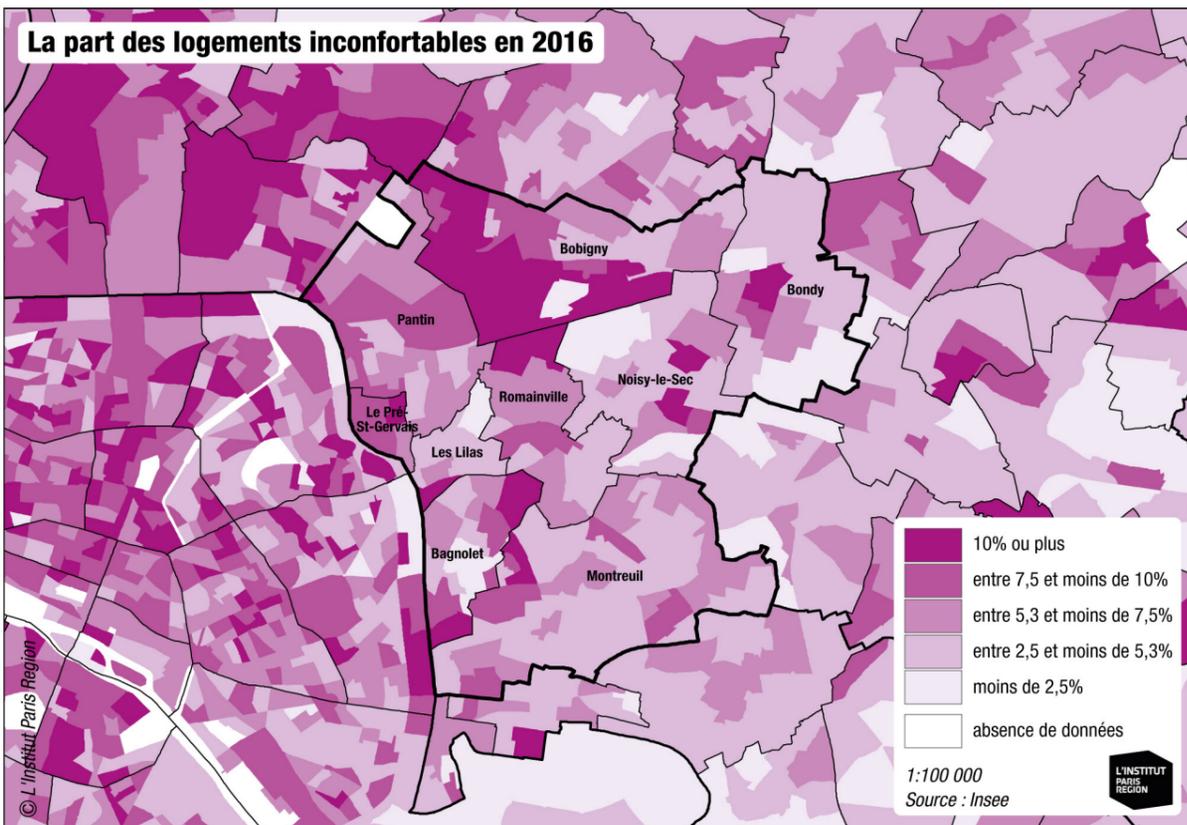
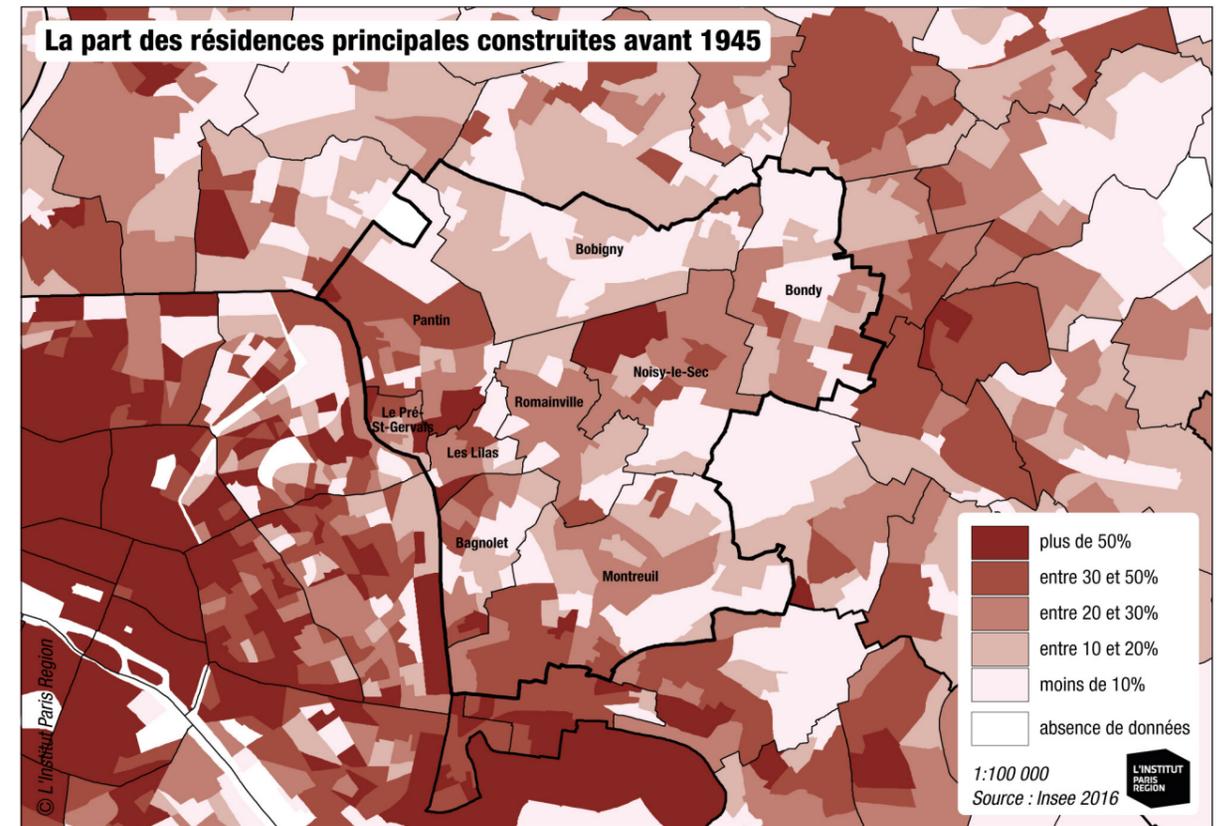
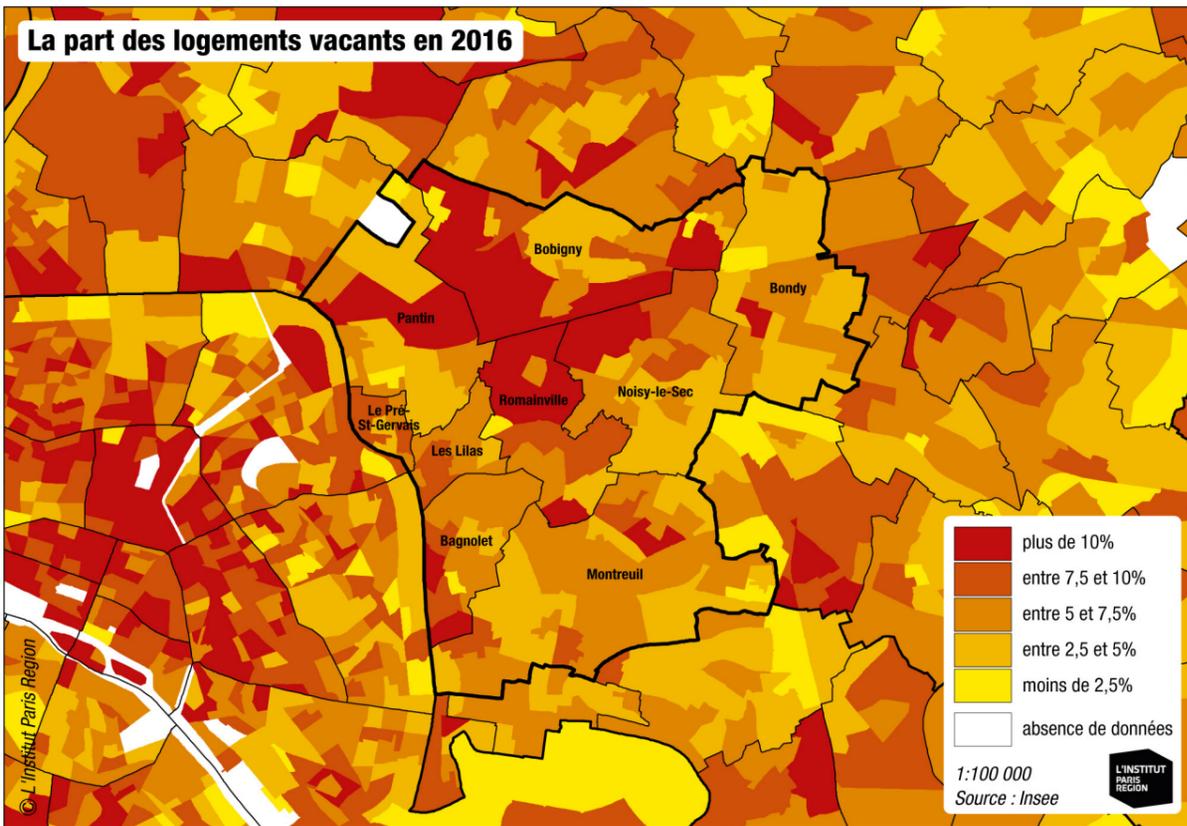
- les logements disponibles, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente, de la location ou de l'occupation gratuite, qu'ils soient neufs ou anciens, et ceux destinés à un acheteur ou un locataire mais non encore occupés par leur nouveau titulaire ;
- les logements provisoirement indisponibles, car faisant l'objet des travaux ou en attente de règlement de succession ;
- les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux).

Toujours selon l'INSEE, on distingue trois niveaux de confort pour les résidences principales :

- les logements qui ne disposent ni d'une douche, ni d'une baignoire ;
- les logements qui bénéficient d'une douche ou d'une baignoire en dehors d'une pièce réservée ;
- les logements équipés d'une salle de bains (avec douche ou baignoire).

On considère ici comme sans confort, les résidences principales appartenant aux deux premières catégories définies ci-dessus.

Sources : INSEE – RP 2016, L'Institut Paris Region 2020



## 3.4. Marchés immobiliers

### En 2019, le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements d'Est Ensemble a dépassé la médiane francilienne

Sur la période 2014-2019, le territoire d'Est Ensemble a cumulé en moyenne 3 400 ventes de logements/an, soit un ratio de 18,7 logements vendus/an pour 1 000 logements existants. Si ce dernier chiffre est comparable à celui du département de la Seine-Saint-Denis dans son ensemble (19,4) et supérieur à celui observé par exemple sur le territoire voisin de Plaine Commune (14,9), il reste cependant sensiblement inférieur à celui de l'ensemble de l'Ile-de-France (23,6). Les ventes de logements d'Est Ensemble ont représenté, pour l'ensemble de la période, 2,5 % du total des ventes de logements franciliennes (2,9 % des ventes en collectif, 1,8% en individuel). 77 % des ventes au sein du territoire d'Est Ensemble portaient sur des appartements (contre 66 % à l'échelle du département de la Seine-Saint-Denis et 68% à l'échelle de l'Ile-de-France).

À l'échelle de la région francilienne, les prix immobiliers ont connu une stabilisation relative sur la période 2014-2019 en comparaison des fortes augmentations constatées depuis les années 2000, avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % en collectif et de 1,2% en individuel. Mais, dans ce contexte, le territoire d'Est Ensemble s'est caractérisé, de son côté, par des augmentations de prix nettement plus prononcées avec un TCAM de 5,1 % en collectif et de 2,6 % en individuel. Parmi les différents territoires comparés, les prix d'Est Ensemble connaissent la progression relative la plus importante en collectif ; en individuel, seul le territoire de GPSO connaît une évolution plus marquée (TCAM de 3,7 %).

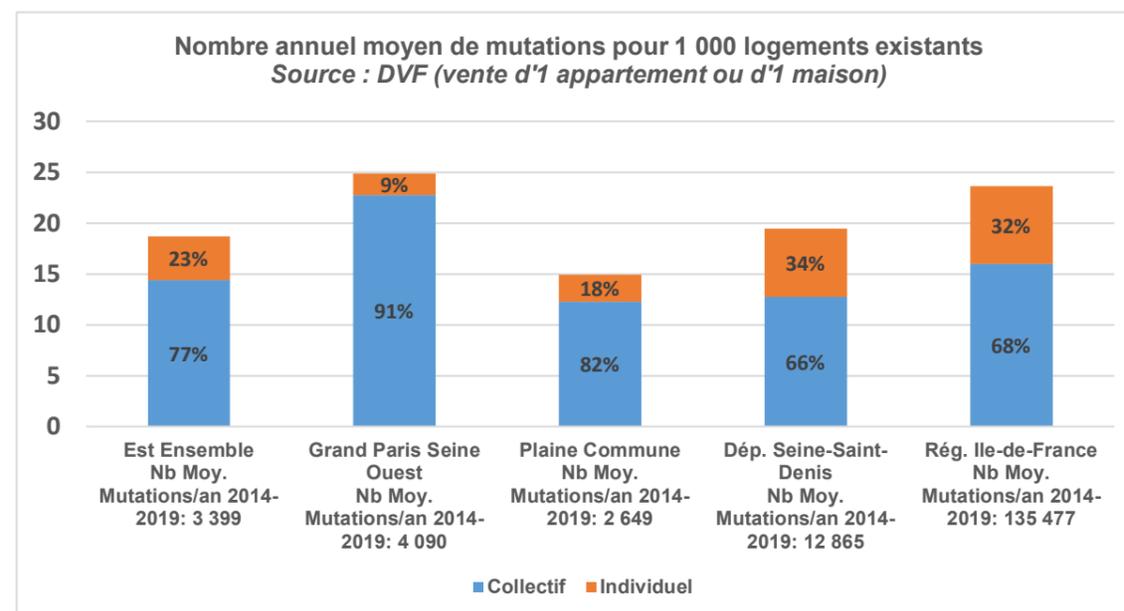
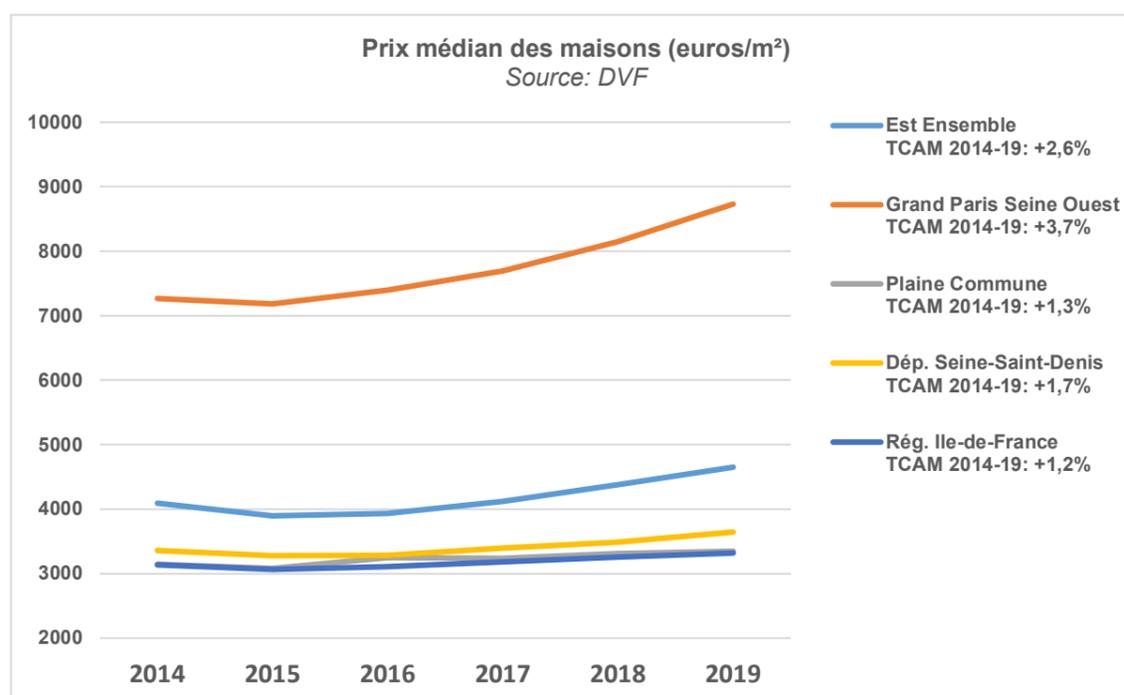
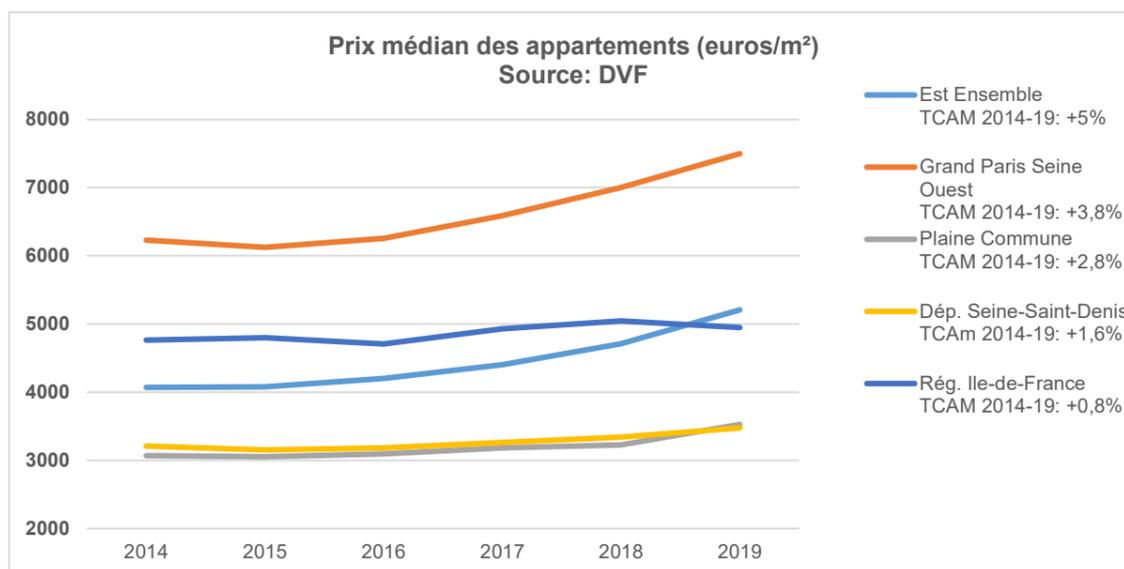
En 2019, le prix du logement sur le territoire d'Est Ensemble a dépassé la barre des 5 200 €/m<sup>2</sup> en collectif et des 4 600 €/m<sup>2</sup> en individuel. Pour les transactions d'appartements, le territoire est désormais passé au-dessus de la médiane francilienne (4 950 €/m<sup>2</sup>). Pour rappel, le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens était encore d'environ 3 300 €/m<sup>2</sup> sur le territoire d'Est Ensemble en 2009, soit 10 ans plus tôt. Le territoire, avec ses niveaux de prix actuels et leurs dynamiques, se détache toujours plus du prix médian de la Seine-Saint-Denis (3 480 €/m<sup>2</sup> en collectif en 2019) ou des prix immobiliers observés dans un territoire comme Plaine Commune (3 530 €/m<sup>2</sup>).

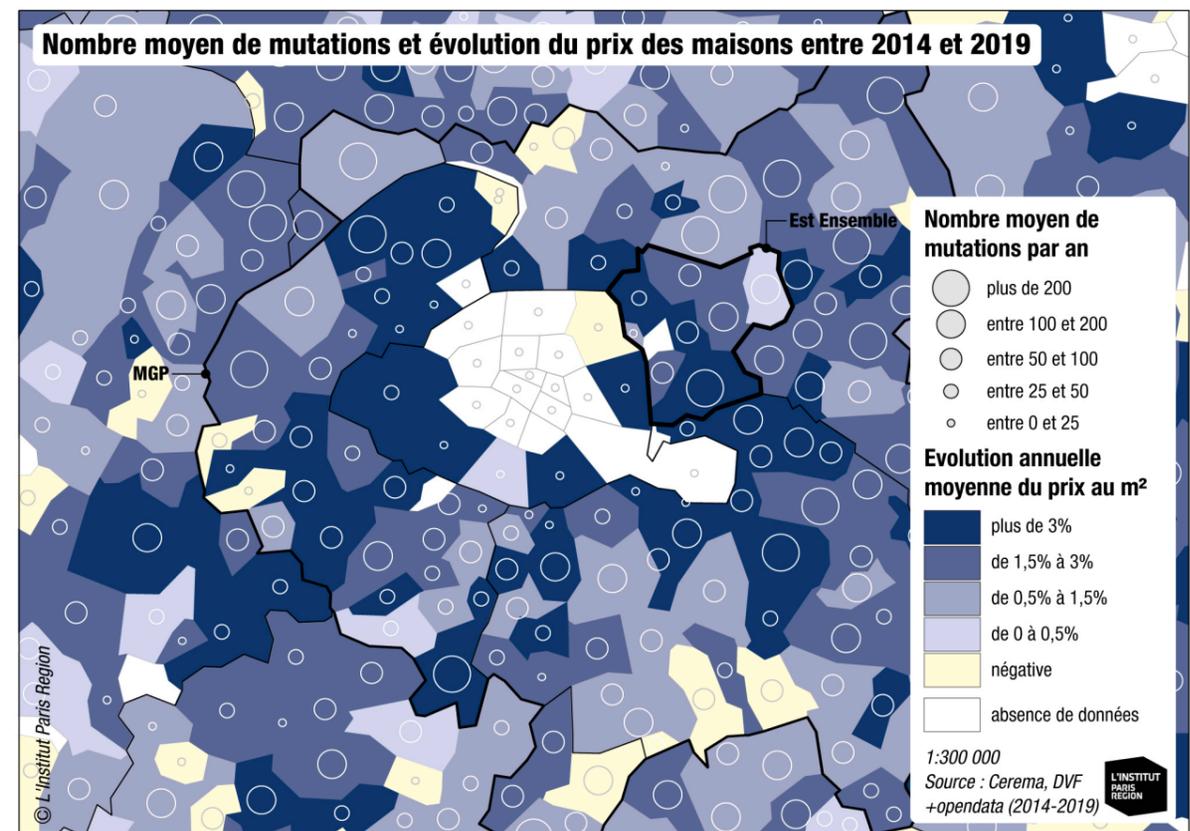
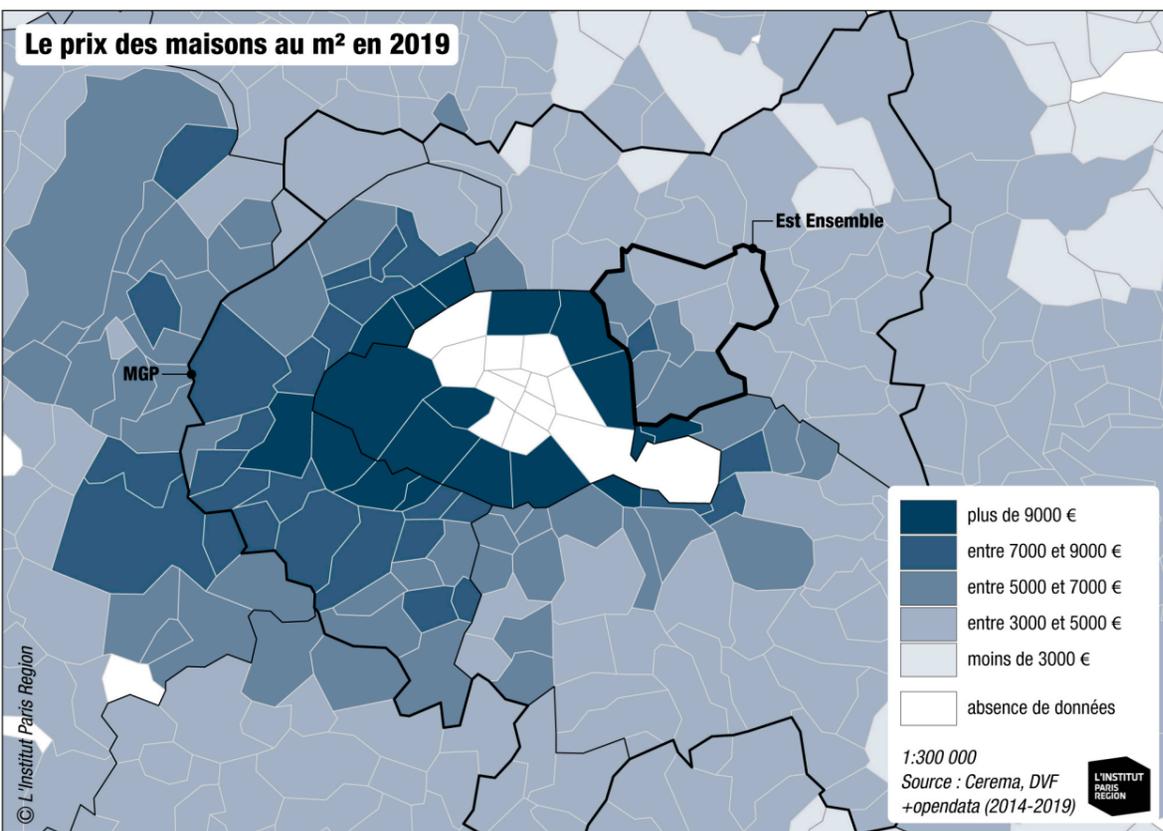
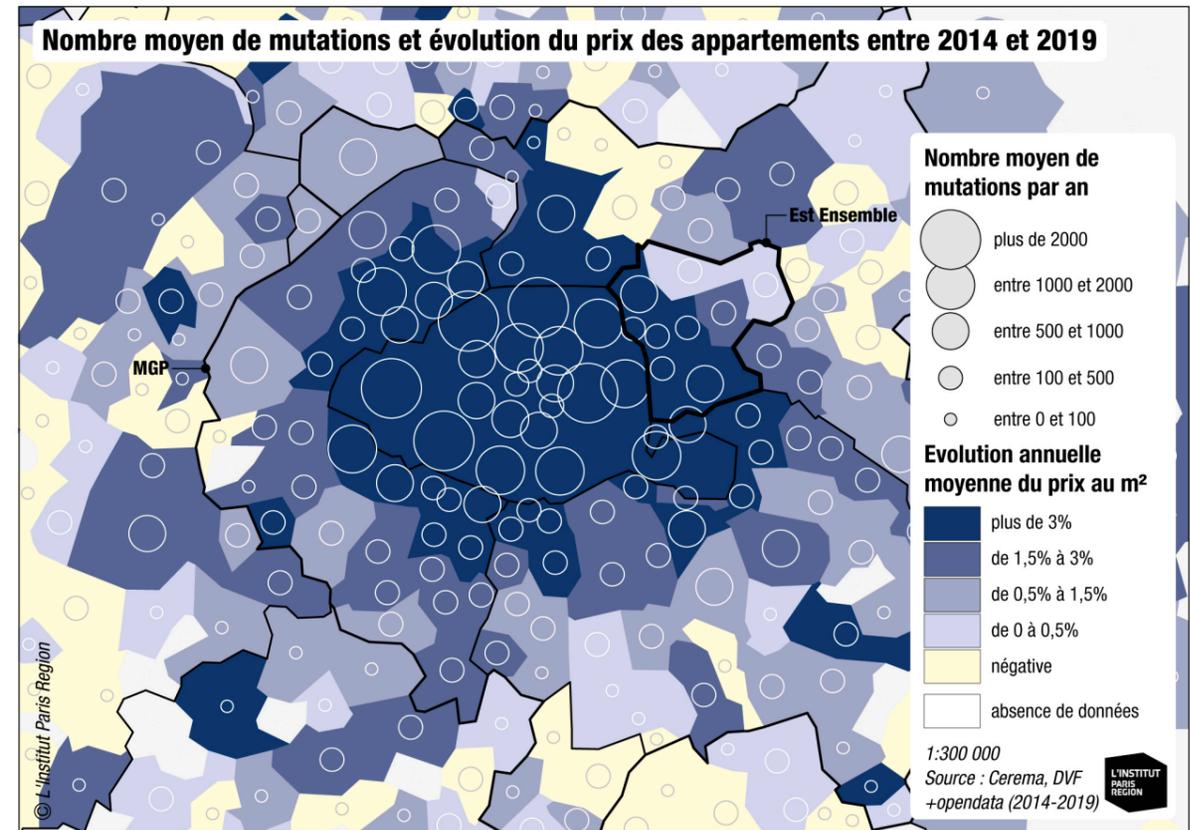
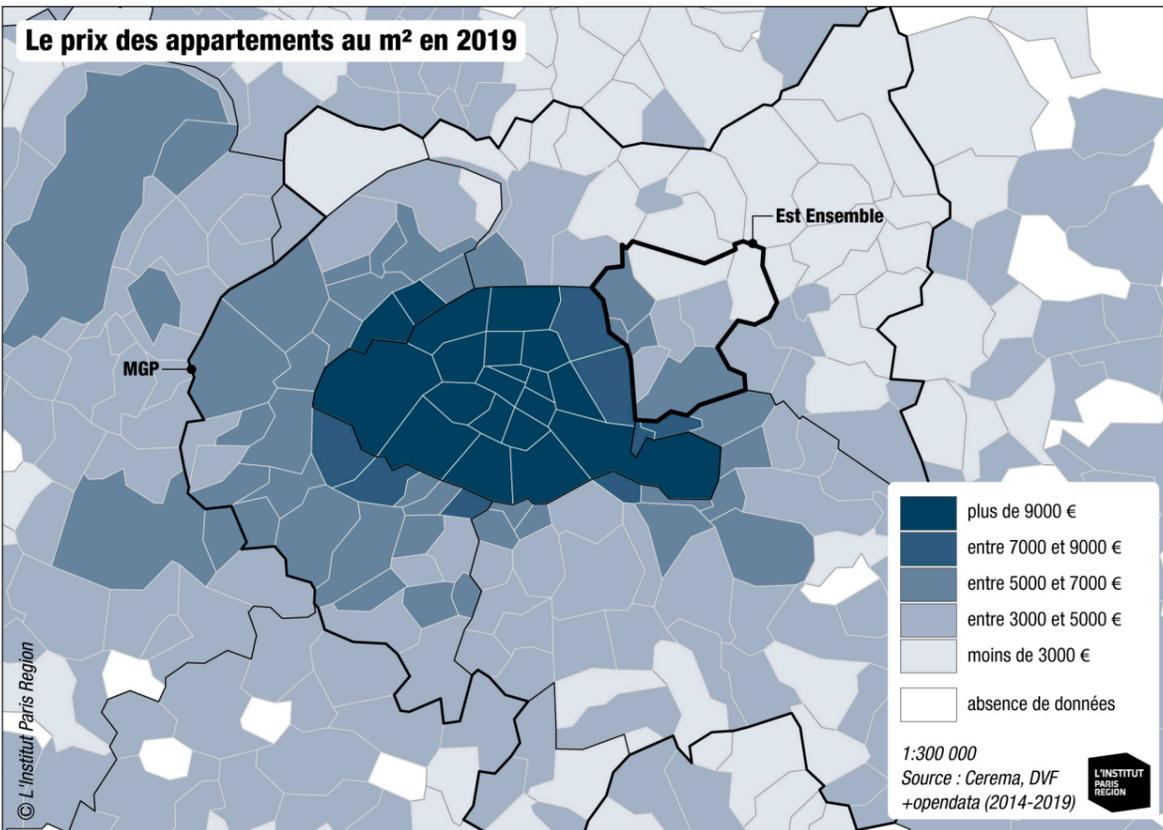
Les données communales montrent une différenciation nette entre le sud-ouest et le nord-est d'Est Ensemble. Le sud-ouest, limitrophe de Paris, est caractérisé par des prix immobiliers plus élevés (Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais dépassent même en 2019 les 6 000 €/m<sup>2</sup> en collectif) et une concentration plus importante de transactions, en particulier au sein des principaux pôles de ventes de logements du territoire que sont les communes de Montreuil (quasiment 1 100 ventes annuelles moyennes de logements sur la période 2014-2019) et de Pantin (530 logements vendus/an).

#### Indications méthodologiques

Les données présentées sont issues des données DVF+ open data (Demande de Valeurs Foncières) disponibles à avril 2020. Ces données sont publiées et produites par la Direction générale des finances publiques et ensuite retraitées par le CEREMA. Les prix médians et le nombre de mutations présentés en individuel et collectif portent sur l'ensemble des ventes concernant « 1 appartement » ou « 1 maison » répertoriées sur la période 2014-2019. Les données ne distinguent pas entre logements anciens et neufs dans la mesure où les données DVF disponibles ne permettent pas une telle distinction. Ont été exclues toutes les transactions atypiques à moins de 500 €/m<sup>2</sup> et/ou n'indiquant pas une surface positive pour le logement vendu. N'ont été retenues que les communes avec au moins 5 ventes répertoriées.

Source : DGFP- DVF + open data, CEREMA 2014 et 2019





### 3.5. Densité humaine (population + emploi)

La carte des densités de population et d'emploi répartis sur les îlots IRIS (INSEE 2016) fait apparaître assez fidèlement les zones de grande intensité de vie urbaine (diurne). Elle offre une image des zones à caractère central qui disposent -ou devraient disposer- d'une desserte performante en transports en commun.

La carte montre un territoire plutôt moins dense (autour de 100 à 250 habitants et emplois à l'hectare) que Paris ou Vincennes (autour 250-500 habitants et emplois à l'hectare). Elle fait cependant nettement ressortir les centres élargis de Bobigny, Pantin et du Pré-Saint-Gervais, Bagnole, Montreuil-Mairie-Croix de Chavaux, le Bas Montreuil, et à un degré moindre, les centres villes de Noisy-le-Sec et de Bondy. Une grande zone mixte, relativement intense en emplois ou en population, s'étend sur le plateau de Romainville, depuis la porte des Lilas jusqu'à la Boissière à Montreuil, mais aussi dans les quartiers Nord de Bondy et de Bobigny.

En revanche, on note la présence d'une diagonale avec une faible densité relative d'habitants + emplois qui traverse le territoire depuis le nord de Pantin (cimetière parisien) et l'ouest de Bobigny (zone d'activités des Vignes) jusqu'à Noisy-le-Sec (zone de fret ferroviaire). Deux autres poches de faibles densités relatives s'observent autour de la corniche des forts. Ces trois secteurs sont appelés à se densifier.

#### Indications méthodologiques

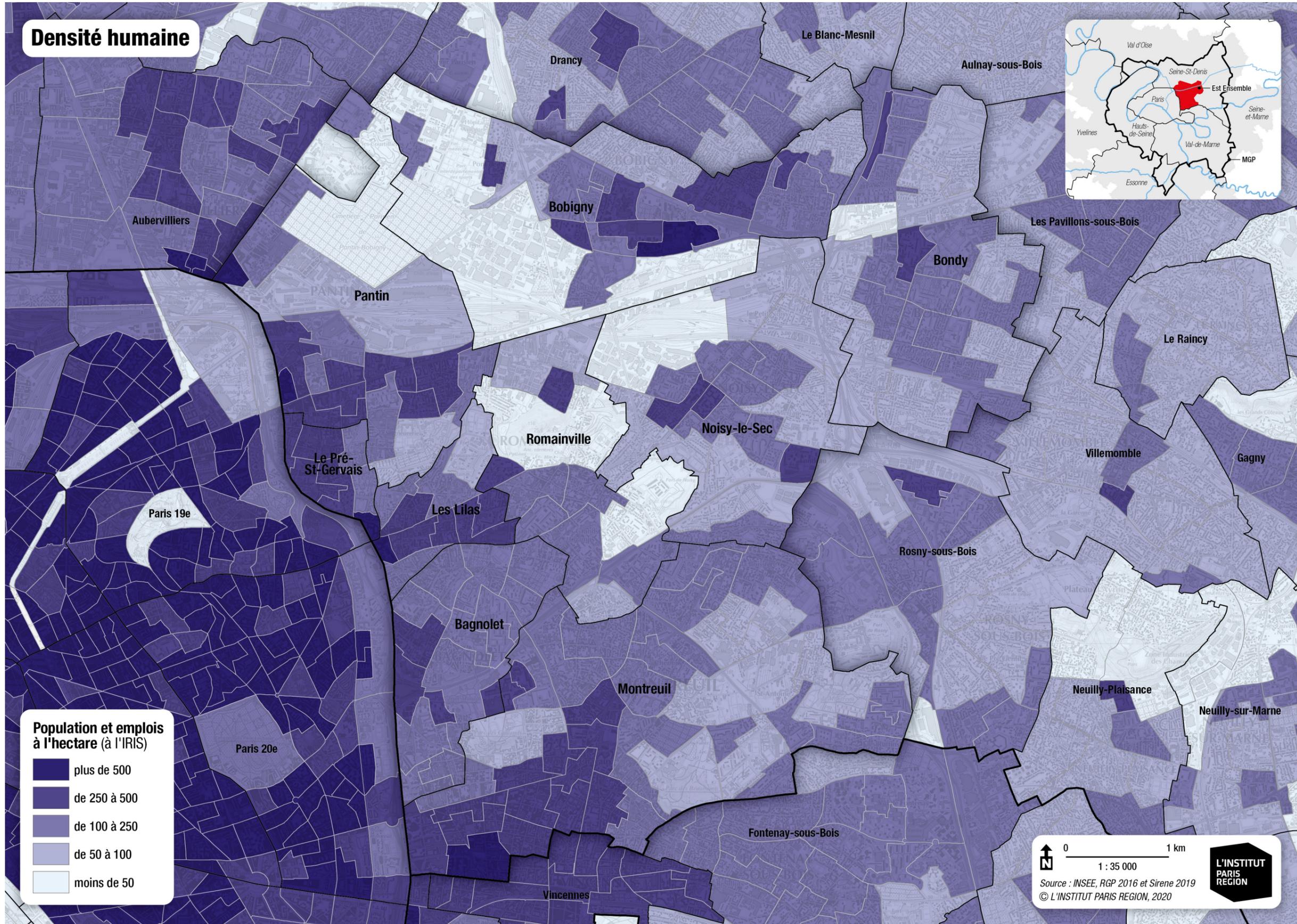
La carte des densités humaines cumule la densité de la population résidante et celle de l'emploi salarié, toutes deux à l'échelle des IRIS (îlots regroupés pour des indicateurs statistiques, découpage du territoire en mailles de taille homogène réalisé par l'INSEE).

Ces données sont créées par L'Institut Paris Region à partir des données INSEE du recensement général de la population (RGP) de 2016 à l'IRIS pour la population, et celles du répertoire géolocalisé d'entreprises et d'établissements (SIRENE 2019) pour l'emploi. Les données SIRENE ont été agrégées à l'îlot IRIS et ajoutées aux données population pour permettre le calcul des densités humaines.

Sources : INSEE – RP 2016 et SIRENE 2019



Abri-bus sous le pont de l'autoroute A3 à Bondy © Paul Lecroart / Institut Paris Region







# 4. ECONOMIE

*Le canal de l'Ourcq attire les immeubles de bureaux, Pantin © Paul Lecroart, Institut Paris Region*

## 4.1. Chiffres-clés : Est Ensemble dans le Grand Paris

### Une croissance de l'emploi parmi les plus fortes de la métropole

Depuis la fin des années 1990, on observe une tendance à la polarisation de la croissance de l'emploi régional sur les territoires du cœur d'agglomération dotés d'une très bonne desserte en transports collectifs, inversant la tendance au desserrement de la période précédente. Cette polarisation s'est singulièrement amplifiée ces dix dernières années, la métropole du Grand Paris (MGP) captant les deux-tiers de la croissance régionale de l'emploi.

Est Ensemble fait partie de ces territoires où croissance de l'emploi et concentration des activités se nourrissent l'un et l'autre. Avec près de 170 000 emplois et l'une des croissances les plus fortes de cœur d'agglomération sur la période 2007-2017 (+8%), ce territoire confirme son statut de polarité économique structurante. En termes de volume et de dynamique, Est Ensemble se situe entre les deux pôles d'emplois reconnus de longue date de Plaine Commune et de Grand Paris Seine Ouest d'une part, et le territoire de Vallée Sud Grand Paris.

La nature des activités présentes s'avère plus diversifiée que les autres territoires limitrophes de Paris, en témoigne le plus faible poids du parc de bureaux dans la structure de l'emploi.

Dans ce cœur d'agglomération où les configurations territoriales sont très diverses, Est Ensemble affiche un taux d'emploi (voir indications méthodologiques pour définition) de 0,81 contre 1,09 à l'échelle de la MGP et 0,94 à l'échelle de la Région Île-de-France. Cet indicateur ne rend compte que de la spécialisation fonctionnelle des territoires, des désajustements entre les types d'emplois offerts et les profils des actifs résidents pouvant être constatés.



Gare de fret du Petit-Noisy, Noisy-le-Sec © DRIEA / Gobry

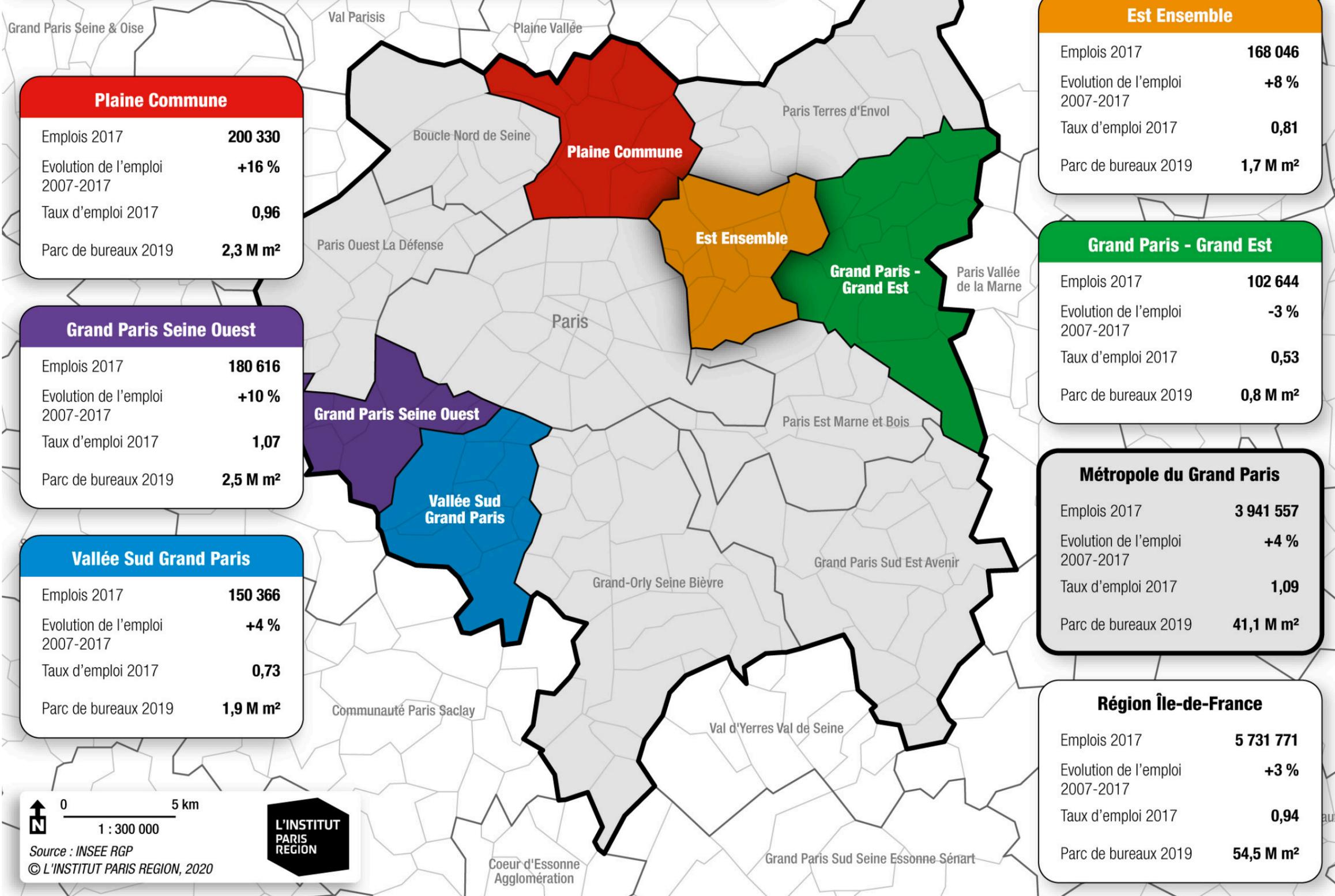
#### Indications méthodologiques

Les données sur les emplois et les actifs sont issues du recensement de la population de l'INSEE. Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois localisés sur un territoire et le nombre d'actifs qui y résident. Les actifs sont des personnes âgées de 15 à 64 ans ayant ou non un emploi. Cet indicateur informe sur l'attractivité du territoire. Par exemple, lorsqu'il est inférieur à 1, le nombre d'emplois sur le territoire est inférieur au nombre de résidents actifs (ayant un emploi et chômeurs), un territoire est qualifié de « résidentiel ».

Les données sur le parc des bureaux proviennent de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE).

Sources : INSEE 2017, ORIE 2019

# Est Ensemble dans le Grand Paris : Comparaison de quelques indicateurs économiques en 2020



Plaine Commune	
Emplois 2017	<b>200 330</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>+16 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>0,96</b>
Parc de bureaux 2019	<b>2,3 M m<sup>2</sup></b>

Grand Paris Seine Ouest	
Emplois 2017	<b>180 616</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>+10 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>1,07</b>
Parc de bureaux 2019	<b>2,5 M m<sup>2</sup></b>

Vallée Sud Grand Paris	
Emplois 2017	<b>150 366</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>+4 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>0,73</b>
Parc de bureaux 2019	<b>1,9 M m<sup>2</sup></b>

Est Ensemble	
Emplois 2017	<b>168 046</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>+8 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>0,81</b>
Parc de bureaux 2019	<b>1,7 M m<sup>2</sup></b>

Grand Paris - Grand Est	
Emplois 2017	<b>102 644</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>-3 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>0,53</b>
Parc de bureaux 2019	<b>0,8 M m<sup>2</sup></b>

Métropole du Grand Paris	
Emplois 2017	<b>3 941 557</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>+4 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>1,09</b>
Parc de bureaux 2019	<b>41,1 M m<sup>2</sup></b>

Région Île-de-France	
Emplois 2017	<b>5 731 771</b>
Evolution de l'emploi 2007-2017	<b>+3 %</b>
Taux d'emploi 2017	<b>0,94</b>
Parc de bureaux 2019	<b>54,5 M m<sup>2</sup></b>

0 5 km  
 1 : 300 000  
 Source : INSEE RGP  
 © L'INSTITUT PARIS REGION, 2020



## 4.2. Espaces d'activités économiques

La carte des espaces économiques du territoire d'Est Ensemble témoigne d'une différenciation nette entre le Nord et le centre-Sud :

- au Nord, de Pantin à Bondy, en passant par Bobigny, Romainville et Noisy-le-Sec, le grand espace Canal de l'Ourcq/faisceau ferré Est/ex-RN3 concentre de grandes emprises logistiques (exemple : la plateforme SNCF à Noisy-le-Sec) ou commerciales (exemple : l'ex-RN3 à Bondy) et plusieurs parcs d'activités industrielles (exemple : Les Vignes à Bobigny). Cet ensemble représente plusieurs centaines d'hectares d'activités diversifiées (BTP, transports, commerce de gros, éco-activités, recherche, etc.) en pleine mutation économique et urbaine (cf. carte 32) ;
- au centre et au Sud, l'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain aux Lilas, à Bagnolet et dans le Bas Montreuil ; deux exceptions : la zone industrielle Jean Lolive à Bagnolet ou la zone de relogement industriel et artisanal (ZRIA) de Montreuil.

On note également une forte différenciation, entre la première couronne dense où les bureaux occupent des surfaces importantes, en particulier à Pantin, Bagnolet et surtout Montreuil, et l'Est du territoire, Bobigny faisant exception (cf. carte 26). Les grands centres commerciaux se localisent, pour la plupart, le long des grands axes : portes de Paris le long du Périphérique, le long de l'ex-RN3 et de l'A86.



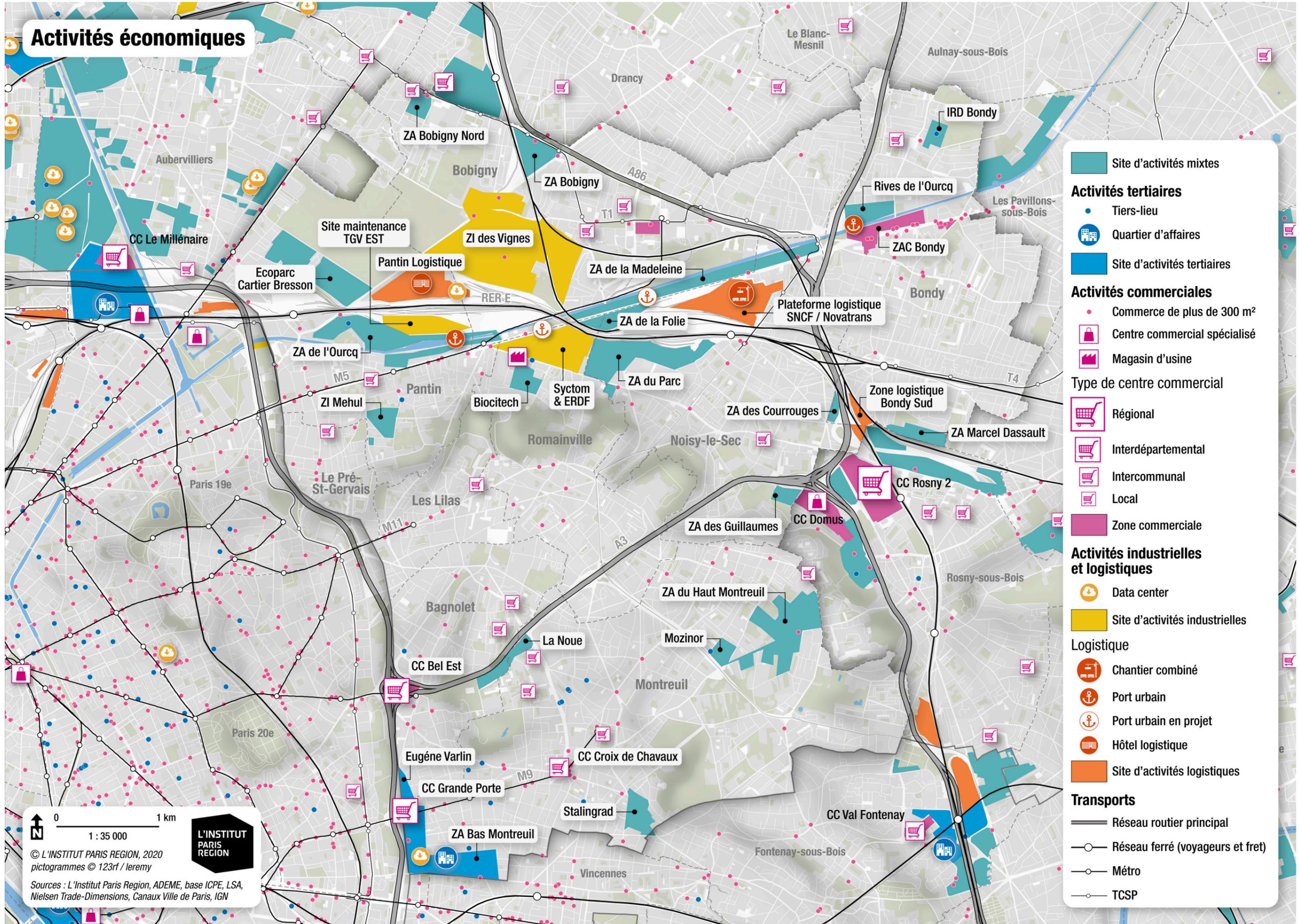
Economie circulaire à Pantin © Paul Lecroart. Institut Paris Region

### Indications méthodologiques

- Cette carte a été composée à partir de plusieurs bases de données créées par L'Institut Paris Région :
- La base de données sur les sites d'activités économiques (BD SAE), état 2019 ;
- Les bases de données sur les centres commerciaux (ensembles de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale utile et disposant d'une vingtaine de magasins au moins, état 2020) et sur les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> (état 2019) : données SIG créées par L'Institut Paris Region et enrichies à partir des données de la presse spécialisée (LSA et Nielsen Trade-Dimensions notamment) ;
- La base de données sur les sites logistiques réalisée par L'Institut Paris Region et les Canaux de la Ville de Paris ;
- La base de données sur les tiers-lieux réalisées par L'Institut Paris Region et de nombreux partenaires (Techonmap, Apur, Blue office, Crocis, Mairie de Paris, MENESR, Multiburo, NCI, Neo Nomade, Nextdoor, PRM, Région Île-de-France, Regus, Servcorp, Stop&Work)
- La base de données sur les data center réalisée par L'Institut Paris Region et l'ADEME, qui utilise également la base ICPE (base des installations classées).

Sources : L'Institut Paris Région, LSA, Nielsen Trade Dimensions, Canaux Ville de Paris, ADEME, Base ICPE, IGN

# Activités économiques



- Site d'activités mixtes
- Activités tertiaires**
  - Tiers-lieu
  - Quartier d'affaires
  - Site d'activités tertiaires
- Activités commerciales**
  - Commerce de plus de 300 m<sup>2</sup>
  - Centre commercial spécialisé
  - Magasin d'usine
- Type de centre commercial
  - Régional
  - Interdépartemental
  - Intercommunal
  - Local
  - Zone commerciale
- Activités industrielles et logistiques**
  - Data center
  - Site d'activités industrielles
- Logistique
  - Chantier combiné
  - Port urbain
  - Port urbain en projet
  - Hôtel logistique
  - Site d'activités logistiques
- Transports**
  - Réseau routier principal
  - Réseau ferré (voyageurs et fret)
  - Métro
  - TCSP

0 1 km  
1 : 35 000  
L'INSTITUT PARIS REGION  
© L'INSTITUT PARIS REGION, 2020  
pictogrammes © 123rf / Jeremy  
Sources : L'Institut Paris Region, ADEME, base ICPE, LSA, Nielsen Trade-Dimensions, Canaux Ville de Paris, IGN

## 4.3. Polarités de bureaux

D'une superficie de 1,7 million de m<sup>2</sup>, le parc de bureaux de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble compte pour 30 % de celui du département de Seine-Saint-Denis. Il est constitué des trois strates laissées par chacun des cycles de production depuis l'émergence d'un véritable marché locatif à la fin des années 60. Le marché des bureaux s'est installé dans les années 1970 avec des immeubles au gabarit imposant qui ont pris place au pied des échangeurs autoroutiers ou dans les centres administratifs, faisant parfois table rase du bâti existant. La Tour Essor à Pantin, la Tour Cityscope (ex Tour Franklin) à Montreuil, les Tours Gallieni et Mercuriales à Bagnolet en sont l'héritage.

Le second cycle de production (1985-1995), le plus intensif à l'échelle régionale, a pourtant laissé une faible empreinte sur le territoire, les constructions s'étant massivement portées vers le « Croissant d'Or » de la proche banlieue ouest et vers les villes nouvelles. Au cours de ce cycle, le marché ne s'est guère activé qu'à Pantin (ZAC de l'Eglise, ZAC de l'Ourcq) et de manière diffuse dans le tissu urbain principalement à Montreuil.

Depuis 2000, la construction de bureaux s'est massifiée, polarisée et recentrée en prenant place sur les emprises disponibles en lisière de la capitale, à portée de métro. Le quartier du Bas-Montreuil a enregistré un accroissement important du parc de bureau entre 2000 et 2010. Depuis, la dynamique d'expansion du parc s'est portée sur les secteurs situés le long du canal de l'Ourcq et les quartiers desservis par la ligne 5, dont les Grands Moulins (BNP Paribas), les anciens Magasins Généraux (BETC) et la ZAC Ecocité (MSA).

Cette période récente marque aussi l'amorce du renouvellement du parc existant sur le territoire, notamment les premiers immeubles « modernes » : immeuble BNP (ex-Sofresid), Cityscope (ex-Franklin), Altaïs (ex-tour administrative) à Montreuil, Eastview (ex-Gallieni I) à Bagnolet. Cette tendance, constatée sur l'ensemble de la région, devrait s'accélérer sous la pression notamment de l'application du décret tertiaire imposant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Hors renouvellement, les projets de construction de bureaux sont localisés sur Bagnolet le long du Périphérique, sur Pantin avec les Grandes Serres et dans la ZAC de l'Écoquartier de la Gare de Pantin – Quatre Chemins ainsi qu'autour de la station de la ligne 5 Bobigny-Pantin Raymond Queneau avec notamment l'opération Envergure de 50 000 m<sup>2</sup> à Romainville.

Si les bureaux construits à Bobigny répondent à une clientèle locale liée au pôle administratif, les développements sur les autres parties du territoire s'inscrivent dans un marché plus large qui englobe le nord-est parisien et Val de Fontenay. Ces autres territoires sont aussi engagés dans une dynamique de projet conséquente, en lien avec le déploiement en cours et futur de l'offre de transports en commun (prolongement ligne 1 et 14, création ligne 15...).

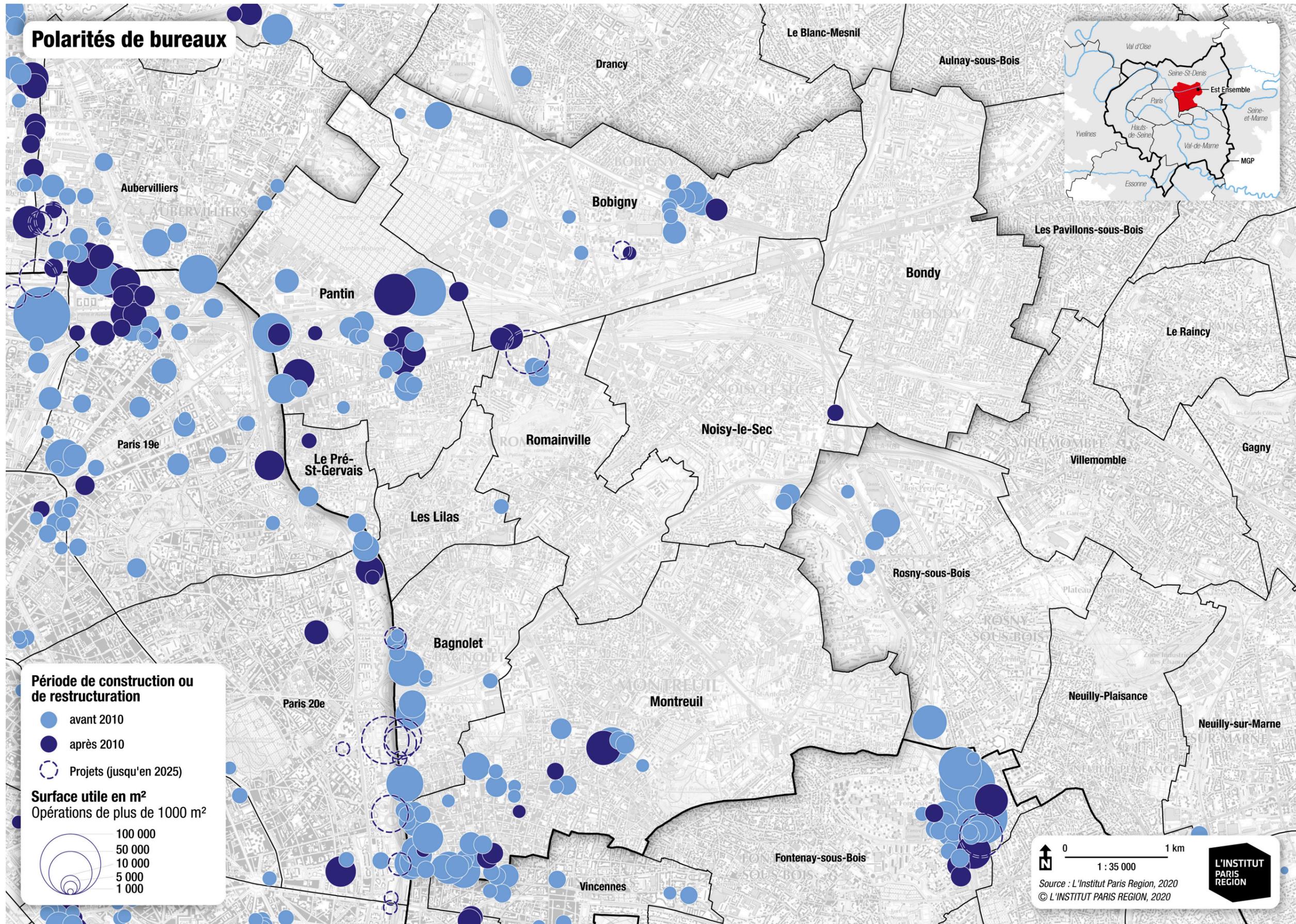
### Indications méthodologiques

Les éléments cartographiés proviennent d'un inventaire géolocalisé des bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> existants, en cours de construction ou en projet à l'horizon 2025, réalisé par l'Institut Paris Région. Les données ont été actualisées à fin 2020.

Source : L'Institut Paris Région 2020



Bureaux et hôtels en bordure du périphérique, quartier Gallieni Bagnolet  
© Paul Lecroart / Institut Paris Region



## 4.4. Densité d'emploi

La carte des densités d'emploi calculées à l'échelle des îlots aux IRIS (INSEE 2019) témoigne d'une forte concentration de l'emploi dans certains quartiers du territoire d'Est Ensemble. Les zones les plus intenses en emplois ne sont pas les zones d'activités économiques, mais plutôt les zones mixtes à forte densité de population. Ceci reflète l'importance des services dans la structure économique du territoire qui privilégie les localisations dans des tissus urbains à fortes aménités urbaines.

Les concentrations d'emploi de plus de 100 emplois/hectare s'observent en particulier dans les quartiers de faubourg et de centres ville en limite de Paris (Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnole, Bas Montreuil), dans le centre de Montreuil et, très nettement, à Bobigny (importance des fonctions administratives). Ces concentrations d'emploi sont à mettre au regard des implantations des immeubles de bureaux sur le territoire.

En dehors des opérations d'aménagement du type ZAC de l'Horloge, l'augmentation de la densité d'emploi depuis 10 ans s'est faite dans ce tissu urbain déjà serré. Autour de ces centres et dans les secteurs anciennement industriels (Cartier-Bresson à Pantin, Les Vignes à Bobigny, Plaine Ouest à Noisy-le-Sec, Saint-Antoine à Montreuil) les densités sont plus faibles, de l'ordre de 25-50 emplois par hectare. Les densités d'emploi tombent à moins de 25 emplois/hectare dans les zones d'habitat.

### Indications méthodologiques

Cette carte a été réalisée à partir des données sur l'emploi issues du fichier SIRENE (Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements) de l'INSEE en 2019 et géolocalisées par L'Institut Paris Région.

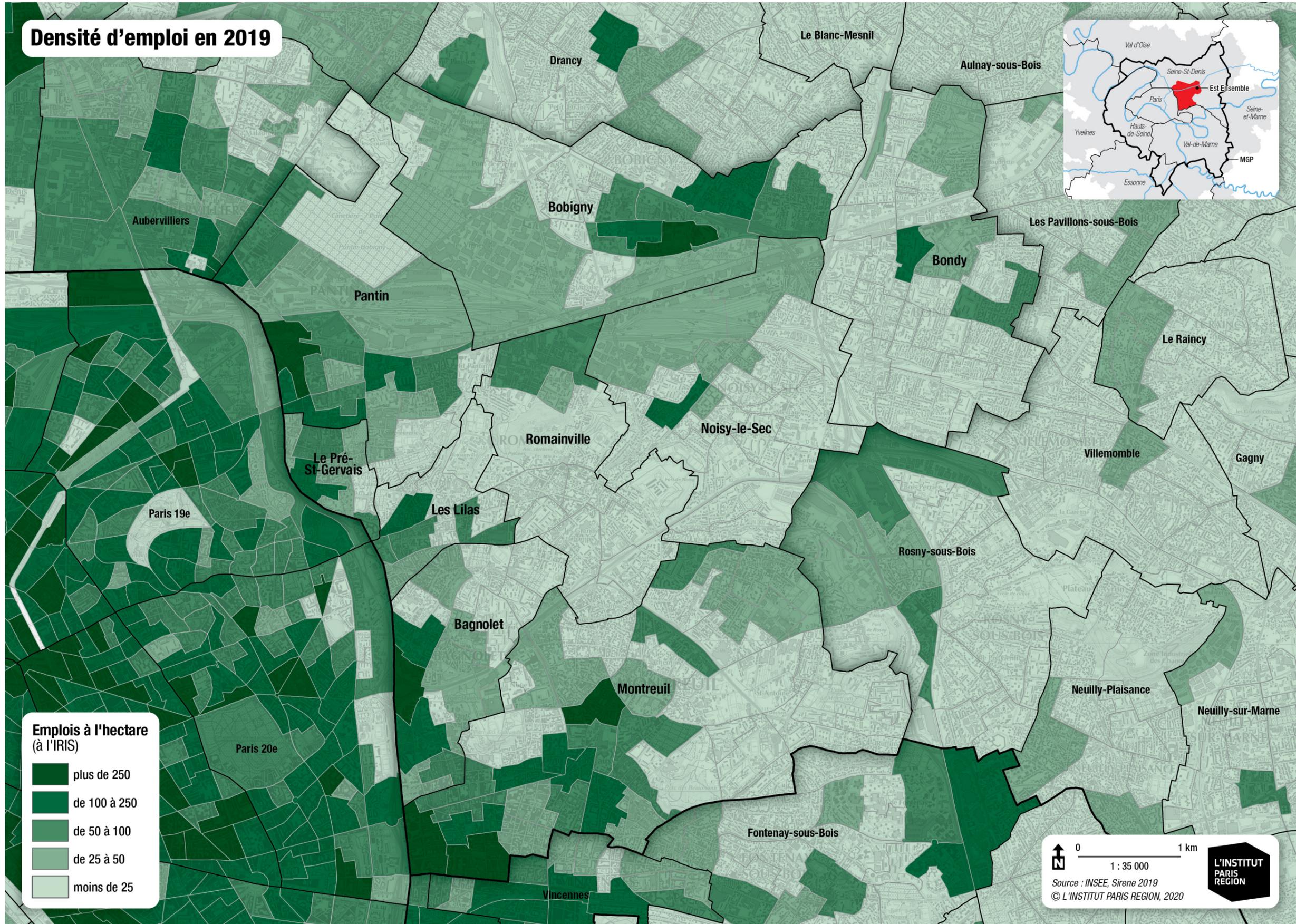
Les données SIRENE ont été agrégées à l'îlot IRIS (îlots regroupés pour des indicateurs statistiques, découpage du territoire en mailles de taille homogène). Des approximations peuvent être parfois notées, essentiellement dues aux estimations d'emploi à l'établissement parfois peu précises.

Sources : INSEE – SIRENE 2019, L'Institut Paris Région 2020



Les faubourgs ont de fortes densités d'emploi, Bas Montreuil autour de la rue de Paris  
© P. Guignard / La Documentation française / Region IDF / Institut Paris Region

# Densité d'emploi en 2019







## 5.1. Espaces verts et de nature

La cartographie des espaces verts et de nature d'Est Ensemble révèle que le territoire n'est pas dépourvu d'espaces végétalisés, mais ceux-ci sont assez mal répartis, fragmentés et parfois inaccessibles au public (anciennes carrières, anciens glacis militaires, coupures urbaines).

La carte révèle deux grandes figures paysagères. Le rebord du plateau de Romainville (1) qui forme une boucle verte discontinue depuis les buttes Chaumont\* à Paris (l'astérisque signale les espaces ouverts au public) et le fort de Nogent à Fontenay-sous-Bois. Ce « collier d'émeraudes » en devenir, comme le présentait l'Atlas 2010, associe les différents parcs constitutifs de la corniche des forts (parcs Henri Barbusse\* et de la République\* à Pantin, parcs départemental et municipal et Île-de Loisirs régionale à Romainville\*, parcs Huvier\* et des Guillaumes\* à Noisy-le-sec, le golf de Rosny, parcs de Montreau\* et des Beaumonts\* à Montreuil, Murs à pêches, et parc des Guillaumes-Jean-Moulin\* à Montreuil et Bagnolet. La mise en valeur de ce balcon végétal métropolitain est l'objet du projet de Parc des Hauteurs et de sa Promenade dont le tracé indicatif 2019 est reporté sur la carte.

La fine ligne bleue et verte du canal de l'Ourcq qui s'épaissit, à l'est du parc de la Villette, avec le square du 19-mars-1962 (Pantin) et le parc départemental de la Bergère\* (Bobigny), avant de tracer son chemin vers l'Est de la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne. Au nord du canal, au sein de quartiers d'habitat social, le parc des Courtilières\* au nord de Pantin et le bois de Bondy\* au nord du canal, répondent à de besoins sociaux particulièrement forts. Une trame de squares et jardins de proximité complète la trame des grands parcs. La carte fait également apparaître les espaces verts réalisés depuis 2010, comme le parc des Guillaumes à Noisy-le-Sec ou le parc Lucie Aubrac aux Lilas.

L'analyse des besoins en espaces verts s'appuie sur deux approches. D'une part, le calcul de la superficie d'espaces verts ouverts au public par habitant qui montre que le territoire d'Est Ensemble est plutôt carencé avec seulement 6,3 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant en 2016 (contre 15,7 m<sup>2</sup> pour la métropole du Grand Paris) ; d'autre part, l'analyse des distances d'accès aux espaces verts publics à partir du domicile en fonction de leur taille (on est prêt à marcher plus longtemps pour se rendre dans un grand parc que dans un petit square). Les pointillés figurés sur la carte identifièrent schématiquement les secteurs les plus déficitaires en espaces verts ouverts au public, notamment le Bas Montreuil, le plateau de Romainville et la Plaine de l'Ourcq de Pantin à Noisy-le-Sec. Ces éléments sont en cours d'approfondissement par l'Institut Paris Region dans le cadre de son appui à Est Ensemble pour la définition d'une stratégie de création d'espaces verts et de nature.

Certains cimetières à fort couvert végétal, comme le cimetière parisien de Pantin ou le cimetière de Montreuil, et certains parcs sportifs végétalisés comme le parc départemental des sports de Bobigny, participent à la trame verte du territoire d'Est Ensemble, en termes de biodiversité, de rafraîchissement climatique et parfois d'usage. A ces éléments s'ajoutent les continuités végétales qui bordent certaines infrastructures ferroviaires ou autoroutières (A3).

Cette carte ne reflète cependant qu'imparfaitement la densité du couvert végétal du territoire d'Est Ensemble : n'y figurent pas pour des raisons de lisibilité, les jardins des quartiers pavillonnaires et les plantations d'alignement le long des voies qui sont des atouts en termes de qualité de vie, de biodiversité et de mitigation des écarts climatiques. Les milieux naturels n'y sont pas détaillés.



Le parc des Guillaumes-Jean Moulin à Bagnolet et Montreuil © Est Ensemble / DCOMDRONE – Jean-Philippe Dollet

### Indications méthodologiques

La carte des espaces verts et de nature d'Est Ensemble a été élaborée à partir de la base de données des espaces verts et boisés ouverts au public de plus de 1 000 m<sup>2</sup> réalisée par l'Institut Paris Region à partir d'enquêtes régulières auprès des communes, départements, Région et d'autres organismes (ONF, syndicats de rivière, intercommunalités, etc.).

Cette base de données a été mise à jour en 2021 sur une grande partie du territoire d'Est Ensemble, dans le cadre de l'appui de l'Institut Paris Region au projet « Archipel de fraîcheur » portant sur la définition d'une stratégie d'espaces verts et de nature à l'horizon 2030. La carte est complétée par des postes du Mode d'occupation des Sols (MOS) 2017 et de la BD Topo de l'IGN.

La desserte théorique des espaces verts et/ou boisés ouverts au public en 2019 a été figurée à titre indicatif. Elle prend en compte les espaces linéaires de plus de 300 mètres de long ((berges du canal, par exemple). Les zones de desserte dépendent de la taille, soit un cercle de 150 mètres de rayon pour un espace vert de moins de 1 hectare, 250 mètres pour un espace de 1 à 10 ha, 500 mètres pour un espace de 10 à 30 ha et 1000 mètres pour un espace de plus de 30 ha. Ces zones tiennent compte des obstacles à l'accessibilité piétonne : cours d'eau, autoroutes, voies ferrées, entrées de parc...

Sources : L'Institut Paris Region BEV 2019-2021 et MOS 2017, IGN BD Topo 2019



## 5.2. Le Parc des Hauteurs

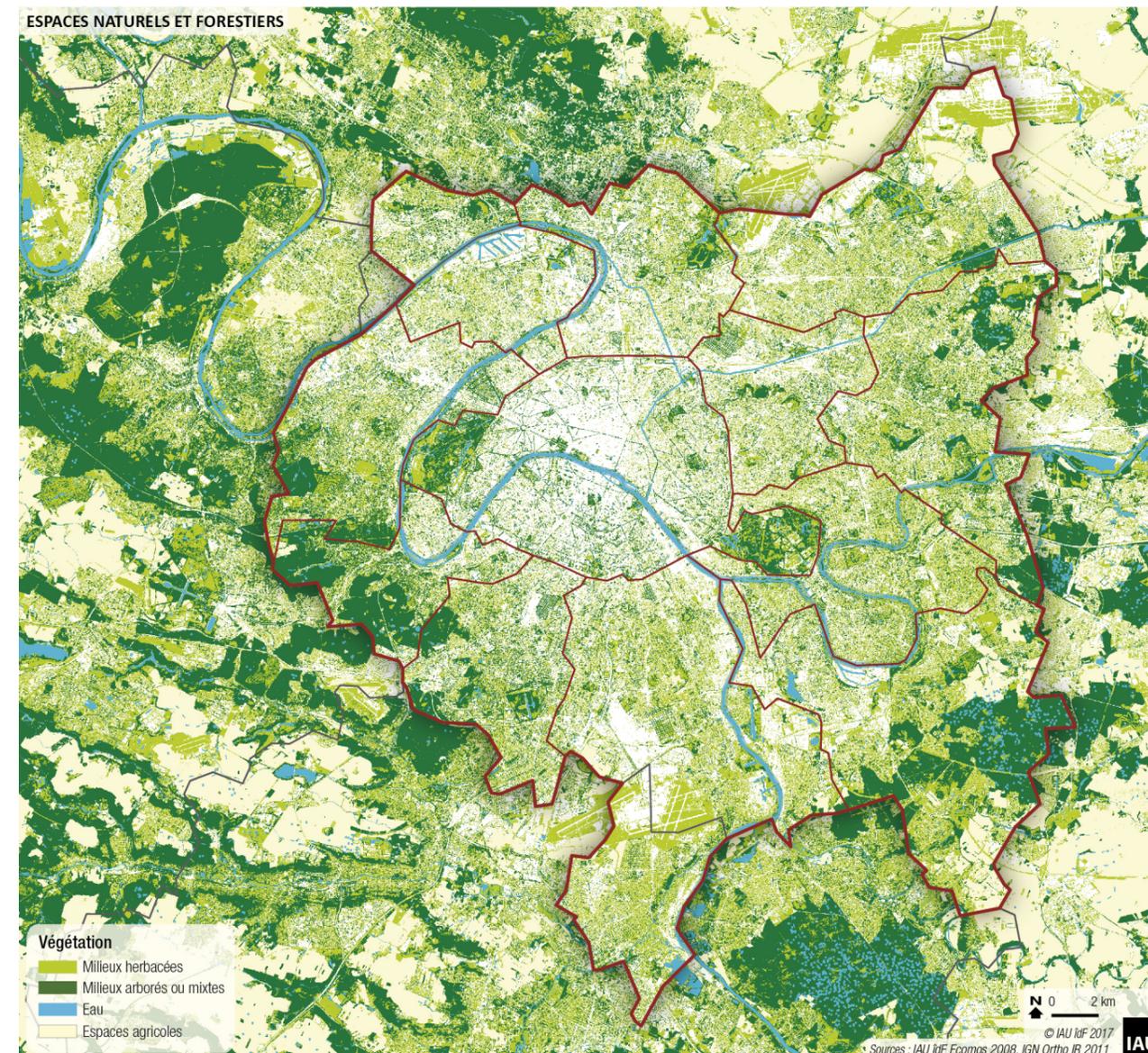
Si la carte du projet de Parc des Hauteurs trouve une place dans cet Atlas d'Est Ensemble c'est que ce projet est un dessin géographique à grande échelle : il s'agit de révéler les potentialités paysagères du plateau de Romainville, qui émerge telle une île dans l'Est parisien et forge l'identité d'Est Ensemble. Porté avec L'Institut Paris Region depuis 2016, le projet cherche à révéler une situation unique dans le Grand Paris : un balcon urbain offrant des vues à 360 degrés sur la métropole, support d'un archipel de verdure au cœur des tissus urbains denses de l'Est parisien. De Paris à Fontenay-sous-Bois, des Lilas à Montreuil, de Romainville à Bagnolet, de Pantin à Noisy-le-Sec, le projet de Parc des Hauteurs cherche à constituer progressivement un réseau de parcs qui met en valeur et en continuité des bois, parcs, terrains de sports, cimetières, friches, délaissés militaires, anciennes carrières et autres espaces ouverts.

Il s'articule autour de quatre volets : la *Promenade des Hauteurs*, qui relie les parcs par une boucle piétonne et cyclable panoramique de 30 km et deux traverses au cœur du plateau ; l'*Archipel de Fraicheur*, qui est le volet climat, biodiversité et renaturation du projet, encourage les solutions basées sur la nature et les continuités écologiques ; le *Parc Habité et Actif* promeut un urbanisme écologique, les mobilités douces, une économie sociale, créative et circulaire ; et enfin, le *Réseau du quotidien* conforte les usages de proximité des différentes composantes du Parc.

Aujourd'hui, les quelques 920 000 personnes qui résident dans le territoire du futur Parc des Hauteurs (à l'intérieur d'un périmètre de 1 km de rayon autour du plateau de Romainville), dont 280 000 à Est Ensemble, sont carencées en espaces verts. Comparé aux territoires de l'ouest parisien (carte des espaces naturels et boisés de la métropole du Grand Paris), le couvert végétal d'Est Ensemble est faible. Il est crucial d'accroître l'offre d'espaces verts publics et d'espaces de nature en tenant compte de la croissance démographique attendue à l'horizon 2030 : l'objectif est de passer de 220 hectares d'espaces verts aujourd'hui (dont 120 ha sur le territoire d'Est Ensemble) à 320 hectares demain (dont 190 hectares à Est Ensemble).



La corniche des forts et le bois de Romainville, ancienne carrière fermée au public, dont la frange ouest a été récemment défrichée pour faire place à une tranche de l'île de loisirs régionale © Est Ensemble / DCOMDRONE – Jean-Philippe Dollet



### Indications méthodologiques

La carte du projet de Parc des Hauteurs, conçue par l'Institut Paris Region pour Est Ensemble, fait apparaître le projet dans sa dernière version (nov. 2019) qui fera bientôt l'objet d'une mise à jour tenant compte des décisions prises en 2021. Elle exprime un état potentiel à moyen terme du projet, intégrant à la fois l'ouverture au public (totale ou partielle) de nouveaux espaces verts et la réalisation de la Promenade des Hauteurs.

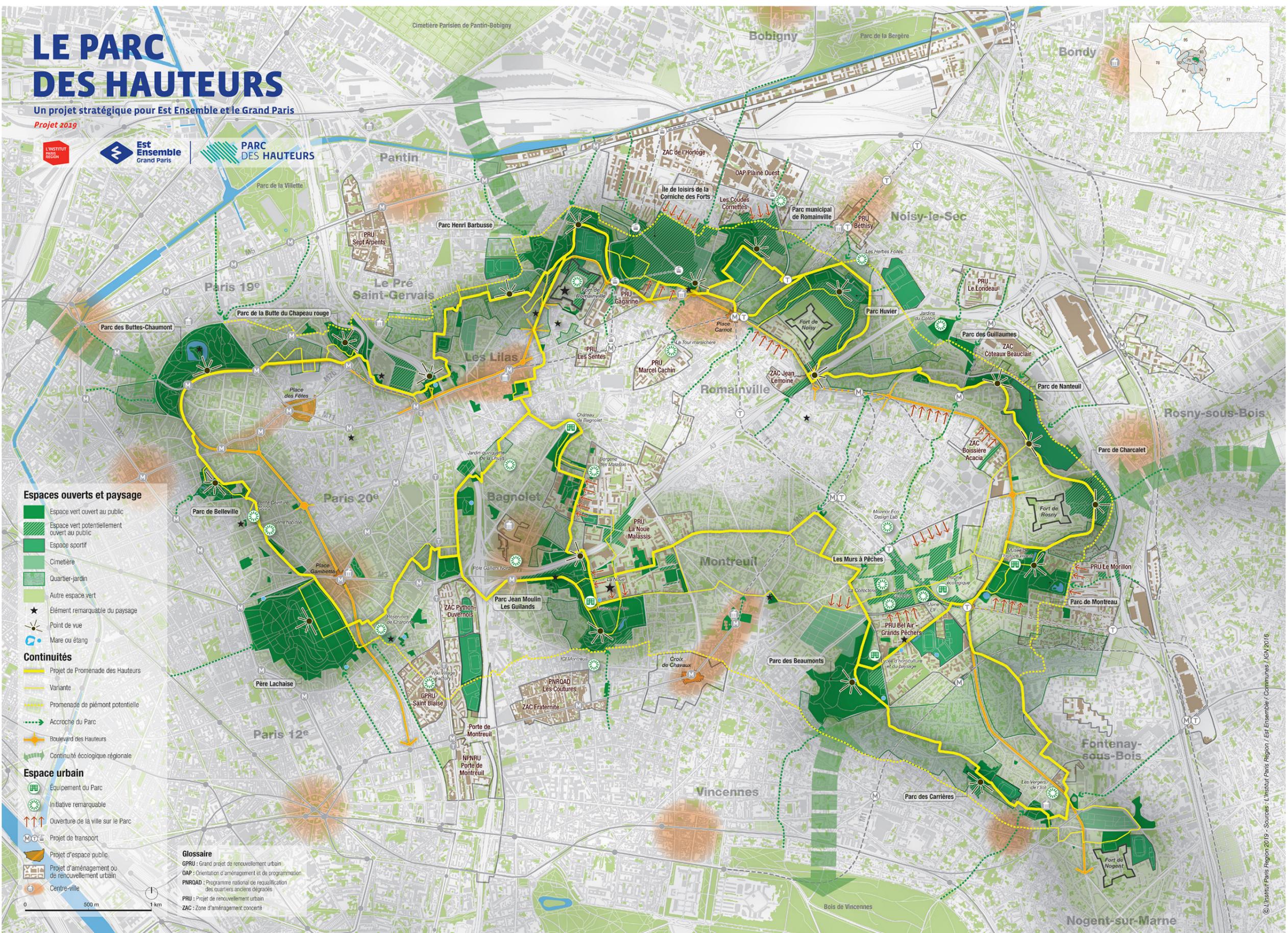
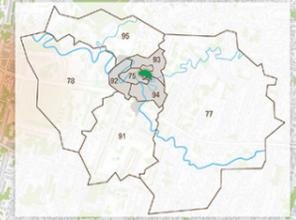
La carte des espaces naturels et forestiers à l'échelle de l'agglomération parisienne est basée sur ECOMOS, cartographie détaillée des milieux naturels d'Île-de-France réalisée par l'Institut Paris Region sur la base de l'analyse des photographies aériennes et des données satellitaires. Elle a été réalisée en 2017 pour la Métropole du Grand Paris dans le cadre de l'élaboration de son Schéma de cohérence territoriale

Sources : L'Institut Paris Region BEV 2019-2021 et MOS 2017, Est Ensemble et communes, IGN BD Topo 2019

# LE PARC DES HAUTEURS

Un projet stratégique pour Est Ensemble et le Grand Paris

Projet 2019



## Espaces ouverts et paysage

- Espace vert ouvert au public
- ▨ Espace vert potentiellement ouvert au public
- Espace sportif
- Cimetière
- Quartier-jardin
- Autre espace vert
- ★ Élément remarquable du paysage
- ☼ Point de vue
- ☪ Mare ou étang

## Continuités

- Projet de Promenade des Hauteurs
- Variante
- - - Promenade de piémont potentielle
- - - Accroche du Parc
- Boulevard des Hauteurs
- Continuité écologique régionale

## Espace urbain

- ⊕ Équipement du Parc
- ⊗ Initiative remarquable
- ↑↑↑ Ouverture de la ville sur le Parc
- M Projet de transport
- ⊕ Projet d'espace public
- ⊕ Projet d'aménagement ou de renouvellement urbain
- ⊕ Centre-ville

**Glossaire**  
 GPRU : Grand projet de renouvellement urbain  
 OAP : Orientation d'aménagement et de programmation  
 PNRoad : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés  
 PRU : Projet de renouvellement urbain  
 ZAC : Zone d'aménagement concerté



© Institut Paris Region 2019 - Sources : Institut Paris Region / Est Ensemble / Communes / IGN 2018





*L'autoroute A3 et le faisceau ferré à Noisy-le-Sec © DRIEA*

## 6.1. D'où viennent les actifs travaillant sur le territoire d'Est Ensemble?

### Des emplois occupés principalement par des actifs résidant à Est Ensemble, des dionysiens et parisiens

Le bassin d'habitat des actifs travaillant sur le territoire d'Est Ensemble est relativement resserré. 34 % des actifs travaillant au sein d'Est Ensemble y résident aussi (36% en 2006). Les emplois du territoire occupés par des non résidents sont pourvus essentiellement par des habitants du reste du département (20 %), de Paris (14 %) et du Val-de-Marne (10%).

En termes de modes de transport pour l'accès à Est Ensemble, deux grandes zones de résidence se distinguent :

- depuis Paris et les départements de l'ouest et du sud franciliens (78, 91 et 92), les actifs privilégient majoritairement les transports en commun pour venir travailler sur le territoire d'Est Ensemble, notamment du fait de distances de trajet importantes ;
- depuis les départements du nord et de l'est (77, 93, 94 et 95), la part modale de la voiture est équivalente à celle des transports en commun ou légèrement plus élevée, du fait de trajets plus courts où la voiture peut se révéler compétitive, mais aussi de liaisons de transports en commun plus lâches. C'est le cas pour les déplacements depuis le nord et l'est d'Est Ensemble (Terres d'Envol, Grand Paris Grand Est, Roissy-Pays de France) et les déplacements en rocade depuis Plaine commune, Paris Est-Marne et Bois.

L'hétérogénéité des modes de transport utilisés dans le cadre des déplacements au sein de d'Est Ensemble est à noter : 39 % des trajets domicile-travail se font en transports en commun (contre 33% en 2006), 27 % en voiture (32% en 2006) et 34 % à pied ou en deux-roues. Cette diversité est représentative de la desserte en transports du territoire et des liaisons internes parfois difficiles entre certains sites, hors recours au véhicule personnel. Par ailleurs, le recours aux modes actifs est plus conséquent du fait d'une forte part de déplacements de courte distance.

Dans l'ensemble depuis 2006 (*Atlas Est Ensemble 2011*), la part des actifs utilisant les transports en commun augmente significativement, tandis que l'utilisation de la voiture individuelle fléchit.

#### Indications méthodologiques

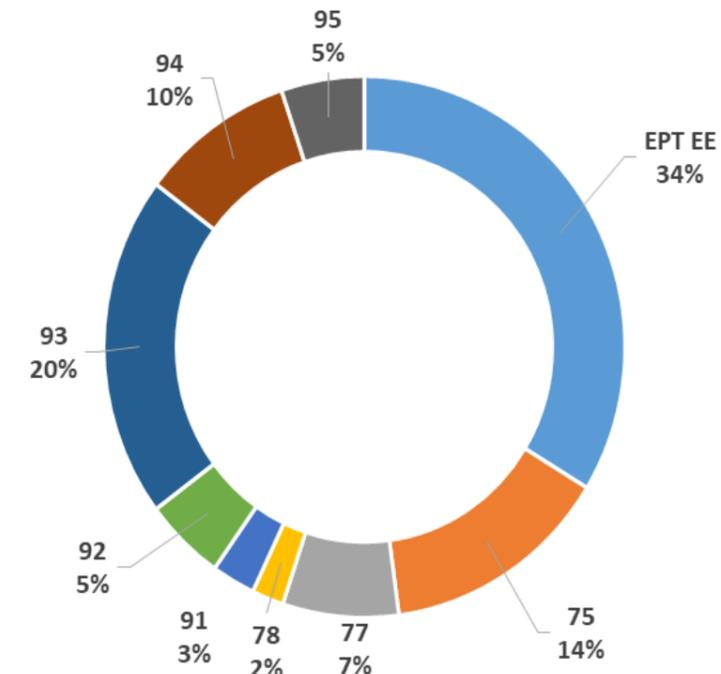
Les données utilisées pour la carte et les graphiques sont basées sur les résultats du recensement général de la population de l'INSEE 2017 à la commune.

Au sens du recensement, la population active ayant un emploi (ou les actifs ayant un emploi) comprend les personnes qui déclarent être dans une des situations suivantes :

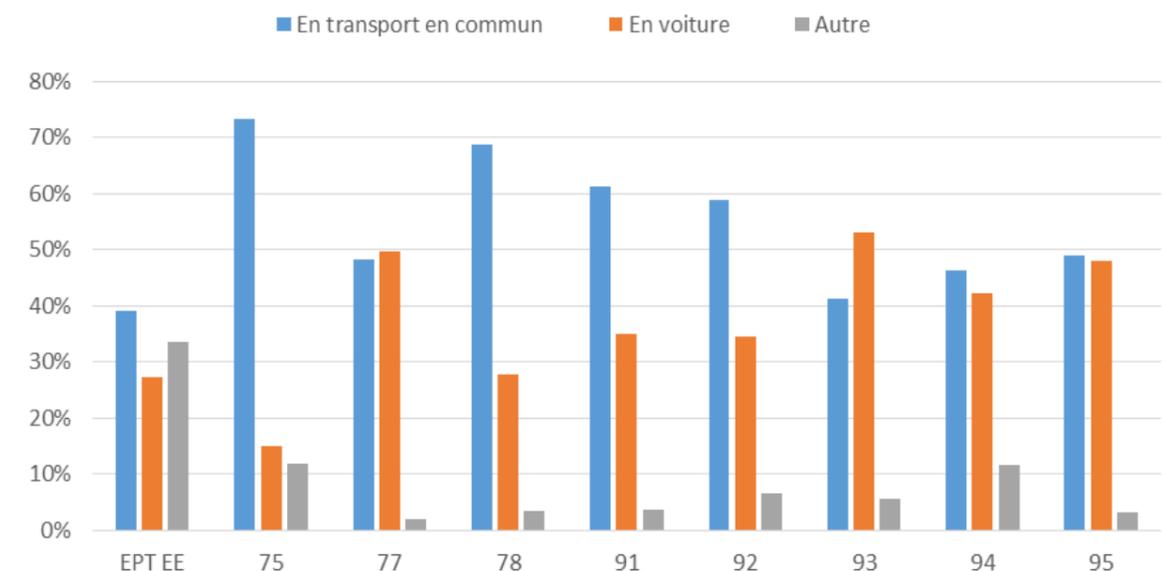
- exercer une profession (salarisée ou non), même à temps partiel ;
- aider un membre de leur famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

Source : INSEE – RP 2017

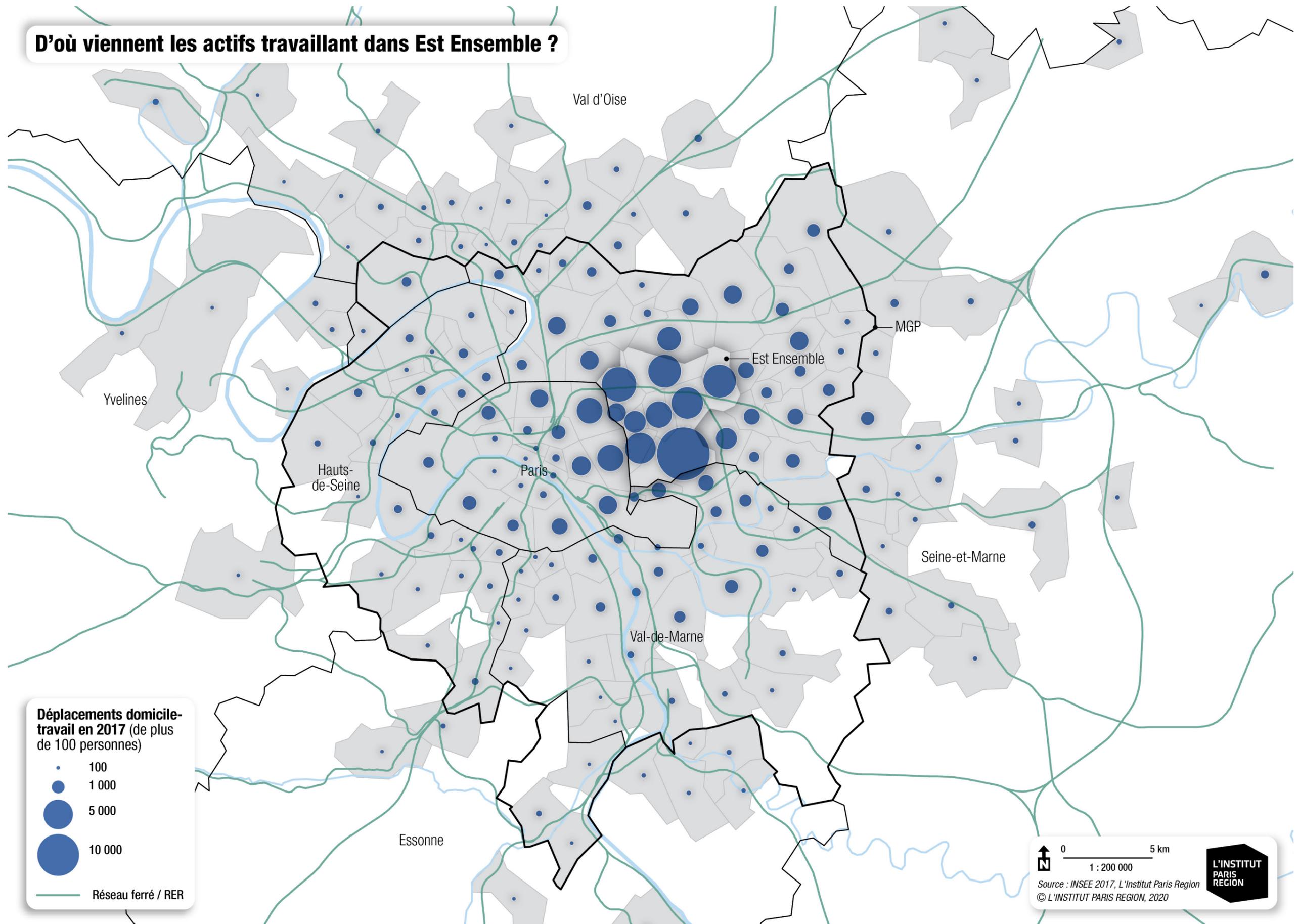
Lieu de résidence des actifs travaillant au sein d'Est Ensemble (INSEE 2017)



Mode de déplacement des actifs travaillant au sein d'Est Ensemble selon leur lieu de résidence (INSEE 2017)



# D'où viennent les actifs travaillant dans Est Ensemble ?



## 6.2. Où travaillent les actifs résidant sur le territoire d'Est Ensemble

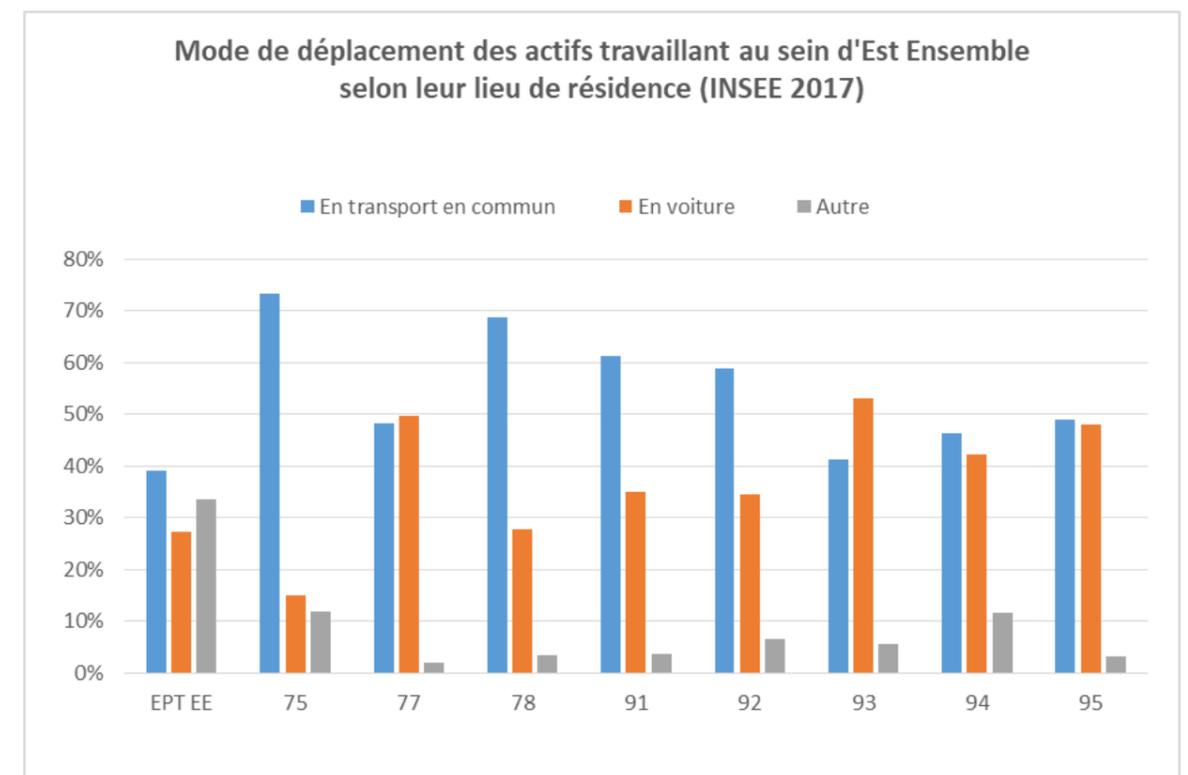
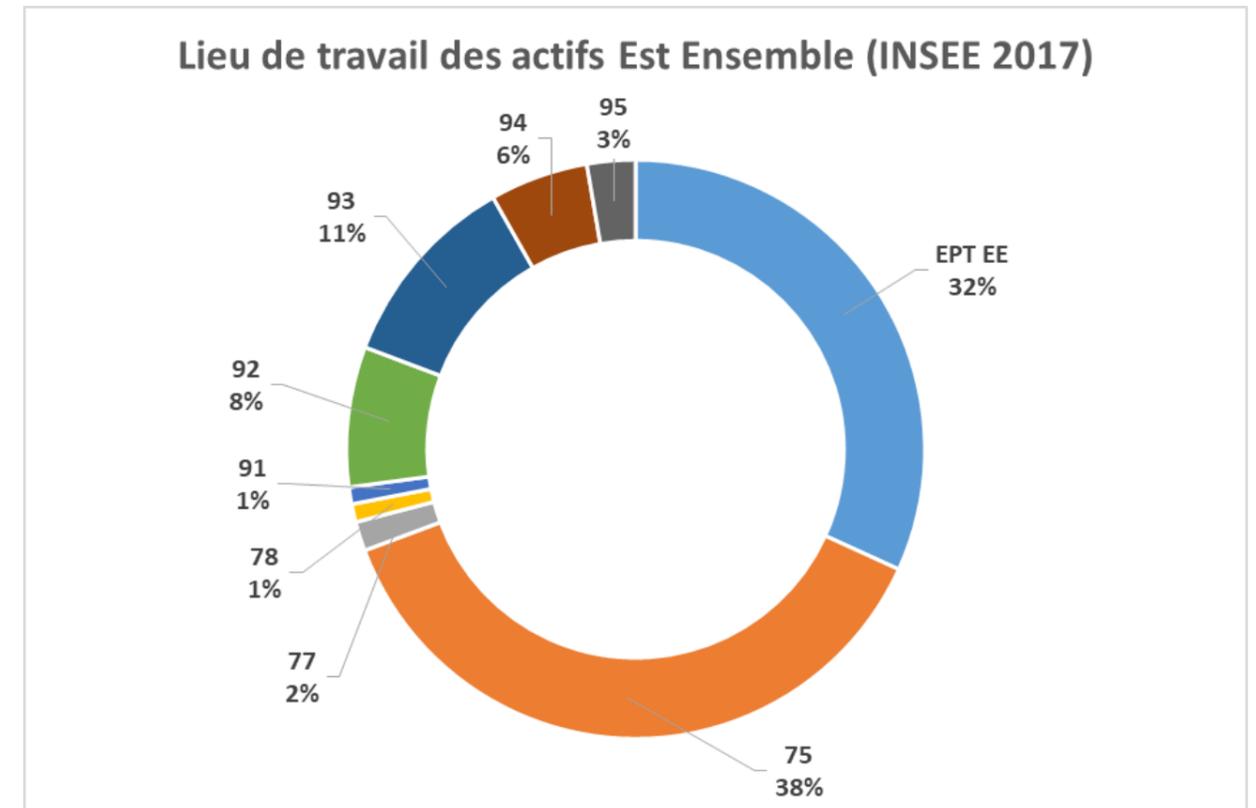
### Après Paris, d'Est Ensemble représente le deuxième lieu d'emploi des actifs du territoire

Les actifs de d'Est Ensemble travaillent pour 38 % au sein de la capitale (36% en 2006), notamment dans les arrondissements limitrophes de l'est parisien. Toutefois, un actif d'Est Ensemble sur trois travaille dans l'une des communes d'Est Ensemble. La destination des déplacements domicile-travail se partage ensuite principalement entre les communes proches de Seine-Saint-Denis et les pôles d'emploi des Hauts-de-Seine.

Selon le lieu de travail, les modes de transport sont très variés. Alors que vers Paris, les Hauts-de-Seine ou les Yvelines, les déplacements en transports en commun priment, les déplacements vers le nord de la région, en particulier vers Roissy, et vers les communes plus éloignées à l'est se font majoritairement en voiture.

L'hétérogénéité des modes de transport utilisés dans le cadre des déplacements au sein de d'Est Ensemble est à noter : 39 % des trajets domicile-travail se font en transports en commun (contre 33% en 2006), 27 % en voiture (32% en 2006) et 34 % à pied ou en deux-roues. Cette diversité est représentative de la desserte en transports du territoire et des liaisons internes parfois difficiles entre certains sites, hors recours au véhicule personnel. Par ailleurs, le recours aux modes actifs est plus conséquent du fait d'une forte part de déplacements de courte distance.

Dans l'ensemble l'utilisation des transports en commun augmente et celle de la voiture diminue, à l'exception notable des habitants d'Est Ensemble travaillant en Seine-et-Marne.



#### Indications méthodologiques

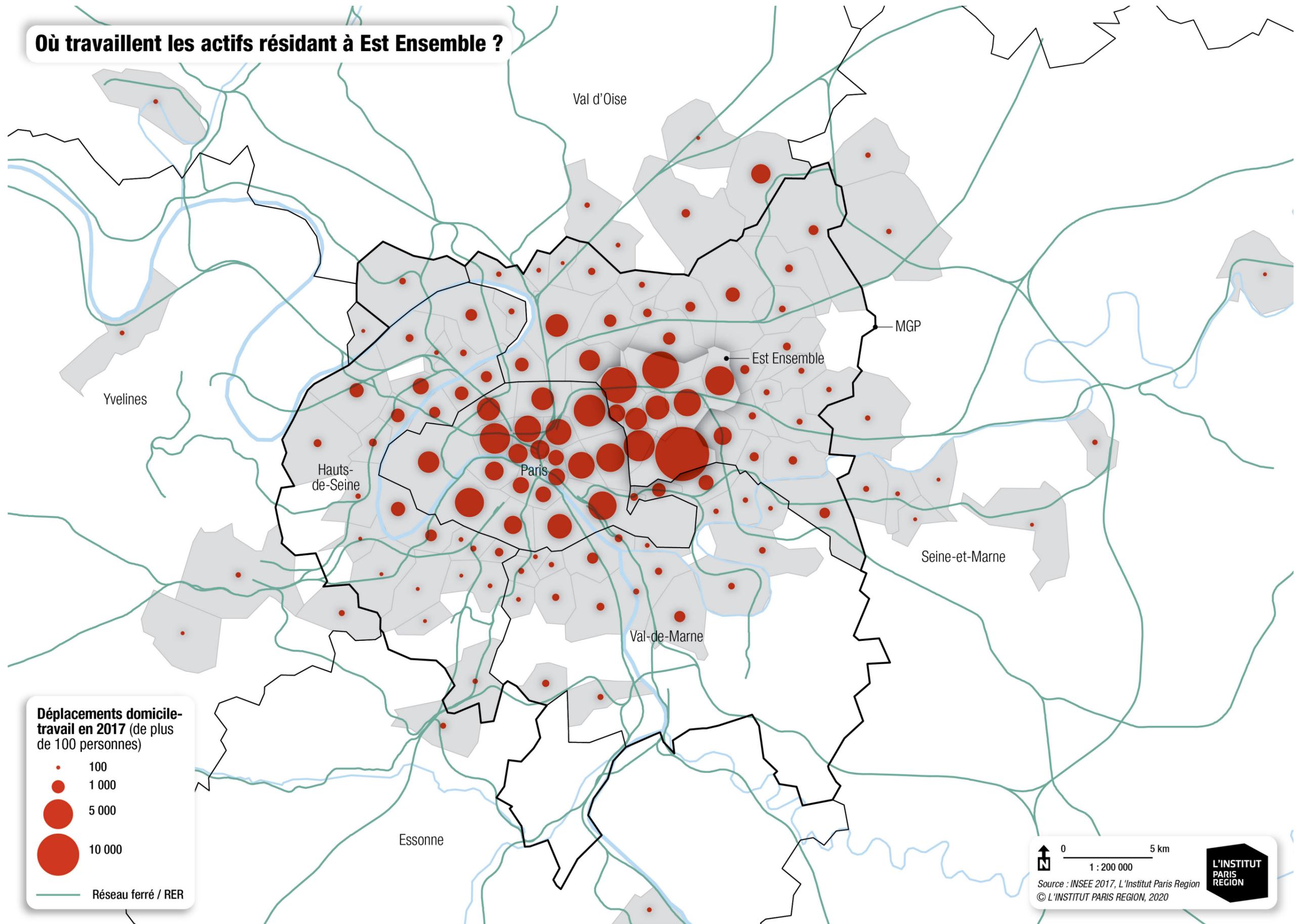
Les données utilisées pour cette carte et les graphiques sont basées sur les résultats du recensement général de la population de l'INSEE 2017 à la commune.

Au sens du recensement, la population active ayant un emploi (ou les actifs ayant un emploi) comprend les personnes qui déclarent être dans une des situations suivantes :

- exercer une profession (salarisée ou non), même à temps partiel ;
- aider un membre de leur famille dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

Source : INSEE – RP 2016

# Où travaillent les actifs résidant à Est Ensemble ?



## 6.3. Transports en commun et projets

La carte des transports en commun du territoire d'Est Ensemble présente le réseau existant, ainsi que les opérations en travaux ou engagées (financées ou ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique) :

- prolongement du métro M11 de Mairie des Lilas à Rosny-Bois-Perrier dont la mise en service est annoncée pour 2023 ;
- nouvelle ligne de bus à haut niveau de service TZen 3 le long de l'ex-RN3 de Paris à Pavillon-sous-Bois (Gargan), prévue à l'horizon 2023 ;
- prolongement du T11 Express depuis le Bourget jusqu'à Noisy-le-Sec, mise en service annoncée à l'horizon 2026 ;
- prolongement du tramway T1 de Noisy-le-Sec à Val-de-Fontenay qui devrait être mise en service à l'horizon 2027 ;
- nouvelle ligne de métro 15 Est du Grand Paris Express dont l'horizon a été reporté à 2030.

Il convient également d'ajouter à cette liste le prolongement du RER E d'Hausmann Saint-Lazare à Nanterre La Folie dont la mise en service est prévue en 2023. Cette opération ne figure pas sur la carte pour des raisons de lisibilité, mais elle mettra le territoire à 20-30 minutes de la Défense.

D'autres projets à l'étude ou inscrits au Schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) sont aussi représentés sur cette carte mais avec un horizon de réalisation plus incertain. Le prolongement du métro M1 de Château de Vincennes à Val de Fontenay est le projet le plus avancé à ce jour (l'enquête publique est envisagée fin 2021 ou en 2022) et desservira à terme la frange sud-est du territoire.

L'ensemble de ces projets permettra de renforcer l'accessibilité et l'attractivité du territoire, ainsi que sa desserte interne. Ces nouvelles infrastructures devraient faciliter aussi l'accès aux lieux d'emploi notamment vers les principales zones d'emploi fréquentées par les actifs qui résident sur le territoire d'Est-Ensemble<sup>1</sup> et vers les pôles d'emploi métropolitains tels que Paris QCA et La Défense<sup>2</sup>.

En croisant les zones de desserte des gares avec les données Densibati 2016 (estimation par L'Institut Paris Region des données de l'INSEE de population 2016 ventilées sur les bâtiments de la base de données cartographique de l'IGN -BD Topo), on estime qu'environ 290350 habitants seront desservis à terme par le réseau, soit 72% de la population de 2016 (contre 57% aujourd'hui – 231000 personnes), soit une forte hausse d'environ 26%.

L'amélioration significative de l'accessibilité au plateau de Romainville et de l'Est du territoire risque toutefois d'accroître la pression immobilière sur les tissus mixtes ou pavillonnaires. Au regard de l'importance du potentiel de développement le long de certains axes de transport tels que le TZen 3 ou le T1, une démarche d'articulation urbanisme – transport à l'image du contrat initié pour la ligne 11 du métro serait bénéfique pour le territoire. L'aménagement cohérent des quartiers de gare et des nouveaux pôles multimodaux (Bobigny-Drancy, Pont de Bondy, Place Carnot) requiert un pilotage coordonné.



Le projet de prolongement du Tram T1 à Montreuil © Ile-de-France Mobilités / Devillers & Ass.

### Indications méthodologiques

La carte du réseau de transports en commun existant et en projet a été élaborée à partir de la base de données de L'Institut Paris Region qui reprend les informations diffusées par les maîtres d'ouvrage concernés.

Les zones de desserte à pied autour des gares et stations du réseau structurant sont celles retenues dans la plupart des études d'Ile-de-France Mobilités :

- Gare RER ou Transilien / stations de métro (avec terminus ou correspondance, hors Paris) : rayon de 800 m ;
- Autres stations de métro : rayon de 600 m ;
- Station de transport en commun en site propre (TCSP) : rayon de 300 m.

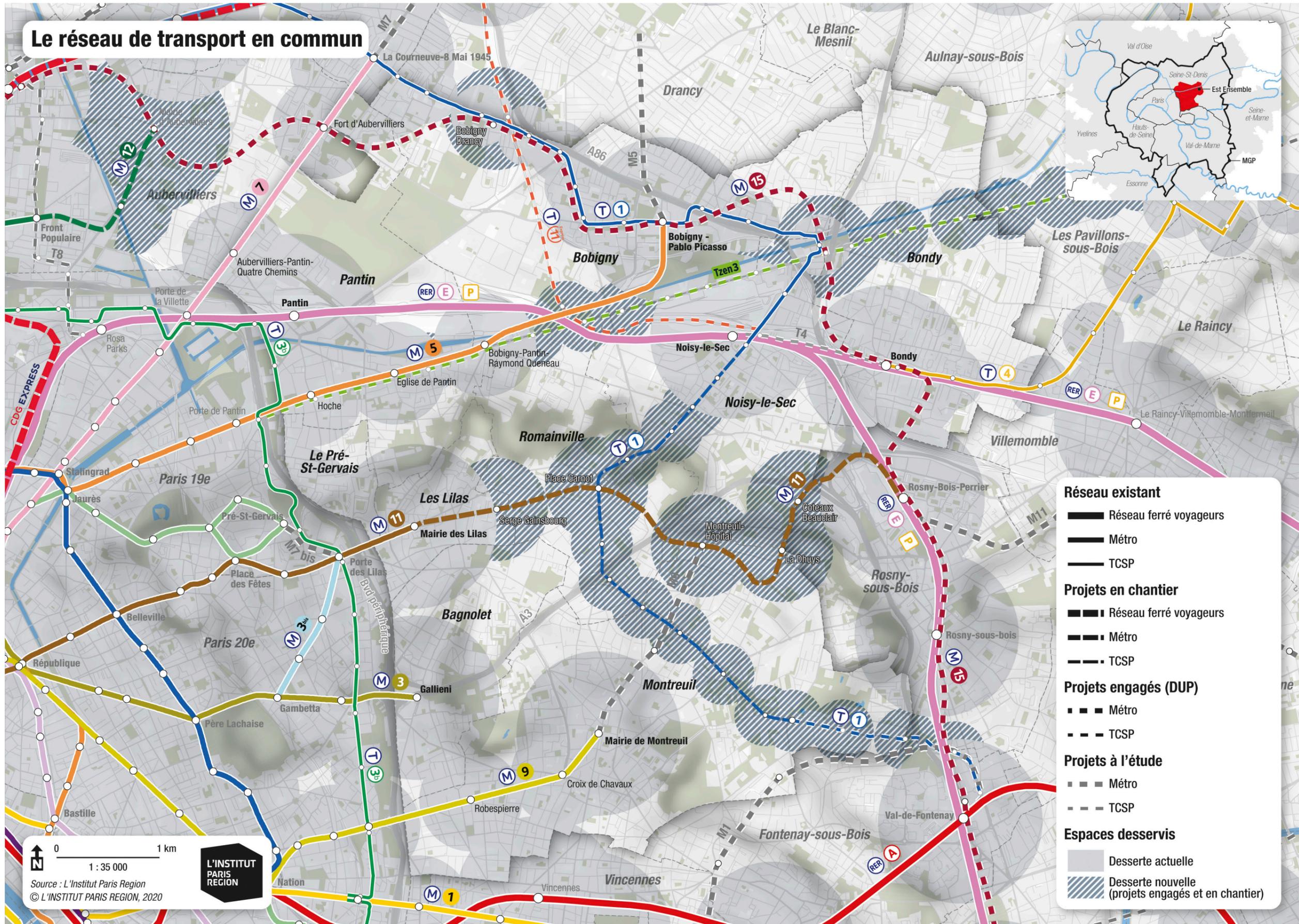
Ces zones sont théoriques et ne tiennent pas compte des obstacles et contraintes aux cheminements piétons. Les zones de desserte nouvelle ont été figurées de la même manière pour les projets en chantier ou engagés, là où le positionnement des stations a été défini.

Source : Ile-de-France Mobilités L'Institut Paris Region 2021

<sup>1</sup> 70% des actifs résidant à Est-Ensemble travaillant à Paris et dans le 92 utilisent les transports en commun (Source : Insee RP 2017).

<sup>2</sup> Paris Quartier Central des Affaires, situé sur les 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements de Paris.

# Le réseau de transport en commun





# 7. MUTATIONS

*Le Canal de l'Ourcq au Pont de Bondy. © Paul Lacroart / Institut Paris Region*

## 7.1. Projets d'aménagement

La carte fait apparaître les périmètres de projets d'aménagement, de rénovation urbaine et de secteurs de réflexion ainsi que les projets de transports sur lesquels ils s'appuient. L'ensemble de ces projets dessine trois grands territoires en mutation aux vocations complémentaires.

La Plaine de l'Ourcq (1) : la régénération urbaine de l'ancien corridor industriel RN3-Canal esquissée à la fin des années 1990 s'inscrit depuis 2010 dans une dynamique métropolitaine de développement, partagée par l'ensemble des partenaires (villes de Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy ; conseil départemental ; ville de Paris ; EPFIF).

La mutation des rives du Canal de l'Ourcq en un corridor de mixité urbaine à l'horizon 2030 (plus de 8000 logements envisagés, des bureaux, des activités, commerces, équipements) est bien engagée au travers de six opérations d'aménagement majeures. Elle s'accompagne de la réalisation d'une série de passerelles et de ponts qui visent à relier les deux rives du territoire aujourd'hui séparées.

L'enjeu est aujourd'hui de réussir l'arrivée des transports (TZen 3, M15) et s'en servir de levier de la requalification de territoires plus éloignés du canal (Coeur de ville, ELM Le Blanc et Cité de l'Abreuvoir à Bobigny ; PRU Bondy Nord et Noue-Caillet à Bondy, Plaine Ouest à Noisy,...). Le réaménagement du secteur du Pont de Bondy et de la zone commerciale Canal-Galliéni au croisement de l'ex-RN3, et des autoroutes A3-A86 et canal de l'Ourcq est un enjeu des dix prochaines années.

Le Faubourg (2) : en frange de Paris, les dynamiques de développement, engagées il y a 15 ans avec la porte des Lilas en partenariat avec Paris, se poursuivent vers le sud le long du boulevard Périphérique en cherchant à tirer parti du réaménagement intercommunal envisagé pour les portes de Montreuil (projet engagé) et de Bagnolet (à venir).

La rénovation des tissus anciens mixtes et dégradés de Pantin (Sept Arpents-Stalingrad) ou du Bas Montreuil (Fraternité) se diversifie au travers de projets d'aménagement intégrant la requalification d'espaces publics (Croix de Chavaux) ou le renouvellement urbain et social (PRU Quatre Chemins).

Les Hauts d'Est Ensemble et le Parc des Hauteurs (3) : les tensions sur le marché immobilier parisien et l'arrivée, longtemps retardée, de la ligne de métro M11 sur le plateau de Romainville stimulent la mutation des tissus urbains en diffus et au travers d'opérations de renouvellement urbain de quartiers d'habitat social à Bagnolet, Montreuil et Romainville (PRU La Noue-Les Malassis, Le Morillon, Gagarine), d'opérations d'aménagement (ZAC Boissière-Acacias, Trois communes) ou d'appels à projets innovants (Fort de Romainville, par exemple).

La reconquête de l'A186 et l'extension du tramway T1 de Noisy-le-Sec à Montreuil, puis à Fontenay-sous-Bois donne lieu à des études et réflexions sur la vocation des abords de la nouvelle avenue. Le projet de Parc des Hauteurs pourrait aussi stimuler de nouvelles manières d'habiter et de travailler sur le plateau en donnant davantage de place à la nature, au paysage et aux circulations douces dans le cadre d'un urbanisme plus respectueux de l'identité des quartiers.



Le canal de l'Ourcq fédère un chapelet d'opérations d'aménagement coordonnées dans le cadre du territoire d'entraînement de la Plaine de l'Ourcq. ZAC durable de la Plaine de l'Ourcq. © Paul Lecroart / Institut Paris Region

### Indications méthodologiques

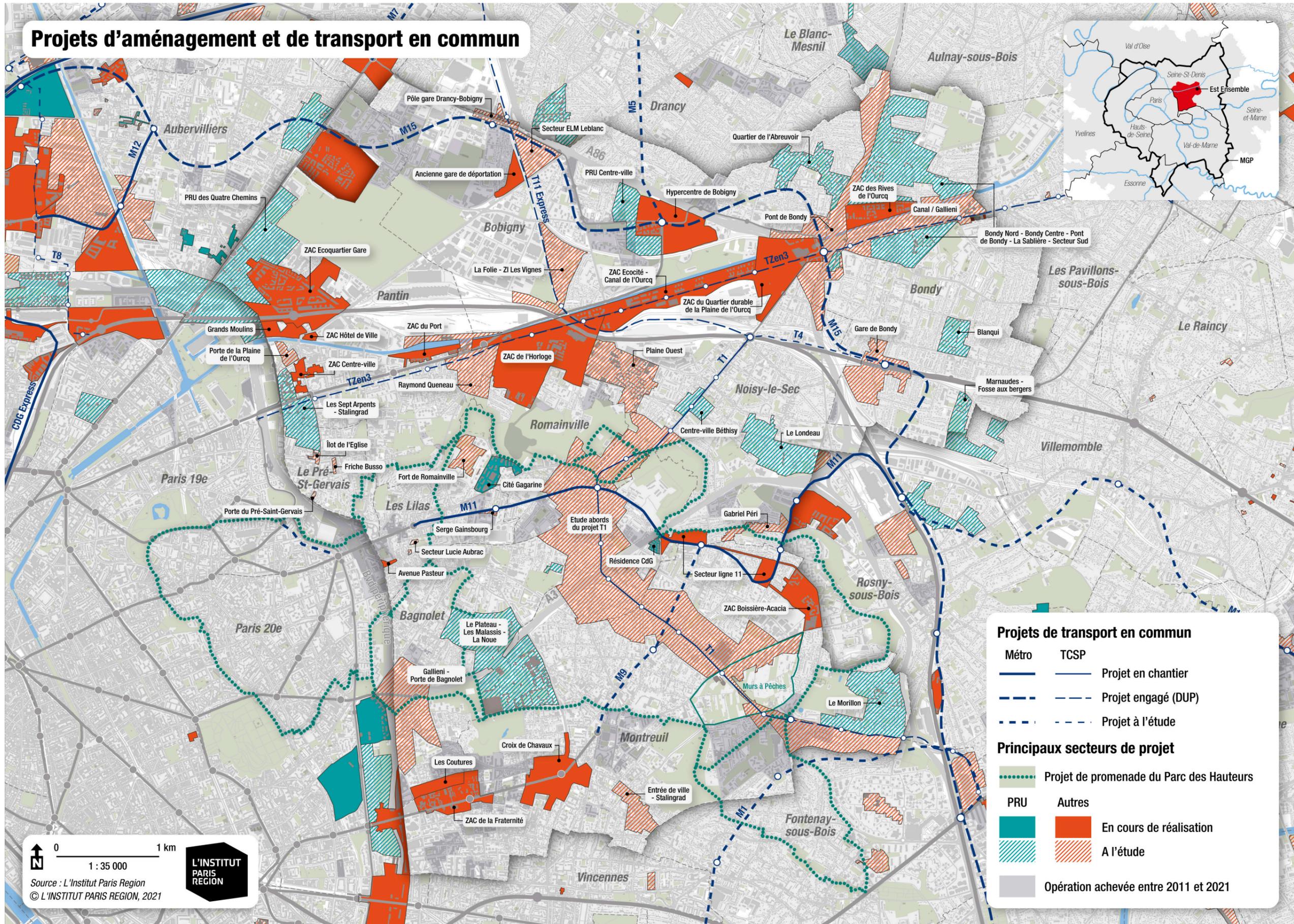
La carte des projets d'aménagement a été réalisée à partir des éléments de la BD Projets de L'Institut Paris Region (mise à jour 2021). Elle recense les principaux secteurs de projet du territoire d'Est Ensemble: zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, périmètres de renouvellement urbain (NPNRU) et différents secteurs à l'étude ou en réflexion. Elle ne recense pas les opérations de constructions dans le diffus (permis de construire). Compte tenu de l'échelle, les projets d'aménagement issus d'appels à projets innovants n'ont pas été figurés.

Les secteurs d'études urbaines préalables connus ont été ajustés pour rendre compte des secteurs appelés véritablement à se transformer dans les années qui viennent. Des périmètres d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) inscrits au Plan local d'urbanisme (PLUi) d'Est Ensemble ont pu être redessinés pour ne retenir que les secteurs susceptibles de projets de mutation à court-moyen terme (par exemple l'OAP Serge Gainsbourg aux Lilas, l'OAP de la Folie à Bobigny, ou bien l'OAP Pont de Bondy à cheval sur Bobigny et Bondy).

Le projet de promenade du Parc des Hauteurs a été inscrit sur la carte selon un tracé réactualisé à juin 2021. Les autres projets d'aménagement d'espaces publics ne sont pas figurés

Source : L'Institut Paris Region 2021

# Projets d'aménagement et de transport en commun



0 1 km  
1 : 35 000  
Source : L'Institut Paris Region  
© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021

**Projets de transport en commun**

Métro	TCSP	
		Projet en chantier
		Projet engagé (DUP)
		Projet à l'étude

**Principaux secteurs de projet**

PRU	Autres	
		En cours de réalisation
		A l'étude

Opération achevée entre 2011 et 2021

## 7.2. Projets et dynamiques métropolitaines

La carte synthétique des secteurs de projets urbains et de transport à l'échelle de l'agglomération témoigne des dynamiques en cours dans le grand Arc de l'Est parisien et de la place qu'Est Ensemble s'est forgée au sein du Grand Paris.

Depuis la Seine amont et Orly qu'à la Seine aval à Nanterre, via Est Ensemble et Plaine Commune, les anciens espaces industriels du cœur de la métropole francilienne sont en mutation intense depuis une vingtaine d'années. Longtemps stimulée par les stratégies immobilières des entreprises tertiaires, depuis le tournant des années 2010, la densification est soutenue par le marché du logement, parfois appuyée par la relocalisation d'institutions parisiennes.

Longtemps à l'écart des plus fortes dynamiques métropolitaines, les neuf communes d'Est Ensemble ont tiré parti de la création de la communauté d'agglomération en 2010 pour conforter leur position commune à l'intérieur de la métropole comme un territoire de projets et d'innovation, et consolider son accessibilité en transports.

Cette stratégie s'est inscrite dans une succession de de schémas et d'accords signés avec l'Etat, la Région, le Département, la Métropole du Grand Paris, parmi lesquels le Contrat de développement territorial (2014), Contrat de ville et de développement urbain, Programme local de l'habitat et Plan local de déplacements et Projet de territoire (2015), Projet urbain (2016), Plan climat-air-énergie territorial (2017) et Plan local d'urbanisme territorial (2021)...

Avec environ 20 000 logements programmés en 2018 sur le territoire à l'horizon 2030 et plus de 1,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, activités et commerces (Données Est Ensemble 2018), le territoire apporte une contribution très significative à l'effort de construction régional. Avec plus de 860 hectares de transformation urbaine et écologique recensés par l'Institut Paris Region, Est Ensemble représente 1/10<sup>e</sup> des surfaces des secteurs de projets d'aménagement de la métropole du Grand Paris, 5% des superficies de bureaux et 6% des logements engagés ou à l'étude. Le rythme et les formes de développement urbain seront appelés à s'infléchir dans les prochaines années pour préserver les grands équilibres du territoire.

La carte des projets d'Est Ensemble dans le Grand Paris fait apparaître les grandes opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, engagées ou à l'étude. Elle montre leur articulation avec les grands projets de transports d'envergure régionale. Elle notamment comment le territoire s'inscrira à terme à l'intérieur de la boucle extérieure du Grand Paris Express (future M16) et sera directement desservi par cinq gares de la ligne M15 Est, cinq nouvelles stations de la ligne M11 prolongée à Rosny-Bois Perrier, trois gares de la grande diagonale du RER E prolongé à la Défense et à Mantes-la-Jolie, 13 nouvelles stations de la ligne T1 prolongée à Val-de-Fontenay à l'horizon 2023.

### Indications méthodologiques

La carte des secteurs de projets d'aménagement et des projets de transport en commun à l'échelle de la métropole du Grand Paris été réalisée à partir de la BD Projets de L'Institut Paris Region (mise à jour 2020). Elle recense les principaux secteurs de projets, mais ne fait pas apparaître les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de 2020.

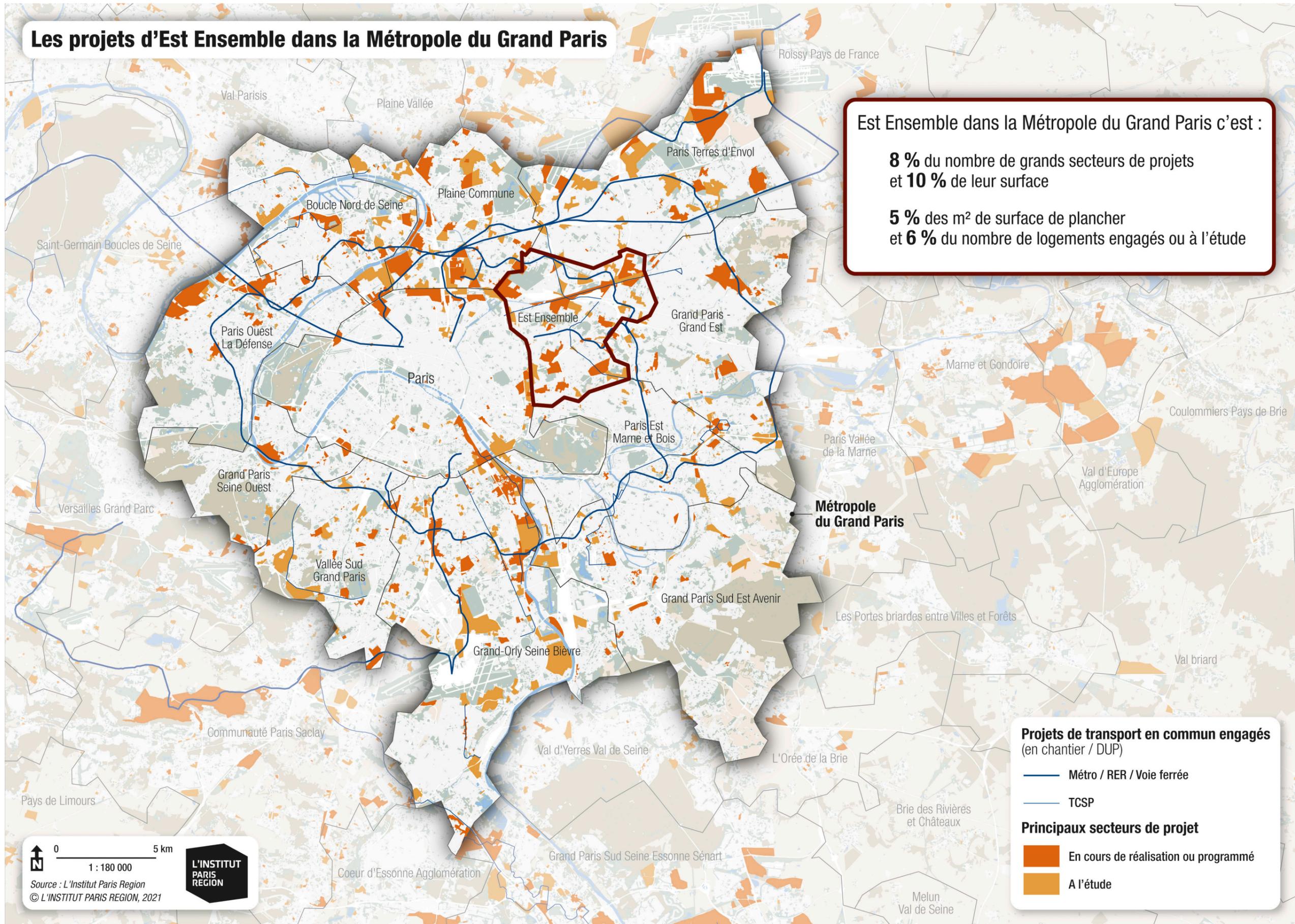
Sauf indication contraire, les chiffres proviennent également de la BD Projets.

Source : L'Institut Paris Region 2021



La Zac de Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq en 2017 © Paul Lecroart, Institut Paris Region

# Les projets d'Est Ensemble dans la Métropole du Grand Paris



**Est Ensemble dans la Métropole du Grand Paris c'est :**

- 8 %** du nombre de grands secteurs de projets et **10 %** de leur surface
- 5 %** des m<sup>2</sup> de surface de plancher et **6 %** du nombre de logements engagés ou à l'étude

**Projets de transport en commun engagés (en chantier / DUP)**

- Métro / RER / Voie ferrée
- TCSP

**Principaux secteurs de projet**

- En cours de réalisation ou programmé
- A l'étude

0 5 km  
1 : 180 000  
Source : L'Institut Paris Region  
© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021  
L'INSTITUT PARIS REGION

## Ressources

Atlas d'Est Ensemble 2010, Lecroart Paul et Marion Delplanque, avec C.Cavaillès, R. Diziain, L. Faytre, C. Mangeney et P. Montillet. Est Ensemble / Institut d'Aménagement et d'Urbanisme – Île-de-France (IAU-ÎdF), février 2011.

Projet Urbain, Urban Act (mandataire), Institut d'Aménagement et d'Urbanisme – Île-de-France (IAU-ÎdF), Roland Ribbi et Ass., Est Ensemble, décembre 2015.

Plan local d'urbanisme intercommunal, Est Ensemble-Grand Paris, février 2020.

Le Parc des Hauteurs. Laboratoire de la transition écologique ? Paul Lecroart, Note Rapide n°885, Est-Ensemble-Grand Paris, Institut Paris Region, Mars 2021.





**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49