



1-2

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## > DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sevres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

Mise à Jour N°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 16 août 2022

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 avril 2023 (Modification n°3)

Mise à jour n°3 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 15 mai 2023

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 déclarant d'intérêt général le projet de la Tony Parker Academy et emportant mise en compatibilité du PLUi

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 18 septembre 2023 (modification simplifiée n°1)

Mise à jour n°4 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune du 19 décembre 2023

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 2 janvier 2024 approuvant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de l'établissement public territorial de Plaine Commune pour l'extension des Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine

Modifié par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024 (Modification n°4)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 20 mars 2025 approuvant la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal pour le prolongement du T8 Sud de Saint-Denis-Porte de Paris à la Gare RER E Rosa Parks à Paris





# SOMMAIRE

<b>&gt; CHAPITRE I : PLAINES COMMUNES, TERRITOIRE STRATEGIQUE DE LA METROPOLE .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Le territoire de Plaines Communes .....</b>	<b>10</b>
<b>2 Un territoire pionnier : la construction de la « coopérative de villes » .....</b>	<b>12</b>
2.1 De Plaines Renaissance à l'EPT Plaines Communes .....	12
2.2 La structuration progressive d'un projet de territoire partagé .....	13
<b>3 Un territoire stratégique du Grand Paris .....</b>	<b>15</b>
<b>&gt; CHAPITRE II : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE .....</b>	<b>20</b>
<b>1 Portrait social du territoire .....</b>	<b>21</b>
1.1 Une croissance démographique forte portée par le solde naturel et la dynamique de construction neuve .....	22
1.1.1 Un essor démographique .....	22
1.1.2 Des facteurs de croissance internes et externes .....	24
1.2 Un rôle de sas métropolitain .....	26
1.2.1 Un territoire « tremplin » dans les parcours résidentiels .....	26
1.2.2 Un territoire d'accueil des classes populaires ? .....	29
1.2.3 Les familles et les retraités quittent le territoire .....	30
1.3 Un territoire jeune .....	31
1.3.1 Une population qui rajeunit .....	31
1.3.2 Une population sénior sous-représentée mais en légère augmentation .....	32
1.4 Un profil familial atypique .....	34
1.4.1 Des grands ménages qui ne suivent pas la tendance nationale au desserrement .....	34
1.4.2 Des ménages surtout familiaux .....	35
1.5 Un territoire historiquement populaire, aux trajectoires sociales de plus en plus différenciées .....	36
1.5.1 Un territoire globalement populaire, des évolutions sociologiques notables dans certaines communes .....	36
1.5.2 Une population avec un niveau global de qualification faible, qui progresse néanmoins mais dont l'écart se creuse encore avec le niveau régional .....	37
1.5.3 Une population pauvre, et des dynamiques fortement différenciées selon les communes .....	37
1.5.4 Des quartiers marqués par une spécialisation sociale .....	39
1.6 Un accès à l'emploi contraint .....	40
1.6.1 Une distance vis-à-vis du marché du travail .....	40
1.6.2 La problématique du chômage .....	40
1.6.3 Des publics particulièrement vulnérables .....	41
1.6.4 La déconnexion entre les qualifications des habitants et les emplois qui se tertiarisent .....	42
1.7 Synthèse et enjeux .....	44
<b>2 Habitat .....</b>	<b>45</b>
2.1 Un parc résidentiel à forte vocation sociale, dont le confort s'améliore .....	45
2.1.1 Un parc ancien et dégradé, en amélioration .....	46
2.1.2 Une offre de logements majoritairement collective composée de petits logements .....	47
2.1.3 Une forte présence de logements sociaux .....	49
2.1.4 Un parc privé qui se développe, mais qui conserve des fonctions sociales .....	49
2.2 Une forte production de logements portée par les villes du sud du territoire .....	51
2.2.1 Un territoire bâtisseur .....	51
2.2.2 Une construction neuve encadrée .....	53
2.3 Un marché immobilier dynamique, partiellement maîtrisé par Plaines Communes .....	55

2.3.1	De fortes disparités selon les villes dans le marché de l'ancien.....	55
2.3.2	Les prix du neuf en forte hausse, notamment au sud du territoire.....	56
2.3.3	En conséquence de la hausse des prix : une modification de la sociologie des acheteurs.....	58
2.3.4	Une politique de maintien d'un parc de logements abordables.....	58
2.4	Un parc social sous pression.....	61
2.4.1	Un parc social important, géré par de nombreux bailleurs.....	61
2.4.2	Une faible mobilité résidentielle.....	62
2.4.3	Une forte demande de populations aux revenus précaires.....	62
2.4.4	Une rénovation massive du parc social.....	63
2.5	Le parc privé soumis à des fragilités.....	64
2.5.1	Des occupants partagés entre locataires et propriétaires.....	64
2.5.2	Un parc touché par la pauvreté de ses occupants.....	64
2.5.3	Un bâti ancien, « potentiellement indigne », en résorption.....	64
2.5.4	Copropriétés dégradées, divisions pavillonnaires et précarité énergétique : de nouveaux enjeux publics.....	65
2.6	Une offre importante de logements spécifiques.....	69
2.6.1	Une offre de logements étudiants en augmentation.....	69
2.6.2	Des besoins en hébergement pour séniors à anticiper.....	71
2.6.3	Un accueil des gens du voyage respectant partiellement les exigences réglementaires.....	72
2.6.4	Une politique de l'habitat en faveur des plus fragiles qui dépasse les obligations réglementaires.....	72
2.6.5	Des bidonvilles nombreux mais une absence d'intervention de l'Etat.....	73
2.7	Synthèse et enjeu.....	74
<b>3</b>	<b>Equipements.....</b>	<b>75</b>
3.1	Des équipements rayonnants qui font de Plaine Commune une centralité du Grand Paris.....	75
3.1.1	Un pôle universitaire majeur.....	76
3.1.2	De grands équipements publics d'excellence en matière de santé.....	77
3.1.3	Des équipements culturels nationaux et régionaux.....	77
3.1.4	Des équipements sportifs majeurs qui permettent l'accueil de grands événements.....	77
3.2	Les enjeux éducatifs et de formation, au cœur des préoccupations.....	79
3.2.1	Une forte carence en équipements pour la petite enfance.....	79
3.2.2	Les équipements scolaires soumis à une forte pression.....	80
3.3	La lecture publique: une politique communautaire pivot pour l'accès à la culture, la formation et l'emploi.....	83
3.3.1	Un réseau hiérarchisé de médiathèques qui travaille les complémentarités.....	83
3.3.2	Une fréquentation en augmentation, pour des usages qui se diversifient.....	86
3.3.3	De nombreux services et animations adaptés aux besoins des habitants.....	87
3.4	Le territoire de la culture et de la création : ambitions et réalités.....	88
3.4.1	Une diversité patrimoniale et culturelle réelle mais fragile.....	88
3.4.2	Un niveau d'équipement culturel contrasté selon les communes.....	90
3.4.3	La démarche Territoire de la culture et de la création : un essai à transformer.....	90
3.5	Des équipements sportifs insuffisamment développés pour répondre aux besoins.....	91
3.5.1	Un déficit quantitatif d'équipements sportifs.....	91
3.5.2	Des équipements vieillissants et des enjeux de rénovation.....	92
3.5.3	Le plan d'action du Département : un coup de pouce nécessaire.....	93
3.5.4	Les JOP 2024 et l'enjeu de l'héritage sportif pour le territoire.....	93
3.6	Des politiques sanitaires et sociales essentielles pour la population.....	95
3.6.1	Un bon maillage de centres sociaux.....	95
3.6.2	Des politiques spécifiques en direction de la jeunesse.....	95
3.6.3	Une offre médicale carencée, faisant l'objet de projets.....	96
3.7	Les services et équipements du cadre de vie quotidien à améliorer.....	98
3.7.1	Une carence importante en espaces verts.....	98
3.7.2	Des faits de délinquance en baisse, mais une insécurité persistante.....	99
3.7.3	Des services publics de proximité parfois rares ou peu accessibles.....	100
3.8	Synthèse et enjeu.....	101

## > CHAPITRE III : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES..... 103

<b>1 Développement économique, emploi, insertion, innovation .....</b>	<b>104</b>
1.1 Dynamiques économiques .....	104
1.1.1 Un rôle économique métropolitain qui se confirme .....	104
1.1.2 Une diversité économique revendiquée.....	106
1.1.3 Une répartition contrastée de l'activité économique sur le territoire .....	111
1.1.4 Un niveau record de transactions économiques entre 2000 et 2016.....	113
1.1.5 Une production neuve et des prix sous pression métropolitaine .....	117
1.1.6 L'enjeu de l'accès à l'emploi des habitants .....	121
1.2 Grands projets et filières à enjeux .....	124
1.2.1 De grands projets pourvoyeurs d'emplois.....	124
1.2.2 Un positionnement touristique à consolider .....	127
1.3 Les filières et activités stratégiques, soutenues par Plaine Commune .....	133
1.3.1 Les activités culturelles et créatives, marqueurs du territoire .....	133
1.3.2 Le numérique : un secteur en croissance, un choix stratégique pour le territoire .....	135
1.3.3 L'économie sociale et solidaire : une politique pionnière de soutien .....	136
1.3.4 L'agriculture urbaine, une filière émergente, porteuse de sens pour le territoire .....	137
1.3.5 L'économie circulaire appliquée au BTP : la volonté du territoire d'améliorer son « métabolisme urbain ».....	140
<b>2 Le commerce : une offre à conforter et adapter .....</b>	<b>142</b>
2.1 Un potentiel de consommation croissant mais limité par les caractéristiques sociodémographiques du territoire .....	143
2.2 Une armature commerciale structurée mais à conforter et rééquilibrer, et un déclin du commerce de proximité dans les centres-villes.....	143
2.2.1 Un déficit de qualité et non de quantité.....	145
2.2.2 La nécessité d'une cohérence territoriale et métropolitaine .....	146
<b>3 Synthèse et enjeux .....</b>	<b>147</b>

## > CHAPITRE IV : MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS ..... 148

<b>1 Une forte présence des infrastructures de transports, des déplacements locaux difficiles.....</b>	<b>149</b>
1.1 Un réseau dense d'infrastructures, au cœur des réseaux de transports nationaux et métropolitains .....	149
1.2 Un territoire morcelé .....	151
1.3 Un maillage insuffisant par la trame viaire locale .....	154
1.4 Des axes structurants faiblement dimensionnés .....	155
1.5 Des impacts urbains, environnementaux et sanitaires .....	156
<b>2 La mobilité des personnes .....</b>	<b>157</b>
2.1 Une forte utilisation de la marche et des transports collectifs .....	157
2.2 Des motifs de déplacement variés, souvent de proximité .....	160
2.3 Des flux croisés de déplacement domicile-travail.....	161
<b>3 Les modes de déplacements.....</b>	<b>163</b>
3.1 La circulation routière et le stationnement.....	163
3.1.1 La hiérarchie du réseau routier.....	163
3.1.2 Un réseau routier très sollicité.....	164
3.1.3 Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés : une distorsion entre le stationnement sur voirie et dans les parkings .....	169
3.1.4 La Zone à Faibles Emissions métropolitaine .....	170

3.2	Les transports collectifs .....	173
3.2.1	Un réseau existant en progression mais qui reste inégal .....	173
3.2.2	Une accessibilité encore insuffisante créant des inégalités d'accès à la mobilité .....	176
3.2.3	Les projets de transports collectifs : vers une montée en puissance du réseau de transports collectifs lourds .....	178
3.2.4	Vers une articulation plus forte entre transports collectifs et aménagement urbain .....	181
3.3	Les modes actifs, l'éco-mobilité .....	182
3.3.1	Une « marchabilité » à renforcer .....	182
3.3.2	Un réseau cyclable en développement .....	186
3.4	Vers le développement d'une offre globale de mobilité et d'intermodalité .....	188
3.5	Les tendances d'évolution de la répartition entre les modes de transports .....	189
3.5.1	Des tendances de mobilité à contraster .....	189
3.5.2	Face à la hausse de la demande, un objectif de réduction de la part de la voiture particulière .....	189
<b>4</b>	<b>Le transport de marchandises et de matériaux .....</b>	<b>191</b>
4.1	Un territoire au cœur des flux logistiques métropolitains .....	191
4.1.1	Au cœur des flux de marchandises nord-métropolitains .....	191
4.1.2	Un faible nombre de sites dédiés à la logistique sur le territoire .....	193
4.2	Une faible utilisation des voies d'eau et des voies ferrées .....	194
4.2.1	Des flux presque exclusivement routiers .....	194
4.2.2	Une demande de préservation des sites portuaires et ferroviaires .....	194
4.2.3	Une intégration progressive à la réflexion sur l'économie circulaire et le réemploi des matériaux de construction .....	198
4.2.4	Les sites à vocation logistique sont encore peu intégrés aux réflexions urbaines .....	198
4.2.5	Des livraisons insuffisamment organisées .....	199
<b>5</b>	<b>Synthèse et enjeux .....</b>	<b>200</b>
<b>&gt; CHAPITRE V : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE .....</b>		<b>201</b>
<b>1</b>	<b>Développement historique et paysager .....</b>	<b>202</b>
1.1	L'Evolution historique du territoire – les grandes périodes qui ont marqué le développement de Plaines Communes .....	202
1.1.1	Les origines et la période médiévale : un territoire rural et agricole .....	203
1.1.2	L'époque industrielle : un territoire productif .....	204
1.1.3	De l'après-guerre aux années 1980 : les grands ensembles et grandes infrastructures .....	207
1.1.4	Depuis les années 1980 : un territoire dynamique et bâtisseur .....	210
1.2	Un patrimoine riche mais disséminé et fragile .....	213
1.2.1	Le patrimoine religieux et civil .....	213
1.2.2	Le patrimoine industriel .....	214
1.2.3	Les ensembles urbains .....	215
1.2.4	Le patrimoine paysager .....	216
1.2.5	Le patrimoine agricole et végétal .....	217
<b>2</b>	<b>La structure urbaine et paysagère .....</b>	<b>219</b>
2.1	Un modèle polycentrique inabouti .....	219
2.2	Des figures paysagères peu visibles et peu lisibles .....	221
<b>3</b>	<b>Une mosaïque urbaine .....</b>	<b>225</b>
3.1	Une mosaïque de tissus urbains .....	225
3.1.1	Analyse typo-morphologique des tissus urbains .....	225
3.1.2	Les tissus à dominante résidentielle .....	228
3.1.3	Les tissus à dominante d'activités économiques .....	239
3.1.4	Les équipements publics .....	249
3.2	Juxtapositions et contrastes : une diversité d'échelles et d'époques .....	251
3.3	Des modèles urbains différenciés au Nord et au Sud de Plaines Communes .....	253
3.3.1	Des tissus urbains inégalement répartis : un Sud plus mixte, un Nord plus résidentiel .....	253
3.3.2	Des espaces de nature plus présents au Nord de Plaines Communes .....	253
3.3.3	Des densités contrastées au Nord et au Sud du territoire .....	255

<b>4 Une puissante dynamique de transformation urbaine.....</b>	<b>259</b>
4.1 Un territoire de renouvellement urbain – bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	259
4.2 Un territoire de grands projets .....	261
4.2.1 Les périmètres de projet.....	262
4.2.2 Les projets de requalification urbaine .....	264
4.2.3 Les principales opérations d'aménagement achevées et en cours de réalisation .....	269
4.2.4 Les principaux projets urbains engagés et à venir .....	277
4.3 Les programmations .....	283
4.3.1 La programmation de logements et les prévisions démographiques.....	283
4.3.2 La programmation économique .....	284
4.3.3 Les espaces publics et les espaces verts .....	285
4.4 Le diffus : des tissus urbains en mutation .....	287
4.4.1 La mutation des tissus constitués mixtes et des centres-villes anciens.....	287
4.4.2 La mutation des tissus pavillonnaires .....	288
4.4.3 La mutation des grandes parcelles d'activité économique et des friches .....	290
4.4.4 La mutation des zones d'activités économiques .....	290
4.5 Nord et Sud, des modèles de développement différenciés.....	291
<b>5 Synthèse et enjeux.....</b>	<b>292</b>

## PREAMBULE

Le diagnostic territorial expose les tendances et dynamiques à l'œuvre sur le territoire de Plaine Commune, en termes de démographie, de logement, d'équipements, d'économie, de mobilités et déplacements, de paysage, d'urbanisme et d'aménagement.

Ces thématiques sont complémentaires de celles abordées par l'Etat initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).

Les différents chapitres du diagnostic s'appuient sur les nombreuses études conduites depuis plusieurs années par Plaine Commune, éventuellement complétées ou actualisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ils visent à en présenter une vision consolidée, synthétisée et problématisée à l'échelle territoriale.

Ces différents éléments de diagnostic permettent de mettre en lumière et de justifier les enjeux auxquels le PLUi est destiné à répondre. Les choix stratégiques qui en résultent sont exposés dans le PADD et traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement.

Le diagnostic territorial est présenté en cinq chapitres :

- 1. Une introduction présentant le territoire de Plaine Commune et la singularité de son positionnement dans la métropole parisienne ;**
- 2. Les caractéristiques socio-économiques du territoire et de sa population et les thématiques liées à la proximité que sont le logement et les équipements ;**
- 3. L'économie ;**
- 4. Les mobilités et les déplacements ;**
- 5. Les caractéristiques urbaines et paysagères.**



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

> CHAPITRE I : PLAINE COMMUNE,  
TERRITOIRE STRATEGIQUE DE LA  
METROPOLE





Neuf communes membres : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse.

#### Quelques données clefs<sup>1</sup>

- 450 000 habitants en 2018, une croissance démographique sans égale en Île-de-France (+23,6 % entre 1999 et 2015)
- Une surface de près de 5000 hectares
- 188 000 emplois en 2015
- 18 500 entreprises en 2015
- 3 lignes de RER (B, C, D) ; 1 ligne transilien (H) ; 3 lignes de métro (7, 12, 13) + 4 lignes du GPE à venir (14, 15, 16, 17) ; 4 lignes de tramway (1, 5, 8, T11 Express)
- ANRU 1 : 23 quartiers, 36 % de la population impactée
- NPNRU : 14 quartiers
- Géographie prioritaire : 66 % de la population totale habitant en quartier politique de la ville

	Surface (km <sup>2</sup> )	Population (2014)	Densité pop (habs/ha)	Taux logt social
<b>Plaine Commune</b>	<b>47</b>	<b>422 000</b>	<b>87</b>	<b>40 %</b>
EPT Est ensemble	38	408 000	102	39 %
EPT Grand Paris Seine Ouest	32	313 000	97	18 %
Seine-Saint-Denis	236	1,5 million	66	35 %
MGP	814	7 millions	86	23 %
IDF	12 000	12 millions	10	25 %

Sources : diagnostic PLUi en cours, Insee, « chiffres clés de la MGP », APUR, « chiffres clés » de PCO, PLH 2016-2021, rapport d'activités 2015 de Plaine Commune, « chiffres clés » de Plaine Commune, sites internet des EPCI.

<sup>1</sup> Les différents indicateurs thématiques sont développés dans les chapitres suivants du diagnostic

## 2 UN TERRITOIRE PIONNIER : LA CONSTRUCTION DE LA « COOPERATIVE DE VILLES »

### 2.1 De Plaine Renaissance à l'EPT Plaine Commune

Plaine Commune est depuis les années 1980 un territoire pionnier de l'intégration intercommunale en Ile-de-France et du développement de la région capitale.

Dès 1985, pour répondre à la crise de la désindustrialisation de la Plaine Saint-Denis et engager un vaste projet de requalification, les communes d'Aubervilliers et Saint-Denis créent, en association avec Saint-Ouen et le département de la Seine-Saint-Denis, le **syndicat mixte Plaine Renaissance**. Le plan urbain Hippodamos, en 1992, devient le cadre de référence du renouveau de la Plaine Saint Denis. Il crée les conditions d'accueil des grands projets, qui ont notamment conduit à l'implantation du Stade de France, accompagné par le renforcement du réseau RER, de nouveaux franchissements dont la couverture de l'autoroute A1 à Saint-Denis ainsi qu'un nouveau maillage d'espaces publics et de voiries pour les habitants de la Plaine.

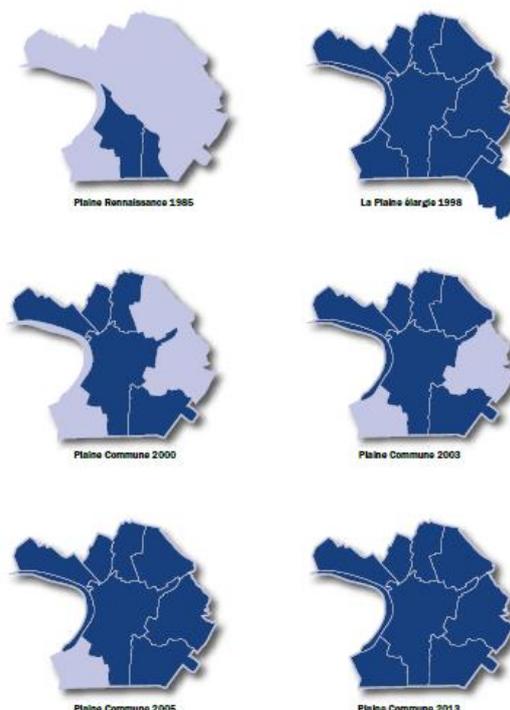
Ces projets ont aussi suscité l'adhésion volontaire et progressive des communes voisines. Au départ, en 2000, la Communauté de communes réunit Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte, Saint-Denis et Villetaneuse. Elle devient **Communauté d'agglomération** l'année suivante. C'est la première créée en France en milieu urbain dense. Les cinq communes sont ensuite rejointes en 2002 par L'Île-Saint-Denis et Stains, en 2005 par La Courneuve, et enfin par Saint-Ouen qui adhère en 2013.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la communauté d'agglomération a laissé place à la création de l'**Établissement Public Territorial** « Plaine Commune », l'un des 12 EPT de la Métropole du Grand Paris.

Durant la construction progressive de l'intercommunalité, la gouvernance du territoire s'est fondée sur le principe d'adhésion volontaire de ses membres, où l'intercommunalité n'est pas une entité supérieure imposée aux communes : c'est le principe de la « **coopérative de villes** ».

Cette origine fonde le fonctionnement de Plaine Commune qui conjugue stratégie d'ensemble depuis la charte de développement intercommunale, le SCoT, le CDT et désormais le PLUI, coopération des villes entre elles et avec l'établissement public territorial, et solidarités internes ainsi qu'un positionnement métropolitain avec le slogan « au centre la banlieue ». Au moment où se structure la Métropole du Grand Paris, cette approche spécifique de la coopération intercommunale est réaffirmée : elle permet d'échanger et de débattre, puis de co-élaborer des politiques communes qui sont également soucieuses des spécificités locales.

#### LA CONSTRUCTION DE LA COOPÉRATION INTERCOMMUNALE



## 2.2 La structuration progressive d'un projet de territoire partagé

Les villes décident de se structurer en coopérative de villes, mettant en commun un certain nombre de compétences autour d'un véritable projet de territoire partagé, qui fait de Plaine Commune l'une des structures de coopérations intercommunales les plus intégrées d'Ile-de-France.

Dès 2007, dans le prolongement de la charte intercommunale de Développement de la Plaine Saint-Denis Elargie, les villes de Plaine Commune élaborent un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, dans un contexte de reprise démographique et économique. Après une diminution de la population et une forte baisse de l'activité économique liée à la désindustrialisation, Plaine Commune met en place ses premiers grands projets tertiaires et opérations d'aménagement. C'est aussi le moment où l'agglomération pose les bases de sa politique environnementale avec le **Plan Communautaire pour L'Environnement** adopté en 2007 puis son **Plan Climat Energie Territorial (PCET)** en 2010.

Le projet de territoire s'étoffe et s'enrichit en 2012 avec l'**Agenda 21**. Suite à une vaste démarche de concertation ayant permis de recueillir l'avis de 7 000 habitants, Plaine Commune complète sa stratégie d'écologie populaire. L'agenda 21 propose 5 axes prioritaires de transformation du territoire : Plaine-Monde, un territoire d'accueil et d'inclusion ; Plaine-école, offrant un accès à un parcours éducatif de qualité ; Plaine-apaisée, une maîtrise des tensions urbaines pour le bien-être et la santé de tous ; Plaine-nature, la réconciliation de l'urbanisation avec la nature et Plaine-crédation, l'innovation au service de la conversion écologique et de la démocratie locale.

En janvier 2014, Plaine Commune, les 9 villes membres et l'Etat valident le **Contrat de Développement Territorial (CDT) du « Territoire de la Culture et de la Création »**. Ce document définit des objectifs ambitieux pour conforter Plaine Commune comme pôle majeur du Grand Paris multipolaire et poursuivre sa mutation. Il fixe cinq principes forts :

1. Mieux se déplacer sur le territoire et être connecté à la métropole
2. Vivre et travailler dans un pôle majeur du grand Paris, référence pour la qualité urbaine et le développement soutenable
3. Trouver de meilleures conditions de logement dans une ville en développement, mixte et solidaire
4. Travailler et se former dans un territoire de mutations de l'économie et de l'emploi
5. Faire de la culture et de la création le fil rouge du projet de développement du territoire

Le CDT est aussi un engagement avec l'Etat pour favoriser l'intégration urbaine des nouvelles gares du réseau du Grand Paris Express et répondre à la demande de logement à travers un objectif de 4 200 logements annuel conditionné au soutien de l'Etat et autres partenaires, notamment dans les domaines des équipements, des transports et infrastructures et des politiques de logement

La solidarité et la coopération portées par Plaine Commune s'entendent ainsi au-delà du territoire et avec les générations futures. Plaine Commune, territoire-monde, prend ses responsabilités dans les grands enjeux écologiques du XXI<sup>e</sup> siècle et entend construire un territoire respectueux des ressources locales et mondiales : ressources en eau, en matériaux, en énergie, biodiversité, air et climat. Le développement du territoire ne saurait se faire sans respecter nos engagements pour un territoire plus sobre et moins vulnérable.

L'année 2015 est aussi l'occasion pour Plaine Commune et les villes d'approuver le **Plan Local de Déplacements (PLD)** révisé et renforcé sur les déplacements actifs, notamment la marche. Le PLD porte une politique d'écomobilité pour plus d'équité sociale, d'efficacité des déplacements, de qualité de vie et d'attractivité. Avec l'ambition de réduire les déplacements en véhicules individuels motorisés en dix ans, les villes et Plaine Commune s'engagent dans un véritable défi, nécessaire pour répondre aux besoins croissants de mobilités et faire face au changement climatique.

Enfin le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) 2016-2021 réaffirme un certain nombre d'objectifs de la politique territoriale mis en œuvre lors des précédents PLH 2005-2009 et 2010-2015, en les adaptant aux nouveaux enjeux posés dans le cadre du Grand Paris. Il doit notamment permettre de renforcer l'effort de construction à 4 200 logements neufs par an et de soutenir la production de logements sociaux. Ce rythme est toutefois conditionné, conformément aux engagements pris par l'Etat, Plaines Communes et les villes dans le cadre du CDT de 2014. Il s'agit à travers ces objectifs volontaristes de répondre à la fois à la demande et aux besoins locaux dans une logique d'amélioration des conditions de logement et de parcours résidentiels ascendants tout en permettant l'accueil de nouvelles populations - et notamment les salariés du territoire - dans une logique de rapprochement domicile-travail et de diversification de l'offre.

En parallèle à ces documents de planification, **Plaines Communes et les villes ont élaborés des chartes qualité et des guides** (logement, logement étudiant, bureau, espaces publics, aménagement soutenable) qui permettent de défendre les intérêts du territoire et la qualité de son développement.

## 3 UN TERRITOIRE STRATEGIQUE DU GRAND PARIS

### *Un territoire jeune et populaire*

Avec 430 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Plaine Commune est le cinquième EPT de la Métropole du Grand Paris en termes de population (hors Paris). Le territoire représente 6 % de la population métropolitaine. Plaine Commune a connu un essor démographique soutenu à partir de la fin des années 1990. Cette croissance démographique, très récente, s'est ralentie ces dernières années mais reste supérieure aux moyennes régionale, métropolitaine et départementale.

Le caractère populaire de Plaine Commune résultant de sa longue histoire ouvrière est une identité pleinement assumée. Du fait de la jeunesse de sa population (la part des moins de 30 ans atteint 44 % en 2014) et de la présence de plus de 130 nationalités, par son métissage et son rôle d'accueil de l'immigration, Plaine Commune revendique pleinement sa contribution à la « **ville-monde** », au bouillonnement d'initiatives et de créativité qui caractérise la métropole. Plaine Commune joue un rôle majeur d'accueil de populations étrangères. C'est un élément clé de son identité. Le territoire constitue une sorte de sas d'entrée dans la métropole, voire dans le pays.

Le territoire joue ainsi un rôle de premier plan dans l'intégration et la promotion sociale de ses habitants au sein de la métropole. Il est à ce titre un terrain d'innovation exemplaire. Grâce à une vaste offre de logements abordables et sociaux et à une intervention publique dans les secteurs de l'éducation, de l'action socioculturelle, de la politique de la ville ou de la santé, le territoire de Plaine Commune offre des étapes dans le parcours social et résidentiel de beaucoup de ménages modestes. En cela, il contribue fortement à la **solidarité métropolitaine**, à l'intégration et à la réduction des inégalités et doit pouvoir bénéficier de contreparties pour diminuer les inégalités métropolitaines.

### *Un territoire de patrimoine naturel et culturel*

La **richesse patrimoniale** et le foisonnement culturel du territoire de Plaine Commune sont remarquables, mais encore souvent trop méconnus. De la Basilique de Saint-Denis ou des Puces de Saint-Ouen au Stade de France, du patrimoine industriel aux nouveaux quartiers, des berges de la Seine à la Butte Pinson, le territoire associe des sites d'exception à forte renommée à de nombreux lieux d'intérêt moins connus, qui sont autant d'atouts pour le rayonnement métropolitain.

**Territoire des cultures et des créations**, Plaine Commune est également dotée d'un ensemble riche et diversifié d'équipements culturels qui maillent bien le territoire. A côté des équipements de proximité, existe une concentration exceptionnelle de grands établissements labellisés : deux centres dramatiques nationaux, un Conservatoire à Rayonnement Régional, un établissement de cirque et un théâtre équestre.

Plaine Commune dispose également de **remarquables qualités géographiques et paysagères** : la Seine, le Canal Saint-Denis, les parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis, la Butte Pinson... Ces grands espaces paysagers d'échelle métropolitaine constituent des espaces de biodiversité contribuant à la soutenabilité du territoire autant que des lieux de respiration pour les habitants et usagers du territoire, contribuant à offrir une haute qualité de vie au sein de la métropole. Ils sont aujourd'hui insuffisamment mis en valeur.

### *De grands équipements métropolitains*

L'EPT est par ailleurs doté d'un réseau important de grands équipements métropolitains. La présence des **Universités** Paris 8 et Paris 13 et de nombreux établissements d'enseignement supérieur, rassemblant environ 40 000 étudiants et 1 800 enseignants chercheurs place Plaine Commune parmi les pôles universitaires importants de la métropole. Cette position s'est renforcée avec l'ouverture en septembre 2019 du Campus Condorcet (plus de 12 000 enseignants et chercheurs à terme) et des étudiants du futur Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (12 000 étudiants également).

L'offre en équipements sportifs rayonnants, symbolisée aujourd'hui par le Stade de France, sera renforcée dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2024 (centre aquatique, village olympique et paralympique, sites d'entraînement...). Ces équipements permettront aussi de répondre au déficit d'offre pour la population sur le territoire.

Des équipements culturels de proximité ou à rayonnement métropolitain maillent le territoire, dans différents domaines (musique, danse, théâtre, cinéma, audiovisuel).. Le territoire accueille aussi les Archives Nationales à Pierrefitte-sur-Seine et les archives diplomatiques à Aubervilliers.

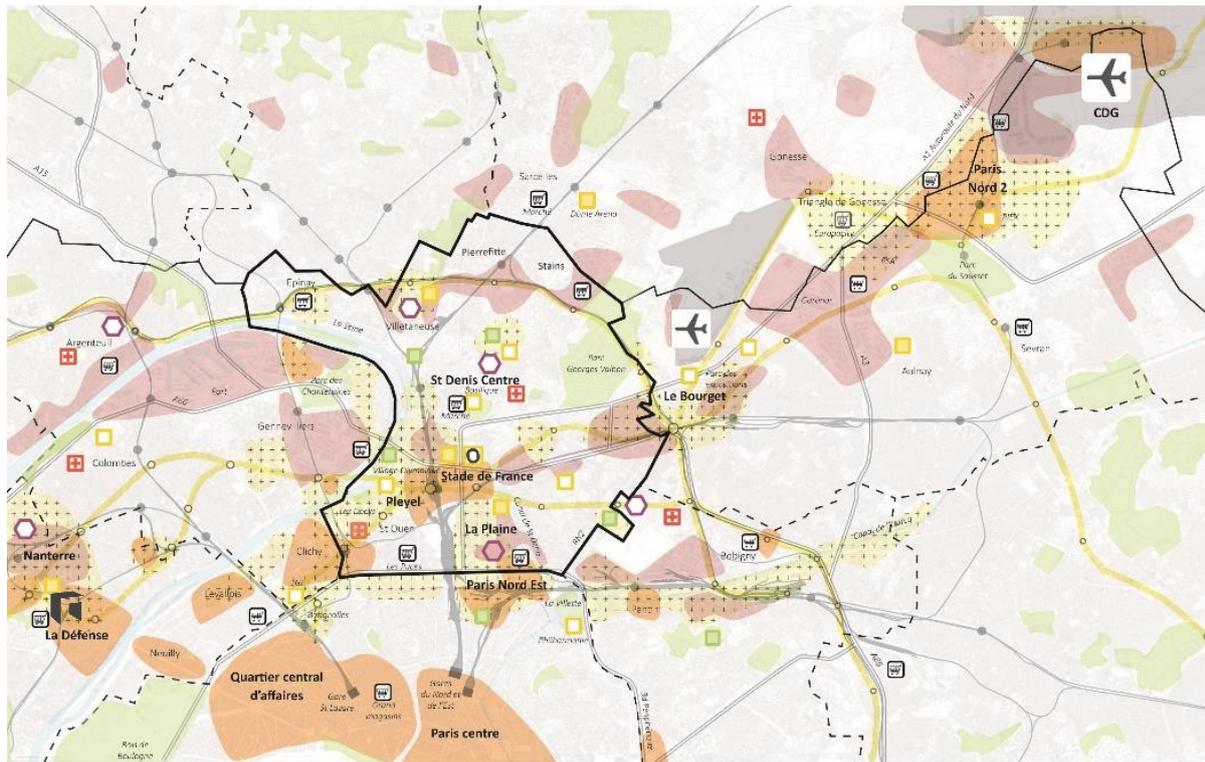
**Des infrastructures routières et autoroutières** majeures parcourent le territoire. Elles assurent les liens entre Paris, Roissy et le reste de la métropole. Deux autoroutes traversent et desservent Plaine Commune (A1, nord-sud, 5 accès et sorties, et A86 est-ouest, 7 entrées et 8 sorties). Le territoire est bordé au sud par le boulevard périphérique de Paris (5 entrées-sorties). Un réseau dense de routes nationales et départementales complète le maillage principal et assure une grande part des liaisons internes au territoire et avec l'Ile-de-France. Ces infrastructures routières assurent une bonne accessibilité du territoire mais sont aussi sources de fortes nuisances pour celui-ci (tant en raison des coupures urbaines qui limitent la porosité du territoire que des pollutions atmosphérique et sonore pour les populations et l'environnement). L'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques sur le territoire de Plaine Commune permettra de réduire ces coupures urbaines grâce à la construction de passerelles de circulation bus et mobilités actives entre Pleyel et l'écoquartier de L'Ile-Saint-Denis et au-dessus de l'autoroute A1, au niveau du Stade de France.

Le **réseau de transports en commun** du territoire s'est fortement enrichi ces dix dernières années : prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à Front populaire à Aubervilliers, prolongation du tramway T1, tramway T5 entre Saint-Denis et Sarcelles, tramway T8 reliant Saint-Denis à Épinay et à Villetaneuse, T11 Express reliant l'Arc Nord du territoire. Cette accessibilité métropolitaine prendra une nouvelle ampleur dans les années à venir, avec les nombreuses infrastructures en projet : le prolongement du tramway T8 jusqu'à Paris, le prolongement de la ligne 14 à Pleyel et de la ligne 12 à Mairie d'Aubervilliers, et surtout la construction des lignes de métro 15, 16 et 17 du réseau Grand Paris Express.

La création de grandes infrastructures de transport morcelant le territoire, mais aussi l'installation d'industries lourdes et d'équipements au service de la capitale, la construction massive de logements dans les grands ensembles, ont donné au territoire une forte identité ouvrière. Elles ont renforcé son rôle de « **territoire servant** », contribuant au fonctionnement et au rayonnement de la région capitale. Ces infrastructures ont certes assuré la desserte et le niveau d'équipement du territoire mais elles ont aussi laissé des traces physiques et symboliques douloureuses, déconnectant et déqualifiant les tissus locaux.

Ce rôle « servant » est également essentiel à la **vie économique de la métropole**. Plaine Commune reste un des seuls territoires à développer des locaux d'activités au cœur de l'agglomération. L'EPT a poursuivi une politique de diversification de son offre économique en même temps que le fort développement de surfaces tertiaires, en faisant le choix de maintenir et de construire et développer des zones d'activités sur son territoire. Le rôle « métropolitain » de ces grandes zones d'activités situées en première couronne de l'agglomération mérite d'être souligné.

La présence de ces grands équipements publics, des grandes infrastructures, des grandes fonctions économiques en plein cœur de la métropole est essentielle à son bon fonctionnement. Leur installation doit être accompagnée à la fois par l'EPT et par les collectivités partenaires pour assurer leur ancrage territorial et réduire les nuisances induites.



**PLAINE COMMUNE DANS LA DYNAMIQUE DU NORD DU GRAND PARIS**

- Principales zones d'emploi tertiaire
- Principales zones d'activités économiques
- Principaux secteurs de développement
- Grand Paris Express et Tangentielle Nord

**Equipements et attracteurs existants/en projet**

- Grands équipements
- Grands espaces verts
- Universités
- Hopitaux
- Grands attracteurs commerciaux
- Aéroports

- Territoire de Plaine Commune
- Métropole du Grand Paris
- Territoires de la Métropole et intercommunalités hors métropole

**Un territoire dynamique en fort développement, mais aux rythmes de développement désynchronisés**

Le territoire est un des espaces majeurs de dynamique urbaine, sociale, culturelle et économique de la région francilienne, celui où elle est la plus importante dans la proche couronne de Paris sous l'impulsion des élus et du projet de territoire des 9 villes et des partenaires comme l'Etat et les autres collectivités locales. Ce développement contribue fortement à celui de la métropole.

Le taux de croissance démographique à Plaine Commune est sans égal en Île-de-France : +23,6 % entre 1999 et 2015. Plaine Commune connaît également une reconversion accélérée et un développement économique dynamique. Un nombre élevé de grands comptes et d'industries innovantes, créatives et culturelles, mais aussi d'acteurs de l'économie sociale et solidaire, s'installent sur le territoire. Plaine Commune est un espace majeur de reconquête urbaine et un territoire fortement contributeur dans l'effort de construction en Ile-de-France. Collectivités bâtisseuses, les neuf villes de Plaine Commune se sont engagées à travers le CDT à construire 4200 nouveaux logements par an, objectif conditionné par les aides de l'Etat et l'arrivée effective des nouveaux moyens de transports en commun.

Toutefois, si le territoire connaît un développement accéléré, les difficultés sociales demeurent et la situation des habitants et des secteurs du territoire est très contrastée. Ce développement aux

**rythmes désynchronisés entre la croissance quantitative des emplois qualifiés et les difficultés persistantes de la population résidente, entre l'accroissement de la population et l'insuffisance de l'offre d'équipements**, n'a pas permis de diminuer les tensions qui s'exercent sur un territoire fortement sous pression.

Il a accentué les **différenciations entre la partie Sud du territoire**, plus attractive et mieux connectée à Paris, qui a reçu l'essentiel de la croissance en logements et en bureaux, **et les communes plus éloignées**, qui conservent des vocations plus traditionnelles (locaux d'activités, entrepôts...) et dont le processus de mutation est plus récent.

L'augmentation des emplois et la croissance démographique n'ont pas diminué le décalage entre la structure des actifs résidant sur le territoire et le profil des emplois disponibles. Le territoire accueille un nombre grandissant d'emplois de cadres du fait du développement tertiaire de la Plaine, mais ceux-ci ne profitent pas à une majorité d'habitants de Plaine Commune, dont le niveau de formation est en-dessous des moyennes régionale et nationale. Les difficultés sociales persistent. Les situations de très grande pauvreté augmentent. On observe la résurgence sur le territoire de bidonvilles, témoins de l'extrême précarité dans laquelle vit une partie de la population.

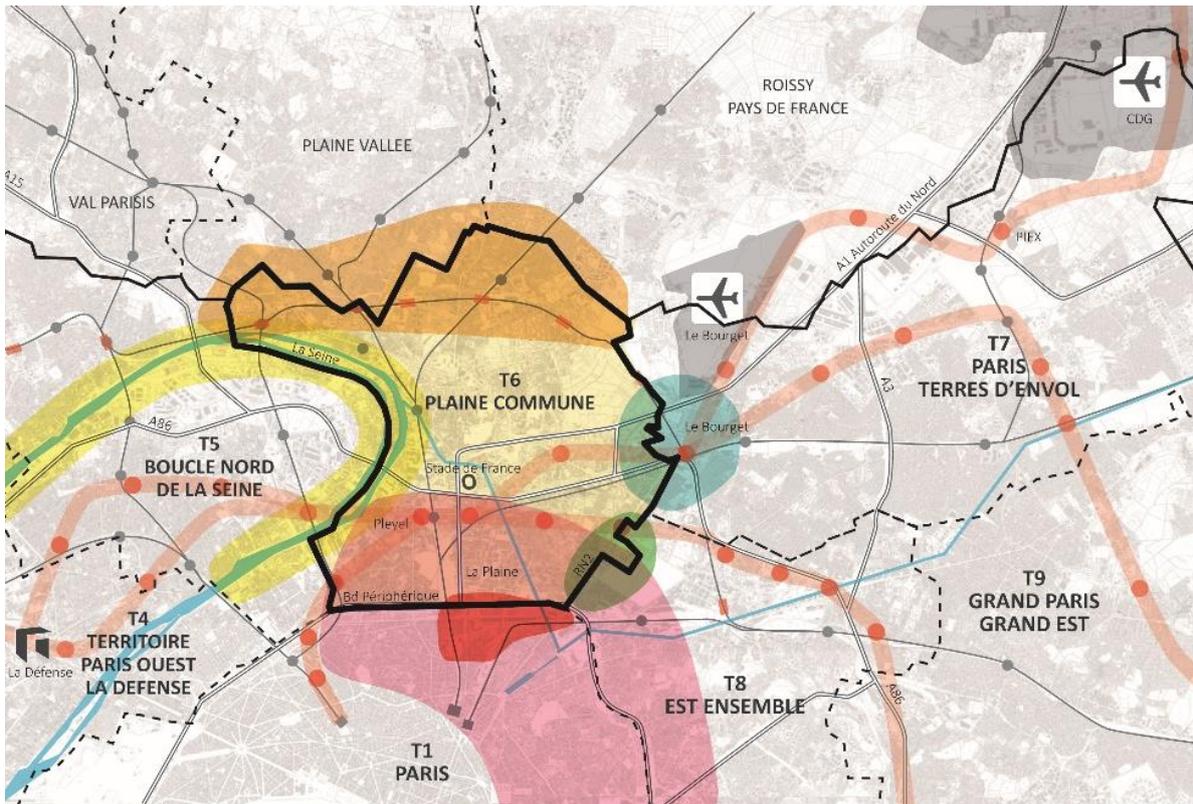
Les nuisances environnementales s'additionnent à ces difficultés sociales. Les secteurs les plus pauvres sont aussi ceux où la population est la plus exposée aux nuisances en matière de bruit, de pollution, où elle dispose de moins de possibilités d'accès à la nature, où les coupures urbaines sont les plus fortes.

Le territoire doit donc pouvoir bénéficier de la solidarité des partenaires métropolitains, régionaux et nationaux, pour faire face à l'accroissement des inégalités à l'échelle de la métropole.

### ***Un territoire ouvert et coopératif***

L'intégration métropolitaine de Plaine Commune se mesure également par sa capacité à agir avec d'autres acteurs, à développer des partenariats autour de projets ou d'enjeux de territoires communs. Plaine Commune est partie intégrante de réseaux de coopération avec les territoires voisins : au Nord avec l'Entente Nord Métropolitain, au Sud avec Paris, à l'Ouest à travers l'Entente Seine, et à l'Est puisque La Courneuve est signataire du CDT du Bourget. Les coopérations avec Est Ensemble et Paris sont également un enjeu crucial pour le territoire.

Ces diverses coopérations permettent à Plaine Commune de garantir la cohérence du portage de projets de valorisation d'atouts paysagers ou de transports d'échelle métropolitaine, elles favorisent la construction d'une vision commune d'un territoire de projet, et donnent une visibilité et une légitimité au territoire de Plaine Commune, renforçant sa place au sein de la métropole.



**LES COOPERATIONS TERRITORIALES**

-  Territoire de Plaines Communes
-  Métropole du Grand Paris
-  Territoires de la Métropole et intercommunalités hors métropole
-  Grand Paris Express
-  Tangentielle Nord

Coopérations souples de projet

-  Entente Seine
-  Entente du Nord Métropolitain
-  Arc de l'innovation
-  Coopération Paris
-  Coopération Est Ensemble
-  Coopération avec Terres d'Envol autour du pôle métropolitain du Bourget



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

> CHAPITRE II : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET RESIDENTIELLE



# 1 PORTRAIT SOCIAL DU TERRITOIRE



Le territoire de Plaines Communes est marqué par des spécificités démographiques : une population jeune, de grands ménages familiaux, de nombreux ménages vivant sous le seuil de pauvreté, une forte présence de personnes étrangères et immigrées et une problématique persistante d'éloignement de l'emploi.

La natalité de la population et le rythme soutenu de construction neuve a permis ces dernières années une importante croissance démographique, qui masque cependant une attractivité en trompe l'œil : si le territoire joue un rôle de sas métropolitain dans les parcours résidentiels en accueillant de nombreux étrangers, primo-accédants et employés, le territoire peine à conserver ses ménages avec enfants tentés par la grande couronne, et à attirer les cadres.

La dynamique des villes du sud de Plaines communes, en forte croissance, et accueillant de nombreux acquéreurs parisiens ancre ces communes dans des trajectoires sociologiques différentes des communes du nord. La cohabitation entre milieux sociaux différents est de plus en plus prégnante au sein de ces communes et dans le territoire de Plaines Communes plus généralement.

Plaines Communes est un territoire dont la composition sociale reste populaire, marquée par la forte présence de populations modestes et défavorisées. Cette composition évolue (plus de cadres supérieurs, moins d'ouvriers et employés) avec les changements économiques et sociaux, tout en s'écartant de celle de la Région.

Parallèlement, des situations de grande précarité augmentent. Certaines ne sont pas comptabilisées dans les statistiques présentées ci-après (personnes défavorisées hébergées en hôtel, présence de bidonvilles, personnes sans domicile fixe...), mais constituent un enjeu majeur pour le territoire de Plaines Communes.

Ainsi, Plaines communes doit faire face à la fois à la pression résidentielle métropolitaine et aux besoins spécifiques de ses populations, tout en garantissant les conditions de maintien des populations actuelles et d'un vivre-ensemble, dans un contexte sociologique en mutation.

## 1.1 Une croissance démographique forte portée par le solde naturel et la dynamique de construction neuve

### Données clefs :

432 000 habitants au 1er janvier 2018 (INSEE)

+23,5 % de population entre 1999 et 2016, majoritairement dans les villes du sud

Un taux de croissance annuel moyen de 1,47 %

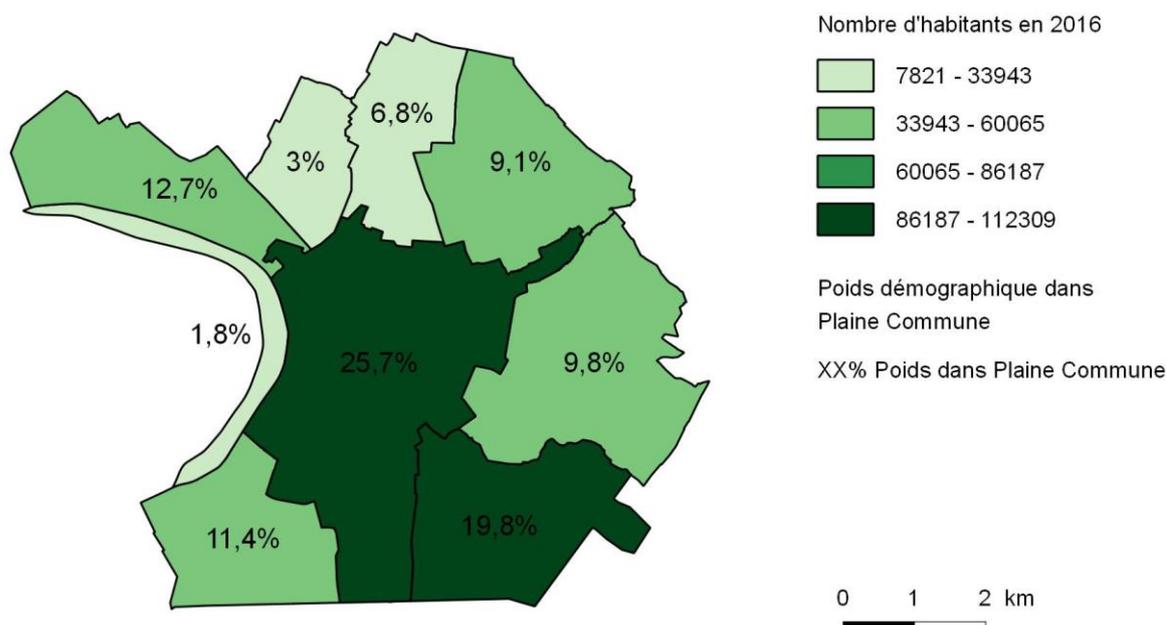
Un taux de croissance migratoire annuel de -0,5 %

Un taux de croissance naturel annuel de +1,9 %

### 1.1.1 Un essor démographique

Population Légale	Population totale 1999	Population totale 2016	Taux de croissance 1999-2016
Aubervilliers	63 524	86 533	36 %
La Courneuve	35 608	42 712	20 %
Epinay-sur-Seine	46 593	55 754	20 %
L'Ile-Saint-Denis	6 830	7 821	15 %
Pierrefitte-sur-Seine	25 939	29 728	15 %
Saint-Denis	86 871	112 309	29 %
Saint-Ouen-sur-Seine	40 015	49 949	25 %
Stains	33 076	39 776	20 %
Villetaneuse	11 419	13 224	16 %
<b>Plaines Communes</b>	<b>349 875</b>	<b>437 806</b>	<b>25 %</b>
<b>Département de Seine-Saint-Denis</b>	<b>1 391 245</b>	<b>1 616 311</b>	<b>16 %</b>

Source : INSEE - Population 2016 entrée en vigueur le 1er janvier 2019



Source : INSEE RP2016

### **Une intercommunalité majeure en Île-de-France**

Avec 432 010 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Plaine Commune est le 5<sup>e</sup> Territoire le plus peuplé de la Métropole du Grand Paris. Le territoire représente 6 % de la population métropolitaine<sup>2</sup>.

Plaine Commune a connu un essor démographique soutenu à partir de la fin des années 1990, en gagnant plus de 74 000 habitants entre 1999 et 2014 (+21 %). Cette croissance démographique, très récente (le territoire avait antérieurement connu un important déclin démographique lié à son recul industriel), s'est ralentie ces dernières années (+5,3 % entre 2009 et 2014, contre +15,3 % entre 1999 et 2009) mais reste supérieure à la moyenne Régionale (+2,6 %), métropolitaine (+1,9 %) et Départementale (+3,6 %).

### **Une croissance fortement portée par les villes du sud**

Cette croissance démographique est portée par les villes d'Aubervilliers et de Saint-Denis, qui captent à elles seules plus de la moitié des nouveaux habitants depuis 1999 (57 %).

Entre 2009 et 2014, la croissance démographique ralentit dans l'ensemble des communes à l'exception de La Courneuve, L'île-Saint-Denis et Stains. Elle diminue particulièrement à Epinay-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Villetaneuse, cette dernière perdant même des habitants entre 2009 et 2014 (-2,8 %). Aubervilliers, Saint-Denis et La Courneuve sont les villes qui connaissent le plus fort taux de croissance annuel entre 2009 et 2014.

<sup>2</sup> La Métropole du Grand Paris regroupe Paris, les 123 communes des trois Départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et 7 communes des Départements limitrophes de l'Essonne et du Val d'Oise : Argenteuil, Savigny-sur-Orge, Viry, Athis, Juvisy, Paray et Morangis.

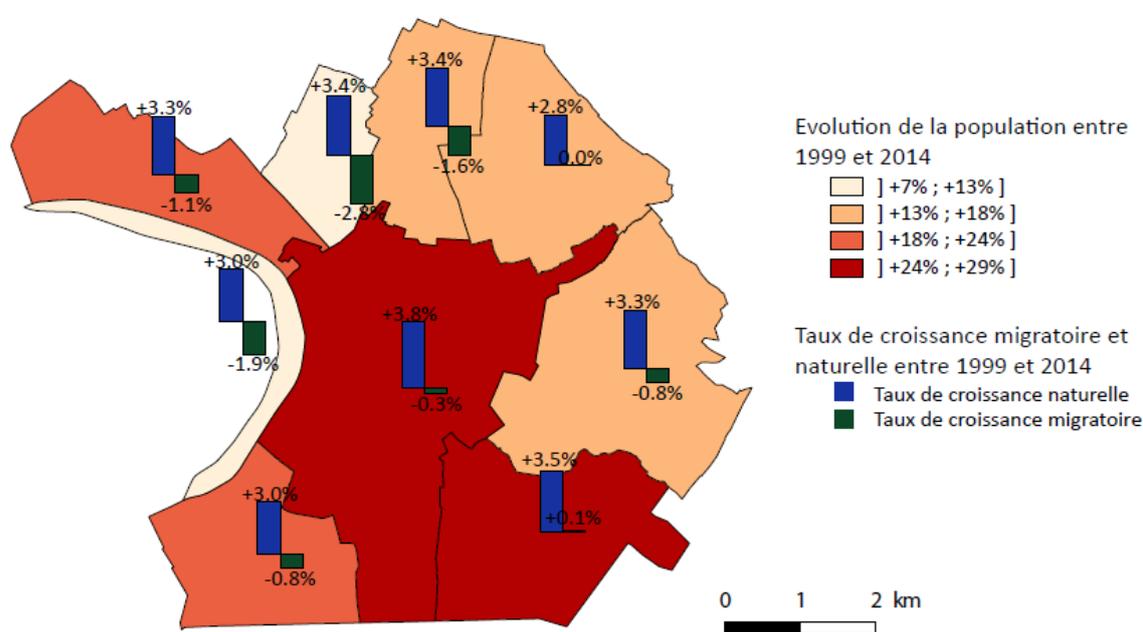
## 1.1.2 Des facteurs de croissance internes et externes

### Un territoire porté par la natalité

Plaine Commune connaît un taux de croissance migratoire<sup>3</sup> annuel moyen négatif (-0,5 % entre 2009 et 2014), ce qui signifie que les arrivées de population sont inférieures aux départs. Cette tendance récente marque une rechute par rapport à la période de stagnation connue entre 1999 et 2009 (0 %) mais une amélioration par rapport à 1990-1999 (-1,6 %).

Le territoire connaît en revanche un taux de croissance naturel annuel moyen de plus en plus positif (1,4 % entre 1999 et 2009, 1,9 % entre 2009 et 2014). Entre 1999 et 2014, le solde naturel<sup>4</sup> s'établit en effet à +11 700 personnes, avec un taux de natalité<sup>5</sup> moyen de 20‰ (contre 18‰ pour le Département, 16‰ pour la Métropole et 15‰ pour la Région).

Entre 1999 et 2014, le croisement des facteurs de croissance, migratoires et naturels, a eu pour conséquence le rebond démographique connu par Plaine Commune.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : INSEE RP2014

### La dynamique démographique d'un territoire bâtisseur

Entre 2009 et 2014, le taux de construction annuel moyen s'établit à 4,4 logements pour 1000 habitants<sup>6</sup>. Il a été multiplié par 1,5 par rapport à la période 1999 – 2009 (3‰ logements). Cette dynamique constructive est plus soutenue à Plaine Commune que dans les territoires de référence franciliens : 3,5 logements construits par an pour 1000 habitants entre 1999 et 2014 contre 2,8‰ pour le Département, 2,5‰ pour la Métropole et 3,1‰ pour la Région.

<sup>3</sup> Rapport entre le solde migratoire (différence entre les populations sortantes et les populations entrantes) et la population moyenne de la zone considérée pour une année donnée, pour 1 000 habitants.

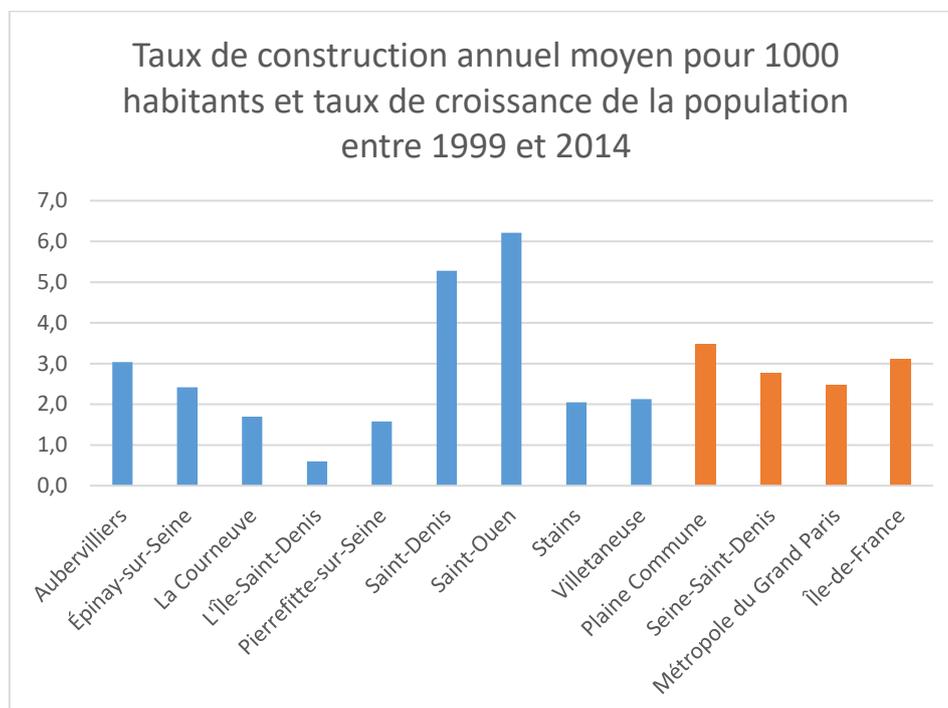
<sup>4</sup> Excédant des naissances sur les décès.

<sup>5</sup> Rapport entre le nombre annuel de naissances et la population totale moyenne sur une année.

<sup>6</sup> INSEE

**Les villes du sud du territoire (Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine) sont celles qui ont le plus construit depuis 1999. Elles présentent en effet un taux de construction annuel moyen de respectivement 5,3‰, 3‰ et 6,2‰.**

Ce haut niveau de construction a permis l'accueil d'un plus grand nombre d'habitants et participé à l'essor démographique constaté. Il a aussi permis de répondre en partie aux besoins internes de la population, importants du fait d'un solde naturel très positif.



### ***Une intensification humaine imposée par le SDRIF***

Dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France<sup>7</sup>, Plaine Commune est dans sa quasi-totalité identifiée comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Dans ces secteurs, le SDRIF prescrit une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Le reste du territoire est identifié comme « espace urbanisé à optimiser », pour lesquels le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 10 %. Cette intensification pose l'enjeu de son accompagnement et des difficultés que cela représente, notamment en termes d'équipements et d'environnement.

<sup>7</sup> Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région à l'horizon 2030. Il est élaboré par le conseil régional d'Île-de-France en collaboration avec l'État. Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013. Il s'impose à l'ensemble des communes et intercommunalités d'Île-de-France et à leurs documents de planification. L'analyse de ce document est faite dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.

## 1.2 Un rôle de sas métropolitain

### **Données clefs :**

En 2014, selon l'INSEE, 25 % des arrivants sur le territoire de Plaines Communes proviennent de Paris, 30 % de Petite Couronne et 13 % de l'étranger.

33 % des départs des communes du nord se font vers le département du Val d'Oise, 13 % des départs des communes du sud se font vers Paris.

### 1.2.1 Un territoire « tremplin » dans les parcours résidentiels

#### **Une porte d'entrée pour les étrangers**

Entre 2003 et 2008 Plaines Communes était attractif pour les étrangers, qui représentaient 30 % des arrivées sur le territoire (13 % en 2014). Ceux-ci représentent 31 % de la population totale en 2014, contre 13 % en Île-de-France, 16 % dans la Métropole et 23 % en Seine-Saint-Denis. Ils se répartissent de manière hétérogène sur le territoire. Aubervilliers, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis comptent plus de 30 % d'étrangers, alors que L'Île-Saint-Denis, Stains, Epinay-sur-Seine et Villeteuse en comptent moins de 25 %. Aujourd'hui, 134 nationalités différentes composent la population de Plaines Communes.

#### **Une arrivée de Parisiens dans les communes du sud et une tendance au départ vers le Val d'Oise depuis les communes du nord**

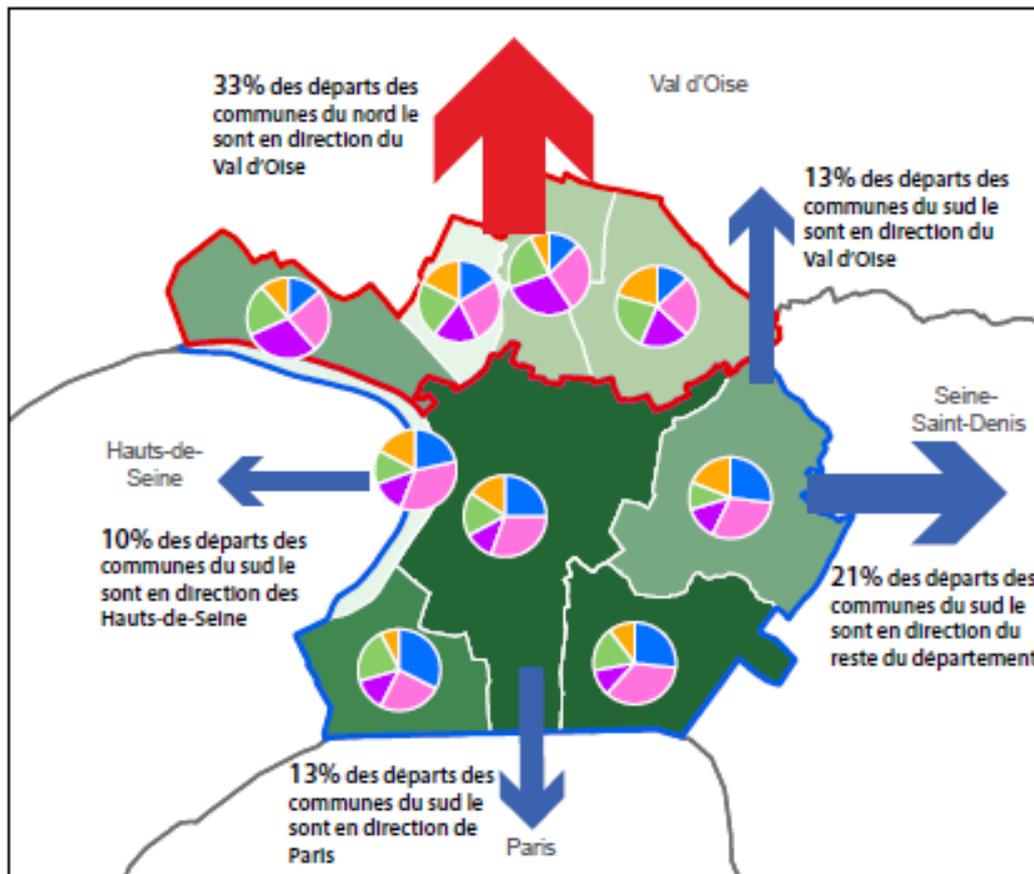
Entre 2003 et 2008, le sud du territoire était marqué par des dynamiques d'arrivée de Parisiens (ils représentent 34 % des arrivées à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Aubervilliers, L'Île-Saint-Denis et La Courneuve)<sup>8</sup>, et de départs vers une autre ville de Plaines Communes (33 % des départs) ou du reste de la Seine-Saint-Denis (30 %). Le nord du territoire était marqué par de nombreuses arrivées en provenance d'une autre commune de Plaines Communes (37 % des arrivées), et par des départs à destination du Val d'Oise (52 % des départs) et d'une autre commune du territoire (46 %).

Ces tendances relativement anciennes sont en partie corroborées par l'étude des acquisitions immobilières au cours de la période plus récente. Entre 2010 et 2015, en moyenne, les acquéreurs de biens immobiliers proviennent à 35 % du territoire. Ils viennent ensuite de Paris à hauteur de 27 %, de 21 % du reste de la petite couronne, 11 % de la grande couronne et 6 % de la province ou de l'étranger. Au sein du territoire, on distingue les villes du sud dont les néo-acquéreurs sont majoritairement des parisiens (autour de 40 % à Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis, même si ces deux dernières accueillent également beaucoup de Séquano-Dionysiens), des villes attractives pour les habitants du Département (plus de 60 % à Pierrefitte-sur-Seine, Stains et La Courneuve, qui accueille également beaucoup de parisiens) et Epinay-sur-Seine, qui est attractive pour les Séquano-Dionysiens (47 %) et les autres habitants de la petite et de la grande couronnes (respectivement 19 % et 22 %).

<sup>8</sup> INSEE, flux supérieurs à 100 – Cette dynamique est confirmée par les statistiques plus récentes de 2014.

### Mobilités résidentielles

(sans migrations internes à Plaine Commune)



**Provenance des arrivants entre 2012 et 2014**

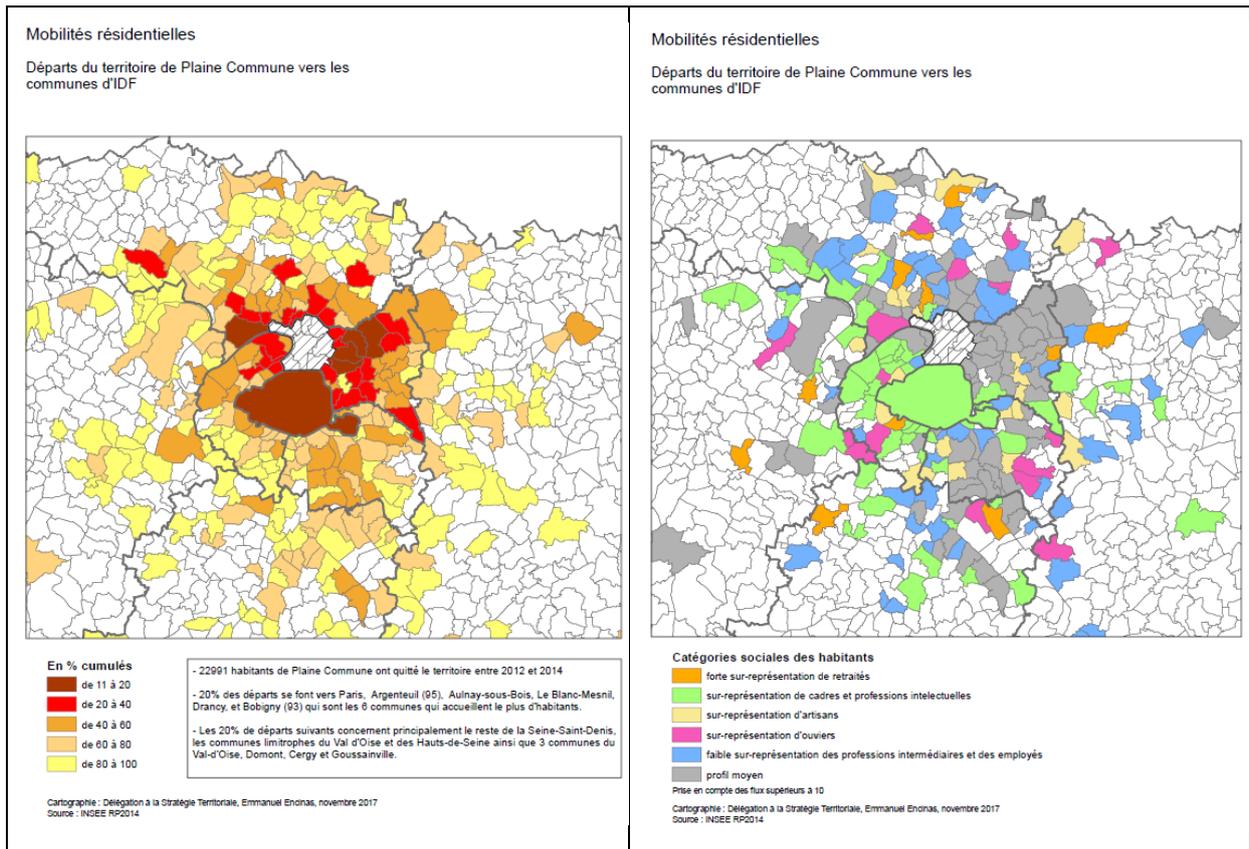
- Paris
- Petite couronne
- Grande couronne
- Reste de la France
- Etranger

**Taux d'arrivants entre 2012 et 2014**

- de 1,7 à 2,1
- de 2,1 à 4,8
- de 4,8 à 11
- de 11 à 17
- de 17 à 28

Prise en compte de la totalité des flux

Cartographie : Délégation à la Stratégie Territoriale, Emmanuel Encinas, novembre 2017  
 Source : INSEE RP2014



Les analyses récentes (données 2014) des départs de Plaine Commune montre des mouvements de départ vers les territoires limitrophes, en particulier Paris, avec une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures des sortants vers la capitale, tout comme vers les communes de l'ouest parisien ; et vers les communes plus au nord (Val d'Oise notamment) depuis les communes du Nord de Plaine Commune.

## 1.2.2 Un territoire d'accueil des classes populaires ?

Entre 2003 et 2008, l'analyse des mobilités résidentielles par l'INSEE montrait que le territoire avait surtout été attractif pour les personnes sans activité, les ouvriers, les employés, et dans une moindre mesure les cadres, qui ont été en effet plus nombreux à s'installer à Plaines Communes qu'à le quitter. Le territoire était également attractif pour les jeunes de 20 à 29 ans, pour lesquels le solde de mobilités résidentielles est positif.

L'analyse des acquisitions immobilières sur une période récente montre une autre dynamique. Entre 2011 et 2017, la part des employés parmi les acquéreurs a été divisée par deux (15 % en 2016 contre 31 % en 2011). Les professions intermédiaires et les cadres représentent 66 % des acquéreurs. Les cadres représentent même près de la moitié des acquéreurs à Saint-Ouen-sur-Seine, 37 % à Aubervilliers et à Saint-Denis.

Parmi les acquéreurs, la part des ouvriers décroche en 2017 (9 %, moins 4 points en un an), après s'être maintenue entre 2011 et 2016. Dans le détail par villes, entre 2011 et 2016, Saint-Ouen-sur-Seine, et dans une moindre mesure Saint-Denis et L'île-Saint-Denis, accueillent des cadres et des professions intermédiaires, très peu d'ouvriers acquéreurs ; Aubervilliers et Epinay-sur-Seine accueillent en premier lieu des professions intermédiaires et des employés ainsi que quelques cadres et quelques ouvriers. Pierrefitte-sur-Seine et surtout Stains et la Courneuve sont les seules communes qui accueillent majoritairement des acquéreurs de CSP populaires : employés et ouvriers.

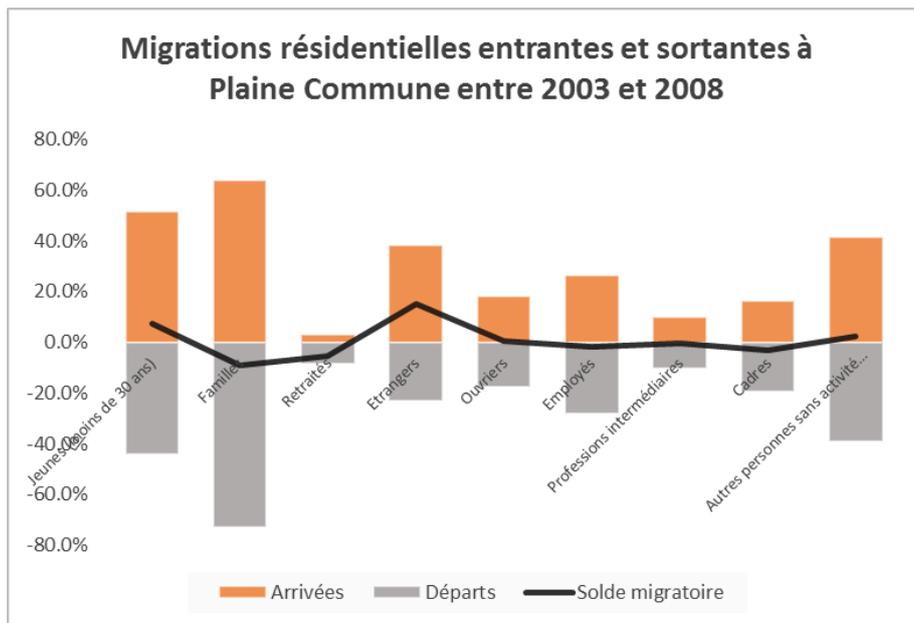
On peut faire le lien entre ces constats et les dynamiques des prix de l'immobilier sur le territoire.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Voir partie 2.3 du présent chapitre

### 1.2.3 Les familles et les retraités quittent le territoire

Les familles avec enfants et les personnes de plus de 55 ans sont plus nombreuses à quitter le territoire qu'à s'y installer. Il en est de même pour les retraités, et dans une moindre mesure les professions intermédiaires. Plaines Communes ne parvient pas à garder ces populations sur son territoire et ne joue qu'un rôle d'étape dans leurs mobilités résidentielles. A l'inverse, les étrangers sont plus nombreux à s'installer sur le territoire qu'à en partir. C'est un constat général de l'agglomération parisienne.



### 1.3 Un territoire jeune

#### Données clefs :

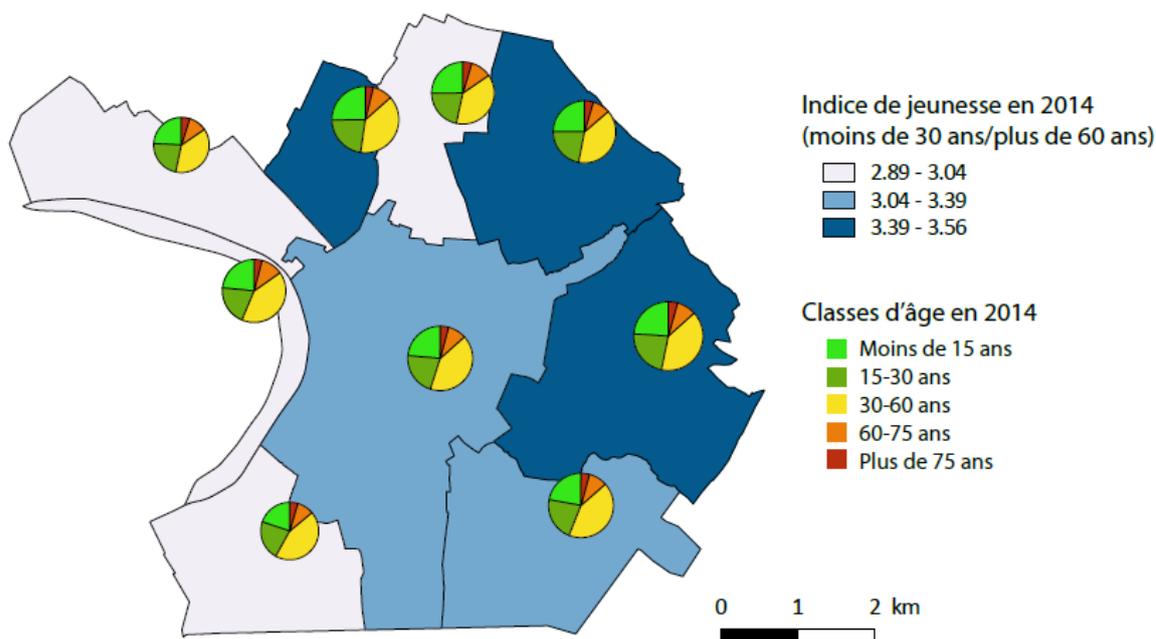
Indice de jeunesse (% - de 30 ans ou -30/+60)

3 fois plus de - de 30 ans que de + de 60 ans

191 000 habitants ont moins de 30 ans

44 % des personnes de plus de 80 ans vivent seules

#### 1.3.1 Une population qui rajeunit



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : INSEE RP2014

En 2014, Plaine Communes se caractérise par la jeunesse de sa population : les moins de 30 ans sont 3 fois plus nombreux que les plus de 60 ans, alors qu'à l'échelle de la Région ou de la Métropole, ils ne sont que 2 fois plus nombreux.

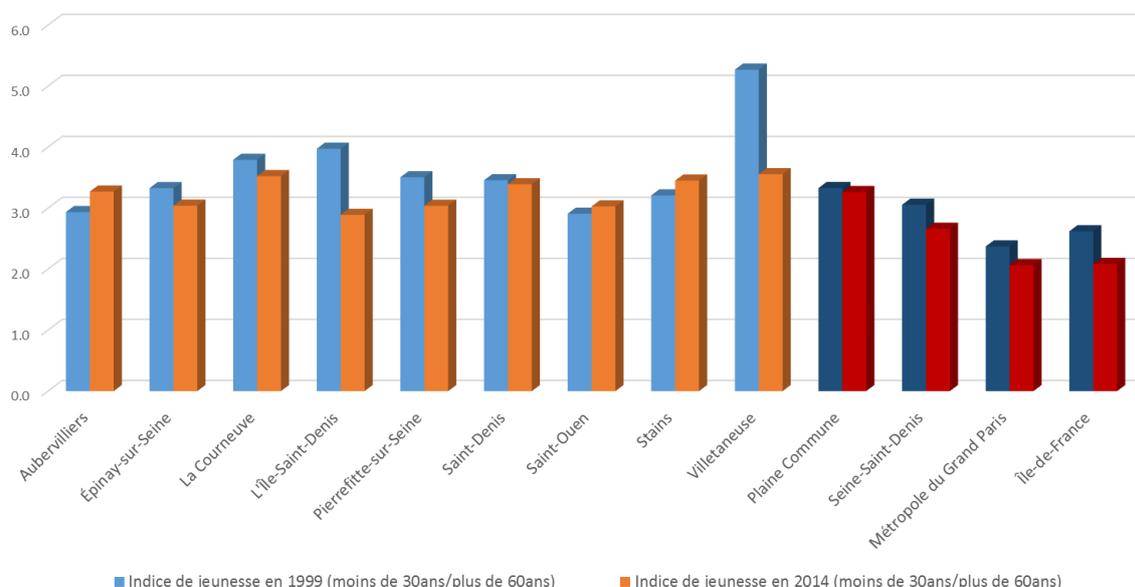
**La part des moins de 30 ans atteint 45 % sur le territoire**, contre 40 % en Île-de-France et dans la Métropole et 43 % en Seine-Saint-Denis. Des contrastes existent entre les communes du nord et du sud du territoire, notamment entre Saint-Ouen-sur-Seine (42 %) et Villetaneuse (48 %). Cette part est stable à Plaine Communes, quand elle diminue dans l'ensemble des territoires de comparaison.

Les moins de 30 ans représentent 191 000 habitants, en forte augmentation depuis 1999 : +21 % (contre +5 % pour la Région, +7 % pour la Métropole et +11 % pour le Département). Cette augmentation était forte entre 1999 et 2009 (+1,7 % annuel) et s'est ralentie sur la période 2009-2014 (+0,7 %). Cette croissance est portée par les moins de 15 ans (+23 %), qui évoluent plus rapidement que les 15-30 ans (+19 %).

**Entre 1999 et 2014, Aubervilliers et Saint-Denis ont vu leur population de moins de 30 ans croître fortement (+30 % et +28 %).** À Saint-Denis, cette croissance est portée par les moins de 15 ans, qui ont crû de 35 %, tandis qu'à Aubervilliers la croissance est homogène entre les 0-15 ans et les 15-30 ans. Le nombre de jeunes a stagné à Villetaneuse (+2,9 %) et L'Île-Saint-Denis (+1,7 %). À L'Île-Saint-Denis, la croissance des très jeunes compense la diminution des 15-30 ans (-3,1 %) et à Villetaneuse la stagnation des 15-30 ans (+1,1 %) n'est pas compensée par la croissance très faible (+4,6 %) des 0-15 ans.

Cette forte présence de populations jeunes induit d'importants besoins en équipements (éducatifs notamment) pour le Territoire.

Evolution de l'indice de jeunesse



### 1.3.2 Une population sénior sous-représentée mais en légère augmentation

En 2014, la population de Plaine Commune est moins âgée que celle des territoires de référence comme la Métropole du Grand Paris, le département de la Seine-Saint-Denis ou la Région Ile-de-France, avec 14 % de plus de 60 ans contre 19 % pour la Région, 19 % pour la Métropole et 16 % pour le Département. La part des plus de 60 ans dans la population a augmenté à Plaine Commune (+0,3 point entre 1999 et 2014), mais à un rythme moins important que dans les territoires de comparaison (+1,8 point pour la Seine-Saint-Denis, +2,1 points pour la Métropole et +3,2 points pour l'Ile-de-France). Cette augmentation est intégralement portée par les plus de 75 ans, les 60-75 ans étant stables sur le territoire. La population vieillit globalement. L'indice de jeunesse recule (cf. diagramme ci-dessus), mais moins qu'ailleurs.

La part des plus de 60 ans est plus importante à Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis que dans les autres communes du territoire. Ils y représentent 15 % de la population. Cette part a augmenté dans toutes les villes à l'exception de Stains (-1 point entre 1999 et 2014), Saint-Ouen-sur-Seine (-0,9 point) et Aubervilliers (-0,9 point). La part des plus de 75 ans a quant-à-elle augmenté dans toutes les villes, excepté à Saint-Ouen-sur-Seine (-0,4 point). Les personnes de plus de 80 ans sont 44 % à vivre seules et constituent en partie une population précaire.

Répartition par âge en 1999



Répartition par âge en 2014



## 1.4 Un profil familial atypique

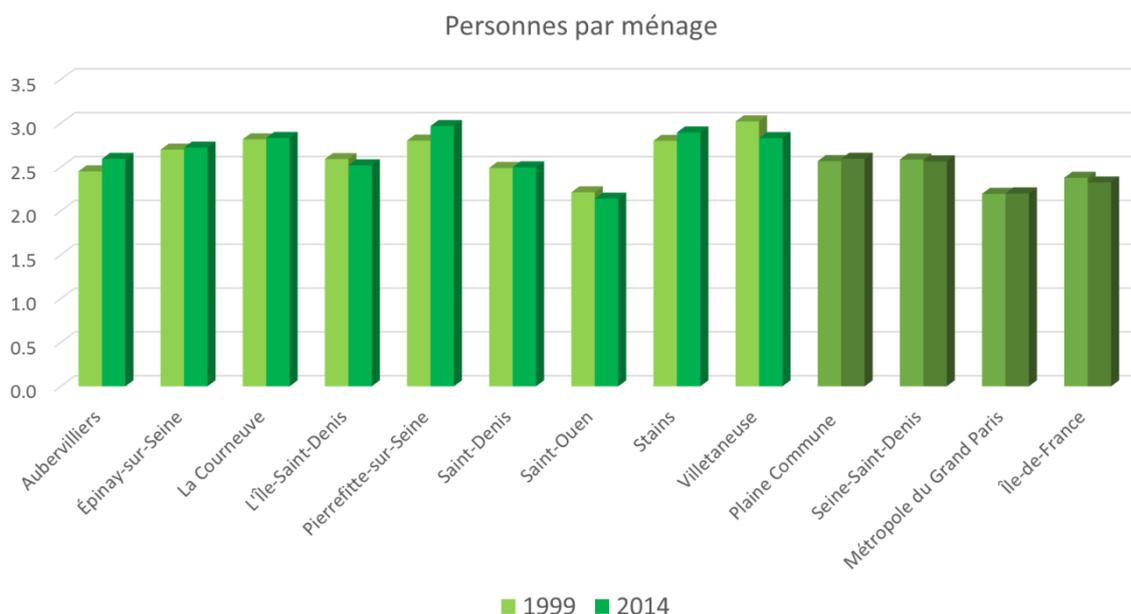
### Données clefs :

2,6 personnes par ménage en moyenne

46 % de familles

14,7 % de familles monoparentales

### 1.4.1 Des grands ménages qui ne suivent pas la tendance nationale au desserrement

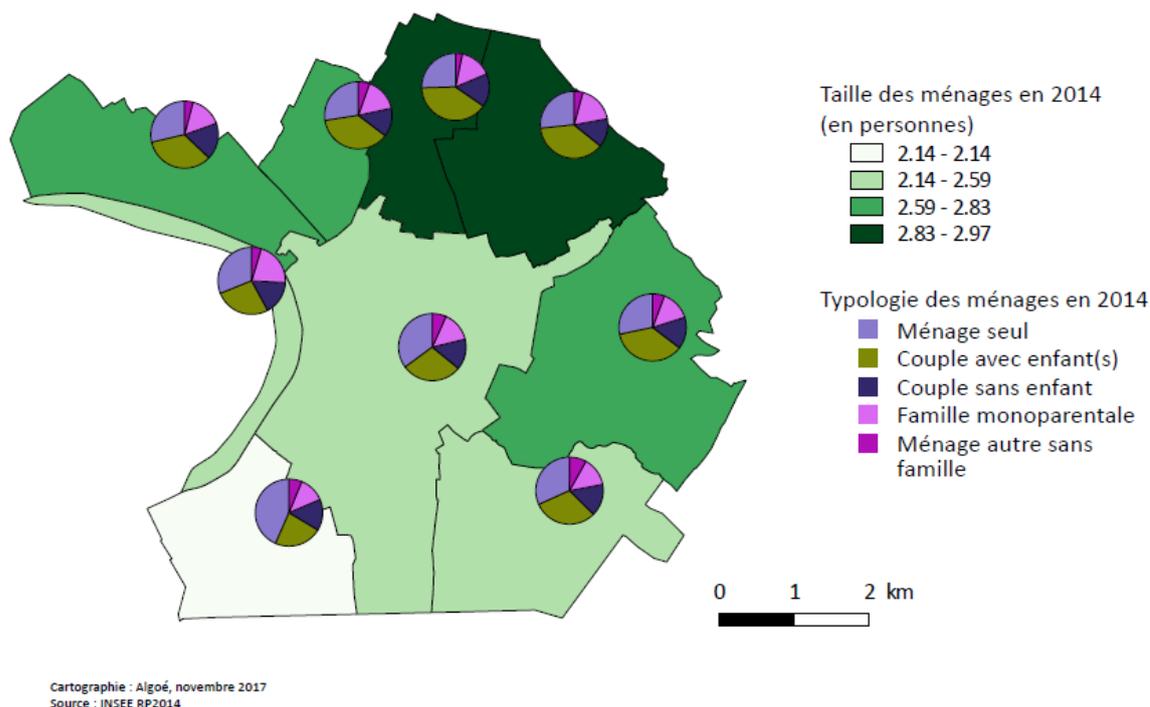


Avec 2,6 personnes en moyenne par ménage en 2014, Plaine Commune se caractérise par la grande taille de ses ménages (2,3 personnes en Île-de-France, 2,2 dans la Métropole du Grand Paris). Contrairement à la tendance au « desserrement des ménages »<sup>10</sup> généralement observée, la taille des ménages de Plaine Commune est quasiment stable depuis 1999.

On note cependant des contrastes entre les villes, avec notamment Saint-Ouen-sur-Seine qui accueille 2,1 personnes par ménage tandis que Pierrefitte en accueille 3. L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Villetaneuse sont les trois seules communes à voir la taille de leurs ménages diminuer. Aubervilliers, Stains et Pierrefitte-sur-Seine, connaissent une augmentation de la taille de leurs ménages, tandis que celle des ménages de La Courneuve, Saint-Denis, ou Epinay-sur-Seine est stable.

<sup>10</sup> Réduction tendancielle du nombre de personnes vivant sous le même toit, en raison du vieillissement de la population, de la réduction du nombre d'enfants par famille et des séparations, constatée nationalement.

### 1.4.2 Des ménages surtout familiaux



#### **Une forte présence de familles avec enfants et monoparentales**

Le territoire accueille de nombreuses familles. En effet, **la part des ménages avec enfants** - familles monoparentales et couples avec enfant(s) - est de 46 %, **très supérieure à la moyenne Régionale** (39 %) et métropolitaine (36 %) et identique à la moyenne Départementale. Les familles de Plaine Commune ont également davantage d'enfants. La part des ménages avec 3 enfants ou plus est en effet de 12 % contre 7 % pour la Région et la Métropole et 11 % pour le Département.

Plaine Commune se caractérise également par l'importante proportion de familles monoparentales. Elles représentent en effet 14,7 % des ménages en 2014, contre 10,5 % en Île-de-France, 10,4 % dans la Métropole et 13,8 % en Seine-Saint-Denis. Elles sont surreprésentées à L'Île-Saint-Denis et à Stains.

Cette forte présence familiale a des impacts notables sur les besoins en grands logements et en équipements, notamment scolaires et de petite enfance.<sup>11</sup>

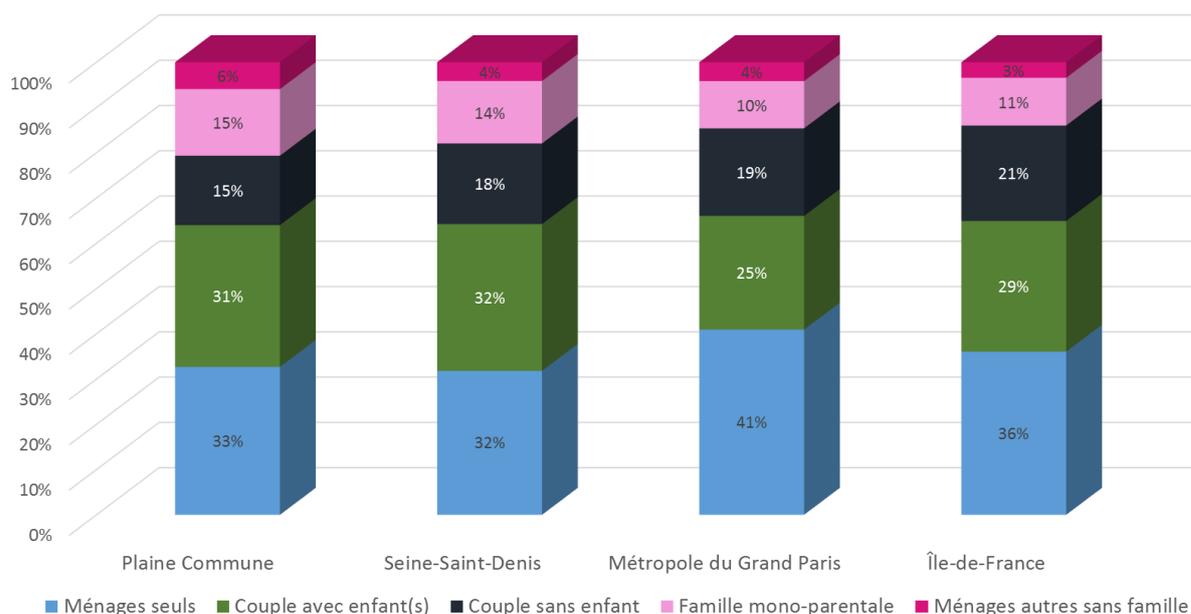
#### **Cependant, une progression des personnes vivant seules au sud du territoire**

À l'inverse, les ménages « personnes seules » sont sous-représentés à Plaine Commune (33 %) par rapport à l'Île-de-France (36 %), à la Métropole (41 %), mais légèrement supérieurs au Département (32 %). Saint-Ouen-sur-Seine fait figure d'exception avec 44 % de personnes vivant seules sur son territoire.

Depuis 1999, la part des personnes seules augmente (+4 points) dans les mêmes proportions que dans les territoires de référence. Elle augmente fortement à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine et stagne à Pierrefitte-sur-Seine, Stains, La Courneuve et Aubervilliers.

<sup>11</sup> Voir partie 2.3 du présent chapitre

## Typologie des ménages



## 1.5 Un territoire historiquement populaire, aux trajectoires sociales de plus en plus différenciées

### Données clés :

62 % des actifs sont ouvriers ou employés

9 % des actifs sont cadres ou professions intermédiaires

40 % des plus de 15 ans n'ont pas de diplôme

Un revenu de vie médian de 14 340€ (contre 22 522 € dans la Région Ile-de-France)

50 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

### 1.5.1 Un territoire globalement populaire, des évolutions sociologiques notables dans certaines communes

Sur le territoire de Plaine Commune, en 2014, **les ouvriers et les employés représentent plus de 60 % de la population active** (respectivement 26 % et 36 %). Ils sont surreprésentés par rapport aux statistiques de la Région (14 % et 27 %), de la Métropole (13 % et 26 %) et du Département (22 % et 34 %).

Les ouvriers sont particulièrement présents à La Courneuve (30 %), Aubervilliers, Stains, Villetaneuse (28 %) et à Pierrefitte-sur-Seine (29 %), et sous-représentés à Saint-Ouen-sur-Seine (19 %) et à L'Île-Saint-Denis (17 %). Les employés sont surreprésentés à Villetaneuse (41 %), Stains, Epinay-sur-Seine (39 %) et La Courneuve (38 %), et moins présents à Saint-Ouen-sur-Seine (31 %) et Saint-Denis (35 %).

La part des ouvriers suit les tendances francilienne et métropolitaine et diminue dans l'ensemble des communes du territoire, particulièrement à L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine (-11 points et -9 points entre 1999 et 2014). En proportion, les ouvriers restent toutefois très surreprésentés.

La part des employés, quant à elle, est stable à Plaine Commune à la différence des territoires de référence où elle recule (-1 point pour le Département, -4 points pour la Métropole et -3 points pour la

Région). Elle augmente notablement à Villetaneuse (+4 points) et diminue à Saint-Ouen-sur-Seine (-6 points).

**Plaine Commune voit également sa part de cadres et professions intellectuelles supérieures<sup>12</sup> et de professions intermédiaires<sup>13</sup> augmenter depuis 1999, notamment sous l'impulsion des villes du sud et plus particulièrement de Saint-Ouen-sur-Seine (respectivement +9 et +5 points) et de Saint-Denis (+4 et +1 points). Cependant, ces catégories socio-professionnelles restent faiblement représentées parmi les actifs de Plaine Commune. On trouve sur l'ensemble du territoire seulement 9 % de cadres et professions intellectuelles supérieures (contre 27 % en Île-de-France, 31 % dans la Métropole et 13 % en Seine-Saint-Denis), et 19 % de professions intermédiaires (contre 26 % pour la Région, 24 % pour la Métropole et 23 % pour le Département).**

### 1.5.2 Une population avec un niveau global de qualification faible, qui progresse néanmoins mais dont l'écart se creuse encore avec le niveau régional

Plaine Commune se caractérise par sa **population faiblement diplômée**. En 2014, les personnes n'ayant pas de diplôme représentent ainsi 40 % de la population de plus de 15 ans, contre 35 % pour la Seine-Saint-Denis, 23 % pour la Métropole et 24 % pour l'Île-de-France. En outre, la part des diplômés d'une formation de l'enseignement supérieur est plus faible que dans les territoires de comparaison : 18 % contre 21 % pour le Département, 38 % pour la Métropole et 34 % pour l'Île-de-France.

Depuis 1999, la part des « sans diplôme » a diminué de 7 points et la part des diplômés du supérieur a augmenté dans les mêmes proportions. Cette tendance ne permet cependant pas un rattrapage avec les territoires de référence, qui présentent des évolutions plus marquées (les « sans diplôme » diminuent de 8 points pour le Département, 10 points pour la Métropole et 9 points pour la Région, et les « diplômés de l'enseignement supérieur » augmentent de 9 points pour le Département et 11 points pour la Métropole et la Région).

Les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Epinay-sur-Seine sont celles qui comptent le moins de « sans diplôme » et le plus de « diplômés de l'enseignement supérieur », avec Saint-Denis. L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers (soit la moitié sud du territoire) sont les villes qui présentent les dynamiques d'augmentation des « diplômés de l'enseignement supérieur » et de diminution des « sans diplôme » les plus importantes depuis 1999.

### 1.5.3 Une population pauvre, et des dynamiques fortement différenciées selon les communes

**Le niveau de vie<sup>14</sup> médian des habitants de Plaine Commune est très inférieur à ceux des territoires de référence.** Il s'élève en effet à 14 340 € annuel en 2014 contre 16 726 € pour le Département et 22 522 € pour la Région. Le niveau de vie à Plaine Commune est stable depuis 2012, tandis que celui du Département augmente de 1 % et celui de la Région de 2 %.

Avec plus de 15 000€ par an, L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et surtout Saint-Ouen-sur-Seine présentent les plus hauts niveaux de vie, même s'ils restent inférieurs aux territoires de référence. À l'inverse, avec 13 000€, les ménages d'Aubervilliers et de La Courneuve ont les niveaux de vie les

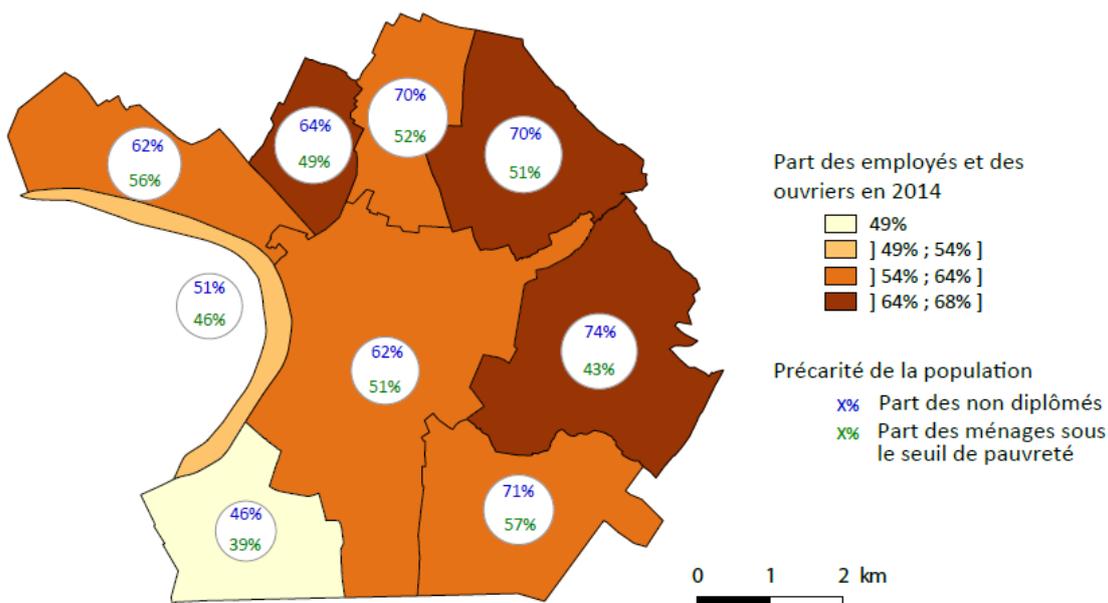
<sup>12</sup> L'appellation « cadres et professions intellectuelles supérieures » est une nomenclature de l'INSEE. Cette catégorie regroupe les professions libérales, les cadres de la fonction publique, les professeurs et professions scientifiques, les professions de l'information, des arts et des spectacles, les cadres administratifs et commerciaux d'entreprise ainsi que les ingénieurs et cadres techniques.

<sup>13</sup> L'appellation « profession intermédiaire » est une nomenclature de l'INSEE. Elle correspond soit à une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, tels les contremaîtres et agents de maîtrise, soit à des professions intermédiaires dans un sens plus figuré : dans l'enseignement (instituteur), la santé (infirmière) et le social (assistante sociale).

<sup>14</sup> Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (uc).

plus faibles. À Aubervilliers, le niveau de vie a, en outre, tendance à diminuer depuis 2012 (-2 %), tout comme à Saint-Denis et Stains (-1 %). Les autres villes voient leur niveau de vie augmenter légèrement, particulièrement à Saint-Ouen-sur-Seine.

Plaines Communes compte une part importante de ménages pauvres : **un peu plus de 50 % des ménages de Plaines Communes (80 000 ménages) ont des revenus déclarés inférieurs au seuil de pauvreté**<sup>15</sup>. Ce taux est plus de deux fois supérieur à celui de la Région (22 %) et très supérieur à celui du Département (39 %). On note toutefois des contrastes. Aubervilliers et La Courneuve sont marqués par une très forte part des ménages sous le seuil de pauvreté (respectivement 57 % et 56 %), tandis que Saint-Ouen-sur-Seine et Epinay-sur-Seine se rapprochent du niveau Départemental (respectivement 39 % et 43 %).



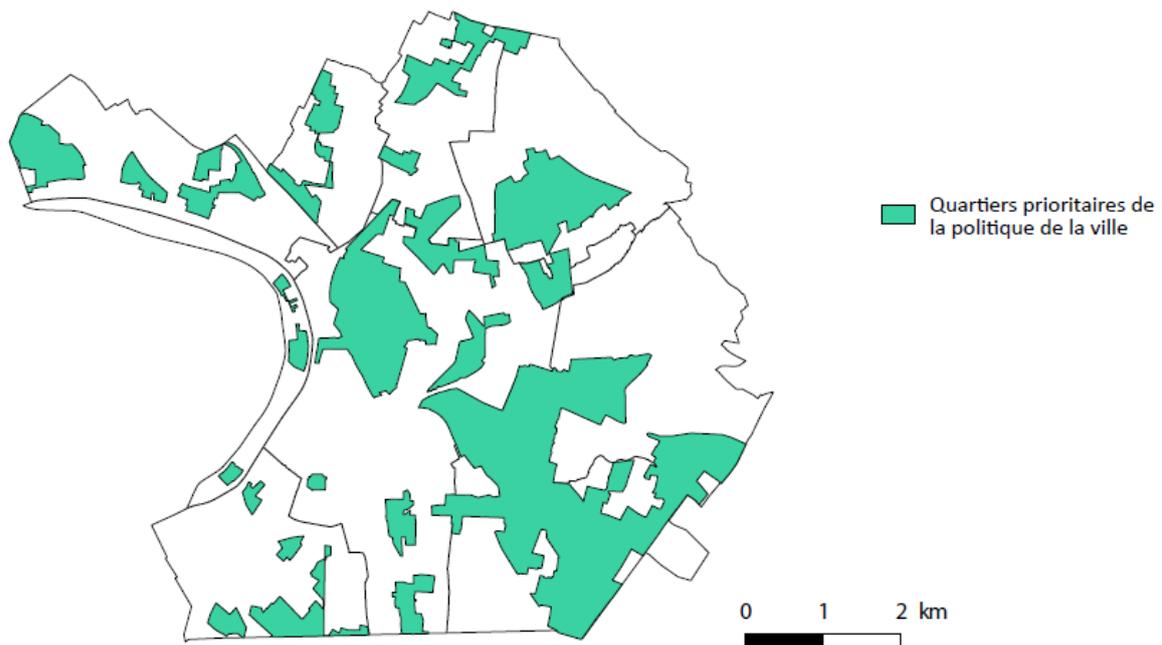
Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : INSEE RP2014

<sup>15</sup> En France, le seuil de pauvreté est fixé à du niveau de vie médian métropolitain.

### 1.5.4 Des quartiers marqués par une spécialisation sociale

Sur le territoire de Plaines Commune, **22 quartiers ont été retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (2014-2020)**. Ils regroupent **les deux tiers de la population** de Plaines Commune, soit 280 000 personnes en 2013.

Dans la plupart de ces quartiers, les taux de très bas revenus<sup>16</sup> dépassent 50 % des ménages, s'élevant même à 67 % des ménages pour Joncherolles – Fauvettes (Pierrefitte-sur-Seine), 62 % pour Floréal – Saussaie – Allende (Saint-Denis et Stains) et Marcel Paul – Cachin (L'Île-Saint-Denis). Les familles monoparentales y sont plus nombreuses que dans le reste du territoire. Le taux d'emploi<sup>17</sup> n'y dépasse pas les 60 %, avec des contrastes entre le centre élargi de Stains (49,3 %) et le quartier Pasteur – Arago – Zola à Saint-Ouen-sur-Seine (59,7 %).



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : ville.gouv.fr

<sup>16</sup> C'est-à-dire déclarés à hauteur de 60 % du niveau de vie médian métropolitain.

<sup>17</sup> Nombre de personnes de 15 à 64 ans actives ayant un emploi, rapporté au nombre de personnes de 15 à 64 ans.

## 1.6 Un accès à l'emploi contraint

### **Données clefs :**

23 % des actifs sont au chômage

1,6 fois plus d'actifs ouvriers et d'employés que d'emplois destinés aux ouvriers et employés

2 fois plus d'emplois « cadres et intermédiaires » que d'actifs issus de ces catégories socio-professionnelles

39 % des moins de 30 ans sont au chômage

Les femmes ont un taux d'activité de seulement 66 %

### 1.6.1 Une distance vis-à-vis du marché du travail

En 2014, le taux d'activité<sup>18</sup> à Plaine Commune s'établit à 71 %, inférieur de 2 points au Département, de 5 points à la Métropole et à la Région. Il est en stagnation depuis 1999, alors que les taux d'activité augmentent de 1 point pour le Département, de 2 points pour la Métropole et de 3 points pour la Région.

Cette situation n'est pas homogène au sein de Plaine Commune :

- Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Villetaneuse ont un taux d'activité relativement élevé (respectivement 75 %, 73 % et 73 %) et en augmentation,
- L'Île-Saint-Denis a un taux d'activité relativement élevé (73 %) et en stagnation,
- La Courneuve a un taux d'activité plus faible (69 %) mais en augmentation,
- Stains a un faible taux d'activité (69 %) en stagnation,
- Epinay-sur-Seine, Aubervilliers et Pierrefitte-sur-Seine ont un faible taux d'activité (respectivement 68 %, 70 % et 69 %) en diminution, un indicateur révélateur du fort éloignement de la population vis-à-vis de l'emploi.

### 1.6.2 La problématique du chômage

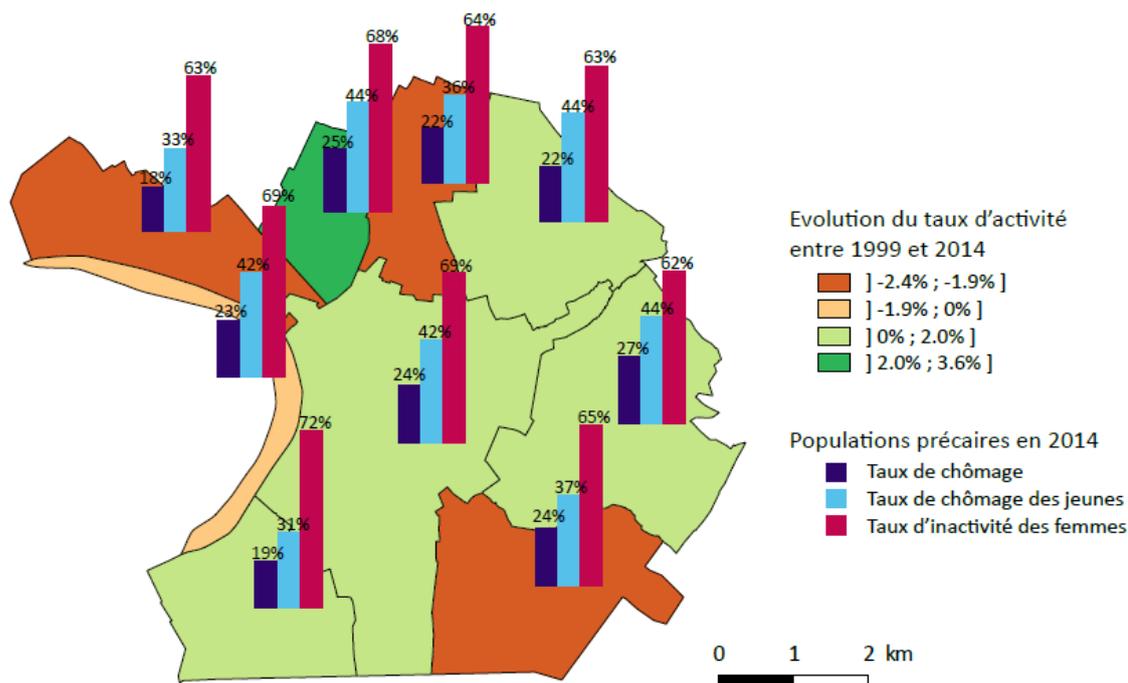
Le taux de chômage est élevé sur le territoire (23 % en 2014 contre 19 % pour la Seine-Saint-Denis, 13 % pour la Métropole et 13 % pour l'Île-de-France), et en augmentation globale depuis 1999, malgré des fluctuations annuelles (+2 points). Cette hausse du taux de chômage suit la moyenne Départementale, mais elle est supérieure à la Métropole (stable depuis 1999) et à la Région (+1 point).

Le chômage touche particulièrement les communes de La Courneuve (27 %), d'Aubervilliers (24 %), de Saint-Denis (24 %) et de Villetaneuse (25 %). À l'inverse, Epinay-sur-Seine (18 %) et Saint-Ouen-sur-Seine (19 %) ont des taux de chômage plus faibles, se rapprochant de la moyenne Départementale.

Le chômage a diminué à Epinay-sur-Seine (-1 point), Stains (-2 point) et Saint-Ouen-sur-Seine (-1 point) et a augmenté dans les autres villes, particulièrement à L'Île-Saint-Denis (+4 points), La Courneuve, Saint-Denis et Villetaneuse (+3 points).

---

<sup>18</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population en âge de travailler. Si on soustrait les étudiants et les retraités, il est un indicateur de la distance de la population vis-à-vis du marché du travail.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : INSEE RP2014

### 1.6.3 Des publics particulièrement vulnérables

#### **Le chômage des jeunes**

Les jeunes sont particulièrement touchés par la problématique de l'accès à l'emploi sur le territoire de Plaine Commune. **Les moins de 25 ans subissent en effet un taux de chômage de 39 %**, beaucoup plus élevé que celui de la Région (26 %), de la Métropole (26 %) ou dans une moindre mesure du Département (35 %).

La Courneuve, Saint-Denis, Stains, L'Île-Saint-Denis et Villetaneuse présentent les plus forts taux de chômage des jeunes avec des taux supérieurs à 40 %, tandis que Saint-Ouen-sur-Seine (31 %), Epinay-sur-Seine (33 %), Pierrefitte-sur-Seine (36 %) et Aubervilliers (37 %) se rapprochent de la moyenne départementale.

#### **L'inactivité des femmes**

À Plaine Commune comme en Seine-Saint-Denis, **les femmes apparaissent comme une population vulnérable**. Elles connaissent un **taux d'activité (66 %)** bien moindre que celui des hommes (76 %) et que la moyenne régionale (73 %), ou métropolitaine (74 %).

Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis présentent un taux d'activité des femmes plus élevé que les autres villes (respectivement 72 %, 69 % et 69 %). La Courneuve, Epinay-sur-Seine et Stains, à l'inverse, connaissent un taux d'activité des femmes très faible, à 62 %, 63 % et 63 %.

#### 1.6.4 La déconnexion entre les qualifications des habitants et les emplois qui se tertiarisent

##### ***Une population active marquée par la présence des ouvriers et employés***

Le profil socio-professionnel des habitants de Plaine Commune connaît de fortes évolutions. En effet, la part des cadres et des professions intermédiaires dans la population active du territoire n'a cessé d'augmenter depuis 1968 (+12 points). À l'inverse, la part des ouvriers et des employés diminue (-15 points) mais reste forte (62 % en 2014).

**À Plaine Commune, il y a deux fois plus d'habitants ouvriers et employés que de cadres et de professions intermédiaires.** Cette particularité (les ouvriers et employés sont minoritaires dans la Métropole et dans la Région) témoigne du marquage social du territoire de Plaine Commune.

Cette spécialisation des actifs du territoire est particulièrement marquée à La Courneuve et à Villetaneuse, où les ouvriers et les employés sont trois fois plus nombreux que les cadres et les professions intermédiaires. À l'inverse, les actifs de Saint-Ouen-sur-Seine et dans une moindre mesure de L'Île-Saint-Denis présentent un profil socio-professionnel équilibré.

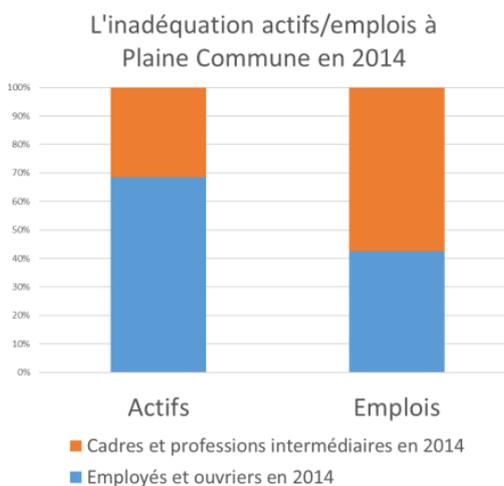
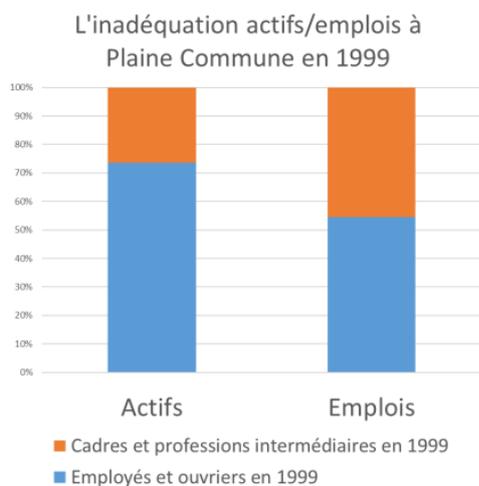
##### ***Des emplois qui ne correspondent pas aux profils des actifs***

On constate de fortes différences entre les catégories d'actifs résidant sur le territoire et les emplois qui y sont développés. Les emplois « ouvriers et employés » sont bien moins nombreux que les actifs de cette même catégorie. À l'inverse, les emplois « cadres et intermédiaires » sont en nombre supérieur par rapport aux actifs de ces catégories. Ainsi, le territoire fait face à un phénomène d'inadéquation entre les résidents et l'offre d'emplois locale.

De manière plus précise : en 2014, il y a 1,6 fois plus d'actifs ouvriers et d'employés que d'emplois à destination des ouvriers et employés sur le territoire de Plaine Commune. Ce déséquilibre est également constaté en Seine-Saint-Denis (1,7), mais pas dans la Métropole (1) ou en Île-de-France (1,1). Dans les villes du sud du territoire, on trouve un équilibre entre les emplois « ouvriers et employés » et les actifs résidents correspondant à ces catégories (à Saint-Ouen-sur-Seine et à Saint-Denis, et dans une moindre mesure à Aubervilliers et La Courneuve). Le déséquilibre est, en revanche, particulièrement marqué à Epinay-sur-Seine où le nombre d'actifs « ouvriers et employés » est plus de trois fois supérieur aux emplois à destination de ces catégories.

À l'inverse, on trouve à Plaine Commune presque deux fois plus d'emplois « cadres et professions intermédiaires » que d'actifs issus de ces catégories socio-professionnelles, alors que ce ratio est équilibré dans tous les territoires de référence. À Saint-Denis et à Saint-Ouen-sur-Seine, l'offre en emplois de cadres et de professions intermédiaires est très supérieure aux actifs de ces catégories socio-professionnelles. Il en est de même, dans une moindre mesure, pour les communes de Villetaneuse, La Courneuve et Aubervilliers. À l'inverse, le nombre d'emplois « cadres et professions intermédiaires » présents est inférieur aux actifs correspondant à ces catégories à L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine et Epinay-sur-Seine.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Cf. partie sur le développement économique pour plus de détails sur la structure et la dynamique des emplois.



## 1.7 Synthèse et enjeux

### Synthèse du diagnostic relatif à la population

Le territoire de Plaines Communes accueille une population qui conjugue d'importantes spécificités par rapport au reste de la population francilienne : plus jeune, très familiale, aux revenus limités, dont l'accès à l'emploi est contraint, avec une grande diversité de nationalités.

Historiquement, le territoire a joué un rôle de sas dans l'accueil des populations - nouveaux franciliens, primo-arrivants, primo-accédants - et entend continuer à jouer un rôle « tremplin » dans les parcours de vie des populations.

Néanmoins, le territoire doit sa croissance essentiellement à son solde naturel. Il peine à offrir des logements et un cadre de vie qui satisfasse l'ensemble du parcours des populations, et l'on constate un départ des ménages, notamment des familles avec enfants, dans les territoires limitrophes, en particulier au nord de l'Ile-de-France pour les populations résidant dans les communes du nord.

En outre, l'arrivée massive de nouvelles populations, notamment dans les villes du sud du territoire de plus en plus attractives pour les parisiens, modifie de manière importante la sociologie de ces communes, avec une cohabitation de plus en plus fréquente de populations aux revenus et profils socio-démographiques contrastés.

Ces différentes tendances démographiques observées interpellent la question du vivre-ensemble et la capacité de Plaines Communes à rester un territoire inclusif et solidaire.

### Enjeux

- Rester un territoire pour tous, se donnant les moyens d'accueillir et d'accompagner les populations, même les plus fragiles.
- Prendre acte de la spécificité des populations locales et maintenir les politiques sociales pour favoriser l'inclusion et l'amélioration des parcours de vie des habitants.
- Contribuer à bâtir un territoire harmonieux, apaisé et contribuant à développer le bien être des habitants, à redonner de la dignité aussi bien dans le travail, l'habitat que l'espace public.
- S'appuyer sur la richesse culturelle et la jeunesse de la population pour maintenir et développer un modèle de vivre-ensemble spécifique, constitutif de l'identité du territoire.

## 2 HABITAT



### 2.1 Un parc résidentiel à forte vocation sociale, dont le confort s'améliore

#### **Données clefs :**

170 000 logements en 2014 (INSEE)

79 519 logements locatifs sociaux (inventaire SRU de la DRHIL au 1<sup>er</sup> janvier 2017)

47 % de logements sociaux au sens de la loi SRU en 2017

70 % des logements construits avant 1975, en l'absence de réglementation thermique (34 % avant 1948)

Le parc collectif représente 85 % des logements

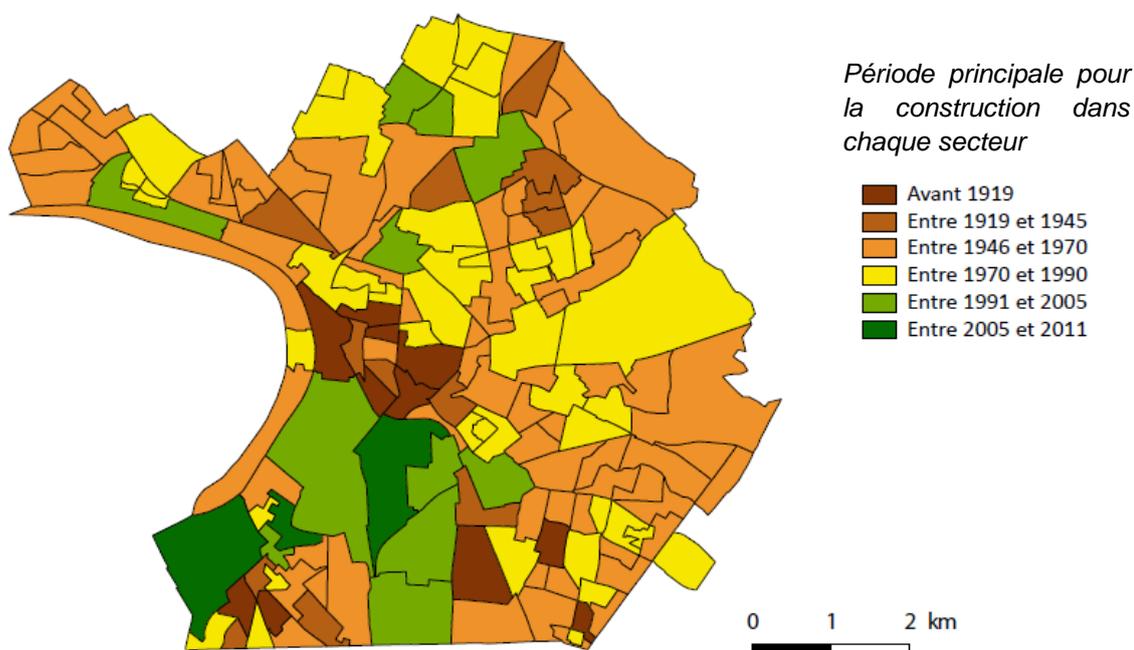
2,9 pièces en moyenne par logement

### 2.1.1 Un parc ancien et dégradé, en amélioration

#### **Un parc majoritairement ancien**

56 % du parc de logements de Plaines Commune a été construit avant 1970 (69 % avant 1975, 34 % avant 1948)<sup>20</sup>. Cette part est légèrement plus importante qu'en Seine-Saint-Denis et en Ile-de-France (53 %), mais inférieure à la Métropole du Grand Paris (61 %). Ce type d'habitat, construit avant l'instauration de normes de qualité (notamment des réglementations thermiques), présente un état de fragilité et de vieillissement engendrant des besoins de réhabilitation. Dès l'origine, la plupart de ces constructions étaient destinées à des ménages peu aisés.

À l'échelle du territoire, on distingue des centres villes caractérisés par une prédominance de logements anciens, des grands ensembles et des faubourgs majoritairement construits entre 1954 et 1991, et des quartiers ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbains marqués par des logements plus récents.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : INSEE RP2013

<sup>20</sup> Données INSEE 2014 et FILOCOM.

### **Une importante diminution de l'inconfort**

Selon les analyses produites dans le cadre du Plan Local de l'Habitat, « 72 % du parc est en « bon état » voire en « très bon état », et cette proportion monte à 95 % en comptant les logements « ordinaires ». Le classement cadastral des services fiscaux<sup>21</sup> établit que 5 % des logements du territoire sont de qualité « médiocre » ou « très médiocre ». Cela est supérieur aux parts observées dans le Département (3 %) et la Région (2 %) et représente 7 524 logements sur le territoire de Plaine Commune. Cet inconfort est particulièrement présent sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine (6 %) et Saint-Denis (9 %).

Néanmoins, l'inconfort est en forte diminution dans l'ensemble du territoire (-8 points entre 2005 et 2013, contre -4 points pour le Département et -2 points pour la région) et dans toutes les communes sous l'impulsion d'importantes politiques de résorption et de renouvellement urbain<sup>22</sup>. Au total, cela représente une résorption de 10 445 logements. La part de ces logements médiocres et très médiocres a notamment très fortement diminué dans les villes du sud, où elle était très importante (-10 points à Aubervilliers, -12 points à Saint-Denis, -17 points à Saint-Ouen-sur-Seine). ».

#### **2.1.2 Une offre de logements majoritairement collective composée de petits logements**

Le territoire est marqué par la **forte présence de logements collectifs** (85 % d'appartements en 2014). Cette proportion est très supérieure à celle observée dans le Département (73 %) et l'Île-de-France (72 %) et semblable à celle de la Métropole (85 %). À l'inverse, les maisons individuelles ne représentent que 13 % du parc de logements. Elles se situent majoritairement au nord : Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse comptent respectivement 30 %, 33 % et 24 % de maisons individuelles, dans les villes où les tissus urbains sont beaucoup plus marqués par l'habitat pavillonnaire (cf. chapitre IV consacré aux tissus).

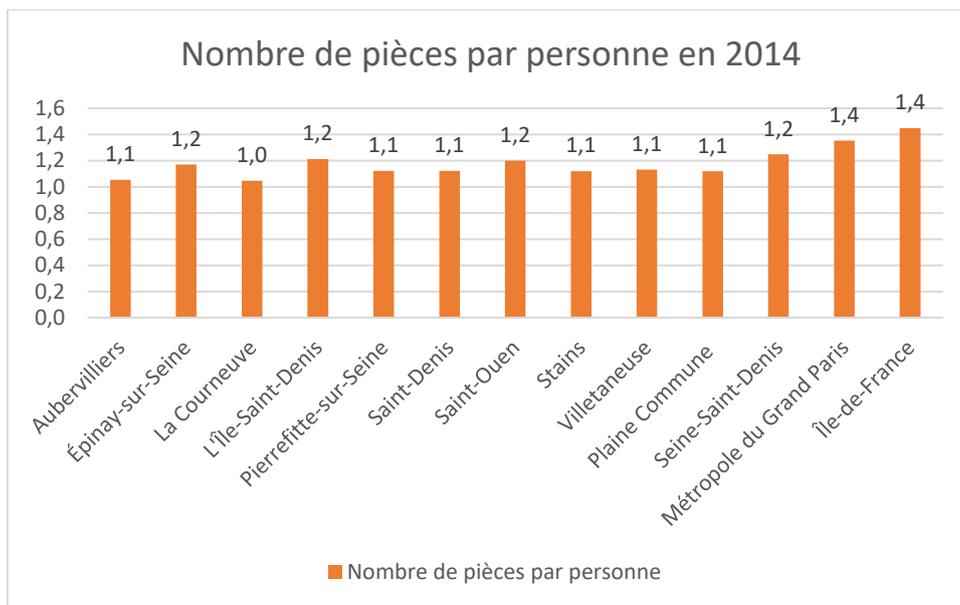
Plaine Commune se caractérise également par la **forte présence de logements de taille réduite**. Ainsi, la taille moyenne d'un logement sur le territoire est de 2,9 pièces, contre 3,2 pour le département, 3 pour la Métropole et 4 pour la région. Selon les données FILOCOM de 2015, les petits logements (T1 et T2) représentent 38 % du parc de résidences principales du territoire. Les grands logements (T4, T5, T6 et plus) ne représentent que 29 % de ce parc<sup>23</sup>. Les communes du sud du territoire disposent d'un parc de résidences principales dans lequel les petits logements sont très présents (48 % à Saint-Ouen-sur-Seine, 45 % à Aubervilliers, 41 % à Saint-Denis). À l'inverse, les communes du nord ont une plus forte proportion de grands logements, comparable à celle de l'Île-de-France (43 %) : 41 % à Villetaneuse, 40 % à Epinay, 38 % à Stains et 36 % à Pierrefitte.

**Ainsi, on note une inadéquation entre la structure des logements et celles des ménages de Plaine Commune.** En effet, sur le territoire, on compte en 2014, 1,1 pièce par personne, contre 1,2 en Seine-Saint-Denis, 1,4 pour la Métropole et la région.

<sup>21</sup> Le classement cadastral est un indicateur sur la qualité globale du logement qui repose sur une classification des logements établie par la Direction Générale des Impôts à partir d'une nomenclature comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, les critères retenus concernant le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Classements 1 à 5 : logement en « très bon » à « assez bon » état ; classement 6 : logement « ordinaire » ; classement 7 : logement « médiocre » ; classement 8 : logement « très médiocre ».

<sup>22</sup> Cf Supra

<sup>23</sup> NB : Les T3 (logements comptant trois pièces) ne sont considérés ni comme des petits, ni comme des grands logements.



### 2.1.3 Une forte présence de logements sociaux

En 2017, le taux de logements sociaux à Plaine Commune s'établit à 49 % selon l'inventaire SRU des Services de l'Etat. En 2016, il s'établissait à 47,6 %, un taux largement supérieur aux taux départemental (36.52 %). Cela représente près de 80 000 logements. La répartition des logements sociaux est inégale sur le territoire, avec des communes qui en comptent plus de 60 % (L'Île-Saint-Denis, Villetaneuse et Stains), des communes qui dépassent les 50 % (La Courneuve et Saint-Denis) ou avoisinent les 45 % (Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine) et des communes où le taux se rapproche de la moyenne départementale (Pierrefitte-sur-Seine et Epinay-sur-Seine). Entre 2002 et 2017, le taux de logements sociaux est resté stable en moyenne sur le territoire de Plaine Commune (de 49.2 à 49 %), avec des différences entre les communes<sup>24</sup> :

- Une importante augmentation à Aubervilliers en partie due à la livraison de nombreuses résidences étudiantes conventionnées (+3.7 points), à Saint-Denis (+4 points) ;
- Une stagnation ou légère augmentation à Pierrefitte-sur-Seine (0 points) ;
- Une diminution d'ampleur variable à Epinay-sur-Seine (-8.2 points), L'Île-Saint-Denis (-6.8 points), Villetaneuse (-5.5 points), Saint-Ouen-sur-Seine (-4.1 points), La Courneuve (-2.4 points) et Stains (-3 points).

Code insee	Nom commune	RP 01.01.02	LLS 2002	% LLS 2002	RP 01.01.16	LLS 2016	% LLS 2016	RP 01.01.17	LLS 2017	% LLS 2017	Evolution 2002/2017
93001	Aubervilliers	25 707	10 705	41.6%	30 066	13 861	46.1%	30 474	13 815	45.3%	3.7%
93027	La Courneuve	12 626	6 939	55.0%	14 609	7 259	49.7%	14 732	7 743	52.6%	-2.4%
93031	Epinay-sur-Seine	18 641	8 146	43.7%	19 376	6 361	32.8%	19 471	6 914	35.5%	-8.2%
93039	L'Île-Saint-Denis	2 702	1 933	71.5%	3 044	1 912	62.8%	3 005	1 946	64.8%	-6.8%
93059	Pierrefitte-sur-Seine	9 681	3 702	38.2%	10 624	4 065	38.3%	10 711	4 169	38.9%	0.0%
93066	Saint-Denis	34 878	17 529	50.3%	42 979	22 257	51.8%	43 621	23 671	54.3%	4.0%
93070	Saint-Ouen	17 802	8 248	46.3%	22 099	9 340	42.3%	22 920	9 870	43.1%	-4.1%
93072	Stains	11 618	7 797	67.1%	12 980	8 325	64.1%	13 157	8 622	65.5%	-3.0%
93079	Villetaneuse	3 978	2 761	69.4%	4 286	2 740	63.9%	4 279	2 769	64.7%	-5.5%
	Plaine Commune	137 633	67 760	49.2%	160 063	76 120	47.6%	162 370	79 519	49.0%	-0.3%
	Seine-Saint-Denis	524632	191616	36.52%	614575	224466.68	36.52%				

RP	Résidences principales au sens « DGFIF » (source Ministère des finances)
SRU	Nombre de logements sociaux au sens « SRU » : fichier RPLS + inventaire complémentaire (logements-foyers, CHRS appartenant aux communes, associations ou bailleurs)
% LLS	Taux de logements sociaux au sens « Inventaire SRU » = SRU/RP

### 2.1.4 Un parc privé qui se développe, mais qui conserve des fonctions sociales

De la volonté de diversification du parc de logements (via le NPNRU<sup>25</sup> et les prescriptions du PLH<sup>26</sup>) a résulté une légère augmentation de la part du parc privé (+1 point entre 2005 et 2013). Le parc privé représente 55 % des logements en 2013, soit 77 470 unités. Il se répartit en 40 513 logements occupés par leurs propriétaires (+1 point entre 2005 et 2013) et 36 957 logements loués (stable depuis 2005). La proportion de propriétaires est plus importante au Nord, comme le montre la carte ci-dessous. Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains sont les communes qui ont connu les plus fortes augmentations du parc privé, et notamment des résidences occupées par des propriétaires occupants (+16 %, +19 % et +15 %). Le parc privé évolue notamment au sud du territoire, dans un secteur de plus en plus attractif et sous la pression de Paris.

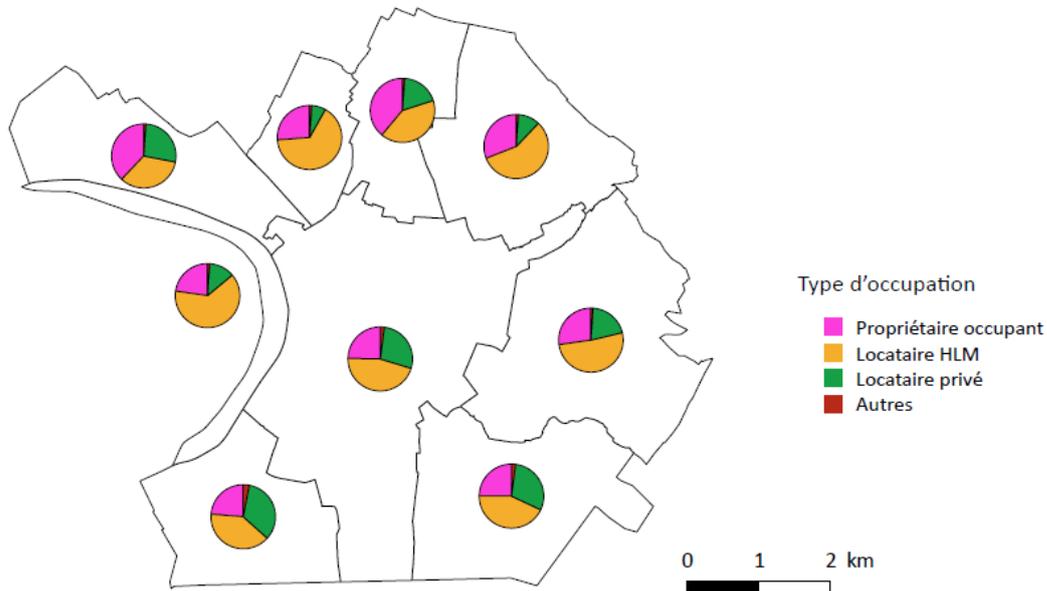
Si les propriétaires occupants ont une situation sociale beaucoup moins précaire avec « seulement » 30 % de ménages à faibles revenus, les locataires du parc privé ont un profil similaire aux locataires

<sup>24</sup> Les démolitions/reconstructions dans le cadre de l'ANRU peuvent fortement faire varier les taux de logements sociaux, surtout dans les petites communes.

<sup>25</sup> Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est un plan d'intervention visant à la requalification des quartiers en difficulté.

<sup>26</sup> Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui prescrit l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

HLM, avec 66 % de ménages à revenus faibles et 21 % de revenus modestes. Cela témoigne de la **fonction sociale du parc locatif privé de Plaine Commune, et de la nécessité de produire du logement social pour les populations précaires** qui subissent un taux d'effort très important dans le parc locatif privé.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
 Source : FILOCOM 2013

## 2.2 Une forte production de logements portée par les villes du sud du territoire

### **Données clefs :**

16 200 logements neufs livrés entre 2010 et 2015, soit un rythme de construction de 2700 logements par an.

7 000 logements sociaux livrés entre 2010 et 2015

Environ 4 040 logements neufs par an entre 2018 et 2031 (voir annexe « prévisions démographiques »)

Un objectif de construction de 4 200 logements par an fixé par le CDT

52 % des logements neufs (y compris les logements spécifiques) comptent au moins 3 pièces

Les acquéreurs des appartements neufs proviennent à plus de 30 % du territoire

### 2.2.1 Un territoire bâtisseur

#### **Un pôle majeur de la métropole**

Plaine Commune entend, par son niveau de production de logements élevé, répondre aux besoins de ses habitants (accroissement naturel, desserrement) et des nombreux demandeurs de logements sociaux et très sociaux de son territoire. Le CDT<sup>27</sup> et le PLH 2016-2021 définissent ainsi un objectif de construction de 4 200 logements par an. Ce niveau de construction, très supérieur au nombre de logements nécessaire pour répondre aux besoins internes et maintenir la population au même niveau (1 100 logements d'après le PLH), montre l'ambition de Plaine Commune de conforter le territoire comme un pôle majeur de la Métropole pour la satisfaction des besoins résidentiels.

Cet objectif de production est conditionné à la capacité du territoire, des communes qui le constituent, et de l'ensemble de leurs partenaires, à offrir un cadre de vie de qualité, et à accompagner cette production de logements de l'offre de transports, d'équipement et services, ou d'espaces verts nécessaire. Le parc de logements a ainsi crû de 13 % entre 1999 et 2014 (+19 972 logements), soit une augmentation plus rapide que les territoires de référence (+11 % pour le département, +8 % pour la Métropole et +11 % pour la région). Plaine Commune se positionne ainsi comme **l'un des territoires qui construit le plus de logements en Île-de-France**<sup>28</sup>.

Entre 2010 et 2015 (sans Saint-Ouen-sur-Seine et en lien avec les objectifs du précédent PLH), la livraison de logements a atteint 2 700 logements par an en moyenne. Durant cette période, Plaine Commune a livré 16 200 logements neufs, dont 7 000 logements sociaux (43 %). Les projections 2018-2031<sup>29</sup> montrent que la dynamique bâtitrice a vocation à se maintenir, avec environ 4 040 logements neufs produits par an sur l'ensemble de la période<sup>30</sup>.

Entre 2016 et 2021, le Programme Local de l'Habitat prévoit la production de plus de 25 000 logements, soit près de 4 200 logements par an, dont 17 400 dans des périmètres de projets

<sup>27</sup> Le Contrat de Développement Territorial est une démarche contractuelle engageant l'Etat, les communes et leur groupement mettant en œuvre le développement économique, urbain et social d'un territoire défini comme stratégique notamment du fait de sa desserte par le réseau de transport public du Grand Paris Express. Plaine Commune a signé son CDT « Territoire de la Culture et de la Création » en 2014 avec des orientations valables pour la période 2014-2030.

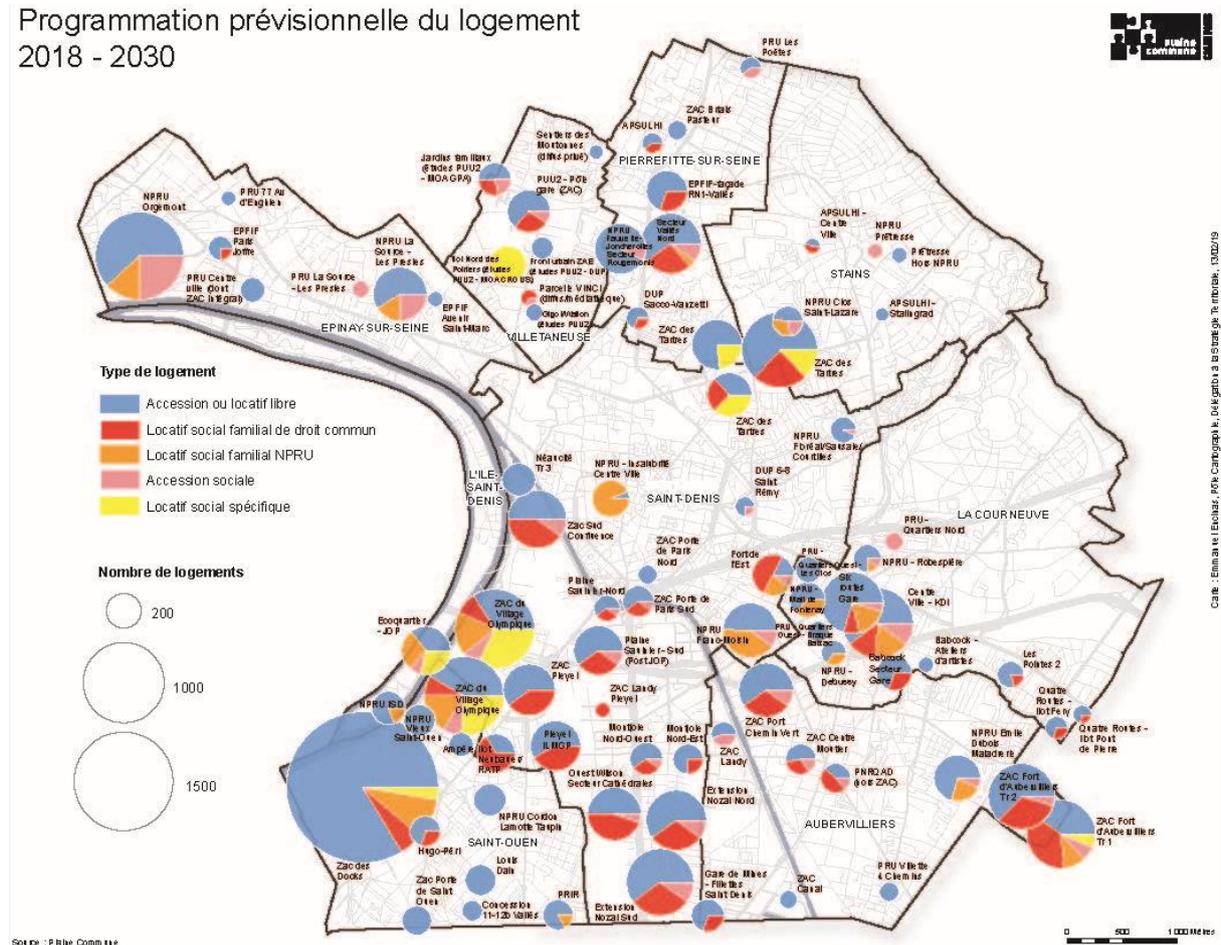
<sup>28</sup> Les objectifs de production de logements neufs 2018-2020 du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement en cours d'élaboration confirment ce positionnement de production soutenue, avec 4 208 logements / an pour Plaine Commune sur les 38 760 logements neufs à construire à l'échelle des 12 EPT (Source : PMHH, arrêt n°1).

<sup>29</sup> Cette projection est basée sur l'étude des permis de construire et des opérations programmées.

<sup>30</sup> Voir annexe « prospectives démographiques ».

et près de 8 000 dans le diffus. 5 300 logements sociaux sont programmés dans les périmètres de projet, hors production dans le diffus.

Programmation prévisionnelle du logement  
2018 - 2030



**Une croissance portée par les villes du sud**

Portée notamment par la dynamique de reconversion de La Plaine, la majorité des livraisons de logements entre 2010 et 2015 s’est effectuée dans les trois villes du sud du territoire (68 %). Les logements qui seront livrés entre 2015 et 2020 le seront aux trois quarts dans ces mêmes villes, même si l’on observe une diffusion plus importante vers le nord. Ce tropisme au sud est directement lié à l’importante mutation urbaine de cette partie du territoire et aux disponibilités foncières afférentes (cf. partie IV sur les tissus).

Selon l’Observatoire de Plaine Commune, l’écart de production de nouveaux logements entre le nord et le sud se creuse. La prospective à 15 ans montre que 80 % des constructions seront réalisées sur la partie sud.

## 2.2.2 Une construction neuve encadrée

Plaines Communes a mis en place différents outils de régulation pour encadrer la production de logements. La convention qualité constructions neuves (CQC�) est l'outil cadre de l'EPT pour encadrer et orienter la production neuve, pour le logement libre comme pour le logement social, quelle que soit la taille de l'opération. La CQC� impose le respect d'une série de prescriptions aux opérateurs et un plafonnement des charges foncières et des prix de sorties pour le logement libre.

### ***La construction de grands logements***

Entre 2009 et 2014, la construction neuve encadrée par Plains Communes a favorisé les logements de 3 pièces et plus afin de permettre une meilleure adéquation avec les besoins des ménages. Les logements construits (logements familiaux et spécifiques confondus) ont, en effet, été 52 % à disposer d'au moins trois pièces. Cette proportion est supérieure au Département (48 %) mais reste largement inférieure à la Métropole et à la Région (62 %). Toutefois, la Convention Qualité des Constructions Neuves, imposant 70 % de T3 et + pour les logements familiaux, n'a pas toujours été respectée.

Ces grands logements ont été majoritairement construits à Saint-Ouen-sur-Seine et Epinay-sur-Seine (96 % des constructions). À l'inverse, L'Île-Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine se caractérisent par une importante part de logements de 1 et 2 pièces dans le total de leurs constructions neuves récentes.

### ***La régulation de la construction neuve***

Afin d'éviter que les bureaux ne concurrencent trop fortement le logement, et que se maintienne un équilibre et une diversité des fonctions, Plains Communes a signé avec l'Etat une convention d'équilibre « habitat – activités » qui prescrivait un ratio de 1,66 durant la période 2011-2015, soit 1,66 m<sup>2</sup> de SHON<sup>31</sup> d'habitation construite pour 1m<sup>2</sup> de SHON de bureaux. Cet objectif a été dépassé avec un ratio d'équilibre à 1,74.

En outre, le PLH fixe des objectifs d'encadrement des typologies de logements familiaux à travers la CQC� (exigeant 70 % de T3 et + pour toute opération de plus de 10 logements).

---

<sup>31</sup> La Surface Hors Œuvre Net est une mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière.

### **Le Programme Local de l'Habitat de Plaines Commune**

*La première orientation du PLH est de « produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants du territoire (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir les actifs travaillant sur le territoire. »*

*Cette orientation est déclinée en plusieurs actions, dont celle « d'augmenter la production de l'offre dans le contexte de nouveaux projets urbains en accompagnement des nouvelles gares, pour atteindre 4 200 logements par an en moyenne de manière équilibrée sur le territoire, au sein d'une programmation diversifiée et de projets bénéficiant de tous les équipements publics nécessaires. ».*

*Il s'agit de développer une programmation globale permettant d'atteindre l'objectif de production de 4 200 logements par an en moyenne, dont à l'échelle du territoire :*

- 200 à 300 logements par an en accession sociale sécurisée (coopératives HLM)
- 100 logements par an en Logement Locatif Intermédiaire
- 35 à 40 % de logements sociaux dont :
  - 5 à 10 % en reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRU
  - 10 % en résidences (étudiantes, transformation de foyers de travailleurs migrants...)
  - 20 % en logement familial (avec une répartition de 50 % PLUS<sup>32</sup>, 30 % PLAI<sup>33</sup> et 20 % PLS<sup>34</sup>)

<sup>32</sup> Le Prêt Locatif à Usage Social correspond aux HLM traditionnelles.

<sup>33</sup> Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.

<sup>34</sup> Le Prêt Locatif Social finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

## 2.3 Un marché immobilier dynamique, partiellement maîtrisé par Plaines Communes

### **Données clefs :**

En 2017, les prix moyens des appartements dans l'ancien oscillent entre 2 170 € à Pierrefitte sur Seine, et 4 650 € à Saint-Ouen-sur-Seine, et entre 2 950 € et 5 360 € dans le neuf dans les mêmes villes.

L'évolution des prix est contrastée selon les villes : +25 % en 5 ans à Saint-Ouen-sur-Seine dans l'ancien et le neuf, +5 % dans l'ancien à Saint-Denis, mais respectivement -5 %, -7 % et 11 % dans l'ancien à Epinay, Pierrefitte et La Courneuve.

En 2017, 29 % des acquéreurs de biens immobiliers neufs (31 % dans l'ancien) proviennent du territoire. Ils sont dépassés par les acquéreurs parisiens (30 % dans le neuf, 32 % dans l'ancien)

15 % d'employés parmi les acquéreurs en 2017, contre 31 % en 2011

Les professions intermédiaires et les cadres représentent 66 % des acquéreurs

4 900 ventes de biens immobiliers en 2016 (+25 % par rapport à 2015), 6 000 en 2017 (dont 2 400 dans le neuf)

Incitation au plafonnement des prix de sortie des logements neufs (Charte Qualité des Constructions Neuves 2018) - Prix plafonds HT/m<sup>2</sup> y compris parking (prix moyen sur une opération) : 2 700 €, 3 000 € ou 3 500 € selon les secteurs.

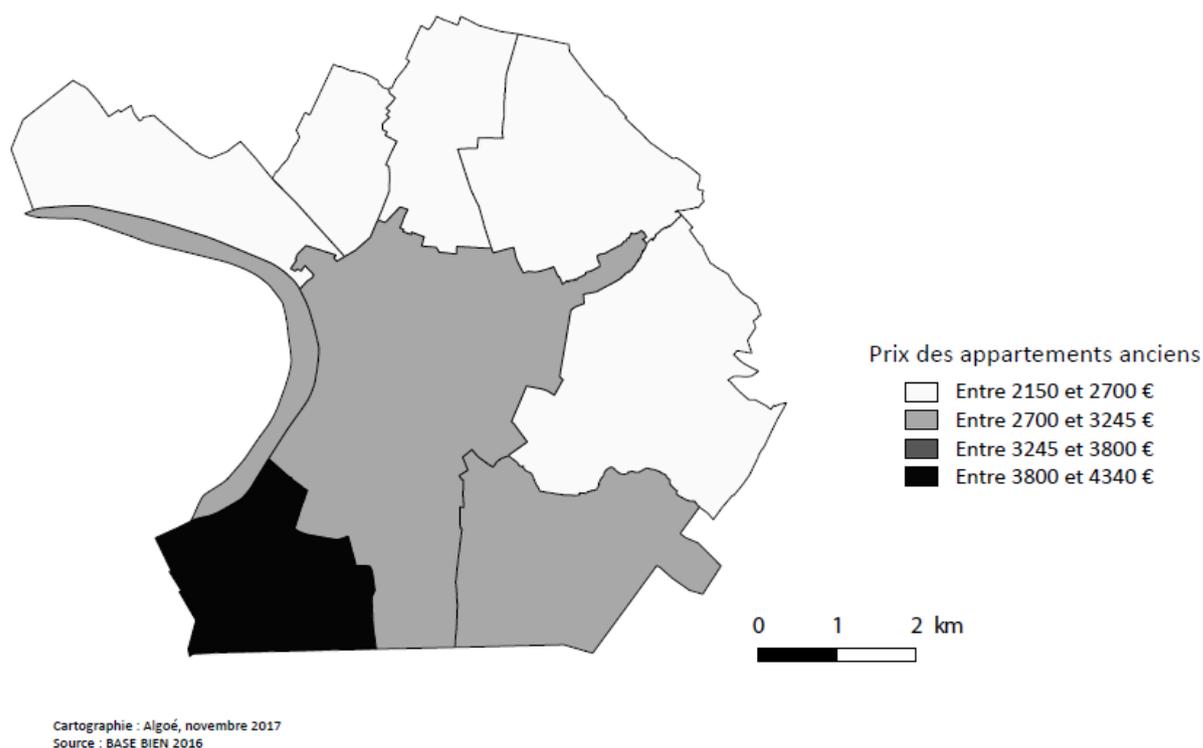
### 2.3.1 De fortes disparités selon les villes dans le marché de l'ancien

En 2017 d'après la base notariale BIEN, les prix moyens des appartements anciens à Plaines Communes sont plus abordables que ceux observés en petite couronne (3 130 €/m<sup>2</sup> à Plaines Communes contre 4 650 €/m<sup>2</sup> en moyenne) et similaires au Département (3160 €/m<sup>2</sup>). Ils sont très inférieurs aux prix observés en 2016 dans les 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements de Paris (entre 7 000 et 8 000 €/m<sup>2</sup> selon la Chambre des Notaires), et en-dessous des moyennes observées à Pantin (4 900 €/m<sup>2</sup>) et Montreuil (4 800 €/m<sup>2</sup>). La faiblesse des niveaux de prix moyens s'explique en partie par la part importante de logements anciens dégradés.

De manière générale, les prix à Plaines Communes sont globalement stables entre 2012 et 2016, avec une légère augmentation en 2017.

Cependant, les niveaux de prix et leur évolution sont très contrastés selon les villes.

Saint-Ouen-sur-Seine a le marché le plus dynamique et le plus cher. Entre 2012 et 2017, les prix dans l'ancien y ont augmenté de 24 % (dont +7 % entre 2016 et 2017), pour atteindre 4 650 € le m<sup>2</sup> en 2017. Les prix ont également augmenté de 5 % entre 2012 et 2017 à Saint-Denis (3 260 €/m<sup>2</sup> en 2017). En revanche, on observe une légère tendance à la baisse à Aubervilliers (-2 %, 3 070 €/m<sup>2</sup> en 2017) et Stains (-2 %, 2 280 €/m<sup>2</sup>), plus conséquente à Epinay-sur-Seine (-5 %, 2 280 €/m<sup>2</sup>), Pierrefitte-sur-Seine (-7 %, 2 170 €/m<sup>2</sup>) et La Courneuve (-11 %, 2 430 €/m<sup>2</sup>). À Stains et à L'Île-Saint-Denis, les volumes de vente sont trop faibles pour en tirer des conclusions.



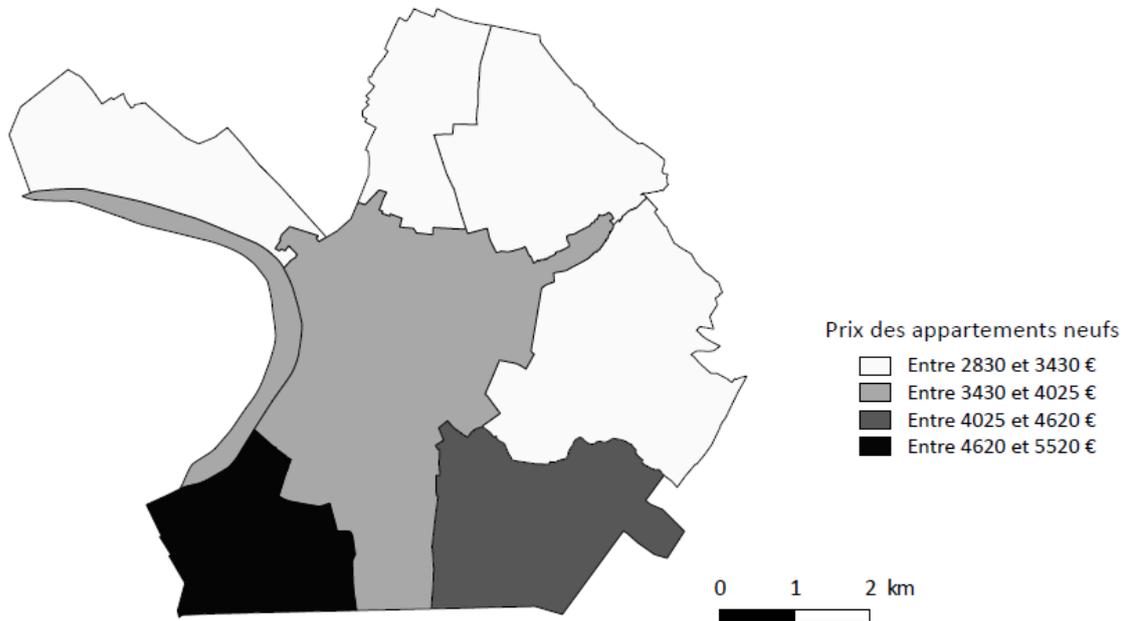
### 2.3.2 Les prix du neuf en forte hausse, notamment au sud du territoire

	Prix TTC Appt neuf 2010 (/m <sup>2</sup> en moyenne)	Prix TTC Appt neuf 2014 (/m <sup>2</sup> en moyenne)	Prix TTC Appt neuf 2017 (/m <sup>2</sup> en moyenne)
Aubervilliers	3 250 €	4 010 €	<b>4 450 €</b>
Stains	2 710 €	3 140 €	<b>3 000 €</b>
Saint-Ouen-sur-Seine	3 730 €	4 330 €	<b>5 360 €</b>
La Courneuve	3 220 €	3 560 €	<b>3 470 €</b>
Saint-Denis	3 600 €	3 580 €	<b>4 030 €</b>
Pierrefitte-sur-Seine	3 370 €	2 850 €	<b>2 950 €</b>
Epinay-sur-Seine	3 710 €	2 930 €	<b>3 333 €</b>
L'Ile-Saint-Denis	3 720 €	ND	<b>ND</b>
Villetaneuse	2 570 €	ND	<b>ND</b>

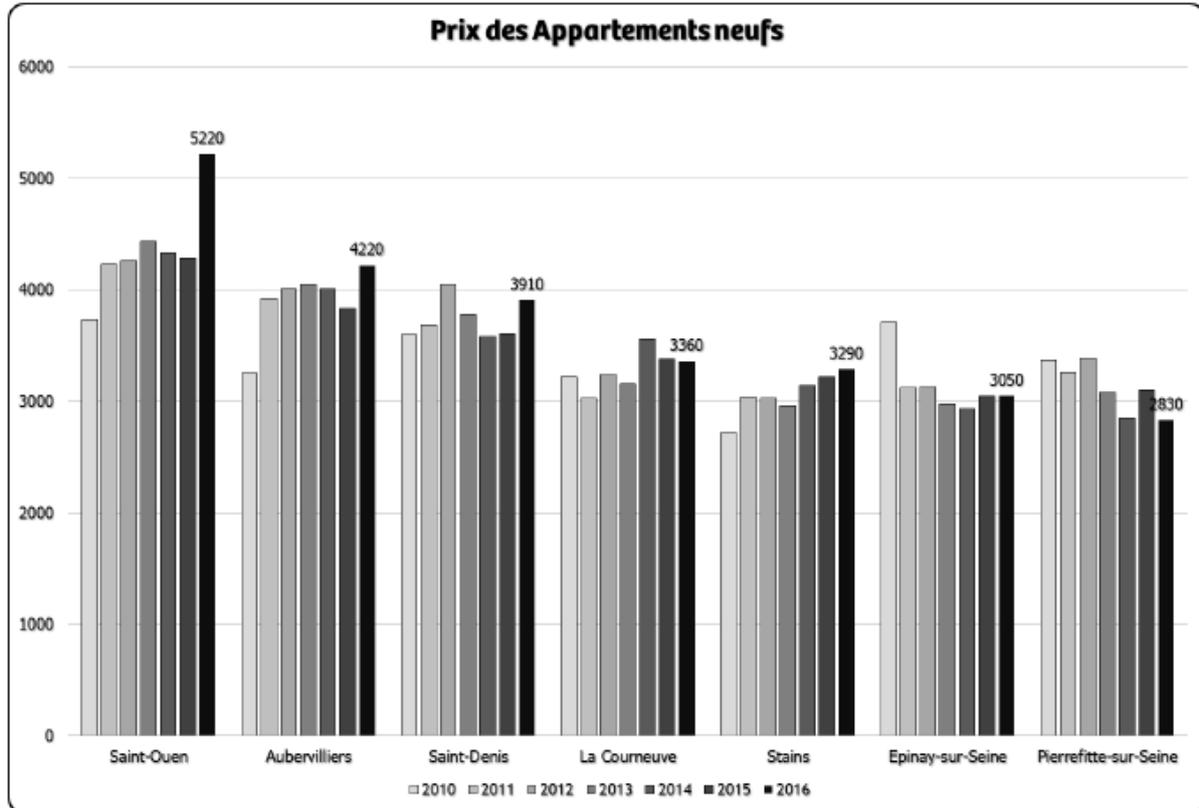
En 2017 (base notariale BIEN), les prix des logements neufs sont inférieurs à ceux de la petite couronne (4 790 €/m<sup>2</sup> contre 5 140 €/m<sup>2</sup>) mais désormais supérieurs à ceux de la Seine-Saint-Denis (4 440 €/m<sup>2</sup>). Ils ont augmenté de manière continue (à l'exception d'une chute en 2015) et parallèlement aux prix départementaux entre 2006 et 2016, avec une augmentation forte de +13 % entre 2015 et 2016.

Les dynamiques d'évolution des prix sont hétérogènes selon les villes : les prix sont en augmentation très forte à Saint-Ouen-sur-Seine (+26 % en 5 ans, 5 360 €/m<sup>2</sup> en 2017), et conséquente à Aubervilliers (+11 %, 4 450 €/m<sup>2</sup>), La Courneuve (+7 %, 3 470 €/m<sup>2</sup>), Epinay-sur-Seine (+6 %, 3 333 €/m<sup>2</sup>).

3 330 €/m<sup>2</sup>). Ils sont stables à Saint-Denis (0 % d'augmentation, 4 030 €/m<sup>2</sup>) et Stains (-1 %, 3 000 €/m<sup>2</sup>). Ils sont en forte baisse à Pierrefitte-sur-Seine (-13 %, 2 950 €/m<sup>2</sup>). Les transactions sont trop réduites en volume à L'Île-Saint-Denis et Villetaneuse pour faire l'objet d'un traitement.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : BASE BIEN 2016



### 2.3.3 En conséquence de la hausse des prix : une modification de la sociologie des acheteurs

Sur la période 2010-2015, les acquéreurs des appartements neufs provenaient à plus de 30 % du territoire. Ils ont dépassé durant cette période ceux qui provenaient de Paris (25 %) et représentaient ainsi les principaux acquéreurs du territoire dans le neuf. À Saint-Denis, La Courneuve et Epinay-sur-Seine, les acquéreurs provenaient même pour un tiers de la commune (respectivement 29 %, 30 % et 32 %), à l'inverse d'Aubervilliers et de Saint-Ouen-sur-Seine, pour lesquels les acquéreurs issus de la commune ne représentaient que 12 % et 17 %.

Les données plus récentes montrent une inflexion dans ce domaine. En effet, en 2017, les acquéreurs issus du territoire sont moins nombreux. Dans le neuf, après des années de progression, leur part accuse une chute de 4 points (29 %) et les acquéreurs locaux sont à nouveau dépassés par les Parisiens (30 %). Pour les appartements anciens, la part des acquéreurs de Plaines Communes (31 %) est pour la première fois dépassée par celle des parisiens (32 %).

On constate par ailleurs une évolution de la sociologie des acquéreurs : les employés (15 % en 2017 contre 31 % en 2011) et désormais les ouvriers (9 % ; - 4 pts entre 2016 et 2017) sont toujours moins représentés parmi les acquéreurs, tandis que les cadres (+4 pts) et les professions intermédiaires (+2 pts) représentent 66 % des ventes en 2017. Les cadres représentent la moitié des acquéreurs à Saint-Ouen-sur-Seine et 37 % à Aubervilliers et à Saint-Denis. Leur part augmente dans toutes les villes de Plaines Communes, sauf à Pierrefitte. Dans les trois villes du Sud, la part des cadres est nettement plus élevée dans le neuf que dans l'ancien (+15 points à Aubervilliers, +11 points à Saint-Denis, +7 points à Saint-Ouen-sur-Seine), reflétant là l'attractivité de certains programmes pour les investisseurs. D'autres données issues des promoteurs font état d'une hausse de la part des investisseurs dans le nombre total des acquéreurs, évoluant de 25 % sur la période 2009-2014 à 33 % en 2017, principalement à Saint-Ouen-sur-Seine et à Aubervilliers (et même 40 % pour cette dernière).

Cette évolution semble liée à l'augmentation des prix des logements, en forte hausse notamment dans les communes du sud du territoire.

### 2.3.4 Une politique de maintien d'un parc de logements abordables

Plaines Communes affirme dans ses documents stratégiques (PLH, CDT) le droit à un toit pour tous et la construction d'une ville pour chacun et chacune. Le territoire se doit ainsi de répondre aux besoins en logement des habitants dans leur diversité (jeunes, familles nombreuses, précaires, etc.).

Dans un contexte de forte augmentation des prix de l'immobilier sur le territoire de Plaines Communes, le PLH et la CQCN prévoient plusieurs dispositifs afin de maîtriser l'évolution des prix, pour favoriser la primo-accession et permettre aux habitants du territoire d'accéder à la propriété sans devoir s'éloigner toujours plus loin en périphérie.

### **Le Programme Local de l'Habitat et le logement accessible**

*La seconde orientation du PLH est de « renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire. »*

*Cela passe notamment par l'action « d'accompagner la production d'un logement de qualité à coût accessible » en :*

- Encadrant les prix de logements neufs,
- Favorisant la maîtrise d'ouvrage directe pour les bailleurs,
- Obtenant des promoteurs des prix de vente accessibles,
- Limitant la part des PLS,
- Mettant en œuvre la convention « Qualité des constructions neuves » dans toutes les opérations de logements en opération d'aménagement et dans le diffus.<sup>35</sup>

### **L'encadrement des prix par la convention « Qualité des constructions neuves »**

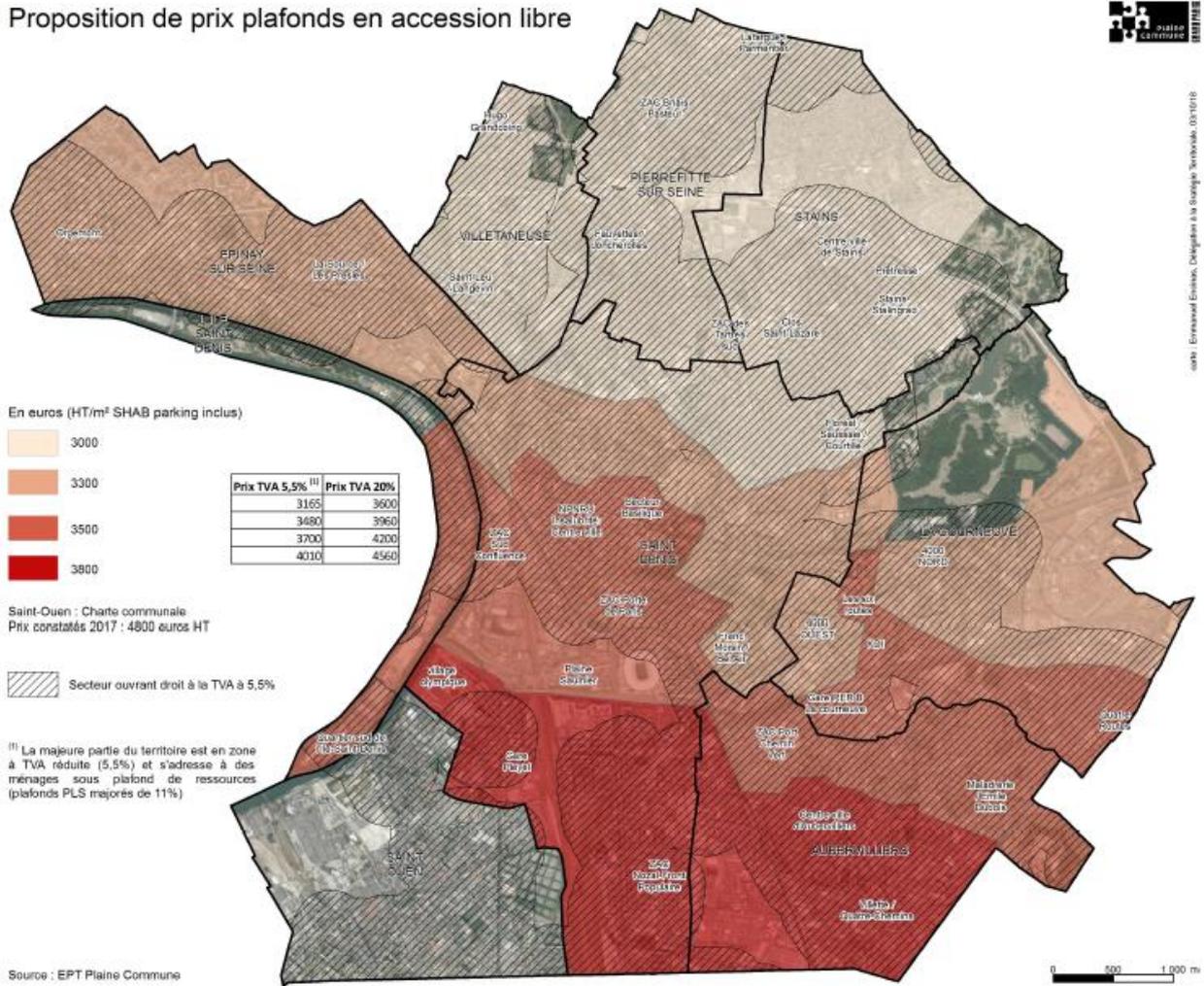
*Une convention « Qualité des constructions neuves » a été signée par les bailleurs et les promoteurs du territoire en 2006 et mise à jour régulièrement en 2011, 2016 et 2018. Elle définit des prescriptions et des préconisations en termes de gouvernance, de maîtrise du foncier, de conception du projet ou de commercialisation, pour garantir les objectifs de construction sur le territoire. Elle encadre notamment les prix de vente selon les secteurs géographiques. Les prix plafond TTC avec TVA à 20 % sont désormais fixés aux valeurs suivantes fin 2018 :*

- Zone D (Pierrefitte, Saint-Denis Nord-Est, Stains, Villetaneuse) : 3 600 € TTC/m<sup>2</sup>
- Zone C (La Courneuve, Epinay-sur-Seine, Saint-Denis frange centre-ville) : 3 960 € TTC/m<sup>2</sup>
- Zone B (L'île-Saint-Denis, La Courneuve Sud A86/Six Routes/Centre-ville, Aubervilliers EDM et Port Chemin Vert, Saint-Denis centre-ville et confluence) : 4 200 € TTC/m<sup>2</sup>
- Zone A (Saint-Denis Pleyel La Plaine, Aubervilliers Centre-ville V4C) : 4 560 € TTC/m<sup>2</sup>

---

<sup>35</sup> Le dispositif existe depuis mi 2016 à travers la Charte Qualité des Constructions Neuves. Les plafonds de prix de sortie sont appelés à évoluer modérément à la hausse pour les secteurs les plus dynamiques du territoire. Valeurs proposées fin 2018. Le PLUI peut également avoir un rôle à jouer via les OAP sectorielles et l'utilisation ciblée de servitudes de mixité sociale.

Proposition de prix plafonds en accession libre



carte : Emmanuel Estève, Diagonale & la Gazette Territoriale, 03/10/18

## 2.4 Un parc social sous pression

### Données clefs :

11 000 logements sociaux réhabilités depuis 2007

19 % des résidents ont emménagé récemment dans un logement social, contre 41 % à l'échelle du parc de logements privés

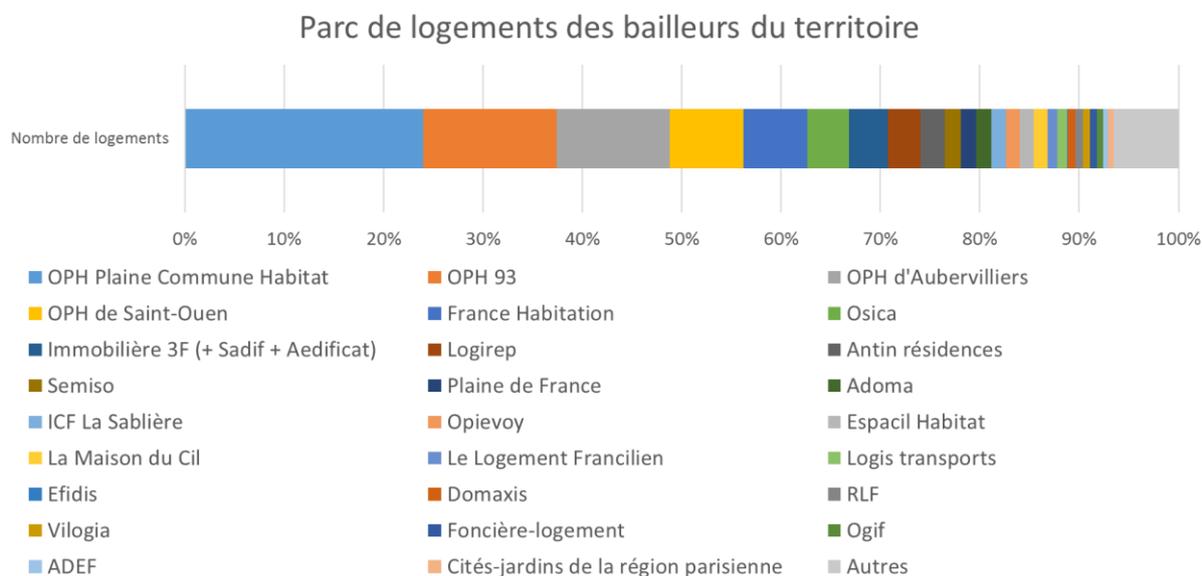
33 000 demandeurs de logements sociaux domiciliés à Plaines Communes dont 22 000 souhaitant un logement dans le territoire

270 000 personnes vivent dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

Le bilan du Premier Programme de Rénovation Urbaine (09/2017) fait état de 2 760 logements (2 000 logements sociaux, 300 habitats privés dégradés et 460 foyers) démolis ou en cours de démolition, et de 3 500 logements sociaux, dont 2 500 au sein des périmètres QPV, construits ou en construction

### 2.4.1 Un parc social important, géré par de nombreux bailleurs

Le parc social de Plaines Communes est important et s'élève à 47 % de l'offre de logements en 2014, en augmentation (+1,1 point depuis 2005), soit 70 000 logements. Sa répartition est hétérogène sur le territoire, même si toutes les communes disposent d'un parc social important (de 34 % à Epinay-sur-Seine à 66 % à L'Île-Saint-Denis), avec des secteurs géographiques très spécialisés. Ce parc est réparti entre de nombreux bailleurs. Plus de 40 bailleurs, ce qui peut constituer un frein pour des politiques concertées d'amélioration ou de peuplement, bien que les 5 bailleurs les plus importants détiennent plus des trois quarts des logements sociaux. Plaines Communes Habitat est le plus important bailleur du territoire avec 17 000 logements. Il constitue avec Seine-Saint-Denis Habitat (ex-OPH93), l'OPH d'Aubervilliers et l'OPH de Saint-Ouen, l'un des quatre bailleurs à disposer d'un parc supérieur à 5 000 logements. 15 bailleurs disposent d'un parc de plus de 1 000 logements.



### 2.4.2 Une faible mobilité résidentielle

Le parc social se caractérise par la faible mobilité résidentielle de ses occupants : 19 % des résidents ont emménagé récemment (moins d'un an) dans un logement social, contre 41 % à l'échelle du parc de logements privés. Cette part d'emménagés récents est, en outre, en diminution (-2 points entre 2005 et 2013).

Par ailleurs, 67 % des locataires du parc social occupent leur logement depuis plus de 3 ans. Ce taux est en augmentation de +3 points depuis 2005.

L'ancienneté moyenne dans le parc social est de 9 ans.

L'Île Saint Denis et Stains apparaissent comme les deux communes avec le plus grand immobilisme résidentiel de leur parc social, avec respectivement 16,4 et 15,2 années d'ancienneté dans leur logement des locataires en moyenne en 2014, contre 13,9 années à l'échelle de Plaines Communes.

### 2.4.3 Une forte demande de populations aux revenus précaires

Selon le PLH, sur les 550 000 demandeurs de logement social d'Île-de-France, 33 000 sont domiciliés à Plaines Communes. Les deux-tiers de ces demandeurs souhaitent une ville du territoire en premier choix (22 000 personnes). À ces demandeurs s'ajoutent 4 000 personnes non-domiciliés dans Plaines Communes mais souhaitant prioritairement un logement social sur le territoire.

37 % des demandes ont moins de 1 an, 49 % sont comprises entre 1 et 5 ans, et 14 % ont plus de 5 ans. L'ancienneté des demandes de Plaines Communes est proche de la moyenne d'Île-de-France puisqu'elles sont respectivement 37 %, 51 % et 12 %. Le temps d'attente moyen est de 37 mois à Plaines Communes.

Les demandeurs ont des niveaux de ressources faibles. Ils sont 70 % à présenter des revenus correspondant au plafond PLAI, 26 % au plafond PLUS et seulement 4 % au plafond PLS.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : PLH de Plaines Communes

Par ailleurs, malgré les projets de rénovation urbaine et la politique de diversification du parc de logements, l'offre de logements sociaux reste très concentrée (80 %) dans les Quartiers Prioritaires de la Ville : 12 % dans les quartiers NPNRU, 67 % dans les autres quartiers prioritaires. Dans toutes les communes la part de logements sociaux situés en QPV est supérieure à 50 %.

#### 2.4.4 Une rénovation massive du parc social

Le parc social de Plaines Communes a été construit pour 67 % avant 1975 (avant la mise en place de la réglementation thermique). Ce parc social ancien est cependant en diminution puisqu'on comptait, en 2005, 71 % de logements sociaux construits avant 1975.

Cette diminution est liée à l'ampleur des opérations de restructuration du parc social mises en œuvre, sous l'égide des documents cadre de la Politique de la Ville, de l'Etat et de ses partenaires, via l'ANRU, dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine visant à améliorer et restructurer le parc de logements sociaux dans les quartiers prioritaires (QPV), en partenariat avec les bailleurs.

La dynamique de renouvellement urbain est forte à Plaines Communes, puisque 40 % de son territoire fait l'objet d'un projet urbain (2014). En outre, les deux-tiers du territoire et la même proportion de population, soit 270 000 personnes, sont concernés par les quartiers retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (2014-2024).

Le bilan du premier Programme de Rénovation Urbaine (PRU1) est massif. En septembre 2017, 2 760 logements (2 000 logements sociaux, 300 habitats privés dégradés et 460 foyers) avaient été démolis ou étaient en cours de démolition soit respectivement 83 %, 59 % et 59 % des objectifs du précédent contrat territorial de rénovation urbaine signé en 2007.

À l'inverse et à la même date, 3 500 logements sociaux dont 25 00 au sein des périmètres QPV avaient été construits ou étaient en construction, et 1 200 autres logements (accession sociale ou privée, AFL) participant à la diversification du parc dans ces quartiers.

Enfin, au total, 11 164 logements auront été réhabilités dans ce cadre (85 % réalisés ou en cours en septembre 2017) et 11 400 autres auront été résidentialisés (76 % réalisés ou en cours). Les réhabilitations ont, notamment, permis d'améliorer les performances énergétiques des logements.

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU), en cours de conventionnement en 2019, prévoit une nouvelle vague massive de réhabilitation et restructuration du parc social, et de diversification du parc de logements dans les QPV pour les 10 prochaines années.

## 2.5 Le parc privé soumis à des fragilités

### **Données clefs :**

17 % du parc privé est potentiellement indigne

53 % de logements privés

52 % de propriétaires occupants et 48 % de locataires dans le parc privé

29 % des ménages occupant le parc privé vivant sous le seuil de pauvreté (dont 73 % de locataires)

### 2.5.1 Des occupants partagés entre locataires et propriétaires

Le parc privé de Plaine Commune représente 53 % de l'offre totale de logements. Il est pour moitié (48 %) antérieur à 1948. À l'échelle de la Seine-Saint-Denis, on observe une part plus importante de propriétaires occupants (65 %) : au sein de Plaine Commune, ce parc est occupé quasiment à parité entre des propriétaires occupants (52 %) et des locataires (48 %), avec des contrastes importants entre les villes.

En effet, les communes du nord du territoire sont marquées par une proportion beaucoup plus importante de propriétaires occupants (jusqu'à 78 % pour Villetaneuse) que les villes du sud, qui concentrent plus de locataires (jusqu'à 59 % à Saint-Ouen-sur-Seine). Cette sociologie des occupants est liée à la typologie du bâti : les communes du sud concentrent plus de petits logements collectifs à dominante locative, les communes du nord plus de logements individuels occupés par leurs propriétaires.

### 2.5.2 Un parc touché par la pauvreté de ses occupants

**29 % des ménages occupant le parc privé ont des revenus situés sous le seuil de pauvreté, 27 % en ce qui concerne les propriétaires occupants et 73 % pour les locataires**, avec des nuances selon les communes : les ménages pauvres du parc privé des villes du sud du territoire sont majoritairement des locataires (77 % à Aubervilliers, 78 % à Saint-Denis, 83 % à Saint-Ouen-sur-Seine), tandis que la part de propriétaires occupants pauvres est plus important dans les villes du nord (jusqu'à 46 % à Stains et 49 % à Villetaneuse).

### 2.5.3 Un bâti ancien, « potentiellement indigne », en résorption

**En 2015, 16 % du parc privé était qualifié de potentiellement indigne<sup>36</sup> (PPPI), ce qui était très supérieur aux moyennes départementale (8 %) et régionale (4 %).** Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine sont particulièrement touchés avec respectivement 23 %, 21 % et 20 % de PPPI.

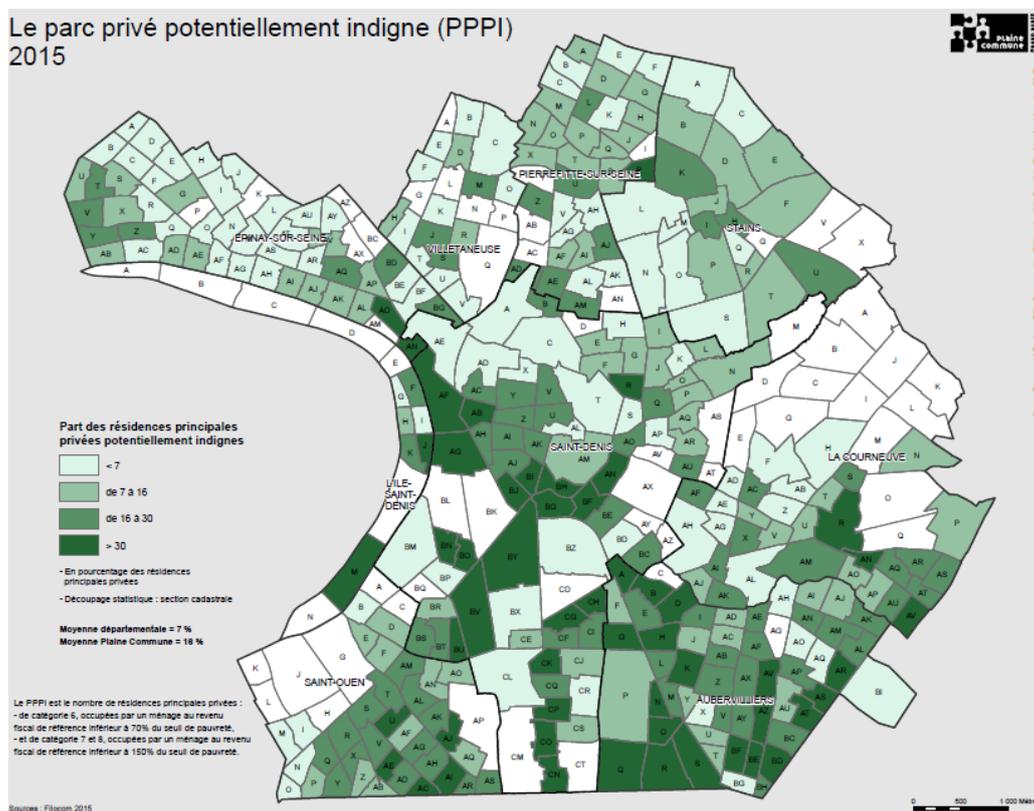
<sup>36</sup> Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI est une donnée constituée à partir du fichier FILOCOM) prenant en compte le nombre de résidences principales privées :

- De catégorie 6 (classement cadastral « ordinaire ») occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
- De catégories 7 et 8 (classement cadastral « médiocre et très médiocre ») occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Il s'agit d'un indicateur de fragilité du parc privé et de ses occupants, et de présomption de logement indigne qui doit être vérifié par une enquête de terrain.

Cette part de logements potentiellement indignes a néanmoins fortement chuté depuis 2005 (-7 points), notamment grâce à un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), à des Plans de Sauvegarde et à des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Ces dispositifs opérationnels ont permis la réhabilitation de près de 5 000 logements entre 2010 et 2015. On note des diminutions importantes à Saint-Ouen-sur-Seine (-16 points) et Saint-Denis (-17 points), qui profitent de la dynamique de mutation de La Plaine.

Ces logements potentiellement indignes sont très majoritairement occupés par des locataires (77 %), surtout à Epinay-sur-Seine (85 %), L'Île-Saint-Denis (83 %) et Aubervilliers (82 %), et concernent majoritairement du tissu collectif (81 %).



#### 2.5.4 Copropriétés dégradées, divisions pavillonnaires et précarité énergétique : de nouveaux enjeux publics

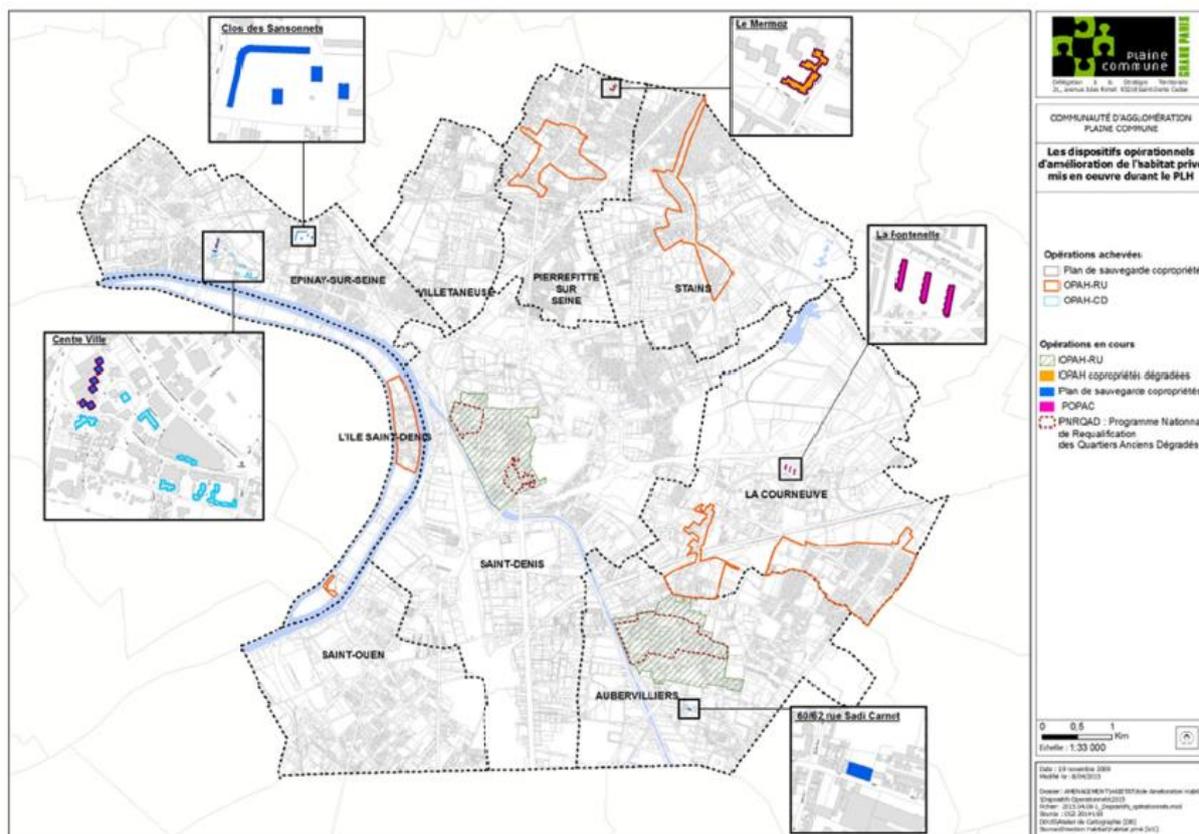
##### **Un parc privé en copropriétés connaissant des difficultés grandissantes**

Les indicateurs les plus récents (POPAC 2016 qui concerne 5 villes sur 9 du territoire) permettent d'identifier, à partir d'un croisement de données relatives à la qualité du bâti, à des problématiques de gestion et d'endettement des copropriétés, au positionnement des immeubles sur le marché immobilier et aux revenus des ménages occupants, sur le territoire de Plaine Commune :

- 72 adresses à suivre,
- 42 adresses potentiellement fragiles,
- 27 adresses potentiellement en difficulté.

Il en va par exemple de la copropriété des Fauvettes à Pierrefitte-sur-Seine, de la copropriété Obélisque à Epinay-sur-Seine ou encore de la copropriété Joyeux à Aubervilliers.

Très présents dans les centres anciens des neuf villes du territoire, les copropriétés identifiées comme fragiles peuvent être soumises à des problèmes de dégradations et/ou de gestion mettant en péril le fonctionnement et l'entretien de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes. Plaines Commune et l'Etat ont mis en place ces dernières années de nombreux dispositifs permettant le redressement et l'accompagnement des copropriétés dégradées.



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### La lutte contre la spéculation foncière et le mal-logement

L'encadrement des prix des logements (à l'achat et en location et la lutte contre le mal-logement (habitat privé insalubre, marchands de sommeil, bidonvilles) a été au cœur des préoccupations des participants pendant les ateliers participatifs. Ces derniers ont proposé des pistes d'actions, par la mise en place d'un « permis de louer » sur le modèle d'Aubervilliers, de garanties du maintien dans le logement sans augmentation de loyers après les opérations de rénovation urbaine, par la mise en place d'un service public de syndics de copropriétés pour résoudre les problèmes de copropriétés dégradés, ou encore par la définition d'indicateurs d'habitat indigne et de suroccupation. « On pourrait former les habitants à leurs droits, mettre en place un service public de syndics pour résoudre les problèmes de copropriétés dégradées du fait du refus de certains syndics de s'occuper des immeubles [...] pourquoi pas mettre en place un permis de louer en suivant l'exemple du dispositif à Aubervilliers ? » (Un participant – Atelier de l'île Saint Denis).

### ***La division des grands logements pose la question des nouvelles formes d'habitat indigne***

La division des logements dans les secteurs pavillonnaires, rarement réalisée dans le cadre d'autorisations d'urbanisme, est difficile à repérer et à anticiper par les services des villes, et constitue un fort enjeu en termes de lutte contre l'habitat indigne. Une étude de l'unité départementale de Seine-Saint-Denis de la DRIHL<sup>37</sup> estime qu'à l'échelle du département, entre 2003 et 2013, une maison sur 100 a potentiellement fait l'objet d'une division dans le Département (contre une maison sur 180 à l'échelle de la région), correspondant à environ 1 500 logements. 3 700 appartements seraient apparus du fait de la division pavillonnaire. Cela représente près de 8 % de l'offre nouvelle produite sur la même période. En moyenne, chaque maison disparue conduit à la création de 2,44 appartements.

Des dispositifs de lutte contre la division des logements existent mais ils sont difficiles à mobiliser. En prévention, l'instruction des permis de construire doit être réalisée avec une grande vigilance pour éviter les divisions. La loi ALUR a créé de nouveaux outils réglementaires, tels que les permis de louer et de diviser. Le permis de louer est en cours d'expérimentation sur le territoire avant sa mise en place progressive. Le permis de diviser, en revanche, ne semble pas adapté à l'enjeu. Toutefois, le PLUi va permettre d'harmoniser la règle, et d'afficher une lutte explicite contre ce phénomène.

### ***La précarité énergétique touche de nombreux ménages***

La précarité énergétique se définit par le fait d'éprouver « dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »<sup>38</sup>.

En France, 87 % des ménages qui sont en situation de précarité énergétique vivent dans le parc privé. Ce parc représente 53 % des logements à Plaine Commune, il est constitué de logements plutôt anciens, occupés par des ménages plus précaires que ceux du parc social.

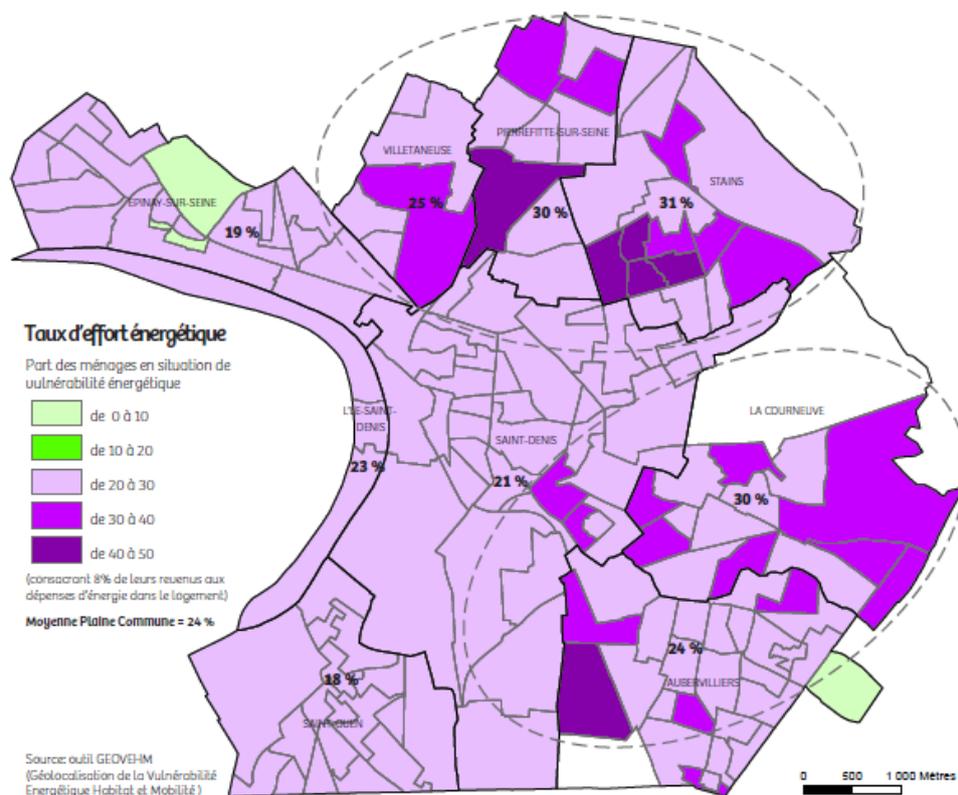
Ainsi, si la précarité énergétique ne concerne pas uniquement le logement privé, l'action sur le parc privé est stratégique pour améliorer les conditions de vie et contribuer au développement durable et à la sobriété énergétique du territoire.

Depuis 2004, sous l'effet du développement urbain, le territoire a subi une forte transformation qui a contribué au renouvellement de la qualité des logements, notamment ceux du parc social et à une diminution du parc privé potentiellement indigne. Néanmoins, les habitants de Plaine Commune restent particulièrement touchés par le phénomène de précarité énergétique. Les services sociaux des villes sont de plus en plus sollicités pour des demandes d'aides financières (curatives et facultatives) suite à des impayés d'énergie ou d'eau. Ils observent également des comportements de restriction de consommation d'énergie et des phénomènes de non recours aux aides. Le nombre de dossiers de demande d'aide aux impayés d'énergie est, chaque année, d'environ 10 000 dossiers et 2 500 foyers en menaces de coupure.

---

<sup>37</sup> La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement est un service déconcentré des Ministères du Logement et des Affaires Sociales.

<sup>38</sup> Source : loi Grenelle II.

Vulnérabilité énergétique des ménages en 2008, d'après la donnée GéoVEHM<sup>39</sup>

La carte ci-dessus met en lumière les taux d'effort énergétique (TEE) liés au logement en 2008. Ce taux se définit par le rapport entre les dépenses d'énergie consacrées par le ménage dans son logement et son revenu disponible total. Le seuil de précarité choisi pour réaliser la carte est de 8 % : on estime que lorsqu'un ménage consacre 8 % de son revenu à ses dépenses d'énergie, il est en situation de vulnérabilité énergétique.

Elle fait ressortir les principales tendances suivantes :

- Les zones d'habitat social de la cité Jardin et du Clos-Lazare à Stains et d'habitat privé du quartier des Fauvettes/Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine se distinguent avec plus de 40 % de ménages en situation de précarité énergétique.
- Certains IRIS<sup>40</sup> sont moins représentatifs de la situation de précarité des ménages puisqu'ils regroupent essentiellement de l'activité (le futur campus Condorcet, le triangle des grossistes et les magasins généraux à La Plaine).
- Deux zones où la précarité est plus marquée à Plaine Commune sont mises en évidence : Le nord-est du territoire avec Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine et Stains ; le sud-est avec Aubervilliers, La Courneuve et le quartier du Franc-Moisin à Saint-Denis. Cette configuration est assez semblable à celle de la géographie des revenus.

<sup>39</sup> Créée en 2011 par les pouvoirs publics afin d'évaluer le phénomène de la précarité énergétique, l'ONPE (Observatoire National de la Précarité Énergétique) a mis à disposition de Plaine Commune et de l'ALEC une base de données permettant d'expérimenter une analyse de la vulnérabilité énergétique des ménages à l'échelle de l'IRIS. Plaine Commune est l'un des 15 territoires français chargés d'évaluer cet outil avant son déploiement potentiel et son éventuelle actualisation avec des données plus à jour. La base comprend une description des ménages et de leurs logements, une modélisation de leurs consommations d'énergie liées au logement et aux déplacements, d'une modélisation des revenus ainsi que des scénarios d'évolution (hypothèses sur la rénovation thermique des logements, la limitation de la mobilité et l'évolution contrastée des prix de l'Énergie). La principale source est le recensement 2008 de l'INSEE.

<sup>40</sup> IRIS : découpage spatial infra-communal utilisé par l'INSEE.

## 2.6 Une offre importante de logements spécifiques

### **Données clefs :**

6 110 logements étudiants et 43 000 étudiants inscrits

11 000 étudiants habitent et étudient sur le territoire de Plaine Commune, 9 000 étudiants habitent à Plaine Commune mais étudient ailleurs

13 places en résidence étudiante pour 100 étudiants sur le territoire

Plus de 12 500 places en hébergement et logements d'insertion

32 places d'hébergement pour sénior non médicalisées pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus

2 aires d'accueil de 30 places pour les gens du voyage

Entre 5 000 et 7 000 personnes vivent dans des bidonvilles sur le territoire de Plaine Commune

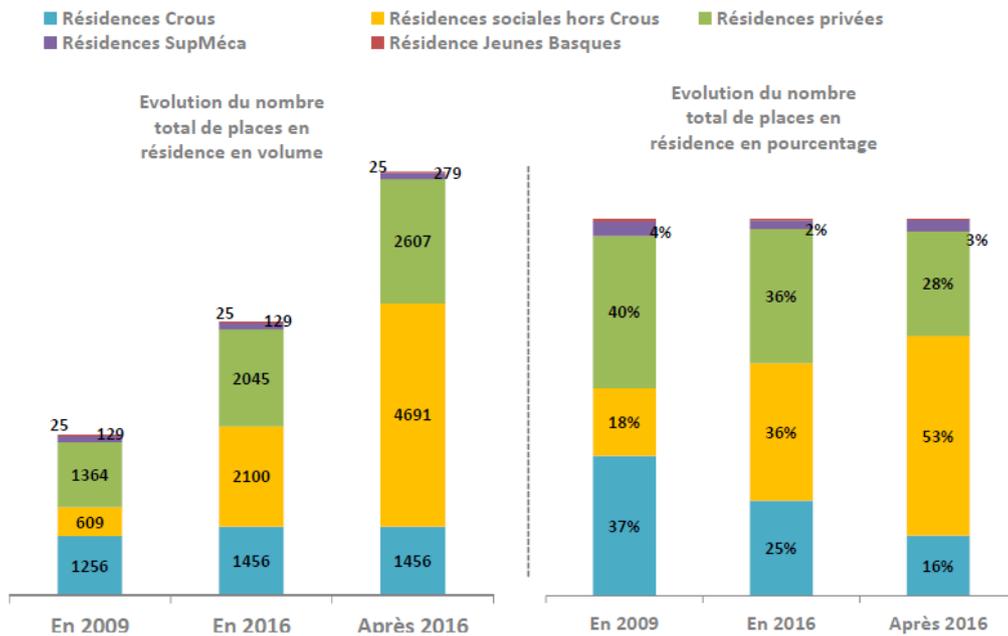
### 2.6.1 Une offre de logements étudiants en augmentation

En 2014, il y avait 43 000 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur du territoire. Ce chiffre est amené à augmenter dans le futur, avec l'ouverture du campus Condorcet (5 000 étudiants) et l'arrivée du CHU Grand Paris-Nord à Saint-Ouen-sur-Seine (5 000 à 12 000 étudiants). En septembre 2017, il y avait 44 résidences étudiantes sur le territoire de Plaine Commune, soit 6 110 logements (contre 16 résidences et 2 500 logements en 2010). Cela représente un ratio nombre de places/nombre d'étudiants de 13 %, en forte augmentation (+7 points depuis 2010). Cette offre est diversifiée : 36 % de résidences privées, 25 % d'offre CROUS<sup>41</sup>, 36 % d'offres sociales conventionnées.<sup>42</sup>

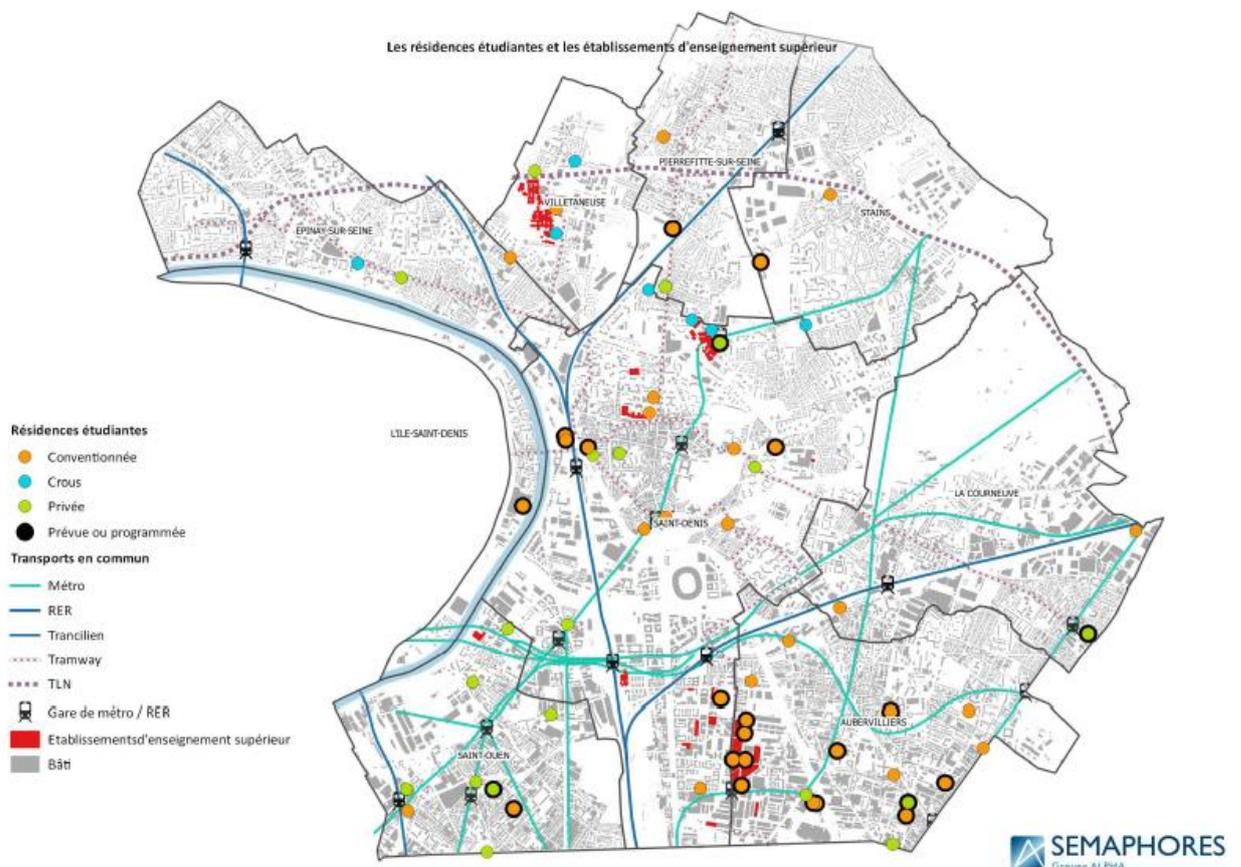
1 767 logements supplémentaires sont programmés (agrément obtenu ou en chantier) dans 12 nouvelles résidences d'ici fin 2019 et 12 autres résidences comptabilisant 1 430 logements sont à l'étude. Cette programmation dépasse déjà les objectifs du PLH 2016-2021, qui n'en prévoyait que 1 400 sur la période. Ce document stratégique énonce en outre la nécessité de mieux encadrer la construction de ce produit qui s'est développé très rapidement, notamment en faisant appliquer à la convention « Qualité des résidences étudiantes » adoptée par Plaine Commune en 2013 à toutes les opérations. Le Schéma de développement du logement étudiant permet également d'encadrer cette production.

<sup>41</sup> Le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) est le service public de la vie étudiante. Il a pour mission de favoriser l'amélioration des conditions de vie et d'études des étudiants.

<sup>42</sup> Source : Schéma de développement du logement étudiant



Source : Schéma directeur du Logement Etudiant – décembre 2017 – Adéquation



### **La convention « Qualité des résidences étudiantes »**

La convention « Qualité des résidences étudiantes » indique des critères techniques et qualitatifs pour garantir le respect d'une production de qualité en phase avec les besoins. Elle prescrit :

- La limitation des opérations à 150 logements,
- Des loyers au niveau de ceux préconisés par la Région,
- Des baux d'un an,
- La signature d'une convention tripartite Plaine Commune/bailleur/gestionnaire.

### **Le Schéma de développement du logement étudiant**

Entre 2020 et 2025, le schéma de développement du logement étudiant de Plaine Commune prévoit la construction de 1 990 places dans des résidences étudiantes, dont 1 690 sociales, permettant une amélioration du taux d'hébergement global des étudiants de +1,2 %.

Les résidences étudiantes neuves seront développées sur le territoire de Plaine Commune selon les critères de localisation suivants :

- Dans un périmètre de 5 à 8 mn à pied d'un arrêt de transport lourd : RER, métro, tramway, futures gares du Grand Paris (cela correspond à un périmètre d'environ 500 mètres) + À proximité des bassins d'emploi locaux, notamment Paris constituant le plus important, les transports permettant un accès rapide aux pôles d'emplois ;
- Dans les secteurs de projets urbains importants, d'intérêt métropolitain ou territorial, dans une programmation mixte ;
- Dans un périmètre de 15 minutes à pied ou en transports en commun des établissements de formation supérieurs à 3 000 étudiants.

Concernant les modes de production et de gestion, ce document recommande :

- De privilégier la maîtrise d'ouvrage directe,
- D'encadrer le prix d'acquisition en cas de production en VEFA,
- De privilégier les projets dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- De favoriser les résidences privées propriété d'un bailleur unique,
- D'éviter ou de contenir le développement de produits défiscalisés.

## **2.6.2 Des besoins en hébergement pour séniors à anticiper**

L'offre d'hébergement pour séniors non médicalisée est importante à Plaine Commune, avec un taux d'équipement de 32,1 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus contre 30,3 pour la Seine-Saint-Denis. Le taux d'équipement en hébergement séniors médicalisé est, en revanche, très légèrement inférieur à la moyenne départementale, avec 71,1 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus contre 72,8.

Les projections de l'INSEE sur l'évolution de la population permettent d'anticiper une augmentation des séniors à Plaine Commune : les personnes de plus de 60 ans passeraient ainsi de 13,4 % en 2009 à 18 % en 2030. Cela pose, d'une part, l'enjeu de l'adaptation de l'offre de logements à la population vieillissante, d'autre part, de l'augmentation de l'offre d'hébergement. Cet enjeu est d'autant plus prégnant que sur le territoire de Plaine Commune, les personnes âgées sont une population particulièrement précaire. En effet, 30,6 % des 60-74 ans et 18,2 % des plus de 75 ans vivent sous le seuil de pauvreté, une part très supérieure au Département (22,3 % et 12,1 %) et à la Région (12,3 % et 7,3 %).

### 2.6.3 Un accueil des gens du voyage respectant partiellement les exigences réglementaires

Deux aires d'accueil de 30 places pour les gens du voyage sont présentes sur le territoire de Plaines Communes, à Aubervilliers et La Courneuve, conformément aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV).

Le SDAHGV demande la réalisation de deux autres aires d'accueil de 24 places chacune, à Saint-Denis et Stains.

Pour répondre au phénomène de sédentarisation des gens du voyage, 7 logements adaptés sont en cours de construction à Saint-Denis, avec l'intégration d'une place de caravane par logement. Le PLH estime que le besoin en logements adaptés est de 20 unités, à Aubervilliers et Saint-Denis.

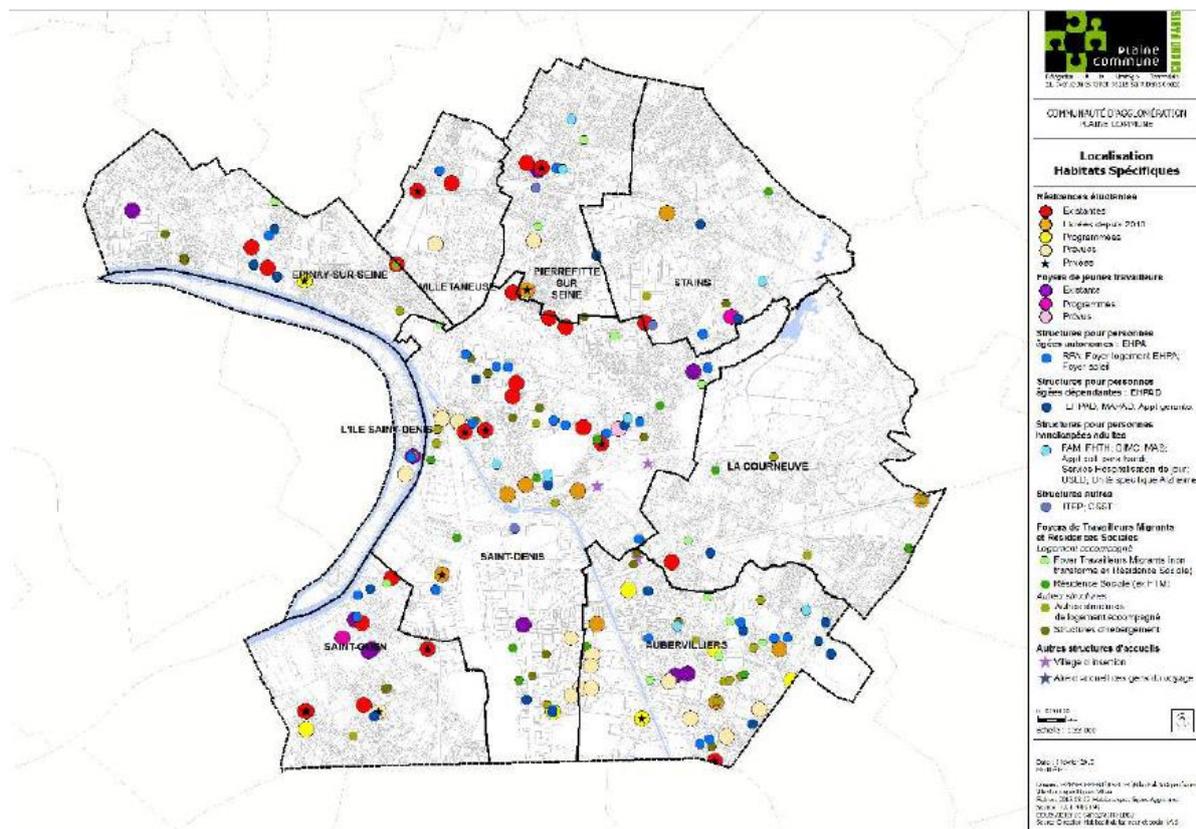
### 2.6.4 Une politique de l'habitat en faveur des plus fragiles qui dépasse les obligations réglementaires

Le territoire compte 12 550 places en hébergement d'urgence et logement d'insertion, soit une moyenne de 29.77 places pour 1 000 habitants alors que la moyenne régionale est de 13.95. Ces places sont réparties de la manière suivante :

- 1 358 places en hébergement pérenne : CHU, CHRS, CPH, CADA et HUDA
- 6 917 places en logements adaptés: résidences sociales, FJT et FTM
- 90 places en pension de famille
- 1 122 places en intermédiation locative

Il faut ajouter à cette liste les nombreuses nuitées hôtelières qui accueillent les publics orientés par le 115, qui se comptaient à plus de 3000 places lors de la dernière enquête flash dans la nuit du 29 au 30 novembre 2016.

Enfin, Plaines Communes compte 25 foyers de travailleurs migrants (FTM) dont un vide, représentant 4 594 places. Ces foyers sont progressivement réhabilités conformément au Plan national de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants. Douze FTM ont ainsi été réhabilités, offrant une capacité de 1 437 logements autonomes. Ces FTM sont de plus en plus confrontés au vieillissement de leurs résidents.



**2.6.5 Des bidonvilles nombreux mais une absence d'intervention de l'Etat**

En 2013, la préfecture recensait 24 campements regroupant 2000 personnes. En outre, entre 5 000 et 7 000 personnes vivaient dans des bidonvilles à Plaines Commune, soit près d'un tiers des occupants de bidonvilles à l'échelle nationale.

Des villages d'insertion des Roms existent sur le territoire, notamment à Aubervilliers et Saint-Denis, mais ils représentent moins de 100 logements et ne permettent pas d'impulser une résorption des bidonvilles, ceux-ci se reconstituant malgré les expulsions. La tenue d'une table ronde régionale organisée par l'Etat permettant la conduite d'une politique publique de résorption durable des bidonvilles et d'une solidarité régionale équitable est sollicitée par Plaines Commune.

## 2.7 Synthèse et enjeux

### Synthèse du diagnostic relatif à l'habitat

Territoire bâtisseur, Plaine Commune s'est engagée dans une politique ambitieuse de production de logement et d'accueil, pour prendre sa part dans le défi de l'habitat francilien.

Les politiques publiques en matière d'habitat mises en œuvre par Plaine Commune et ses partenaires ces dernières années ont favorisé une importante mutation du parc de logements, notamment dans les directions suivantes : résorption de l'habitat ancien dégradé, rénovation du parc social, diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires, encadrement de la production neuve pour qu'elle réponde mieux aux besoins et reste abordable. La mutation du parc est aussi l'effet de l'action privée, liée à la proximité du cœur de la Métropole.

Néanmoins, les besoins franciliens à satisfaire restent importants tant en volume de construction neuve, qu'en attribution de logements sociaux ou amélioration du parc existant. L'évolution de cette offre doit en outre intégrer les besoins d'accompagnement en équipements et en espaces verts, dans une région où la qualité de vie est le premier des défis.

Le logement pour tous est considéré par Plaine Commune comme une condition clé de son développement. Dans cette perspective, Plaine Commune, et les villes qui constituent le territoire, se sont engagées à produire 4 200 logements par an en moyenne, et à poursuivre les politiques de rénovation et de renouvellement urbain, à condition d'être accompagnées financièrement et qu'un rééquilibrage plus global du développement francilien soit organisé.

Le contexte est de plus en plus difficile : les contraintes budgétaires sont importantes, le foncier est plus rare, les prix de l'immobilier augmentent et les possibilités de développer du logement social sont plus contraintes. Plaine Commune porte un projet de territoire solidaire et entend jouer un rôle important dans le maintien des plus fragiles et dans l'accompagnement social des ménages à l'échelle métropolitaine, aux côtés des autres territoires de la Métropole du Grand Paris et avec le soutien de celle-ci et de l'Etat. En outre, Plaine Commune doit désormais faire face à de nouveaux enjeux : la dégradation de certaines copropriétés privées - dont certaines livrées récemment déjà en difficulté -, la division des grands logements, notamment pavillonnaires, la précarité énergétique des ménages, l'émergence de bidonvilles.

### Enjeux

- Poursuivre la politique ambitieuse de construction de logements pour répondre aux besoins des populations locales et plus largement participer à la réduction du déficit en logement francilien, en particulier les besoins sociaux et très sociaux.
- Conditionner le rythme de construction de logements à la capacité des communes et du territoire à fournir un cadre de vie satisfaisant (espaces verts, équipements et services de proximité notamment).
- Poursuivre, voire renforcer, l'encadrement des constructions, afin que les logements produits correspondent aux besoins des ménages, en encadrant à la fois les tailles et les statuts des logements, les formes urbaines et la qualité des constructions, mais aussi les prix de sortie des logements neufs.
- Maintenir, dans toutes les opérations, une diversité de logements, afin de favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, et de limiter la juxtaposition dans l'espace d'ensembles spécialisés socialement.
- Poursuivre les actions concernant les logements existants, à la fois pour le rééquilibrage de l'offre dans les quartiers prioritaires, l'amélioration de la qualité des logements dans les secteurs dégradés, et plus globalement pour améliorer les performances énergétiques du parc.
- Faire face aux problématiques du parc privé : fragilisation des copropriétés vieillissantes et division du pavillonnaire

### 3 EQUIPEMENTS



Médiathèque intercommunale Colette à Epinay-sur-Seine

#### 3.1 Des équipements rayonnants qui font de Plaine Commune une centralité du Grand Paris

Plaine Commune compte plusieurs équipements de rayonnement supra-communautaire, qui couvrent différentes thématiques. Ces équipements, nécessitant souvent d'importantes emprises foncières, participent au fonctionnement métropolitain et au rayonnement de Plaine Commune au sein de la Métropole du Grand Paris, en France, et au-delà en direction des publics de touristes notamment. Ils permettent en effet de positionner le territoire comme une centralité de la métropole mais doivent également répondre à des enjeux d'ancrage local, à la fois social et urbain.

##### **Données clefs :**

43 500 étudiants

1 CHU existant à Saint-Denis (815 lits et places), 1 CHU en projet à Saint-Ouen-sur-Seine (1 000 lits et places)

80 000 places dans le Stade de France

Village olympique et 4 sites de compétition pour les JOP 2024 : Stade de France et Centre aquatique à Saint-Denis, Piscine Marville à La Courneuve et Saint-Denis, Site des Essences à La Courneuve

### 3.1.1 Un pôle universitaire majeur

Avec 43 500 étudiants pour l'année 2016/2017<sup>43</sup>, le territoire de Plaine Commune est le deuxième pôle universitaire francilien derrière Paris. Pluridisciplinaire, il accueille les Universités Paris VIII à Saint-Denis (21 000 étudiants) et Paris XIII à Villetaneuse (15 000 étudiants). Cependant, les étudiants de Paris VIII ne sont que 12 % à habiter le territoire, et ceux de Paris XIII 17,5 %<sup>44</sup>.

Ces deux universités sont membres de Pôles de Recherche et d'Enseignement Supérieur (respectivement Paris Lumières et Sorbonne Paris Cité) qui les associent à d'autres structures d'enseignement supérieur de premier plan, et structurent les collaborations entre les laboratoires de recherche. Au total Plaine Commune compte 71 laboratoires de recherche et 1 800 enseignants-chercheurs.

S'ajoutent à ces infrastructures universitaires d'autres écoles d'enseignement supérieur : le Conservatoire National des Arts et Métiers, la Maison des Sciences de l'Homme Paris Nord, des établissements de formations supérieures artistiques et techniques (Académie Fratellini, Pôle Sup' 93, Ecole Louis Lumière, Ecole Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation, lycée des métiers de l'image et du son, les ateliers de « technicités » de l'Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts, le Département des restaurations de l'Institut National du Patrimoine).

Cet ensemble a été puissamment renforcé par l'arrivée du Campus Condorcet à Aubervilliers : 7 000 personnes depuis septembre 2019 dont 1 500 chercheurs, 2 000 doctorants, 500 personnels administratifs et 3 000 étudiants de Master et personnels invités ; avec par ailleurs 3 500 étudiants sur le site de la Porte de la Chapelle du futur Campus Condorcet, à proximité immédiate de Plaine Commune. À terme, 12 000 personnes seront présentes sur ce site. Le futur CHU Grand Paris-Nord de Saint-Ouen-sur-Seine accueillera également entre 5 000 et 12 000 étudiants.

Les projets d'extension des différentes implantations universitaires (Paris 8 et Supméca notamment), la nécessité de travailler l'insertion urbaine des campus et de travailler les liaisons entre ceux-ci et les centres-villes et les pôles de transport nécessitent de déterminer la mobilisation adéquate du foncier et le zonage spécifique de ces équipements universitaires. Le PLUi doit également permettre de répondre à l'enjeu de l'ancrage local de ces importantes structures, en termes de services, d'équipements de proximité, de commerces, de transports, de maillage, de logement, etc.

#### ***L'intervention communautaire en matière d'enseignement supérieur***

*La politique de Plaine Commune se décline sur plusieurs axes d'interventions dont l'appui au développement des formations sur le territoire, l'encouragement des synergies entre les acteurs du territoire, notamment entre les laboratoires de recherche et les entreprises, et la valorisation de l'impact que le pôle recherche et enseignement supérieur peut avoir sur le tissu socio-économique local, notamment dans le domaine de l'innovation et des transferts de technologie.*

*Concrètement, Plaine Commune participe aux projets existants sur le territoire dans le domaine de l'enseignement supérieur et de la recherche, dont le Campus Condorcet à Aubervilliers, premier pôle européen consacré aux sciences humaines et sociales, ainsi que le projet du pôle d'innovation et entrepreneuriat technologique sur le campus Villetaneuse de Paris XIII comprenant la Maison de l'innovation et de l'entrepreneuriat, un incubateur, et une pépinière d'entreprises.*

*Depuis 2001, Plaine Commune pilote chaque année « Savante Banlieue », en partenariat avec le CNRS et les deux universités du territoire. Il s'agit d'une manifestation de vulgarisation de la culture scientifique et technique labellisée « Fête de la science ». Savante Banlieue entend valoriser les compétences scientifiques et techniques présentes sur le territoire et faire connaître au grand public le*

<sup>43</sup> Dans les établissements d'enseignement supérieur du territoire.

<sup>44</sup> Services statistiques et pilotage de Paris VIII et Paris XIII, données 2014.

*travail mené par les laboratoires de recherche de Seine-Saint-Denis. 21 660 scolaires ont été mobilisés dans le cadre de Savante Banlieue entre 2010 et 2014.*

*Les enjeux pour Plaine Commune sont d'une part de valoriser et de capitaliser sur la présence des universités pour la population et les entreprises du territoire et, d'autre part, d'offrir une offre de logements et de services qualitative à destination des étudiants et des enseignants-chercheurs.*

Il faut en outre noter la présence à Saint-Denis de l'Ecole de la Légion d'Honneur à partir du lycée et au niveau post-bac, réservée aux filles, petites-filles et arrière-petites-filles des membres de l'ordre de la Légion d'honneur, des Médaillés militaires, des membres de l'ordre national du Mérite, ainsi qu'aux filles et petites-filles de décorés étrangers de la Légion d'honneur.

### 3.1.2 De grands équipements publics d'excellence en matière de santé

Le CHU de Saint-Denis, organisé principalement autour de 2 hôpitaux : l'hôpital Delafontaine et l'hôpital Casanova, a l'ambition d'être l'hôpital de référence de Plaine Commune<sup>45</sup>. Seul centre hospitalier public de Plaine Commune à ce jour, il constitue un élément important de l'offre de soins du territoire, caractérisée par un manque de professionnels de santé et de structures médicales. L'implantation d'un second CHU est prévue à Saint-Ouen-sur-Seine (voir 0 ci-dessous).

A cette offre publique, s'ajoute les équipements privés de santé, notamment deux structures de rayonnement régional : le centre cardiologique du nord à Saint-Denis, et l'hôpital européen de Paris à Aubervilliers (ex-clinique de la Roseraie).

### 3.1.3 Des équipements culturels nationaux et régionaux

Plaine Commune compte de nombreux équipements culturels de portée nationale, les Archives Nationales à Pierrefitte-sur-Seine, les Archives du Ministère des Affaires Etrangères à La Courneuve, la Cité du cinéma, trois centres dramatiques nationaux (le théâtre de la Commune et les Tréteaux de France à Aubervilliers et le théâtre Gérard Philipe à Saint-Denis) ou encore le théâtre équestre Zingaro à Aubervilliers, et l'Académie Fratellini à Saint-Denis. Le territoire compte également quelques équipements de portée régionale, comme le Conservatoire à rayonnement Régional à Aubervilliers, Aubervilliers – La Courneuve, mais aussi le 6B à Saint-Denis, le centre culturel Houdremont, scène conventionnée Jonglages à La Courneuve, le Studio théâtre de Stains, la Maison du théâtre et de la danse à Epinay, l'Espace 1789 et Mains d'œuvres à Saint-Ouen-sur-Seine...

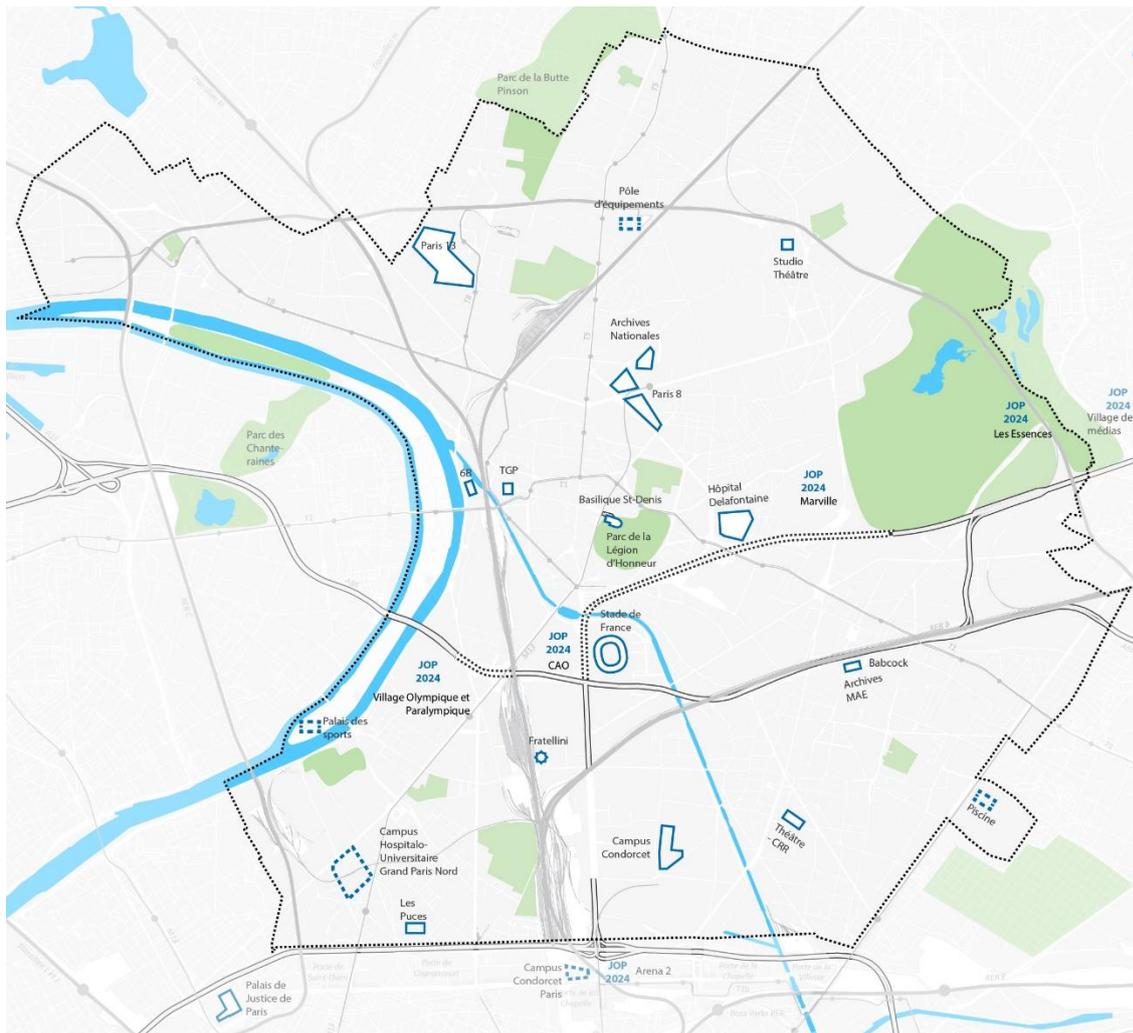
Citons enfin la Basilique Saint-Denis et les puces de Saint-Ouen-sur-Seine, sites patrimoniaux d'envergure internationale, qui sont aussi des sites culturels et touristiques majeurs du territoire.

### 3.1.4 Des équipements sportifs majeurs qui permettent l'accueil de grands événements

Construit pour la Coupe du Monde 1998, le Stade de France, avec une capacité de 80 000 spectateurs, permet l'accueil sur le territoire de grandes compétitions internationales de sport ou des concerts prestigieux. On peut citer en 2019 les concerts de Muse, Metallica, BTS ou Maître Gims, mais aussi l'accueil du Championnat d'Europe de Football en 2016, de la Coupe du Monde de rugby en 2023 et d'une partie des compétitions des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, dont Plaine Commune sera un territoire clef.

<sup>45</sup> Projet médical 2013-2017 du CHU de Saint-Denis

Plaines Commune accueillera en effet le village olympique et paralympique, situé sur les communes de Saint-Denis, L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, les cérémonies d'ouverture et de clôture des Jeux Olympiques et Paralympiques et les compétitions d'athlétisme au Stade de France, ainsi que de nombreuses compétitions comme le tir au terrain des essences de la Courneuve, le plongeon, la natation, la natation artistique et le water-polo au futur centre aquatique situé à côté du Stade de France. Le territoire accueillera aussi des sites d'entraînement et de célébration comme la piscine de Marville qui sera rénovée pour l'évènement. Ces équipements permettront le rayonnement international du territoire pendant la compétition, et constitueront un héritage par la suite, pour l'accueil de grands événements futurs, ainsi qu'au bénéfice des habitants pour renforcer l'offre de proximité. Des équipements adjacents aux sites de compétition pourraient également être rénovés et utilisés pour des sites d'entraînement des athlètes, comme la Nef de l'Île des Vannes. Enfin, la future piscine du Fort d'Aubervilliers devrait servir de site d'entraînement pendant les JOP.



**Carte des grands équipements existants et à venir**

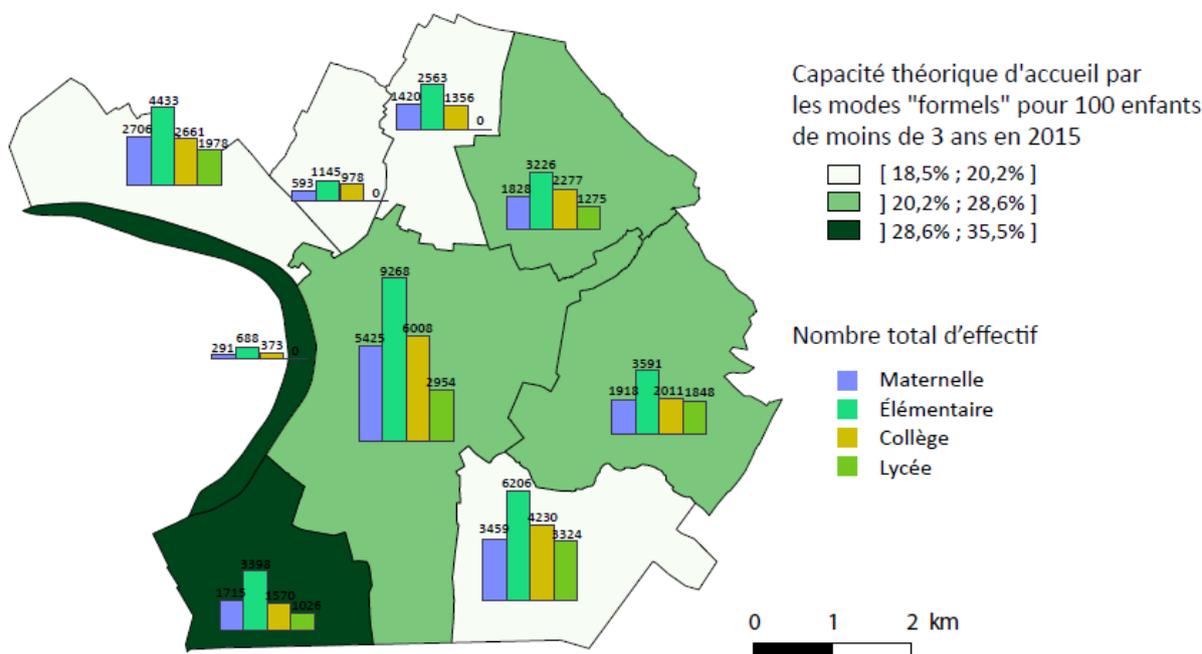
- Grand pôle d'équipement existant
- Grand équipement à venir
- JOP 2024 Site Olympique

### 3.2 Les enjeux éducatifs et de formation, au cœur des préoccupations

**Données clefs :**

- 18,1 places pour 100 enfants de moins de 3 ans en 2015
- 22 000 enfants de moins de 3 ans
- Une capacité d'accueil des enfants de moins de 3 ans très inférieure à celle de la métropole
- 54 000 élèves du premier degré (maternelle et élémentaire)
- 34 000 élèves du second degré (collège et lycée)

Avec plus de 45 % de la population ayant moins de 30 ans, une composition sociale fortement marquée par la précarité ou l'origine étrangère, et des problématiques d'éloignement de l'emploi, les enjeux éducatifs et de formation sont très prégnants à Plaine Commune, et font partie des priorités communales et territoriales.



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
 Source : CAF, Education Nationale, Plaine Commune

#### 3.2.1 Une forte carence en équipements pour la petite enfance

En 2015, Plaine Commune dispose de 101 crèches pour 3 980 places.<sup>46</sup> Cela représente 18,1 places pour 100 enfants de moins de 3 ans (contre 29,8 places pour la MGP et 25,2 places en Ile-de-France). L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains apparaissent comme les communes les mieux dotées, avec respectivement 25,2, 24,2 et 21,7 places. À l'inverse, avec seulement 14,2 et 14,9 places, Pierrefitte-sur-Seine et La Courneuve sont les communes les plus carencées.

<sup>46</sup> Source : Conseil Général de Seine-Saint-Denis. Ce ratio prend uniquement en compte l'accueil en EAJE – Etablissement d'accueil du Jeune Enfant (collectif, familial et parental, micro-crèches).

D'après les ratios de la Caisse d'Allocations Familiales<sup>47</sup>, L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine sont toujours les communes les mieux dotées, avec des taux de couverture dépassant les 35 % (35,5 % et 35,3 %), au-dessus de la moyenne départementale (31,2 %). Elles sont suivies de Saint-Denis (28,3 %), Stains (28 %) et La Courneuve (27,6 %). Pierrefitte-sur-Seine, Aubervilliers, Epinay-sur-Seine et Villetaneuse présentent des taux de couverture très inférieurs, autour de 20 %. Ces appréciations sont cependant à nuancer, l'ensemble des communes étant en forte voire très forte carence. En effet, les taux de couverture de l'ensemble des communes du territoire sont très inférieurs à la moyenne métropolitaine (50,6 %).

Les équipements d'accueil collectif de la petite enfance sont implantés dans une logique de forte proximité et sont principalement localisés dans les quartiers résidentiels et à proximité des écoles. La majorité des équipements de petite enfance sont accessibles à minima par une ligne de bus, même si certains d'entre eux apparaissent parfois éloignés de la desserte en transports en commun (à Pierrefitte-sur-Seine ou à Saint-Denis notamment).

### 3.2.2 Les équipements scolaires soumis à une forte pression

#### ***Les équipements primaires en tension***

À la rentrée 2016/2017, 106 écoles maternelles et 128 écoles élémentaires accueillent respectivement 19 535 et 34 518 élèves<sup>48</sup>. Avec 183 élèves par école maternelle et 270 élèves par école élémentaire en moyenne, les établissements d'enseignement primaire du territoire accueillent des effectifs importants, supérieurs à la moyenne régionale (respectivement 144 et 233 élèves par établissement) et au niveau de la moyenne départementale.

Ces équipements sont à saturation : si les effectifs des écoles maternelles sont en diminution de 4,5 % entre les rentrées 2014 et 2016 (même tendance mais plus rapide que le Département et la région), ceux des écoles élémentaires ont augmenté de 3,3 % (même tendance mais plus rapide que le Département et la région).

La forte croissance de la population et sa fécondité dynamique, ainsi que les nouvelles mesures de dédoublement des classes de CP et de CE1 et de création de classes Très Petite Section en maternelle pour l'accueil dès 2 ans, mobilisent fortement le patrimoine existant, et impliquent de construire régulièrement de nouveaux groupes scolaires. En outre, le classement en Réseau d'Education Prioritaire (REP) d'une grande partie des établissements limite règlementairement le nombre d'élève par classe (23 en maternelle et 25 en élémentaire), ce qui induit des besoins en classes plus importants qu'ailleurs.

Dans un contexte où l'ensemble des collèges et des écoles sont classées en réseau d'éducation prioritaire et où 15 collèges et les écoles du premier degré leur étant liées sont classés en REP+, les communes du territoire se doivent de répondre à la fois aux enjeux quantitatifs de croissance du nombre d'élèves et aux enjeux qualitatifs d'accès à des locaux adaptés à la spécificité des publics du territoire.

Certaines villes peinent encore à financer les équipements pour scolariser les nouveaux arrivants, et la qualité des conditions d'accueil est parfois insuffisante. Dans un contexte de raréfaction des moyens des collectivités, les efforts effectués dans le domaine scolaire pour répondre à l'augmentation des effectifs et à l'obligation d'accueil ont largement mobilisé les moyens des villes et limité les possibilités d'action dans les autres domaines.

---

<sup>47</sup> La CAF présente des données de capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil « formels » pour 100 enfants de moins de 3 ans : Assistant(e) maternel(le) employé(e) directement par des particuliers, salarié(e) à domicile, accueil en Eaje (collectif, familial et parental, micro-crèches), école maternelle

<sup>48</sup> Education Nationale. En 2013, d'après des chiffres consolidés à Plaine Commune, les effectifs s'élevaient à 21 145 élèves de maternelle et 29 301 élèves d'élémentaire.

### ***Une pression qui s'exerce désormais également sur le secondaire***

On trouve sur le territoire 58 établissements scolaires publics de second degré : 39 collèges et 16 lycées (dont 6 professionnels). Cela représente 33 869 élèves, dont 21 464 au collège et 12 405 en lycée, avec des effectifs moyens déjà très supérieurs à ceux de la Région (550 élèves par collège et 730 par lycée à Plaine Commune, contre 515 et 689 en Île-de-France). Egalement à saturation, ces établissements connaissent en outre des effectifs croissants (+2,3 % pour les collèges et +5,5 % pour les lycées).

Sur la période 2014-2020, le Département de Seine-Saint-Denis prévoyait un investissement total de 640 millions d'euros pour construire, rénover ou moderniser les collèges.

#### ***Etat des lieux des opérations de rénovation et de construction de collèges en cours et à venir sur le territoire de Plaine Commune (juin 2018) <sup>49</sup>***

##### *Trois opérations en cours d'achèvement dans le cadre du premier plan d'investissement*

- La construction du 6<sup>ème</sup> collège d'Aubervilliers (ouverture provisoire en septembre 2018, livraison en janvier 2019)
- La rénovation avec extension du collège Courbet à Pierrefitte-sur-Seine et le nouvel internat, livrés en septembre 2018.

##### *Neuf opérations à réaliser dans le cadre du Plan Ambition Collèges 2015-2020*

- La création du 7<sup>ème</sup> collège intercommunal d'Aubervilliers/Saint-Denis (mise en service en septembre 2019)
- La reconstruction sur site du collège Jean Vilar à la Courneuve (objectif de mise en service durant l'année scolaire 2020-2021).
- La création du collège expérimental de la Courneuve (objectif de mise en service septembre 2020).
- La création d'un nouveau collège intercommunal Ile-Saint-Denis/Saint-Denis dans le périmètre de la ZAC Sud Confluence.
- La poursuite du projet de rénovation partielle du collège Alfred Sisley à L'Ile-Saint-Denis.
- L'achèvement de la rénovation partielle du collège Evariste Galois à Epinay-sur-Seine en 2021.
- Trois rénovations énergétiques (collèges Robespierre à Epinay-sur-Seine, Jean Vilar à Villetaneuse, Jean Vigo à Epinay-sur-Seine).

*Une réflexion qui s'engage sur le troisième Plan Exceptionnel d'Investissement, qui privilégiera l'extension des collèges existants dans les secteurs de fort développement démographique et un travail sur la sectorisation dans un objectif de mixité scolaires et sociale.*

Plaine Commune reste un territoire où les difficultés scolaires sont particulièrement importantes. Les taux de réussite au brevet sont dix points plus bas que la moyenne nationale (73,1 % à Plaine Commune, 83,2 % en France) et la part de jeunes de plus de 15 sans diplôme ou non scolarisés est de 36 % (contre 18,7 % en Ile-de-France). La part d'enseignants disposant d'une ancienneté dans le poste inférieure à 2 ans est de 48,6 % à Plaine Commune (36,7 % en Ile-de-France)<sup>50</sup>. Les déficits de ressources humaines s'observent sur l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis, où le turnover des enseignants est plus important qu'au niveau régional. L'amélioration de l'offre scolaire doit donc rester une priorité pour l'EPT.

<sup>49</sup> Source : Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, Contribution au PADD du PLUi de Plaine Commune (13 juin 2018)

<sup>50</sup> Contrat de Ville Plaine Commune 2016-2021



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### Formation et adéquation des emplois aux habitants

Les participants à la concertation ont pointé à plusieurs reprises la nécessité de développer les politiques de formation et de mise en adéquation des profils des demandeurs d'emplois et des emplois créés sur le territoire. Le lien avec les centres de formation est une piste proposée par des habitants, comme lors de l'atelier à Saint Ouen « *[il faudrait] mener une réelle politique pour favoriser l'emploi des habitants de Plaine Commune dans les entreprises de Plaine Commune. Comment développer davantage la charte entre Plaine Commune et les entreprises ?* ».

### 3.3 La lecture publique: une politique communautaire pivot pour l'accès à la culture, la formation et l'emploi

#### **Données clefs :**

En 2017, les médiathèques comptabilisent 121 117 entrées par mois en moyenne, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2016

23 médiathèques

121 117 entrées par mois en moyenne en 2017

1 657 180 prêts en 2017

4 172 actions pour 61 101 participants en 2017

#### 3.3.1 Un réseau hiérarchisé de médiathèques qui travaille les complémentarités

Plaine Commune gère les équipements de lecture publique depuis 2005. Les médiathèques représentent parfois le seul équipement culturel du quartier auquel ont accès les habitants, et joue donc un rôle fondamental de service public de proximité. Au-delà de l'accès au livre, les médiathèques apportent un service plus complet d'accompagnement scolaire, d'éveil culturel, d'accès à la langue française, à l'outil informatique, etc.

**23 médiathèques se situent à Plaine Commune**, réparties suivant une logique d'équilibre territorial, tant à l'échelle des villes que du territoire. On distingue :

- des médiathèques de centre-ville, à rayonnement large, sur les 7 plus grandes villes (dont la nouvelle médiathèque Aragon à Stains, qui remplace les 2 médiathèques Saint-Just et Aragon, ouverte au printemps 2018) ; ce sont des équipements de plus de 2000 m<sup>2</sup>, à l'exception de la médiathèque Saint-John-Perse à Aubervilliers ;
- une médiathèque de centre-ville mais de plus petite surface à L'Île-Saint-Denis ; une nouvelle médiathèque du même type est en projet à Villetaneuse, pour remplacer la médiathèque de proximité Jean Renaudie et la médiathèque relais Max-Pol Fouchet ;
- 12 médiathèques de proximité (autour de 600 m<sup>2</sup>) ;
- 3 médiathèques « relais » (autour de 200 m<sup>2</sup>) à Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Villetaneuse ;
- 3 bibliobus qui complètent le maillage du territoire grâce à leurs dessertes régulières ou exceptionnelles.

La médiathèque Saint-John-Perse dans le centre-ville d'Aubervilliers peine cependant à remplir son rôle, contrainte par sa taille (900 m<sup>2</sup> seulement) et sa configuration. Dans cette ville, ainsi qu'à Saint-Denis, les équipements de lecture publique répondent plus difficilement aux besoins en croissance. Le développement d'équipements de qualité pour ces 2 communes est un enjeu fort.

Les médiathèques fonctionnent en réseau : tous les usagers du territoire (habitants et travailleurs et étudiants) ont accès gratuitement aux ressources de l'ensemble des médiathèques grâce à une carte unique qui donne la possibilité de faire venir des documents dans n'importe quelle médiathèque du réseau, d'accéder à la plateforme de ressources numériques des médiathèques de Plaine Commune 24h/24 de n'importe quel poste informatique...

Les étudiants de Paris 8 et Paris 13 profitent également de deux bibliothèques universitaires (Paris 8 et Paris 13), avec une forte volonté de donner accès à la population locale à Paris 8, ce qui accroît encore l'offre. Le Grand Equipement Documentaire construit au sein du Campus Condorcet constituera une offre de haut niveau pour les étudiants et chercheurs en sciences sociales. Son ouverture est prévue en septembre 2020.

En 2014, d'après l'équipomètre de l'IAU<sup>51</sup>, Plaine Commune disposait de 5 m<sup>2</sup> de bibliothèque/médiathèque pour 100 habitants, au-dessus des moyennes métropolitaines et régionales. Ce taux d'équipement témoigne de l'importance donnée par Plaine Commune à la lecture publique.

Indicateur	Plaine Commune	Métropole	Région	Unité
<b>LOISIRS</b>				
<b>Bibliothèques</b>				
Nombre de mètres carrés de bibliothèque (les bibliothèques pour tous sont incluses) pour 100 habitants	4,99	4,66	4,91	Nb m <sup>2</sup> /100 hab
source : Le MOTif, 2014				

En 2014, les communes de Pierrefitte, de Stains, de La Courneuve et d'Aubervilliers étaient moins bien équipées que la moyenne territoriale.

Indicateur	Aubervilliers	Epinay-sur-Seine	Courneuve (la)	Ile-Saint-Denis (I')	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Saint-Ouen	Stains	Villetaneuse
<b>Bibliothèques</b>									
Nombre de mètres carrés de bibliothèque (les bibliothèques pour tous sont incluses) pour 100 habitants	3,42	6,77	3,41	11,46	2,15	4,57	9,65	3,32	5,28

source : Le MOTif, 2014

Mais depuis 2014, plusieurs nouveaux équipements d'envergure et de grande qualité architecturale ont été livrés :

- La médiathèque Aimé Césaire à La Courneuve ouverte en 2015
- Une nouvelle médiathèque a été inaugurée dans le centre-ville de Stains au printemps 2018, dans le quartier du Clos-Saint-Lazare
- La médiathèque Flora Tristan a été réalisée à Pierrefitte-sur-Seine
- Une médiathèque est en projet à Villetaneuse.

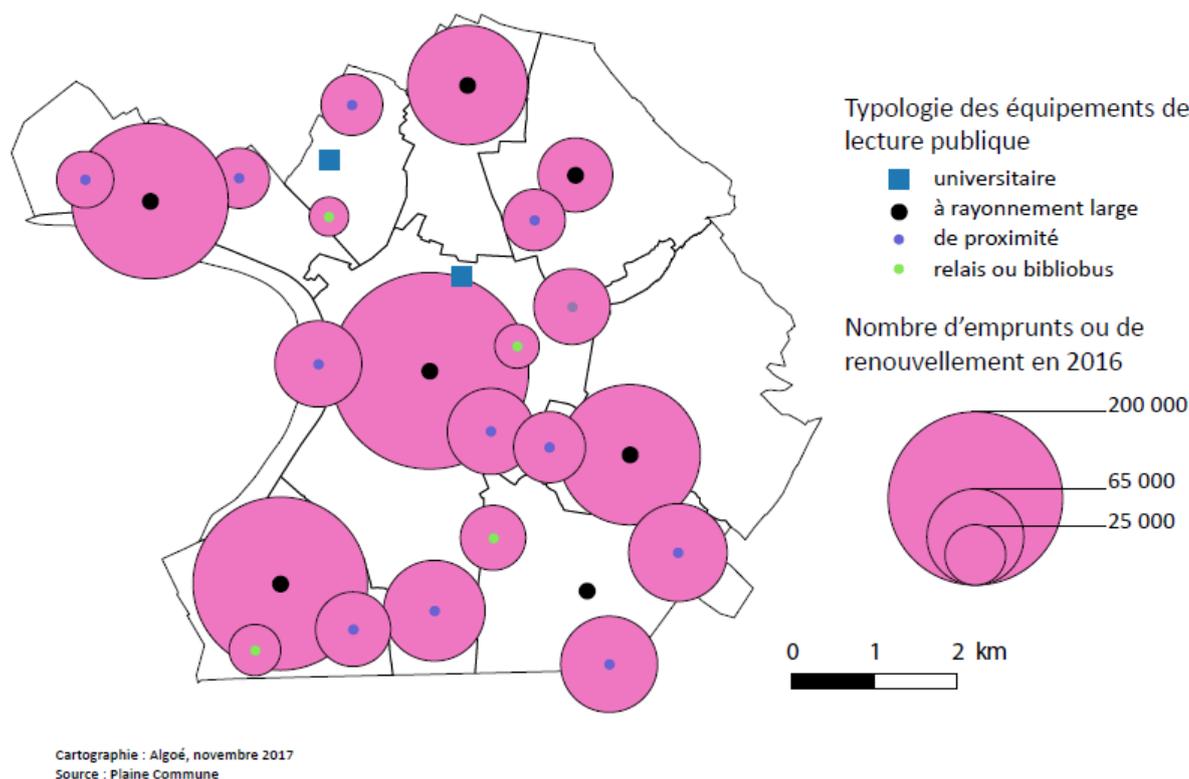
Ces nouveaux équipements ont permis à ces communes d'avoir un meilleur niveau d'équipement.

Pour développer la fréquentation et l'emprunt, plusieurs leviers sont à retenir :

- Questionner le maillage actuel du territoire et notamment pour l'offre en médiathèques centrales pour les villes de Saint-Denis et Aubervilliers
- Elargir l'accès par un travail sur l'adaptation des horaires d'ouverture au public, dont une première expérimentation a été faite en septembre 2018 ;
- Poursuivre la mutualisation des moyens et des méthodes de travail, avec le pendant indispensable de la formation des personnels pour continuer la montée en compétence des agents.
- Renforcer les partenariats pour aller plus loin dans les projets et l'innovation.

<sup>51</sup> <https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/equipements/>

		2017, Prêts et prolongations annuels	2017, Entrées mensuelles
Aubervilliers	Saint-John-Perse (réouverture en avril 2017 après 1 an de fermeture)	83 188	8 032
Aubervilliers	André Breton	45 747	4 237
Aubervilliers	Henri Michaux	63 217	3 559
Aubervilliers	Paul Eluard	28 058	2 823
Epinay	Colette	161 056	12 712
Epinay	Albert Camus	21 376	3 981
Epinay	Jules Vallès	27 654	1 808
La Courneuve	Aimé Césaire	127 877	12 884
La Courneuve	John Lennon	33 519	4 102
L'Île-Saint-Denis	Elsa Triolet	47 130	4 916
Pierrefitte	Flora Tristan	121 389	10 996
Saint-Denis	Centre-ville	288 771	13 914
Saint-Denis	Don Quichotte	72 974	5 766
Saint-Denis	Gulliver	43 900	3 304
Saint-Denis	Ulysse	50 147	4 121
Saint-Denis	Centre Ressources Lecture Aladin	6 765	NC
Saint-Ouen-sur-Seine	Persepolis	220 174	9 272
Saint-Ouen-sur-Seine	Lucie Aubrac	43 175	2 800
Saint-Ouen-sur-Seine	Glarner	18 181	NC
Stains	Aragon (ouverture 2018)	0	0
Stains	Temps Libre	31 021	3 536
Stains	Louis Aragon et Saint-Just (fermeture à partir de l'été 2017)	17 930	3 450
Villetaneuse	Jean Renaudie	25 172	2 539
Villetaneuse	Max-Pol Fouchet	10 197	2 366
	Bibliobus	25 456	NC
	Internet (prolongations)	37 308	0
	Réserve mutualisée	5 798	0
	<b>Réseau des médiathèques</b>	<b>1 657 180</b>	<b>121 117</b>



### 3.3.2 Une fréquentation en augmentation, pour des usages qui se diversifient

En 2017, les médiathèques comptabilisent 121 117 entrées par mois en moyenne, soit une augmentation de 18 % par rapport à 2016.

Elles ont une amplitude d'ouverture hebdomadaire allant de 6h30 hebdomadaire (médiathèque relais à Saint-Denis) à 42h (médiathèque Flora Tristan à Pierrefitte). Les horaires d'ouverture sont en cours d'adaptation pour répondre le mieux possible aux besoins de tous les habitants. En 2017, la plupart des médiathèques de centre-ville (à Saint-Denis, Aubervilliers, Epinay, La Courneuve) sont ouvertes 33 ou 34h par semaine, alors que les médiathèques des collectivités de 100 000 habitants et plus sont ouvertes en moyenne 42 heures par semaine en France.

La proportion de population qui emprunte des documents est de 10,5 % et 41 % des emprunteurs ont moins de 15 ans. Le pourcentage d'emprunteurs est proche de la moyenne nationale : en 2015 (derniers chiffres disponibles), 12 % de la population desservie a effectué au moins un emprunt en bibliothèque, pourcentage qui tombe à 9 % dans les communes de plus de 100 000 habitants<sup>52</sup>.

Cependant, de nombreux usagers du réseau ne sont pas emprunteurs. Comme dans les autres médiathèques en France, « si la place du livre et de l'emprunt demeure centrale dans l'activité des équipements de lecture publique, elle a fortement baissé au profit d'autres pratiques qui se répartissent sur la diversité de l'offre proposée par les bibliothèques »<sup>53</sup>.

<sup>52</sup> Source pour les données nationales : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Thematiques/Livre-et-Lecture/Bibliotheques/Observatoire-de-la-lecture-publique/Syntheses-annuelles/Synthese-des-donnees-d-activite-des-bibliotheques-municipales-et-intercommunales/Bibliotheques-municipales-Donnees-d-activite-2015>

<sup>53</sup> Source : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Thematiques/Livre-et-Lecture/Actualites/Enquete-sur-les-Publics-et-les-usages-des-bibliotheques-municipales-en-2016>

### 3.3.3 De nombreux services et animations adaptés aux besoins des habitants

Plaines Communes souhaite « faire des médiathèques des lieux utiles à la population du territoire en contribuant par un service de proximité et de qualité au parcours de chacun dans les domaines de la culture, des loisirs, de l'information, de la formation, de la vie quotidienne et citoyenne »<sup>54</sup>. Le Bureau communautaire du 29 juin 2016 a validé la déclinaison en 4 grands objectifs stratégiques, eux-mêmes déclinés dans les projets d'équipements de chaque médiathèque :

- Assurer un accueil de qualité,
- Développer les services,
- Rendre le public acteur et créatif,
- Faire découvrir des contenus culturels et des propositions ludiques.

En 2016, plus de 100 000 personnes ont fréquenté chaque mois l'une des 24 médiathèques du réseau, 1 600 000 emprunts de documents ont été comptabilisés pendant l'année. Les médiathèques proposent également une grande diversité de services, au-delà de la fonction de diffusion de documents qu'elles continuent d'assurer. En développement, s'appuyant fortement sur les partenariats, ces services sont indispensables pour répondre aux besoins des habitants : ils contribuent à faire de la médiathèque un lieu utile et un lieu collectif d'échanges et de partage. Ainsi, les médiathèques proposent des services d'insertion sociale et professionnelle via des dispositifs d'accompagnement autour de l'informatique, de la pratique du français, des démarches administratives ou d'accompagnement scolaire en proposant des activités en période de révisions du brevet et du baccalauréat ou en mettant à disposition des salles supplémentaires pour les élèves en mai et juin. En 2017, les médiathèques ont organisé 4 172 actions auxquelles 61 101 personnes ont participé.

Plus récemment, Plains Communes a transformé un de ses bibliobus en *fablab* mobile : un bibliobus équipé en outils numériques pour la fabrication, et développe des ateliers créatifs avec des partenaires. Ce type de proposition a aussi vocation à se développer en médiathèque, dans le cadre de projets, voire d'espaces collaboratifs pérennes. Le service de la lecture publique expérimente également un dispositif de « livre service », en implantant des kiosques de mise à disposition de nouveautés, qui pourront être implantés en différents points du territoire. Les initiatives hors-les-murs se multiplient, en lien notamment avec les événements publics communaux ou communautaires.

---

<sup>54</sup> Projet de direction de la Lecture Publique, 2013

### 3.4 Le territoire de la culture et de la création : ambitions et réalités

#### Données clefs :

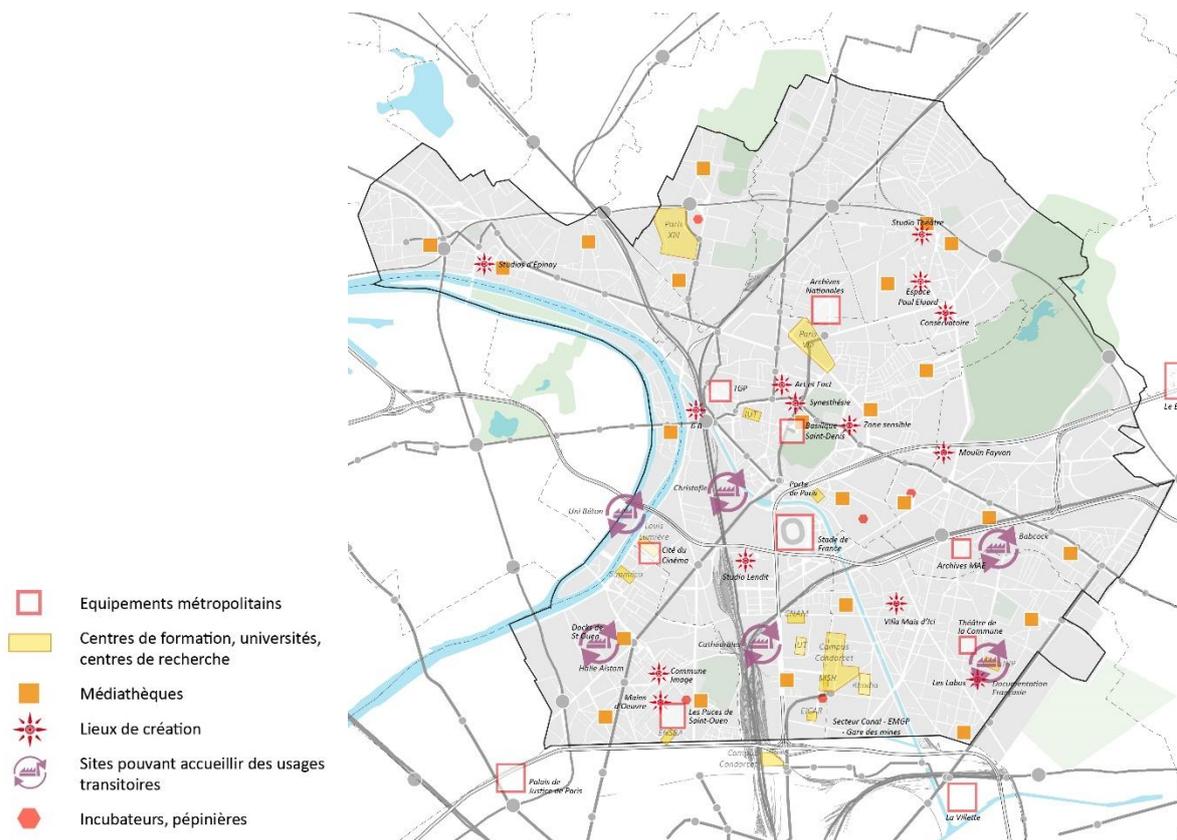
CDT « Territoire de la culture et de la création »

Ville et Pays d'art et d'histoire (Ministère de la culture)

3 Centres Dramatiques Nationaux

De nombreux festivals et événements culturels

Une démarche: Territoire de la culture et de la création



#### 3.4.1 Une diversité patrimoniale et culturelle réelle mais fragile

Plaine Commune est un territoire profondément culturel, accompagné par des politiques culturelles municipales et partenariales historiquement affirmées.

Plaine Commune est identifiée comme « territoire de la culture et de la création » dans le projet du Grand Paris et dans son Contrat de Développement Territorial (CDT), et labellisée « Villes et Pays d'art et d'histoire » par le ministère de la Culture. Le territoire dispose d'un patrimoine bâti riche, constitué de monuments religieux de premier plan, de bâtiments industriels, d'immeubles d'habitation, de cités-jardins ou même d'ouvrages d'infrastructure remarquables, mais aussi d'un patrimoine immatériel vivant. La Basilique-cathédrale de Saint-Denis, le Stade de France et les Puces de Saint-Ouen-sur-Seine ont fait la renommée du patrimoine architectural et culturel du territoire, ce sont des repères identitaires pour les habitants autant que les locomotives d'une destination touristique (8 millions de visiteurs/an).

Pourtant, ces atouts patrimoniaux sont encore méconnus. Le territoire compte 31 monuments classés, de grands sites d'intérêt historique et géographique majeur (Seine, canaux, parcs départementaux et régionaux). Une seule ZPPAUP existe sur le territoire. Les mesures de protection locale sont inégales selon les PLU communaux. Le PLUI est l'occasion de recenser ces éléments patrimoniaux et d'en assurer une meilleure protection (cf. partie sur les tissus urbains).

Plaine Commune présente également un grand nombre d'équipements culturels, de rayonnement national et/ou de proximité, comme cela a déjà été évoqué. Ils proposent des créations, des saisons culturelles denses et multiplient les actions de médiation pour aller au-devant de publics nouveaux, y compris via une offre culturelle hors-les-murs et dans l'espace public. Ce sont des lieux culturels très en prise avec le territoire, ses populations, ses enjeux.

Les fabriques culturelles contribuent à ce maillage. « Tiers-lieux », « espaces intermédiaires », ce sont des projets collectifs, qui donnent un cadre d'activités pour des artistes souvent émergents mais qui constituent aussi des lieux de vie locale. On peut citer la VillaMais d'ici à Aubervilliers, le 6B et la Briche foraine à Saint-Denis, Mains d'œuvres à Saint-Ouen-sur-Seine.

L'offre événementielle est importante. Le Stade de France offre une programmation de concerts de niveau international. De nombreux festivals de rayonnement local à régional, voire national, se déroulent chaque année sur le territoire. Le *Festival de Saint-Denis* (grands concerts classiques, symphoniques, concerts baroques, etc., dans la Basilique), le *festival Métis* et le *festival Villes des musiques du monde* (musiques métisses dans les villes de Plaine Commune), le *Panorama des cinémas du Maghreb*, les *Rencontres des Jonglages*, sont autant de rendez-vous qui se font entendre largement. D'autres manifestations rythment régulièrement la vie des habitants de Plaine Commune, sous la forme de fêtes de villes, de spectacles, de foires, de conférences : *Histoires communes* (festival de contes dans les médiathèques), *Foire des savoir-faire* (valorisation des artisans locaux inscrit dans une démarche d'économie sociale et solidaire), *Savante banlieue* (festival de science en lien avec l'Université Paris VIII).

Enfin, si les Studios Eclair se sont implantés dès 1907, un pôle des industries culturelles se constitue depuis 10 ans, au sud du territoire, autour de la filière image, avec pour emblème la Cité du cinéma de Luc Besson. Les secteurs du cinéma et de l'audiovisuel ont de fortes potentialités. Le réseau local compte quatre cinémas publics, dont deux ayant le label « art et essai », et deux multiplexes (Saint-Denis, Epinay). De nombreuses associations et collectifs œuvrent en faveur de la promotion du cinéma indépendant, de l'éducation à l'image. En outre, Plaine Commune accueille des universités, laboratoires et formations supérieures, en lien avec la culture et la création : Paris 8 et son UFR Arts, Paris 13, l'école Louis Lumière, l'école nationale supérieure des Beaux-Arts, l'école internationale de création audiovisuelle et de réalisation, l'Institut national du patrimoine, le CNAM ; auxquels s'ajoute depuis peu le Campus Condorcet.

L'identité même du territoire, le parcours de ses populations et la diversité culturelle qui le définit, mais aussi l'engagement politique local en faveur de la culture, ont contribué à créer un terrain favorable à l'épanouissement des expressions artistiques et culturelles les plus innovantes : cultures urbaines, cultures du monde, arts numériques ; à la vivacité du terrain artistique et culturel associatif ; et à l'installation d'artistes, toujours plus nombreux.

Pour autant, la grande majorité de ces acteurs agissent dans des économies fragiles, à fortiori en regard des enjeux qu'ils entendent travailler. L'accès à la culture pour tous, la reconnaissance et l'accompagnement des droits culturels de chacun, l'éducation artistique et culturelle et le rôle des politiques culturelles pour la citoyenneté, la reconnaissance de l'altérité, l'émancipation et la construction d'un « en-commun », restent des enjeux forts.

### 3.4.2 Un niveau d'équipement culturel contrasté selon les communes

En 2012, le ministère de la Culture a produit une base de données des équipements culturels par commune, dont les résultats diffèrent des données de Plaines Communes, mais qui permet des comparaisons avec d'autres territoires franciliens. Plaines Communes y apparaît comme sous-équipé en théâtres et en conservatoires.

Au sein des villes, on remarque ainsi que Stains présente une couverture en équipements culturels au niveau de l'Île-de-France, qu'Épinay-sur-Seine se positionne dans la moyenne départementale, mais que les autres communes ont un faible niveau d'équipement, particulièrement Pierrefitte-sur-Seine et les petites communes de Villemotte et L'Île-Saint-Denis. Plus que des carences, ces niveaux d'équipements différenciés mettent en exergue la nécessité de fonctionner en réseau pour que les spécificités des villes (musée à Saint-Denis, conservatoire à rayonnement régional à Aubervilliers) profitent à tous les habitants du territoire.

On note enfin que certains équipements culturels (conservatoires communaux d'Épinay-sur-Seine, de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine, et intercommunal de Pierrefitte-sur-Seine, salle de spectacle Maison du peuple à Pierrefitte-sur-Seine, école d'arts plastiques de Saint-Denis, etc.) sont vieillissants et nécessitent des travaux de rénovation.

### 3.4.3 La démarche Territoire de la culture et de la création : un essai à transformer

Le foisonnement, la richesse culturelle et patrimoniale de Plaines Communes, la présence de grands équipements métropolitains, la jeunesse et la diversité de la population et le poids important des industries culturelles et créatives font de ce territoire un lieu de culture et de création, propice à l'innovation et à l'expérimentation. En adoptant la culture et la création comme axe de développement particulier, ce territoire se positionne comme un lieu productif d'avenir, utile au rayonnement du territoire.

La démarche Territoire de la culture et de la création positionne la culture comme un moteur de développement urbain, économique et social et un levier de participation des habitants à la fabrique de la ville. Elle interroge la place de l'art et de la culture dans l'ensemble des politiques urbaines et économiques territoriales. Concrètement, elle se traduit par des projets culturels construits avec les habitants en période de mutation urbaine, par la promotion de l'art dans la ville, par un accompagnement des artistes et acteurs culturels pour le développement de leurs activités et par une meilleure attention donnée au patrimoine. Il s'agit, par la culture, de proposer un levier d'innovation urbaine et de contribuer à « l'en-commun des villes. »

Quelques exemples : le collectif d'artistes Random a côtoyé les habitants du Clos-Saint-Lazare à Stains pendant 18 mois pour créer un spectacle participatif racontant l'histoire du quartier à l'aune de prochaines transformations urbaines ; la reconversion de la friche industrielle Babcock, à La Courneuve, se fera dans la préservation de son patrimoine monumental et avec l'idée de créer un nouveau quartier culturel ; l'artiste Fred Sapey Triomphe est venu redessiner un passage sous-terrain par une œuvre lumière évolutive pérenne ; 30 street-artistes ont été invités à transformer le canal Saint-Denis en une promenade culturelle et patrimoniale.

La démarche Territoire de la culture et de la création consiste ainsi à rassembler des forces – celles des artistes, des associations, des habitants, mais aussi des aménageurs, des promoteurs, des bailleurs, des entreprises – pour faire une ville culturelle, inclusive, sensible et attrayante.

### 3.5 Des équipements sportifs insuffisamment développés pour répondre aux besoins

#### 3.5.1 Un déficit quantitatif d'équipements sportifs

Le territoire comprend 7 piscines (auxquelles s'ajoutent 3 piscines en projet à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers), 45 gymnases et 18 stades<sup>55</sup>. Le niveau d'équipement est assez différent selon les villes du territoire.

Le recensement des équipements sportifs réalisé par le Ministère des Sports compte 192 équipements sportifs sur le territoire de Plaines Communes et met en lumière un ratio de 4,6 équipements pour 10 000 habitants, très inférieur à celui de la Région (7,4 équipements), et légèrement inférieur à celui du Département (5 équipements).

Le territoire apparaît comme inégalement couvert. Ainsi, les communes peu peuplées de L'Île-Saint-Denis et de Villetaneuse présentent les plus forts niveaux d'équipements (respectivement 13,7 et 7,2). La Courneuve et Saint-Denis ont des niveaux d'équipements dans la moyenne départementale (respectivement 6,1 et 5 équipements pour 10 000 habitants). Enfin, Aubervilliers (3,2), Epinay-sur-Seine (4,2), Pierrefitte-sur-Seine (3,4), Saint-Ouen-sur-Seine (4) et Stains (3,9) ont des niveaux d'équipement inférieurs aux territoires de référence.

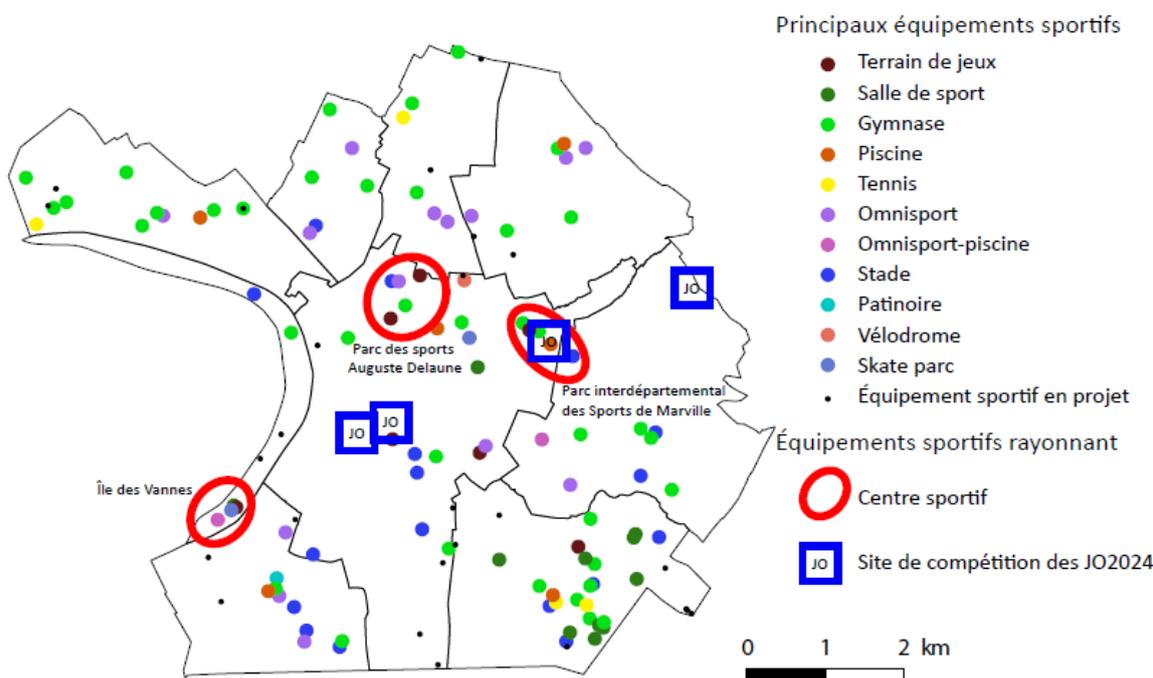
La demande est notamment forte en infrastructures de plein air et terrains de grands jeux, fortement consommatrices de foncier. Cette demande est particulièrement difficile à ménager dans la ville dense en cœur d'agglomération.

Les équipements sportifs de Plaines Communes connaissent pour la plupart un bon niveau de fréquentation, voire une saturation. C'est le cas des équipements de Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine ou Epinay-sur-Seine qui sont sur-occupés. À l'inverse, le centre sportif de l'Île des Vannes, pourtant identifié comme équipement sportif structurant à l'échelle de Plaines Communes mais en très mauvais état, est sous-utilisé. Sa rénovation devrait être réalisée dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.

---

<sup>55</sup> Sources : PLU communaux et entretiens avec les services.

Etat des lieux des équipements existants



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : Plaine Commune



ILS L’ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

La nécessité de développer les infrastructures sportives

Les carences en infrastructures sportives et les espaces de rencontres pour les jeunes sont pointées par les participants aux ateliers participatifs, comme à Pierrefitte « on est le territoire le plus carencé en termes de lignes d'eau et de piscines : à peine 30 % des enfants savent nager en 6ème ».

3.5.2 Des équipements vieillissants et des enjeux de rénovation

Le territoire de Plaines Commune présente une offre en équipements sportifs vieillissante. En effet, d’après le Ministère des Sports, 49 % des équipements sportifs ont été construits avant 1984, dont 33 % avant 1974.

À Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine et La Courneuve, les équipements sont particulièrement anciens avec respectivement 67 %, 54 % et 52 % des équipements construits avant 1974. À l’inverse, Saint-Denis, L’Île-Saint-Denis et dans une moindre mesure Villetaneuse présentent des équipements globalement plus récents, avec respectivement 64 %, 50 % et 44 % des équipements construits après 1995.

Les équipements sportifs nécessitent donc régulièrement des travaux de maintenance, avec des disparités d’état en fonction des communes. Ainsi, si les équipements d’Epinay-sur-Seine, Saint-Denis

et La Courneuve sont en bon état, les efforts de rénovation étant faits, ceux de Pierrefitte-sur-Seine ou de Saint-Ouen-sur-Seine présentent de forts enjeux de réhabilitation.

### 3.5.3 Le plan d'action du Département : un coup de pouce nécessaire

Le Département de la Seine-Saint-Denis a adopté un Schéma de Cohérence Territoriale des Equipements Sportifs pour la période 2015 – 2020, avec une stratégie de développement qui porte un nouveau regard sur les équipements (mutualisation par exemple).

Le diagnostic réalisé pointe, comme celui du Ministère des Sports, un taux d'équipement plus faible, 16,2 équipements sportifs pour 10000 habitants contre 49 au niveau national, et un patrimoine vieillissant car construit dans les années 1970.

Ce plus faible équipement a des impacts sur la pratique sportive des populations : seulement 55 % des Séquano-Dionysiens de 15 ans et plus pratiquent une activité régulière contre 63 % pour la Région et 65 % pour la France.

Pour faire face à ce déficit, le Département a mis en place :

- Un Plan Exceptionnel d'Investissement sur les collèges où 21 constructions/réhabilitations d'équipements sportifs sont prévues :
  - Construction de 11 gymnases, 8 plateaux extérieurs, 1 salle de sport, 1 piscine
  - Réhabilitation de 10 salles de sports et de 9 plateaux extérieurs
- Un plan de rattrapage des équipements sportifs en lien avec l'Etat :
  - Transformation de 30 terrains en synthétique
  - Couverture de 40 courts de tennis
  - Rénovation de 23 salles multisports
- Un plan piscine lancé en 2015, et la conduite ou la participation du département au financement des opérations suivantes<sup>56</sup> :
  - La piscine « Héritage 2024 », construite au parc des sports de Marville,
  - Le centre aquatique olympique à Saint-Denis, dans le quartier de la Plaine Saulnier,
  - La nouvelle piscine de Pierrefitte-sur-Seine,
  - La nouvelle piscine d'Aubervilliers
  - La participation à la rénovation de cinq équipements (piscines d'Aubervilliers, d'Epinais-sur-Seine, de Villetaneuse, de Saint-Ouen-sur-Seine et de Stains).

### 3.5.4 Les JOP 2024 et l'enjeu de l'héritage sportif pour le territoire

Avec le village olympique, 3 sites de compétition, 1 site de célébration et 16 sites d'entraînement, Plaine Commune sera au cœur des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024.

Situé entre le quartier Pleyel à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, le village olympique et paralympique « Bords de Seine Pleyel » accueillera les 152 000 sportifs durant l'événement. Il a été conçu en s'appuyant sur les projets existants de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis et d'Universeine, et en les faisant évoluer.

Par ailleurs, d'importants équipements sportifs nécessaires au déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024 sont implantés sur le territoire de Plaine Commune.

---

<sup>56</sup> Source : Contribution du CD93 au PLUi de Plaine Commune, juin 2018.

Avec ses 80 000 places, le Stade de France, constituera le centre névralgique de l'olympiade. L'enceinte dionysienne sera le théâtre des cérémonies d'ouverture et de clôture, ainsi que des compétitions d'athlétisme qui sont traditionnellement les épreuves reines des Jeux.

A deux pas du stade, le centre aquatique sera composé de 2 complexes. Un complexe pérenne, qui accueillera les compétitions de water-polo et de plongeon, composé de 2 bassins et 5 000 places en tribune en phase Jeux Olympiques et Paralympiques et 2 bassins et 2 500 places assises en phase héritage. Le second complexe sera temporaire et accueillera les compétitions de natation de course et de natation artistique composé de deux bassins et 15 000 places en tribune, entièrement démontable. Comme la France s'y est engagée dans son dossier de candidature : « la partie pérenne du *centre aquatique constituera un site de compétition et d'entraînement de pointe pour les athlètes professionnels ainsi qu'un complexe destiné à la pratique récréative de la natation, au cœur d'un quartier de la capitale en pleine croissance* ».

De son côté, la piscine Marville (Saint-Denis – La Courneuve) accueillera les entraînements des épreuves aquatiques ainsi qu'un site de célébration qui permettra l'accueil des spectateurs durant les compétitions. Le territoire profitera, à l'issue des jeux, de la transformation du parc des sports de Marville et de son offre sportive accessible à tous, avec notamment ce nouvel équipement aquatique et ses bassins pérennes.

Enfin, c'est le site des Essences, à La Courneuve, qui a été choisi pour recevoir les compétitions de tir sportif dans un pavillon temporaire. Le site sera dépollué en vue de l'accueil des compétitions, puis rendu au parc comme nouvel espace vert, complètement renaturé.

L'augmentation de l'offre d'équipements aquatique, avec le centre aquatique, la reconstruction de la piscine de Marville et la construction de la piscine du Fort d'Aubervilliers, permettra de résoudre en partie les problèmes d'accès à la natation pour les habitants du territoire, et notamment les jeunes.

Le département de la Seine-Saint-Denis a également obtenu un soutien pour son plan piscine dans le cadre du budget des Jeux.

Les Jeux vont également permettre l'amélioration de l'offre sportive de proximité, grâce aux sites d'entraînement, sites labellisés, sites de sport sur l'espace public... Ils vont en particulier accélérer la rénovation de certains gymnases ou terrains de sport (par exemple le complexe sportif de l'Île des Vannes et de sa nef).

Afin de profiter à l'ensemble du territoire, il est souhaitable qu'une réflexion s'engage pour organiser le maillage des équipements sportifs, et leur fonctionnement en réseau, en étudiant les complémentarités potentielles.

L'opportunité des Jeux Olympiques et Paralympiques ouvre de nouvelles perspectives pour créer de nouveaux équipements majeurs mais aussi pour améliorer l'offre de proximité grâce à ces équipements reconvertis et à des créations ou améliorations d'équipements qui serviraient pour l'entraînement des participants aux Jeux. Les réflexions doivent concerner en particulier l'avenir du parc des sports Marville. Elles doivent aussi porter sur les façons de renouveler l'offre en favorisant les pratiques libres, et de la démocratiser en élargissant les publics usagers. L'utilisation des espaces verts et publics pour créer des espaces et des parcours pour des pratiques sportives libres apparaît, dans ce cadre, comme une piste d'autant plus intéressante que le territoire manque d'équipements de ce type. Une démarche de maillage de ce type d'équipements libres est à penser à l'échelle de l'ensemble du territoire.

### 3.6 Des politiques sanitaires et sociales essentielles pour la population

#### **Données clefs :**

25 centres sociaux et socio-culturels  
0,6 centres sociaux pour 10 000 habitants  
2 CHU à l'horizon 2027  
31 centres de santé  
0,74 centres de santé pour 10 000 habitants  
63 médecins généralistes pour 100 000 habitants  
23 dentistes pour 100 000 habitants  
29 infirmiers pour 100 000 habitants

#### 3.6.1 Un bon maillage de centres sociaux

Plaines Communes est marquée par de fortes problématiques sociales. Pour y répondre, l'ensemble des villes du territoire se sont dotées de centres sociaux ou socio-culturels. Ces centres sociaux et socio-culturels fonctionnent comme des équipements de proximité à vocation globale, familiale et intergénérationnelle, et accueillent une grande diversité de populations, en veillant à la mixité sociale.

Plaines Communes compte 25 centres sociaux et socio-culturels, répartis sur les 9 villes du territoire. Le territoire compte 0,6 centres-sociaux pour 10 000 habitants, soit un taux de couverture bien supérieur au Département (0,4) et à la Région (0,3). Cette couverture est inégale sur le territoire. Ainsi, les villes du nord du territoire (L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et La Courneuve) présentent un taux d'équipements en centres sociaux supérieur aux villes du sud (Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine).

Ces équipements peuvent être à rayonnement divers, parfois à l'échelle d'un quartier (Maison pour tous de La Courneuve, Maisons de quartier de Saint-Ouen-sur-Seine et de Saint-Denis), de plusieurs quartiers (centres sociaux de Pierrefitte-sur-Seine) ou de toute une ville (Maison de la citoyenneté de La Courneuve).

#### 3.6.2 Des politiques spécifiques en direction de la jeunesse

Un effort est également fait pour accueillir spécifiquement les publics jeunes dans des structures dédiées ou mutualisées. Ainsi, des espaces jeunesse existent dans la plupart des villes du territoire et accueillent les jeunes âgés généralement de 11 à 25 ans. Ils sont également accueillis dans les espaces culturels, les médiathèques, les centres socio-culturels et les maisons des associations, avec des activités de loisirs ou d'insertion.

### 3.6.3 Une offre médicale carencée, faisant l'objet de projets

À l'instar du Département, le territoire se caractérise par des carences en équipements de santé de proximité. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le nombre de médecins (libéraux ou salariés) exerçant en Seine-Saint-Denis est de 4 214 dont 1 946 médecins généralistes et 2 268 médecins spécialistes<sup>57</sup>. Le Département présente une proportion de médecins libéraux (50,7 %) plus faible qu'en Ile-de-France (53,4 %) et qu'en France métropolitaine (58,8 %).

La densité médicale est de 125,2 généralistes et 145,9 spécialistes pour 100 000 Séquanodionysiens. Ces chiffres sont inférieurs aux moyennes régionales (respectivement 152,1 et 247,2 pour 100 000 habitants) et nationales (respectivement 155,9 et 183,2 pour 100 000 habitants). Le taux de spécialistes, inférieur de 40 %, s'explique à la fois par la pauvreté de la population et la proximité de Paris, qui capte fortement cette offre.

En 2013, l'agglomération de Plaines Communes apparaissait comme l'un des territoires les moins bien dotés en praticiens de santé de la Région Île-de-France. Le territoire accueillait 63 médecins généralistes (soit moins de la moitié de la couverture du Département), 23 dentistes et 29 infirmiers pour 100 000 habitants, avec de fortes disparités entre les villes : Stains concentrait les densités les plus fortes, à l'inverse de Villemotte. Depuis, la désertification médicale se serait aggravée, notamment à Stains.

Cette faible offre de santé est corrélée à la forte dynamique démographique du territoire. L'offre en professionnels de santé ne parvient pas à répondre aux besoins croissants de la population. Cette situation pose question car, d'après l'Agence Régionale de Santé (ARS), les départs à la retraite des médecins généralistes seront particulièrement nombreux d'ici 10 à 15 ans, avec un risque de délitement du tissu médical de proximité. Cette problématique est d'autant plus préoccupante que Plaines Communes est l'un des territoires franciliens où la population a le plus recours aux médecins généralistes, faute d'avoir les moyens de consulter des médecins spécialistes.

Le CHU de Saint-Denis représente à ce jour le seul centre hospitalier du territoire.

Le projet de **Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord** (CHU GPN) a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 7 juin 2019. Après l'abandon du site d'implantation initialement envisagé dans le quartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, l'Etat et l'AP-HP ont confirmé le choix des emplacements actuels de l'usine PSA, du magasin Conforama, du parc d'activités Gaudefroy et d'un îlot d'habitat en bordure de l'avenue Victor Hugo, à proximité du centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine. La nouvelle emprise porte sur une superficie de plus de 7 hectares, légèrement supérieure à celle du site initialement envisagé. Le projet développera une surface de plancher prévisionnelle d'environ 220 000 m<sup>2</sup> (130 000 m<sup>2</sup> pour l'hôpital et 88 400 m<sup>2</sup> pour les activités d'enseignement et de recherche). Le site sera desservi par les lignes 13 et 14 du métro et par le RER C.

Le CHU GPN regroupera sur un site unique une structure hospitalière dédiée aux activités médico-chirurgicales, des activités d'enseignement ainsi que des activités de recherche. Il a vocation à se substituer aux hôpitaux Bichat (Paris 18<sup>e</sup>) et Beaujon (Clichy-la-Garenne) de l'AP-HP, aux unités d'enseignement en médecine et odontologie de l'Université Paris-Diderot et aux unités de recherche de ces disciplines portées par l'université et l'INSERM. Les deux hôpitaux et l'université regrouperont 5 700 emplois directs et plus de 12 000 étudiants en médecine, odontologie, soins infirmiers et professions paramédicales.

L'implantation de ce campus répond à deux objectifs majeurs du projet régional de santé 2018-2022 adopté par l'ARS, en particulier pour la réduction des inégalités sociales et territoriales de santé et la recherche de synergies avec les acteurs du territoire, notamment la médecine de ville et les centres de santé, pour faciliter les parcours de soin et la prise en charge. Elle répond également à la volonté de contribuer à l'équilibre du Grand Paris en favorisant le déploiement de l'enseignement supérieur, la

<sup>57</sup> Source : Observatoire Régional de la Santé

recherche et la formation ainsi que la densité médicale, sur un territoire marqué par des difficultés d'accès au soin<sup>58</sup>.

Par ailleurs, les villes soutiennent l'implantation de centres médicaux de proximité (centres municipaux de santé ou maisons pluridisciplinaires accueillant des praticiens libéraux).

On trouve 31 centres de santé sur le territoire de Plaines Communes, dont 13 de gestion communale, ce qui constitue une spécificité forte du territoire<sup>59</sup>. Compensant la mauvaise couverture en offre de soins libéraux, le niveau d'équipement en centres de santé publics pour 10 000 habitants est plus élevé à Plaines Communes (0,74) qu'en Seine-Saint-Denis (0,65) ou en Ile-de-France (0,35). À l'échelle des communes, on remarque que Stains et Epinay-sur-Seine ont des niveaux d'équipement similaires à la Région (respectivement 0,26 et 0,36), tandis que La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Ouen-sur-Seine présentent les meilleures couvertures avec 0,98, 1,02 et 1,05 centre de santé pour 10 000 habitants.

	Niveau d'équipement en centres sociaux	Niveau d'équipement centres de santé
<b>Libellé géographique</b>		
Aubervilliers	0.25	0.75
Epinay-sur-Seine	0.73	0.36
La Courneuve	0.73	0.98
L'Île-Saint-Denis	1.37	0.00
Pierrefitte-sur-Seine	1.02	1.02
Saint-Denis	0.54	0.81
Saint-Ouen	0.42	1.05
Stains	0.79	0.26
Villetaneuse	0.80	0.80
<b>Plaines Communes</b>	<b>0.59</b>	<b>0.74</b>
<b>Seine-Saint-Denis</b>	<b>0.37</b>	<b>0.62</b>
<b>Île-de-France</b>	<b>0.28</b>	<b>0.35</b>



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### Une carence préoccupante en équipements et services publics

Le renforcement des services publics de l'Etat (police, justice, éducation) est un enjeu prioritairement identifié sur l'ensemble du territoire. Pendant les ateliers de concertation, les habitants ont insisté sur la nécessité de poursuivre la construction de nouveaux équipements scolaires et de prise en charge de la petite enfance et sur le maintien sur le territoire de l'offre médicale : une albertvillarienne a confié « *je n'ai pas souvent besoin de médecin, mais j'espère aujourd'hui ne pas en avoir besoin, car l'offre est encore trop rare* », un dionysien également : « *l'offre médicale n'est pas toujours terrible, on a du mal à trouver des spécialistes et des généralistes* ».

<sup>58</sup> Sources : Dossier de demande de reconnaissance de l'intérêt général du projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord du 02/04/2019 et arrêté préfectoral du 07/06/2019

<sup>59</sup> Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux

### 3.7 Les services et équipements du cadre de vie quotidien à améliorer

#### Données clefs :

13,2 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant

4,5 millions de m<sup>2</sup> d'espaces verts sur le territoire

152 équipements administratifs et services urbains

La notion de cadre de vie désigne ici la qualité de l'environnement quotidien des usagers de Plaine Commune et plus particulièrement des habitants : l'accès à la nature et à la tranquillité, aux services de proximité indispensables. Ce chapitre est abordé sous l'angle des services et équipements qui concourent à la qualité du cadre de vie, d'autres notions comme les nuisances (CF. Etat initial de l'environnement) ou la qualité des tissus urbains et des espaces publics sont abordées dans les autres chapitres du diagnostic.

#### 3.7.1 Une carence importante en espaces verts

Plaine Commune est carencé en espaces verts, notamment de proximité. Le territoire offre en effet 13,2 m<sup>2</sup> par habitant contre 15,7 m<sup>2</sup> pour la Métropole et 97,7 m<sup>2</sup> pour la région<sup>60</sup>. L'offre d'espaces verts est inégalement répartie sur le territoire, le Nord du territoire étant mieux doté que la partie Sud.

À l'échelle des villes, La Courneuve et L'Île-Saint-Denis apparaissent comme les territoires les mieux pourvus avec respectivement 51,3 et 45,4 m<sup>2</sup> par habitant, en lien avec les grands parcs départementaux s'y trouvant. Ces chiffres sont cependant à relativiser, le parc George Valbon n'étant pas très fréquenté par les Courneuviens<sup>61</sup>. À l'inverse, Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine et Epinay-sur-Seine sont les moins bien dotés en espaces verts, même si Pierrefitte-sur-Seine dispose d'une proximité au parc de la Butte Pinson et Epinay-sur-Seine de berges de Seine aménagées.

Sur la période 2006-2013, Plaine Commune a créé 19 hectares d'espaces verts, dont une grande partie au sein des nouvelles opérations d'aménagement (le parc des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine représente à lui seul 60 % de ces créations nouvelles). Elle a aussi requalifié 6,5ha. De taille moyenne ou petite, ces jardins publics viennent compléter le patrimoine naturel du territoire structuré autour de grands parcs classés (le parc Georges Valbon, le parc de L'Île-Saint-Denis et la Butte Pinson). Face au problème d'accessibilité de ces grands espaces, ces créations permettent de combler certains vides dans le maillage des espaces verts notamment au Sud du territoire. Néanmoins, l'effort engagé par le territoire n'a pas été à la hauteur de l'augmentation des besoins en espaces verts induite par l'arrivée de nouveaux habitants.

D'autres projets d'espaces verts sont à l'étude. Un potentiel d'environ 70 hectares d'espaces verts d'une surface supérieure à 1ha a été identifié (en création ou requalification d'espaces verts).

L'adoption par l'EPT d'un schéma de trame verte et bleue (TVB) témoigne d'une prise en compte croissante de la question des continuités écologiques et des fonctions écosystémiques des espaces ouverts (cf. Etat Initial de l'Environnement). La TVB facilite la structuration de continuités écologiques au-delà du territoire intercommunal. Elle démontre la nécessité d'avoir une stratégie spécifique à chaque partie du territoire (cf. chapitre IV) :

- La gestion des grands espaces au Nord pour préserver leur fonction de réserve de biodiversité et valoriser leur usage par les habitants du territoire.

<sup>60</sup> Source : Base des Espaces Verts de l'IAU.

<sup>61</sup> Source : Entretien avec les services des villes

- La création de nouveaux espaces verts (ou leur réhabilitation) au Sud pour combler le déficit de patrimoine naturel et limiter la sur-fréquentation des espaces existants.
- La structuration des axes Seine-Canal pour donner davantage de place à cette trame bleue. Les réflexions engagées au sein de l'Entente Seine témoignent de cet effort.



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### Des espaces verts essentiels et mobilisateurs lors de la concertation

La thématique des espaces verts a été centrale lors de la démarche de participation : elle apparaît comme essentielle pour l'ensemble des habitants et usagers du territoire (46 % des répondants au Questionnaire Habitants considèrent que les espaces verts et l'environnement sont les deux sujets prioritaires pour l'amélioration du cadre de vie pour les 5 à 15 prochaines années). Espaces de récréation et de loisirs, de préservation et de circulation de la biodiversité, ainsi que de lutte contre la pollution, les espaces verts ont fait l'objet de nombreuses propositions pour les développer, mieux les préserver, les valoriser et les intégrer au territoire. Ainsi, après avoir mis en avant le constat que le territoire « *souffre d'un manque d'exploitation du potentiel de création d'espaces verts* » (lors de l'atelier à Aubervilliers), les participants (à Stains) ont proposé de « *favoriser la gestion différenciée entre la nature contrôlée et la nature libre* », et les habitants de la Courneuve de « *créer des espaces des possibles, des espaces à inventer avec les usagers notamment dans les interstices* ».

### 3.7.2 Des faits de délinquance en baisse, mais une insécurité persistante

Si les faits de délinquance sont proportionnellement plus nombreux sur le territoire de Plaines Communes qu'au niveau de l'Île-de-France, l'évolution de ces faits entre 2013 et 2014 montre une baisse plus conséquente au niveau intercommunal que régional.

Cependant, le climat social reste tendu dans les quartiers prioritaires, et ce malgré le processus de renouvellement urbain qui a conduit à des améliorations notables du cadre de vie, et des moyens déployés en vue de lutter contre la délinquance et les incivilités (CLSPD<sup>62</sup>, police municipale...).

Dans le cadre de l'Agenda 21, des enquêtes avaient permis de qualifier le ressenti des populations vis-à-vis de leur territoire. Le résultat est parlant : 20 % des personnes interrogées considèrent la question de l'insécurité comme étant une inquiétude prioritaire et 57,5 % déclarent ne pas se sentir en sécurité le soir. Ce sentiment est encore plus prégnant dans certains quartiers particulièrement touchés par les phénomènes de délinquance et de violence.

<sup>62</sup> Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance

### **Les priorités définies par le Contrat de Ville pour la période 2015-2020 en matière de sécurité**

- Garantir les moyens humains, financiers et d'infrastructures de police, de justice et des collectivités territoriales, à hauteur des besoins spécifiques du territoire et en cohérence avec les dispositifs existants
- Mieux connaître et partager la nature et les données de la délinquance afin de pouvoir mettre en œuvre des actions adaptées
- Lutter contre la délinquance, notamment en développant la prévention à l'intention des jeunes exposés à la délinquance
- Renforcer les actions de prévention des violences faites aux femmes et des violences intrafamiliales
- Développer les politiques et les moyens d'accès aux droits

### **3.7.3 Des services publics de proximité parfois rares ou peu accessibles**

Plaines Communes compte 152 équipements administratifs et services urbains (hôtels de ville, maisons des services publics, marchés, postes, centres CAF, d'assurance maladie et des Impôts, commissariats, etc.), dont certains ne relèvent pas des collectivités locales mais du droit commun de l'Etat. Ils contribuent à offrir aux habitants des services de proximité.

Dans certaines communes, au nord du territoire, la présence des services publics – hormis les services communaux – est rare ou peu accessible (Poste, Commissariat, Pôle emploi, hôtel des impôts, maison du droit...), et incite les collectivités à mettre en place des dispositifs de regroupement et de maintien des permanences d'intérêt général, à Pierrefitte par exemple.

### 3.8 Synthèse et enjeux

#### Synthèse du diagnostic relatif aux équipements

Plaines Communes offre à la fois un niveau d'équipements rayonnants, existants et futurs, qui hisse le territoire comme centralité métropolitaine, voire nationale (stade de France et futurs sites olympiques, équipements culturels de premier plan, deuxième pôle universitaire francilien, centres hospitaliers...) mais un niveau d'équipements de proximité qui peine à satisfaire les besoins d'une population en forte croissance et nécessitant particulièrement un accompagnement public.

La présence d'équipements publics de qualité et en quantité suffisante est une condition première du droit à la ville pour tous et du droit à la centralité, objectif majeur du territoire. Plains Communes, avec les villes, souhaite donc maintenir la priorité accordée à l'amélioration de l'offre d'équipements.

Le constat du sous-équipement de Plains Communes est ancien : il figurait dans le SCOT de 2007 et a été repris et précisé par le CDT, le récent Contrat de Ville et le PLH. La capacité du territoire à rattraper le retard et à anticiper les besoins futurs est compromise par la réduction de ses capacités financières (baisse des dotations de l'État aux collectivités et limitation de la maîtrise fiscale de l'EPT) et l'évolution des stratégies et moyens des partenaires.

Mais Plains Communes veut réaffirmer l'importance du droit commun pour ce qui concerne les services régaliens : police, justice, éducation. Dans ces domaines l'équité doit conduire l'État à mettre à niveau la qualité des services et la présence de ses agents, en prenant en compte la fonction sociale particulière que remplit le territoire.

Si les villes ont concentré leurs efforts sur les écoles pour faire face aux pressions quantitatives et qualitatives, les équipements destinés à la petite enfance, les équipements sportifs et encore les équipements de proximité (espaces verts, santé, administration...) sont en carence au regard des ratios régionaux. Cette limite dans la qualité du cadre de vie offert aux habitants contraint l'attractivité résidentielle du territoire, même si certains domaines comme la lecture publique, la culture ou l'action sociale sont plus satisfaisants.

La politique menée par Plains Communes dans le domaine de la lecture publique et la dynamique impulsée par la démarche Territoire de la culture et de la création montrent l'intérêt de stratégies communautaires ou concertées à l'échelle du territoire.

Le commerce, quant à lui, mérite une réglementation plus forte pour permettre une mise en cohérence et une montée en gamme.

## Enjeux

- Renforcer l'offre d'équipements publics pour mieux répondre aux besoins spécifiques de la population.
- Donner la priorité à la réponse aux besoins scolaires, d'accueil de la petite enfance et au développement de la nature en ville, trois secteurs fortement carencés.
- Améliorer l'offre sportive, jeunesse, culturelle et de loisirs.
- Garantir l'héritage des JOP2024 au bénéfice des populations locales et améliorer l'insertion urbaine et l'ouverture locale des grands équipements.
- Promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur, et développer toutes les politiques publiques favorables au développement d'un territoire apprenant : la qualité éducative, les passerelles entre l'enseignement secondaire et supérieur, l'apprentissage tout au long de la vie...
- Pour « faire plus avec moins », innover dans la production et l'exploitation des équipements collectifs : mutualiser et hybrider les équipements, les adapter aux usages ; promouvoir des équipements plus « légers » mais de qualité favorisant les pratiques libres, dans les espaces publics notamment ; développer une offre concertée, favorisant les complémentarités sur le territoire.
- Garantir les emprises foncières suffisantes pour le développement des équipements et services nécessaires à la population.



III

## DIAGNOSTIC ET ENJEU

> CHAPITRE III : ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

# 1 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EMPLOI, INSERTION, INNOVATION

## 1.1 Dynamiques économiques

### 1.1.1 Un rôle économique métropolitain qui se confirme

#### **Données clefs :**

191 000 emplois sur le territoire

95 % de taux de concentration d'emplois<sup>63</sup>

34 104 établissements d'entreprises

3<sup>e</sup> pôle tertiaire d'Île-de-France

#### ***Une mutation spectaculaire : du déclin industriel au dynamisme tertiaire***

En 25 ans l'économie de Plaines Communes a connu une mutation spectaculaire: d'espace industriel en déclin, le territoire est devenu particulièrement attractif et accueille un pôle tertiaire régional majeur, tout en maintenant une certaine diversité économique.

Plaines Communes compte 191 000 emplois en 2014<sup>64</sup>. Après une période de recul, l'augmentation a été rapide depuis 1999 : +32 %, (contre +16 % pour le département et +13 % pour la métropole et pour la région). Même si ce rythme a ralenti depuis 2009, le territoire a gagné plus de 12 000 emplois en 5 ans (2009-2014), soit un taux de croissance annuel de 1,3 % (contre +2,1 % entre 1999 et 2009).

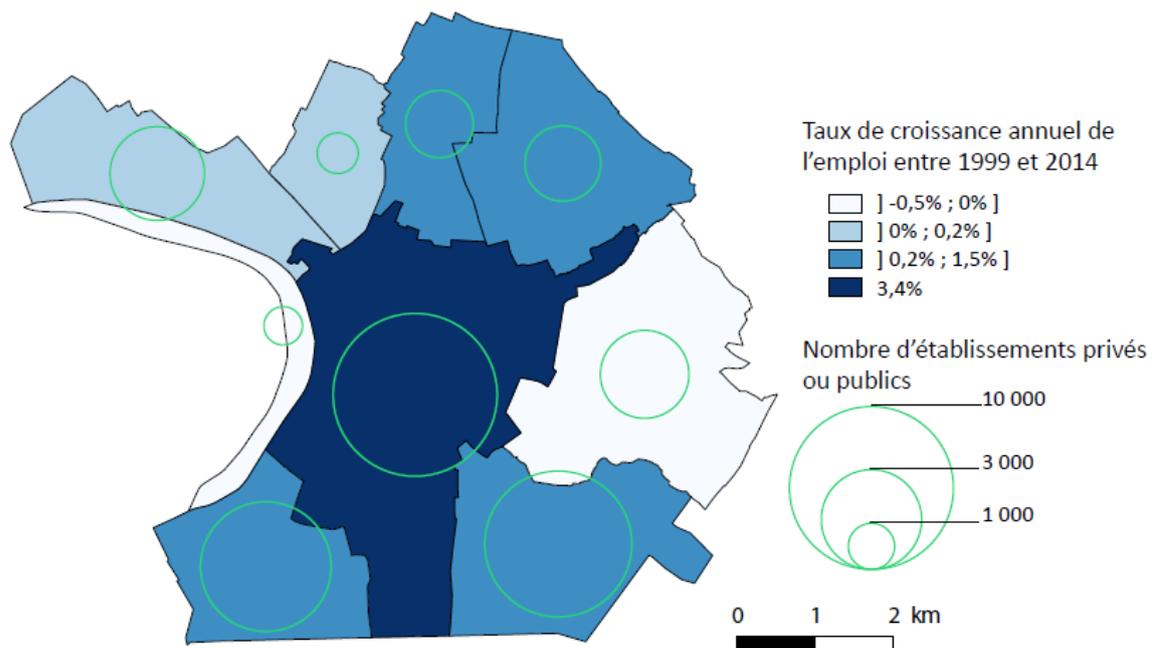
Le développement du tertiaire est la raison première de ce dynamisme. Au-delà de l'évolution générale de la structure des emplois en France, il est dû à la volonté politique de faire muter une zone en déclin grâce à l'accueil de grands comptes tertiaires (Generali en 1991) et aux atouts du territoire. Sa situation, en plein cœur de la métropole au contact de Paris, la qualité de sa desserte, la possibilité de disposer de vastes surfaces de bureaux à des prix modérés ont attiré de nombreuses entreprises en quête de locaux pour se restructurer, s'étendre ou encore organiser leur campus.

En 2012, le tertiaire<sup>65</sup> représentait 81 % des emplois salariés de Plaines Communes (149 102 emplois)<sup>66</sup>.

<sup>63</sup> Le taux de concentration d'emplois est le nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs.

<sup>64</sup> INSEE

<sup>65</sup> Selon la définition de l'INSEE, le secteur tertiaire est composé du : tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ; tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale). Le périmètre du secteur tertiaire est de fait défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire).



Cartographie : Algoé, novembre 2017  
Source : INSEE

### **Un territoire attractif pour le tertiaire**

Plaine Commune, 3<sup>e</sup> pôle tertiaire d'Ile-de-France, attire particulièrement les grands comptes, et gagne surtout de nouvelles entreprises dans le cadre de transferts. Entre 2009 et 2013, Plaine Commune, comme Est Ensemble, se démarque des autres Etablissements Publics Territoriaux<sup>67</sup> de la Métropole par un solde nettement positif de transferts d'établissements (arrivées - sorties). Le territoire a gagné sur la période 148 établissements, employant 7 000 salariés (+3 700 salariés), des activités de services administratifs et de soutien<sup>68</sup> (+2 100 salariés), et des activités spécialisées, scientifiques et techniques (+1 300 salariés).

Les entreprises se concentrent principalement au sud du territoire, à Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. C'est particulièrement le cas des grands établissements tertiaires. Les trois plus importants, installés de 2009 à 2013, – GFI informatique, GDF Suez Énergie Service et Samsung – ont emménagé à Saint-Ouen-sur-Seine, avec 3 000 salariés.

Cette dynamique se poursuit depuis 2014 avec l'arrivée du groupe SNCF (4 000 salariés), du groupe Allianz (850 salariés) ou encore de l'entreprise Wolters Kluwer (600 salariés). Les implantations de Veolia à Aubervilliers (2 200 salariés), du siège du Conseil Régional Ile-de-France à Saint-Ouen-sur-Seine (environ 2 000 agents), ou encore du pôle fiduciaire de la Banque de France à La Courneuve (environ 500 salariés) et surtout du Campus Condorcet à Aubervilliers (15 000 personnes à partir de 2019) poursuivent cette tendance.

<sup>67</sup> Les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) ont été institués dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris. Dans son périmètre, ils remplacent les anciennes communautés d'agglomération existantes (comme Plaine Commune)

<sup>68</sup> Codification NAF. Cette section comprend diverses activités de soutien aux activités générales des entreprises (ensemble de services administratifs de bureau quotidiens, ainsi que de fonctions de soutien courantes et continues, pour le compte de tiers). Par ex. : expertise-comptable, gestion des paies et des contrats, conseil en management, études de marché...



Quartier d'affaires du Landy, Saint-Denis

### 1.1.2 Une diversité économique revendiquée

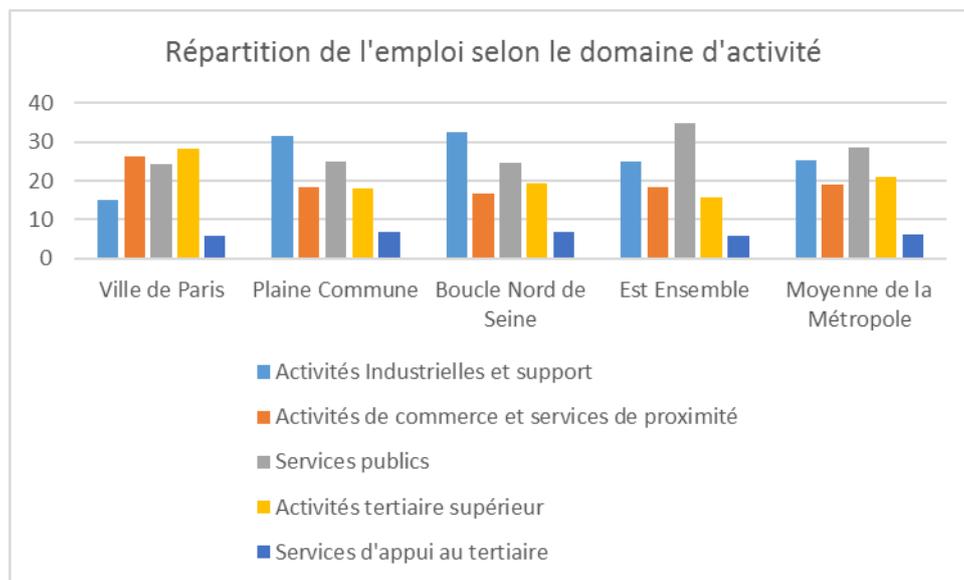
**Données clefs :**

11 000 emplois salariés privés

45 % d'emplois productifs parmi les emplois salariés privés

37,5 % des emplois relèvent des fonctions métropolitaines

**Un territoire encore très productif dans le Grand Paris**



En 2016, 45 % des emplois salariés privés localisés à Plaine Commune sont des emplois productifs<sup>69</sup>. Le territoire se distingue des intercommunalités voisines par le poids plus important de l'industrie, de la logistique, de la construction et des services supports opérationnels, les trois derniers secteurs étant en croissance.

Malgré un recul à Plaine Commune comme dans tous les territoires voisins depuis plusieurs décennies, l'industrie et les services à l'industrie - composante historique de l'identité du territoire -, totalise encore 10 688 emplois salariés privés (31,5 % de ces emplois). Elle demeure plus forte à Plaine Commune que dans les autres EPT du Grand Paris et que la moyenne métropolitaine (25,4 % des emplois salariés privés)<sup>70</sup>.



Zone d'activités de La Cerisaie, Stains

<sup>69</sup> A ne pas confondre avec les emplois industriels. Selon l'INSEE, les sphères économiques sont définies selon la logique qui induit la localisation de l'activité.

- La sphère productive : l'emploi suit les entreprises pour les secteurs orientés vers les marchés extérieurs. Les principaux secteurs concernés sont l'industrie, l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros et une partie des activités immobilières.
- La sphère de l'économie résidentielle : l'emploi suit la population pour les services marchands aux personnes ; comme les services aux particuliers, la construction, l'éducation (hors fonction publique), la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs.
- La sphère publique : regroupe l'ensemble des emplois de la fonction publique (fonction publique d'État, fonctions publiques territoriale et hospitalière).

<sup>70</sup> Le poids de l'industrie doit être relativisé, les statistiques NAF induisant parfois des biais. Par ex. : le 1er employeur à Saint-Ouen-sur-Seine a un code NAF industriel, ALSTOM, or il s'agit de bureaux avec des ingénieurs. Il n'y a pas de production industrielle.

### **L'industrie en recul**

Néanmoins, avec une baisse de 17 % d'emplois depuis 2011, l'industrie est un secteur en perte de vitesse qui présente peu de possibilités de croissance en dehors du matériel ferroviaire et de l'agroalimentaire, les emplois étant pour la plupart concentrés dans de grandes entreprises de ces secteurs. 25 % des emplois sont en effet concentrés dans le matériel ferroviaire, avec en particulier Alstom, et 19 % dans la mécanique, en forte diminution (dont la moitié chez BWT France, Alstom Power et Siemens). Le territoire est moins bien doté que son voisin Boucle Nord de Seine en matière d'emplois industriels, qui présente deux fois plus d'emplois dans ce secteur.

#### **Les établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2015**

	Etablissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>37 877</b>	<b>100,0</b>	<b>195 930</b>	<b>100,0</b>
Sphère productive	13 205	34,9	85 634	43,7
<i>dont domaine public</i>	4	0,0	0	0,0
Sphère présentielle	24 672	65,1	110 296	56,3
<i>dont domaine public</i>	755	2,0	32 522	16,6

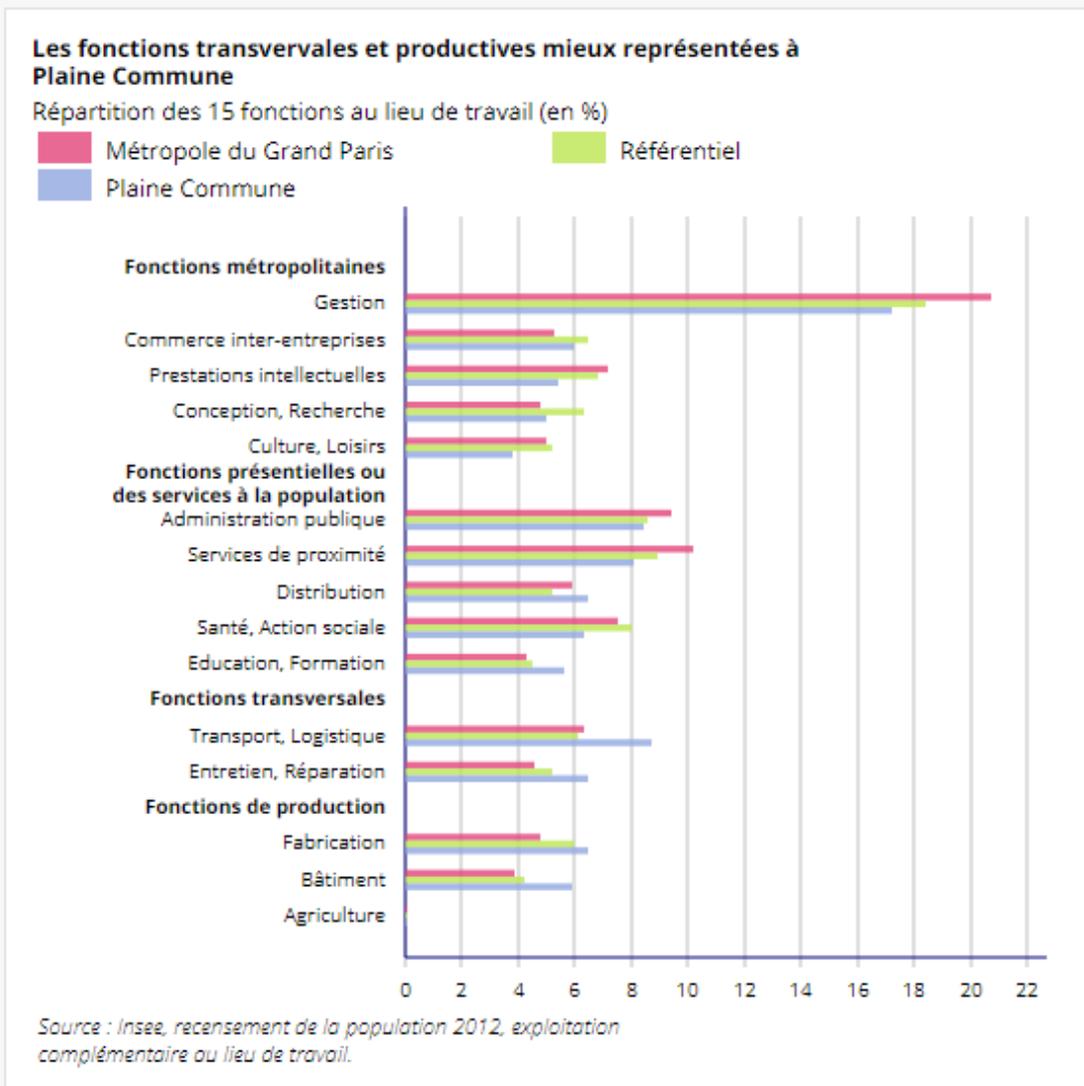
Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015

### **Une présence notable des fonctions supports**

37,5 % des emplois relèvent des fonctions métropolitaines caractéristiques des grandes intercommunalités : gestion et commerce inter-entreprises, prestations intellectuelles, conception, recherche-culture, loisirs. Cette part est toutefois plus faible que dans la Métropole du Grand Paris (MGP). L'implantation récente de grands groupes a renforcé la dimension métropolitaine des emplois présents sur le territoire et par conséquent son rayonnement.

Répartition des 15 fonctions au lieu de travail (en %)

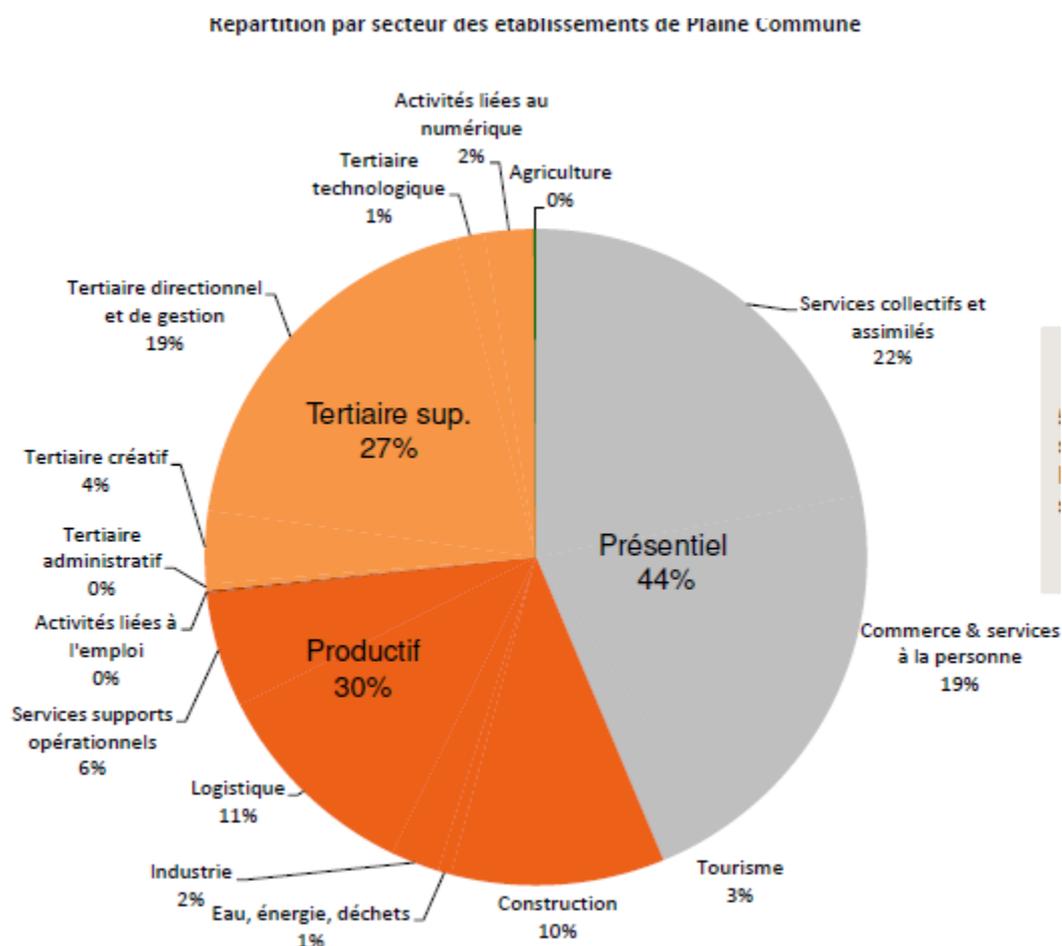


Les fonctions transversales (transport et logistique, entretien et réparation), essentielles au fonctionnement de la métropole, sont davantage représentées à Plaine Commune qu’au sein de la MGP (15 % contre 10 %), notamment la fonction « transport-logistique » qui se place en deuxième position des fonctions exercées dans le territoire, alors qu’elle occupe seulement le cinquième rang dans la MGP. Cette particularité est due à la présence de nombreuses infrastructures techniques telles que les sites RATP et SNCF. En revanche le secteur de la logistique apparaît peu structuré (cf. partie sur le transport des marchandises).

Les fonctions de production (fabrication, bâtiment, agriculture) sont également plus présentes sur le territoire (12,5 % contre 9 % pour la MGP). Elles représentent 6 000 entreprises sur le territoire. Plaine Commune vise à valoriser ce tissu en travaillant sur les retombées économiques locales des grands projets d’aménagement en associant les entreprises du secteur de la construction.

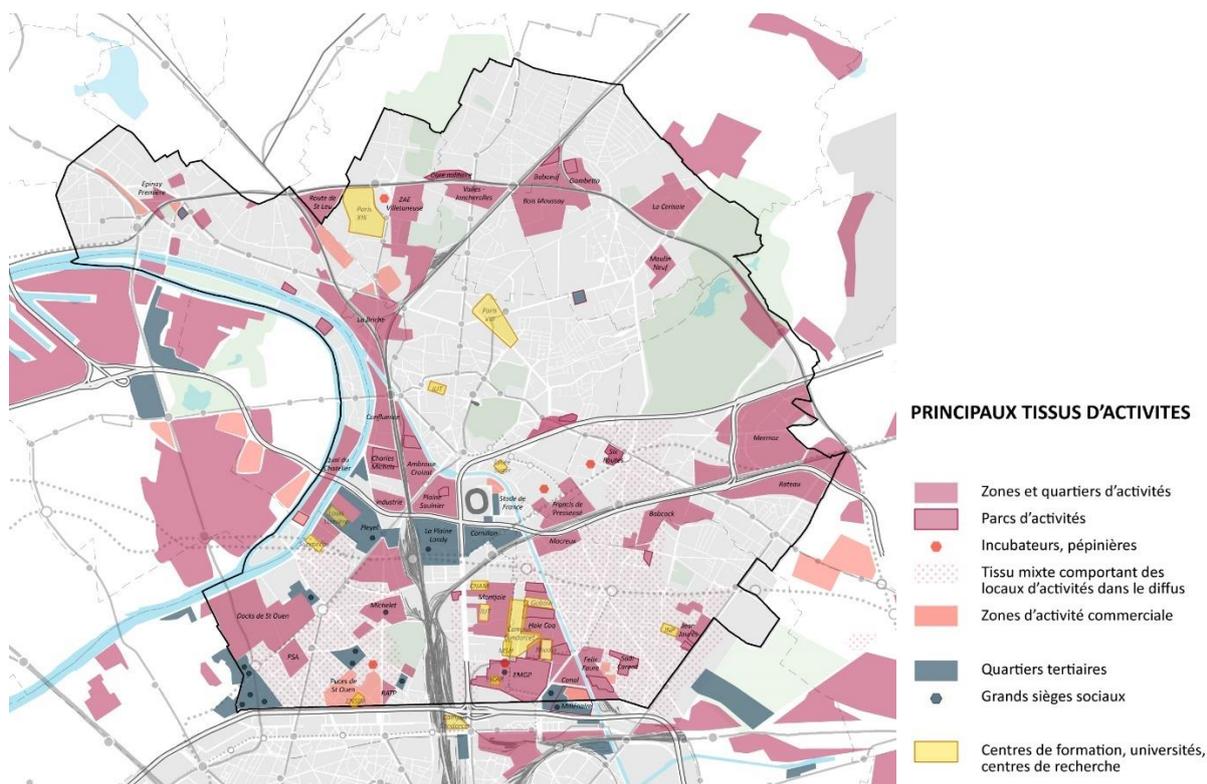
### Une économie présentielle dominante et en croissance

L'emploi présentiel représente 55 % des emplois salariés privés en 2016 et connaît la plus forte croissance récente (+21 % sur la période 2011-2016,) marquée par une progression importante des services collectifs. Comme dans les autres territoires de la métropole, l'administration publique et les services de proximité y sont les plus représentés. Plaine Commune se caractérise cependant par une proportion plus importante d'emplois dans la distribution, notamment le commerce alimentaire et celui de l'habillement, ainsi que dans l'éducation-formation (présence de nombreux établissements scolaires du fait de la jeunesse de la population).



Source Hank, Chiffres 2017

### 1.1.3 Une répartition contrastée de l'activité économique sur le territoire



Localisation des principaux tissus urbains liés à des activités économiques

Source : Plaine Commune – Une Fabrique de la Ville, Document d'orientation stratégique pour le futur PLUi, juillet 2016<sup>71</sup>

#### La Plaine : une vitrine tertiaire

La tertiarisation de l'économie, plus lente dans les années 1990 à Plaine Commune qu'ailleurs, s'est accélérée après 1999. Elle a favorisé le développement de nouveaux quartiers d'affaires, en particulier le quartier de La Plaine à Saint-Denis, dont l'ancienne vocation industrielle a été quasiment effacée par les nouveaux ensembles de bureaux et de logements. Si de nombreux emplois ont été créés, la reconversion accélérée du territoire n'a pas toujours permis une insertion urbaine satisfaisante des entreprises et des activités. Comme dans d'autres territoires, les « grands comptes » ont implanté majoritairement leurs ensembles imposants sous la forme de « campus tertiaires », façonnant des quartiers d'affaires monofonctionnels et dialoguant peu avec leur environnement.

Dans le secteur Pleyel dont la mutation est en cours, et à Aubervilliers, où des parcs d'activités ont été créés, le tissu économique reste plus mixte. Toutefois, les locaux d'activités tendent à se raréfier dans l'ensemble du secteur de la Plaine.

<sup>71</sup> Pour plus de détails sur les tissus à dominante d'activités économiques, on se référera au chapitre « Une mosaïque urbaine » du présent diagnostic.

### ***D'importantes zones d'activités au nord et à l'est, et des secteurs mixtes d'habitat-activités sous pression urbaine***

La vitrine tertiaire que constitue le secteur Plaine - Stade de France ne doit pas masquer la présence des autres composantes économiques sur le reste du territoire, en particulier dans les zones d'activités du nord et de l'est, dominées par les activités industrielles, logistiques, artisanales.

Le passé industriel a légué au territoire de grandes emprises d'activités et d'infrastructures routières, autoroutières, ferroviaires. Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) restent largement présentes sur le territoire (on compte 30 ZAE en intégrant les sous-zones existantes<sup>72</sup>) et incluent de grands parcs d'activités privés tels que les EMGP gérés par ICADE.

La question de la requalification de certaines ZAE, vieillissantes ou peu qualitatives sur le plan des espaces publics, ou de leur densification et de leur mixité fonctionnelle est un enjeu pour le PLUI.

Par ailleurs, Plaine Commune abrite plusieurs secteurs urbains mixtes, en particulier à Aubervilliers et à la Courneuve, au sein desquels subsistent des activités économiques (stockage, artisanat) mêlées plus ou moins étroitement avec les fonctions résidentielles.

Le maintien de ces activités économiques, dans des zones dédiées ou dans des secteurs mixtes, est un enjeu essentiel pour le PLUI. Il est détaillé dans le chapitre IV du présent document.

### ***L'enjeu de préserver la diversité économique***

Aujourd'hui, après la Plaine, c'est la majorité du territoire de Plaine Commune qui est, à des stades divers, en cours de transformation. La multiplication des projets urbains impacte particulièrement le tissu économique historique, c'est-à-dire les entreprises utilisant des locaux d'activités, et ceci pour diverses raisons : une insertion urbaine plus difficile que pour les activités tertiaires : considérées comme sources de nuisances, elles sont systématiquement évincées du voisinage des logements ; une moindre valorisation foncière pour des bâtiments qui sont rarement construits à plus de R+1: les locaux d'activités ne peuvent rivaliser avec les logements, source de spéculations foncière et immobilière fortes.

Entre les années 2000 et 2017, 600 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités mixtes ont été construits, près d'un million de m<sup>2</sup> ont été détruits. Dans les 10 prochaines années, Plaine Commune estime à plus de 165 000 le nombre de m<sup>2</sup> de locaux d'activités situés dans des périmètres de projets d'aménagement. Les projets à même d'accueillir des relocalisations d'entreprises représentent 30 000 m<sup>2</sup> actuellement programmés, dont environ la moitié est en cours de commercialisation.

L'un des enjeux pour le PLUI est de préserver la diversité économique du territoire, et ainsi de favoriser le développement d'activités économiques. Il peut notamment permettre de maintenir et moderniser les principales zones dédiées aux activités au travers du zonage et du règlement ou de maintenir la fonction économique dans les tissus mixtes par un règlement approprié.

---

<sup>72</sup> Chiffre issu du recellement des 9 PLU.



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### La diversité économique et la montée en gamme des zones d'activités

Sur la question du développement économique du territoire, les participants aux ateliers se sont concentrés sur la nécessité de faire monter en gamme les zones d'activités économiques : « *il faut mener une réflexion sur les mutations multifonctions de ces zones [d'activités (...)] et faire qu'elles] permettent des emplois de nature différentes pour tous les habitants du territoire* » (une participante – atelier à Saint Denis). Les participants insistent donc sur la nécessité, selon eux, d'encourager la diversité économique de Plaine Commune en menant une réflexion sur les multiples usages et fonctions des zones d'activité, leur insertion sur le territoire, en préservant les activités artisanales du territoire et en reconnaissant le patrimoine industriel, artisanal, les petites activités économiques dans les villes ainsi que les compétences des habitants.

#### 1.1.4 Un niveau record de transactions économiques entre 2000 et 2016

##### **Données clefs :**

3,3 millions de m<sup>2</sup> d'implantation immobilières de locaux professionnels entre 2000 et 2016 (dont 46 % des surfaces de bureaux et 54 % de locaux d'activités et d'entrepôts)

Les grands comptes concernent moins d'une centaine de transactions, sur plus de 2 500 au total, (environ 5 % des transactions)

2 544 entreprises installées dans 3 327 152 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 1 300 m<sup>2</sup> par entreprise. 561 départs enregistrés, sur 1 156 970 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 2 062 m<sup>2</sup> par entreprise.

La commune de Saint-Denis concentre 56 % des implantations comptabilisées entre 2000 et 2016, (1,8 millions de m<sup>2</sup>), Aubervilliers (624 000 m<sup>2</sup>, 19 %), la Courneuve (290 000 m<sup>2</sup>, 9 %), Stains (189 000 m<sup>2</sup>, 6 %).

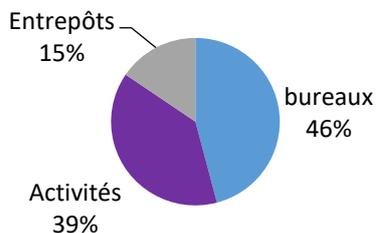
67 % des départs recensés portent sur des locaux d'activités (39 %) et des entrepôts (28 %).

##### **Le poids déterminant des locaux d'activité dans les implantations, malgré la tertiarisation croissante du territoire**

Du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 31 décembre 2016, Plaine Commune a enregistré plus de 3,3 millions de m<sup>2</sup> d'implantations immobilières à la location ou à la vente de locaux professionnels, soit une demande placée d'en moyenne 196 000 m<sup>2</sup> par an.

Ce chiffre considérable montre le dynamisme du marché d'immobilier d'entreprise de Plaine Commune. Il résulte en partie de la croissance du tertiaire, puisque ces transactions concernent à 46 % des surfaces de bureaux. Cependant, les locaux d'activités et les entrepôts restent majoritaires dans les transactions durant cette période avec 54 % des mètres carrés transactés. Cette tendance s'explique par l'histoire du territoire, qui disposait avec La Plaine Saint-Denis de la plus grande zone industrielle d'Europe. Cette spécialisation perdure encore sur la période, malgré les démolitions nombreuses d'anciens locaux industriels.

### La demande placée de 2000 à 2016 par type de locaux



#### ***L'implantation des grands comptes masque le dynamisme des TPE et PME***

Entre 2000 et 2016, 2 544 entreprises se sont installées dans 3 327 152 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 1 300 m<sup>2</sup> par entreprise.

Une forte majorité de ces entreprises sont des TPE ou des PME-PMI, en lien notamment avec le BTP (fourniture de matériel de chantier gros œuvre et second œuvre, entreprises générales et spécialisées de BTP), la maintenance d'équipements techniques (climatisation, chauffage, ascensoristes), le négoce et la location de matériel (matériel électrique, plomberie, location d'engins de chantier, d'outillage, de matériel en tout genre, notamment pour l'audiovisuel).

Quelques grands comptes contribuent à structurer le tissu économique de Plaine Commune :

- Industries culturelles et créatives: INP, Ateliers du Louvre, LPArt, Chenue, Euromédia, EuropaCorp, AMP Visual, Studio Rouchon, ...
- E-commerce : Veepee, Showroomprivé, Brandalley, ...
- Informatique/téléphonie : Samsung, Orange, Dell, GFI informatique, T Systems France, Interxion, Linkbynet, ...
- Banque/Assurance: Générali, Société Générale, LCL, Verspieren, la Banque Postale, Banque de France, Crédit Agricole, Mondial Assistance, Allianz, ...
- Transports: SNCF, SGP, Systra, Alstom, ...
- Agences sanitaires et sociales: ANSM (Agence Nationale de Sécurité du Médicament et des produits de Santé), Agence de biomédecine, HAS (Haute Autorité de santé) ;
- Industrie: Mittal-Arcelor, Valéo, Bostik Findley, Bosch, SCA Hygiene Product, ...

Certains ont un effet d'attraction à l'échelle métropolitaine et génèrent l'installation de bureaux d'études, de filiales ou d'entreprises sous-traitantes, c'est notamment le cas de la SNCF et de la SGP.

Les filières Image, des transports et de l'industrie étaient historiquement présentes. Mais on assiste à l'émergence de nouvelles filières : banque/assurance, agences sanitaires et sociales et surtout la filière e-commerce, ainsi qu'une polarisation croissante des activités culturelles et créatives (Cité du cinéma livrée en 2012, par exemple).

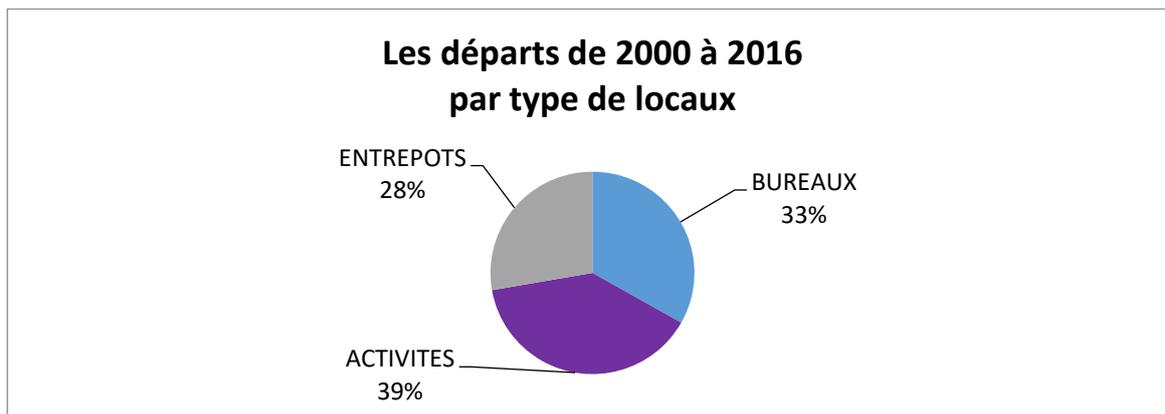
Mais, malgré leur visibilité, les grands comptes concernent moins d'une centaine de transactions, sur plus de 2 500 au total, et représentent donc environ 5 % du total des transactions: la majorité des entreprises du territoire sont de taille moyenne ou petite.

### **Le poids massif de Saint-Denis dans les implantations**

La commune de Saint-Denis concentre 56 % des implantations comptabilisées entre 2000 et 2016, (1,8 millions de m<sup>2</sup>), grâce à la dynamique du secteur tertiaire et à la requalification de locaux industriels. Aubervilliers (624 000 m<sup>2</sup>, 19 %), la Courneuve (290 000 m<sup>2</sup>, 9 %), et Stains (189 000 m<sup>2</sup>, 6 %), connaissent également des livraisons notables de locaux d'entreprises, grâce à leur tissu existant de ZAE et au développement complémentaire de locaux d'activités durant la période 2000-2016.

### **D'importants départs, compensés par les arrivées, traduisant la forte dynamique de renouvellement économique du territoire**

Les départs, observables dans les statistiques des transactions conclues entre 2000 et 2016, atteignent près de 1,2 million de m<sup>2</sup>, et correspondent à des fermetures, des relocalisations, des réductions de surfaces, des départs vers d'autres villes, etc... 561 départs ont été enregistrés, sur 1 156 970 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 2 062 m<sup>2</sup> par entreprise. Cette surface moyenne est supérieure à celle des implantations (1 300 m<sup>2</sup> par entreprise) et traduit la désindustrialisation de Plaine Commune : les locaux d'activités et les entrepôts impactés par les départs ont une taille plus importante que les surfaces de bureaux induites par les implantations. En effet, 67 % des départs recensés portent sur des locaux d'activités (39 %) et des entrepôts (28 %). Cette vague de disparition d'entreprises, est clairement liée aux démolitions de locaux industriels qui ont accompagné la création de nouveaux développements immobiliers, notamment sur la Plaine-Saint-Denis.



Les bureaux se développent sur le territoire, mais dans le même temps sont constatés des départs significatifs d'établissements tertiaires (370 000 m<sup>2</sup> soit 32 %) vers d'autres territoires, notamment Paris et les Hauts de Seine. Avec ces deux départements, on assiste à un double phénomène d'arrivées et de départs en fonction des cycles de l'immobilier d'entreprise francilien. Quand les prix augmentent à Paris et dans les Hauts de Seine, Plaine Commune se renforce en raison de ses loyers attractifs. A contrario, quand les prix diminuent, on enregistre des départs vers ces deux départements les plus attractifs d'Ile-de- France pour les implantations tertiaires.

L'analyse par ville montre que les départs se concentrent à Saint-Denis, au même titre que les implantations : 48 % des départs contre 56 % des arrivées. Viennent ensuite Aubervilliers (14 %) et la Courneuve (12 %). Ainsi, les villes les plus attractives sont celles qui concentrent aussi le plus de départs. On assiste donc dans ces villes, à un fort renouvellement des acteurs économiques.

Entre les implantations et les départs, plus de la moitié du tissu économique s'est renouvelé entre 2000 et 2016. Le solde net entre les arrivées (3 327 000 m<sup>2</sup>) et les départs (1 150 000 m<sup>2</sup>) est positif avec près de 2,2 millions de m<sup>2</sup>, soit 128 000 m<sup>2</sup> par an.

Le solde d'emploi est lui aussi largement positif. A Plaine Commune, de la fin 1999 au 31 décembre 2015, le nombre d'emplois et d'établissements relevant du secteur privé (+ de 1 salarié) s'élève respectivement à 97456 et 8614, soit une progression de 66 % pour les effectifs salariés et de 37 % pour les établissements.

### ***Des évolutions très contrastées selon les villes***

Le développement de l'immobilier tertiaire a fortement impacté Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. Aubervilliers a bénéficié depuis 2000 d'un développement économique diversifié et équilibré : une forte croissance du segment locaux d'activités, mais aussi des locaux tertiaires (Parc Icade).

L'augmentation du marché des locaux d'activités a permis aux villes de La Courneuve et de Stains de renouveler qualitativement leur tissu économique, avec la mutation progressive des entrepôts en locaux d'activités. L'enjeu de ces villes est d'évoluer à présent vers des locaux mixtes, puis à moyen terme vers un immobilier plus tertiaire en fonction des possibilités de chaque territoire.

Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine ont connu un développement immobilier plus limité même si la programmation de locaux d'activités neufs apparaît positive. Ces deux villes enregistrent un début de programmation plus qualitative.

Sur la même période, Epinay-sur-Seine et l'Île Saint-Denis ont concentré une forte croissance de logements souvent au détriment des locaux d'activités. Cette évolution se traduit par un solde net faible ou négatif.

En synthèse, deux tendances ont été à l'œuvre sur le territoire de Plaine Commune en matière de marché d'immobilier d'entreprises entre 2000 et 2016 :

- la tertiarisation de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine,
- la dynamique des activités sur La Courneuve, Stains, et dans une moindre mesure Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine.

Le choix d'Aubervilliers d'un développement équilibré entre un immobilier d'activité et un immobilier tertiaire montre que ce modèle de développement, préservant un tissu économique diversifié, favorable à l'emploi, est possible.

### 1.1.5 Une production neuve et des prix sous pression métropolitaine

#### Données clefs :

Un parc de 2 300 000m<sup>2</sup> de bureaux

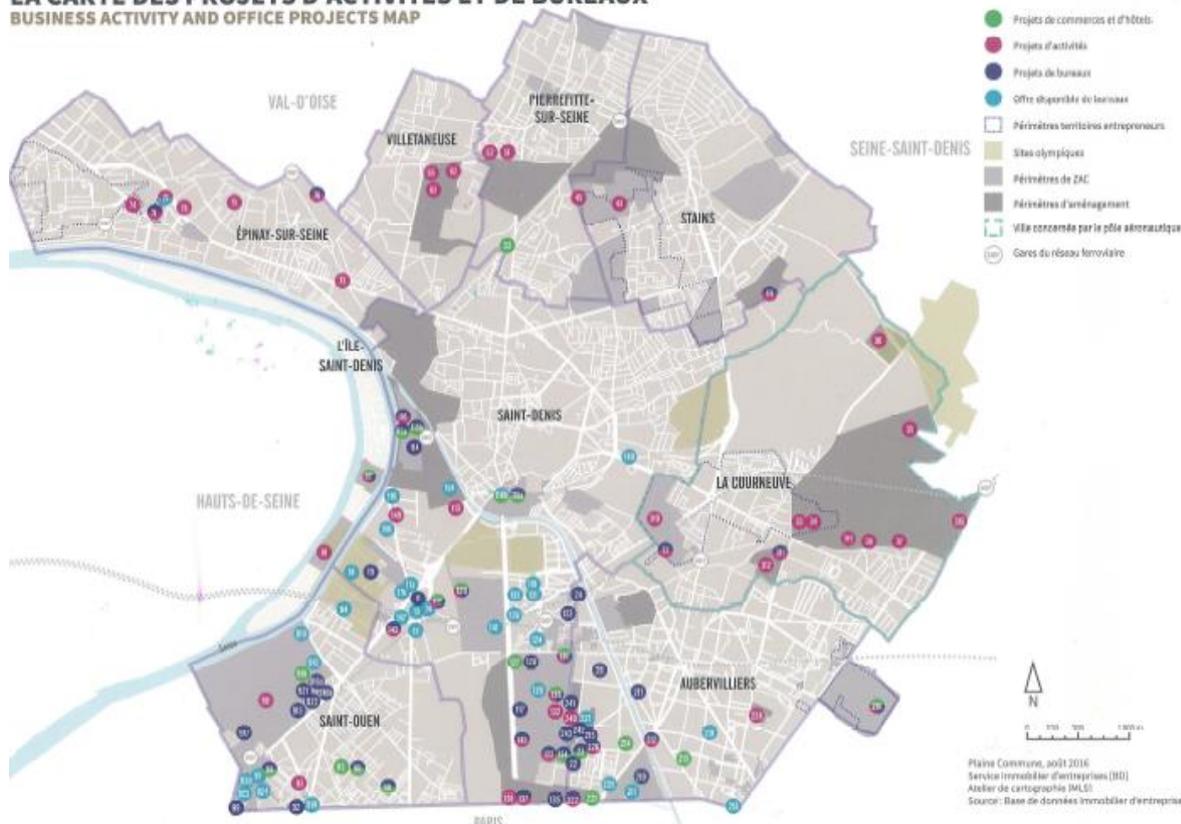
100 000 m<sup>2</sup> de nouveaux locaux économiques par an en moyenne entre 2000 et 2016

500 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités livrés entre 2000 et 2016

Entre 90 et 140 €/m<sup>2</sup>/an pour un local d'activité neuf

Entre 150 et 270 €/m<sup>2</sup>/an pour un bureau rénové

#### LA CARTE DES PROJETS D'ACTIVITÉS ET DE BUREAUX BUSINESS ACTIVITY AND OFFICE PROJECTS MAP



**La production de bureaux : un développement très rapide du parc, des projets encore importants.** Le parc de bureaux de Plaine Commune totalise près de 2,3 Mm<sup>2</sup> (estimation en 2014). Ce stock s'est constitué à un rythme très soutenu entre 2000 et 2016, avec en moyenne 100 000 m<sup>2</sup> livrés chaque année. Ce développement est le fruit de politiques volontaristes en faveur du développement économique tertiaire, mises en place dès l'élaboration du SCoT<sup>73</sup>, et saisissant résolument les opportunités des projets de délocalisation de grands comptes, qui se sont multipliés depuis quinze ans.

<sup>73</sup> Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document stratégique de planification qui détermine à l'échelle de plusieurs communes un projet de territoire. Plaine Commune a adopté son SCoT en 2007. Il a vocation à être remplacé par le SCoT métropolitain à l'horizon 2020.

La place croissante occupée par Plaine Commune au sein de l'offre tertiaire régionale devrait encore s'amplifier à l'avenir, des surfaces importantes étant inscrites dans les projets d'aménagement.

En 2016, le loyer des bureaux neufs était de 240 à 330 €/m<sup>2</sup>/an (à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine), celui des bureaux rénovés de 150 à 270 €/m<sup>2</sup> par an. Par rapport à 2013, le loyer des bureaux neufs est sensiblement stationnaire, tandis que celui des bureaux rénovés a cru de 30 à 50 % environ (100 à 200 €/m<sup>2</sup>/an).

Le territoire a souhaité encadrer la production tertiaire et l'inscrire dans une démarche d'écologie urbaine en signant en 2013 avec les promoteurs une charte « Qualité construction neuve de bureaux ».

#### **La charte « Qualité construction neuve de bureaux »**

*La charte, signée en 2013 par les aménageurs, promoteurs et investisseurs du territoire et intègre des prescriptions et des recommandations s'inscrivant dans une démarche de développement durable.*

*Ses principaux objectifs sont :*

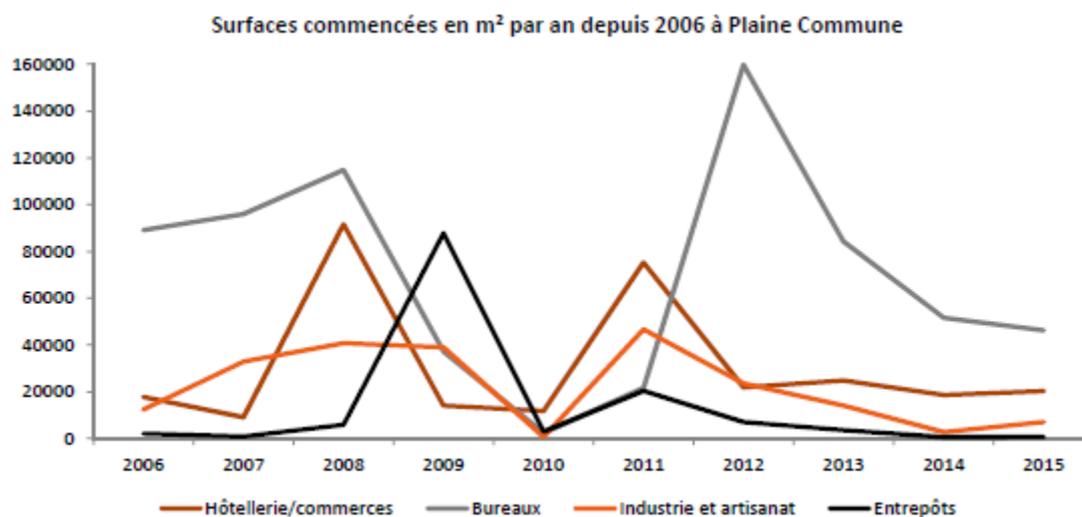
- Favoriser une mixité d'usage et l'animation locale,
- Disposer de constructions pérennes et de qualité au regard d'enjeux environnementaux et sociaux,
- Assurer en amont une maîtrise des coûts d'exploitation, d'entretien et de renouvellement des constructions,
- Limiter le coût des charges,
- Promouvoir une démarche volontariste de développement durable sans brider la créativité des concepteurs,
- Inscrire le projet dans le quartier qui l'accueillera en respectant :
  - *La mixité fonctionnelle : logements, bureaux, commerces et espaces verts,*
  - *Les paysages existants dans leur diversité,*
  - *L'histoire du lieu.*
- Favoriser la réversibilité des bâtiments.

Les questions évoquées par la charte sont particulièrement prégnantes pour le secteur de la Plaine et pour le pôle Pleyel avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

D'autres pistes existent pour renforcer l'ancrage territorial des établissements tertiaires et pourraient venir élargir la charte entreprise-territoire : la mutualisation des services collectifs avec les habitants et le développement de partenariats, dans les domaines de la formation par exemple.

### **Une importante production de locaux d'activités, compensant les disparitions**

L'offre neuve de locaux d'activité est bien moins importante que l'offre de bureaux. Entre 2000 et 2016, la production de locaux d'activités totalise 500 000 m<sup>2</sup>, les surfaces d'entrepôts faisant presque jeu égal avec les locaux industriels. Il s'agit d'un volume de construction important : Plaine Commune a produit 8 fois plus de locaux d'activités que Grand Paris Seine Ouest, et 4,6 fois plus qu'Est Ensemble. Cependant, les nombreuses démolitions effectuées dans le même temps expliquent que le parc total ne s'est pas accru.



Source Hank

Une tension assez vive est observée, ces dernières années, sur le marché régional des locaux d'activités et d'entrepôts. La demande est forte, l'activité se localise d'abord autour de Paris et de Roissy et porte majoritairement sur les moyennes et les petites surfaces (en particulier inférieures à 300 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, on observe une difficulté d'accueil de nouvelles entreprises dans les anciens locaux d'activités qui ne sont plus toujours adaptés aux besoins, la demande se montrant particulièrement exigeante sur la qualité des locaux proposés.

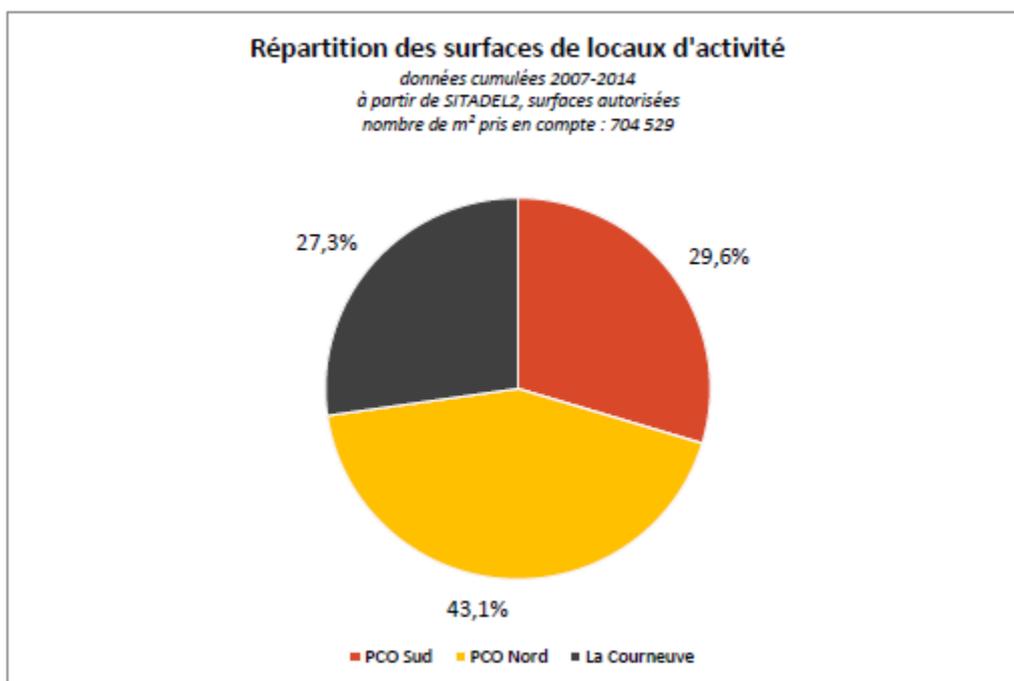
Sur le territoire de Plaine Commune, les loyers des locaux d'activités (entre 90 et 140 €/m<sup>2</sup>/an pour le neuf et entre 70 et 105 €/m<sup>2</sup>/an pour les « secondes mains » en 2016) et des entrepôts (entre 65 et 65 €/m<sup>2</sup>/an pour les « secondes mains » en 2016) sont deux à trois fois inférieurs à ceux des bureaux (et les densités constructibles sont très différentes). En outre, les démolitions vont se poursuivre : Plaine Commune les évalue à au moins 200 000 m<sup>2</sup> dans les 10 ans à venir. Une insuffisance de l'offre est donc prévisible.

La préservation du parc de locaux d'activités, à travers la construction mais surtout par la protection des espaces d'activités économiques apparaît donc comme un enjeu important auquel le PLUi devra contribuer.

### **Une réflexion à développer sur les nouveaux locaux d'activités**

A l'avenir, l'intégration d'une programmation de locaux d'activités dans les opérations d'aménagement devra être incitée dans les projets privés comme publics, afin d'une part, de compenser les m<sup>2</sup> d'activités détruits par les grands projets, de favoriser la mixité fonctionnelle et le développement de l'emploi sur le territoire, mais aussi de répondre à la demande de locaux d'activités avec une offre adaptée aux Très Petites Entreprises (TPE) et aux nouvelles formes d'activités (activités mixtes en milieu urbain, nouvelles fabriques et industrie du futur, co-working et tiers-lieux, *open innovation*...).

Le règlement du PLUi pourrait inciter ce type d'implantation économique nouvelle génération en favorisant la présence d'activités économiques dans les socles des immeubles ou en cœur d'îlot.



### 1.1.6 L'enjeu de l'accès à l'emploi des habitants

#### **Données clefs :**

Un taux d'emploi de la population de 55 %

23 % de chômage

1,6 fois plus d'actifs ouvriers et d'employés que d'emplois destiné aux ouvriers et employés

2 fois plus d'emplois « cadres et intermédiaires » que d'actifs issus de ces catégories socio-professionnelles

201 500 actifs

123 signataires de la charte entreprise-territoire

Un quart des emplois pourvus par des actifs de 50 ans ou plus

#### ***Hausse de l'emploi, mais déséquilibre croissant entre nature des emplois et qualification des actifs résidents***

En 2014, avec 191 000 emplois pour 201 500 actifs (soit 95 emplois pour 100 actifs), Plaine Commune atteint presque un équilibre entre population active et emplois proposés sur son territoire. Ce taux de concentration de l'emploi, relativement équilibré, masque plusieurs phénomènes d'éloignement de la population face aux emplois offerts.

Tout d'abord, le territoire fait face à un taux d'activité<sup>74</sup> de la population plus faible qu'ailleurs : 55 % contre 59 % pour le département, 66 % pour la métropole et 67 % pour la région. Ce niveau s'explique par l'importance du chômage et par un nombre élevé d'habitants en âge de travailler inactifs, surtout parmi les femmes.

Ensuite, le quasi-équilibre emploi/population active dissimule le fort contraste existant entre la nature des emplois et la qualification des actifs résidents. Ainsi, les emplois de cadres et de professions intermédiaires sont très supérieurs au nombre d'actifs résidents de ces catégories (2 fois plus d'emplois « cadres et intermédiaires » que d'actifs issus de ces catégories socio-professionnelles), tandis qu'à l'inverse les emplois d'ouvriers et employés sont bien inférieurs aux effectifs de ces CSP parmi les résidents (62 emplois pour 100 actifs). Cela reflète un problème d'adéquation entre les populations du territoire et les emplois proposés, ou un déficit de formation pour accéder à ces emplois, mais aussi, secondairement, un problème d'attractivité résidentielle pour les populations de cadres. Ces désadaptations se sont aggravées avec le temps.

#### ***Des dispositifs spécifiques pour favoriser la création et l'accès à l'emploi***

Plaine Commune intervient de façon très volontaire sur les politiques d'insertion en lien avec l'emploi ainsi qu'en faveur de la création d'emplois et de l'entrepreneuriat local. L'EPT et ses partenaires ont mis en place un ensemble de dispositifs d'appui.

Les outils et les actions mis en place à Plaine Commune, tels que le programme de Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) ou la charte Entreprise-territoire, ont pour objectif de créer une synergie entre les besoins des entreprises, des actifs et des organismes de formation, de mieux cibler les formations et d'orienter les publics concernés.

<sup>74</sup> Le taux d'activité représente la part de population ayant un emploi dans la population en âge d'avoir un emploi (15-64 ans).

Des opportunités d'emplois semblent aussi se profiler dans l'entreprenariat car l'essor du numérique génère de nombreuses activités économiques chez les non-salariés (autoentrepreneurs, indépendants). L'accompagnement social et la formation de ces entrepreneurs est un enjeu, afin de sécuriser la survie de ces entreprises.

### **La charte entreprise-territoire**

*Créée en 2005 La Charte entreprise-territoire est un dispositif d'actions concrètes proposées aux entreprises qui souhaitent s'engager pour le développement social et économique local de Plaine Commune, au travers de plusieurs aspects significatifs du cadre de vie :*

- Raccourcir les trajets domicile - travail, développer l'emploi local et les échanges locaux,
- Former les salariés dans des structures peu éloignées tant pour la formation initiale que continue,
- Recruter des salariés formés aux métiers en développement,
- Disposer de services à proximité pour les entreprises et les salariés,
- Participer à la vie de la cité, dans la problématique du développement durable.
- Développement des échanges commerciaux
- Favoriser les rapprochements école entreprises

*Une charte individuelle est élaborée pour s'adapter aux spécificités de chaque entreprise et l'engager sur des actions concrètes en faveur du développement local.*

Les dispositifs d'emploi déployés par Plaine Commune ont favorisé le recrutement local, soit à travers les salons de l'emploi (862 recrutements en 2014), soit via les heures d'insertion (3 200 recrutements entre 2010 et 2014). Cette dynamique est également portée par la signature par 123 entreprises de la Charte entreprise-territoire.

Plaine Commune a également la volonté de rendre systématique l'intégration de clauses d'insertion dans les projets et les dossiers de permis de construire. Entre 2010 et 2014, 1 478 702 heures insertion, correspondant à 822 équivalents temps plein et à 3 200 recrutements ont été réalisées, dans le cadre des projets de l'ANRU, des marchés privés, de la commande publique interne et également celle des différentes villes du territoire. En 2012, les clauses sociales ont permis la réalisation de 973 contrats pour une durée moyenne de contrat de 2,4 mois. Les grands projets des prochaines années (notamment les chantiers des JOP2024 et du Grand Paris Express) constitueront de nouvelles occasions de développement pour l'emploi local, notamment grâce aux clauses d'insertion et à la prise en compte par les promoteurs de la question des retombées économiques locales.

Enfin, des missions locales et Maisons pour l'emploi, réparties dans toutes les villes du territoire, proposent de multiples conseils et services gratuits en faveur de l'emploi (ateliers, accompagnement dans les démarches, accès internet). Un suivi personnalisé pour les 16-25 ans et les bénéficiaires du RSA Socle, qui constituent une population particulièrement précaire sur le territoire, est proposé au sein des missions locales.

3 zones franches urbaines ont en outre été créées sur le territoire en 2004, à proximité des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, pour accompagner des projets de réhabilitation de zones d'activités, de revitalisation commerciale et de création d'activité : à Epinay-sur-Seine, la Courneuve, Aubervilliers et Stains.

Enfin, le dispositif « Arc de l'innovation », projet porté par la ville de Paris, Est Ensemble, Grand Orly Seine Bièvre et Plaine Commune, a pour objectif de développer et d'intégrer l'innovation dans les quartiers populaires, de part et d'autre du périphérique Est, de la porte Pouchet à la porte de Vanves. Il répond à un triple défi : créer une dynamique de développement économique, améliorer l'environnement urbain et créer des emplois dans ces quartiers qui rencontrent des difficultés mais qui bénéficient aussi d'une population jeune et dynamique, d'une diversité culturelle, d'un potentiel foncier (friches urbaines, transformation des abords du périphérique...) et d'axes de transport.

### ***Des besoins prospectifs à mettre en relation avec la qualification des populations***

Le vieillissement des actifs et les besoins croissants de la population et des entreprises génèrent un besoin potentiel massif de main-d'œuvre.

À Plaine Commune, selon l'INSEE, en 2012, un quart des emplois était occupé par des actifs âgés de 50 ans ou plus (44 000 salariés et non-salariés). La perspective de leur départ en retraite induit un besoin potentiel de renouvellement, notamment chez les cadres des services administratifs, comptables et financiers, les agents d'entretien, les enseignants et les conducteurs de véhicules.

Par ailleurs, certains métiers, correspondant aux besoins des populations et des entreprises, sont en croissance. L'accompagnement de cette dynamique induit des besoins à anticiper, particulièrement dans les services à la population (infirmiers et sages-femmes, aides à domicile et aides ménagères, cuisiniers, employés de maison et assistantes maternelles) ou aux entreprises (employés administratifs, cadres du BTP ou de la banque et des assurances, personnels des études et de la recherche).

Enfin, les entreprises du bassin d'emploi de la Seine-Saint-Denis Ouest signalent des besoins de recrutement pour les métiers d'agent de gardiennage et de sécurité, d'attaché commercial, de professionnel des activités artistiques ou de conducteur de véhicules (enquête Besoin de main-d'œuvre de Pôle emploi 2016).

Néanmoins, malgré une forte demande dans certains de ces secteurs, le recrutement local reste problématique : sur 8 530 projets de recrutement recensés par Pôle Emploi en 2017 à Plaine Commune, 33 % sont jugés difficiles.

L'ensemble de ces besoins potentiels peut répondre à deux objectifs. Tout d'abord, il s'agit d'accompagner l'évolution des besoins de la population présente (résidente ou non), dont la forte progression génère une demande croissante dans des activités comme l'accueil à la petite enfance, l'enseignement, le bâtiment, les transports en commun, la gestion des déchets et les services de proximité. En outre, ces besoins en recrutements peuvent offrir l'opportunité à la population résidente, fortement touchée par le chômage (23 % au sens du recensement de la population contre 13 % dans la Métropole du Grand Paris), d'améliorer son insertion sur le marché du travail.

## 1.2 Grands projets et filières à enjeux

### 1.2.1 De grands projets pourvoyeurs d'emplois

#### **Données clefs :**

12 milliards d'euros investis sur le territoire à travers des opérations publiques et privées d'ici 2030

Un potentiel de près de 8 000 emplois (ETP) et de 3 milliards d'euros pour les entreprises locales sur le territoire de Plaine Commune.

119 000 et 247 000 emplois directs ou indirects sur la période 2017-2034 potentiellement créés par les Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, dans l'ensemble.

Au cours des années 1990-2010 Plaine Commune a su accueillir avec succès de grands projets - le Grand Stade et de très importants établissements tertiaires - installant ainsi dans la Plaine deux «centres d'affaires» entièrement nouveaux, desservis par les gares du RER D et B. Mais ces centralités sont demeurées partielles, trop monofonctionnelles, intermittentes (ne vivant que les jours des manifestations et aux heures de bureaux), avec un ancrage local et une insertion dans leur environnement urbain perfectible. Dans le secteur du Millénaire, l'arrivée du centre commercial et des sièges tertiaires ont créé une centralité encore relativement isolée.

L'arrivée des nouveaux grands projets dans les années à venir constitue donc un défi d'intégration urbaine des activités économiques. Par ailleurs, ces projets, par les emplois directs et indirects qu'ils doivent générer, constituent des facteurs majeurs de croissance économique.

#### **La création d'emplois induite par la dynamique du territoire bâtisseur**

La dynamique de transformation urbaine du territoire (grands projets, amélioration de l'accessibilité, importance de la construction neuve) induit une importante création d'emplois directs ou indirects.

D'ici 2030, le territoire de Plaine Commune accueillera d'importants travaux de BTP:., grand hôpital de Saint-Ouen-sur-Seine, zones autour des 9 gares du Grand Paris Express et de la Tangentielle Nord, accueil des JOP de 2024, les projets ANRU etc. 16 000 logements ont en outre été livrés entre 2010 et 2015 et 25 000 sont programmés entre 2016 et 2020. Grâce aux chartes entreprise-territoire et aux clauses d'insertion, ces chantiers pourront être d'importants vecteurs de création d'emplois pour les habitants du territoire.

Le prolongement de la ligne 14 à Pleyel et de la ligne 12 à la Mairie d'Aubervilliers, et surtout la construction des lignes 15, 16 et 17 du réseau Grand Paris Express vont donner une nouvelle ampleur à l'accessibilité métropolitaine, élément clef du développement économique de Plaine Commune.

## **La promesse de développement apportée par les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024**

Dans sa globalité, le projet JOP 2024 permettra d'améliorer l'esthétique urbaine et le fonctionnement du territoire et donc de renforcer son attractivité touristique, économique et résidentielle.

Selon l'étude du CDES<sup>75</sup>, sur la période 2017-2034, les Jeux permettront de créer globalement entre 119000 et 247000 emplois, et devraient générer 3,5 milliards d'euros de recettes liées au tourisme.

De nouveaux emplois seront créés dans le domaine du BTP, de l'accueil touristique et événementiel, de la transition écologique, mais aussi dans la fourniture de biens et services. Ce sont donc des filières stratégiques qui pourront être créées ou confortées au-delà des entreprises déjà implantées sur le territoire. La main-d'œuvre de Seine-Saint-Denis verra ses compétences et son employabilité future renforcées, si des filières de formation sont développées dans ces domaines.

Les marchés publics des sites des JOP de 2024 comportent 10 % de clauses d'insertion<sup>76</sup>. En outre, par le biais de l'allotissement dans les marchés publics, et par l'incitation à l'allotissement des marchés privés, un objectif de 25 % du montant des marchés de travaux attribués à des entreprises locales est visé. Ainsi, ce sont 375 millions d'euros de travaux estimés qui pourraient être attribués à des entreprises locales, tandis qu'1,75 million d'heures d'insertion pourront être réalisées sur les différents chantiers mis en œuvre.

Grâce à ces dispositions, le territoire a évalué les retombées suivantes sur l'emploi et sur l'économie locale à partir de montants de travaux estimatifs extraits du plan de financement des JOP acté en novembre 2016 par le gouvernement:

	<b>Montant travaux</b>	<b>Retombées économiques locales</b>	<b>Heures d'insertion</b>	<b>Nombre d'ETP insertion</b>
Sites JOP en IDF (dont Plaine Commune)	2 144 518 000	428 903 600	2 501 938	1 564
Sites JOP à Plaine Commune	1 593 587 000	318 717 400	1 859 185	1 162

Ces objectifs s'inscrivent dans la dynamique d'une « zone de solidarité », telle qu'elle avait existé au moment du mondial de football 1998 et reconduite de fait pour les grands événements et plus récemment sur le projet du « Millénaire » (couvrant les arrondissements parisiens limitrophes et plusieurs villes de Seine-Saint-Denis). Le périmètre de cette zone est discuté et doit être validé par les élus.

Une convention commune entre les 4 EPT de la Seine-Saint-Denis et le CD93 devraient permettre de s'assurer que les retombées économiques bénéficient à l'ensemble du département.

<sup>75</sup> Le Centre de Droit et d'Economie du Sport (CDES) est un laboratoire de recherche de l'université de Limoges

<sup>76</sup> Une « charte en faveur de l'emploi et du développement territorial pour les opérations de construction liées à l'organisation des jeux olympiques et paralympiques de 2024 » a été adoptée le 5 juillet 2018 par le conseil d'administration de la SOLIDEO.

### Synthèse des retombées locales espérées des grands projets

L'ensemble des projets des 10 prochaines années sur les 9 villes de Plaine Commune représente 12 milliards d'euros d'investissement (en fonds publics et privés) et pourrait permettre de créer près de 8 000 emplois (équivalent temps plein) et près de 3 milliards de retombées économiques pour les entreprises locales.

- **ANRU** = 800 millions € investis – 600 emplois – 200 millions € de retombées locales
- **Grands projets d'aménagements** = 4 milliards € investis – 3 000 emplois – 1 milliard € de retombées locales
- **Projet Pleyel** = 2,5 milliards € investis – 1 800 emplois – 625 millions € de retombées locales
- **Projets de transports** = 3 milliards € investis – 1 500 emplois – 650 millions € de retombées locales
- **JOP** = 1.5 milliards € investis – 1 100 emplois – 375 millions € de retombées locales

Source : Plaine Commune

## 1.2.2 Un positionnement touristique à consolider

### **Données clefs :**

4 000 chambres d'hôtel dans 38 établissements

2 millions de spectateurs par an au Stade de France

5 millions de visiteurs par an aux Puces de Saint-Ouen-sur-Seine

134 000 visiteurs en 2016 pour la Basilique de Saint-Denis

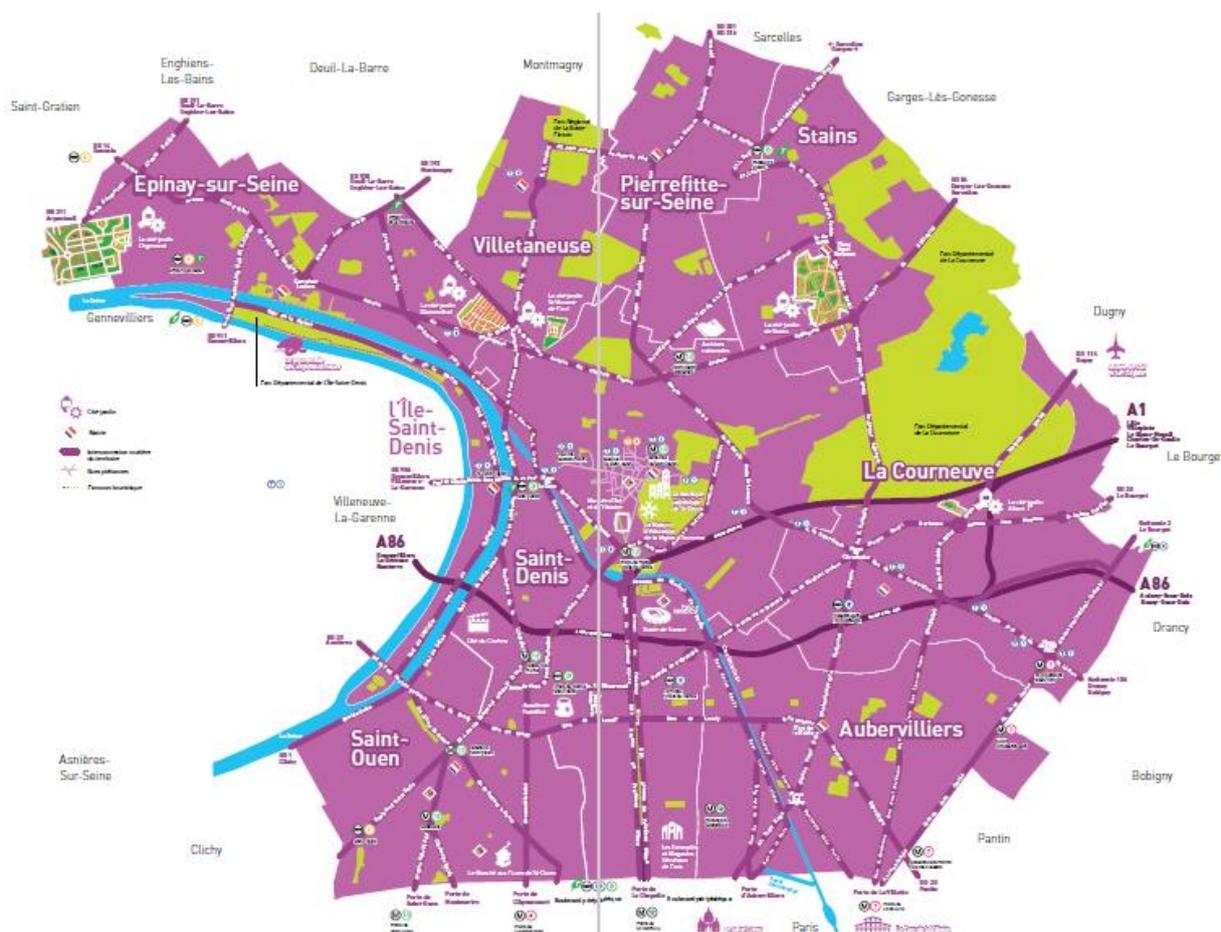
50 000 mélomanes au Festival de Saint-Denis

2 hôtels prévus en héritage des JOP2024 sur le site du village olympique

Avec 46 millions de touristes dont 58 % de Français et 42 % d'internationaux, 172 millions de nuitées et un séjour moyen de 3,7 nuits, l'Ile-de-France est la première région touristique au monde. La Seine Saint-Denis capte 5 % de la fréquentation francilienne (2015).

En Ile-de-France, les emplois dans des entreprises dont la principale activité est le tourisme s'élevaient en 2015 à 524 000 (soit 9 % de l'ensemble des entreprises de la région). Les principaux secteurs sont la restauration (42,9 %), les transports (22,8 %), les activités culturelles et de loisirs (13,6 %), l'hébergement (6,6 %). La dépense moyenne par touriste, hébergement compris, est de 121 € par jour et les recettes touristiques globales ont été estimées à 20,8 milliards d'euros. **A Plaine Commune, le tourisme représente 3835 emplois en 2016, ce qui constitue un poids relativement faible.**

La Seine-Saint-Denis dispose du nombre d'entreprises touristiques le plus important (12 %) de la région, après Paris (39,1 %). En 2015, 17,5 % de la création d'activités touristiques en Ile-de-France s'est localisée en Seine-Saint-Denis (et 26,4 % à Paris). Les emplois étaient répartis pour 46,7 % à Paris et 12,7 % en Seine-Saint-Denis (2<sup>e</sup> position).



### ***Patrimoine protéiforme et cultures vivantes : vers un positionnement touristique alternatif***

La richesse patrimoniale est un atout important de Plaines Communes, qu'elle soit naturelle ou bâtie, artistique, matérielle ou immatérielle. Pourtant, elle demeure insuffisamment connue et mise en valeur. La qualité d'espaces comme le parc Georges-Valbon ou le parc de L'Île-Saint-Denis justifierait une renommée bien plus large ; de même pour la diversité du patrimoine architectural, surtout connu pour la basilique de Saint-Denis, le Stade de France, ou les puces de Saint-Ouen-sur-Seine, et pourtant constitué de monuments religieux de premier plan, de bâtiments industriels, d'immeubles d'habitation, de cités-jardins, de grandes pièces contemporaines ou d'ouvrages d'infrastructure.

L'histoire industrielle, sociale et ouvrière du territoire a permis la constitution d'un riche patrimoine architectural : la cité-jardin de Stains, celles d'Orgemont et Blumenthal à Épinay-sur-Seine, l'architecture de Lurçat, de Renaudie ou Gailhoustet, ou encore les anciens locaux Christoffle à Saint-Denis. Il existe un potentiel encore inexploité dans ce domaine, tels que les centrales EDF ou les cathédrales SNCF. Le label « Villes et Pays d'art et d'histoire » a été attribué en 2014 au territoire par le Ministère de la Culture. Cette reconnaissance nationale témoigne de l'intérêt et de la diversité du patrimoine territorial.

Plaines Communes présente une concentration exceptionnelle de grands établissements culturels dont beaucoup sont labellisés, connus au niveau national et attractifs au niveau régional.<sup>77</sup>

<sup>77</sup> Voir partie 3.4 du présent chapitre

Enfin, le patrimoine naturel repose en particulier sur la Seine et le canal de Saint-Denis. Plaine Commune dispose d'un patrimoine fluvial important, déjà exploité par des croisiéristes dont l'offre connaît un succès grandissant (avec notamment des croisières à thèmes : artistique ou historique), mais aussi des installations flottantes supports d'animation au bord de l'eau et depuis quelques années, des bateaux de passagers naviguant sur le canal Saint-Denis pour desservir le Stade de France.

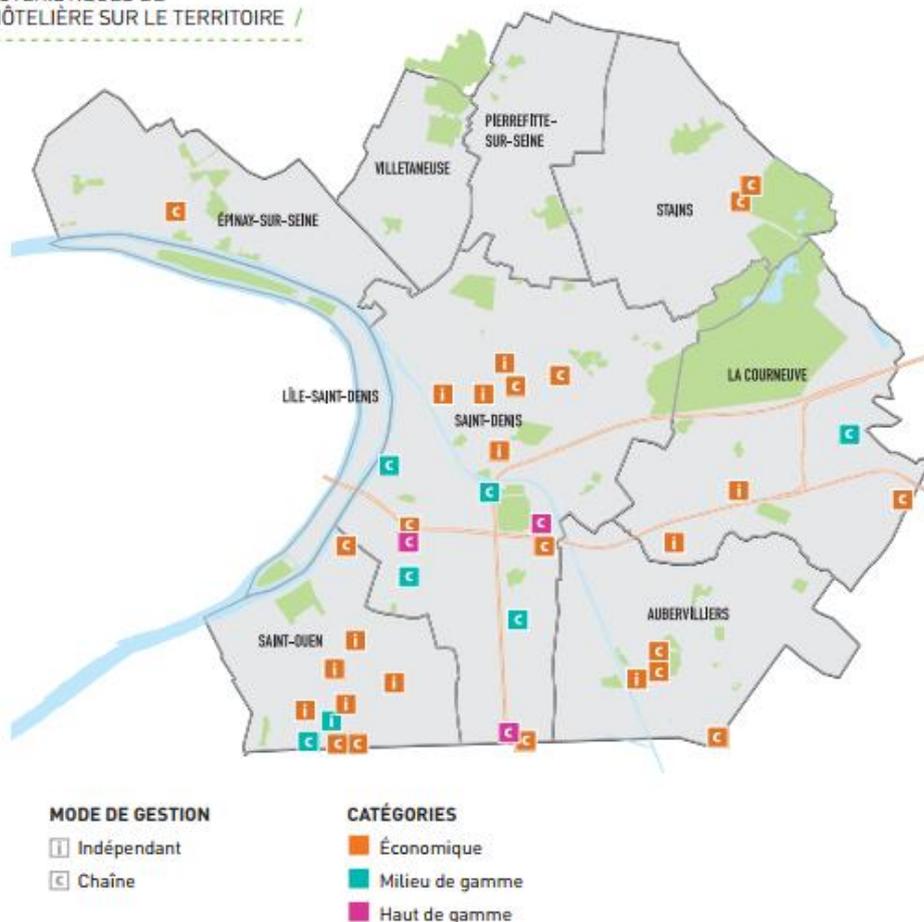
Le tourisme d'agrément sur le territoire s'appuie aussi sur un riche patrimoine immatériel qui se traduit notamment dans la programmation artistique. Si de grands événements sportifs et musicaux variés sont présentés au Stade de France, une programmation structurée à l'échelle du territoire valorise le territoire et son identité singulière : Festival de Saint-Denis, Festival Métis, Festival Villes de musiques du monde... Différents acteurs travaillent au développement de l'ancrage et de l'identité territoriale, parmi lesquels Artefact93 et Franciade qui édite et commercialise des objets dérivés du patrimoine territorial.

Le Schéma touristique 2018-2022 entend notamment positionner Plaine Commune dans la Destination Paris avec son identité propre, en développant un **tourisme participatif, solidaire et durable** en lien étroit avec les habitants. La dynamique du Territoire de la culture et de la création, le développement de l'industrie numérique et audiovisuelle, l'ancrage de l'activité artisanale mais aussi les savoir-faire d'une population multiculturelle et la créativité du territoire en matière de cultures urbaines dessinent de nouveaux horizons pour le tourisme culturel.

La mise en valeur des cultures urbaines donne par exemple lieu, l'été, à la performance « Street-Art Avenue Grand Paris » : le long du canal Saint-Denis, artistes et collectifs investissent différents éléments du paysage : mobilier urbain, bâtiments industriels, piliers de pont, sol... pour créer un itinéraire *street art* qui s'enrichit de nouvelles œuvres pérennes chaque année. Par ailleurs, toute l'année sont proposées des visites d'ateliers (6b) ou encore des parcours et des visites guidées dans les villes à la découverte des œuvres de *street-art*.

## Un parc hôtelier polarisé à proximité des axes de transport, standard et insuffisant pour répondre à la demande

/ LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE HÔTELIÈRE SUR LE TERRITOIRE /



Source : Schéma hôtelier de Plaine Commune

Plaine Commune dispose d'un parc de 38 hôtels représentant une capacité totale de 3 966 chambres. L'offre est principalement concentrée dans le sud du territoire, le long des axes routiers et à proximité des dessertes en transport en commun. Le secteur du périurbain concentre à lui seul 53 % de la capacité hôtelière. Viennent ensuite le secteur Landy Pleyel/Stade de France : 34 % de l'offre ; le secteur La Courneuve/Bourget : 7 % de l'offre ; le Secteur Nord Plaine Commune : 6 % de l'offre.

Plaine Commune a connu ces dernières années une forte augmentation de sa demande hôtelière, issue notamment de l'importante clientèle d'affaires. Le développement hôtelier observé sur le territoire se révèle insuffisant pour répondre à cet afflux de visiteurs. Le besoin a été estimé à environ 3 500 chambres supplémentaires d'ici 2025 par le schéma directeur hôtelier 2015-2020.

Au déficit du nombre de chambres constaté sur le territoire, s'ajoute une prédominance de l'offre hôtelière économique. L'hôtellerie économique (entre 0 et 2 étoiles) concentre près des trois quarts de l'offre de chambres, soit 71 % de l'offre totale. L'offre haut de gamme (4 étoiles) est très peu représentée (11 % de la capacité totale). Enfin, certains segments hôteliers sont absents ou quasi absents : hôtels conférences, hôtels de luxe 5 étoiles, hôtels dits « gros porteurs » (plus de 500 chambres), résidences de tourisme d'affaires (1 seule unité), auberges de jeunesse.

Les chaînes intégrées représentent près de 90 % de l'offre totale en chambres. Le groupe AccorHotels est le plus présent sur le territoire (72 % de l'offre totale) avec ses différentes enseignes : Formule 1, Ibis, Ibis Styles, Novotel... D'autres groupes sont également présents : B&B Hôtels, Louvre Hôtels ou encore Marriott.

La répartition de l'offre est inégale. La plupart des hôtels « super économiques » et « indépendants » sont situés dans les centres-villes (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine). Le secteur périphérique et le secteur Landy Pleyel/Stade de France proposent une offre de chaîne plus diversifiée.

Catégorie	Nombre d'hôtels	Nombre de chambres	Répartition
Super Économique (0* /1*)	14	1 212	31 %
Économique	13	1 603	40 %
Milieu de gamme (2* et 3*)	8	713	18 %
Haut de gamme (4* et 5*)	3	438	11 %
TOTAL	38	3 966	100 %

Source : Schéma directeur hôtelier

### ***Tourisme d'affaires : un potentiel de développement complémentaire de l'offre parisienne***

Le tourisme d'affaires (les congrès et conventions d'entreprises, les foires et les salons, les voyages de motivation et les séminaires d'entreprises, les voyages d'affaires individuels) représente 41 % des nuitées hôtelières en Île-de-France, avec des retombées importantes en matière d'économie et d'image. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le territoire de Plaine Commune qui abrite un secteur tertiaire important et jouit d'une position stratégique : accessibilité depuis Paris, proximité de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, des parcs d'expositions du Bourget et de Villepinte.

Le Grand Paris conserve sa position de leader mondial sur le terrain des congrès et salons, bien que talonné par de nouvelles capitales mieux équipées ou moins chères. A cet égard, Plaine Commune présente un potentiel d'accueil en matière de tourisme d'affaires.

Un nouveau centre de conférences sur le territoire de Plaine Commune répondrait à de véritables besoins pour la région parisienne, en matière de tourisme de congrès parallèlement au futur International Trade Center (4 000 chambres) dans la zone de Roissy<sup>78</sup>.

### ***Un nouveau segment à encadrer : l'hébergement chez les particuliers***

Le développement des plateformes internet a enrichi l'offre d'hébergements touristiques marchands, même si une partie de l'offre des particuliers existait auparavant, en dehors de ces canaux. En 2016 en France, d'après une étude publiée par l'INSEE, les logements touristiques de particuliers proposés par Internet draineraient environ 16 % des nuitées touristiques, aux côtés des hôtels, des campings, ou des résidences de tourisme.

<sup>78</sup> D'après le Schéma Touristique Communautaire

Ces logements deviennent donc une composante significative des hébergements touristiques marchands. La fréquentation par l'intermédiaire des plateformes représenterait ainsi 11 % de la fréquentation totale d'hébergements en 2016 (contre 9 % en 2015). D'après cette étude de l'INSEE, le marché en Île-de-France serait cependant arrivé à maturité.

Les chambres d'hôtes contribuent à l'économie du territoire, et complètent une offre d'hébergement carencée à Plaines Communes. On peut s'attendre à un impact significatif des JOP2024 sur l'opportunité de louer son logement pour les particuliers. Les deux dernières éditions des JOP à Londres et Rio ont été marquées par une envolée des tarifs hôteliers (401 euros en moyenne à Londres en 2012, 174 euros à Rio en 2016). Si Londres avait interdit aux particuliers de mettre leurs logements en location, Rio avait tiré parti de cette offre complémentaire dans une situation déficitaire. Le CIO avait ainsi choisi Airbnb comme partenaire exclusif. L'hébergement proposé par des particuliers pourrait permettre de fixer sur le territoire des touristes qui n'auraient peut-être pas pu y trouver d'hébergement à proximité de sites olympiques majeurs et auraient reporté leurs recherches sur d'autres territoires mieux dotés, comme Paris. Néanmoins, comme dans toutes les grandes villes où cette pratique s'est fortement développée ces dernières années, il conviendra d'encadrer le phénomène pour en limiter les effets de professionnalisation et la confiscation des biens d'habitation au profit de l'hébergement touristique.

### 1.3 Les filières et activités stratégiques, soutenues par Plaine Commune

#### Données clefs :

8 242 salariés de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), soit 4,3 % des salariés du territoire

12 449 emplois dans les activités liées au numérique

L'ESS représente 762 établissements employeurs (soit 5,3 % des établissements employeurs du territoire) et 210 millions de rémunérations brutes (soit 2,8 % des rémunérations brutes du territoire)<sup>79</sup>

Outre les filières socles, particulièrement structurantes en termes d'emplois, comme le BTP ou le négoce, Plaine Commune cherche à conforter certaines filières porteuses d'identité et de différenciation pour le territoire<sup>80</sup>. Cette politique s'est historiquement appuyée sur le poids de l'industrie, puis s'est organisée autour des activités liées à l'audiovisuel et au cinéma qui ont connu un fort développement depuis le début des années 1990. Les activités numériques et les industries créatives ont hérité de cette reconnaissance de potentiel et de l'appui qui en a résulté. Le projet du Grand Paris est venu hisser à l'échelle métropolitaine le positionnement stratégique de Plaine Commune, identifié comme « territoire de la culture et de la création ». Aujourd'hui, deux autres filières sont également soutenues par Plaine Commune car porteuses de sens pour le territoire et ses habitants : l'économie sociale et solidaire et l'agriculture urbaine.

#### 1.3.1 Les activités culturelles et créatives, marqueurs du territoire

Identifié comme « Territoire de la Culture et de la Création » au sein du Grand Paris, Plaine Commune se distingue par la richesse de son tissu économique et par l'essor des activités culturelles et créatives, allant des arts vivants et de l'artisanat aux entreprises de design et aux industries techniques du cinéma, (avec la Cité du cinéma notamment) et aux autres studios et activités audiovisuelles. Si les acteurs artistiques et culturels – équipements, associatifs, individuels, se répartissent sur l'ensemble du territoire, les industries culturelles et créatives s'implantent surtout dans le sud de Plaine Commune, pour la proximité avec Paris, l'excellente desserte en transports et en très haut débit numérique.

Avec 8 358 emplois, le secteur de la culture et de la création est important à Plaine Commune au sein de l'ensemble des territoires du Nord Est francilien (48 % des emplois de ce secteur sont situés à Plaine Commune), bien que cette importance soit à relativiser face à la prédominance parisienne (15 fois plus d'emplois qu'à Plaine Commune). Les activités de la création relèvent d'emplois très diversifiés dans des établissements de différentes tailles (TPE pour l'artisanat d'art, PME et grands groupes pour les TIC et les médias). Les activités de la création ont été dynamiques de 2005 à 2010 avec une augmentation du nombre de salariés de 61 % soit environ 6 300 salariés supplémentaires. Cependant, ce secteur est globalement en perte de vitesse sur le territoire (-8 % d'emplois depuis 2011), alors que dans le même temps les territoires du Nord-Est ne perdent que 3 % des emplois du secteur ; en particulier les filières à forte plus-value comme le cinéma, l'audiovisuel, la musique, l'édition, ou la publicité.

La culture et la vitalité créative sont des marqueurs du territoire. Les villes de Plaine Commune sont depuis longtemps reconnues comme des laboratoires artistiques, en particulier dans le champ des

<sup>79</sup> Source : site internet de Plaine Commune.

<sup>80</sup> Ainsi, les filières désignées comme stratégiques ici ne constituent pas forcément les filières les plus pourvoyeuses d'emplois ou en croissance, mais celles qui semblent stratégiques à Plaine Commune pour des questions d'identité et de plus-value territoriale, et pour lesquelles l'EPT développe des politiques ciblées de soutien.

cultures urbaines. Dans le Contrat de Développement Territorial (CDT), Plaine Commune s'est donné pour objectif de considérer la culture et la création comme le fil rouge du développement du territoire, en imprégnant d'une démarche culturelle et artistique l'ensemble de ses politiques publiques, au premier titre desquelles l'aménagement du territoire, le renouvellement urbain, l'habitat. En écho à la politique de lecture publique territorialisée, la démarche se traduit par la mise en valeur des éléments culturels du territoire en s'appuyant sur des bâtiments repères et des parcours « patrimoniaux », ou encore par la promotion de la place de l'art dans la ville, le développement d'œuvres dans l'espace public, la mise en place d'aventures artistiques et culturelles, le temps du chantier et de manière pérenne, dans toute opération d'aménagement. Autour de cette démarche, il s'agit de mettre en synergies artistes, acteurs culturels, économiques, universitaires, aménageurs et habitants. Les artistes eux-mêmes se voient missionnés pour mettre en œuvre ces cahiers des charges. L'axe « culture et création » est aussi un moyen pour Plaine Commune de mettre en avant des dispositifs d'innovation, à la fois dans les formes et les pratiques urbaines, économiques et sociales. Il s'agit d'agir pour une ville plus participative, plus solidaire et plus écologique par la culture et la création.

Enfin, « la culture et la création » constitue une filière à forte valeur ajoutée, levier de développement territorial de plus en plus stratégique pour l'attractivité et les économies métropolitaines. En témoignent les projets lauréats des sites de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, qui font la part belle à ces filières (site Babcock de La Courneuve ; ancienne piscine municipale de Saint-Denis).

Plaine Commune contribue à sa structuration et à son développement en garantissant la création de locaux d'activités adaptés aux besoins spécifiques et en communiquant plus largement sur l'émergence de cette filière sur le territoire. En lien avec les dispositifs de gouvernance existants (Cap Digital et Pôle Média Grand Paris), Plaine Commune et les communes du territoire œuvrent, par exemple, à fédérer l'ensemble des acteurs locaux engagés. Elles participent, par ailleurs, au développement du secteur du cinéma autour de la Cité du Cinéma et de l'audiovisuel avec les sociétés de production.

Enfin, un travail particulier est mené depuis 2016 autour des Fabriques culturelles, définies ainsi :

- Ce sont des projets collectifs, au croisement d'activités culturelles, sociales, de l'économie sociale et solidaire.
- Ils s'incarnent dans un lieu physique, souvent patrimonial et/ ou dans un site en mutation, un lieu ouvert sur la ville.
- Ce sont des projets à haute créativité et innovation artistique, notamment pour des artistes émergents, et qui proposent parfois un accompagnement professionnalisant.
- L'usage des lieux est à la fois privé – lieux de travail propres à chaque utilisateur ; et public – lieux régulièrement ouverts aux habitants, en proximité, s'inscrivant dans la vie locale.
- Ce sont des ruches économiques, porteuses d'un modèle encore à stabiliser.
- Ce sont des lieux d'emploi, de développement économique et urbain, des lieux de vie pour le territoire – à valeur d'utilité sociale.

Une étude menée auprès de quatre de ces Fabriques (les Poussières et la Villa Mais d'Ici à Aubervilliers, le 6B à Saint-Denis, Mains d'Œuvres à Saint-Ouen-sur-Seine) a mis en évidence leur poids économique (1 500 salariés et travailleurs indépendants concernés, 10 M€ de chiffre d'affaires annuel).

Un cadre d'action adopté en 2017 ouvre la porte à un accompagnement renforcé des Fabriques culturelles, autour de 4 grandes orientations : le renforcement des mises en réseaux, le développement d'une ingénierie économique spécifique au service de ces acteurs, la participation à leur structuration financière et la définition d'une stratégie immobilière dédiée.

Les liens avec la filière numérique sont étroits. Les activités créatives sont à la fois artistiques et culturelles, mais également centrées sur les technologies de l'information et de la communication (TIC). Près de 2 salariés sur 3 du secteur de la création travaillent dans les TIC. Les activités liées aux TIC se sont fortement développées en 5 ans (+166 % de salariés). Elles regroupent la majorité des

salariés travaillant dans le secteur de la création (65 %). Les activités des médias représentent également une part importante (19 %) de l'emploi dans le secteur de la création qui a été dynamique de 2005 à 2010 avec une augmentation du nombre de salariés de 61 % soit environ 6300 salariés supplémentaires.

### 1.3.2 Le numérique : un secteur en croissance, un choix stratégique pour le territoire

Les activités liées au numérique rassemblent 12449 emplois, chiffre marqué par une progression de 50 % depuis 2011. Dans l'ensemble des territoires du Nord-Est de l'Île-de-France (Est Ensemble, Grand Paris Grand Est, Paris Terre d'Envol, Roissy Pays de France, Plaine Commune) Plaine Commune accueille 55 % des emplois du secteur et, parmi les collectivités voisines, se situe juste derrière Paris.

Le secteur numérique concentre un grand nombre d'acteurs sur le territoire. Il regroupe les entreprises des secteurs producteurs de biens et de services numériques ainsi que leurs écosystèmes : informatique, électronique professionnelle et grand public, services de télécommunications, logiciel, jeux vidéo... Plaine Commune a choisi de faire de ce secteur l'une des pièces maîtresses de son développement économique et un axe fort pour la création d'emplois en direction de ses habitants<sup>81</sup>. De plus, les industries de l'information et de la communication travaillent souvent avec celles de la culture et de la création, filières également identifiées comme stratégiques.

La progression du numérique dans le territoire est tirée par les 4 848 emplois dans les télécommunications sans fil, sous-secteur composé quasiment intégralement du campus SFR à Saint-Denis. Le départ annoncé de cet opérateur remet en cause cette bonne performance. Par ailleurs, les activités à forte valeur ajoutée comme la programmation informatique (8 % de l'emploi du secteur) et le conseil informatique (26 % de l'emploi du secteur) ne sont pas très spécifiques au territoire, et tendent à perdre des emplois ces dernières années. Néanmoins, les perspectives de recrutement sont bonnes, notamment chez les grands employeurs du secteur de la programmation, du conseil et des autres activités informatiques (132 entreprises au total), notamment Atos Origin Infogérance (250 salariés), Link by net (150 salariés), Cellfish (150 salariés).

Cependant le poids du secteur numérique est à nuancer, il représentait en 2014, 5,2 % des établissements pour 13 % des emplois. Avec le départ de SFR fin 2017, le pourcentage est de 10 % des emplois.

L'innovation et le numérique est une question transverse à tous les secteurs. Un positionnement de Plaine Commune et une réflexion transverse pourrait permettre de faire émerger un écosystème multisectoriel et structurant pour le territoire.

Une première approche de cette question s'est mise en place avec la création d'un centre de prospective numérique territorial, TerriNum, sur les questions d'aménagement numérique, en collaboration avec l'université Paris VIII et différents acteurs de la recherche, des industriels et des usagers du territoire. Celui-ci a pour but de permettre l'élaboration des politiques numériques au sein du territoire, aboutissant ainsi à de nombreuses avancées dans différents domaines: innovation éthique et citoyenne, services de proximité à la personne, démocratie participative en ligne, espaces publics, apparition de nouveaux types de services, ville intelligente, etc.

Comme l'ensemble de la région Île-de-France, le territoire de Plaine Commune est labellisé French Tech. Créé par l'État, ce label regroupe les métropoles françaises porteuses d'un écosystème numérique de niveau international. L'objectif de la démarche nationale est triple :

---

<sup>81</sup> Cette stratégie est inscrite à la fois dans le volet numérique du Contrat de Développement Territorial (CDT) et dans le Plan Communautaire pour l'Activité et l'Emploi (PCEA).

- Valoriser en termes de marketing les territoires porteurs de projets ambitieux, en leur donnant une visibilité internationale bénéfique aux entreprises locales ;
- Accélérer la croissance des entreprises numériques dans les zones labellisées (start-up, entreprises innovantes ...) ;
- Mettre en réseau les métropoles concernées pour permettre la promotion internationale et l'attractivité de l'écosystème français dans son ensemble.

### 1.3.3 L'économie sociale et solidaire : une politique pionnière de soutien

L'économie sociale et solidaire (ESS) est une économie plurielle et participative. Parce qu'elle conjugue développement économique, lutte contre l'exclusion, responsabilité écologique et participation citoyenne, l'ESS est plus que jamais en capacité d'apporter des réponses aux besoins économiques, sociaux et environnementaux. S'appuyant sur la mobilisation citoyenne, elle marque l'implication des habitant.e.s, des acteurs et des élu.e.s dans le développement d'une société plus solidaire.

Elle regroupe les organisations privées (coopératives, associations, mutuelles ou fondations) et depuis la loi du 21 juillet 2014 offre une ouverture aux sociétés commerciales respectant certaines exigences et qui obtiennent l'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale ».

Dans un contexte à la fois marqué par la fragilité d'une partie de sa population et par un fort développement de l'emploi, Plaine Commune compte 762 établissements de l'ESS offrant plus de 8242 emplois salariés dans les secteurs aussi diversifiés que l'action sociale, la santé, l'éducation et la petite enfance, la restauration/traiteur, les services à la personne, la formation, l'environnement, la culture, l'agriculture urbaine... Cela représente 4 % de l'emploi total, chiffre qui reste cependant inférieur à la moyenne régionale (7 %) et nationale (10,5 %)<sup>82</sup>. On note que la dynamique de croissance de l'emploi y est plus soutenue que dans d'autres secteurs : l'emploi ESS a augmenté de 10 % entre 2011 et 2014.

Le secteur est composé par des structures majoritairement de petite taille (80 % ont moins de 20 salariés). Parmi les employeurs, les associations sont surreprésentées (92 % du total). Les Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) constituent un sous-ensemble bien structuré, concentré dans les deux plus grandes villes du territoire.

L'instabilité des financements publics modifie de manière substantielle le modèle économique hybride de l'ESS, qui se confronte par ailleurs en Seine-Saint-Denis à une faible solvabilité du public. Le Contrat de Développement Territorial estimait qu'un changement d'échelle par intégration et structuration progressive des acteurs semblait viable dans certains secteurs.

Le développement que connaît l'ESS entre en résonance avec l'ambition de solidarité et d'innovation sociale du territoire. Plaine Commune exerce la compétence depuis 2005 et met en œuvre dans ce domaine une politique pionnière en Île-de-France, en témoigne notamment le portage unique, pendant 6 ans, d'une convention territoriale signée avec la Région et validée dans le cadre du « Pacte pour l'emploi, la formation et le développement économique ».

L'ESS, basé sur les ressources disponibles localement, participe à la stratégie de développement économique endogène portée par le territoire: les acteurs et les habitants, les savoirs et les expériences, les atouts, les lieux et les formes d'organisation préexistantes sont mis en mouvement. Il s'agit de satisfaire les besoins ressentis par la population, et de construire des économies locales qui permettront d'y retenir l'essentiel des bénéfices.

Cependant, le réseau d'accompagnement technique et financier de l'ESS reste dispersé géographiquement, les acteurs devant être mobiles sur l'ensemble du département et dans la

---

<sup>82</sup> En 2015 selon le Conseil National des Chambres Régionales de l'Economie Sociale et Solidaire

métropole pour accéder aux services dédiés à l'ESS. Les intervenants du réseau, dotés de petites équipes, sont préparés pour accompagner notamment des micro-projets. Ils accordent des enveloppes financières modestes, ils ont des objectifs quantitatifs limités. Or leurs compétences pourraient être mobilisées pour accompagner des dynamiques plus larges et donner de l'ampleur à ces initiatives.

Le plan d'actions ESS de Plaine Commune a pour principal objectif de soutenir les initiatives solidaires, socialement utiles, innovantes et durables, tout au long de leur parcours, de la création jusqu'à la consolidation. Ces initiatives ont pour particularité d'émerger dans des villes populaires, souvent dans des territoires prioritaires de la politique de la ville. Cette dynamique d'acteurs contribue ainsi pleinement au développement économique et social.<sup>83</sup>



#### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION :

« Laissez faire les initiatives, il y en a qui mourront mais d'autres pas : ça évite de cloisonner l'offre sur les mêmes publics et de laisser les équipements en déshérence ». Une participante pendant l'atelier à Aubervilliers

### 1.3.4 L'agriculture urbaine, une filière émergente, porteuse de sens pour le territoire

L'agriculture urbaine est ici entendue dans une acception large et regroupe toutes les activités agricoles, y-compris arboriculture et micro-élevage, qu'elles soient de nature économique, de loisir, pédagogique ou d'agrément, qui ont lieu en milieu urbain et participent de la nature en ville.

Dans cette acception, un site d'agriculture urbaine désigne un site où s'exerce une activité de culture et/ou d'élevage visant à produire des aliments ou d'autres types de ressources (notamment fibres textiles, plantes médicinales ou aromatiques). Cette production peut avoir une visée marchande ou non. Peuvent ainsi être considérés comme sites d'agriculture urbaine : les sites de production agricole à visée marchande, les jardins partagés et les jardins familiaux (lieux de production de denrées alimentaires souvent à vocation d'autoconsommation), les fermes et potagers à vocation pédagogique, de formation professionnelle, ou d'insertion/réinsertion.

**Près de 188 hectares** d'agriculture urbaine ont été recensés en Île-de-France en 2016 par l'organisme Naturparif. Ils présentent une superficie médiane de 350 m<sup>2</sup>.

A l'échelle de Plaine Commune, environ 75 hectares d'agriculture urbaine ont été recensés, occupés par environ 285 projets, soit un site cultivé pour 2 000 habitants.

<sup>83</sup> On notera que Plaine Commune fait partie des 17 projets lauréats 2018 de l'appel à manifestations d'intérêt Territoires d'innovation de grande ambition (TIGA), du Programme d'investissements d'avenir de l'Etat, avec son projet « Pour une urbanité numérique du droit à la ville ». L'objectif est de définir et expérimenter des innovations inclusives, car construites à partir des enjeux spécifiques du territoire, avec comme ambition le développement individuel et collectif de ses citoyens. Ces innovations sont prescrites, expérimentées et validées par les habitants et sont déclinées à partir de trois objectifs structurants : expérimenter des prototypes industriels sobres ; animer des lieux et des réseaux de formation / capacitation ; mettre en œuvre une expérience d'économie contributive.



En surface\*

Au moins  
**75**  
hectares  
d'agriculture  
urbaine



53.9 ha



16 ha



5.3 ha



5.0 ha



2.3 ha

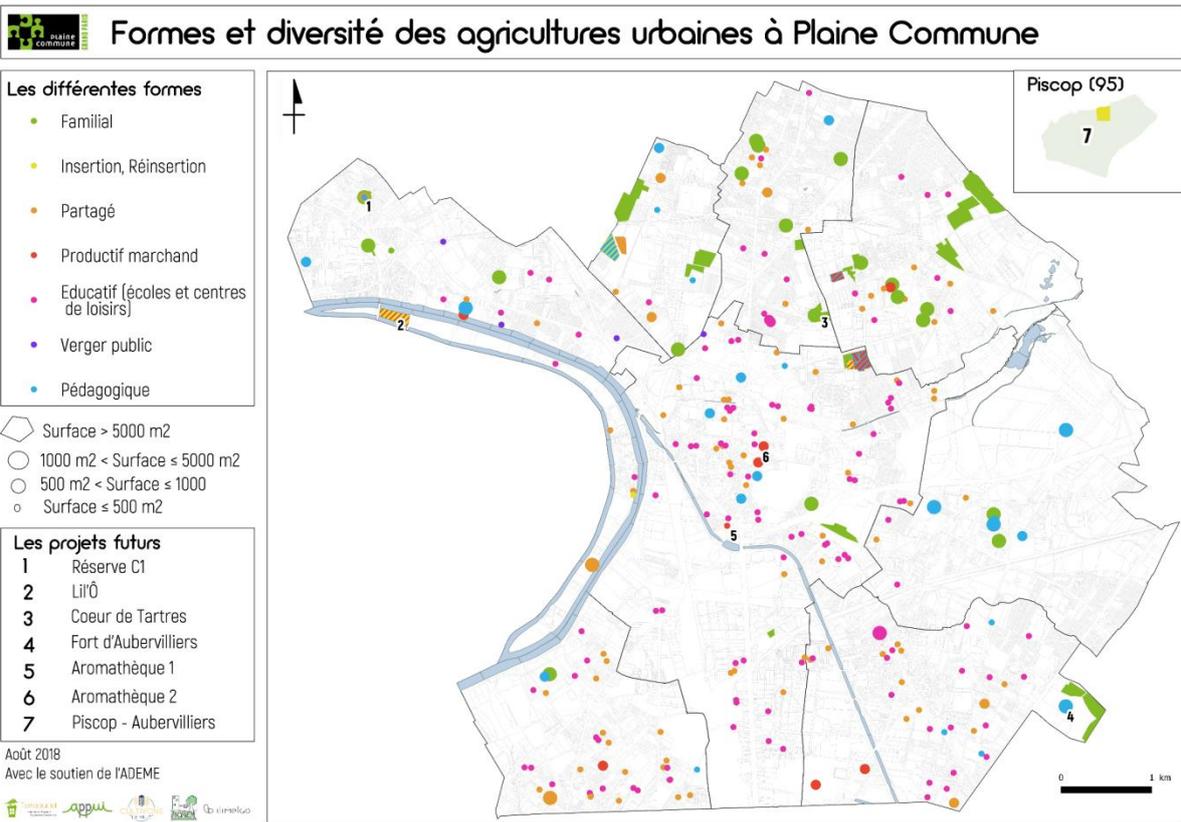


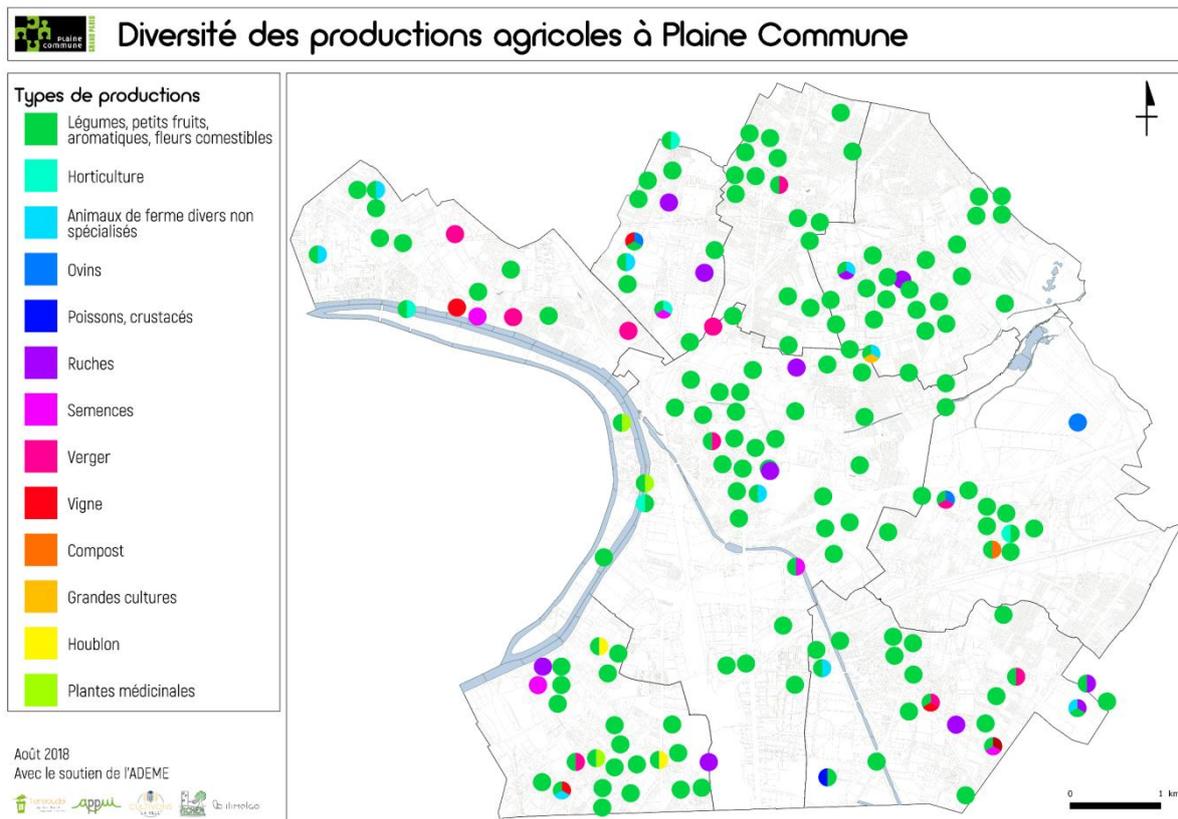
0.7 ha

- Jardins familiaux
- Projets insertion, réinsertion
- Productifs marchands
- Projets pédagogiques
- Jardins partagés
- Projets éducatifs

\* Les surfaces représentées par les vergers publics ne sont pas connues

Extrait de l'étude agriculture urbaine de Plaine Commune





Portée par une grande diversité d'acteurs plus ou moins récemment installés, l'agriculture urbaine connaît un regain d'intérêt et réinvestit peu à peu les villes sous des formes diverses : jardins familiaux, héritage des jardins ouvriers du XIX<sup>e</sup> siècle ; maraichage et cultures légumières à vocation commerciale ; jardins d'insertion ; jardins partagés, jardins en pied d'immeuble ; jardins pédagogiques ; fermes pédagogiques ou d'insertion ; micro-élevage ovin, caprin, bovin, avicole ; apiculture ; viticulture ; vergers ; arbres isolés, bosquets, arbres d'alignement, arboriculture ; jardins individuels ; culture en bacs sur trottoirs ou sur délaissés type « Incroyables Comestibles ».

Le poids économique potentiel de l'agriculture urbaine est encore mal connu et non chiffré, bien que l'enjeu économique soit identifié aux côtés des enjeux sociaux et écologiques. Elle est en effet reconnue comme une source potentielle d'activités économiques, d'emplois et d'insertion, à fort ancrage local, porteuse de sens et de valeurs, dans un territoire où la préoccupation pour un développement économique ancré localement est forte. Les activités créées sont particulièrement propices à l'insertion par l'activité économique, et les emplois créés sont diversifiés et porteurs de véritables savoir-faire, y compris pour des populations peu diplômées.

Plaine Commune affiche son soutien à des projets et des pratiques qui contribuent à la fois à préserver l'environnement et à faire profiter aux habitants des apports alimentaires de ces activités.

Des exploitations comme les Fermes de Gally et Territoires à Saint-Denis, la Ferme des possibles à Stains, les espaces viticoles à Villeteuse et à Epinay, l'exploitation agricole à La Courneuve, des sites de jardins familiaux ne sont pas toujours identifiés. Des mesures réglementaires pourraient permettre de favoriser leur déploiement, en lien avec la dynamique de renouvellement urbain du territoire (interstices urbains, parcelles en attente, toitures des bâtiments, cultures in-door...). La culture des terrains en attente d'aménagement et d'occupation pourrait être confiée à des habitants, associations, ou PME, et devenir des lieux d'expérimentation des formes mobiles d'agriculture, qu'elle soit productive, d'agrément, pédagogique, expérimentale.



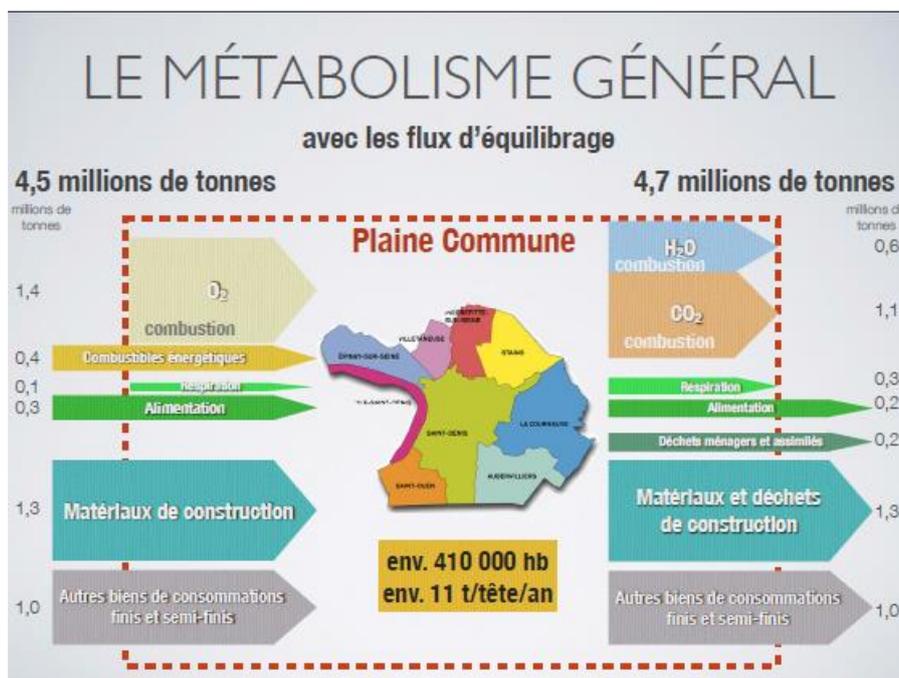
**ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION :**

« [On pourrait] inscrire dans le PLUi la place pour une agriculture participative et contributive avec l'installation d'espaces dédiés de ferme » - Un participant – Atelier à La Courneuve

**1.3.5 L'économie circulaire appliquée au BTP : la volonté du territoire d'améliorer son « métabolisme urbain »**

En 2014-2015, l'étude « Métabolisme urbain » a permis d'analyser l'impact du territoire en termes de consommation de ressources et de production de déchets.

Les projets économiques et urbains en cours et à venir étant nombreux, il est apparu qu'une gestion plus raisonnée des ressources, en particulier concernant les matériaux de construction, était incontournable, afin d'assurer la soutenabilité du modèle d'aménagement de Plaine Commune.

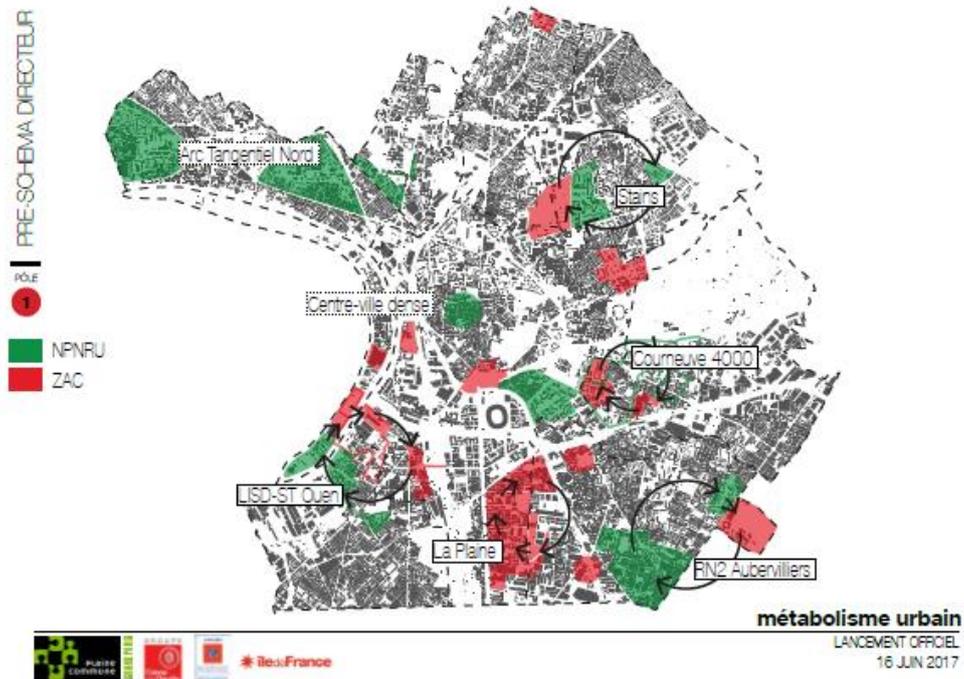


Extrait de l'étude Métabolisme urbain, restituée en 2015

C'est pourquoi un plan d'actions opérationnel a été défini, conjointement entre plusieurs directions de Plaine Commune concernées et les différents partenaires, qu'ils soient publics ou privés.

Ce plan d'actions vise à améliorer le « Métabolisme urbain » de Plaine Commune par la mise en place d'une démarche d'économie circulaire appliquée au secteur du BTP. Pour cela, 30 sites pilotes (opérations d'aménagement et de rénovation urbaine) ont été identifiés, afin d'expérimenter le déploiement de synergies inter-chantiers, les déchets des uns devenant les ressources des autres. Ces actions permettent l'émergence de nouvelles filières locales de réemploi / réutilisation / recyclage des matériaux du BTP, et nécessitent la montée en compétence des agents du territoire, et de tous ses partenaires (aménageurs, bailleurs, promoteurs, entreprises du bâtiment et du recyclage, associations...) sur le sujet de l'économie circulaire.

Cette démarche expérimentale a pour but de prouver qu'un autre modèle d'aménagement, plus résilient, est possible, et qu'il permettra de favoriser un développement local endogène, capitalisant à la fois sur les ressources « matérielles » et humaines du territoire.



Source : Projet « Métabolisme urbain » : Les synergies inter- chantiers

## 2 LE COMMERCE : UNE OFFRE A CONFORTER ET ADAPTER



### Données clefs :

- 361 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente actives en 2013<sup>84</sup>
- 47 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente vacantes (2013), soit l'équivalent des 7 hypermarchés du territoire
- 9 sites structurants dont 5 organisés autour d'un centre commercial, 5 sites spécifiques : (Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, Marques Avenues, la RN1, le Stade de France, Félix Faure), 7 pôles intermédiaires, 37 pôles de proximité
- En 2015, près de 42 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nouvelles étaient prévues dans la programmation des ZAC
- Le commerce et les services à la personne représentent 19 885 emplois en 2016 à Plaine Commune.
- Le commerce est le secteur qui enregistre la part la plus importante en termes de créations d'entreprises : 46 % en 2015. Il est aussi celui qui compte le plus d'entreprises : 43 % en 2015.
- Les locaux commerciaux sont globalement peu qualitatifs : plus de 40 % des locaux sont à rénover, moins de 20 % des locaux sont en parfait état.

<sup>84</sup> Plaine Commune, dans le cadre de l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale et de son volet obligatoire sur le commerce (SCOM) a fait réaliser en 2015 une étude commerciale approfondie, guidant l'aménagement du territoire sur ce volet pour la période 2015-2020. L'essentiel des données présentées dans ce chapitre sont issues de ce document, adopté par les élus de Plaine Commune. Il s'agit à la fois de données diagnostic et de formulation d'enjeux.

## 2.1 Un potentiel de consommation croissant mais limité par les caractéristiques sociodémographiques du territoire

Le nombre important de ménages du territoire et la croissance démographique permettent d'atteindre un niveau élevé de « marché de consommation théorique » (2,73 milliards d'euros en 2015), en progression de près de 22 % par rapport à 1999. Les nombreux projets de développement de logements du territoire laissent envisager en 2015 pour l'avenir une croissance de l'ordre de 25 à 30 % du marché théorique lié aux habitants.

Cependant, le territoire présente aussi un potentiel de dépenses limité par ménage. Le revenu médian implique des niveaux de consommation plus faibles pour les dépenses, en particulier hors besoins courants. Ainsi, le niveau de consommation de certains secteurs alimentaires est inférieur de 14 à 25 points à la moyenne nationale, et de 30 à 50 points en non alimentaire.

Ces éléments expliquent en partie la structuration de l'offre commerciale du territoire.

Concernant la consommation des salariés sur leur lieu de travail, elle est généralement orientée vers la restauration et les services.

La densification urbaine et la lente progression possible de la proportion de ménages à fort pouvoir d'achat ainsi que la création de programmes d'activités peuvent être une opportunité à l'avenir. Néanmoins les potentiels de consommation, qui en seront issus, devront être étudiés finement pour déterminer la programmation de surfaces commerciales.

## 2.2 Une armature commerciale structurée mais à conforter et rééquilibrer, et un déclin du commerce de proximité dans les centres-villes

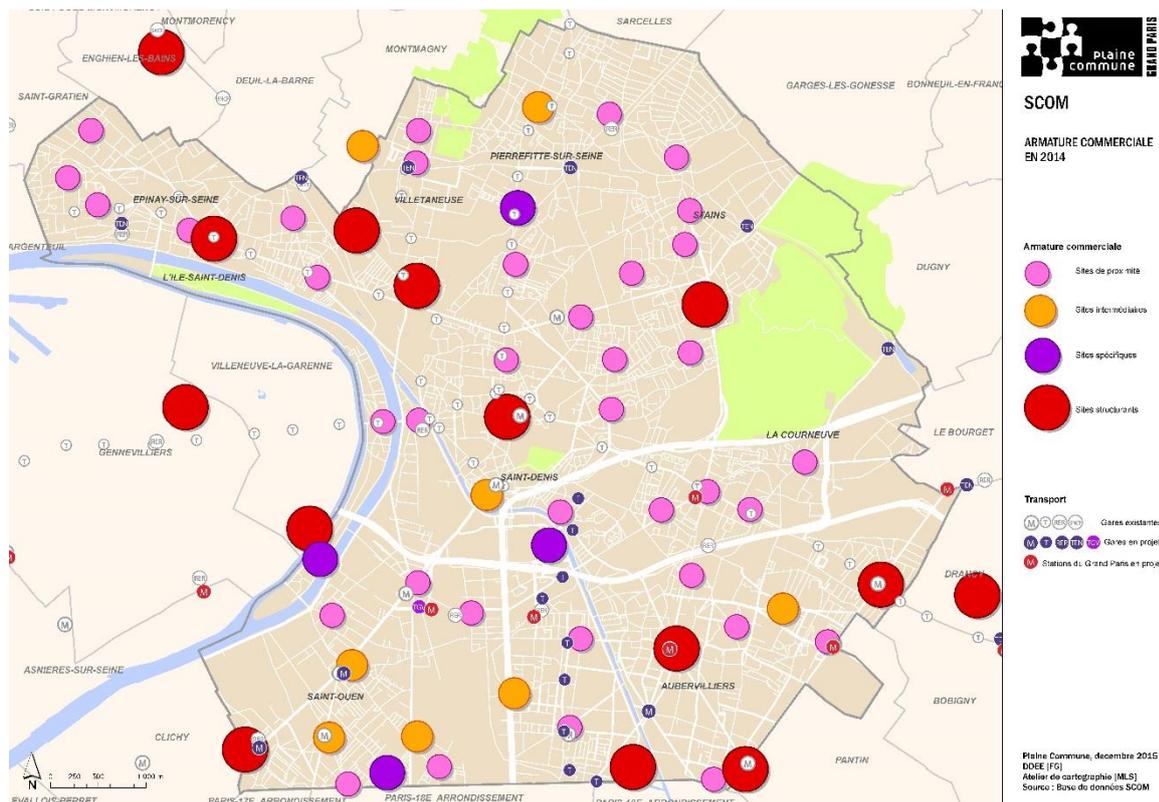
Le territoire présente une abondance des pôles commerciaux, avec un maillage dense en grandes surfaces et une forte attractivité des activités non sédentaires - les marchés, et la présence insuffisante de pôles intermédiaires. Cependant, la structure commerciale de Plaine Commune est peu homogène, avec une forte représentation des grandes surfaces généralistes, et la présence insuffisante de pôles intermédiaires.<sup>85</sup>

L'armature commerciale est composée de :

- 9 sites structurants dont 5 organisés autour d'un centre commercial.
- 5 sites spécifiques : Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, Marques Avenues, la RN1, le Stade de France, Félix Faure.
- 7 pôles intermédiaires
- 37 pôles de proximité.

---

<sup>85</sup> Source : l'ensemble des données mobilisées dans ce chapitre sont issues du Schéma de cohérence commerciale 2015-2020 adopté en 2015 par les élus de Plaine Commune.



Etat des lieux de l'armature commerciale actuelle

Source : Schéma de cohérence commerciale, Plaine Commune, 2015

La structure commerciale de Plaine Commune connaît une forte représentation des surfaces alimentaires et un déficit en équipement de la maison et de la personne.

Elle est particulièrement dense sur les villes du Sud de Plaine Commune (Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers). Ces trois villes, limitrophes de Paris, sont également celles dont la mutation économique vers une activité tertiaire est la plus forte, pouvant créer ponctuellement des demandes spécifiques pour les salariés.

Si une dégradation globale de l'offre est constatée sur l'ensemble du territoire depuis environ 20 ans, les centres villes restent symboliquement forts à l'échelle communale et pour certains retrouvent une certaine attractivité (Saint-Ouen-sur-Seine par exemple). Ils constituent des lieux d'identification toujours essentiels à l'appropriation du territoire.

Enfin les évolutions de la distribution commerciale sont multiples et génèrent différents enjeux: adaptation au commerce en ligne qui diminue la part du commerce physique et génère des livraisons, développement du commerce « équitable, durable... », développement du commerce de flux notamment dans les gares et un peu en *drive* (avec cependant un développement limité sur le territoire de Plaine Commune), nécessité de lier le commerce avec d'autres fonctions dans les centres villes...

Le déclin du commerce traditionnel de proximité dans l'ensemble des pôles y compris les centres-villes est préoccupant. Les commerces sont un élément important de l'intensité urbaine, support de sociabilité et d'animation urbaine. Mais dans certains quartiers, grands-ensembles et centres anciens, le cadre urbain s'est dégradé, conséquence d'un urbanisme de l'urgence des années 1960-1970 et de la dégradation d'un bâti ancien souvent fragile. Ces espaces connaissent d'importants problèmes d'habitat insalubre, de déclin du commerce de proximité et de dégradation des espaces publics. Ce déclin du commerce est aussi lié à des facteurs tels que le faible pouvoir d'achat, la forte concurrence territoriale mais aussi l'offre en ligne ou la question des valeurs locatives.

Enfin, le développement récent de l'urbanisation, des infrastructures de mobilité et du grand commerce a, de fait, transformé certains centres des villes en enclaves, qui ne jouent plus, ou difficilement, leur rôle de cœur de vie locale et de desserte en services de proximité.

La remise à niveau des centres commerciaux de proximité<sup>86</sup> (rénovation des surfaces, développement des services marchands et non marchands) est un élément essentiel de la qualité de vie métropolitaine au quotidien. Elle ne dépend pas directement des collectivités, car elles impliquent avant tout les propriétaires et commerçants, néanmoins les villes peuvent l'accompagner ou l'inciter en contractualisant avec l'Etat (FISAC par exemple) ou en créant des foncières commerciales (Saint-Denis).

### 2.2.1 Un déficit de qualité et non de quantité

En 2013<sup>87</sup>, on comptait 361 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente actives, alors que le seuil d'équilibre théorique était de près de 421 000 m<sup>2</sup>. Ce déséquilibre, essentiellement en équipement de la maison et culture-loisirs, est lié aux faibles niveaux de revenu et au contexte concurrentiel dense. Ainsi, dans certains cas, l'offre s'avère même surabondante par rapport au pouvoir d'achat réel.

La répartition de l'offre commerciale par grande famille confirme une tendance « historique » de très forte proportion de bars et restaurants (dont la restauration rapide) en première couronne parisienne. Ils représentent 28 % des établissements actifs sur le territoire de Plaine Commune, contre environ 20 % en moyenne en France.

Les services en agence (agences bancaires, immobilières, d'assurance...) et l'offre alimentaire sont également fortement représentés, alors que les domaines de l'équipement de la maison et du groupe culture-loisirs sont peu présents sur le territoire (cependant dans un contexte conjoncturel difficile).

L'offre renforcée en équipement de la personne se trouve néanmoins confrontée à un taux d'évasion élevé pour ce type d'achat.

Bien qu'en baisse, le taux de vacance des locaux commerciaux est élevé, et le niveau qualitatif est souvent médiocre ou mauvais. En 2013, on comptait 47 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente inactives sur le territoire, dont 17 000 m<sup>2</sup> réparties sur 15 grandes ou moyennes surfaces. Cela s'explique en partie par un tissu commercial local constitué de nombreuses petites surfaces, qui ne sont plus adaptées au fonctionnement commercial actuel et ne favorisent donc pas toujours l'amélioration de la diversité commerciale et de la qualité des commerces. En 2015, près de 42 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nouvelles étaient prévues dans la programmation des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), 36 000 m<sup>2</sup> restant à réaliser en 2016.

Ainsi, plus que la quantité des surfaces, c'est l'enjeu de leur localisation et de leur fonction qui est important et doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de préserver la cohérence commerciale et les pôles existants.

---

<sup>86</sup> Les pôles de proximité se caractérisent par une taille limitée, généralement inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, et ne dépassant pas 2 500 m<sup>2</sup>, répondant à des besoins courants.

<sup>87</sup> Source : SCOM, Pivadis, 2015.



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### Le manque de services et commerces diversifiés

La préservation d'une offre commerciale de proximité et de qualité, la préservation des petites activités en centre-ville et le ralentissement de la multiplication des grandes surfaces ont été au cœur des discussions lors des ateliers. « *Aujourd'hui on sort de Pierrefitte pour faire ses courses : il y a beaucoup de commerces mais ils ne sont pas diversifiés* ». A Saint Denis un participant indique que « *la diversité des commerces est absente* », à Aubervilliers un autre constate « *on voit les mêmes commerces partout !* ». De fait, pour 34 % des répondants au questionnaire habitants, l'amélioration des commerces constitue l'action prioritaire à mettre en œuvre sur le territoire.

## 2.2.2 La nécessité d'une cohérence territoriale et métropolitaine

En 2015, Plaine Commune s'est doté d'un Schéma de Cohérence Commerciale qui définit les orientations et les enjeux du territoire en matière de développement commercial. En réaction au développement sans contrôle du commerce, le SCCOM insiste pour que le développement commercial ne soit pas automatique dans chaque projet d'aménagement : il enjoint à développer des surfaces commerciales ou des pôles commerciaux seulement à partir de certains critères et d'après une lecture approfondie et à une échelle plus large que celle du projet. Le SCCOM précise enfin que le développement de l'offre n'est pas uniquement physique mais qu'il faut également chercher à développer une logique plus « servicielle » du commerce (conciergerie, livraisons, etc.) car les comportements d'achats sont en train de changer, notamment en lien avec le développement d'internet.

Cependant, l'analyse des PLU communaux met en évidence que ce schéma n'a pas été pris en compte dans toutes les communes. Le développement de l'offre commerciale s'est parfois réalisé au gré des opportunités, sans logique globale d'implantation. Ce constat pousse à faire évoluer la stratégie commerciale, en dépassant la logique de régulation, pour avoir une stratégie plus active permettant de renforcer la qualité et la visibilité du tissu commercial existant, avec des interventions communautaires directes (dans le cadre du NPRU notamment), en complément des interventions municipales et une réglementation urbaine construite à l'occasion du PLUi.

En outre, le développement commercial devrait s'appréhender dans des logiques métropolitaines qui réinterrogent le positionnement de Plaine Commune : il peut être difficile de capter une clientèle extérieure voire de conserver la clientèle locale face à l'offre extérieure existante et/ou en développement. Dans cette logique de changement d'échelle, Plaine Commune a entamé un travail avec la Ville de Paris sur les franges commerciales communes aux deux territoires, afin de renforcer la complémentarité et diminuer la concurrence.

### 3 SYNTHÈSE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic relatif à l'emploi et aux activités économiques

En 25 ans, l'économie de Plaine Commune a connu une mutation spectaculaire : un espace industriel en déclin est devenu particulièrement attractif et accueille aujourd'hui un pôle tertiaire régional majeur, tout en maintenant une certaine diversité économique.

L'EPT a piloté cette transformation qui a tiré parti des atouts du territoire: sa situation, en plein cœur de la métropole au contact de Paris, la qualité de sa desserte, la possibilité de disposer de vastes surfaces de bureaux à des prix modérés.

En même temps, Plaine Commune demeure un espace productif, au service de l'économie régionale, en plein cœur de l'agglomération parisienne. Le territoire se distingue des intercommunalités voisines par le poids plus important de l'industrie, de la logistique, de la construction et des services supports opérationnels, les trois derniers secteurs étant en croissance.

Afin que le développement serve mieux le territoire et ses habitants, l'EPT a défini un nouvel horizon, celui du « territoire de la culture et de la création », soucieux de la diversité économique et valorisant les initiatives innovantes et solidaires.

Les projets sont aujourd'hui nombreux pour poursuivre la mutation du territoire. La perspective des JOP de 2024 a renforcé leur ambition.

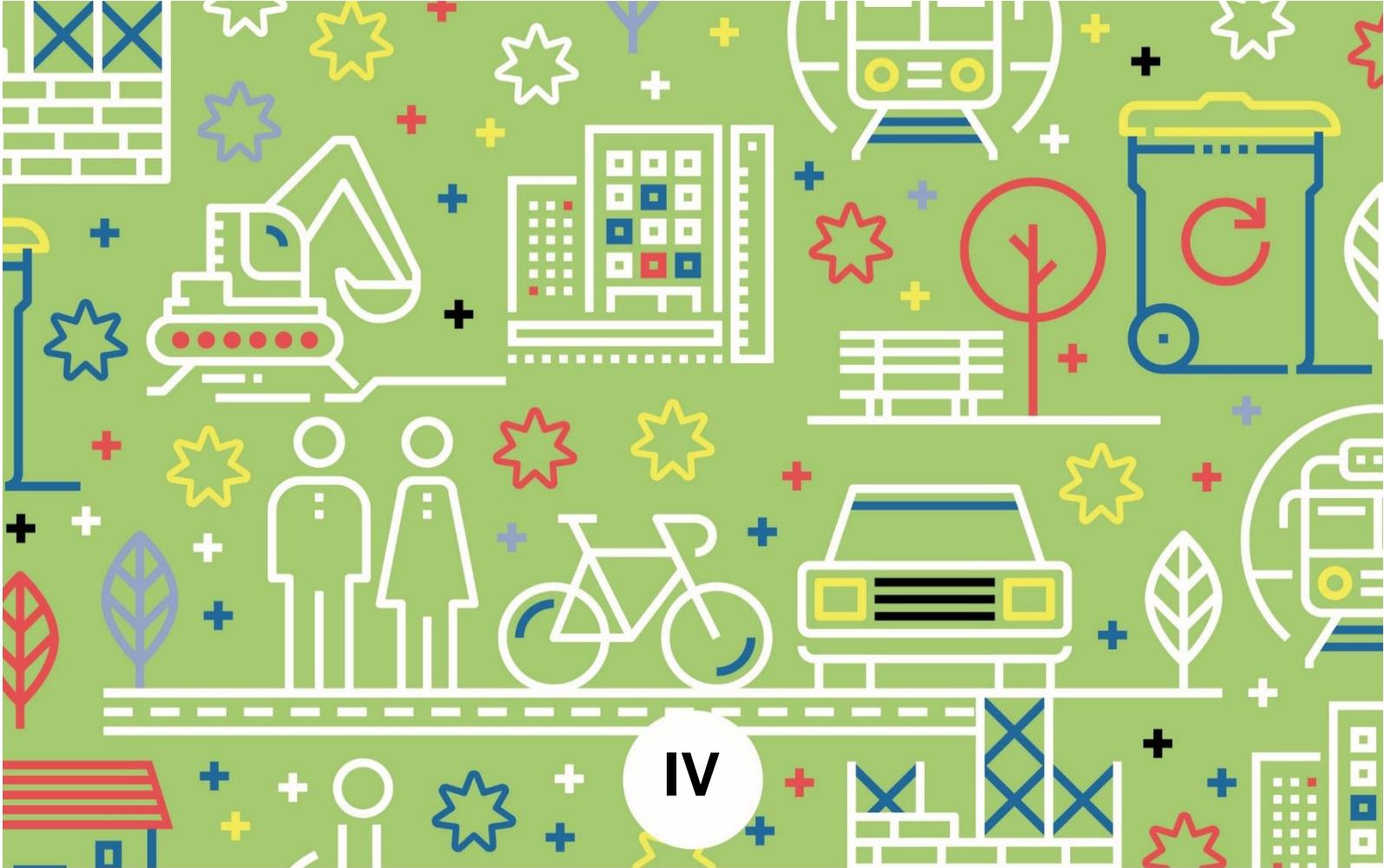
Mais il faudra savoir gérer les risques portés par les évolutions récentes :

- la pression foncière qui menace la diversité économique,
- la concentration excessive des emplois et des investissements au sud du territoire,
- la logique de « campus tertiaires » qui limite l'animation commerciale et la mixité des usages.

Il faudra aussi poursuivre l'action favorisant l'accès à l'emploi des actifs du territoire, qui reste un enjeu social et économique majeur.

#### Enjeux

- Renforcer et mieux cibler les politiques d'insertion vers les publics les plus éloignés de l'emploi, et notamment à destination des femmes et des jeunes.
- Maintenir la diversité économique du territoire pour offrir une grande variété d'emplois, en particulier des emplois correspondant au niveau de qualification des populations locales.
- Maintenir et améliorer les zones d'activités économiques fortement pourvoyeuses d'emplois, favoriser le développement de l'économie créative et à l'innovation, et conforter l'accueil du tertiaire,
- Maintenir les tissus mixtes habitat-emploi et renforcer la mixité urbaine dans les pôles d'emplois.
- Développer des politiques foncières, urbaines et immobilières favorables à toutes les formes de développement économique, en organisant pertinemment leur répartition sur l'ensemble du territoire.
- Maintenir les politiques publiques de soutien aux secteurs qui apparaissent stratégiques pour l'économie du territoire, plus faiblement portés par le marché privé.
- Reconnaître et accompagner la filière culturelle et créative comme filière économique responsable et prometteuse, y compris comme filière d'emploi.



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## > CHAPITRE IV : MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS



Aubervilliers | La Courneuve | Épinay-sur-Seine | L'Île-Saint-Denis | Pierrefitte-sur-Seine | Saint-Ouen-sur-Seine | Saint-Denis | Stains | Villetaneuse

# 1 UNE FORTE PRESENCE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS, DES DEPLACEMENTS LOCAUX DIFFICILES



## 1.1 Un réseau dense d'infrastructures, au cœur des réseaux de transports nationaux et métropolitains

Longtemps dédié à l'activité industrielle, le territoire de Plaines Commune est marqué par la présence d'un réseau dense d'infrastructures routières, ferroviaires, fluviales qui s'est développé à partir de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, a puissamment contribué à l'essor économique du territoire et continue à lui assurer une bonne accessibilité générale à l'échelle métropolitaine.

De nombreuses infrastructures majeures parcourent ainsi le territoire de Plaines Commune. Elles assurent les liaisons avec Paris, Roissy et les autres pôles de la métropole et au-delà avec les réseaux nationaux et européens.

Deux autoroutes traversent et desservent Plaines Commune (A1 nord-sud, 5 accès et sorties en cumulant les deux sens, et A86 est-ouest, 7 entrées et 8 sorties). Le territoire est bordé au sud par le boulevard périphérique de Paris (5 entrées-sorties). Un réseau dense de routes nationales et départementales compose le maillage principal et assure une grande part des liaisons internes au territoire et avec l'Île-de-France : routes radiales joignant les portes de Paris (N2, D 301, N1, N410) et principales liaisons est-ouest (N186, D29, N214, N14 et N328).

La politique volontariste de l'Etat et des collectivités, initiée dans les années 1990, a puissamment renforcé l'accessibilité par les transports en commun ferrés : trois des cinq lignes RER d'Île-de-France (B, C et D), la ligne H du réseau Transilien SNCF, le tram-train T11 Express, trois lignes de métro (les lignes 7, 13 et plus récemment 12) irriguent le territoire. Cette offre est complétée par trois lignes de tramway (T1, T5, T8) et d'un réseau de bus relativement structurant qui offre une desserte fine.

Le territoire est également longé par la Seine et traversé par le canal Saint-Denis.

Enfin le territoire est proche des deux aéroports du Nord francilien, Roissy-Charles de Gaulle et le Bourget.



#### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

« Un des atouts pour le territoire serait la proximité de la capitale, des aéroports et des pôles d'activités », un habitant de L'Île-Saint-Denis.

#### Une forte présence des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales



Cartographie : Une Fabrique de la Ville

## 1.2 Un territoire morcelé

**Le territoire de Plaines Communes est morcelé par des coupures urbaines**, de plusieurs types : artificielles ou naturelles, linéaires ou surfaciques, dangereuses ou totalement infranchissables. Les coupures urbaines générées par les infrastructures de transports (routier, ferroviaire), ainsi que les grands îlots fonctionnels des zones d'activité pénalisent les liaisons entre les quartiers. **Ces coupures sont particulièrement pénalisantes pour les piétons et les cyclistes**, qui cherchent à éviter les détours, et sont plus vulnérables sur les axes routiers fortement circulés. Les franchissements sont inégalement répartis selon les secteurs et les types d'infrastructures.



### L'ENJEU DE LA REDUCTION DES FRACTURES URBAINES (PRESENTES ET FUTURES) POUR LES HABITANTS

Les participants aux ateliers ont fait part de leurs inquiétudes concernant l'absence de continuité des voies douces et entre les infrastructures de transport, et ont insisté sur les impacts négatifs des fractures urbaines pour les habitants (notamment créées par les infrastructures routières et ferroviaires) : « *il faut penser en continuité pour supprimer les fractures urbaines [...] avec les projets, les transformations, on a parfois supprimé des fractures pour en créer de nouvelles* » (un habitant – Atelier à Stains). A Aubervilliers, le groupe a insisté notamment sur le quartier des Quatre Chemins avec la N2 venant couper le quartier : « *c'est une ségrégation spatiale violente* » (un participant pendant l'atelier à Aubervilliers à propos de la N2). A Stains et à La Courneuve, c'est l'absence d'accès en mode doux au parc Georges Valbon qui a été pointée.

Il existe à ce jour seulement 9 franchissements du faisceau ferré Nord<sup>88</sup> depuis le réseau local, sur un linéaire de près de 9 kilomètres<sup>89</sup> ; et seulement 3 franchissements sur les 4 kilomètres les plus proches de Paris.

Seuls trois ponts permettent de franchir la Seine à pied, séparés par des distances importantes : 3,4 km entre le pont d'Épinay et le pont de L'île-Saint-Denis, 2,5 km entre le pont de L'île-Saint-Denis et le pont de Saint-Ouen-sur-Seine.

Les grands espaces verts, par exemple les parcs Georges-Valbon et la Butte-Pinson, sont encore insuffisamment intégrés à l'espace urbain et jouent eux aussi un rôle ambivalent en termes de déplacements locaux. En journée, ils offrent des promenades agréables et parfois des raccourcis efficaces aux piétons, quoique les parcours soient parfois peu lisibles pour les non-initiés. De nuit, ces mêmes espaces sont fermés ou non éclairés, et constituent alors de véritables coupures.

Les nombreuses centralités existantes et en développement, lieux de vie urbaine intense s'organisant autour de transports en commun, d'équipements culturels, de services et d'espaces publics souvent de qualité, se trouvent enclavés, et leur influence sur le tissu alentour se confronte à l'absence de liaisons urbaines lisibles et confortables.

<sup>88</sup> Le faisceau ferré Nord accueille les grandes lignes et les lignes régionales depuis et vers Paris-Gare du Nord

<sup>89</sup> Du Sud au Nord (hors franchissement par l'A86) : rue du Landy, bd Anatole France, rue du Port, rue Paul Eluard, avenue du Colonel Fabien à Saint-Denis ; avenue Elisée Reclus (N1), rue d'Amiens, bd Pasteur et passage souterrain de la gare à Pierrefitte.

Le PDUIF recense plusieurs coupures à résorber sur les itinéraires piétons et vélos, selon des critères de discontinuité, insécurité et inconfort, difficulté d'accès au réseau de transports collectifs. Elles portent notamment sur les liens entre Plaines Communes et les territoires voisins à l'instar de la Seine. Parmi ces coupures, certaines ont été définies comme devant être résorbées en priorité :

Coupures prioritaires à résorber	Autres coupures à résorber
Porte de Clignancourt Porte de la Chapelle Porte de la Villette Carrefour Pleyel	Pont de Saint-Ouen-sur-Seine Saint-Denis Confluence Pont d'Epinay Franchissement du réseau ferré St Denis/St Ouen Parc de La Courneuve (parc Georges Valbon)

Source : PDUIF, 2014

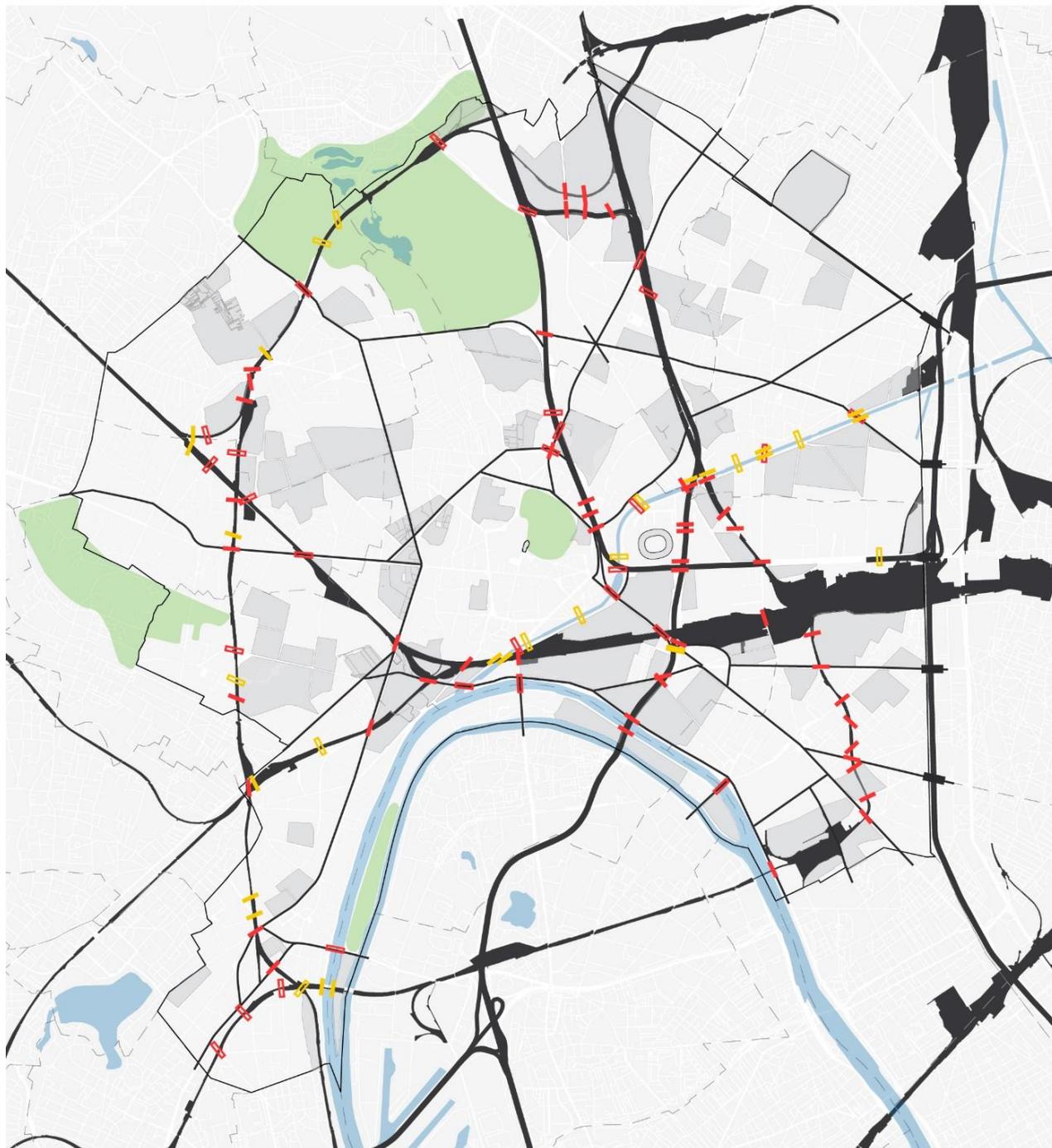
Parmi les projets déjà réalisés, la couverture de l'autoroute A1 à Saint-Denis dans les années 1990, et plus récemment la passerelle piétonne entre Aubervilliers et Paris Nord-Est ou encore celle entre l'Université Paris 13 et le centre-ville de Villetaneuse, ont permis d'atténuer des coupures importantes. On peut également citer le Pont Frida Kahlo mis en service en 2017, qui franchit les voies ferrées de la Grande Ceinture entre Pierrefitte et Stains.

Les projets en cours et futurs permettront de répondre à certains de ces dysfonctionnements. Ils ciblent notamment certaines coupures recensées par le PDUIF, à travers notamment l'aménagement du pôle gare de Saint-Denis et des liaisons vers la Confluence ; le projet urbain du secteur Pleyel et la création du franchissement urbain Pleyel vers le quartier de La Plaine ; la fermeture des bretelles de la Porte de Paris et la modernisation de l'échangeur Pleyel, du franchissement du réseau ferré entre les Docks de Saint-Ouen-sur-Seine et Clichy ; la réflexion sur la création d'une passerelle entre le centre-ville de La Courneuve et le parc Georges-Valbon ; ou encore les réflexions portées par la Ville de Paris sur le réaménagement des portes de la Villette et de Clignancourt.

Enfin, on voit par ailleurs que certaines villes de Plaines Communes se caractérisent par un manque de continuités entre elles (ainsi de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis, séparées par le faisceau ferré de la gare du Nord) et que les relations de certains quartiers sont parfois plus naturelles avec des villes extérieures (par exemple le quartier des Lochères à Stains, tourné vers Sarcelles, ou certaines parties du quartier des Quatre-Routes à La Courneuve, tournées vers Bobigny et Drancy).

**Coupures urbaines et franchissements**

- COUPURES URBAINES**
- Infrastructures ferrées et routières
- Voies d'eau
- Espaces difficiles d'accès, définis par une limite physique (clôture, contrôle d'accès,...)
- Principaux espaces verts d'os
- FRANCHISSEMENTS**
- En souterrain, pour véhicules et modes doux
- En superstructure, pour véhicules et modes doux
- En souterrain, réservé aux modes doux
- En superstructure, réservé aux modes doux

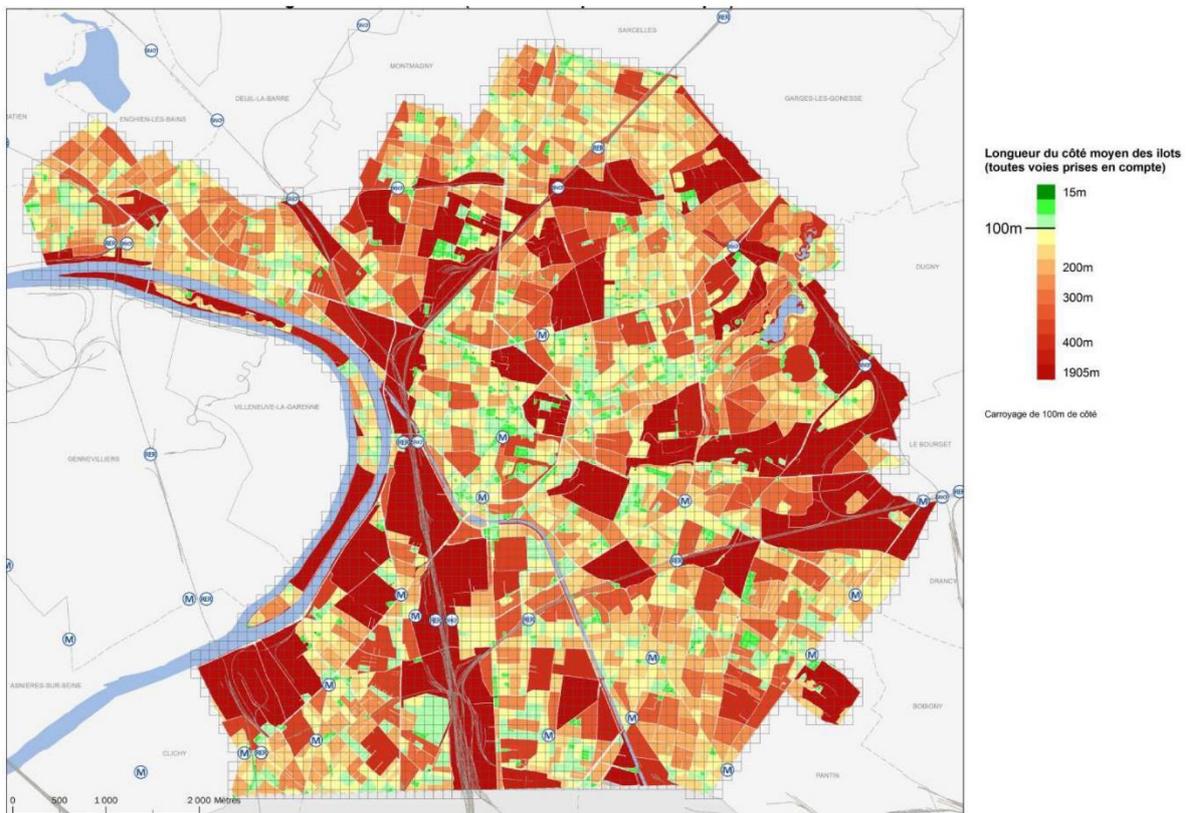


Cartographie : Une Fabrique de la Ville, 2018

### 1.3 Un maillage insuffisant par la trame viaire locale

Bien que marqué par la présence des grandes infrastructures de transports, le territoire de Plaine Commune est, paradoxalement, également caractérisé par un maillage d'espaces publics insuffisant à l'échelle locale.

L'interdistance importante entre les voies pénalise les déplacements locaux. À Plaine Commune, la distance moyenne entre les voies accessibles aux piétons est comprise entre 120 et 125 mètres, alors que les études conduites sur la marche par les villes de Bruxelles, Genève et Strasbourg recommandent par exemple une maille de 50 à 100 mètres maximum. L'analyse du territoire de Plaine Commune révèle également un grand nombre d'îlots de 200 à 300 mètres de côtés, répartis sur tout le territoire, qui contribuent fortement au fractionnement entre les quartiers et au manque de perméabilité.



Maillage de la trame viaire, accessibilité maximale en prenant en compte toutes les voies

Source : Plaine Commune, 2014

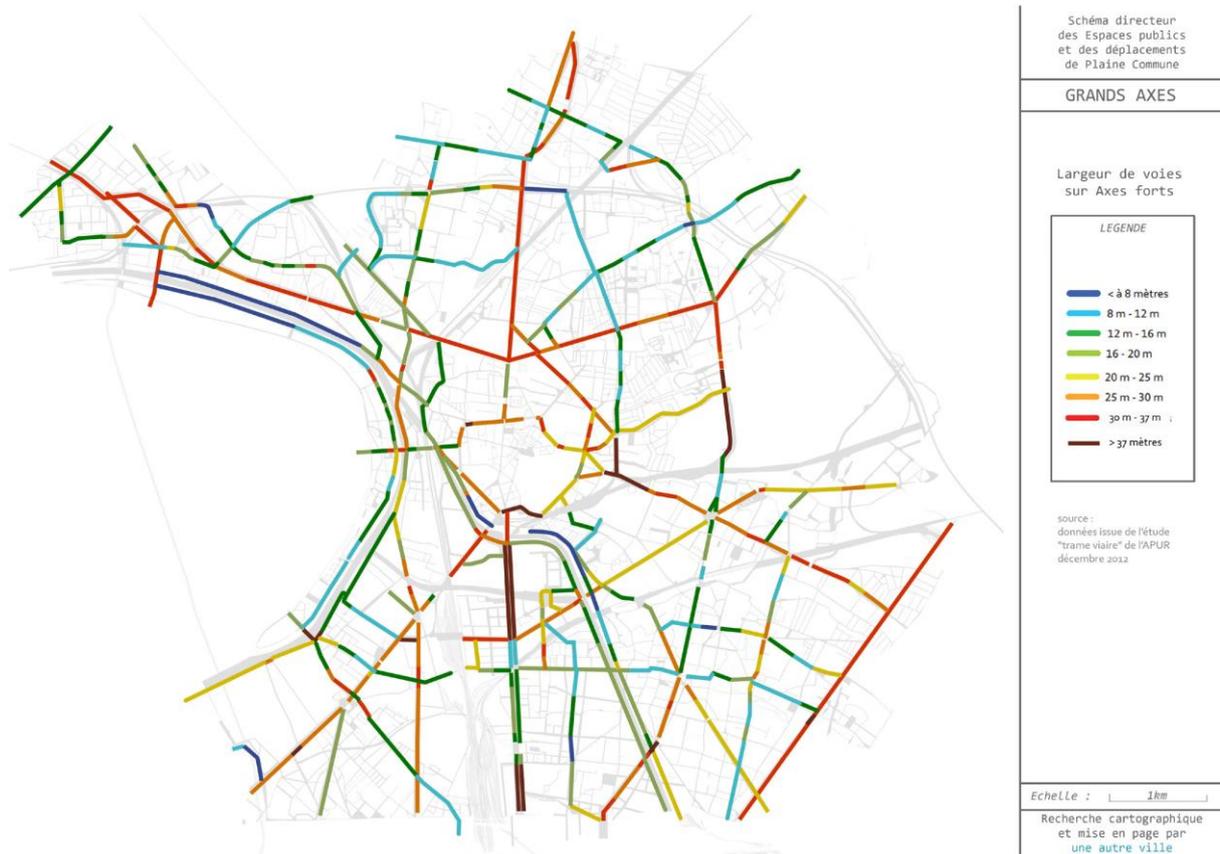
## 1.4 Des axes structurants faiblement dimensionnés

L'étude des axes forts du territoire fait apparaître des séquences de largeur très variable, quel que soit le statut actuel de ces axes.

Dans les portions faiblement dimensionnées, la pression est accrue sur l'espace public et une concurrence plus forte s'exerce entre les différentes fonctions. En effet, la largeur de l'espace public y est potentiellement problématique pour développer l'ensemble des fonctions urbaines et de mobilité qui pourraient être liées au statut de ces axes : circulation routière, transports collectifs en site propre ou non, stationnement, trottoirs, pistes ou bandes cyclables, mobilier urbain, arrêts de bus, alignements d'arbres, noues, mais aussi usages collectifs, commerciaux...

Les largeurs sont considérées comme problématiques dès lors que la largeur de la voie est inférieure :

- à 24,40 m pour les axes présentant à la fois des enjeux forts quant à l'accueil d'un TC de surface et quant à la circulation routière à l'échelle de l'agglomération de Plaines Communes ou de la métropole ;
- et à 16,40 m pour les axes présentant des enjeux forts, soit sur l'insertion de dispositif en faveur des TC de surface mais moindres quant à l'accueil de trafic VP, soit, à l'inverse, pour les axes à fort enjeu VP et sans enjeu fort quant aux TC.



Largeurs de voies sur les axes forts

Source : Plaines Communes, Schéma directeur des espaces publics et des déplacements, 2015

## 1.5 Des impacts urbains, environnementaux et sanitaires

Du fait de la présence des nombreuses infrastructures évoquées ci-avant, le territoire de Plaine Commune est soumis à des flux considérables qui transitent par les réseaux de transports métropolitains et nationaux (autoroutes, aéroports, fer).

Le réseau local à caractère routier prédomine dans la figure des espaces publics, au détriment d'une qualité urbaine adaptée à la vie locale, aux mobilités alternatives et à une bonne continuité de la trame paysagère. Les réseaux existants, notamment les voiries, doivent donc être repensés pour accompagner l'évolution des mobilités et les mutations urbaines rapides d'un territoire dense.

La présence de ces infrastructures a également des impacts importants en termes de qualité de l'environnement et de qualité du cadre de vie des habitants de Plaine Commune.

Ces différents aspects sont développés plus loin ainsi que dans le chapitre V du diagnostic et dans l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du dossier de PLUi).

## 2 LA MOBILITE DES PERSONNES



### 2.1 Une forte utilisation de la marche et des transports collectifs

**Le taux de motorisation moyen s'établit en 2014 à 0,61 véhicule par ménage<sup>90</sup>. Ce taux est nettement inférieur au taux moyen de motorisation des ménages de l'agglomération parisienne, mesuré à 0,95 par l'Enquête Globale Transport de 2010.**

**Cela s'explique en particulier par une part très importante de ménages peu ou pas motorisés.** 43 % des ménages de Plaine Commune n'ont pas de voiture, et seuls 8 % ont plus de deux voitures<sup>91</sup>. Cela reflète une population pour qui l'acquisition d'une automobile, voire du permis de conduire, reste difficile. Corollaire de cette faible motorisation et d'une desserte importante du territoire par les transports collectifs – même si cette dernière reste inégale au sein du territoire, en particulier dans le secteur Nord-Est de Plaine Commune – 46 % de la population est abonnée aux transports collectifs contre 36 % à l'échelle régionale.

<sup>90</sup> Données INSEE, RP2013

<sup>91</sup> Données issues de l'enquête globale transport (EGT) de 2010, reprises dans le PLD approuvé le 11/10/2016. À Plaine Commune, 440 ménages ont été interrogés, représentant 1 023 personnes de cinq ans et plus. Malgré ce faible échantillon, les résultats sont considérés comme statistiquement représentatifs par l'Observatoire de la mobilité en Île-de-France (OMNIL).

## Indicateurs de mobilité

	Ile-de-France	Seine-Saint-Denis	PLAINES COMMUNES
Part des ménages non motorisés	29 %	34 %	43 %
Part de la population abonnée aux transports collectifs	36 %	40 %	46 %

Source : PLD de Plaines Communes (2016), données EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

**Les habitants de Plaines Communes marchent et utilisent beaucoup les transports collectifs**, ces deux modes représentant près des trois quarts des déplacements. Si l'on inclut les déplacements des non-résidents, le contraste est net entre les déplacements internes au territoire, dont 68 % sont effectués exclusivement à pied, et les déplacements d'échange, dont 90 % sont effectués en transports collectifs et en voiture. Dans tous les cas, la part du vélo est très faible (1,6 %).

## Répartition des modes de déplacements

	Habitants de Plaines Communes	Ensemble des déplacements sur le territoire (hors transit)
Marche	45,5 %	36,3 %
Deux-roues	2,5 %	2,9 %
Voiture	23,5 %	31,8 %
Transports collectifs	28,5 %	29,0 %

Source : PLD de Plaines Communes (2016), données EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

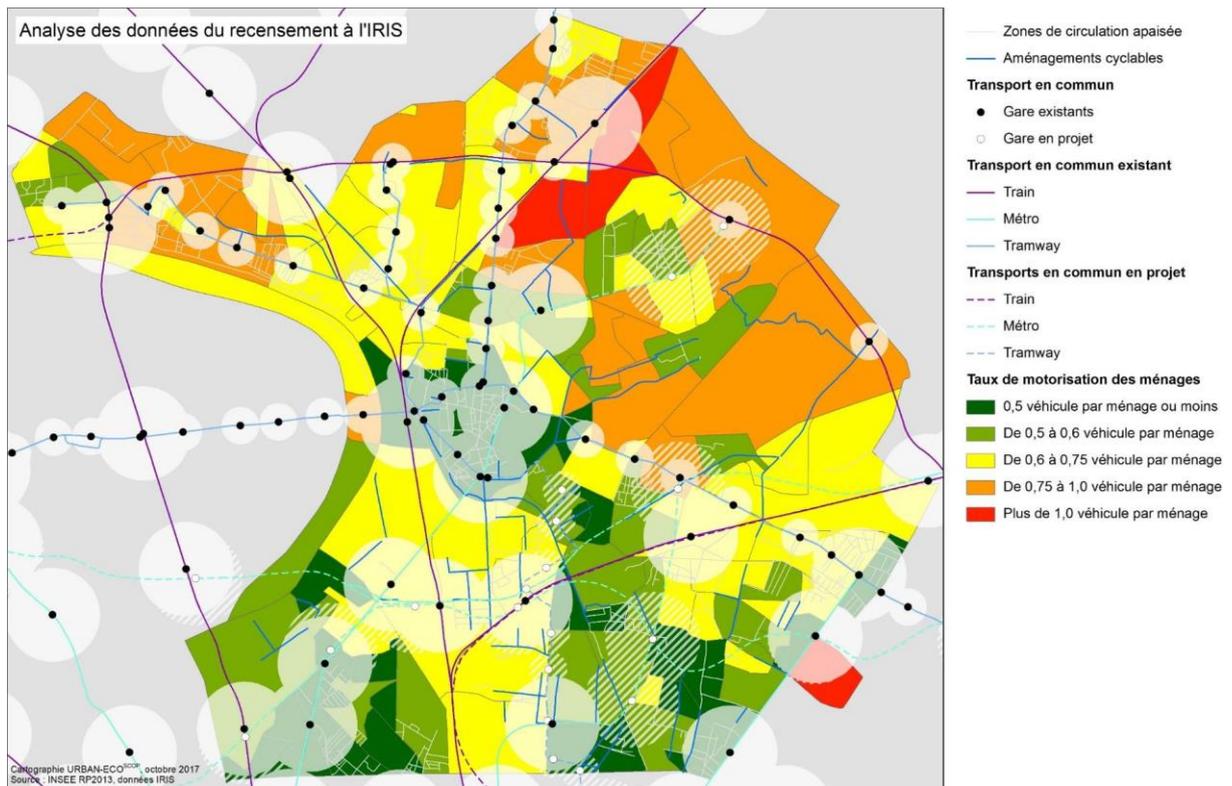
**Dans une certaine mesure, la mobilité des habitants du Nord de Plaines Communes se rapproche de celle de la Seine-Saint-Denis dans son ensemble** (plus motorisés, moins usagers des transports collectifs), tandis qu'au Sud elle est plus proche des tendances parisiennes. Ainsi le taux de motorisation avoisine 1 véhicule/ménage dans certains quartiers de La Courneuve, Stains, Pierrefitte, Epinay-sur-Seine Villetaneuse. Ce taux reste toutefois modeste en comparaison de la moyenne régionale. La mise en service en 2014 de la ligne T8 (Saint-Denis / Epinay / Villetaneuse) et en 2017 de la ligne T11 Express (Epinay / Le Bourget) pourrait en outre contribuer à réduire cette motorisation mesurée en 2013.

Corrélativement, le taux de motorisation moyen est de 0,56 véhicule par ménage pour les ménages résidant en appartement et de 0,99 pour les ménages résidant en maison.

## Taux de motorisation moyen des ménages par commune

Aubervilliers	48 %
Epinay-sur-Seine	62 %
La Courneuve	52 %
L'Île-Saint-Denis	61 %
Pierrefitte-sur-Seine	67 %
Saint-Ouen-sur-Seine	44 %
Saint-Denis	48 %
Stains	57 %
Villetaneuse	62 %
Moyenne communes « Nord » (Epinay, L'Île-St-Denis, Pierrefitte, Stains, Villetaneuse)	62 %
Moyenne communes « Sud » (Aubervilliers, St-Denis, La Courneuve, St-Ouen)	47 %
Moyenne Département 93	64 %

Données : Département de la Seine-Saint-Denis, 2013



Taux de motorisation (IRIS) et transports collectifs lourds existants sur le territoire de Plaines Commune

Cartographie : Urban Eco, 2017

## 2.2 Des motifs de déplacement variés, souvent de proximité

Avec 3,3 déplacements par jour en moyenne, **les habitants de Plaine Commune sont moins mobiles qu'aux échelles régionale et départementale** (respectivement 3,9 et 3,5 déplacements par jour), et plus encore qu'à Paris (4,2 déplacements par jour).

**Les déplacements liés au travail représentent seulement un quart des déplacements** des habitants de Plaine Commune. Ils sont toutefois dimensionnants pour les infrastructures de transport, car ils sont les plus longs en temps et en distance parcourue, et sont concentrés dans la journée. Les habitants utilisent à 60 % les transports collectifs pour aller au travail, et à 30 % la voiture.

**Pour les autres motifs de déplacement, la part de la marche est nettement supérieure**, en particulier pour les études (75 %), l'accompagnement (70 %), les achats (55 %). Ce résultat est cohérent avec les faibles distances en jeu. 25 % à 30 % des déplacements restent toutefois effectués en voiture pour les achats, les loisirs-visites, les affaires personnelles et l'accompagnement. Le potentiel de report modal pour les déplacements de courte distance reste donc important.

### Motifs de déplacement des habitants de Plaine Commune, un jour de semaine

Domicile-travail	17 %
Secondaires liés au travail	8 %
Domicile-études	17 %
Domicile-achats	13 %
Domicile-affaires personnelles	8 %
Domicile-accompagnement d'un proche	13 %
Domicile-loisirs, visites	16 %
Secondaires non liés au travail	

Source : Plan Local de Déplacements de Plaine Commune (2016), Données EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

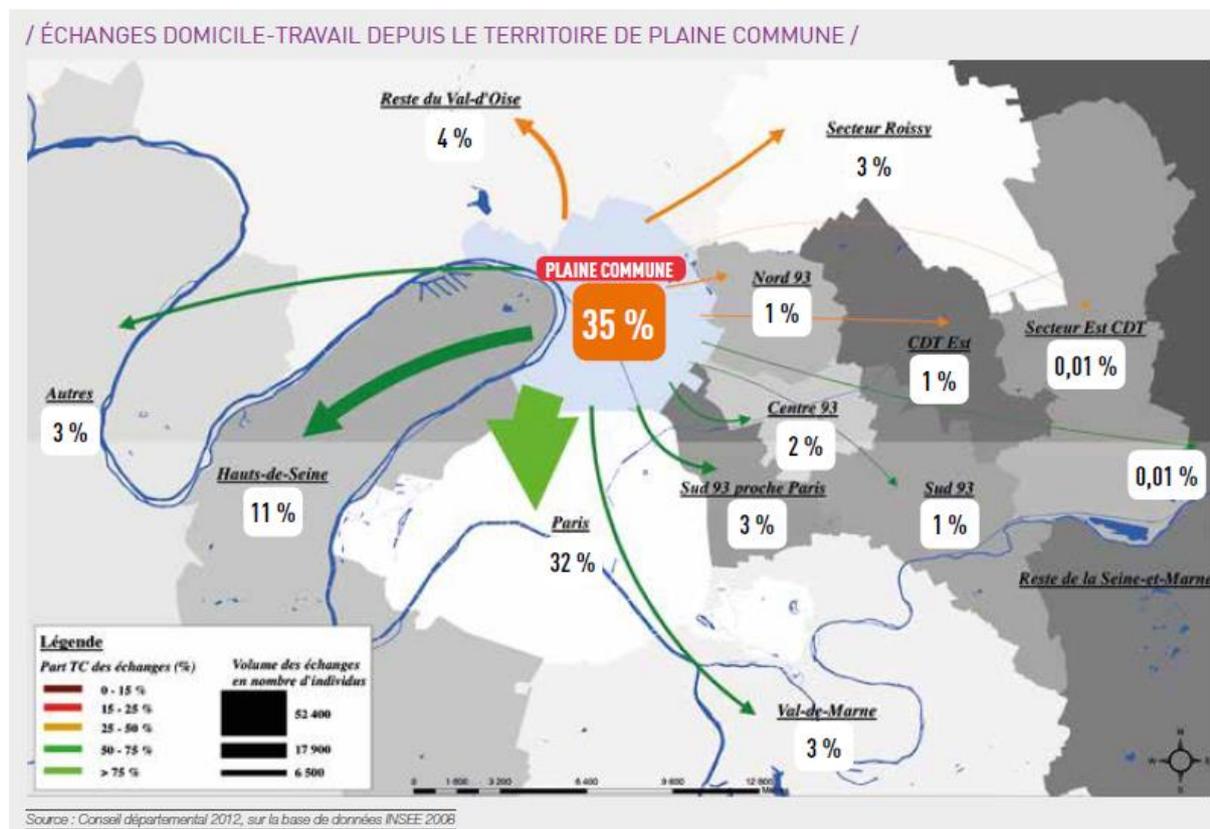
## 2.3 Des flux croisés de déplacement domicile-travail

**Le Sud de Plaine Commune est récepteur de déplacements** : lorsqu'il émet un déplacement, il en reçoit 1,6. La Plaine Saint-Denis est en effet un pôle d'emplois important, et Aubervilliers comme Saint-Ouen-sur-Seine comptent de nombreuses entreprises dans le tissu urbain diffus. A contrario, le Nord de Plaine Commune est émetteur de déplacements, car à dominante plus résidentielle.

L'analyse des échanges domicile-travail montre que **près de 7 actifs occupés sur 10 résidant sur le territoire travaillent à l'extérieur de Plaine Commune** : la moitié d'entre eux à Paris, beaucoup également dans les Hauts-de-Seine. Les actifs non-résidents travaillant à Plaine Commune viennent de Paris mais également beaucoup du Val d'Oise, des Hauts-de-Seine et de la grande couronne.

**Les transports collectifs sont majoritairement utilisés vers et depuis Paris. Les pratiques pour les déplacements de banlieue à banlieue, plus rapides en voiture, sont plus contrastées.** Ainsi, les habitants de Plaine Commune qui travaillent à l'Ouest du territoire utilisent d'abord les transports collectifs, tandis que les actifs occupés habitant dans l'Ouest qui viennent travailler à Plaine Commune utilisent davantage leur véhicule personnel. Le différentiel de taux de motorisation à l'échelle régionale et la dimension socio-économique des pratiques de mobilités expliquent en partie cette tendance.

Les actifs travaillant dans leur commune de résidence sont 36 % à recourir aux transports en commun et 24 % à la marche. Mais ils sont aussi 23 % à utiliser leur véhicule individuel.





### 3 LES MODES DE DEPLACEMENTS



#### 3.1 La circulation routière et le stationnement

##### 3.1.1 La hiérarchie du réseau routier

Plaine Commune bénéficie d'une bonne desserte routière, grâce à la présence de plusieurs axes routiers structurants. Le territoire est également desservi par plusieurs routes départementales à forte circulation, quatre radiales (ex RN2, ex RN301, ex RN1, ex RN410) et trois tangentiels (ex RN186, RD29, RD30).

Le Schéma directeur des espaces publics et des déplacements (SDEP) adopté par Plaine Commune en 2015 établit une hiérarchisation des axes routiers sur le territoire :

<b>Réseau magistral</b>	Voies de niveau régional ou supra-régional	Autoroutes, boulevard périphérique
<b>Réseau métropolitain</b>	Voies structurantes pour les déplacements à l'intérieur de la métropole	Voies départementales les plus circulées (y compris par les poids lourds) et continues
<b>Réseau d'agglomération</b>	Voies structurantes pour les déplacements à l'intérieur de Plaine Commune	La plupart des voies départementales
<b>Réseau local</b>	Voies de desserte locale	Toutes les autres voies

Source : Plaine Commune, Plan Local de Déplacements, 2016

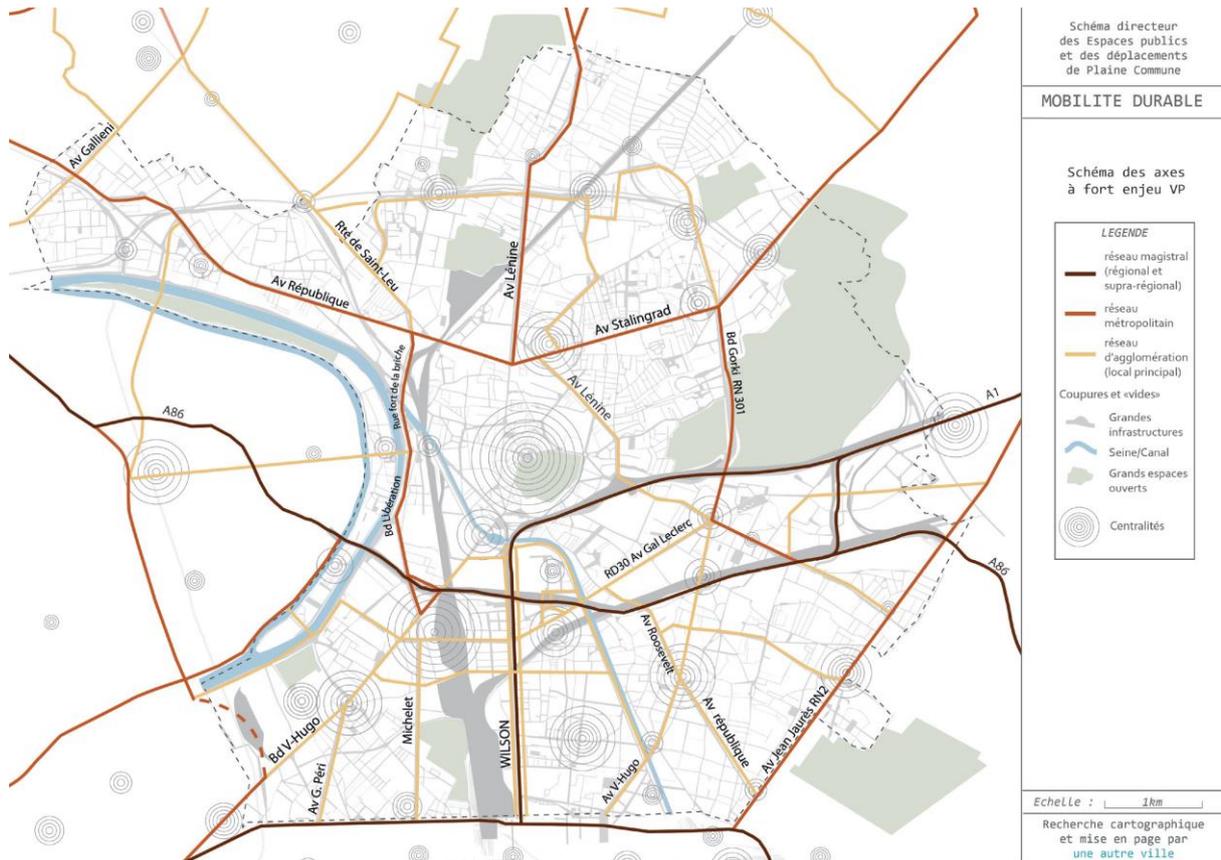


Schéma de hiérarchisation des axes à fort enjeu de circulation routière

Source : Plaine Commune, Schéma directeur des espaces publics et des déplacements, 2015

### 3.1.2 Un réseau routier très sollicité

#### Un territoire de transit

Le réseau routier magistral et principal de Plaine Commune accueille des flux croissants comprenant une part significative de trafic de transit traversant le territoire (A1, A86, déplacements régionaux générés par Paris, les aéroports...).

À titre d'exemple, 15 % des véhicules légers circulant sur l'ex RN2 à l'heure de pointe du matin effectuent la liaison entre l'A1 et le boulevard périphérique, d'après une enquête réalisée en 2013 par le Conseil départemental. A l'heure de pointe du matin, on estime ainsi à près de 800 véhicules/heure les flux de transit sur les routes départementales à destination des autoroutes A1 et A86.

On estime à 1 500 véhicules/heure le nombre de véhicules sortant de l'autoroute A1 et utilisant les radiales proches de Paris pour rejoindre le boulevard périphérique ou les portes.

Le réseau local est lui aussi chargé par les flux extérieurs desservant le territoire. Il accueille en outre des mouvements de transit cherchant des échappatoires à la saturation du réseau magistral et principal.

### ***Un réseau routier principal congestionné***

Les périodes de saturation sont importantes, aux heures de pointe surtout mais aussi dans la journée, et s'étendent largement au réseau local. Le réseau magistral reçoit un flux de déplacements locaux qui aggrave sa situation.

Aux heures de pointe, les conditions de circulation sont globalement très difficiles. Les autoroutes A1 et A86, le boulevard périphérique et leurs accès sont saturés, en particulier le matin, ainsi que plusieurs axes Nord-Sud du réseau départemental, et le pont de Saint-Ouen-sur-Seine. La présence de nombreux échangeurs incite certains automobilistes à effectuer des trajets internes à Plaine Commune par l'autoroute.

Les projets à l'étude sur le réseau routier magistral visent à renforcer l'efficacité de ce dernier, à clarifier la hiérarchisation du réseau routier afin de soulager le réseau local des flux métropolitains, et enfin à assurer une meilleure insertion urbaine de ces infrastructures par une réduction des emprises foncières qui leurs sont dédiées :

- La fermeture des bretelles de l'autoroute A1 de la Porte de Paris à Saint-Denis, avec pour conséquence de décharger l'avenue Anatole France d'une partie de son trafic actuel et permettra de faire évoluer cet axe en boulevard urbain. Elle libérera une large emprise foncière permettant d'assurer le lien entre le centre-ville et les zones en fort développement de La Plaine Saint-Denis, du secteur Pleyel et de la Plaine Saulnier, et de reconquérir les berges du bassin de la Maltournée.
- La modernisation et le complément du diffuseur Pleyel de l'A86, ouvrage inachevé tant du point de vue fonctionnel que du point de vue de son intégration dans le tissu urbain.
- Une réflexion plus large est engagée sur la poursuite de l'amélioration de l'insertion urbaine de l'autoroute A1.



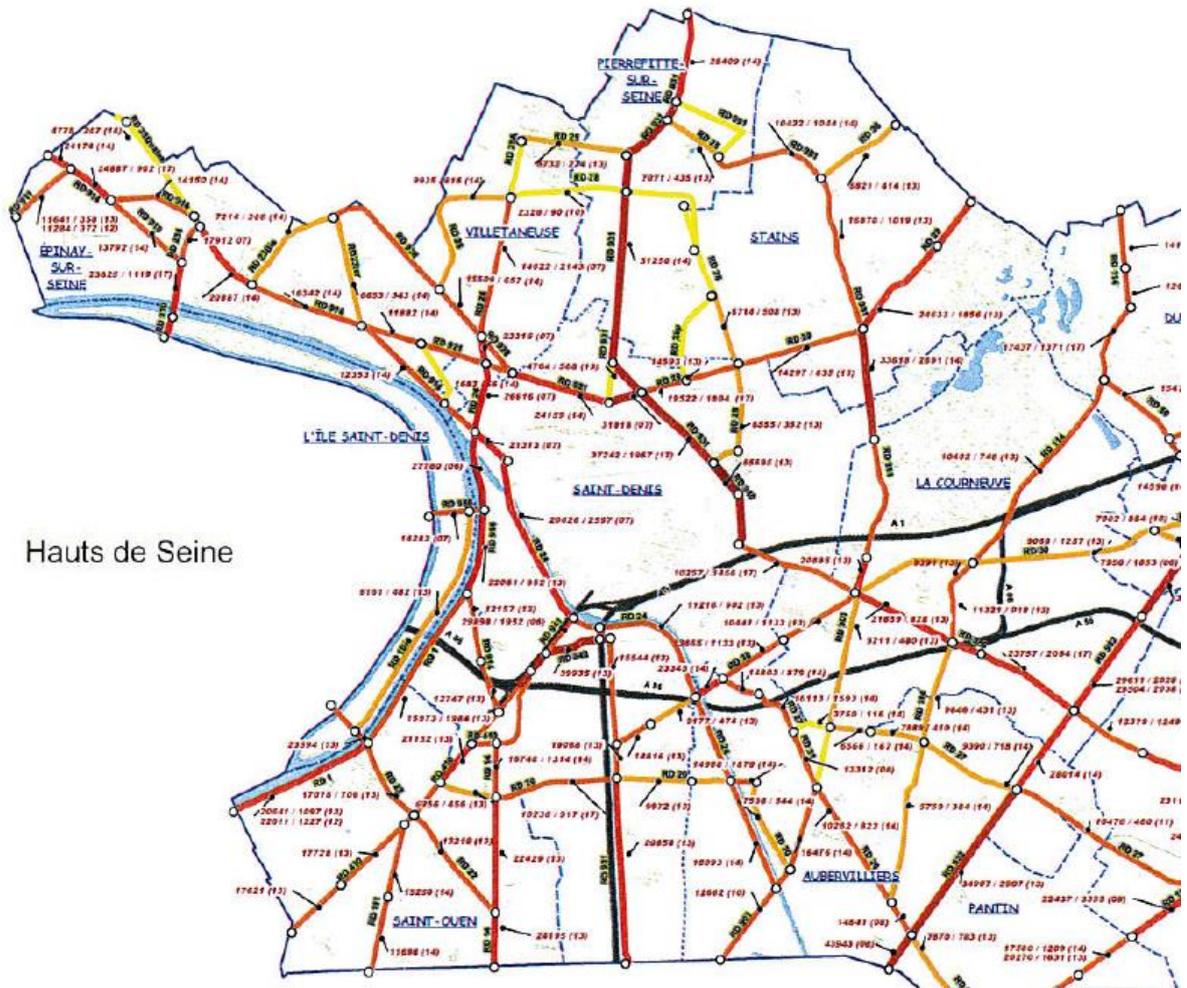
Hauts de Seine

Trafic Moyen Journalier Annuel (véhicules/jour)  
**15325 / 625 (14)\***  
 Tous Véhicules / Poids lourds si comptés (Année)  
\*depuis 2009 mesures exclusivement hors vacances scolaires

- section non comptée
- inférieur à 5 000
- entre 5 000 et 10 000\*
- entre 10 000 et 20 000\*
- entre 20 000 et 30 000\*
- entre 30 000 et 50 000\*
- entre 50 000 et 60 000\*
- supérieur ou égal à 60 000

Trafic moyen journalier annuel sur les routes départementales, 2014

Source : Conseil départemental, 2014



Hauts de Seine

**COMPTAGE DE VÉHICULES  
SUR RUES DÉPARTEMENTALES  
CARTE 2018**



Source: Trafic autoroutier. Données 2012 de la DREA-IF Source: Trafic sur réseau départemental de la Seine-Saint-Denis, IGN

**Comptage de véhicules sur rues départementales, 2018**

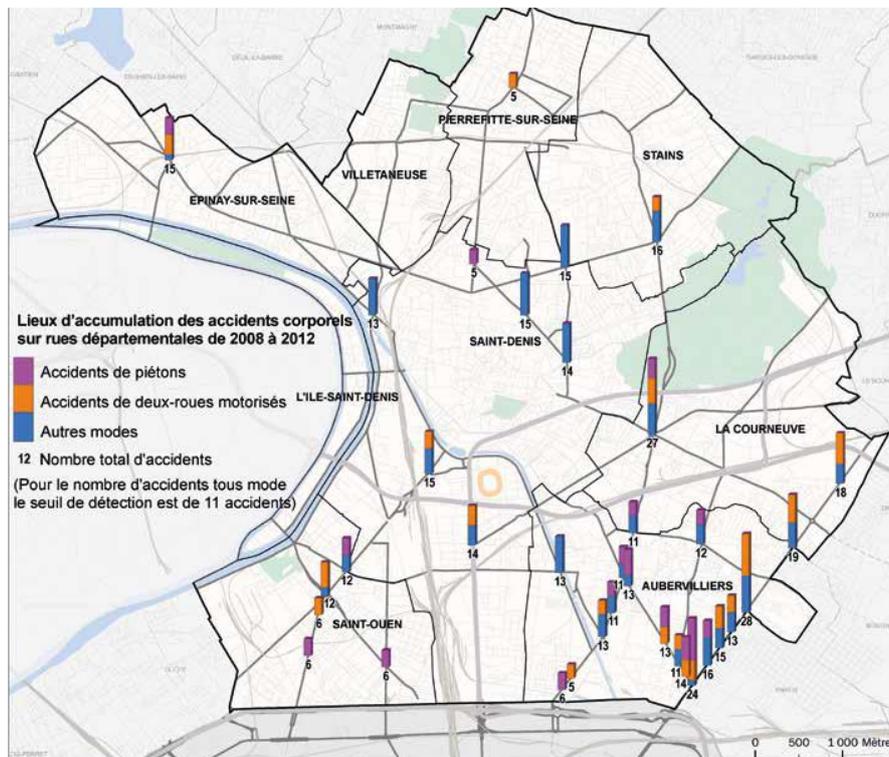
Source : Conseil départemental, 2018

### Un réseau local chargé et insuffisamment adapté aux modes actifs

Souvent surchargé, notamment aux heures de pointe, dénué d'aménagements spécifiques et soumis à des conflits d'usages, le réseau local peine notamment à assurer la bonne circulation des bus. La présence massive de l'automobile dans l'organisation, l'occupation, l'aménagement des espaces publics, ainsi que le stationnement anarchique, portent atteinte à leur qualité et à leur confort. Les aménagements en faveur des modes actifs sont trop discontinus ou incomplets, en particulier pour l'accès aux équipements publics et aux espaces verts, pour les trajets vers Paris et le rabattement vers les gares et stations des transports publics. Ce contexte ne favorise pas l'intermodalité et le recours aux modes actifs ; le « dernier kilomètre » est donc souvent effectué dans des conditions inconfortables.

### L'accidentologie

Le nombre d'accidents de la route y est également important. Les secteurs les plus touchés sont Aubervilliers (commune la plus touchée du département par les accidents de la route), notamment l'ex RN2 et la RD20, ainsi que le carrefour des Six-Routes à La Courneuve, ainsi que d'autres carrefours majeurs du territoire. Les usagers les plus vulnérables sont les piétons et les deux-roues motorisés, ainsi que les jeunes.



Lieux d'accumulation des accidents de la route (PLD P.33)

Source : Conseil départemental, 2014

### 3.1.3 Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés : une distorsion entre le stationnement sur voirie et dans les parkings

#### **Une forte pression sur le stationnement sur voirie, une réglementation encore peu respectée**

L'offre de stationnement sur voirie sur le territoire de Plaine Commune est composée à ce jour de **45 000 places environ réparties sur un peu plus de 1 600 voies, hors stationnement interdit ou privé.**

Cette estimation a été établie à partir de deux méthodes :

- Un comptage « réel » via des plans photogrammétriques et des repérages terrains : 897 voies (56 % du linéaire) pour 25 131 places (56 %)
- Une estimation réalisée à partir de la longueur du segment concernées et des informations de latéralité, de type de stationnement et d'un ratio d'occupation (calculé à l'échelle de Plaine Commune sur les voies avec comptage du nombre de place) : 732 voies (44 % du linéaires) pour 20 121 places (44 %)

#### Répartition géographique des places des stationnement sur voirie

	CALCUL (estimation)	COMPTAGE	Total général
AUBERVILLIERS	382	6 544	6 926
EPINAY-SUR-SEINE	4 706	573	5 279
ILE-SAINT-DENIS	0	560	560
LA COURNEUVE	3 512	75	3 587
PIERREFITTE-SUR-SEINE	4 038	505	4 543
SAINT-DENIS	118	11 893	12 011
SAINT-OUEN	237	3 962	4 199
STAINS	6 148	687	6 835
VILLETANEUSE	980	332	1 312
Total général	20 121	25 131	45 252

**En 2018, on totalisait environ 14 200 places de stationnement réglementées** par horodateur ou par disque, majoritairement au Sud du territoire. Rapportée à la population, cette offre de stationnement réglementée sur voirie apparaît faible (environ 28 places pour 1 000 habitants), disparate suivant les communes et globalement inférieure à celle des communes proches de Paris.

#### Evolution du nombre de places réglementées

Villes	2011	2014	2018
AUBERVILLIERS	2091	2091	2091
EPINAY	255	255	255
LA COURNEUVE	0	645	645
PIERREFITTE	407	522	682
SAINT DENIS	2112	3212	5834
SAINT OUEN	0	3801	4231
L'ILE SAINT DENIS	0	0	0
STAINS	0	0	0
VILLETANEUSE	0	0	472
PLAINE COMMUNE	4865	10526	14210

Source : Plaine Commune/DGST (en 2011, Saint-Ouen-sur-Seine ne faisait pas partie de Plaine Commune)

Le respect de la réglementation est faible voire très faible sur le territoire. D'après une enquête réalisée en 2014 sur un échantillon de 2000 places publiques, le taux de respect moyen des visiteurs à 15h est de l'ordre de 35 % dans les six villes où le stationnement est réglementé. Ces deux facteurs contribuent à la faible rotation des véhicules sur les places de stationnement dans certains secteurs.

La situation du stationnement sur voirie dans les quartiers pavillonnaires apparaît particulièrement problématique, en raison notamment de l'augmentation du nombre de logements par division et à un nombre de places constant sur les domaines publics et privés. De plus, ce phénomène touche particulièrement les grands quartiers pavillonnaires du Nord de Plaine Commune, où le taux de motorisation des ménages est plus élevé.

### ***Alors que le stationnement sur voirie connaît une forte pression, les parkings en ouvrage sont globalement sous-utilisés***

L'offre sur voirie est complétée par **3 660 places dans les différents parcs de stationnement ouverts** au public. Ces parkings en ouvrage sont sous-utilisés. Ce constat s'observe sur :

- les huit parkings publics en ouvrage gérés par Plaine Commune (plus de 3 660 places au total), à l'exception de celui de Saint-Denis Basilique ; pourtant, depuis 2015 trois parkings communautaires offrent une période de gratuité (30 minutes ou 1h30) aux visiteurs horaires. Cette période de gratuité bénéficie à une part importante des visiteurs.
- les parkings publics communaux en ouvrage, ceux de surface semblant plus utilisés (notamment près des pôles de transport) ;
- de nombreux parkings privés (de surface ou en ouvrage), notamment dans le parc immobilier des bailleurs sociaux.

La moindre attractivité des parkings en ouvrage s'explique par la faible réglementation du stationnement sur voirie (prix inférieur ou gratuité, faible respect du marquage par les usagers), ainsi que par l'environnement de certains parkings : manque d'entretien, insécurité réelle ou ressentie.

### ***Les capacités de stationnement des véhicules hybrides et électriques***

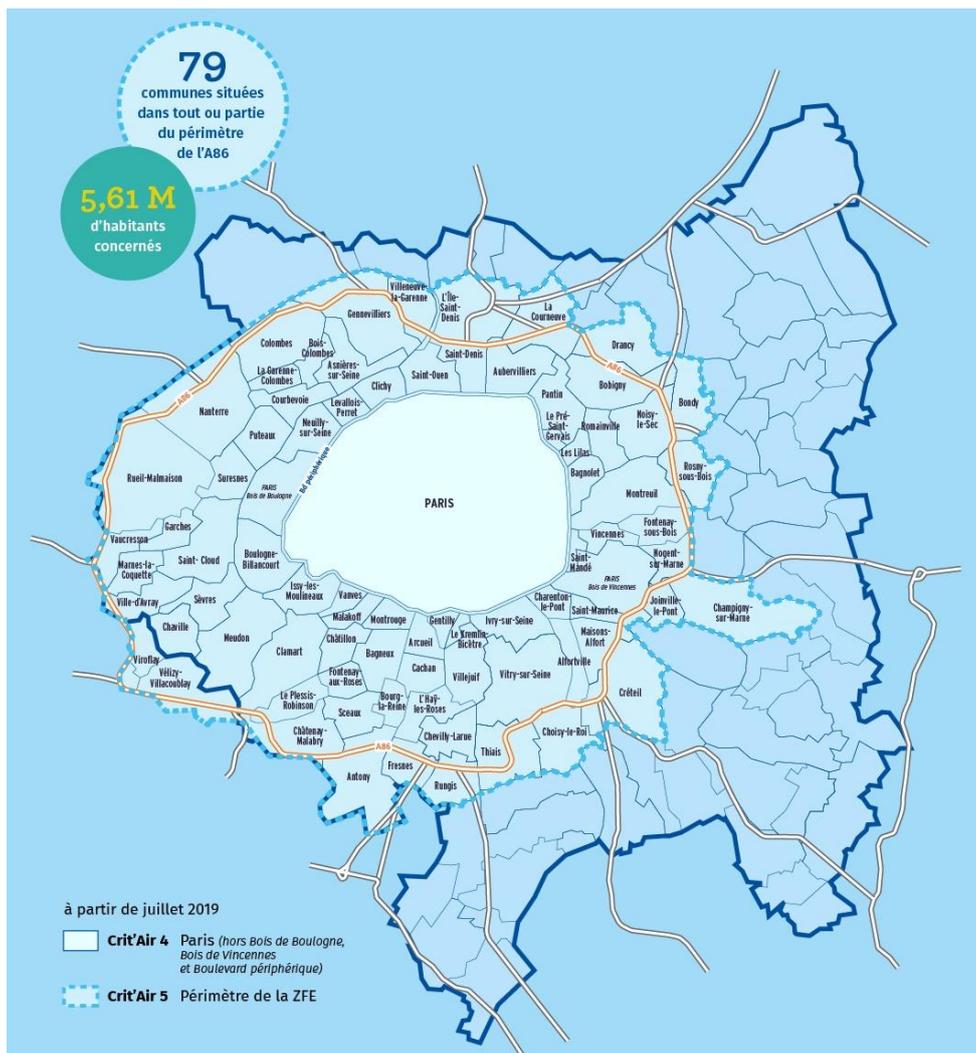
- **Sur voirie** : il n'existe aucune borne de recharge sur voirie depuis la cessation d'activité du service Autolib, les installations liées à celui-ci étant à ce jour désaffectées
- **En ouvrage** : à ce jour seuls deux parcs de stationnement ouverts au public comportent des bornes électriques :
  - Le parc de stationnement de la Porte de Paris à Saint-Denis: 7 bornes ;
  - La centrale de mobilité n°1 de la ZAC de l'Ecoquartier fluvial à l'Île-Saint-Denis: 7 bornes opérationnelles, 21 bornes à terme en fonction de la demande.

#### **3.1.4 La Zone à Faibles Emissions métropolitaine**

Lauréate en 2015 de l'appel à projets « Villes respirables en 5 ans », la Métropole du Grand Paris a validé une stratégie avec le Plan Climat Air Energie Métropolitain adopté définitivement par le Conseil métropolitain du 12 novembre 2018. La reconquête de la qualité de l'air y figure parmi les priorités. Pour y parvenir, la mise en place d'une Zone à Faibles Emissions ou ZFE (dite juridiquement Zone à Circulation Restreinte) métropolitaine a été évaluée dans le cadre du Plan de Protection de l'Atmosphère Île-de-France comme ayant l'impact le plus important, avec des effets rapides sur l'amélioration de la qualité de l'air.

Cette mesure vise à accélérer l'élimination progressive des véhicules les plus polluants, en s'appuyant sur un dispositif d'aides financières déjà en vigueur et à développer. Son principe consiste dans un premier temps à restreindre les horaires de circulation des véhicules les plus polluants (à ce jour les véhicules « Crit'Air 5 et « Non classés ») dans le périmètre intra-A86, sur décision du maire de la commune concernée. La Métropole prévoit d'étendre progressivement les restrictions aux autres catégories de véhicules, pour atteindre 100 % de véhicules propres en 2030.

Sur le territoire de Plaines Commune, les communes d'Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine, La Courneuve, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis sont situées dans le périmètre de la ZFE. La commune de Stains, bien que située en dehors du périmètre, a indiqué son souhait de rejoindre le dispositif. En novembre 2019, seules les communes d'Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine avaient engagé la mise en œuvre des restrictions.



Périmètre de la ZFE au 1<sup>er</sup> juillet 2019 © Métropole du Grand Paris



Etat d'avancement de la mise en place de la ZFE au 27/11/2019 © Métropole du Grand Paris

## 3.2 Les transports collectifs

### 3.2.1 Un réseau existant en progression mais qui reste inégal

#### **Un réseau de transports collectifs lourd en progression depuis 2012**

Les infrastructures actuelles de transports collectifs lourds restent majoritairement orientées vers Paris : RER B, C et D, ligne H du Transilien, lignes 7, 12 et 13 du métro (toutes radiales). Le réseau ferré est plus dense au Sud qu'au Nord du territoire. Il est complété par trois lignes de tramway (T1, T5, T8), un tram-train (T11 Express) et une cinquantaine de lignes de bus, assurant une desserte plus fine.

Depuis 2012, le réseau de transport s'est fortement densifié: prolongement du tramway T1 jusqu'à Asnières-Gennevilliers, de la ligne 12 du métro jusqu'à Front Populaire, mise en service des tramways T5 et T8, création de la phase 1 du T11 Express entre Epinay-sur-Seine et Le Bourget. Ces évolutions sont complétées par une amélioration de la qualité de service: schéma directeur du RER B Nord, nouvelle grille horaire du RER D, programme PACT T1.



#### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

« L'offre de transport est abondante au Sud et il y a sur le territoire de nombreux moyens de transport en libre-service : Vélib, autopartage... ». Une habitante d'Aubervilliers.

#### **Un réseau de bus très fréquenté, marqué par des irrégularités**

Le réseau de bus est composé d'une **dizaine de lignes Mobilien**, les plus structurantes dans la hiérarchie d'Ile-de-France Mobilités, d'une **seule ligne Express** reliant Stains à Paris en empruntant l'autoroute A1 (ligne 252), et d'une quarantaine de lignes de bus à vocation locale.

Certaines lignes de bus ont une fréquence de 4 à 10 min toute la journée en semaine, atteignant ainsi le référentiel Mobilien, et se rapprochant des tramways. Parmi ces lignes, la 170, la 150 et la 143 sont exploitées en bus articulés.

D'autres lignes, également très fréquentées et chargées, sont plus irrégulières. Sur certaines sections des lignes Mobilien 153, 255 et 268, le temps d'attente dépasse 10 min voire 20 min en heure de pointe. D'autres lignes non Mobilien sont également très sollicitées. Ces lignes répondent principalement à des usagers « captifs ».

Les lacunes du réseau de bus se concentrent assez largement à Stains et au Nord-Est de Saint-Denis, également moins bien desservis par les modes lourds. Par ailleurs, le Plan Local de Déplacement de Plaines Communes souligne le fait que la partie sud du réseau est organisée de manière radiale vers les portes de Paris, jouant ainsi un rôle similaire aux lignes de RER et de métro et n'affichant pas une complémentarité optimale avec le réseau de TC lourd.

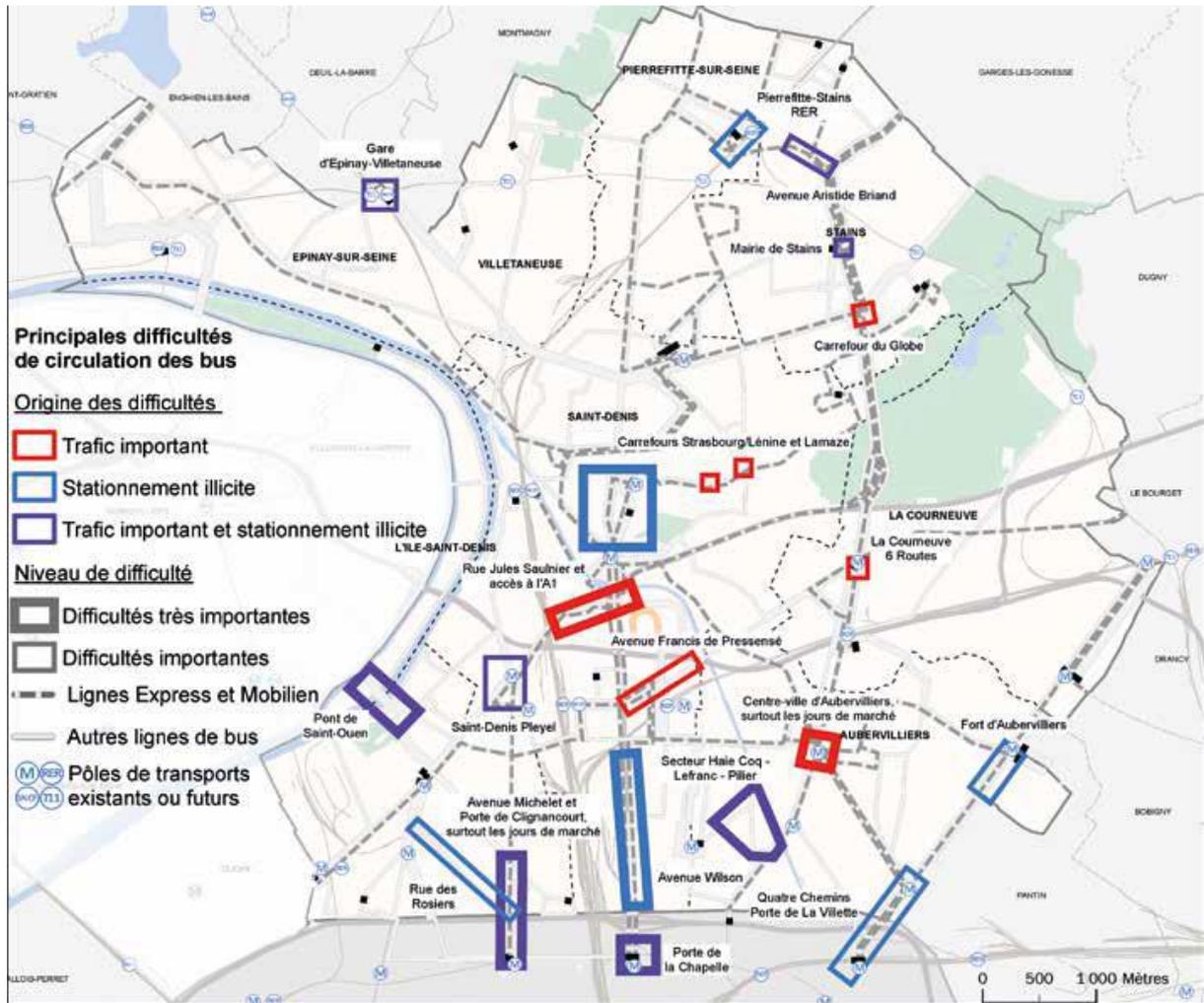
La régularité de nombreuses lignes de bus est réduite par les difficultés de circulation, en particulier sur les voies départementales qui sont à la fois les plus empruntées par les bus et les plus chargées (saturation routière, stationnement illicite, livraisons hors des emplacements dédiés).

Ces aléas de circulation dégradent la vitesse commerciale et la régularité des lignes de bus, les rendant moins fiables et moins attractifs. Or, les couloirs de bus sont peu nombreux et fragmentés sur le territoire, et peu de carrefours à feux sont équipés de systèmes de priorité bus.



Fréquentation du réseau de bus

Source : Plaine Commune, Plan Local de Déplacements, 2016 (données STIF, RATP, Transdev 2010 à 2013)



Principales difficultés de circulation des bus

Source : Plaines Communes, Plan Local de Déplacements, 2016 (données RATP 2014)



Schéma des axes forts à enjeu pour la circulation des transports collectifs de surface

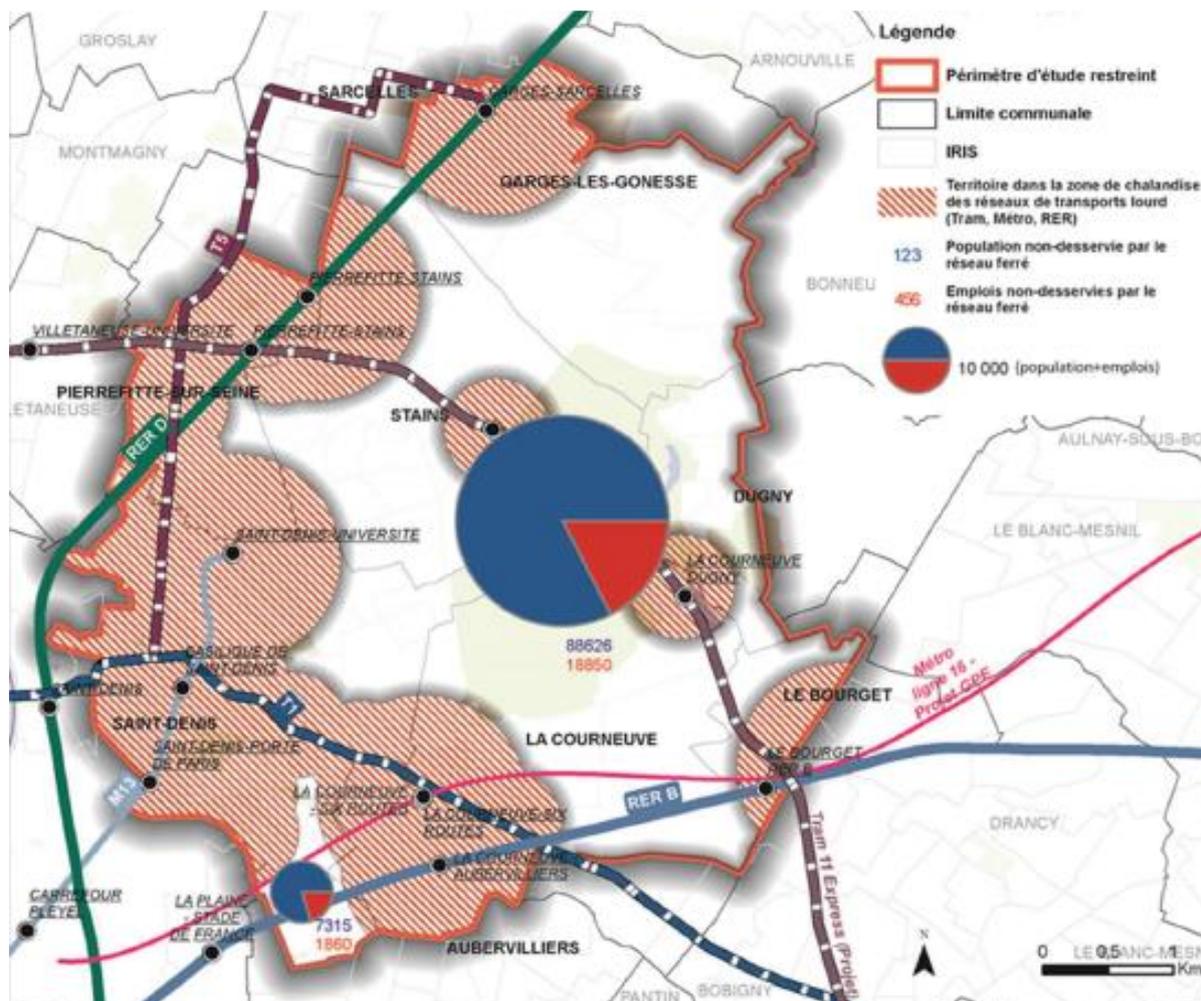
Source : Plaines Commune, Schéma directeur des espaces publics et des déplacements, 2015

### 3.2.2 Une accessibilité encore insuffisante créant des inégalités d'accès à la mobilité

La couverture du territoire de Plaines Commune par les transports collectifs demeure incomplète, particulièrement dans le Nord du territoire. La qualité de la desserte apparaît également menacée par les saturations.

Un certain nombre de quartiers restent enclavés du fait de l'éloignement des stations ou de la difficulté des parcours d'accès. Un déséquilibre existe entre le Sud, desservi par le RER (lignes B, C et D), le métro et le tramway (T1), et le Nord qui ne dispose que de trois gares (Epinay-Orgefont sur la ligne RER C, Pierrefitte-Stains sur la ligne RER D, Epinay-Villetaneuse sur la ligne H). La mise en service de la phase 1 du T11 Express en 2017 renforce l'accessibilité de ce secteur, avec la création de trois nouvelles gares ; cette première ligne de banlieue à banlieue reste toutefois limitée dans l'attente de sa phase 2. Les densités du réseau d'autobus sont également très différentes. Les difficultés d'accès aux transports en commun touchent particulièrement les 48 % de ménages qui n'ont pas de voiture et qui appartiennent aux catégories socio-professionnelles vivant fréquemment loin de leur lieu de travail. A Paris, où le taux de motorisation est très voisin, les distances à parcourir sont généralement plus courtes et la desserte par les transports en commun très supérieure.

La partie Nord-Est de Plaine Commune apparaît comme la moins bien desservie par les modes lourds de transports collectifs, même avec le Tram 11 Express qui complète désormais le RER D et la ligne 13 du métro. Le maillage des gares est relativement faible, ce qui engendre des temps de rabattement importants depuis certains quartiers, supérieurs à 20 minutes en bus. Le trafic voyageur de la ligne 150, qui assure le rabattement vers les RER B et D, correspond à la fréquentation d'un bus à haut niveau de service ou d'un tramway<sup>92</sup>. Cet enclavement concerne des quartiers prioritaires de la politique de la ville, des quartiers pavillonnaires, le centre-ville de Stains, etc. La densité de population, le faible taux de motorisation et les difficultés socio-économiques font de la desserte en transports collectifs un enjeu primordial pour ces quartiers qui compteront environ 240 000 habitants et 50 000 emplois à l'horizon 2030, soit une augmentation d'environ 40 000 habitants et 3 300 emplois.<sup>93</sup>



Secteur Nord-Est de Plaine Commune, état des lieux de la desserte par le réseau ferré existant

Source : Plaine Commune, Etude sur la desserte en transport collectif du secteur Stains – Saint-Denis – La Courneuve – Aubervilliers, 2017

<sup>92</sup> Etude sur la desserte en transport collectif du secteur Stains – Saint-Denis – La Courneuve – Aubervilliers (Plaine Commune, 2017)

<sup>93</sup> Op. cit.

**Par ailleurs, l'organisation radiale du réseau, centré vers Paris, répond mal à la demande de déplacements de banlieue à banlieue**, et de liaisons vers les grands pôles d'emploi de La Défense, Nanterre, Bobigny et Marne-la-Vallée. Toutes les gares du territoire connaissent une fréquentation élevée (plus de 9 000 entrants par jour à la gare de Pierrefitte-Stains, près de 15 000 à La Plaine – Stade de France, près de 60 000 à Saint-Denis) alors même que la croissance démographique et le développement économique renforcent les besoins de déplacements par les transports publics.

**L'écart entre la demande croissante et l'offre proposée entraîne ainsi des saturations.** Les RER B et D et la ligne 13 du métro sont particulièrement touchés, aux heures de pointe et aussi, de plus en plus, à d'autres moments de la journée. Les récentes lignes de tramway sont elles aussi saturées. Cette saturation, s'additionnant à d'autres facteurs tels que la vétusté du matériel, l'insécurité dans les trains et les gares, entraîne une détérioration de la qualité de service (irrégularité des horaires, sur-occupation des trains et quais, augmentation du temps de transport, mauvaise qualité de d'accueil en gare,...) et une altération globale du fonctionnement des réseaux.



#### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

##### Développer les transports alternatifs, collectifs et doux

Dans l'ensemble des ateliers participatifs, les participants ont insisté sur le double enjeu de réduction du trafic routier et de la place de la voiture sur le territoire, via le développement d'alternatives pour les déplacements. « *On est sur un territoire où tout le monde pleure sur les transports, il faut améliorer l'existant mais aussi continuer à développer les transports en commun collectifs et lourds [...] Il faut mettre le paquet sur les vélos, ça coûte moins cher* » (Deux participants – Atelier à Saint Denis)

### 3.2.3 Les projets de transports collectifs : vers une montée en puissance du réseau de transports collectifs lourds

#### **Le réseau de transports collectifs lourds va encore très fortement progresser**

De nombreux projets de lignes nouvelles ou prolongées sont attendus. Le prolongement des lignes de métro existantes (lignes 12 et 14 jusqu'à Mairie d'Aubervilliers et Saint-Denis Pleyel respectivement) et la création des lignes nouvelles du Grand Paris Express (lignes 15, 16 et 17) sont les principaux projets de TC lourds programmés. Ces rocade permettront d'améliorer significativement les déplacements de banlieue à banlieue.

##### Projets de transports collectifs, avec horizon de mise en service

Prolongement de la ligne 14 du métro à Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine	2020-2021
Prolongement de la ligne 12 du métro à Mairie d'Aubervilliers	Fin 2021
Prolongement de la ligne 14 à Saint-Denis Pleyel Création des lignes 16 et 17 du métro (Pleyel, La Courneuve Six Routes – tronçon commun jusqu'au Bourget RER)	2024
Prolongement du tramway T8 à Paris (Rosa Parks RER E)	Engagement des travaux avant 2024
Création ligne 15 du métro Tram 11 Express phase 2 (Noisy-le-Sec à Sartrouville).	2030

## Le Grand Paris Express



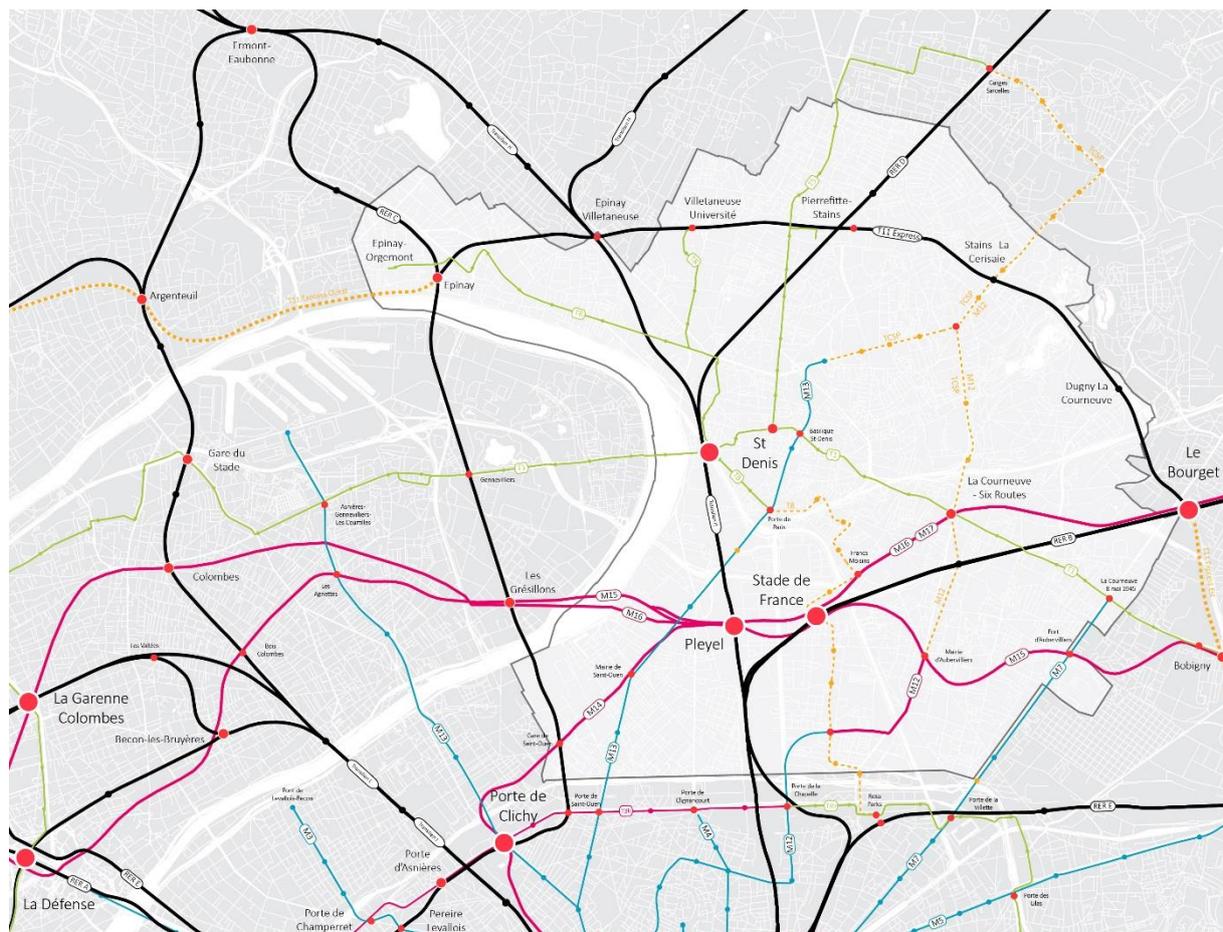
Tracés et calendrier prévisionnel des lignes du Grand Paris Express sur le territoire de l'EPT

Source : Plaine Commune, 2019

### Des compléments nécessaires

En 2017, le réseau de transport lourd dessert 58 % de la population de Plaine Commune. Les projets de transports collectifs lourds qui sont programmés à ce jour ne permettent pas de répondre à l'ensemble des problématiques identifiées. Plaine Commune s'est donc prononcée en faveur de la poursuite du renforcement de l'offre de transports collectifs, à travers :

- Une action forte de désenclavement du secteur Nord-Est de Plaine Commune :
  - A l'horizon 2025, la création d'un transport collectif en site propre de surface (BHNS et tramway) entre les pôles de Saint-Denis Université (M13), Garges-Sarcelles (RER D et T5) et La Courneuve Six-Routes (futurs M16 et M17), via l'ex N301 et la D29.
  - A l'horizon 2035, le prolongement de la ligne 12 du métro depuis Mairie d'Aubervilliers jusqu'à Stains-Cerisaie.
- La poursuite du renforcement des liaisons de banlieue à banlieue au Nord de Plaine Commune, avec la mise en service de la phase 2 du T11 Express à l'horizon 2027
- La desserte des secteurs de développement du Sud du territoire et les liaisons avec Paris, avec le prolongement Sud du T8 depuis Saint-Denis-Porte de Paris jusqu'à Rosa Parks.
- Deux nouvelles stations de métro intermédiaires :
  - Sur la ligne 7 à Aubervilliers entre la Porte de la Villette et Aubervilliers-Pantin-Quatre Chemins
  - Sur la ligne 13 à Saint-Denis entre Pleyel et Basilique, dans le secteur de la Plaine Saulnier à proximité du futur Centre Aquatique Olympique.



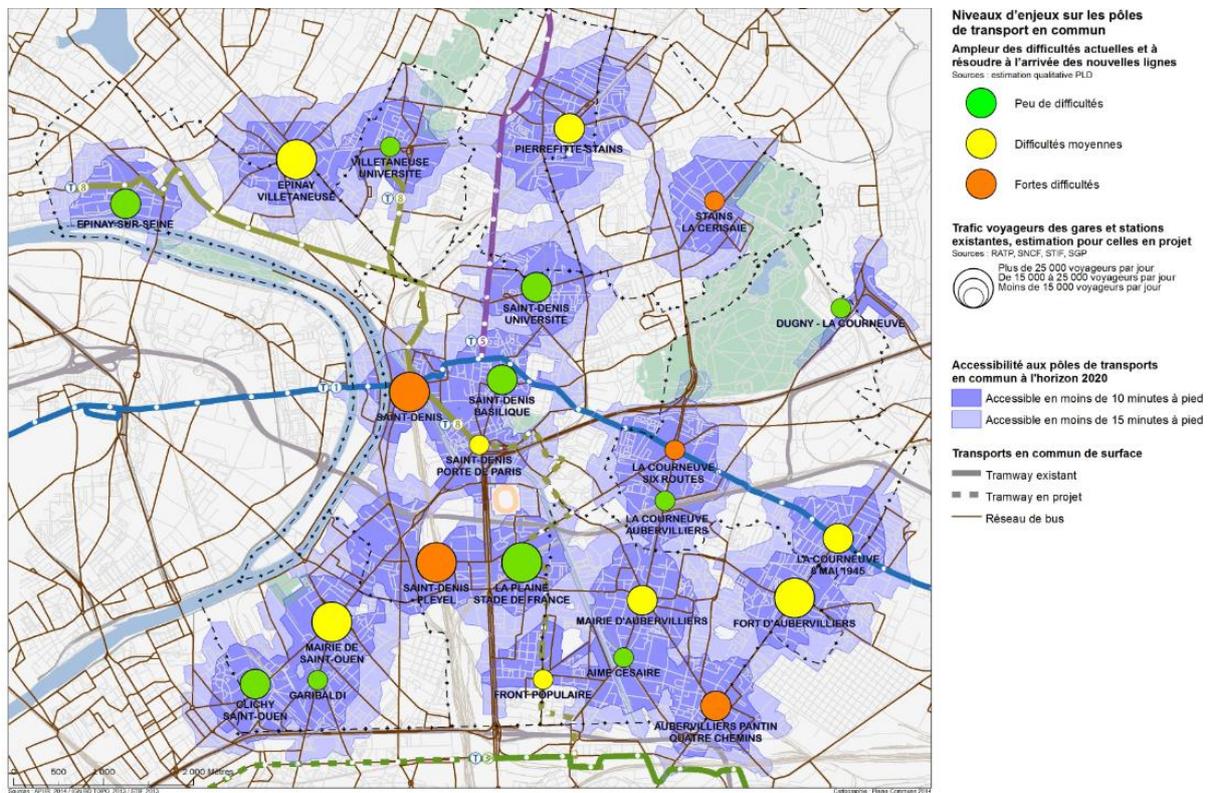
- Tramway existant
- Métro Existant
- RER/Transilien/T11 Express Existant
- Transports obtenus à réaliser/en cours de réalisation
- - - ● - - - Transports souhaités par les collectivités/à obtenir
- Pôle intermodal (1, 2 ou plus croisements de lignes de transports en communs)

**Schéma de référence pour l'évolution du réseau de transport collectif lourd à terme**

Cartographie : Une Fabrique de la Ville, 2017

### 3.2.4 Vers une articulation plus forte entre transports collectifs et aménagement urbain

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Plaines Commune signé en 2014 définit une stratégie de développement urbain en corrélation étroite avec les infrastructures de transport, en particulier avec l'arrivée du métro Grand Paris Express. Il fixe notamment **un principe de meilleure structuration du territoire à partir du développement de centralités mixtes et denses autour des pôles de transports collectifs** (centres-villes existants et centralités à créer autour des gares et stations), en les mettant en réseau via notamment la requalification des espaces publics structurants. Ce principe est mis en œuvre dans le cadre du développement des projets urbains autour des pôles gares du Grand Paris Express (Pleyel à Saint-Denis, Les Six Routes à La Courneuve, etc.<sup>94</sup>), en particulier sur les pôles qui présentent à l'heure actuelle d'importantes difficultés de fonctionnement (cf. carte ci-dessous). Il s'agit également de mieux intégrer la nouvelle donne de mobilité dans l'ensemble des projets urbains menés sur le territoire.



Niveaux d'enjeux sur les pôles de transport en commun : difficultés liées au fonctionnement des pôles et à leur accessibilité

Source : Plaines Commune, Plan Local de Déplacements, 2016

<sup>94</sup> Cf. chapitre V.4 du diagnostic

### 3.3 Les modes actifs, l'éco-mobilité

#### 3.3.1 Une « marchabilité » à renforcer

##### ***Des conditions de marche à améliorer***

**La marche est le premier mode de déplacement à Plaines Communes**, où 68 % des déplacements internes au territoire sont effectués à pied. On se déplace à pied d'abord pour aller à l'école, à la gare, au marché... La marche est le mode de la proximité.

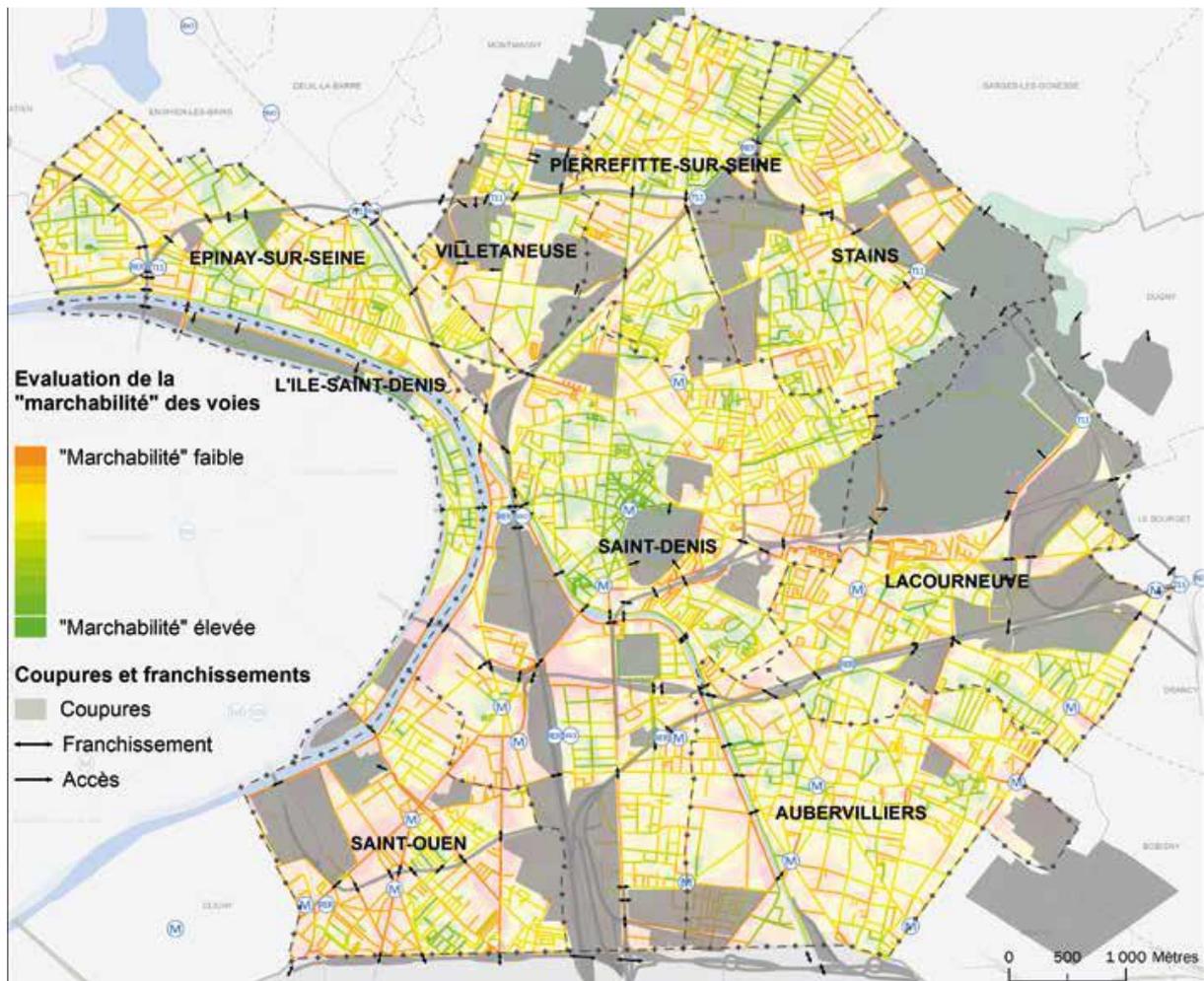
L'étude de la « marchabilité » du territoire, c'est-à-dire son aptitude à offrir au piéton des conditions de déplacement efficaces, confortables et sûres met en évidence des zones déjà adaptées à la marche, mais fragmentées par les coupures, ainsi que la présence d'axes directs et lisibles, mais peu agréables.

**Le territoire reste trop souvent peu propice à la marche**, en raison :

- des nombreuses coupures urbaines (Seine, canal, autoroutes, voies ferrées, grandes emprises industrielles...), qui obligent le piéton à effectuer des détours (cf. 0 ci-dessus) ;
- d'un maillage moyen de 120 à 125 m entre les voies, contre 50 à 100 m recommandés pour faciliter la perméabilité piétonne par les villes travaillant sur le sujet (Bruxelles, Genève, Strasbourg) ;
- de la dégradation de certains espaces dédiés aux piétons : trottoirs non revêtus, abîmés, occupés par des véhicules, voire inexistantes ;
- de la non-accessibilité aux personnes à mobilité réduite de certains cheminements ;
- des niveaux de trafic routier, accidents, pollution atmosphérique et bruit ;
- d'un éclairage qui n'est pas toujours conçu pour le piéton et parfois défaillant ;
- de l'insécurité réelle ou ressentie dans certaines zones.

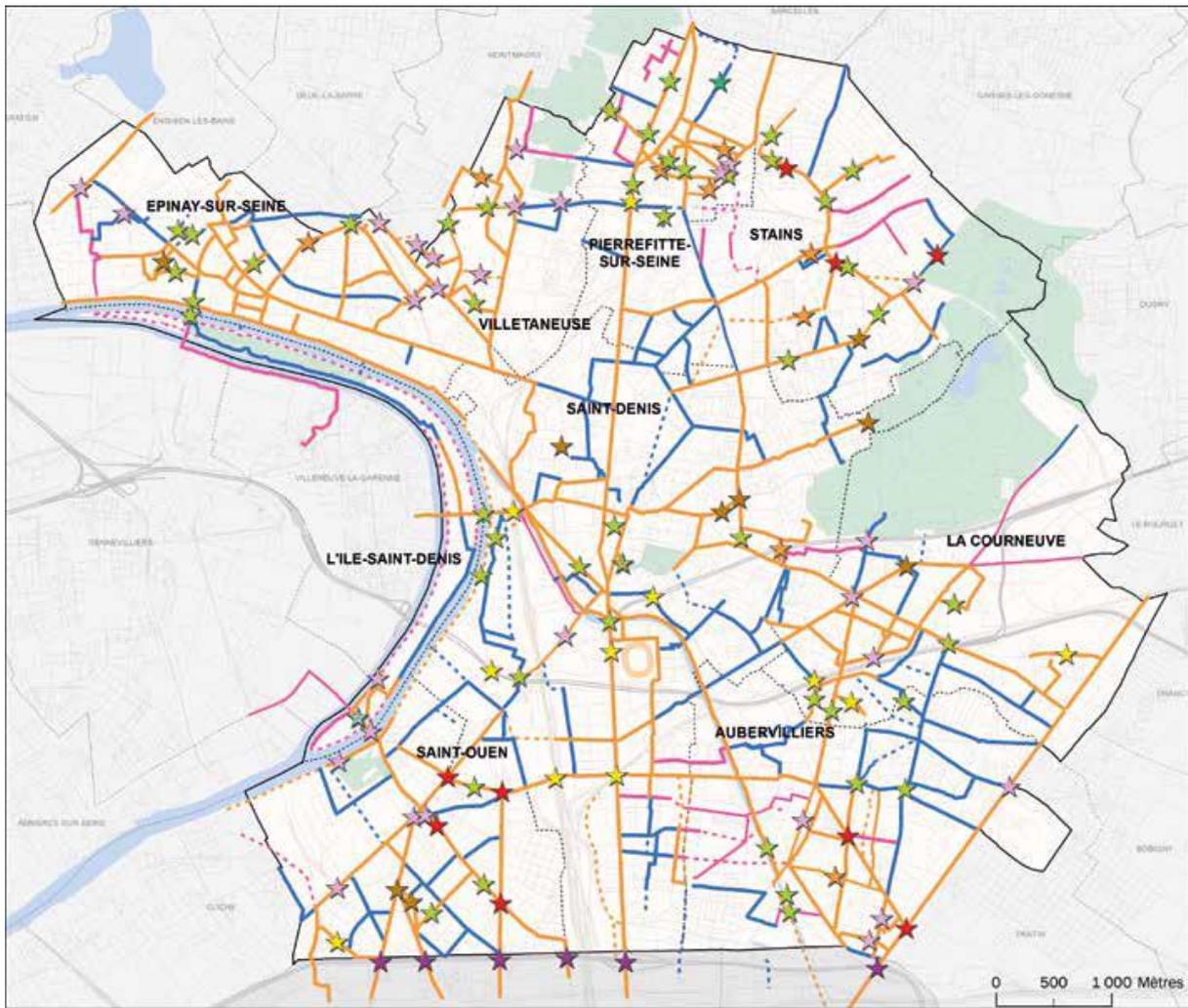
Le Plan marche et le Plan Local des Déplacements de Plaines Communes mettent ainsi en exergue les réelles marges de progression de la marche à pied, compte-tenu de l'importance des déplacements de proximité et de la densité du territoire. Ils ciblent les déplacements courts, de moins d'un kilomètre, parcourables en moins de 15 min à pied.

Favoriser la marche répond à de multiples enjeux, environnementaux, urbains, d'équité sociale, de santé et d'attractivité économique. La ville influence l'expérience du piéton, et inversement le piéton donne vie au territoire, anime l'espace public, contribue au dynamisme commercial. Les opérations d'aménagement permettent d'améliorer progressivement la « marchabilité » : extension des zones de circulation apaisée, élargissement et requalification de trottoirs, végétalisation, amélioration de l'ambiance diurne, nouvelles voies, etc.



Evaluation de la « marchabilité » des espaces publics du territoire

Source : Plaines Communes, 2014



Sources : Plaines Commune 2016  
Fichier n° 1517501

Cartographie : Plaines Commune 2016

**Itinéraires piétons stratégiques**

- Itinéraire principal : très emprunté par les piétons ou liaison forte entre pôles
- Itinéraire secondaire : emprunté par les piétons
- Itinéraire à valoriser
- - - Itinéraire à créer ou aménager
- ★ Point dur piéton

**Cadre de projet, enjeux à traiter**

- ★ Opération d'aménagement (ZAC, ANRU, projet de pôle...)
- ★ Requalification des portes de Paris
- ★ Mise en accessibilité aux PMR
- ★ Mise en sécurité du réseau de voirie
- ★ Politique d'éclairage et/ou intervention artistique
- ★ Trame verte et bleue
- ★ Autre point dur
- ★ Travaux en cours ou programmés

**Repérage des itinéraires piétons stratégiques et des points durs piétons**

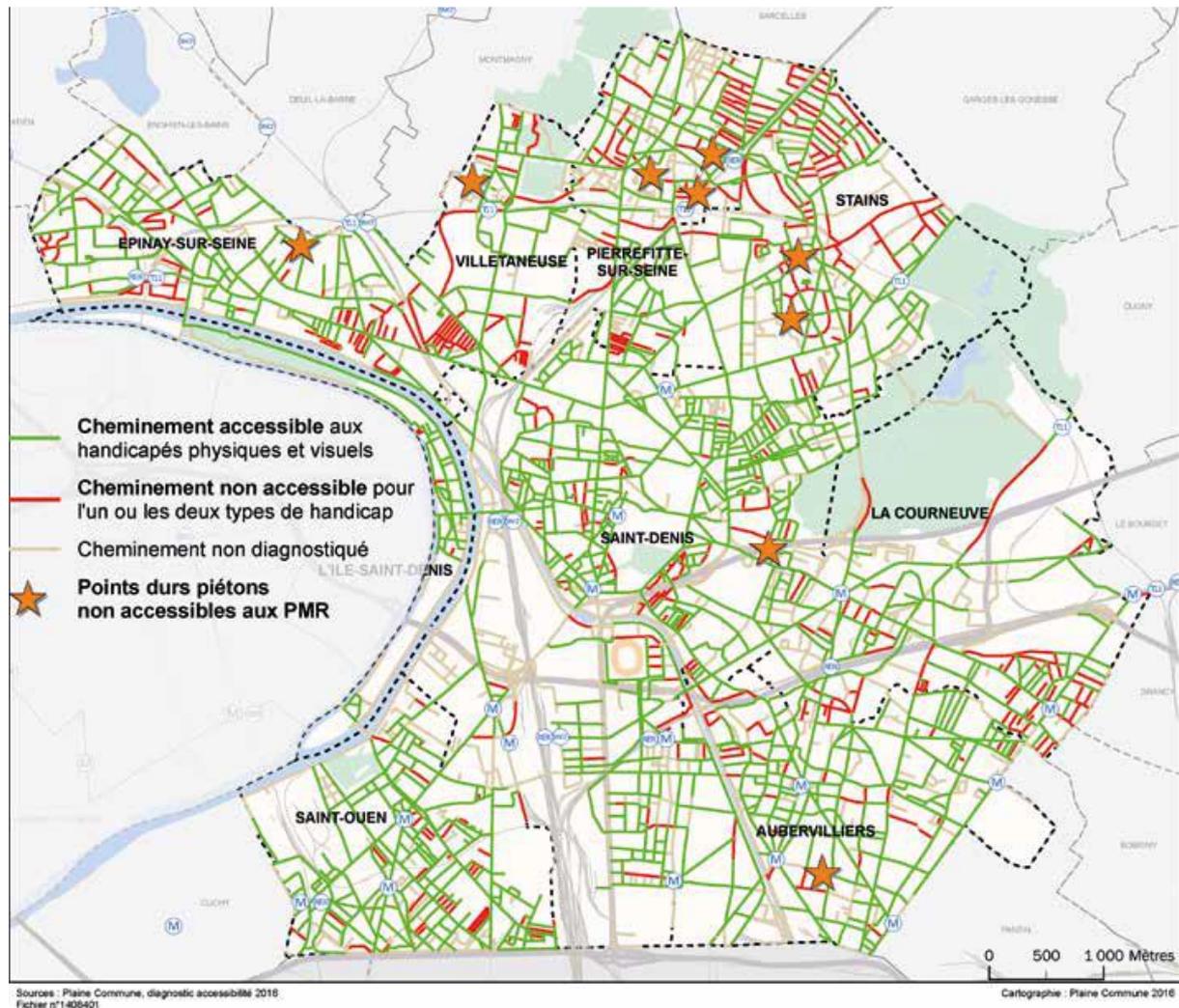
Source : Plaines Commune, Plan local de déplacements, 2016

**L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Conformément à la loi du 11 février 2005, Plaines Commune a adopté son Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) en 2009. Ce document fixe les dispositions susceptibles de rendre accessibles aux personnes en situation de handicap l'ensemble des cheminements piétons et aires de stationnement du territoire. Sa mise en œuvre est assurée par Plaines Commune et le Conseil départemental, à travers les opérations d'aménagement, la mise aux normes des arrêts de bus et des aménagements ponctuels (abaissements de trottoirs, pose de bandes d'éveil à la vigilance et de potelets, équipement sonore des feux, etc.).

En 2016, le bilan de l'accessibilité à Plaines Communes reste contrasté : 38 % des cheminements sont accessibles aux handicapés visuels et 72 % aux handicapés moteur ; plus de 80 % des arrêts de bus sont aux normes mais seulement la moitié environ des lignes de bus desservant le territoire sont accessibles dans leur intégralité.

L'accessibilité complète ne peut être assurée partout, en particulier dans les quartiers pavillonnaires. Le PDUIF recommande de rendre complètement accessibles les cheminements les plus usuels vers les pôles générateurs. Le Plan marche a identifié ces itinéraires en vue de leur mise en accessibilité prioritaire par des élargissements de trottoir, facilitant la mobilité des personnes à mobilité réduite et améliorant le confort de cheminement de tous les piétons.



### Diagnostic de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Source : Plaines Communes 2015

### 3.3.2 Un réseau cyclable en développement

**La pratique du vélo est peu répandue à Plaines Communes** au regard du potentiel de ce mode de déplacement, économique, écologique et le plus rapide en zone urbaine dense pour des distances inférieures à 3 km. La topographie du territoire est par ailleurs favorable à son usage.

#### ***La mise en œuvre du Schéma directeur des itinéraires cyclables***

À travers son Plan vélo adopté en 2011, Plaines Communes porte une politique globale de prise en compte des besoins des cyclistes, en termes de confort et de sécurité des parcours, de stationnement, de services et d'information. Le Plan vélo se compose en particulier du Schéma directeur des itinéraires cyclables (SDIC), qui donne des priorités d'aménagement pour relier les villes et les pôles d'intérêt du territoire entre eux.

En 2019, environ **46 % des itinéraires du Schéma directeur des itinéraires cyclables sont déjà réalisés**, dont 49 % des itinéraires principaux (soit 51 km sur les 105 km planifiés) et 43 % des itinéraires secondaires (soit 50 km sur les 115 km planifiés).

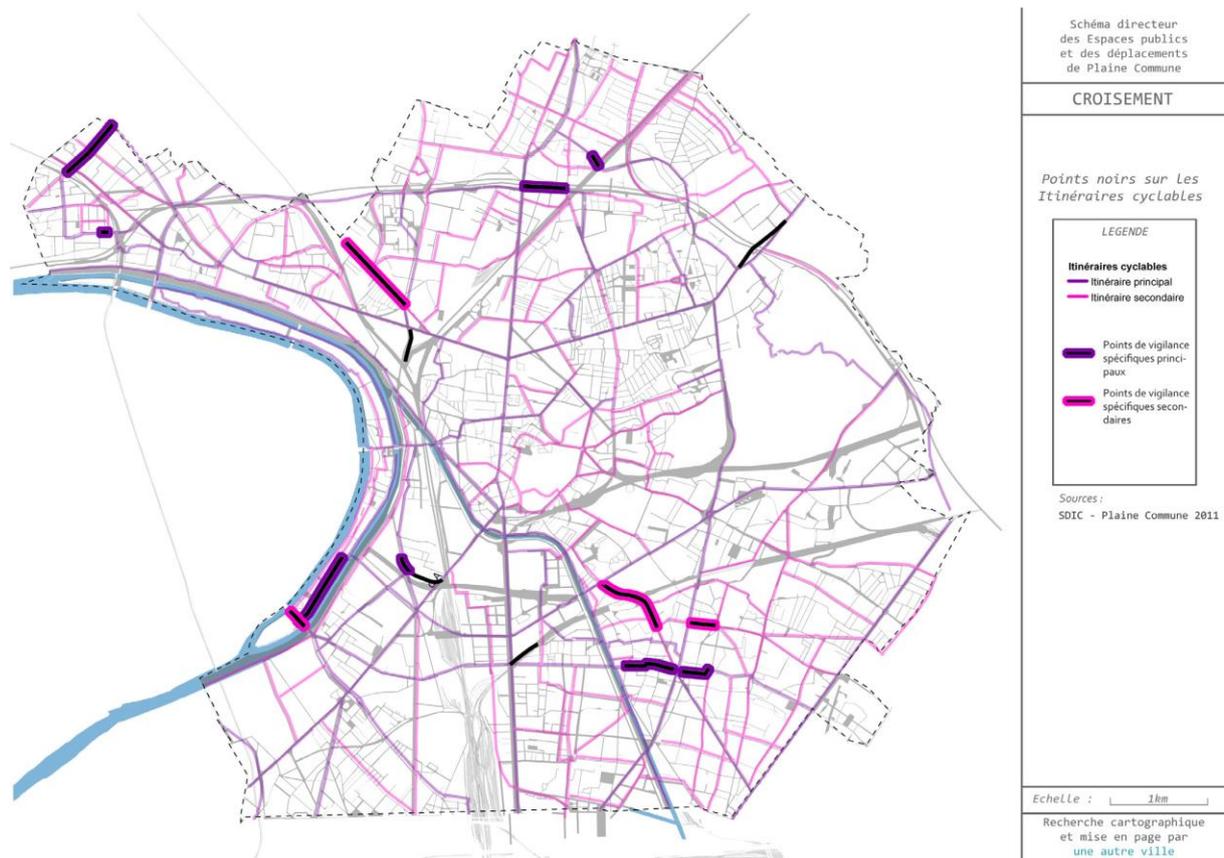
S'y ajoutent plus de 200 km d'itinéraires tertiaires, dans les zones limitées à 30 km/h et zones de rencontre. Cette extension des zones de circulation apaisée favorise les déplacements à vélo à l'échelle de quartiers (notamment par les doubles sens cyclables), mais ne contribue toutefois qu'à la marge au réseau structurant.

Hormis sur certaines liaisons de grande portée, comme le long du canal Saint-Denis et des berges de Seine, des tramways T5 et T8, ces itinéraires restent cependant discontinus. Des points de vigilance, correspondant à des portions de voies pour lesquelles les largeurs disponibles sont potentiellement problématiques pour l'intégration d'un aménagement cyclable, sont identifiés ; ils sont en particulier situés sur certaines portions des voiries départementales ou au niveau des franchissements des infrastructures.

#### ***L'offre publique de stationnement***

En 2019, environ **4 200 places de stationnement vélo sur arceaux**, dans la rue, sont réparties sur 420 emplacements sur l'ensemble du territoire. Le territoire est par ailleurs équipé de 7 parkings vélos sécurisés, dont 5 consignes Véligo à proximité des gares et 2 espaces sécurisés dans les parkings publics Basilique et Porte de Paris à Saint-Denis. Il est prévu la construction de 5 consignes Véligo supplémentaires : en 2019 à la gare RER D Stade de France, puis pour desservir les gares du T11 Express.

Des stations Vélib' sont présentes à Aubervilliers et La Plaines Saint-Denis, mais avec un maillage nettement moins fin qu'à Paris à ce jour.



**Schéma directeur des itinéraires cyclables et repérage des points de vigilance vélo**

Source : Schéma directeur des espaces publics et des déplacements, Plaine Commune, 2015



**ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION**

« Il faudrait pouvoir obliger l'aménagement de pistes cyclables continues, protégées et liées à Paris », un habitant de Saint-Ouen-sur-Seine.

### 3.4 Vers le développement d'une offre globale de mobilité et d'intermodalité

**Plaine Commune a engagé une réflexion sur le développement d'une offre globale de mobilité locale et d'intermodalité** permettant un rabattement confortable et efficace vers les principaux pôles de transports, avec un véritable effet de levier sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants et le cadre de vie.

Les gares et stations existantes ou en projet à Plaine Commune se répartissent en grands pôles de correspondance et en pôles de desserte des secteurs denses, au sens du PDUIF. L'accès à ces pôles s'effectue à pied, à vélo, en bus ou en tramway, et de façon marginale en voiture. Au-delà du contexte spécifique de chaque pôle d'échanges, la réflexion portée s'inscrit dans les objectifs suivants afin d'offrir **une intermodalité de qualité** :

- Bénéficier d'un réseau de TCSP et de bus adapté et efficace, organisé à partir de l'étude des secteurs les moins bien desservis et des besoins en rabattement ;
- disposer de cheminements piétons sécurisés, confortables et accessibles aux personnes à mobilité réduite, depuis le pôle d'échange jusqu'aux principaux secteurs résidentiels et d'emplois qu'il dessert ;
- se déplacer à vélo facilement, depuis et vers les pôles, et y garer son vélo en toute sécurité ;
- bénéficier de correspondances bus optimisées: arrêts au plus proche de la gare, conditions d'attente satisfaisantes, possibilité pour les lignes de bus en terminus de se « retourner » ;
- accéder aux autres services de mobilité présents sur le territoire : consignes de stationnement vélo, autopartage, covoiturage, taxis, vélos en libre-service, bornes de recharge pour véhicules électriques, etc.

Des actions d'aménagement sont déjà engagées en ce sens, notamment avec le réaménagement du pôle d'échanges multimodal de la gare de Saint-Denis, la plus fréquentée du territoire. Les aménagements ayant pu être réalisés à l'occasion de la création des gares du T11 Express sont en revanche plus limités, avec toutefois le dispositif Véligo en cours d'installation et l'arrivée systématique des lignes de bus devant la gare. Les sept gares du Grand Paris Express font elles aussi l'objet d'études de pôle qui devront déboucher sur un aménagement de qualité, en articulation avec les objectifs d'intermodalité décrits plus haut.

Des études de pôle partenariales sont réalisées de façon systématique pour définir l'aménagement des pôles d'échanges des lignes 14, 15, 16 et 17 du métro.

**L'aménagement des pôles d'échanges se fait de manière coordonnée avec le déploiement progressif d'une nouvelle offre de services complète en matière de mobilités locales :**

- La poursuite de l'aménagement ou de la requalification des principaux itinéraires marchables et cyclables
- Le déploiement d'une offre de services jouant un rôle de report modal et permettant un rabattement efficace vers les pôles d'échanges, y compris dans les secteurs moins denses du Nord du territoire :
  - L'autopartage peut constituer une solution intéressante pour les habitants n'ayant pas accès à la voiture particulière (43 % des ménages de Plaine Commune), et pour les déplacements domicile-travail et professionnels des salariés des grandes entreprises. Les villes de Saint-Ouen-sur-Seine, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine et Saint-Denis étaient adhérentes au syndicat mixte Autolib' Métropole jusqu'à l'arrêt du service en 2018.
  - Les vélos partagés
  - Les trottinettes et scooters en « free floating »
  - Les espaces de stationnement sécurisé pour vélos Véligo
  - Une réflexion sur l'expérimentation de navette autonome et le dispositif de transport à la demande.

### 3.5 Les tendances d'évolution de la répartition entre les modes de transports

#### 3.5.1 Des tendances de mobilité à contraster

En 10 ans, la réduction de la mobilité en automobile a été très marquée dans Paris et sur le boulevard périphérique. A l'inverse, le trafic est resté relativement stable sur les radiales majeures (A1, A3) y compris entre l'A86 et le boulevard périphérique, et en constante progression sur les rocades (A86 et Francilienne). Le territoire de Plaine Commune est ainsi organisé autour du boulevard périphérique au sud (trafic en baisse), de radiales telles que A1/N1/N2 (trafic stable) et de l'A86 au centre. En proche couronne, l'effet cumulé de la baisse de l'usage de l'automobile et de la forte croissance urbaine est illustré par l'explosion de la fréquentation des tramways, métros et RER.

Il est donc important de différencier les tendances de mobilité en fonction des origines, destinations et secteurs de l'EPT: la grande majorité des projets urbains franciliens sont positionnés à proximité de l'A86 et non plus dans Paris. Pour ces projets, l'arrivée du métro Grand Paris Express va faire évoluer la structure des mobilités, mais la voiture restera sans doute un mode significativement utilisé, en particulier pour les échanges avec la deuxième couronne et au-delà. Ces rabattements par la voiture devront donc être organisés et limités au mieux.

#### 3.5.2 Face à la hausse de la demande, un objectif de réduction de la part de la voiture particulière

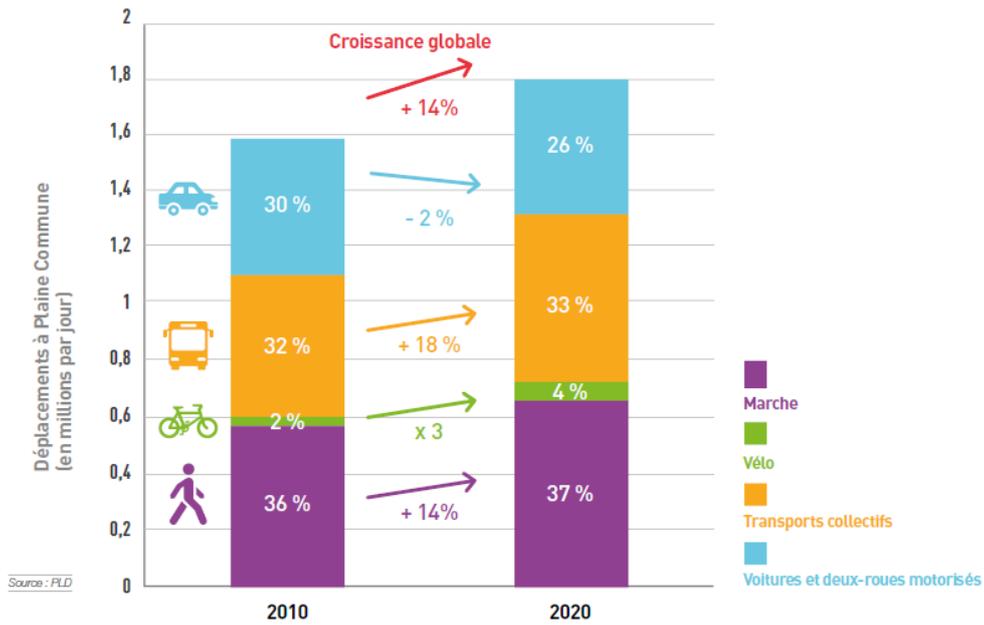
Le Plan Local de Déplacements de Plaine Commune établit l'existence d'un fort potentiel de report modal en faveur des transports collectifs. Par conséquent, les mesures en faveur des transports collectifs et des modes actifs pourraient avoir un impact plus immédiat à Plaine Commune que sur d'autres territoires. L'amélioration du réseau de bus, qui ne fonctionne pas de manière optimale, pourrait également avoir d'importantes répercussions. Le territoire de Plaine Commune présente également un grand potentiel pour le développement de l'usage du vélo, qui reste très faible à ce jour, tant pour les flux internes que pour l'accès aux territoires limitrophes.

« L'effet Grand Paris Express » (avec les développements urbains qui y sont liés) crée une hausse de la demande globale en déplacements, auquel le seul nouveau métro ne peut répondre. En surface, l'espace consacré à chaque mode de surface est donc amené à évoluer, en fonction des caractéristiques de chaque axe. Le Plan Local de Déplacements définit la vocation prioritaire de chaque axe structurant, afin que le partage de l'espace entre des différents modes de surface soit réaffecté selon les besoins et les enjeux liés à chaque axe en matière de transports collectifs, véhicules particuliers, modes actifs.

Le Plan Local de Déplacements fait le constat de la croissance future du nombre total de déplacements sur le territoire (estimé à +13,5 % à l'horizon 2020). Dans ce contexte, il établit que la tendance d'évolution naturelle conduirait à une stabilité, voire une croissance, du nombre de déplacements en véhicules particuliers. Face à ce constat, il fait le choix d'un objectif volontariste dans lequel l'offre de véhicules particuliers serait amenée à diminuer ; l'attractivité renforcée des transports collectifs ainsi que les nouvelles contraintes appliquées à la voiture par la réaffectation de l'espace public entraîneraient alors une diminution du nombre de déplacements en voiture, à savoir :

- **réduire de 2 % les déplacements en voiture et en deux roues motorisés**, objectif identique à celui du Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) ;
- **augmenter la part des autres modes**, en premier lieu le vélo dont le potentiel est important (objectif du PLD : tripler le nombre déplacements à vélo à l'horizon 2020), ainsi que les transports collectifs (objectif PLD : +18 %) et la marche (+14 %).

Objectifs de report modal fixés par le Plan Local de Déplacements de Plaine Commune sur la période 2010-2020



Source : PLD Plaine Commune, 2014

## 4 LE TRANSPORT DE MARCHANDISES ET DE MATERIAUX



Le transport de marchandises et de matériaux est un sujet transversal. Il est ici abordé sous l'angle de l'organisation des déplacements et de l'utilisation des réseaux. Il s'agit par ailleurs d'une problématique métropolitaine majeure sur le plan économique et sur le plan de la réduction des émissions de polluants atmosphériques. Ce sujet est notamment porté par la Métropole du Grand Paris à travers le « Pacte pour une logistique métropolitaine » présenté en 2018.

### 4.1 Un territoire au cœur des flux logistiques métropolitains

#### 4.1.1 Au cœur des flux de marchandises nord-métropolitains

**Du fait de sa localisation et de sa bonne desserte, Plaine Commune est un territoire logistique important de la métropole.** Les sites logistiques à rayonnement national du nord de la métropole sont structurés autour de trois polarités (Gennevilliers, la Chapelle et le Bourget), formant un triangle dans lequel s'inscrit Plaine Commune.

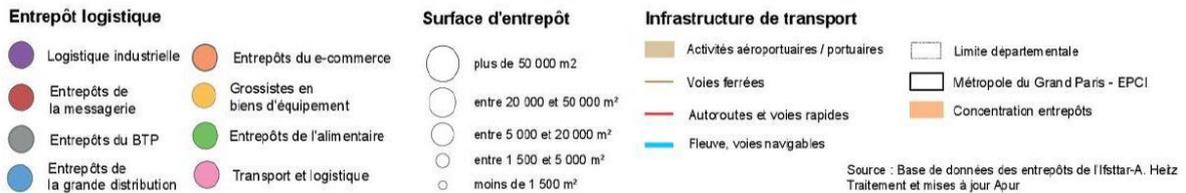
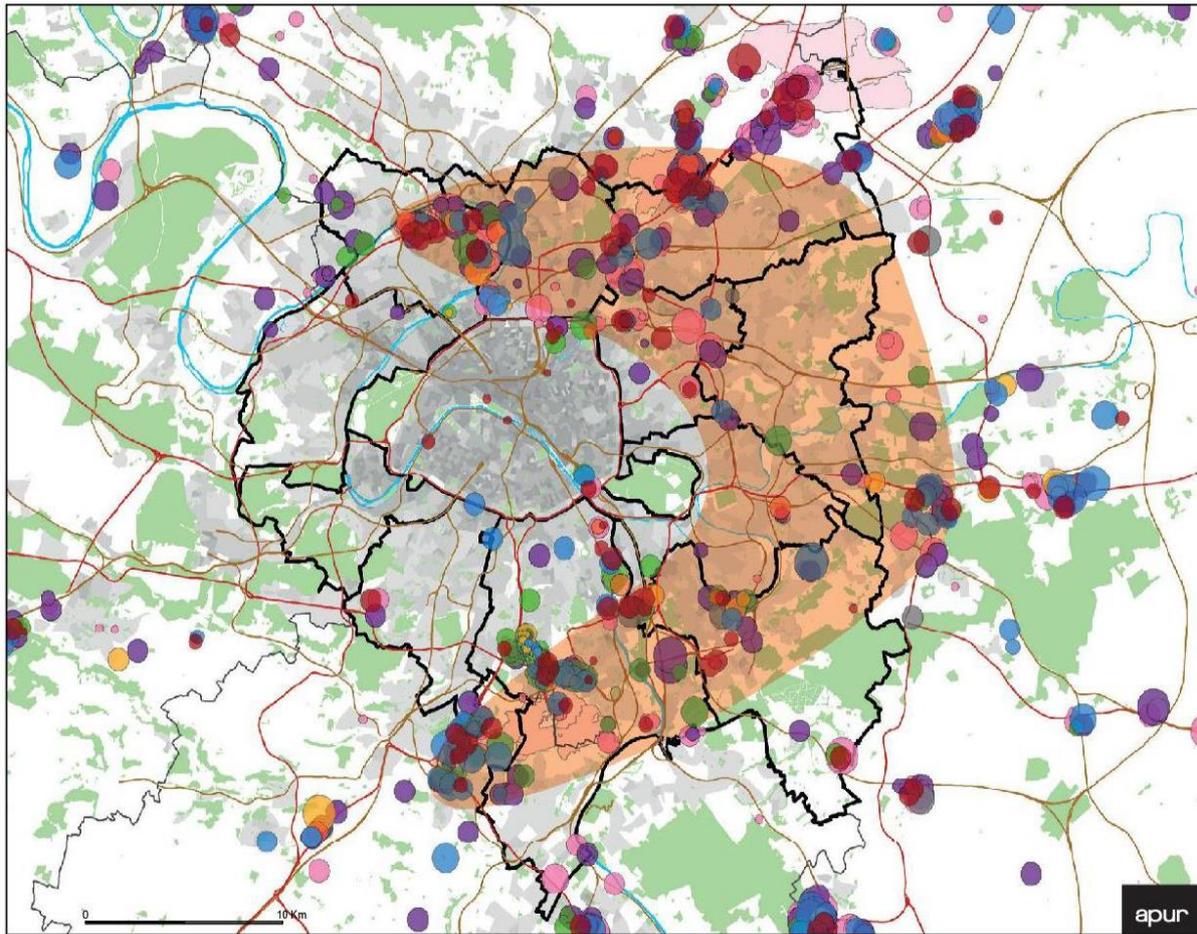
Plaine Commune inscrit sa réflexion sur les questions logistiques dans le cadre des objectifs du **Pacte logistique métropolitain** porté par la Métropole du Grand Paris, en particulier :

- Optimiser les flux et les livraisons
- Favoriser la transition des flottes vers des véhicules à faibles émissions
- Valoriser l'intégration des fonctions logistiques dans l'urbanisme et l'aménagement.

A ce jour, on estime à 4,4 millions le nombre de mouvements de marchandises chaque semaine en Ile-de-France. Ces mouvements se concentrent pour 62 % dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris avec près de 2,8 millions de mouvements hebdomadaires, et pour 26 % dans Paris intra-muros avec environ 1,1 million de mouvements hebdomadaires. C'est dans le cœur de l'agglomération que les mouvements de marchandises sont les plus intenses, avec environ 60 % des mouvements régionaux effectués dans le périmètre de la MGP quel que soit le type de mouvement considéré (livraisons, enlèvements et mouvements conjoints). Ce périmètre concentre en effet à la fois les activités économiques, les zones plus densément peuplées et les mouvements liés à la livraison du dernier kilomètre.

Cette **localisation stratégique en première couronne**, couplée aux contraintes croissantes qui pèsent sur la circulation dans Paris intra-muros, peut constituer une opportunité pour le

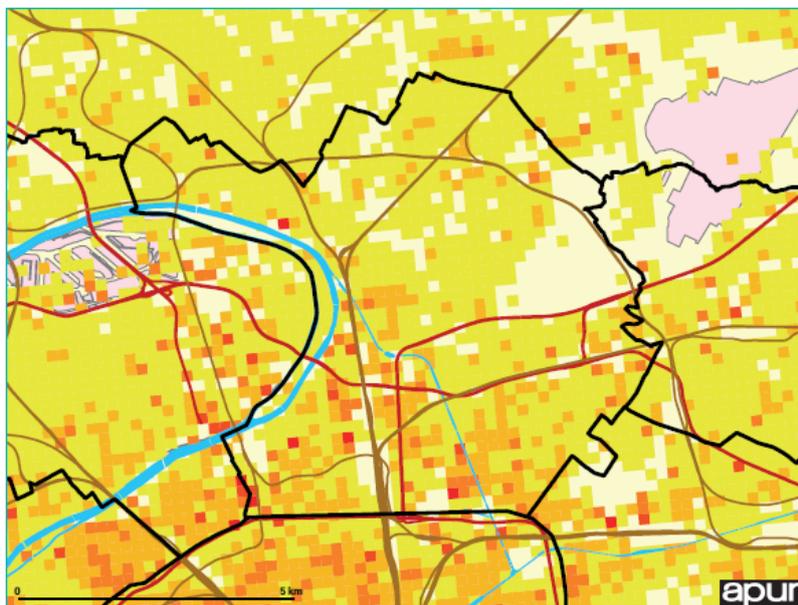
développement des activités liées au transport de matériaux et de marchandises. Elle fait aussi de Plaines Commune un territoire **fortement exposé aux flux générés par ces activités**, en particulier routiers.



### Les entrepôts logistiques dans la Métropole du Grand Paris – fonctions et surfaces

Source : Métropole du Grand Paris, Pacte logistique métropolitain, 2017 (cartographie : APUR)

**A l'échelle de Plaine Commune, les mouvements de marchandises se concentrent globalement au Sud de l'A86 et à proximité des infrastructures autoroutières et du canal de Saint-Denis,** dans les secteurs d'activités économiques du Sud du territoire (la moitié sud de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Aubervilliers notamment dans le secteur dédié au commerce de gros). Ils sont également présents de manière plus localisée dans quelques zones d'activités économiques du Nord du territoire.



Par carreau Insee de 4 ha

moins de 200    entre 200 et 700    entre 700 et 1 500    entre 1 500 et 2 500    plus de 2 500

Infrastructures de transport

Activités aéroportuaires/portuaires    Voies ferrées    Autoroutes et voies rapides    Fleuve, voies navigables    EPT

Sources : ETMV 2011-2012 – RIF-DRIEA/DGITM-ADEME, Ifsttar, Sirène 2016 - Insee, Apur

**Intensité des mouvements de marchandises à Plaine Commune (en nombre de mouvements/jour, hors transit).**

Source : Apur, Atlas des grandes fonctions métropolitaines.

#### 4.1.2 Un faible nombre de sites dédiés à la logistique sur le territoire

31 % des entrepôts franciliens et 19 % des surfaces totales, soit 3 millions de m<sup>2</sup>, se situent dans le périmètre de la MGP. Ce sont des entrepôts plus petits que la moyenne francilienne avec une taille médiane de 2 239 m<sup>2</sup>. Ils se situent majoritairement en Seine Saint-Denis, plus particulièrement le long de l'A1 entre Paris et Roissy, et dans le Val-de-Marne. Les grands pôles logistiques de Seine-Saint-Denis sont dans les secteurs de Plaine Commune, Garonor et Roissy.

A l'échelle de Plaine Commune, si les flux liés au transport de marchandises sont importants, les sites dédiés à la logistique sont quant à eux peu nombreux et dispersés au sein des zones d'activités : ZA Mermoz à La Courneuve, ZA Pierrefitte 2, ZA La Cerisaie à Stains, ZA Villetaneuse, secteur Confluence à Saint-Denis, berges de la Seine.

## 4.2 Une faible utilisation des voies d'eau et des voies ferrées

### 4.2.1 Des flux presque exclusivement routiers

Le transport de marchandise est une source de nuisances importante (pollution, bruit, encombrements...), car **assuré à 90 % par la route** en Île-de-France d'après l'Institut Paris Région. À Plaines Communes, le fret routier contribuait en 2005 à près de 13 % des émissions de gaz à effet de serre, selon le Bilan carbone. Le transport de marchandises représente **10 à 15 % des déplacements de véhicules** en Seine-Saint-Denis.

La présence de la Seine, du canal Saint-Denis et d'infrastructures ferroviaires aux portes de Paris confère à Plaines Communes **des solutions de transport de marchandises alternatives intéressantes**, et une position stratégique à l'échelle régionale. Toutefois, la plupart des sites à vocation logistique identifiés ne sont pas ou peu utilisés pour du fret ferroviaire ou par voie d'eau.

### 4.2.2 Une demande de préservation des sites portuaires et ferroviaires

#### **Les sites portuaires**

Activité économique sur les ports du territoire : chargements et déchargements de marchandises (en tonnes manutentionnées)

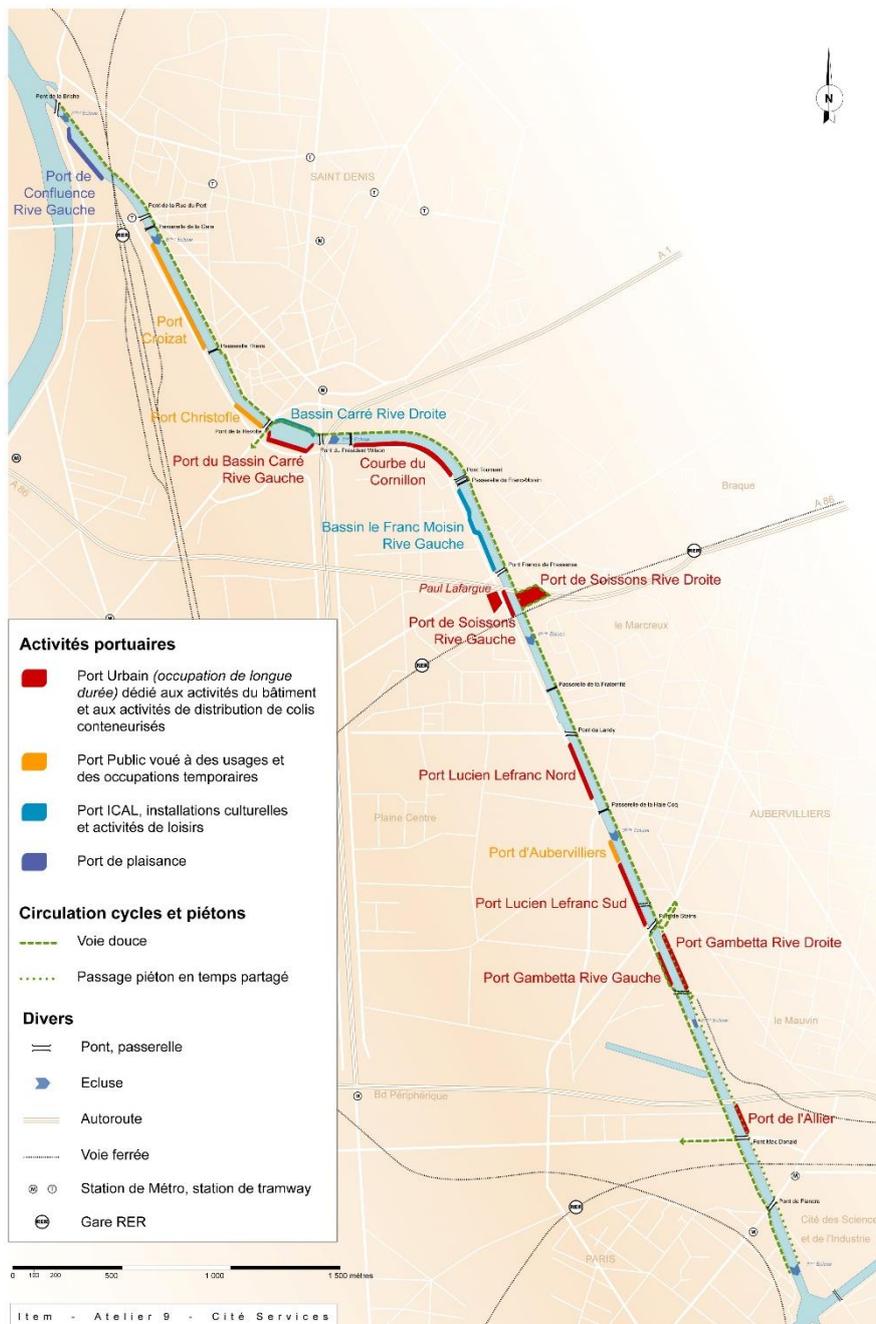
<b>PORTS SUR LA SEINE</b>	
Saint-Denis-L'Étoile	155 000 tonnes en 2013 (Cemex Granulats et port public)
Docks de Saint-Ouen-sur-Seine	104 000 tonnes en 2013 (SYCTOM)
Port de Saint-Ouen-sur-Seine	Aucune activité sur le port public
Epinay-La Briche	800 tonnes (SIAAP) et 281 tonnes (port public) en 2012
<b>PORTS SUR LE CANAL SAINT-DENIS</b>	
Aubervilliers	537 296 tonnes (ensemble des ports situés à Aubervilliers) en 2012
Saint-Denis	Donnée non disponible

Source : PLD Plaines Communes (2016), données Ports de Paris 2014

En 2015, Plaines Communes et la Mairie de Paris ont adopté la révision du Schéma Directeur des Implantations Portuaires du Canal Saint-Denis. Le schéma prévoit le maintien du nombre de ports sur le territoire, la plupart conservant une vocation économique, en occupation soit pérenne (port urbain) soit temporaire (port public). Les principales potentialités de développement identifiées pour le transport de marchandises et de matériaux se situent sur le canal Saint-Denis et sur les ports fluviaux de Saint-Ouen-sur-Seine et de Saint-Denis-l'Étoile. Le PDUIF, le Schéma de services portuaires d'Île-de-France et le Schéma directeur des implantations portuaires du canal Saint-Denis mettent en avant le besoin de préservation de la vocation économique (actuelle ou à réactiver) des sites suivants :

- **Sur le canal Saint-Denis** (voir schéma d'implantation ci-dessous) :
  - 8 ports urbains destinés à une activité économique pérenne sur le canal de Saint-Denis
  - 3 ports publics destinés à une occupation temporaire
  - 3 ports de plaisance destinés à accueillir des activités culturelles et de loisirs.

Schéma directeur des implantations portuaires sur le canal Saint-Denis



Source : Schéma directeur des implantations portuaires du canal Saint-Denis (Mairie de Paris, Plaine Commune, Département de la Seine-Saint-Denis, 2005)

- Sur la Seine :
  - 3 ports fluviaux en activité à préserver et développer :
    - Saint-Ouen-sur-Seine : filières recyclage (produits valorisables, écoconstruction), logistique urbaine et matériaux de construction.
    - Saint-Denis-l'Etoile : filière matériaux de construction, avec pour objectif de faire évoluer son aménagement en intégrant un quai à usage partagé, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.
    - Epinay-La Briche : vocation d'accueil (installations culturelles et activités de loisirs), pouvant intégrer à terme un quai à usage partagé.
  - 1 port fluvial inactif pouvant être redéveloppé : Pont de Saint-Ouen-sur-Seine

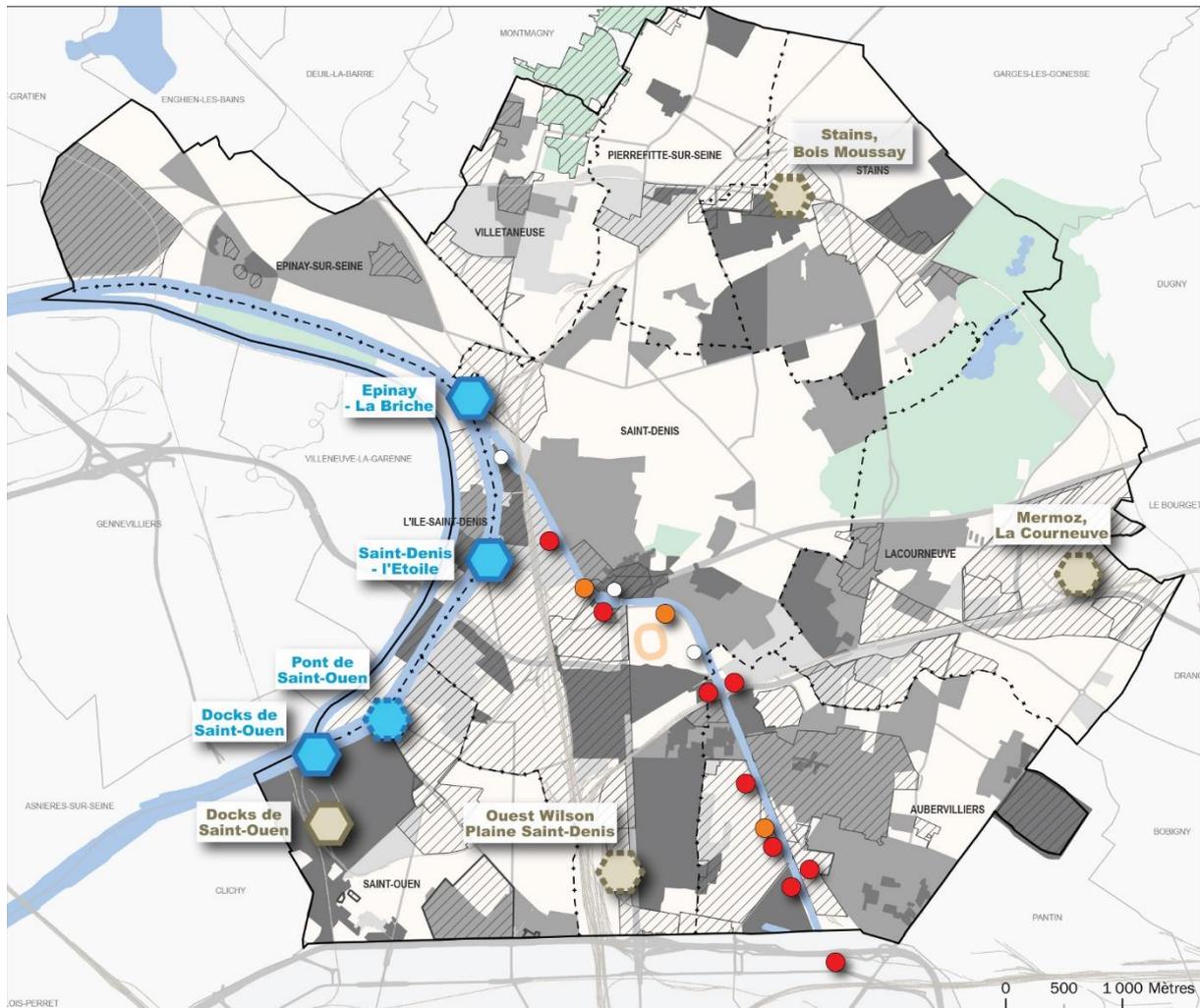
### **Les sites ferroviaires**

L'utilisation des voies ferrées (hors transit) est très peu développée à ce jour. Il existe seulement trois sites à vocation logistique bénéficiant d'un embranchement ferroviaire sur le territoire de Plaines Communes :

- 1 site ferroviaire en activité : le site CPCU sur les docks de Saint-Ouen-sur-Seine
- 3 sites sans activité mais dont la réactivation pourrait être possible à terme :
  - Jean Mermoz à La Courneuve,
  - Ouest Wilson à Saint-Denis
  - Pierrefitte 2 – Tartres Nord à Pierrefitte et Stains

À Saint-Denis, la création d'un site logistique est envisagée dans le cadre du projet urbain Ouest Wilson, compte-tenu de sa connexion aux réseaux ferré et autoroutier, et du faible potentiel de création de logements au niveau de l'A1 non couverte. L'hypothèse d'une réactivation pérenne présente des atouts (connexion à la Grande Ceinture, présence d'éco-industries, commerce de gros) mais aussi des contraintes fortes à court terme (investissements lourds, faible disponibilité des sillons ferroviaires). Un autre site potentiel est également identifié au Nord du cimetière parisien de Saint-Ouen-sur-Seine

Synthèse des sites logistiques et projets urbains



Sources : Plaine Commune / Schéma directeur des implantations portuaires sur le canal Saint Denis, 2015  
Fichier n°1530301

Cartographie : Plaine Commune 2016

Sites ferroviaires

-  En activité, à préserver
-  Sans activité, réactivation envisageable à long terme

Ports fluviaux

-  En activité, à préserver
-  Sans activité

Ports sur le canal Saint-Denis

Source : Schéma directeur des implantations portuaires sur le canal Saint Denis, 2015

-  Port urbain : destiné à une activité économique pérenne
-  Port public : usages et occupations temporaires
-  Port ICAL (installations culturelles et activités de loisirs) ; Port de plaisance

Projets urbains

-  Etudes en cours
-  ZAC en cours
-  ANRU, PNRQAD, dispositifs d'amélioration de l'habitat privé en cours
-  Autres opérations (CPA, lotissement, etc.)

Source : Plan local de Déplacements de Plaine Commune 2015, mise à jour 2018

### 4.2.3 Une intégration progressive à la réflexion sur l'économie circulaire et le réemploi des matériaux de construction

Les sites portuaires à vocation économique participent des réflexions du territoire sur la limitation des flux routiers et la mise en place d'un cercle vertueux d'acheminement et de réemploi des matériaux. Initiées par le Conseil départemental, les Chartes d'objectifs sur le fret ferroviaire et par la voie d'eau (2004-2005) et sur le transport de marchandises en ville (2012) ont contribué à la prise de conscience des enjeux par l'ensemble des acteurs à l'échelle de la Seine-Saint-Denis.

Des premières expériences ont été menées comme l'utilisation du canal Saint-Denis dans le cadre du chantier de prolongement de la ligne 12 du métro à Mairie d'Aubervilliers, ou encore à travers le Schéma directeur d'évacuation des déblais de la Société du Grand Paris, qui s'est engagée à limiter les nuisances générées par les chantiers de métro en privilégiant le transport fluvial et ferré, en recherchant des solutions de valorisation et de traitement local des déchets.

Plusieurs études ont été réalisées sur l'approvisionnement en matériaux et l'évacuation des déchets dans le cadre des chantiers de construction. Le Conseil départemental a établi des pistes pour privilégier le fer et la voie d'eau, plutôt que la route, dans le cadre des projets de transport.

L'étude « métabolisme urbain » déjà conduite par Plaine Commune a quant à elle plutôt mis l'accent sur les potentialités de réemploi local de matériaux dans les projets urbains, comme par exemple le recyclage de béton in-situ sur des chantiers du quartier Confluence à Saint-Denis. Ce volet est développé dans le chapitre du diagnostic relatif au développement économique.



#### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

« Saint-Ouen est un lieu d'avant-garde de l'expérimentation liée à la réduction des déchets », un habitant audonien lors d'un atelier de concertation.

### 4.2.4 Les sites à vocation logistique sont encore peu intégrés aux réflexions urbaines

Malgré l'intérêt logistique et environnemental qu'elles présentent, les implantations effectives de sites logistiques urbains et multimodaux proches de Paris demeurent rares. Ces fonctions supports de la vie urbaine ne figurent qu'à de rares exceptions (dans le secteur Pleyel à Saint-Denis par exemple), à ce jour, dans le programme des opérations d'aménagement engagées sur le territoire.

Les axes de réflexion et les projets novateurs vont en direction de la logistique urbaine dont l'organisation à l'échelle du Grand Paris est en cours de maturation. Avec la « fermeture » programmée de Paris aux véhicules polluants et le développement massif des grandes plateformes en grande couronne à proximité de l'A104, la question du positionnement de Plaine Commune dans la chaîne logistique métropolitaine va se poser de façon croissante dans les années à venir, avec l'ambition de ne pas redevenir un territoire servant.

Dans ce domaine, Plaine Commune peut faire valoir plusieurs atouts: la présence du mode fluvial pour l'implantation d'hôtels logistiques multimodaux ou encore un foncier attractif pour l'implantation d'espaces urbains de distribution, concept particulièrement adapté aux secteurs denses comme le Sud de Plaine Commune.

#### 4.2.5 Des livraisons insuffisamment organisées

À travers la Charte d'objectifs sur le transport de marchandises en Seine-Saint-Denis, Plaines Communes s'est engagée à rechercher une cohérence dans la réglementation des livraisons. Actuellement, les restrictions de circulation et de stationnement des poids lourds sur le territoire sont peu nombreuses, fractionnées, basées essentiellement sur le tonnage et peu lisibles.

Le PLD indique également que les outils réglementaires recommandés par les divers acteurs professionnels et institutionnels sont encore insuffisamment mis en œuvre : horaires de livraisons non déterminés, ne permettant pas de minimiser les mouvements aux heures de pointe de circulation ; absence de restrictions de l'accès des véhicules les plus encombrants et/ou les plus polluants dans les secteurs sensibles (centres-villes, quartiers résidentiels) ; aires de livraison inadaptées aux dimensions des véhicules ; absence d'aires de livraison intérieures dans certains grands établissements commerciaux, industriels et tertiaires.

## 5 SYNTHÈSE ET ENJEUX

### Synthèse du diagnostic

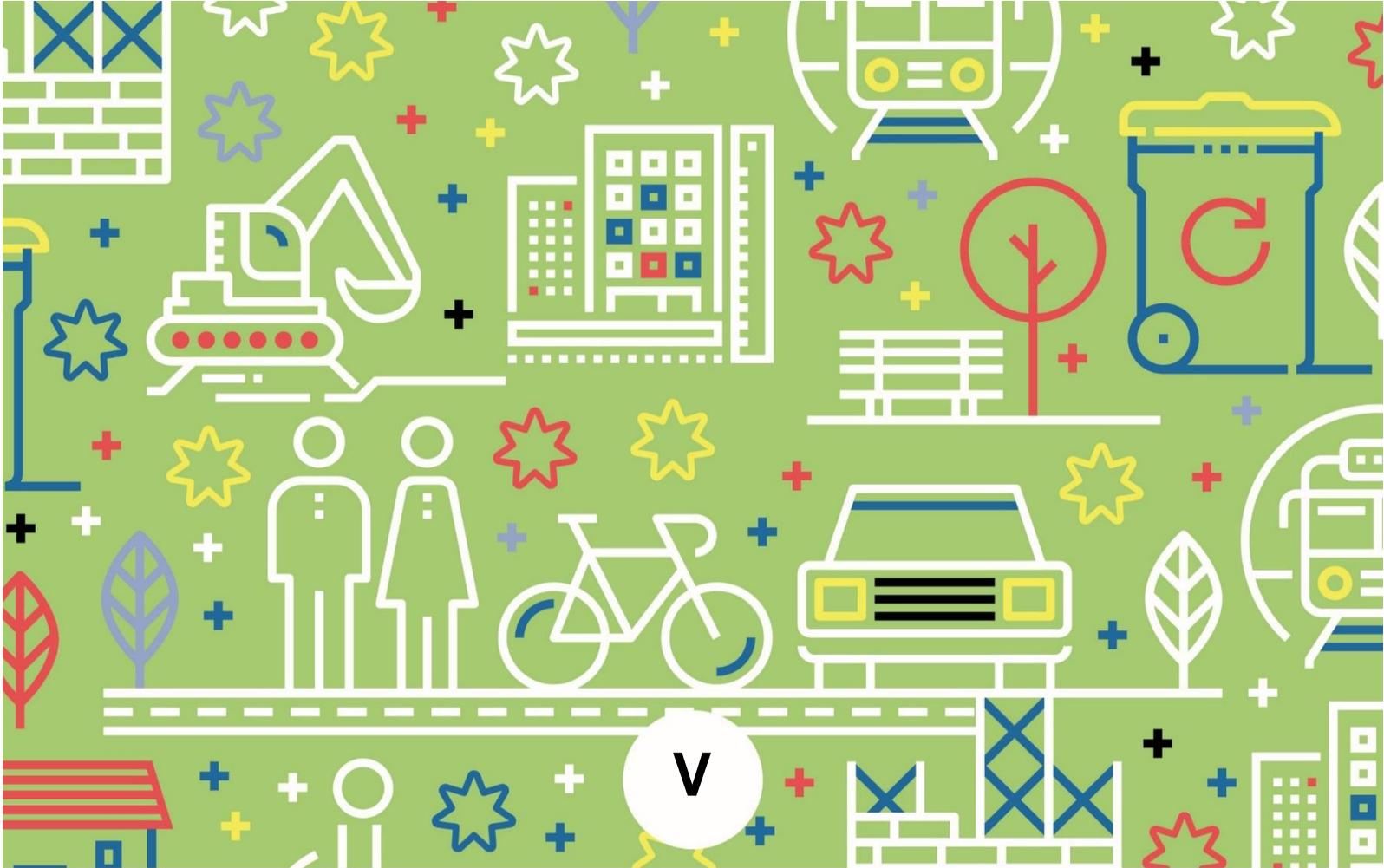
Le territoire de Plaines Communes est marqué par la forte présence des infrastructures de transport qui assurent sa bonne desserte mais également le morcellent et pèsent sur le cadre de vie. La trame d'espace public reste insuffisante, notamment s'agissant du franchissement et de l'intégration urbaine des infrastructures. Le réseau routier structurant est fortement congestionné et le stationnement encore insuffisamment organisé.

L'offre de transports collectifs lourds a fortement progressé depuis le début des années 2010, et va encore se métamorphoser dans les années à venir, en particulier au Sud du territoire. La situation est toutefois paradoxale: malgré l'amélioration de l'offre, la demande ne va cesser de croître. Les réseaux lourds n'assurent pas un maillage fin et la voirie locale constitue un relais important. Si cette montée en puissance des réseaux lourds constitue une grande opportunité pour le développement du territoire et pour le report vers les modes alternatifs à la voiture, elle doit pour cela être accompagnée par des compléments de desserte dans les secteurs carencés (en particulier le secteur Nord-Est du territoire) et par une amélioration plus globale des modes « légers » (efficacité des bus, qualité des espaces publics sur les itinéraires de rabattement par les modes doux, développement d'une offre d'intermodalité plus complète). Cette approche globale est d'autant plus nécessaire que la population résidente reste faiblement motorisée.

Les flux de marchandises et de matériaux, très majoritairement routiers, transitent par le territoire sans tirer parti des potentialités liés à la présence d'infrastructures portuaires et ferroviaires et en restant peu intégrés aux réflexions sur les projets urbains.

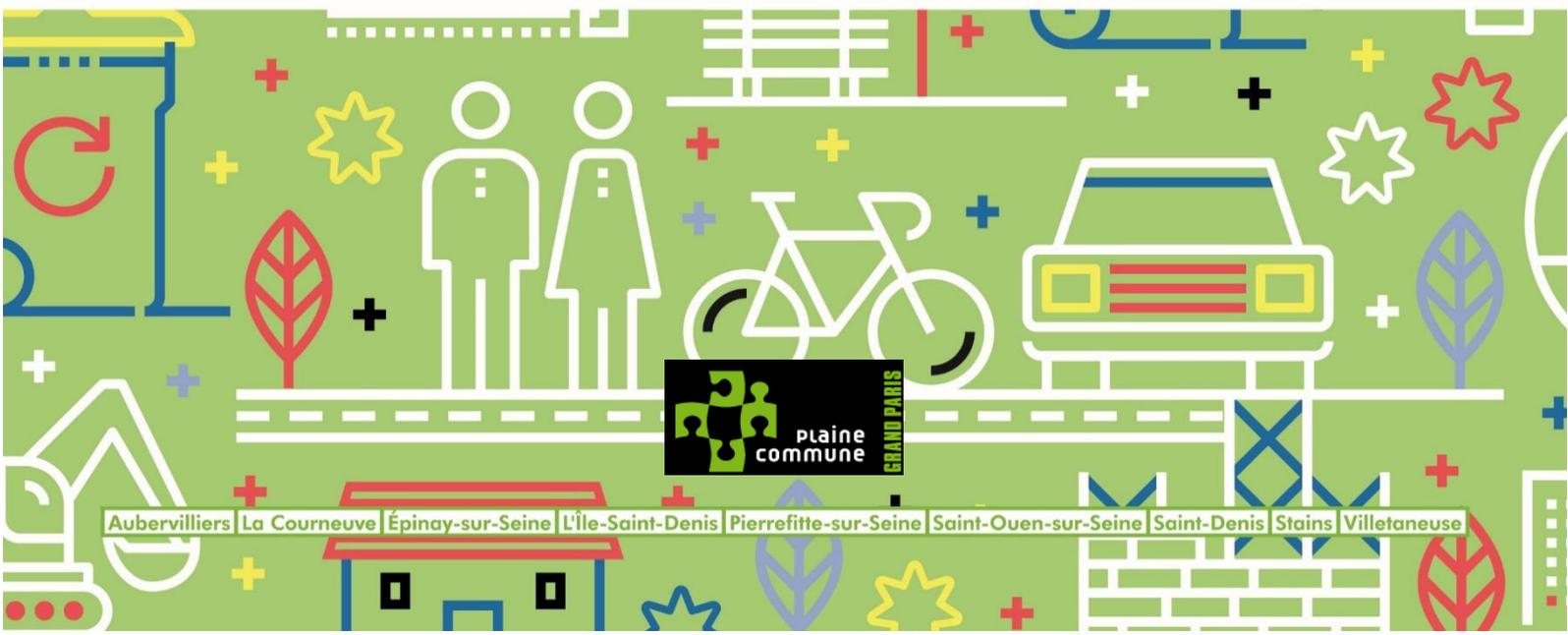
### Enjeux

- **Améliorer l'accessibilité et la porosité du territoire**, faire aboutir les continuités territoriales, permettre une connectivité et un confort maximaux entre les lieux et les polarités, à pied, à vélo, notamment pour accéder aux centralités, aux équipements et aux espaces verts.
- **Poursuivre le développement des transports collectifs** au bénéfice des parties du territoire moins bien desservies
- **Améliorer l'offre et de la qualité des mobilités locales**, en particulier les bus, faciliter l'intermodalité et les rabattements vers les pôles de transports
- **Organiser le partage de l'espace public entre les différents modes** individuels et collectifs, doux et motorisés ; maîtriser la place de l'automobile, apaiser et requalifier le réseau routier local.
- **Adapter l'offre de stationnement** publique et privée à la progression de l'offre de mobilités alternatives et à la réalité des taux de motorisation
- Renforcer l'articulation entre stratégie d'aménagement et développement du réseau de transport, développer une offre complète d'intermodalité autour des pôles d'échanges
- Inscrire le transport de marchandises et de matériaux dans une perspective de développement soutenable



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

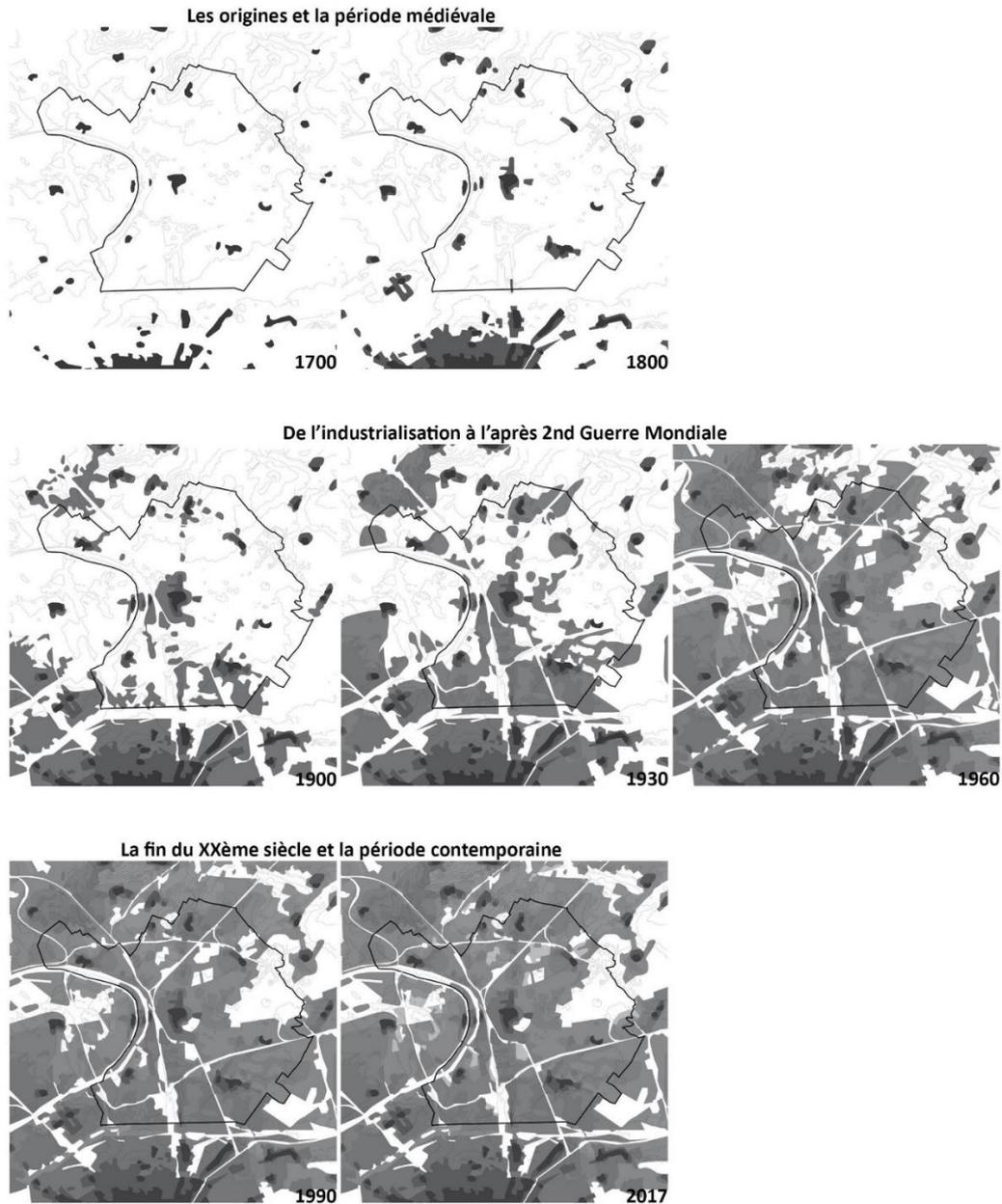
## > CHAPITRE V : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE



# 1 DEVELOPPEMENT HISTORIQUE ET PAYSAGER

## 1.1 L'Evolution historique du territoire – les grandes périodes qui ont marqué le développement de Plaines Commune

SCHEMAS D'EXTENSION DE LA TÂCHE URBAINE



### 1.1.1 Les origines et la période médiévale : un territoire rural et agricole

Le territoire actuel de Plaines Communes est à l'origine composé principalement de zones marécageuses parcourues par de nombreux rus versant vers la Seine. L'importante présence de l'eau a fortement contribué au développement économique du territoire, par le développement de l'agriculture, puis de l'industrie.

Les premières installations humaines se font aux points culminants, autour de l'emplacement de la Basilique de Saint-Denis, dans le secteur actuel du Landy et à proximité des cours d'eau. A Saint-Denis, leurs plus anciens vestiges remontent au néolithique.

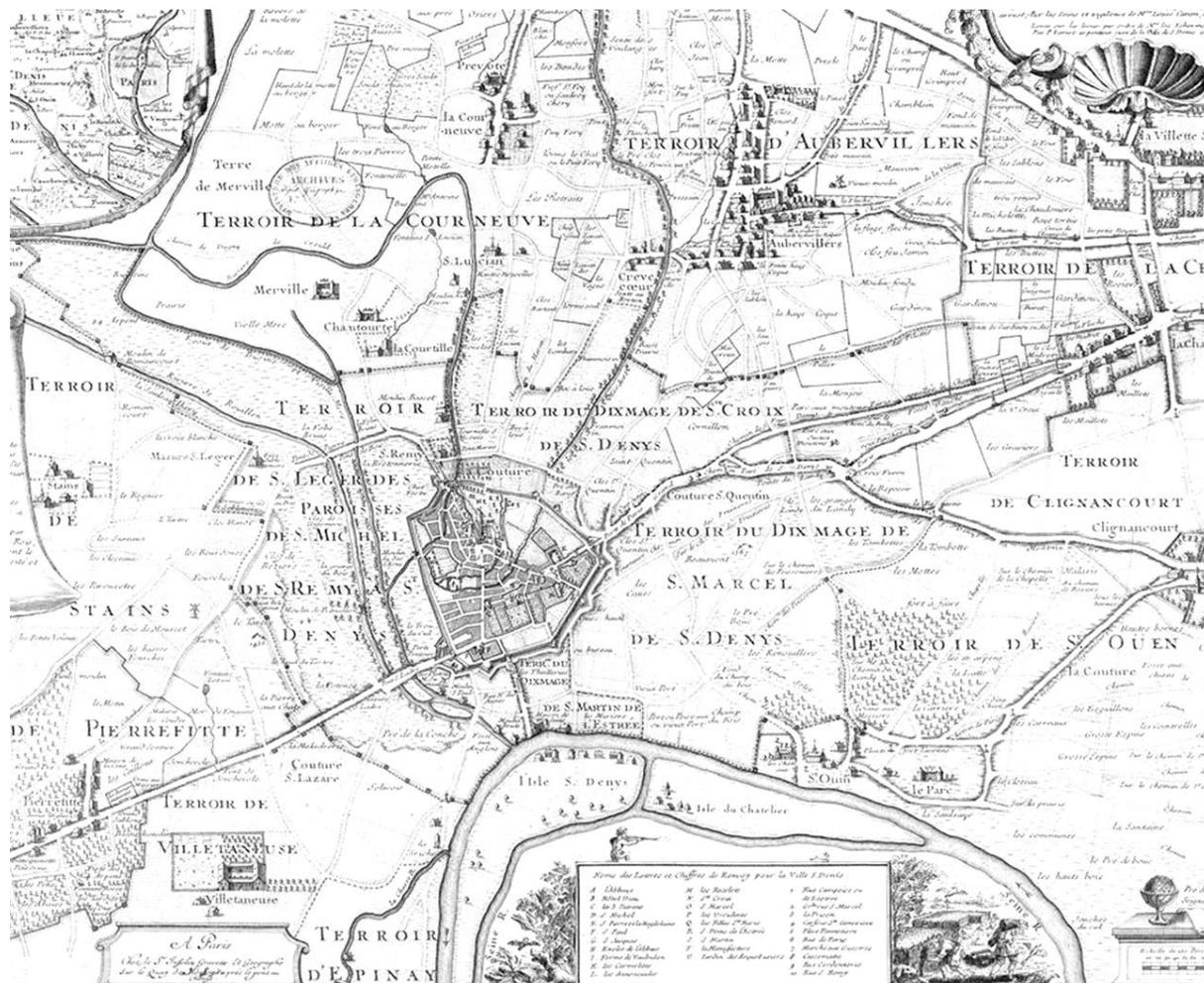
**Dès le III<sup>ème</sup> siècle, Saint-Denis tire parti de son fort rayonnement religieux.** Elle accueille l'une des plus grandes abbayes d'Occident. La proximité de Paris et la relation privilégiée entre pouvoir religieux et royauté contribuent au développement de la ville. La cathédrale est construite au XII<sup>ème</sup> siècle. L'armature viaire de la ville apparaît progressivement autour de l'abbaye.

**Le développement des axes de communication** confère également à Saint-Denis une fonction commerciale sur la route de Paris à Chantilly. Les foires du Lendit et de Saint-Denis attirent marchands et acheteurs de toute l'Europe. Certains tracés historiques constituent toujours des axes structurants du territoire, comme les actuelles N1, D410 (ancienne Route de la Révolte), N214 et D29.

**Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le territoire est composé de la ville de Saint-Denis et de onze bourgs et villages :** Ormeffon, Epinai, La Briche, Villetaneuse, Pierre-Fite, Stains, Merville, La Cour Neuve, Aubervilliers, St Ouen, L'Île St Denis.

**A cette époque, la vocation du territoire est essentiellement rurale et agricole.** La Plaine des Vertus se développe. On y cultive le blé et l'orge sur les grandes plaines céréalières. Se développe également la viticulture sur le relief des coteaux les plus marqués du nord du territoire, les exploitations maraîchères et de nombreux vergers autour de Saint-Denis, Epinai, Pierre-Fite et Villetaneuse. L'extension de l'exploitation agricole va progressivement conduire à assécher les cours d'eau du territoire. D'autres moyens d'apport en eau, avec la Seine comme support, seront envisagés. On voit sur la carte des Chasses du roi (XVIII<sup>ème</sup> siècle) apparaître une répartition agricole spécifique au nord, avec un découpage de grandes parcelles marquant une alternance entre viticulture et agriculture. Ce découpage est le premier découpage foncier parcellaire établi sur le territoire.

Des carrières de pierre sont également repérées à Pierre-Fite et Villetaneuse.



Les 9 villes au début du XVIII<sup>ème</sup> siècle

Source : Bibliothèque Nationale de France, Gallica

### 1.1.2 L'époque industrielle : un territoire productif

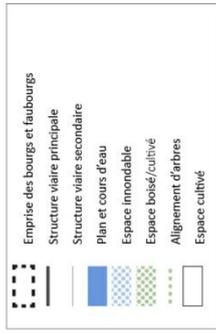
**Le creusement du canal de St Denis** débute en 1805 et se termine en 1821. Il marque le début de la période d'industrialisation du territoire. Il favorise l'essor de l'activité industrielle principalement grâce au transport des matières premières, charbon du nord de la France et acier de Lorraine. A partir de 1840, les zones industrielles et les entrepôts s'implantent à proximité des **voies ferrées** nouvellement créées. Le tracé ferroviaire, celui du canal Saint-Denis et la Seine déterminent les lieux privilégiés d'implantation des industries et des autres fonctions urbaines.

**Entre Saint-Denis et Paris, la plaine agricole nourricière est progressivement remplacée par les industries et l'habitat ouvrier.** Elle accueille de nombreuses industries productives mais aussi les grands services urbains nécessaires au fonctionnement de la capitale, comme les vastes gazomètres de la ville de Paris sur les sites du Cornillon et du Landy. On dénombra jusqu'à 61 gazomètres en 1907. La période de l'entre-deux-guerres voit se développer une spécialisation militaire dans certains secteurs, par exemple à St Ouen avec Thomson-Houston, Fenwick, La Courneuve avec Babcock. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la Plaine Saint-Denis est considérée comme la plus grande zone industrielle d'Europe.

Cette période est marquée par **une croissance très importante de la population**, qui s'inscrit dans l'essor démographique et urbain général de la région parisienne. La commune de Saint-Ouen-sur-Seine passe par exemple de 1 127 habitants en 1851, à 42 532 habitants en 1911.

Les Fort de l'Est et de la Briche sont construits de 1841 à 1844 dans le cadre de la création de l'enceinte de Thiers autour de Paris.

**Le développement urbain en 1764**



Source : carte des Chasses du Roi de 1764



A la population agricole succède **une population ouvrière** qui s'installe à proximité de son lieu de travail. **La loi Loucheur** du 13 juillet 1928, prévoit l'intervention financière de l'État pour favoriser l'habitat populaire. Elle permet aux ouvriers d'emprunter à des taux réduits et de faire vérifier les plans des habitations par un architecte mandaté par l'Etat.

**De nombreux lotissements** sont construits, principalement autour des centres historiques. C'est également à cette période que sont construites **les Cités Jardins**, définies à partir des principes publiés par Ebenezer Howard en 1898. Elles sont construites sur des fonciers publics pour éviter la spéculation et respectent un modèle de densité plutôt faible (environ 30 logements à l'hectare). Les plus vastes, comme à Stains ou Orgemont, intègrent des équipements publics construits au centre de la cité.

Simultanément apparaissent les premiers équipements: crèches, asile-hospice à Saint-Ouen-sur-Seine, dispensaires, bibliothèques, groupes scolaires, postes, commissariats de police, en réponse aux besoins de la population.

**Le développement des transports en commun**, avec le tramway d'Epina-sur-Seine dans un premier temps en 1900, engendre une diversification et une plus grande dispersion de la population en réduisant les temps de trajet quotidiens des ouvriers et salariés. Progressivement, les centres anciens vont se transformer par la construction d'immeubles de rapports, modifiant le tissu des centres anciens par une densification du bâti, le plus souvent en conservant le parcellaire antérieur.



**Usines gazières à Saint-Denis, 1923**

Source : *Bibliothèque Nationale de France, Gallica*

### 1.1.3 De l'après-guerre aux années 1980 : les grands ensembles et grandes infrastructures

L'après-guerre est marqué par d'importants besoins de relogement. L'Etat déploie une politique de construction volontariste qui se traduit par l'urbanisation rapide de vastes secteurs agricoles au Nord de Paris, le plus souvent sur le modèle des **grands ensembles d'habitat collectif**. Ces derniers vont marquer le paysage urbain, social et économique du territoire. De grandes opérations de rénovation urbaine permettent également l'éradication de secteurs d'habitat ancien et/ou insalubre dans les centres anciens, comme dans le centre-ville d'Epainay-sur-Seine.

**La poursuite de l'aménagement des grandes infrastructures** continue également à façonner le territoire. De nombreux projets sont réalisés durant cette période :

- L'autoroute du nord reliant Paris à Lille, qui traverse Saint-Denis et La Courneuve, construite de 1950 à 1960
- la ligne 13 du métro jusqu'à Pleyel en 1952
- le boulevard périphérique parisien de 1956 à 1973
- les voies et gares RER en 1977.

Ces infrastructures créent d'importantes fractures territoriales et isolent des quartiers, qui tendent à devenir des enclaves urbaines puis sociales.

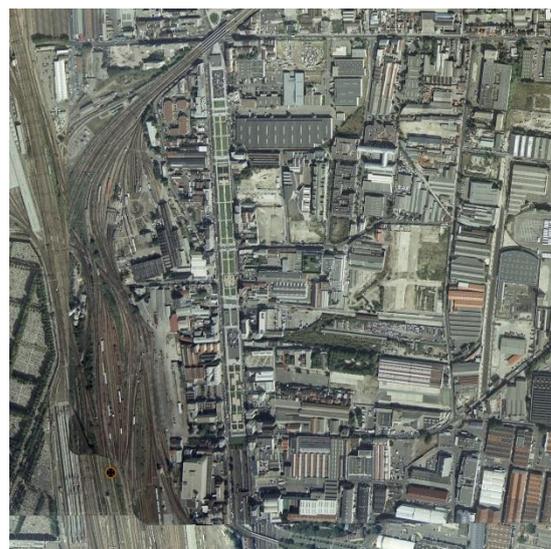
Cette période est également marquée par la réalisation de **grands équipements régionaux** sur le territoire, en particulier avec la création du Parc de la Courneuve en 1970 et de l'Université Paris 13 à Villetaneuse en 1971. L'université Paris 8 est transférée de Vincennes à Saint-Denis en 1980.



**Le secteur des Tartres en 1945 et 1976 : création des grands ensembles, notamment du quartier du Clos Saint Lazare**



**Le centre-ville d'Epinay en 1945 et 1976 : construction du secteur du centre-ville**



**La Plaine de Saint-Denis en 1965 et 1999 : couverture de l'autoroute A1, création des premières ZAC du sud de la Plaine**



**La Courneuve en 1945 et 1965 : création de l'autoroute A1 et des premiers sites industriels**



Villetaneuse en 1945 et 1986 : création de l'université Paris XIII

#### 1.1.4 Depuis les années 1980 : un territoire dynamique et bâtisseur

A partir des années 1970 débute l'importante mutation du sud du territoire, induite par la désindustrialisation de la Plaine. Une réflexion est engagée sur la reconquête des secteurs touchés par le départ des industries en les inscrivant dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Au début des années 1990, le plan urbain Hippodamos, porté par le syndicat mixte Plaine Renaissance, devient le cadre de référence de la recomposition de la Plaine Saint-Denis. Ce plan sert de cadre à l'accueil des grands projets qui vont marquer le renouveau du Sud du territoire et façonner la nouvelle identité de Plaine Commune. Le Stade de France est construit et une première partie du nouveau quartier de la Plaine est développée en vue de l'accueil de la coupe du monde de football de 1998. Des premiers programmes tertiaires apparaissent. Ces développements s'accompagnent du renforcement du réseau RER et de la couverture de l'autoroute A1 à Saint-Denis.

Parallèlement, des zones d'activités économiques sont créées sur l'ensemble du territoire. Certaines se développent dès les années 1970, comme dans le secteur Mermoz à La Courneuve, d'autres apparaissent plus tardivement, comme à Villetaneuse ou à Stains où elles voient le jour dans les années 1990.

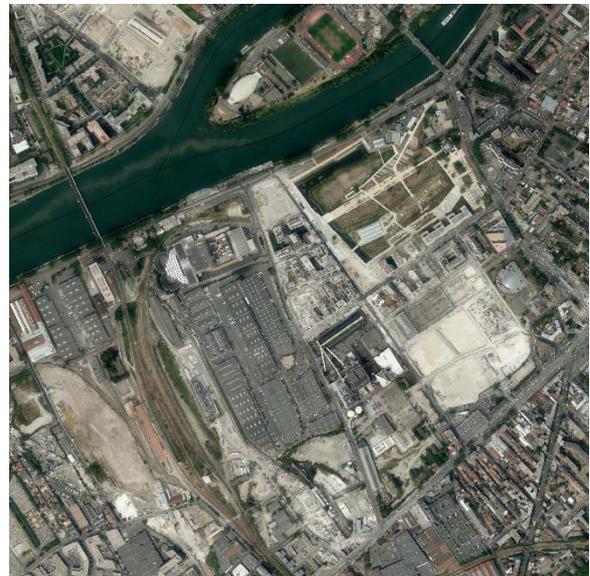
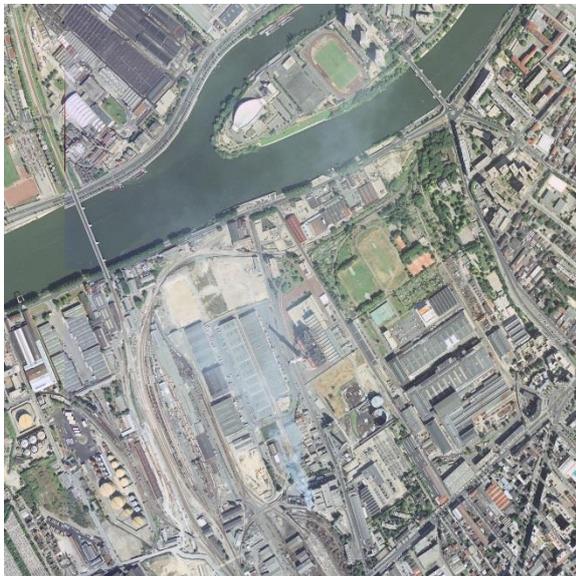
Par ailleurs, Plaine Commune engage sur l'ensemble du territoire une large politique d'aménagement urbain pour requalifier les secteurs déshérités. Un processus de renouvellement urbain et de désenclavement des territoires isolés est engagé. Il se traduit depuis les années 1990 par la requalification progressive de nombreux grands ensembles, dans le cadre des Grands Projets de Ville, des opérations ANRU et plus récemment du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Des années 1980 à 2010 le réseau de transports en commun est fortement renforcé et contribue également au désenclavement par le biais du prolongement des lignes du métro parisien (ligne 7 jusqu'à la Courneuve en 1987, ligne 13 jusqu'à l'université de Saint-Denis en 1998, ligne 12 jusqu'à Aubervilliers-Front Populaire en 2012), le développement des tramways de banlieue à banlieue (T1 en 1992, T5 en 2013, T8 en 2014, T11 Express en 2017). Les infrastructures routières sont également renforcées avec l'achèvement de l'autoroute A86 en 1994.

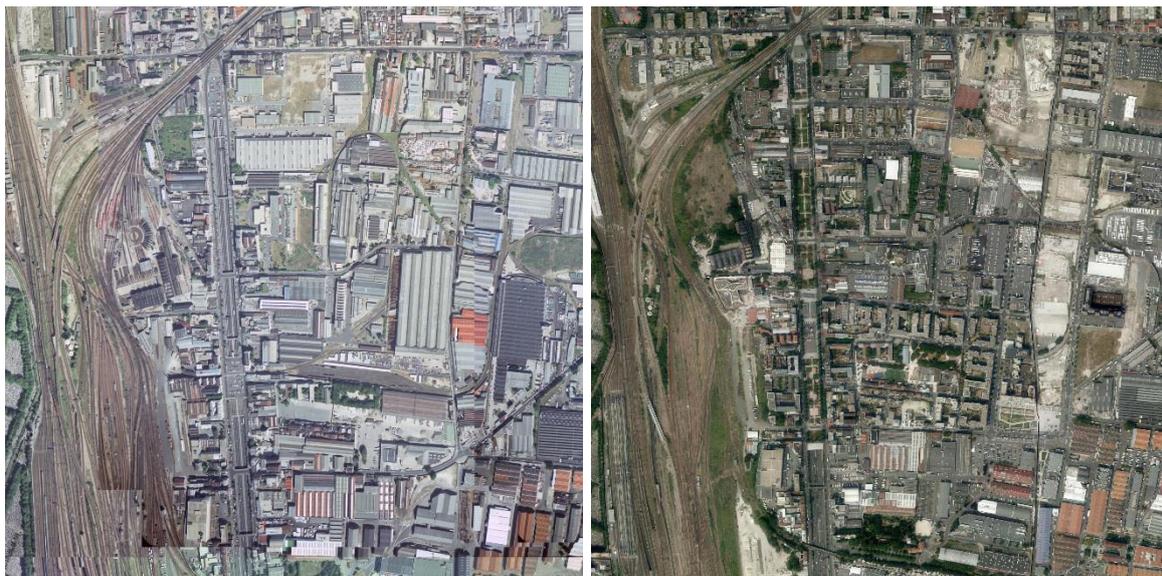
**En une trentaine d'années, Plaine Commune devient l'un des secteurs majeurs de mutation urbaine de la région Ile-de-France**, et celui où elle est la plus importante dans la proche couronne de Paris. Le territoire contribue fortement à l'effort régional de construction de logements. De nombreuses opérations d'aménagement sont engagées, telles que les ZAC Montjoie, Cornillon Sud et Landy-Pleyel à Saint-Denis, la ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, ou encore la ZAC intercommunale des Tartres à Saint-Denis, Pierrefitte et Stains.



Site du futur Stade de France au début des années 1990 © Plaine Renaissance



Saint-Ouen-sur-Seine en 1986 et 2015 : construction de la ZAC des Docks et du « Grand Parc »



La plaine Saint-Denis en 1986 et 2015 : création des ZAC Montjoie, Nozal Front Populaire, et site du futur Campus Condorcet

## 1.2 Un patrimoine riche mais disséminé et fragile

Plaine Commune exprime son caractère à travers un patrimoine multiple. Certaines ressources ont été distinguées par les institutions culturelles (classement ou inscription à l'inventaire des Monuments historiques, label Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, prix de l'Equerre d'argent, collections labellisées Musées de France). D'autres ressources ont été repérées par les acteurs locaux, à l'occasion d'un inventaire, d'un diagnostic ou d'une étude, pour leur intérêt historique, artistique et technique mais surtout en tant qu'éléments constitutifs de l'identité du territoire.

Bénéficiant d'une reconnaissance nationale, voire internationale (Basilique de Saint-Denis, Stade de France et Puces de Saint-Ouen), ce patrimoine a fait l'objet d'inventaires et de mesures de protection définies localement (Zone de Protection du Paysage, de l'Architecture et du Patrimoine (ZPPAUP) des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine, volet patrimonial des Plan locaux d'urbanisme communaux antérieurs au PLUi).

Le patrimoine est devenu l'un des éléments stratégiques du Contrat de Développement Territorial « Territoire de la culture et de la création » qui permet de structurer et d'affirmer l'identité du territoire.



Tissu industriel et fresque urbaine, Saint-Denis

### 1.2.1 Le patrimoine religieux et civil

La basilique de Saint-Denis, sanctuaire et site de pèlerinage, église abbatiale de la très puissante abbaye, reste l'élément majeur du patrimoine religieux de Plaine Commune ; elle témoigne d'une histoire ancienne intimement liée à celle du pouvoir royal. L'abbaye médiévale, remplacée par un ensemble conventuel du XVIII<sup>e</sup> siècle, est occupée par la Maison d'éducation de la Légion d'honneur. Le Carmel est devenu le musée d'art et d'histoire et les couvents du XVII<sup>e</sup> siècle subsistant ont été transformés en logements ou établissement scolaire.

Chaque commune conserve un patrimoine religieux très diversifié, vestige de sanctuaire mérovingien (Saint-Lucien à La Courneuve), site de pèlerinage, (Saint-Ouen-le-Vieux, Notre-Dame des Vertus à Aubervilliers) ou exemples de l'architecture et des chantiers de construction des années 1930.

Plaine Commune n'est pas un espace qui s'est urbanisé à partir de Saint-Denis. Chaque commune possède son propre noyau, son propre cœur, chacune s'est développée dans un paysage rural en s'étendant le long des voies de communication. Des seigneuries, qui accroissent leur domaine ou le perde aux dépens de l'abbaye de Saint-Denis, restent des demeures, des châteaux, des manoirs qui ont partiellement survécu aux périodes troublées de l'histoire. Ils sont devenus hôtel de ville, musée ou conservatoire, leurs parcs ont été transformés en jardins publics ou ont offert l'espace idéal à la construction d'une cité jardin. Les immeubles des centres villes, construit au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du siècle suivant, témoignent de la croissance démographique liée à l'industrialisation du territoire.



La gare d'Epainay-sur-Seine

### 1.2.2 Le patrimoine industriel

L'activité industrielle a profondément marqué le territoire de Plaine Commune, en raison des immenses superficies qui lui étaient nécessaires pour se développer, implanter ses usines, ses fabriques, ses hangars, ses halles de stockage de matériaux et de produits finis, ses réseaux de transport fluvial, routier, ferroviaire, ses bâtiments administratifs et parfois les logements de ses ouvriers.

Autres emblèmes de la puissance industrielle, et marqueurs paysagers, les cheminées ont parfois été traitées comme de véritables objets d'art en recourant aux potentialités décoratives de la brique. D'autres modèles d'usines sont apparus dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, avec l'avènement de la métallurgie de transformation et l'influence de l'architecture industrielle américaine. A la recherche de fonctionnalité et de rationalité, l'architecture industrielle se montre toujours pionnière pour expérimenter de nouveaux matériaux. Métal puis béton sont mis en œuvre pour atteindre de longues portées ou supporter des charges de plus en plus lourdes, donnant lieu à des constructions uniques qui dévoilent encore aujourd'hui leur capacité à accueillir de nouvelles pratiques, de nouveaux usages.

Cinéma, musique, mode et design nécessitent des moyens techniques et des savoir-faire qui, très tôt, se sont implantés sur le territoire de Plaines Commune. La présence des studios Eclair et de la maison de disques Vogue souligne l'ancrage historique de l'industrie audiovisuelle.



Cheminée d'usine, rue Lécuyer à Aubervilliers

### 1.2.3 Les ensembles urbains

Certains ensembles urbains ont un intérêt patrimonial de premier ordre. Le paysage des Puces de Saint-Ouen est réglementé au titre du Site Patrimonial Remarquable (SRP) – ex-ZPPAUP et le champ de visibilité de la Basilique de Saint-Denis fait l'objet d'une attention particulière. Les centres villes révèlent, d'une commune à l'autre, autant les spécificités du tracé viaire que les similitudes dans les programmes (hôtels de ville III<sup>e</sup> République ; rénovation urbaine).

D'autre part, les ensembles de logements sociaux ont généré, des cités jardins aux rénovations urbaines en passant par les grands ensembles, des espaces tout à fait particuliers et dignes d'intérêt. Plaines Commune est l'un des laboratoires privilégiés du logement social en France.

Les principes de l'urbanisme moderne et l'industrialisation maximale de la construction se traduisent dans des grands ensembles emblématiques comme la cité des 4000 de La Courneuve ou la cité Orgemont d'Epinau. La rénovation urbaine est enfin le symbole d'une refondation de l'architecture du logement social.

D'inspirations urbaines, les solutions apportées sont d'une grande diversité et révèlent différentes tendances : « proliférant », « post-moderne », « architecture-urbaine »... La reconnaissance du logement social en tant que patrimoine est relativement tardive. Sur le territoire, la radicalité et l'utopie de certaines opérations ont entraîné des ajustements ou des démolitions. Néanmoins, les ensembles les plus remarquables ont été identifiés et font généralement l'objet d'une réhabilitation soignée.

Le patrimoine scolaire témoigne des grandes réformes éducatives qui se sont succédé en France : Maison d'éducation de la Légion d'honneur implantée par Napoléon I<sup>er</sup>, écoles Jules-Ferry de la III<sup>e</sup> République aux façades en briques, modèles d'industrialisation de l'architecture scolaire d'après-

guerre, série d'écoles au style très épuré de Lurçat. Avec l'implantation des universités Paris 13 et Paris 8, émergent de nouvelles formes architecturales et conceptions spatiales. Dans les années 1980, le Conseil général engage la construction d'une série de collèges, projet très ambitieux architecturalement. De nombreux établissements sont rénovés, réhabilités ou font l'objet d'extensions.

#### 1.2.4 Le patrimoine paysager

Très urbanisé, le territoire est composé d'un tissu continu et relativement dense dont les limites sont peu perceptibles. Quelques éléments sont néanmoins qualifiés de patrimoine paysager et, à ce titre, signalés ou protégés. Qu'il soit urbain, vert ou fluvial, ce patrimoine révèle des logiques urbaines plus larges dans lesquelles le territoire s'est toujours inscrit. Il n'en demeure pas moins identifiable et singulier. Certains éléments constituent des repères marquants, d'autres révèlent la diversité et la richesse d'un environnement. Selon les contextes, ce patrimoine induit des effets de continuité ou de rupture.

Les vues révélant la proximité de la butte Montmartre et de la Basilique de Saint-Denis rappellent les origines du territoire.

Celles des forts de la Briche, de l'Est, d'Aubervilliers et du périphérique, vestiges des fortifications du XIX<sup>e</sup> siècle, font référence à la naissance de la banlieue. Des équipements d'envergure et des gratte-ciels constituent des repères marquants à l'échelle de l'agglomération et de la métropole parisienne. La tour Pleyel, la nef de l'île aux Vannes, le Stade de France et les Archives nationales signalent en outre dans le paysage les secteurs urbains investis, ou réinvestis, depuis les années 1970.

L'architecture militaire est encore très présente mais se distingue mieux sur une carte ou une photo aérienne. Certains forts sont toujours occupés par l'armée ou transformés en caserne de pompiers (forts de l'Est et de la Briche) d'autres sont partie intégrante de la vie culturelle (fort d'Aubervilliers). Tout ce complexe défensif a structuré le territoire créant des zones *non aedificandi* investies par les quartiers pavillonnaires.



Parc en automne, Epinay-sur-Seine

### 1.2.5 Le patrimoine agricole et végétal

L'agriculture et l'existence même de la Plaine est un phénomène identitaire puissant. Le paysage ancien a été modelé par le mode d'exploitation des terres, les champs ouverts et un parcellaire laniéré, étroit, propre au labour à la charrue. La Plaine des Vertus, plus grande plaine légumière de France à l'époque moderne, a alimenté les parisiens durant des siècles.

L'habitat rural reste très présent dans les centres urbains avec son architecture de plâtre, de bois et de brique. Fermes, granges, cours et appentis existent encore derrière les hautes portes cochères. Un grand nombre de maisons de culture est toujours visible dans les bourgs anciens des villes d'Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen et La Courneuve. Des maisons de vigneron existent quant à elles à Epinay, Pierrefitte et Stains. Le parcellaire, le réseau viaire, les maisons et les murs forment le patrimoine bâti de cette période rurale.

De nombreux jardins familiaux sont aujourd'hui les témoins de cette histoire et occupent pour certains d'anciennes emprises maraîchères.

En termes de patrimoine végétal, deux grands parcs du territoire sont labellisés Natura 2000, au titre de la directive Oiseaux 54 ; il s'agit des parcs de la Courneuve et de L'île Saint-Denis. Les parcs offrent des moments de respiration. Ce sont des espaces de transition, constituant également des repères. Une partie des jardins de la Maison d'éducation de la Légion d'honneur a été transformée en parc public. Les parcs départementaux de L'île-Saint-Denis et de La Courneuve, mais aussi la Butte Pinson, sont de grandes réserves « vertes » aux limites du territoire.



Jardins partagés à Pierrefitte-sur-Seine



#### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

« Le patrimoine architectural des années 30 est à préserver. Le patrimoine industriel est également fort, et doit être articulé avec un fort potentiel du tissu industriel pour de nouveaux projets », un habitant d'Aubervilliers.

## 2 LA STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGERE

### 2.1 Un modèle polycentrique inabouti

**L'armature du territoire s'organise aujourd'hui autour de la présence d'un réseau de centralités articulées et reliées entre elles.** Elles se caractérisent, à des niveaux d'intensité divers, par leur accessibilité par les moyens de transports, la densité de la vie urbaine, la présence d'équipements publics, d'une vie commerciale animée, et d'activités tertiaires ou de création.

Le centre-ville de Saint-Denis possède les attributs les plus urbains. Situé au cœur géographique de Plaines Communes, à proximité de Paris et bien desservi par les transports en commun, il est en forte mutation (programme de résorption de l'habitat insalubre, NPNRU Basilique, requalification du secteur de la gare...) et est le point central sur lequel viendront s'articuler plusieurs grands secteurs de projet (Confluence et Porte de Paris à Saint-Denis, projets de renouvellement urbain, ZAC des Tartres...).

Le centre d'Aubervilliers, caractérisé par l'hétérogénéité des tissus qui le composent, est en forte mutation. De nombreux projets de construction y sont engagés, et on y observe des phénomènes de densification ponctuelle, sous la pression foncière de Paris. L'arrivée de la ligne 12 du métro, puis de la ligne 15 du Grand Paris Express, va renforcer son attractivité. Les continuités urbaines à établir entre le centre-ville, le canal et le campus Condorcet d'une part et le Fort d'Aubervilliers d'autre part sont constitutives du projet global de requalification.

Le centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine, davantage marqué par l'urbanisme du 20<sup>e</sup> siècle et la continuité avec Paris, est en forte mutation avec la proximité de la ZAC des Docks, qui élargit et décale son périmètre de rayonnement vers la Seine. L'arrivée de la ligne 14 renforcera son attractivité en 2020, de même que l'implantation du Village des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 à proximité.

Le centre-ville d'Epinay-sur-Seine possède la spécificité d'une écriture récente : de grands ensembles construits entre 1950 et 1970 ont remplacé le tissu résidentiel de « village-rue » et marquent fortement son identité. Plutôt bien desservi par les transports en commun depuis Paris grâce au RER C, l'arrivée récente du T8 et du T11 Express le relie également à Saint-Denis et à l'Arc Nord de Plaines Communes. Les actions de rénovation urbaine (ANRU 1, NPNRU) doivent permettre la poursuite de sa régénération et son ouverture vers la Seine.

A La Courneuve, la principale polarité existante se situe autour du carrefour des Quatre-Routes. Une centralité plus protéiforme est en cours de développement autour du carrefour des Six-Routes et de la mairie grâce à la création de deux ZAC et des périmètres d'étude centre-ville et Six-Routes, confortée par la création de la gare de La Courneuve Six-Routes du Grand Paris Express.

Enfin, les centres-villes de Villetaneuse, Pierrefitte et Stains sont de plus petite échelle et sont appelés à croître dans les années à venir, suite à l'arrivée du T11 Express et des tramways et la présence de nombreux secteurs à l'étude le long de cette nouvelle ligne, qui va ordonner le développement de ses abords.

**Le Contrat de Développement Territorial de 2014 défend la nécessité de conforter et de renforcer cette armature urbaine polycentrique** qui vise à offrir à tous un véritable **droit à la centralité**, qui permette à chacun d'avoir accès à tous les services et aménités nécessaires dans un périmètre proche.

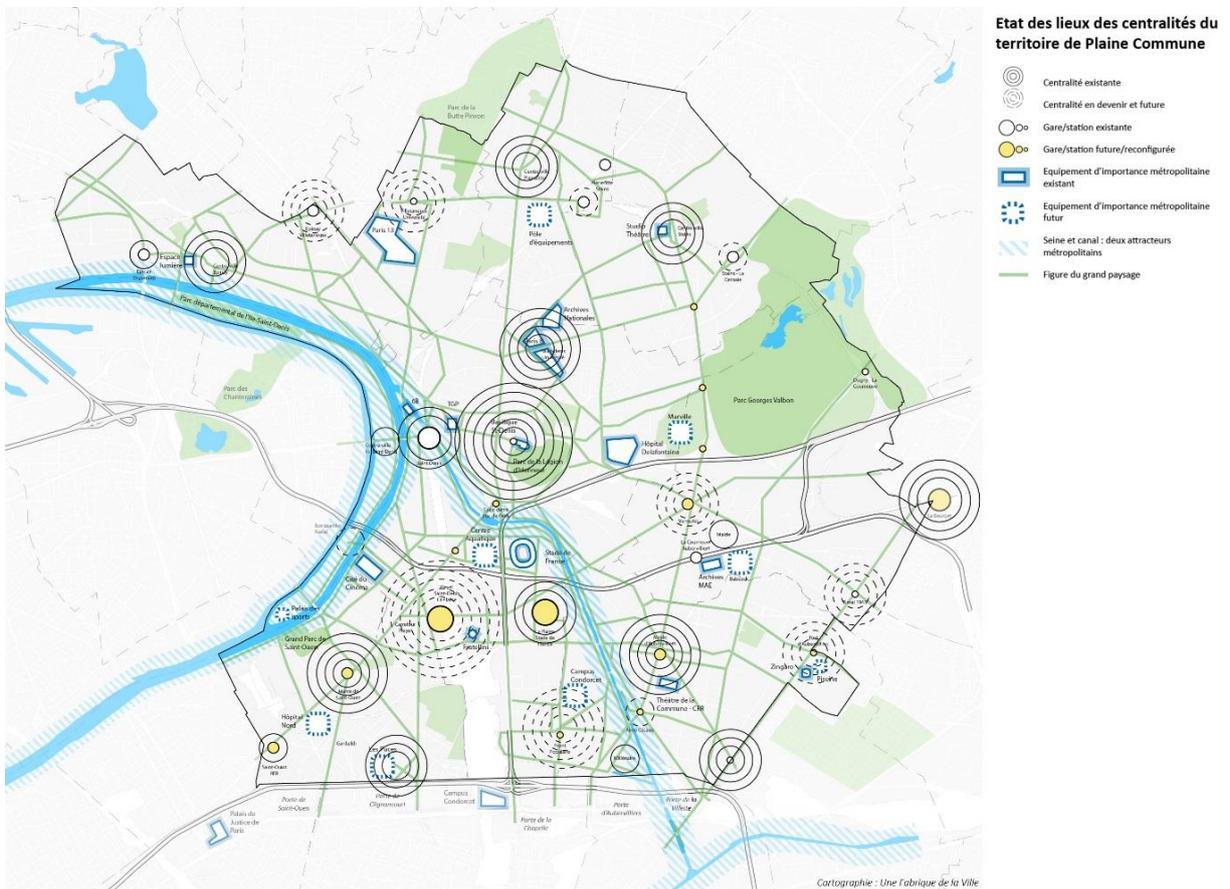
Les efforts de requalification et de renforcement des centres-villes sont ainsi amenés à être poursuivis notamment pour **assurer une couverture efficace de l'ensemble du territoire par les fonctions de proximité et les services urbains principaux**. Ces centralités doivent être mise en réseau et rendues complémentaires par le renforcement de l'offre en services et en transports et la pratique d'un urbanisme de liaison.

Enfin, Plaine Commune va voir émerger dans les vingt prochaines années de nombreuses **centralités nouvelles** autour des gares du Grand Paris Express, et des grands projets. Il convient d'organiser ces centralités, d'anticiper leur développement, cadencé sur celui des transports, les rendre le plus possible complémentaires entre elles et non concurrentes, en veillant à les relier aux centres-villes existants, à les insérer et les faire vivre dans leur environnement et leur donner un rayonnement plus large.



ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

« La diversité visuelle du mobilier urbain et la redynamisation du centre-ville sont des atouts pour la ville », un habitant de Stains.



## 2.2 Des figures paysagères peu visibles et peu lisibles

Le territoire de Plaines Commune est caractérisé par la présence de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires, qui **structurent tant le fonctionnement du territoire que sa perception par les usagers. Les infrastructures sont prédominantes dans la lecture du territoire, au détriment de la figure géographique et paysagère du territoire**<sup>95</sup>.

En effet, le territoire de Plaines Commune a été largement artificialisé au cours de son histoire. Initialement composé de grandes plaines marécageuses peu boisées, il a ensuite été un lieu d'une production agricole avant d'accueillir de nombreuses industries. Il se caractérise par un relief de plaines alluviales à des altitudes peu perceptibles, qui s'élève légèrement au Nord vers une zone de coteaux et de buttes caractéristiques de la vallée de la Seine. La topographie est spécifique des plaines alluviales de la Seine, avec des hauteurs limitées et une zone centrale du territoire révélant les anciens affluents de la Seine à des hauteurs faibles<sup>96</sup>.

**L'artificialisation progressive du territoire n'a pas effacé toute sa qualité paysagère. Le territoire dispose en effet de remarquables atouts géographiques et paysagers** : la Seine, le Canal, les parcs départementaux Georges Valbon et de L'Île-Saint-Denis, la Butte Pinson... Ces grands espaces paysagers d'échelle métropolitaine constituent des espaces de biodiversité contribuant à la soutenabilité du territoire autant que des lieux de respiration pour les habitants et usagers du territoire, offrant un cadre de vie agréable. **Ils sont toutefois souvent peu valorisés, peu visibles et peu accessibles.** Ces paysages sont peu mis en scène, les rares points culminants n'offrent pas la possibilité d'apprécier les grands atouts paysagers du territoire, tels que la Seine, le canal Saint-Denis, le Parc Georges Valbon ou la Butte Pinson. Leur accessibilité est restreinte à cause des coupures créées par le réseau viaire et les grandes parcelles d'activités. Le parc Georges Valbon, bordé par l'A1, la N319 et la D29, n'est accessible au sud pour les piétons que par un pont sur l'Avenue Waldeck Rochet. Le territoire est par ailleurs parcouru par un réseau hydrographique important, avec la Seine et le canal Saint-Denis mais aussi un nombre important de rus, aujourd'hui plus ou moins enterrés et en partie canalisés, donc imperceptibles<sup>97</sup>.

Certains tissus urbains, tels que certains secteurs pavillonnaires ou les tissus constitués avec un bâti ancien qualitatif, possèdent une richesse paysagère et patrimoniale remarquable. On observe également une végétalisation dans certains îlots des centres historiques. La présence végétale est forte dans certains parcellaires pavillonnaires. La valorisation de l'ensemble de cette nature « ordinaire », composante forte du paysage local, permettrait de compléter l'armature végétale et développer une qualité de vie plus agréable pour les habitants.



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

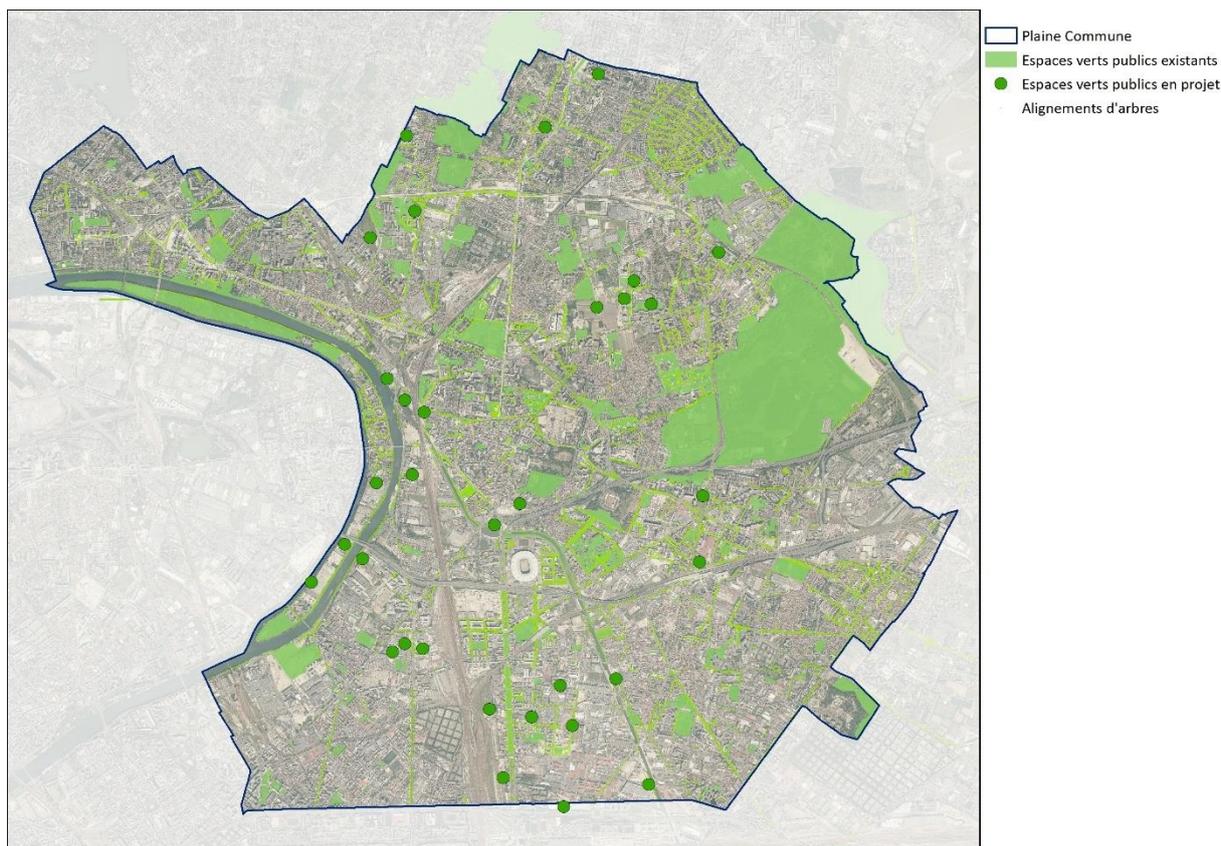
« La présence du canal est perçue comme un atout pour la ville », un habitant d'Aubervilliers.

« Les grands parcs sont de vrais atouts pour le territoire, la présence d'espaces d'eau avec le canal, les berges de la Seine et les larges avenues avec des trottoirs enherbés sont des éléments sur lesquels il faudrait capitaliser », un habitant de La Courneuve.

<sup>95</sup> Si elles facilitent la desserte de Plaines Commune, ces infrastructures génèrent par ailleurs des problématiques de coupures urbaines, d'encombrement, de dimensionnement et de traitement des voies, de requalification des espaces publics et de leurs abords, ainsi que des enjeux environnementaux et de santé publique. Ce point est plus spécifiquement développé dans le chapitre du diagnostic relatif aux mobilités.

<sup>96</sup> Ce point est développé dans le chapitre du diagnostic relatif à l'environnement

<sup>97</sup> Idem

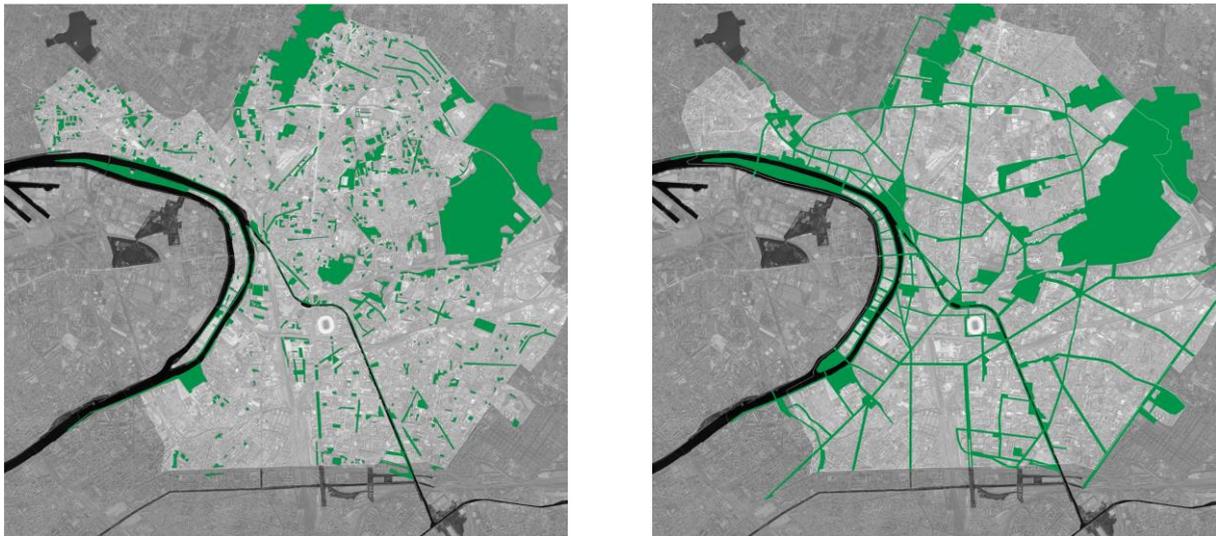


**Au final, Plaine Commune demeure un territoire aux paysages morcelés, caractérisés par de faibles liens entre les lieux d'aménités.**

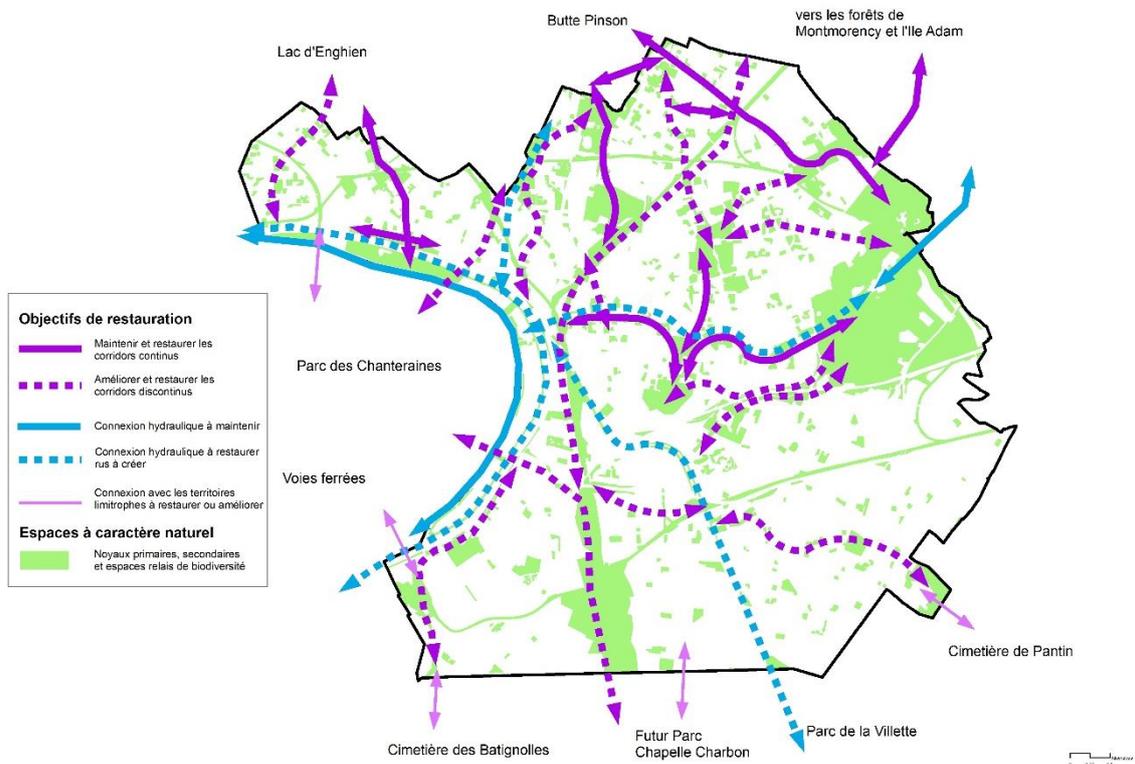
**Le maillage de la trame paysagère est discontinu.** On observe une répartition des parcs, jardins, squares et nombreux jardins ouvriers et familiaux sur l'ensemble du territoire mais sans cohérence ni organisation entre eux ou avec les figures du grand paysage.

A ce jour, le grand paysage et la trame d'espaces publics n'assurent donc pas la fonction unificatrice du territoire qu'ils pourraient jouer. **Le schéma directeur des Espaces Publics et des Déplacements de Plaine Commune appelle au développement d'un « urbanisme de liaison » connectant les centralités, désenclavant les secteurs fractionnés et donnant progressivement sa qualité et sa lisibilité au territoire à travers la réalisation progressive d'un système d'espaces publics et d'une figure paysagère générale.** L'urbanisme de liaison peut également permettre d'améliorer les connexions avec les territoires voisins, en traitant notamment l'enjeu des Portes de Paris et de la coupure que représente le boulevard périphérique.

Le CDT, en 2014, fixait les principes et objectifs d'une grande figure paysagère à constituer pour recréer les continuités écologiques. En 2015, Plaine Commune a validé son schéma de trame verte et bleue. Cinq objectifs y sont affirmés : préserver les noyaux primaires et secondaires de biodiversité, conserver et améliorer les corridors écologiques à l'échelle de Plaine Commune et des territoires voisins, faire vivre la trame bleue, assurer la disponibilité et la proximité des espaces de nature aux habitants, maintenir et diversifier les habitats favorables aux espèces locales.



Extrait du Contrat de Développement Territorial de Plaines Commune : la nécessaire recherche d'un schéma directeur du paysage (Michel Desvigne Paysagiste, 2014)



Extrait du schéma territorial de la trame verte et bleue (2015) : objectifs de restauration de la trame verte et bleu

Parallèlement, Plaines Commune s'engage dans des actions de création ou de requalification des infrastructures et les plans des opérations d'aménagement dans une grande armature d'espaces publics. L'enjeu sur l'espace public est en effet triple : donner à voir les grands espaces naturels peu connus et peu pratiqués ; développer des repères urbains d'une grande richesse mais invisibles des usagers (paysages de l'eau, patrimoine architectural et urbain, espaces publics) ; et assurer la proximité des espaces verts par des circulations douces renforcées.



Jardins ouvriers, Villetaneuse.



Epinay-sur-Seine

## 3 UNE MOSAÏQUE URBAINE

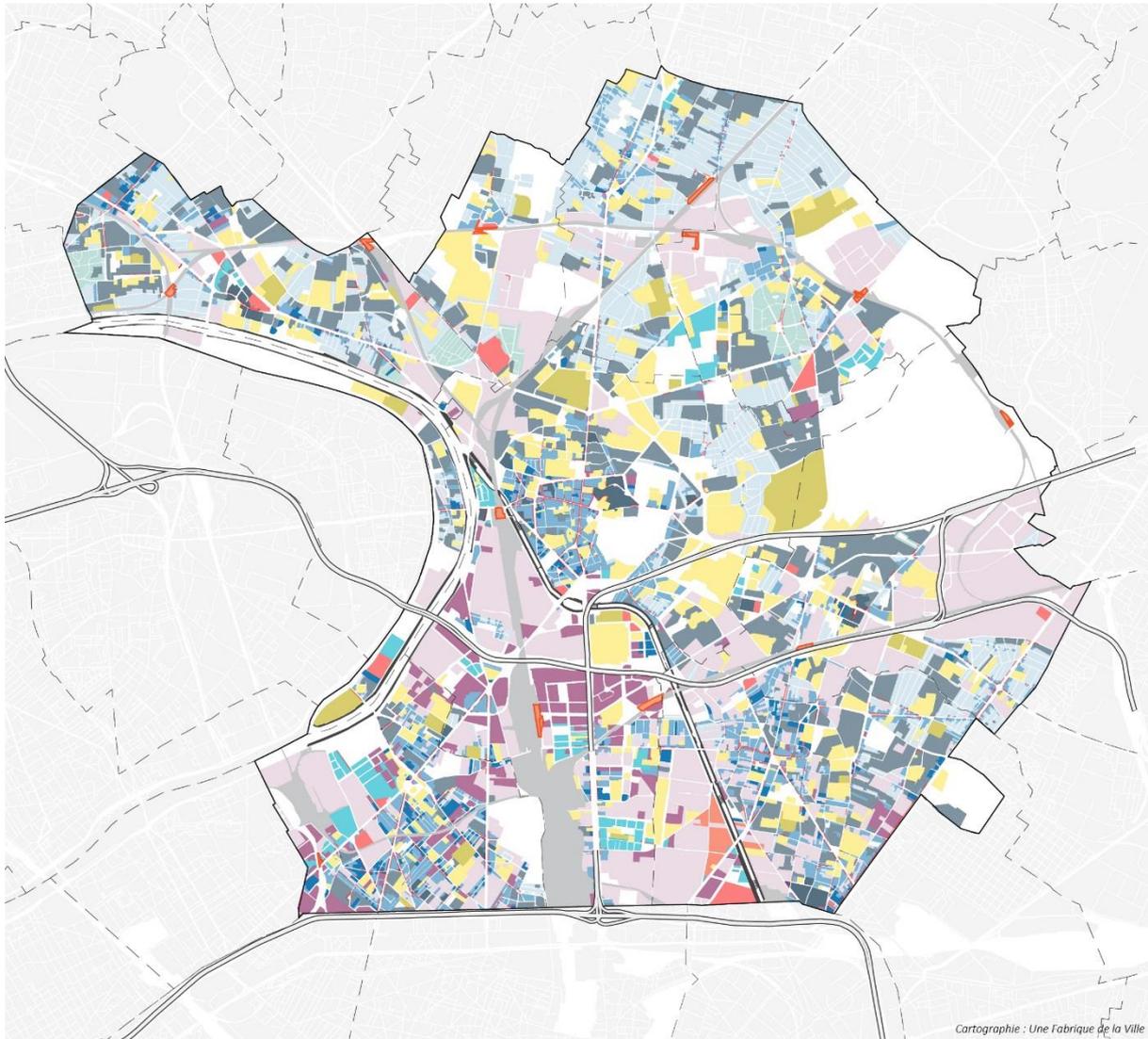
### 3.1 Une mosaïque de tissus urbains

#### 3.1.1 Analyse typo-morphologique des tissus urbains

Le territoire de Plaines Communes possède une grande variété de tissus urbains, de natures et d'époques différentes. Cette diversité des tissus retrace l'histoire du territoire et est constitutive de l'identité du territoire.

L'analyse qui suit a été réalisée à partir d'une approche typo-morphologique des différents types de tissus urbains. Cette approche résulte du croisement d'une approche fonctionnelle de type MOS (l'identification de la fonction dominante : habitat, économie...) et d'une approche morphologique (les caractéristiques physiques du tissu et du bâti). Ce travail a été réalisé à la parcelle à partir d'arpentages sur site et de l'analyse des vues aériennes de l'année 2017.

*La répartition des espaces non bâtis et leurs caractéristiques sont analysées dans l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).*



Cartographie : Une Fabrique de la Ville

**CARTE D'ETAT DES LIEUX DES TISSUS URBAINS**

**TISSUS A DOMINANTE RESIDENTIELLE**

- Tissu constitué (bâtiments >ou< à R+4)
- Grands ensembles (Rdc continu ou non)
- Le tissu résidentiel dense des grandes ZAC (post 80)
- Habitat pavillonnaire
- Cités jardins

**TISSUS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUE**

- Espace d'activité à dominante de bureaux
- Espace d'activité à dominante d'industrie, d'artisanat, service
- Grandes emprises commerciales
- Commerce de gros
- Artères commerçantes

**EQUIPEMENTS PUBLICS**

- Equipements publics
- U C H S**  
 Classement des équipements (universitaire, culturel, hospitalier, stade de France)
- Terrains de sports

**INFRASTRUCTURES**

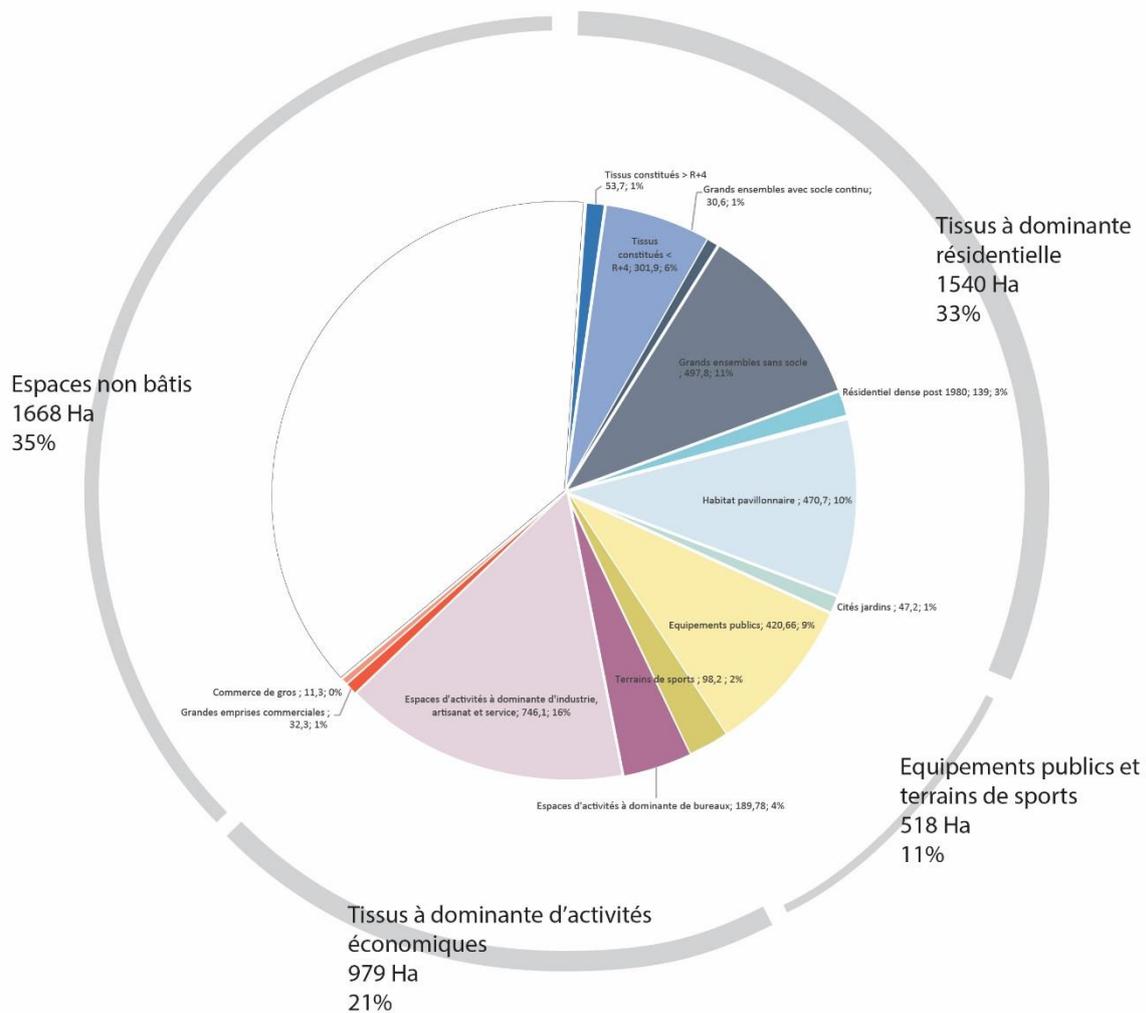
- Espaces ferroviaires
- Les berges et emprises portuaires de la Seine et du canal
- Gares ferroviaires
- Espaces non bâtis



**Les tissus urbains de Plaines Commune en 2017**

Cartographie et exploitations : Une Fabrique de la Ville

Données : cadastre 2015, orthophoto 2017



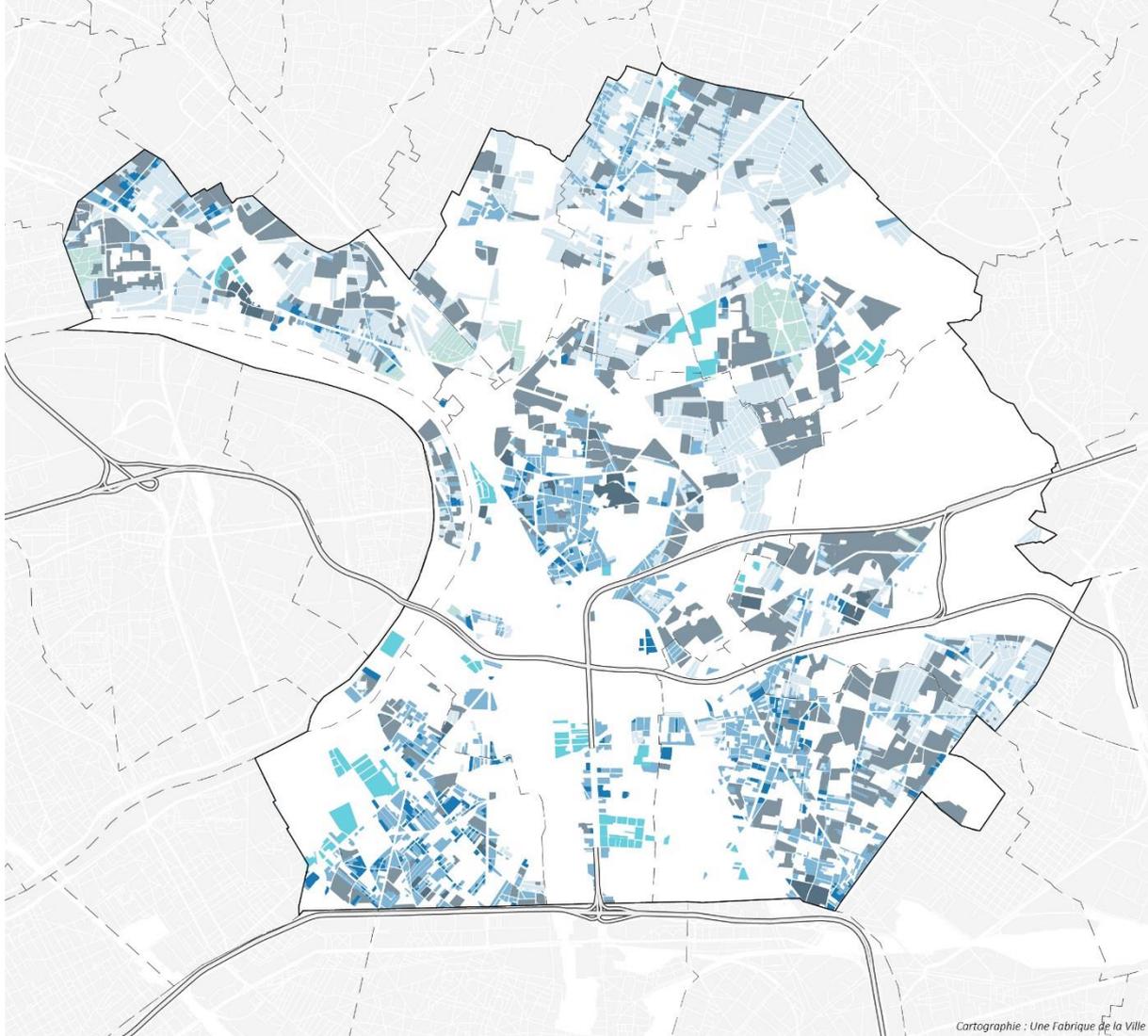
Répartition détaillée de l'occupation des sols à Plaines Commune (2017), sur la base de l'analyse des tissus urbains

Exploitation : Une Fabrique de la Ville

Données : cadastre 2015, orthophoto 2017

### 3.1.2 Les tissus à dominante résidentielle

En 2017 le territoire de Plaines Commune couvre 4 737 hectares dont un tiers est occupé par des tissus urbains à dominante résidentielle. Ils sont composés de tissus constitués, de centres-villes anciens, de grands ensembles, de quartiers d'habitat individuel (pavillons ou cités-jardins) et enfin d'opérations d'aménagement plus récentes.



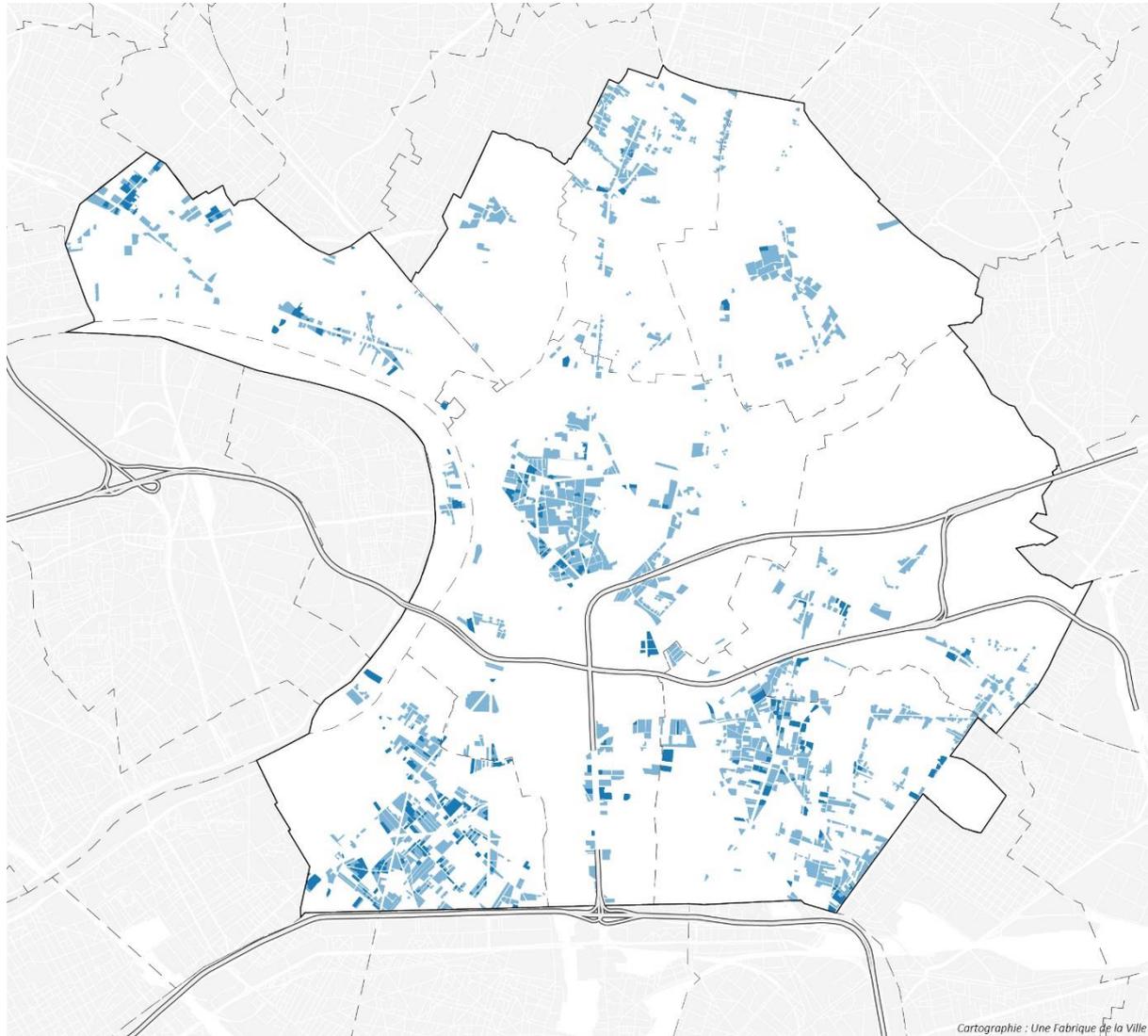
Cartographie : Une Fabrique de la Ville

#### TISSUS A DOMINANTE RESIDENTIELLE

- Tissu constitué (bâtiments >ou< à R+4)
- Grands ensembles (Rdc continu ou non)
- Le tissu résidentiel dense des grandes ZAC (post 80)
- Habitat pavillonnaire
- Cités jardins

### Les tissus constitués et centres anciens patrimoniaux

L'identification des tissus constitués répond à la nécessité de mieux caractériser, sur le territoire de Plaines Communes, un certain nombre de secteurs « de caractère », présentant une certaine homogénéité urbaine, et qui font souvent l'objet d'un fort processus de renouvellement urbain ou de rénovation du bâti.



 Tissu constitué (bâtiments > ou < à R+4)

Ces tissus constitués présentent un parcellaire relativement homogène et une nette spécificité dans le rapport d'échelle entre bâti et espace public. Bien qu'ils ne représentent que 7 % du territoire, ils sont fortement lisibles dans le paysage. Ils sont aujourd'hui assimilables aux tissus hérités des centres et bourgs anciens (cf. 1.1 ci-dessus) et à leurs extensions du 19<sup>ème</sup> et du début du 20<sup>ème</sup> siècle sous forme de faubourgs résidentiels intégrant parfois des bâtiments d'origine rurale et des activités économiques, notamment le long des voies historiques.

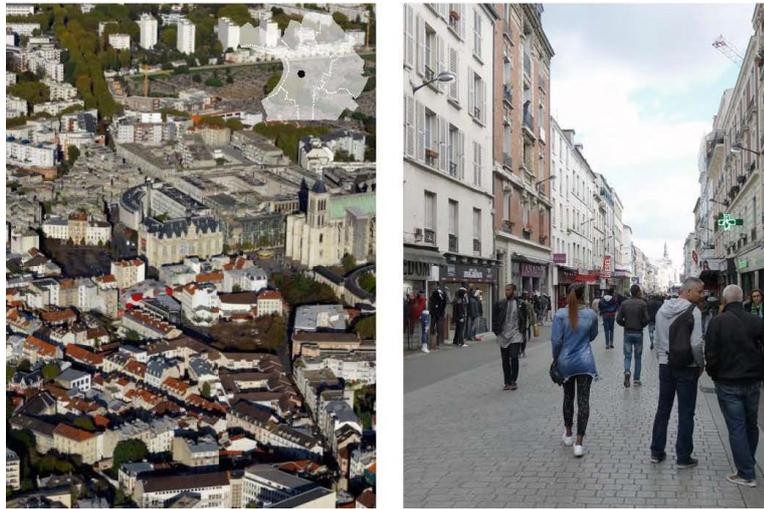
Ces tissus constitués assurent aussi une fonction de catalyseur de vie urbaine et une contribution à l'animation urbaine, liée à l'échelle domestique des espaces publics et à la présence de pieds d'immeubles animés et d'activités économiques.

Ils constituent aussi un apport au patrimoine urbain dans un territoire à l'urbanisation récente, quand bien même leur valeur esthétique ou patrimoniale intrinsèque n'est pas toujours évidente.

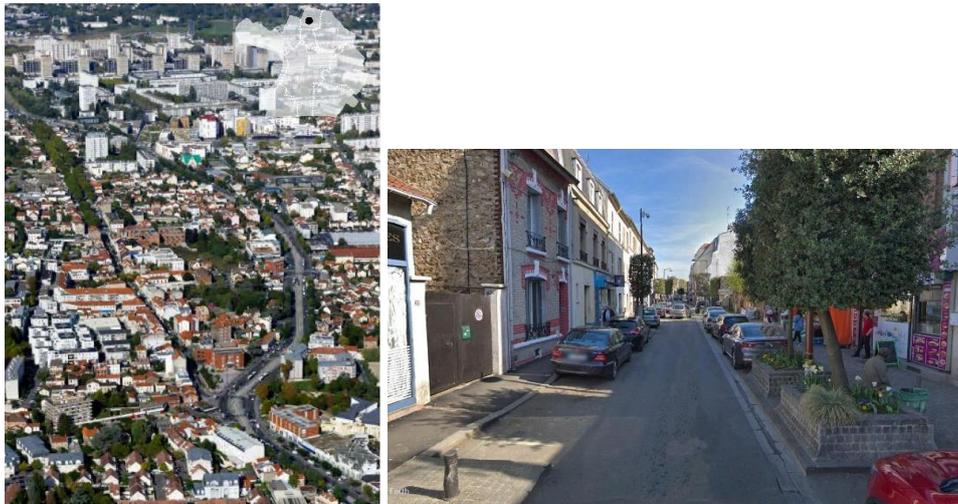
A Plaines Communes, les tissus constitués intègrent généralement peu d'espaces verts.

Ils intègrent de nombreuses opérations plus récentes qui témoignent de leur renouvellement continu mais aussi de leur fragilité. Ces opérations sont parfois liées à des interventions sur des îlots ou des immeubles dégradés. Lorsqu'elles procèdent d'un remembrement foncier, ces nouvelles opérations induisent souvent un changement d'échelle parcellaire et morphologique, en rupture avec la cohérence globale du tissu.

Ces tissus constituent un facteur de cohérence et une échelle urbaine intéressants dans un territoire aussi diversifié que celui de Plaines Communes.

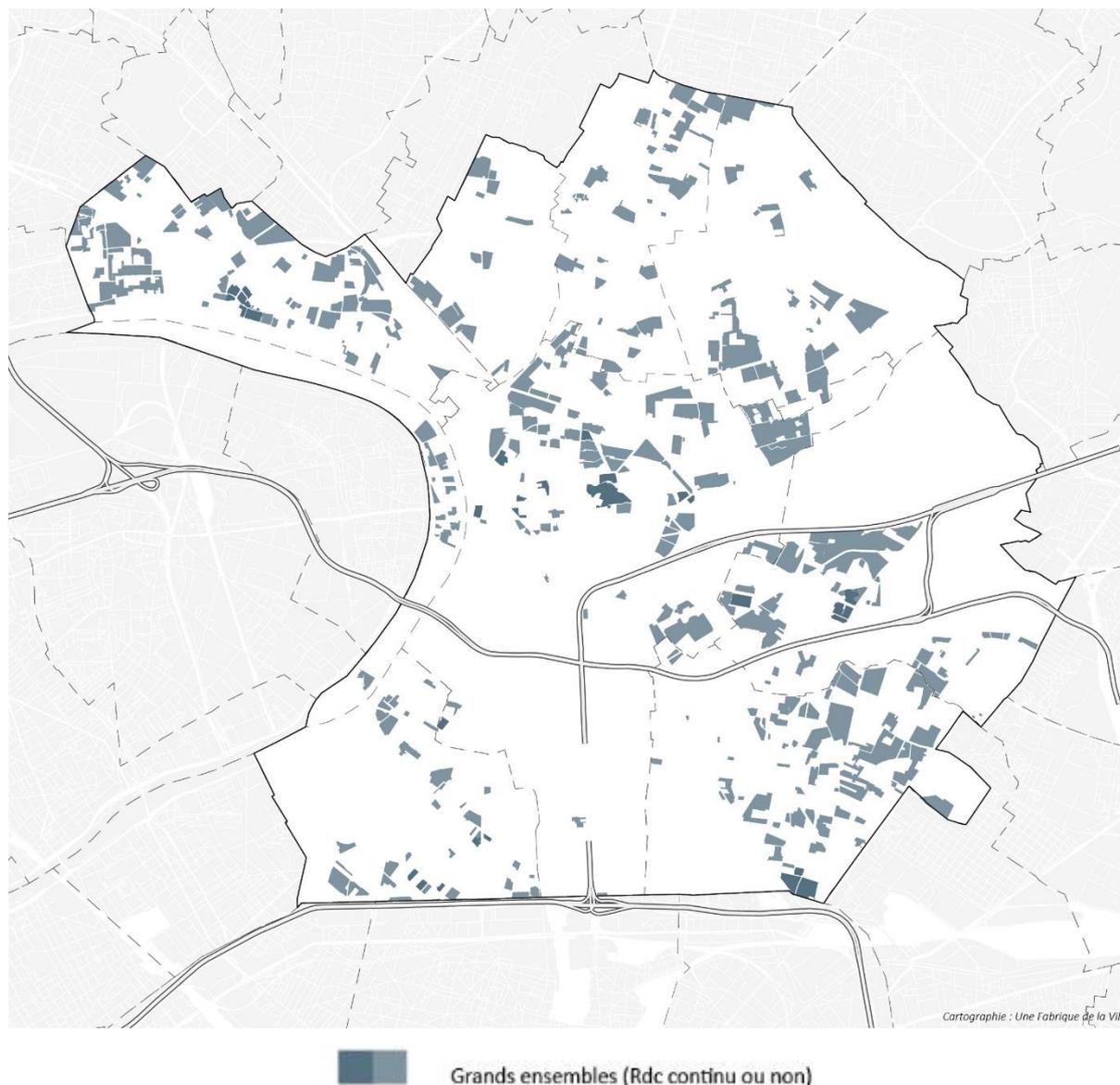


Centre-ville de Saint-Denis



Centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine

## Les grands ensembles



Les grands ensembles marquent une période singulière du développement de Plaines Commune, de 1945 au début des années 1980. Les principes urbains et architecturaux en vigueur à cette époque ont marqué le paysage urbain du territoire, du fait de la dimension sans précédent de ces opérations d'aménagement comme du gabarit des constructions réalisées.

Les grands ensembles sont très présents sur l'ensemble du territoire : ils représentent 11 % de la surface du territoire (hors voiries et espaces publics), soit un tiers du foncier dédié à l'habitat.

Les grands ensembles sont particulièrement présents dans les parties Nord et Est du territoire, où ils ont fait l'objet de très vastes opérations d'ensemble (entre autres : les 4000 à La Courneuve, le Clos Saint-Lazare à Stains, les quartiers Floréal ou Franc-Moisin à Saint-Denis, Orgemont à Epinay-sur-Seine, Renaudie à Villetaneuse...).

Ces quartiers sont très majoritairement constitués de logements locatifs sociaux et sont les résultantes d'une forte demande sociale et d'un impératif initial de relogement des populations. Ils se caractérisent la plupart du temps par la présence d'équipements publics et de commerces, ces derniers nécessitant parfois des actions de revitalisation intégrées aux projets de rénovation urbaine.

Les grands ensembles de Plaines Communes présentent une grande diversité urbaine, architecturale et paysagère. Plusieurs d'entre eux ont reçu le label « Architecture Contemporaine Remarquable<sup>98</sup> », attribué aux ensembles architecturaux, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. Depuis les années 1990 ils font l'objet d'importants programmes de rénovation, en particulier dans le cadre du programme national de renouvellement urbain (PNRU).



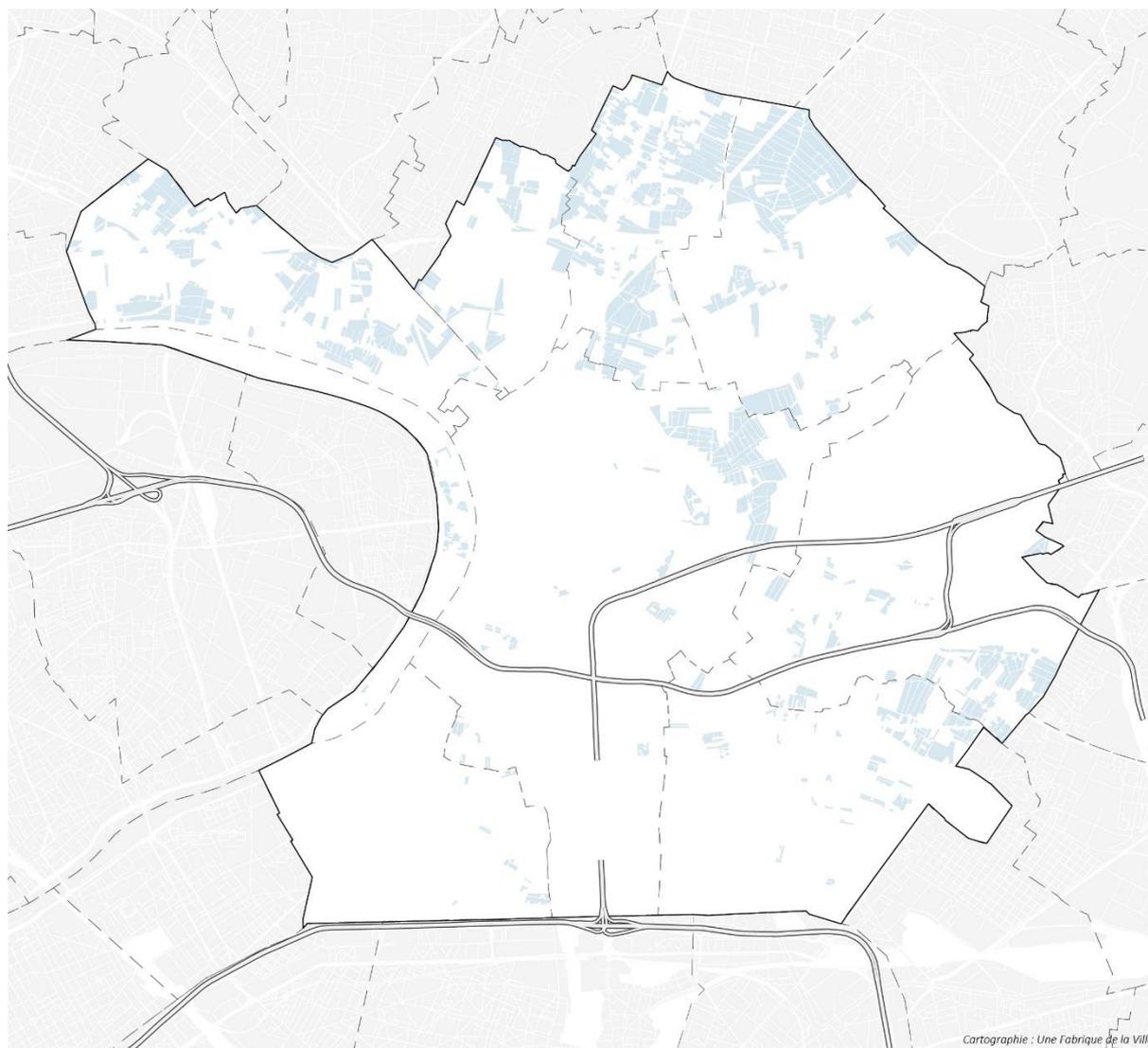
Centre-ville d'Epinay-sur-Seine



La Courneuve, quartier des 4000

<sup>98</sup> Anciennement label Patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle. Il sélectionne les ensembles selon la singularité de l'œuvre, le caractère innovant de la conception architecturale, la notoriété de l'œuvre, l'exemplarité de l'œuvre dans la participation à une politique publique, la valeur manifeste de l'œuvre en raison de son appartenance à un mouvement architectural ou d'idées, l'appartenance à un ensemble dont l'auteur fait l'objet d'une reconnaissance. L'attribution de ce label oblige désormais le propriétaire à informer le préfet de région de toute modification ou travaux sur le bien labellisé.

## Les quartiers pavillonnaires



Cartographie : Une Fabrique de la Ville

L'habitat individuel est très présent à Plaine Commune, quoique diversement réparti sur le territoire. Il représente 11 % du territoire intercommunal, soit un tiers des fonciers dédiés à l'habitat et autant que les grands ensembles.

L'habitat pavillonnaire est particulièrement présent dans la partie nord du territoire, sous la forme de vastes quartiers (à Pierrefitte, Stains, La Courneuve, Epinay-sur-Seine), et dans le reste du territoire sous la forme d'ensembles de dimensions plus petites. Il s'est principalement développé dans l'entre-deux-guerres sous forme de lotissements issus sur de terres agricoles, découpées en parties égales pour la construction de maisons individuelles revendues à des particuliers. On recense également quelques cas rares de lotissements plus récents.

Les parcelles des lotissements de Plaine Commune sont de taille modeste, généralement comprises entre 200 et 450 m<sup>2</sup> selon les quartiers, parfois moins dans le cas de divisions parcellaires ultérieures. Le bâti ainsi que le traitement des clôtures est hétérogène et a pu faire l'objet de modifications ou extensions successives.

L'espace public y est réduit à une simple fonction de desserte des parcelles, ces dernières disposant de jardins plantés. Certains quartiers, comme celui de L'Avenir à Stains et Pierrefitte, présentent toutefois des alignements d'arbres qui leur confèrent une belle qualité paysagère.

On relève dans ces quartiers de nombreux cas de division parcellaire et de division de logement. Ce point est développé dans la partie relative aux dynamiques de mutation ci-après.

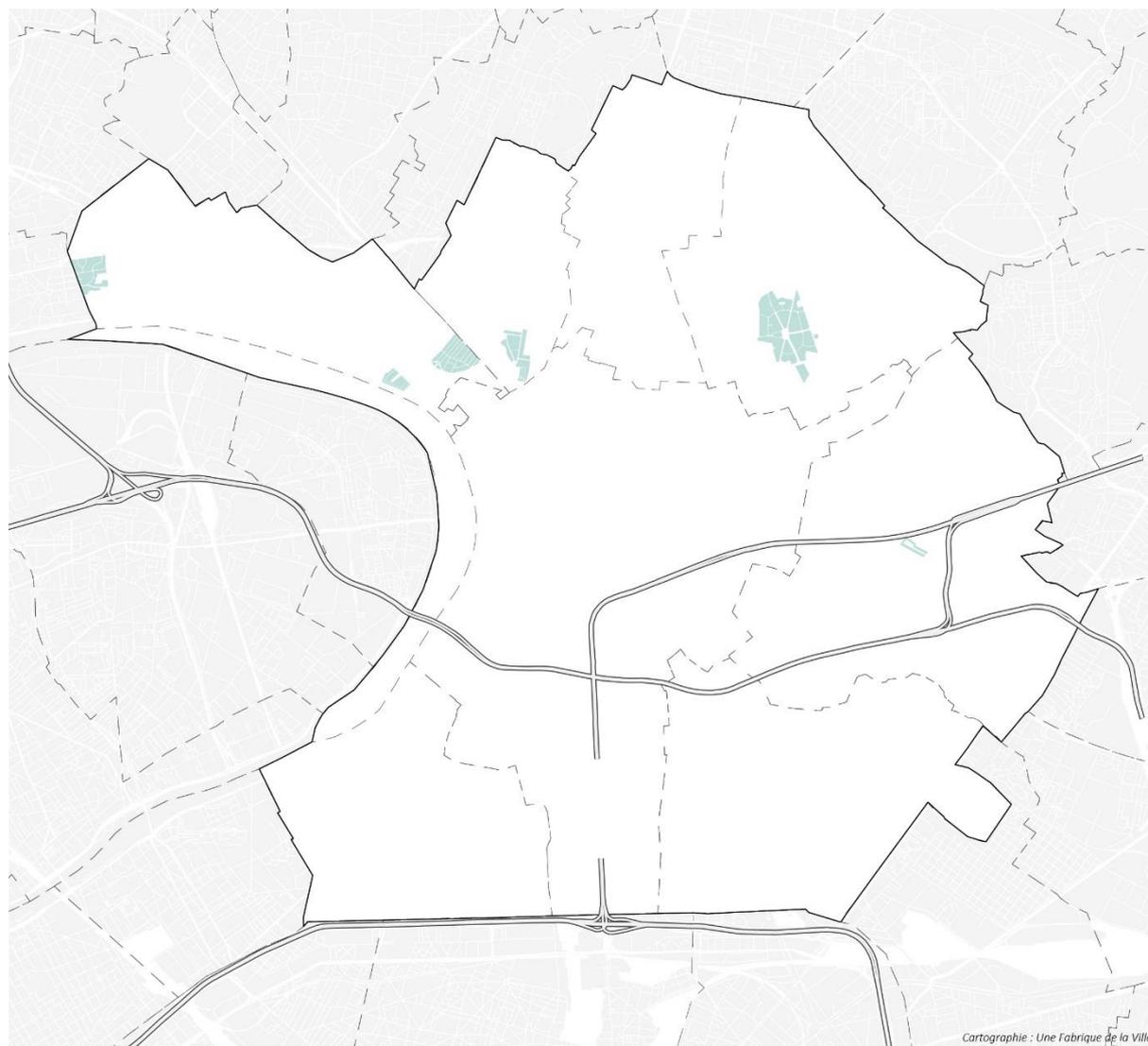


Stains, quartier de l'Avenir



Limite communale entre Aubervilliers et La Courneuve

## Les cités jardins

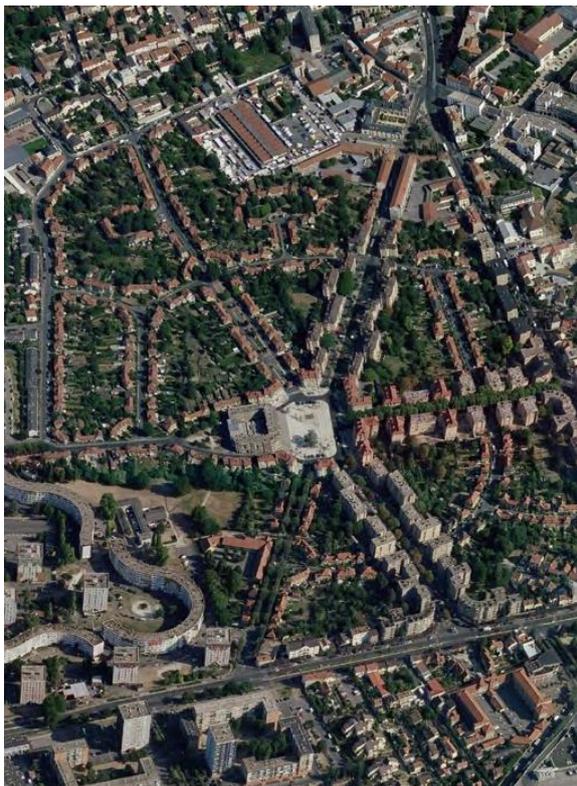


Cartographie : Une Fabrique de la Ville

Plaines Communes compte six cités jardins : Orgemont, Blumenthal et Chacun chez soi à Epinay-sur-Seine, Saint-Vincent de Paul à Villetaneuse, Cité-jardin de Stains et Albert 1er à la Courneuve.

Leur construction a débuté après la première Guerre Mondiale. Cette forme de lotissement, conçue à partir d'une volonté de promouvoir la qualité de vie des habitants et ouvriers, présente la particularité d'un ordonnancement urbain très fort où les habitations et la voirie s'intègrent aux espaces verts publics ou privés. L'homogénéité architecturale est forte.

La plus emblématique est la cité-jardin de Stains, site inscrit aux monuments historiques. Sur le reste du territoire de Plaines Communes, chaque cité est conçue sur des principes semblables, tout en étant de dimension et de qualité très variables.

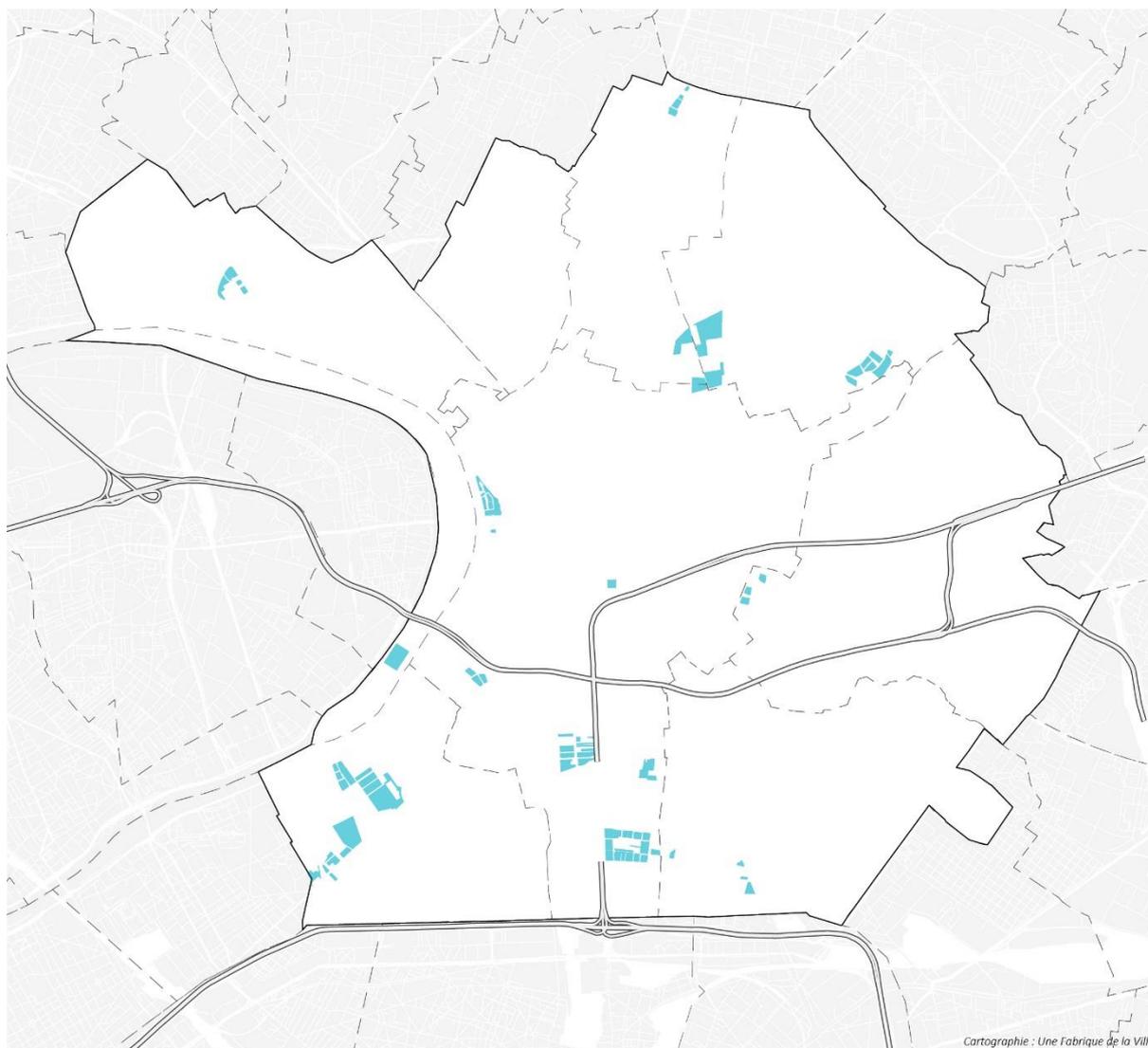


Cité-jardin de Stains



Cité-jardin Blumenthal à Epinay-sur-Seine

## Les secteurs d'aménagement des années 1990 à 2010



Depuis les années 1990 sont développées sur le territoire de vastes opérations d'aménagement, généralement réalisées dans le cadre d'opérations publiques (ZAC). Ces opérations sont constitutives de nouveaux tissus urbains denses, majoritairement résidentiels.

Ces opérations sont le plus souvent réalisées dans le cadre du renouvellement d'anciennes d'activités économiques, majoritairement dans la partie Sud du territoire (ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine, ZAC Nozal-Front Populaire à Saint-Denis et Aubervilliers...). Elles sont marquées par un retour à une conception plus traditionnelle du parcellaire en rupture avec la période des grands ensembles, en utilisant souvent l'îlot comme unité de base. Elles sont également caractérisées par la recherche d'une cohérence urbaine d'ensemble tout en favorisant une plus grande diversité architecturale. Densité, attention portée à l'espace public, prise en compte des questions environnementales, recherche d'une mixité fonctionnelle et sociale, guident leur conception.

Ces secteurs représentent, en 2017, 5 % des tissus à dominante résidentielle de Plaines Communes. Cette part devrait évoluer dans le futur avec la poursuite des projets d'aménagement programmés.

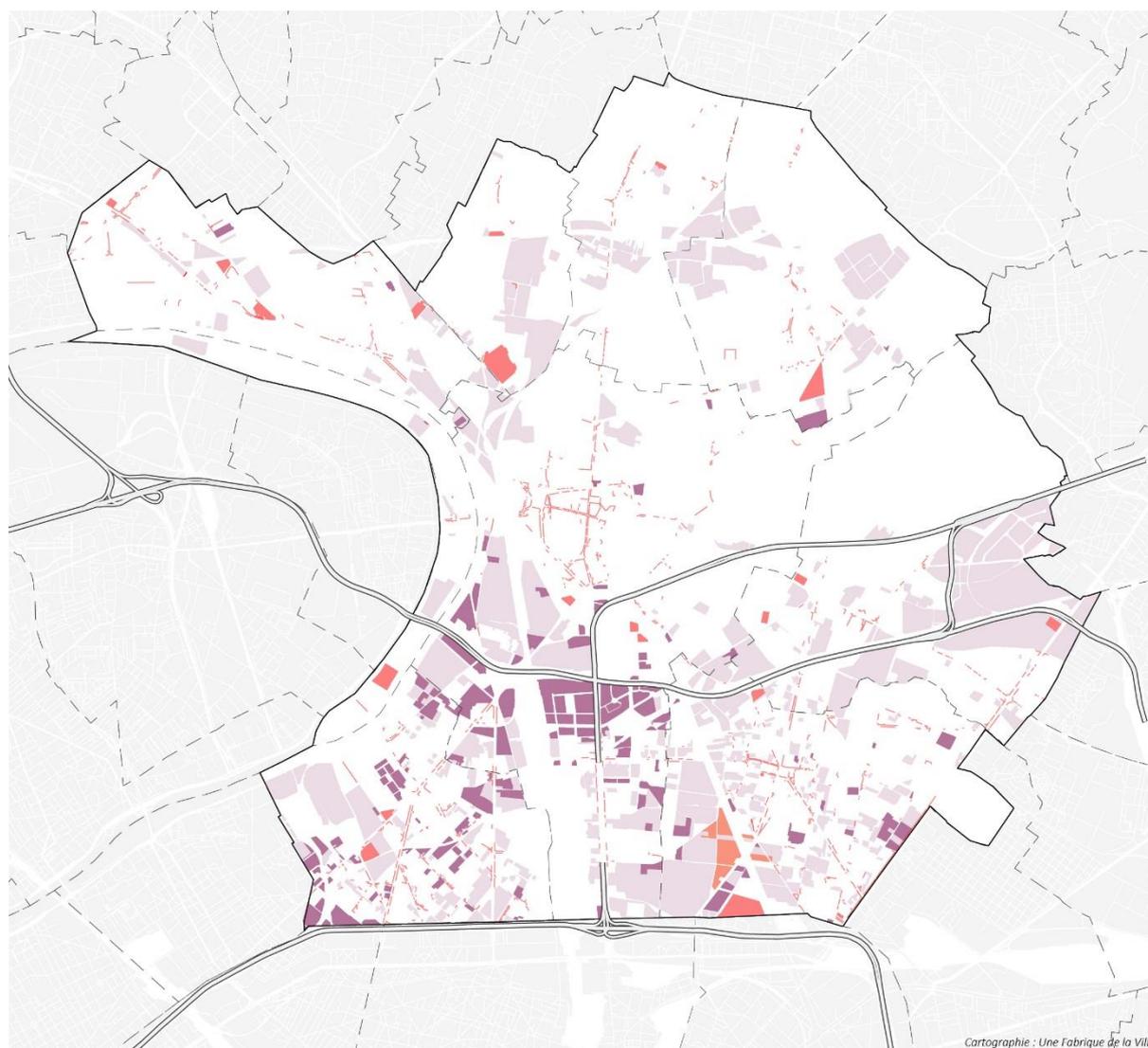


ZAC Nozal-Front Populaire à Aubervilliers et Saint-Denis



ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine

### 3.1.3 Les tissus à dominante d'activités économiques

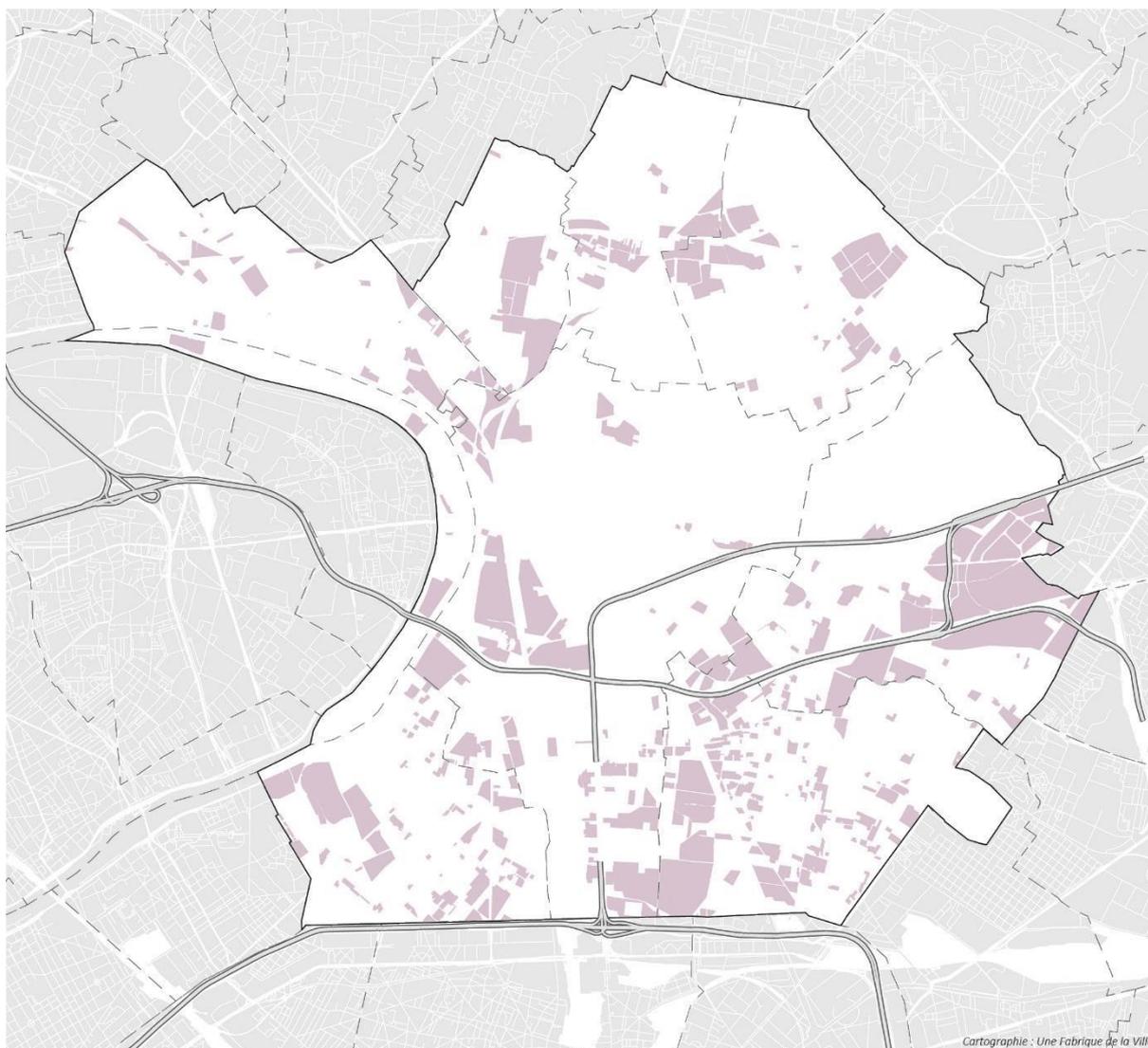


Cartographie : Une Fabrique de la Ville

#### TISSUS A DOMINANTE D'ACTIVITES ECONOMIQUE

- Espace d'activité à dominante de bureaux
- Espace d'activité à dominante d'industrie, d'artisanat, service
- Grandes entreprises commerciales
- Commerce de gros
- Artères commerçantes

## Les zones d'activités économiques industrielles, artisanales et de service



Les activités économiques productives, non tertiaires et non commerciales (artisanat, industries) occupent en 2017 16 % du territoire de Plaine Commune. Cela témoigne d'une tradition économique toujours forte autour de ces activités. On distingue :

- **Les tissus de zones d'activités**

Les zones d'activités économiques sont de taille variable et plus ou moins organisées sur le plan urbain. Elles sont présentes sur l'ensemble du territoire, particulièrement le long des axes autoroutiers, ferrés et fluviaux. L'implantation de ces activités est stratégique : elle privilégie une logique fonctionnelle et rationnelle, adaptée au transport des marchandises. Le bâti est hétérogène en fonction de l'époque de construction, de la nature des activités présentes et du caractère plus ou moins structuré de la ZAE. La qualité des espaces publics et l'état de la voirie sont très variables.

Dans les ZAE récentes, les développements privilégient le plus souvent des formats fonctionnels, économes et modulables. Le bâti est très horizontal, parfois à R+1 pour les opérations intégrant une part de bureaux en étage. L'implantation du bâti se fait au centre de la parcelle, avec en périphérie l'ensemble des espaces logistiques et de stationnement. Le parcellaire est défini selon une logique d'opportunité : il s'adapte à la taille des preneurs.

L'enjeu pour ces zones d'activités est de veiller à leur insertion urbaine, au bon traitement de leurs franges et d'y insérer, le cas échéant, davantage de mixité fonctionnelle.

On trouve principalement ces zones d'activités :

- Dans le secteur de La Plaine Saint-Denis au Sud du territoire (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Aubervilliers), anciennement « plus grande zone industrielle d'Europe » en forte mutation depuis l'époque la désindustrialisation puis le démarrage du renouvellement de ce secteur<sup>99</sup>, et notamment au sein du parc EMGP (Entrepôts et Magasins Généraux de Paris) entre Saint-Denis et Aubervilliers ;
- Dans la partie Nord du territoire sous la forme de zones d'activités monofonctionnelles parfois récentes : ZA Jean Mermoz à La Courneuve, La Cerisaie et Bois Moussay à Stains, Pierrefitte 2, Villetaneuse... La qualité des espaces publics est très variable. Ces zones sont pour certaines situées à proximité de la grande ceinture ferroviaire, sans que cette possibilité soit à ce jour exploitée à des fins logistiques<sup>100</sup>. En revanche leur accessibilité par les transports collectifs a évolué en 2017 avec la mise en service de la ligne T11 Express.
- Sur l'ensemble du territoire sous la forme de zones d'activités de plus petite taille cohabitant plus fortement avec d'autres types de tissus urbains (ZA du Rateau à La Courneuve, Saint-Léger à Stains, Pressensé à la jonction de Saint-Denis, La Courneuve et Aubervilliers...). Les parcelles y sont plus compactes et un alignement sur la voie principale est parfois demandé.

#### • Les activités économiques dans les tissus mixtes

De nombreuses parcelles d'activités économiques sont imbriquées dans des tissus constitués à dominante résidentielle. Ces tissus mixtes sont très caractéristiques du Sud de Plaines Commune et en particulier des centres-villes d'Aubervilliers et de Saint-Ouen-sur-Seine, et d'une partie de La Courneuve.

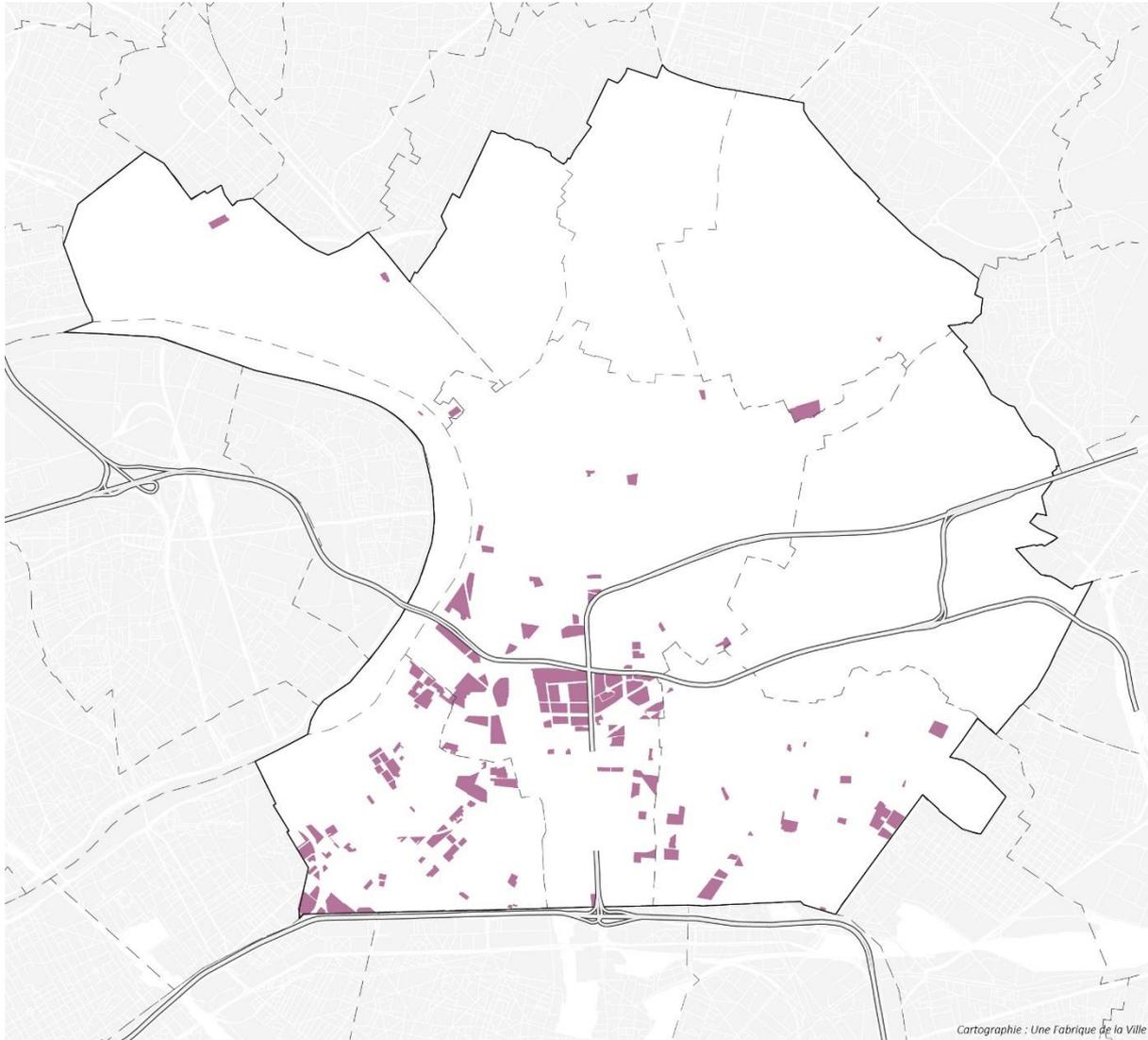


Zone d'activités Mermoz à La Courneuve

<sup>99</sup> Voir partie IV.4 « Une puissante dynamique de transformation urbaine »

<sup>100</sup> Voir chapitre III du diagnostic « Les mobilités et déplacements »

### Les tissus à dominante tertiaire



Cartographie : Une Fabrique de la Ville

Les tissus d'activités économiques à dominante tertiaire sont très fortement concentrés dans la partie Sud de Plaine Commune et en particulier sur le secteur de La Plaine à Saint-Denis à proximité des deux gares RER (ZAC du Cornillon, ZAC Landy Pleyel), mais aussi à Saint-Ouen-sur-Seine à proximité de Paris et sur la ZAC des Docks, et dans la ZAC Canal au Sud d'Aubervilliers. Ces aménagements, initiés dans les années 1990 avec le plan Hippodamos pour le renouvellement de La Plaine, se poursuivent encore aujourd'hui. Ils sont l'un des leviers du développement économique récent de Plaine Commune et ce secteur s'est progressivement affirmé comme un pôle tertiaire métropolitain majeur. Les bureaux ne représentent toutefois, en 2017, que 4 % du territoire de Plaine Commune, ces activités occupant toutefois beaucoup plus densément la parcelle que ne le font les activités non tertiaires.

Ils prennent la forme de quartiers de bureaux relativement unitaires dont les gabarits et l'écriture architecturale caractérisent leurs périodes de construction respectives. L'implantation de grands comptes dans des programmes tertiaires imposants et introvertis, ou campus, a contribué à rendre certaines parties de ces quartiers peu perméables et relativement uniformes. Leur insertion urbaine doit être améliorée.

Malgré la présence de pôles de transports collectifs majeurs et la proximité des autoroutes, la desserte automobile de ces secteurs demeure problématique en raison de leur insertion dans un tissu urbain aux infrastructures déjà saturées, et de la forte motorisation des salariés non-résidents du territoire.



Quartier du Landy à Saint-Denis

## Le commerce de gros

Implantée principalement à Aubervilliers dans le triangle formé par le canal Saint-Denis, l'avenue des magasins généraux et la rue Waldeck Rochet, l'activité de commerce de gros forme un ensemble urbain singulier, voisin du canal et des projets de la ZAC Nozal-Front Populaire et du Campus Condorcet. Ce secteur résulte de l'appropriation progressive de bâtiments d'activités préexistants par les grossistes, notamment textiles. Plus récemment, des programmes neufs, parfois plus denses et en étages, ont été développés, tels le CIFA et le Fashion Center. L'activité engendre des flux importants, liés à la logistique et à la clientèle, dans un secteur où le dimensionnement et la fonctionnalité des espaces publics ne semblent pas toujours adaptés et occasionnent des conflits d'usages.

Les lieux de stockage du commerce de gros se décalent ces dernières années au nord du territoire, notamment dans la ZAE Mermoz à La Courneuve.

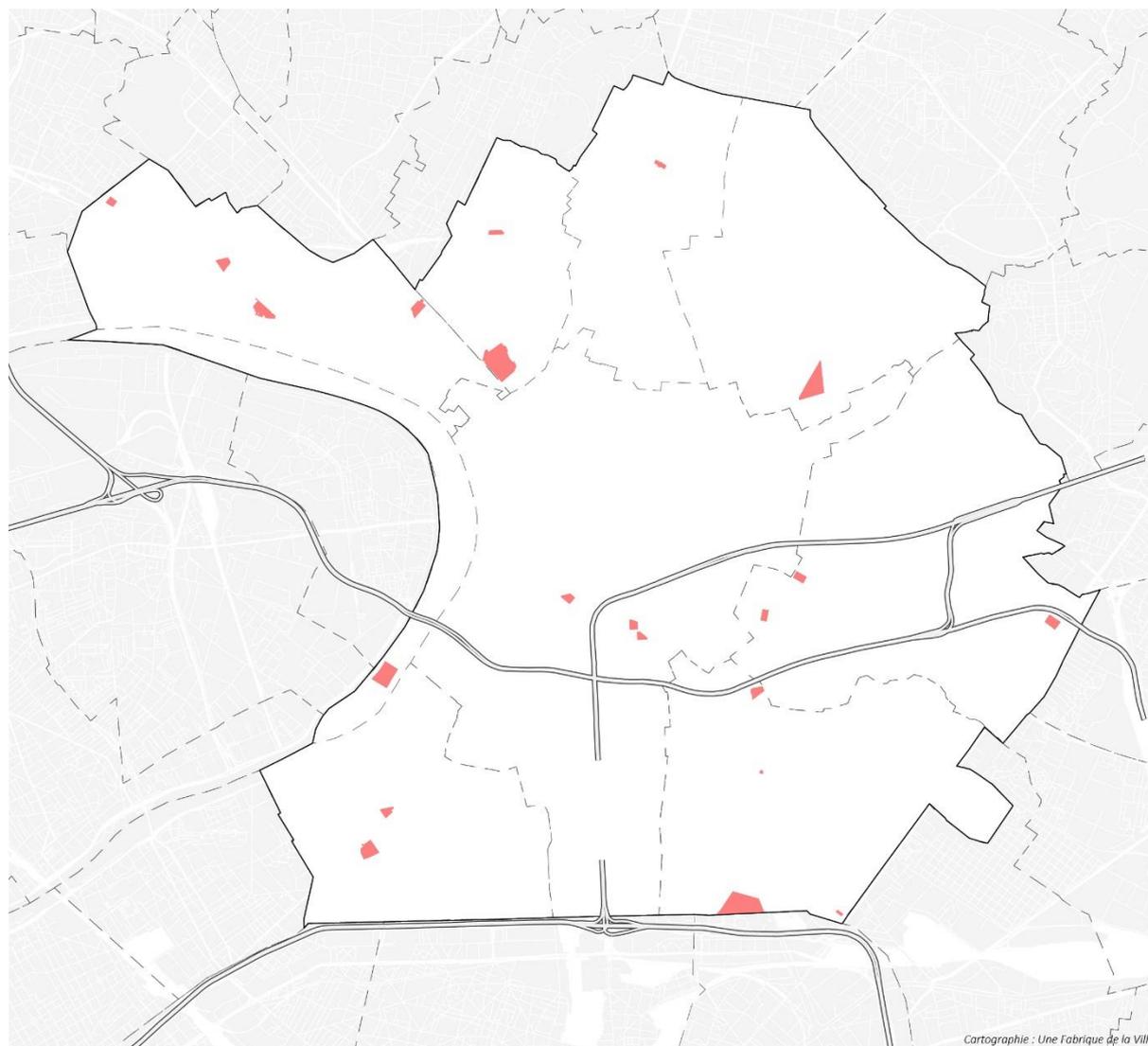


Commerce de gros



Quartier des grossistes à Aubervilliers

## Les grandes emprises commerciales



Plaines Communes ne comporte pas de zone commerciale à proprement parler, au sens où il n'existe pas sur le territoire de vaste zone d'activité commerciale comme on peut en trouver dans le périurbain.

Implantées le long des principaux axes routiers du territoire, les grandes emprises commerciales du territoire de Plaines Communes ne sont donc pas constitutives d'un tissu urbain à proprement parler. Pour autant, elles marquent fortement le paysage. Elles sont généralement composées d'un bâtiment principal en milieu de parcelle et d'une nappe de stationnement. Dans le cadre d'opérations plus récentes, ce format tend à évoluer vers des formats plus compacts pouvant intégrer un parc de stationnement en ouvrage, comme par exemple le long de l'ex RN2 à La Courneuve.

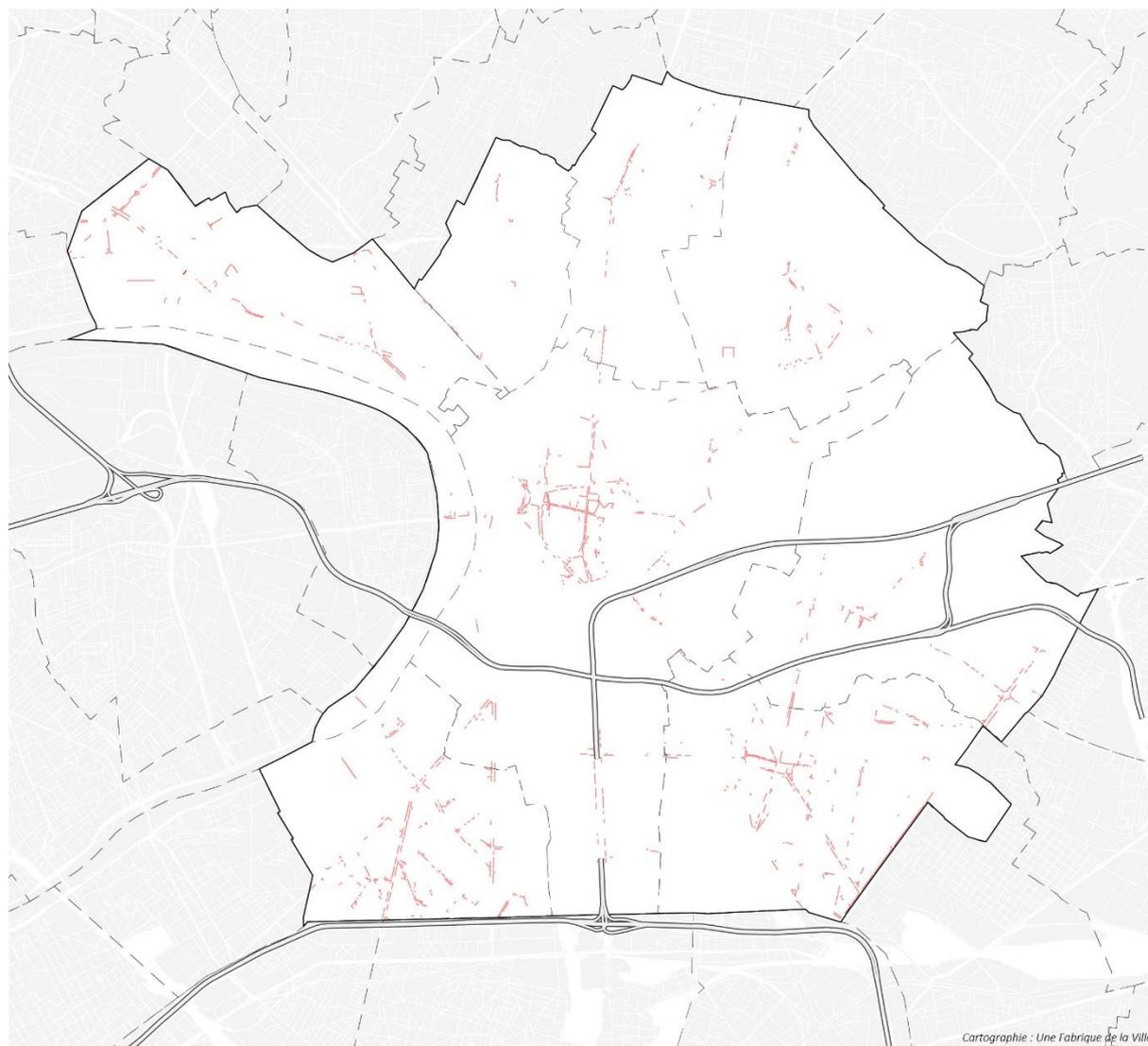


Centre commercial Le Globe à Stains



Centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers

## Les artères commerciales

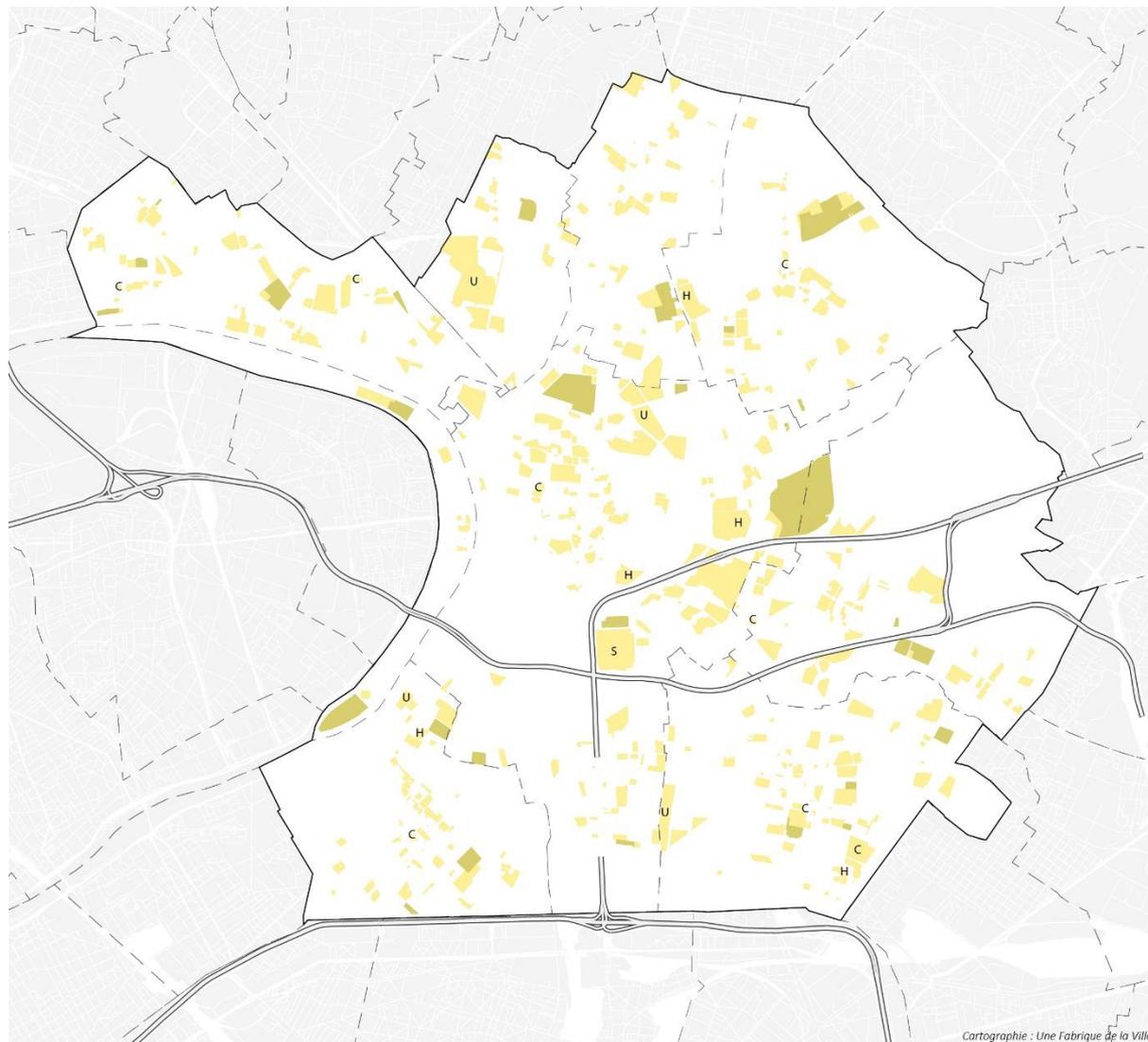


Les artères commerciales de Plaines Communes ne constituent pas à proprement parler une catégorie de tissu urbain, bien qu'elles jouent un rôle essentiel dans l'animation commerciale et économique du territoire. Elles sont repérées ici afin de compléter les informations relatives aux différents types de tissus urbains à vocation économique.

Les éléments de diagnostic relatifs au commerce sont développés dans le chapitre du diagnostic consacré à l'économie.

### 3.1.4 Les équipements publics

Les emprises dédiées aux équipements publics représentent près de 9 % du territoire. Cette part importante est liée notamment à la présence de quelques équipements sportifs et universitaires de grande envergure. Ce point est développé dans la partie du diagnostic relative aux équipements publics.



#### EQUIPEMENTS PUBLICS

- Equipements publics
- U C H S** Classement des équipements (universitaire, culturel, hospitalier, stade de France)
- Terrains de sports



Le stade de France depuis le centre-ville de Saint-Denis.



Vue sur l'université depuis la gare Villetaneuse-Université du T11 Express.

### 3.2 Juxtapositions et contrastes : une diversité d'échelles et d'époques

Les tissus urbains présentés ci-avant sont frappants par leur diversité, mais également par les nombreux contrastes et variations d'échelles entre tissus urbains voisins. **Cet effet de juxtaposition contribue également à faire de Plaine Commune une « mosaïque urbaine »**, avec des identités de quartiers parfois très singulières. Façonnant le paysage du territoire, on observe des contrastes entre les échelles des bâtiments, des modes d'habiter divers, des secteurs de jonction entre des « plaques urbaines » et des réseaux viaires aux organisations diverses. C'est le cas par exemple dans les secteurs de transition entre grands ensembles et tissus pavillonnaires. Cette richesse et cette diversité des différents types de tissus urbains est une caractéristique essentielle du territoire de Plaine Commune.



Epinay-sur-Seine



Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine



Stains, Les Tartres

### 3.3 Des modèles urbains différenciés au Nord et au Sud de Plaine Commune

L'urbanisation rapide du territoire de Plaine Commune au cours du vingtième siècle ne s'est pas faite manière uniforme. Elle a contribué à façonner des contrastes forts entre les différentes parties du territoire et parfois à les « spécialiser » dans certaines fonctions urbaines.

#### 3.3.1 Des tissus urbains inégalement répartis : un Sud plus mixte, un Nord plus résidentiel

La répartition des tissus urbains est particulièrement contrastée entre les parties Nord et Sud du territoire. Au vu de l'analyse des morphologies et des tissus urbains, on peut positionner cette limite Nord/Sud au niveau de l'autoroute A86, la vaste partie « Nord » ainsi délimitée représentant environ les deux tiers du territoire intercommunal.

La diversité des tissus urbains est grande sur l'ensemble du territoire. Plus mixtes et imbriqués au Sud, ils se trouvent au Nord souvent juxtaposés par grandes plaques monofonctionnelles, comme le montre la carte d'analyse des tissus urbains : vastes quartiers pavillonnaires, centres villes plus denses, grands ensembles, espaces ouverts...

La partie de Plaine Commune située au Nord de l'A86 présente en effet **une nette dominante résidentielle** (35 % des terrains contre 25 % au Sud), ainsi que des spécificités dans ce domaine : elle regroupe en effet les trois quarts des tissus de grands ensembles, et 85 % des quartiers pavillonnaires.

En outre, le poids de l'activité économique y est bien moindre : dans la partie Nord du territoire les activités économiques représentent seulement 10 % des surfaces, contre près de 40 % dans la partie située au Sud de l'A86. **La partie de Plaine Commune située au Sud de l'A86 concentre, en 2017, plus de la moitié des terrains dédiés à l'activité économique (hors commerce), et la quasi-totalité des bureaux.**

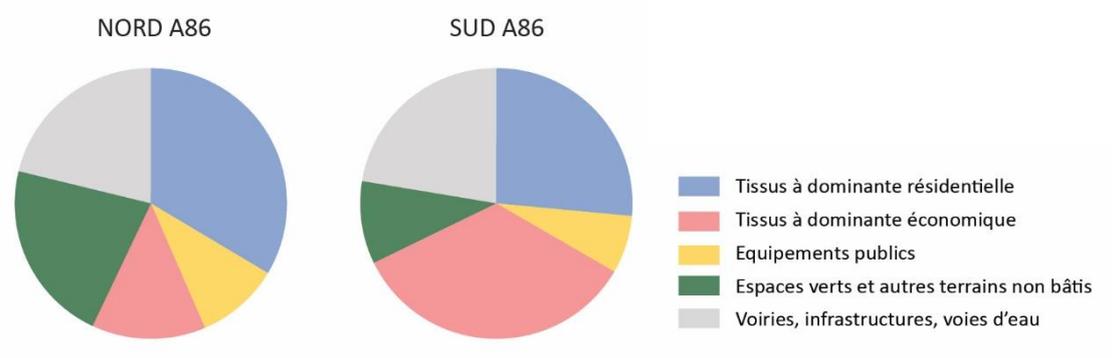
#### 3.3.2 Des espaces de nature plus présents au Nord de Plaine Commune

Le rapport aux espaces de nature est également spécifique: la partie du territoire située au Nord de l'A86 concentre **87 % des surfaces de parcs, jardins et squares de Plaine Commune**, grâce à la présence des trois parcs départementaux et régionaux. La part du territoire dédiée aux espaces verts et terrains non bâtis (hors voiries et infrastructures) est 3 fois supérieure.

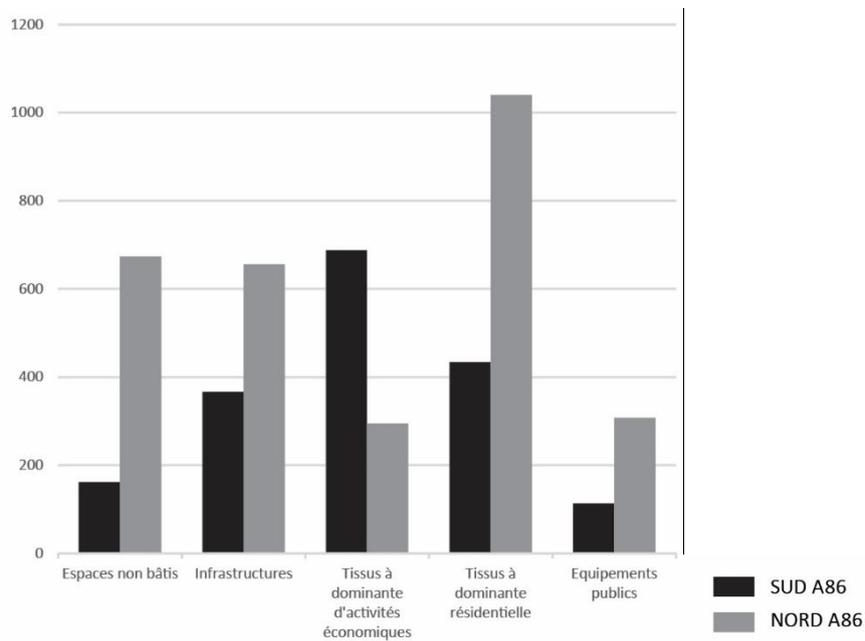
Ces espaces naturels constituent des noyaux de biodiversité et des atouts pour l'adaptation du territoire au changement climatique en même temps que des espaces de respiration et de loisirs précieux pour les habitants. Le chapitre du diagnostic relatif à l'Etat Initial de l'Environnement détaille la répartition des espaces végétalisés sur le territoire et les enjeux de la résistance au changement climatique.

*L'analyse de la quantité et de la répartition des espaces verts et de loisirs, notamment au regard des objectifs du SDRIF, est détaillée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3 du rapport de présentation).*

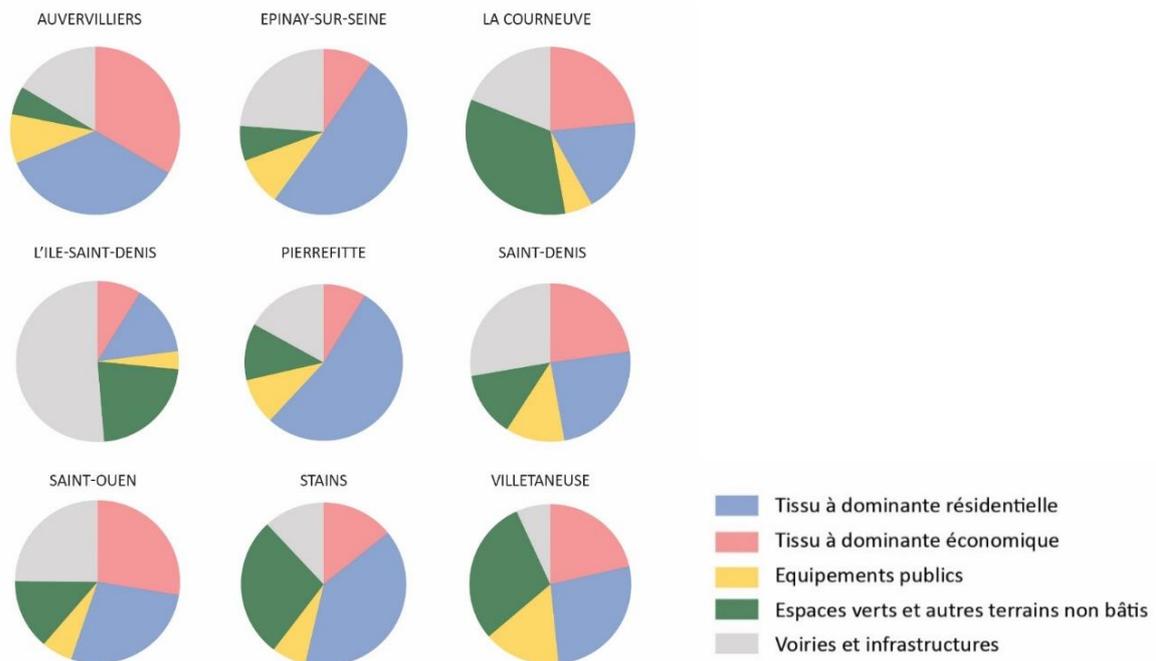
Répartition des principales familles de tissus urbains au Nord et au Sud de l’A86 (en % d’occupation des sols)



Répartition des principales familles de tissus urbains au Nord et au Sud de l’A86 (surfaces en hectares)



### Synthèse de la répartition par commune des principales familles de tissus urbains (en % d'occupation des sols)



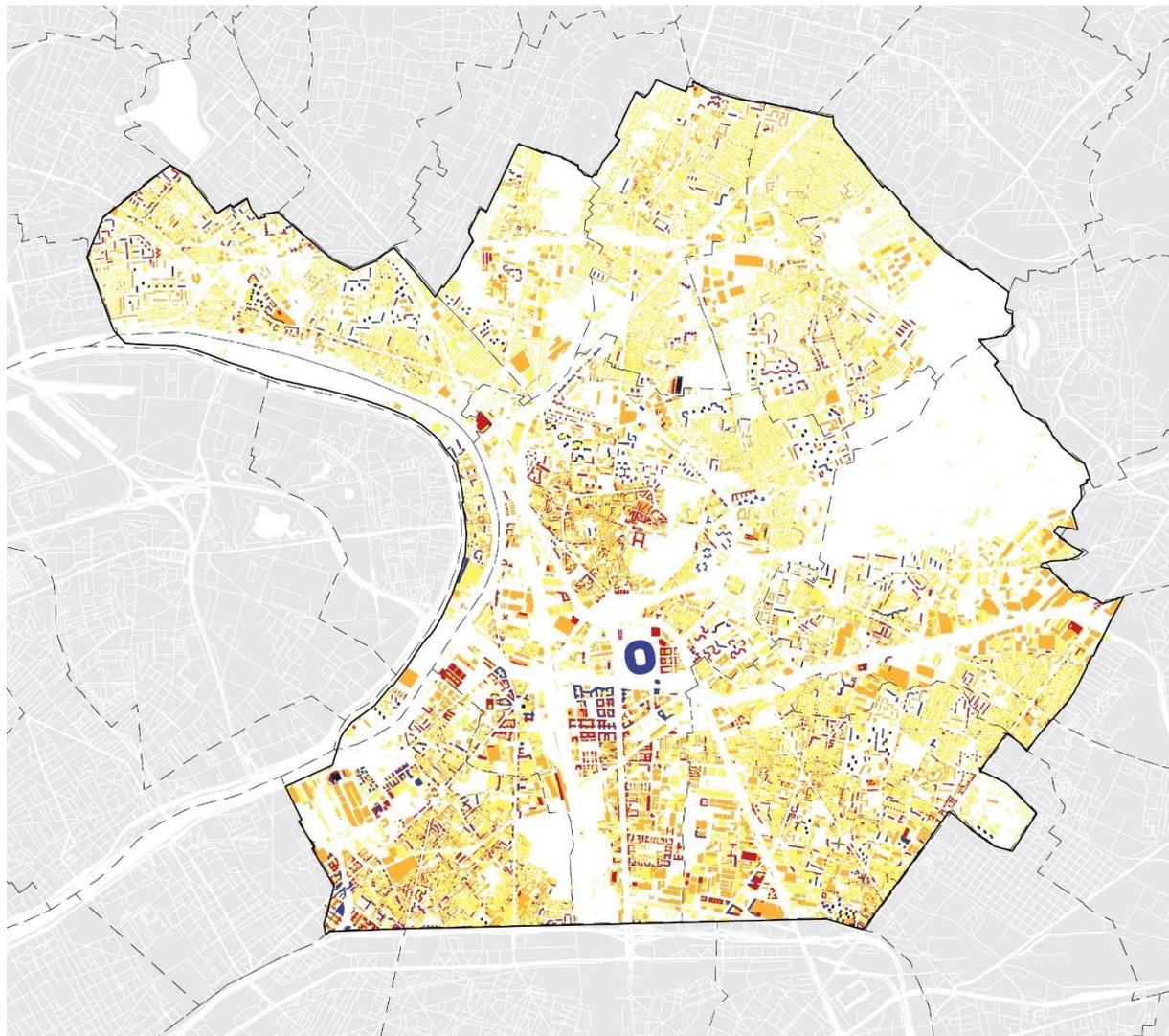
#### 3.3.3 Des densités contrastées au Nord et au Sud du territoire

**L'analyse des hauteurs des bâtiments confirme le contraste morphologique entre le nord et le sud du territoire.** Les hauteurs sont globalement plus importantes au sud, dans les communes limitrophes de Paris : Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine et la partie Sud de Saint-Denis.

La hauteur moyenne des bâtiments à Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis est de respectivement 7 m, 9,5 m et 7,6 m, alors que dans les autres communes du territoire elle est en moyenne de 4,8 mètres (Epinay : 5,8 m, Villetaneuse : 4,7 m, Pierrefitte : 4,6 m, Stains : 4,4 m, Ile-Saint-Denis : 4,9 m).

Ces moyennes communales masquent naturellement les contrastes importants qui existent au sein de chaque commune, et confirment principalement la plus forte présence de l'habitat individuel dans les communes plus éloignées de Paris. Par exemple le quartier de l'Avenir, à Stains, atteint une moyenne de 3,5 mètres seulement.

**Au-delà de cette tendance générale, on relève néanmoins des points plus hauts, répartis sur l'ensemble du territoire.** Ils correspondent principalement aux grands ensembles, aux opérations d'aménagement récentes ou à des points hauts ponctuels. Par exemple, la ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis atteint une moyenne des hauteurs bâties de 13,3 mètres et le quartier des 4000 à la Courneuve, 12,7 mètres.



**HAUTEURS DES BÂTIMENTS**



**Cartographie : Une Fabrique de la Ville**

Source : Données photogrammétriques Plaines Commune, 2017

Les emprises au sol des bâtiments sont également plus importantes au sud du territoire, principalement en raison de la présence de centres urbains plus denses et de grandes parcelles d'activités économiques fortement bâties. Les centres de Saint-Ouen-sur-Seine, Aubervilliers et Saint-Denis témoignent d'une artificialisation importante de leurs sols, en particulier sur les parcelles de petite dimension. On note par exemple, dans les centres-villes d'Aubervilliers et de Saint-Ouen-sur-Seine, un coefficient d'emprise<sup>101</sup> moyen supérieur à 55 % et 65 % respectivement.

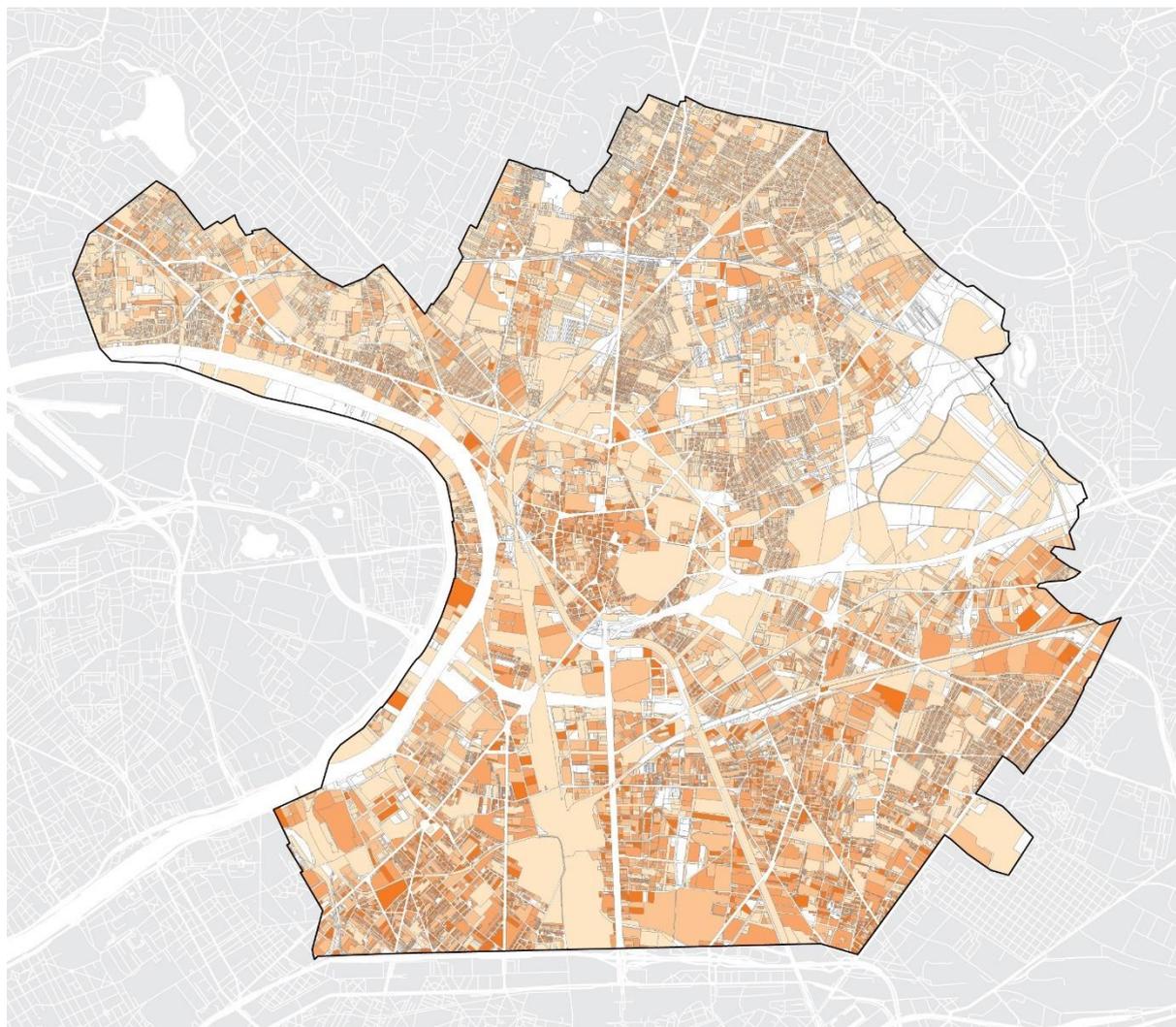
Dans les grands quartiers pavillonnaires, comme dans le quartier de l'Avenir à Stains, le coefficient d'emprise moyen est de 31 % environ.

A l'inverse, on identifie clairement les parcelles des grands ensembles du territoire, caractérisées par une faible emprise au sol des bâtiments et un parcellaire extensif. Dans le quartier des Francs-Moisins à Saint-Denis, l'emprise au sol moyenne des bâtiments est de 20 % seulement.

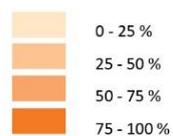
Les grandes zones d'activités économiques présentent généralement une emprise au sol des bâtiments élevée, y compris dans les vastes ZAE du Nord de Plaines Communes. Par exemple, la moyenne des emprises au sol des parcelles bâties de la ZAE Mermoz à La Courneuve est de 42 %.

---

<sup>101</sup> Le coefficient d'emprise est le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la taille de la parcelle. Les données sont celles du cadastre, consulté en 2017.



**COEFFICIENT D'EMPRISE**



**Cartographie : Une Fabrique de la Ville.**

Source : Données cadastrales Plaines Commune 2017

## 4 UNE PUISSANTE DYNAMIQUE DE TRANSFORMATION URBAINE

### 4.1 Un territoire de renouvellement urbain – bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

*Les données présentées ici sont issues d'une méthode d'analyse ad hoc, basée sur le croisement du MOS, des orthophotos aériennes et du cadastre. Cette méthode vise à analyser de façon contextuelle la nature spécifique des espaces à caractère naturel ou agricole du territoire de Plaine Commune. La méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 5.1.1 de la Justification des choix (document n°1-6 du rapport de présentation).*

*La présente analyse est donc distincte de l'analyse normalisée basée strictement sur l'exploitation des données du MOS, développée dans la partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement (document n°1-3) et qui vise notamment à apprécier les caractéristiques du territoire au regard des objectifs quantitatifs du SDRIF.*

Le territoire de Plaine Commune est urbanisé en quasi-totalité depuis la fin des années 1960 et l'achèvement du développement de l'activité industrielle, des quartiers pavillonnaires et des grands ensembles. En croisant l'analyse du MOS avec le cadastre et les orthophotos 2008 et 2017, il ressort que les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) occupaient en 2017 près de 750 hectares, soit près de **15,7 % du territoire intercommunal**.

Ce résultat, basé sur une méthode d'analyse ad hoc, est convergent avec celui de l'analyse normalisée fondée exclusivement sur le MOS. Cette dernière aboutit à une part d'espaces verts sur le territoire, évaluée à 14 %, soit **15,3 m<sup>2</sup> / habitant**. Ce ratio moyen par habitant est supérieur aux exigences du SDRIF, mais la répartition des surfaces est très inégale selon les communes (voir partie 2.1.3 de l'Etat Initial de l'Environnement – document n°1-3 du rapport de présentation).

**La très grande majorité des projets urbains et immobiliers récents et à venir relèvent désormais d'un processus de renouvellement urbain et de recyclage foncier**, que ce soit dans le cadre d'opérations d'aménagement ou dans le diffus, comme cela est développé plus loin. Le renouvellement urbain des friches a ainsi représenté plus de 120 hectares de terrains redéveloppés entre 2008 et 2017.

**Inversement, et en suivant cette même méthodologie ad hoc, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est logiquement très faible. La part des espaces NAF est restée stable sur 10 ans**, à hauteur de près de 16 % du territoire intercommunal en 2008 comme en 2017. A surface globale constante, on observe toutefois une évolution de la nature de ces espaces. Les espaces agricoles, dont les jardins ouvriers qui en représentent les trois quarts, tendent à se réduire, avec respectivement -9 et -8 hectares sur 10 ans. Les espaces agricoles traditionnels (hors jardins ouvriers) sont particulièrement touchés et ont vu leur surface se réduire de plus de 50 % durant cette période. Dans le même temps, les espaces de parcs urbains et sportifs sont en forte progression (+15 hectares sur 10 ans), notamment du fait de l'aménagement de nouveaux espaces dans le cadre des opérations d'aménagement publiques. **Au global, la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 10 ans est estimée à 3,7 hectares, soit une diminution de 0,5 %.**

## Synthèse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années

	2008		2017		Consommation sur 10 ans	
	Ha	% du territoire	Ha	% du territoire	Ha	%
<b>Parcs urbains et sportifs</b>	<b>560,9</b>	<b>11,8%</b>	<b>574,0</b>	<b>12,1%</b>	<b>13,1</b>	<b>2,3%</b>
Parcs et squares	459,4	9,7%	475,2	10,0%	15,8	3,4%
Terrains de sports	101,5	2,1%	98,8	2,1%	- 2,7	-2,7%
<b>Espaces agricoles</b>	<b>74,0</b>	<b>1,6%</b>	<b>57,2</b>	<b>1,2%</b>	<b>- 16,8</b>	<b>-22,7%</b>
Jardins ouvriers et familiaux	56,9	1,2%	49,0	1,0%	- 7,9	-13,9%
Agriculture (maraichage)	17,1	0,4%	8,2	0,2%	- 8,9	-52,0%
<b>Cimetières</b>	<b>111,5</b>	<b>2,4%</b>	<b>111,5</b>	<b>2,4%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>746,4</b>	<b>15,8%</b>	<b>742,7</b>	<b>15,7%</b>	<b>- 3,7</b>	<b>-0,5%</b>

Données : MOS retraité, cadastre, orthophotos 2008 et 2017. Exploitation : Une Fabrique de la Ville

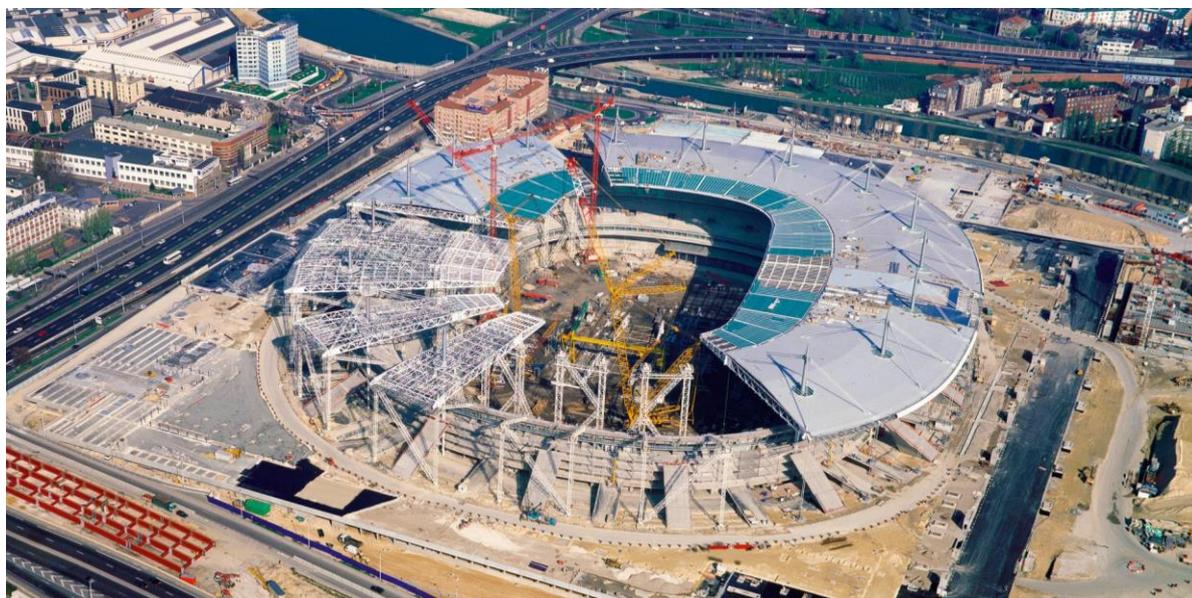
## 4.2 Un territoire de grands projets

Plaine Commune est un territoire de projets depuis plus de vingt ans. Les grands projets d'infrastructures, d'équipement ou d'aménagement ont profondément marqué son développement, et placé le territoire au cœur des mutations de la métropole. La mutation de la Plaine Saint-Denis et plus récemment de Saint-Ouen-sur-Seine avec l'opération des Docks sont les expressions majeures de ce mouvement.

Une action volontaire et puissante de requalification a été engagée depuis la fin des années 1990. Initialement, les projets développés par le syndicat Plaine Renaissance avec l'appui de l'Etat ont notamment conduit à l'implantation du Stade de France, accompagné par le renforcement du réseau RER et la couverture de l'autoroute A1. Au cours des années 1990-2010, Plaine Commune a su accueillir avec succès un grand équipement, le Grand Stade et ses manifestations majeures, ainsi que de très importants établissements tertiaires, installant ainsi dans la Plaine deux « centres » entièrement nouveaux, desservis par les gares du RER D et B.



Avenue Wilson et autoroute A1 à Saint-Denis, avant/après la couverture de l'autoroute



Chantier du Stade de France en 1996

A l'échelle du Grand Paris Nord-Est, le potentiel de développement global lié aux projets pourrait encore s'accroître du fait de la mise en œuvre dans les années à venir de grands projets parisiens à proximité de Plaine Commune. Un potentiel cumulé de l'ordre de 7 millions de m<sup>2</sup> de surface de plancher est affiché à ce jour dans les opérations engagées et à l'étude dans le grand quart Nord-Est de la Métropole du Grand Paris et autour de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, se répartissant à peu près également entre le logement et les activités économiques.

#### 4.2.1 Les périmètres de projet

Une action volontaire et puissante de requalification est engagée depuis la fin des années 1990. Avec plus de 40 % de son espace en cours de mutation et plus de 90 périmètres de projets, Plaines Communes est un espace majeur de reconquête urbaine.

Ces projets recouvrent des réalités très diverses. Le territoire s'est développé en mettant en œuvre une stratégie de grands projets urbains d'initiative publique, sous la forme d'opérations d'aménagement (ZAC), de projets de renouvellement urbain (PNRU1 et NPNRU, PNRQAD), grands équipements, infrastructures de transports. Une programmation ambitieuse est lancée, en lien avec le développement de nouveaux transports en commun, l'accueil de grands équipements métropolitains et de manifestations sportives majeures. Elle témoigne du dynamisme et du fort potentiel de développement du territoire. Le nombre de projets est toutefois plus restreint au Nord de Plaines Communes, à l'exception des projets de rénovation des grands ensembles.

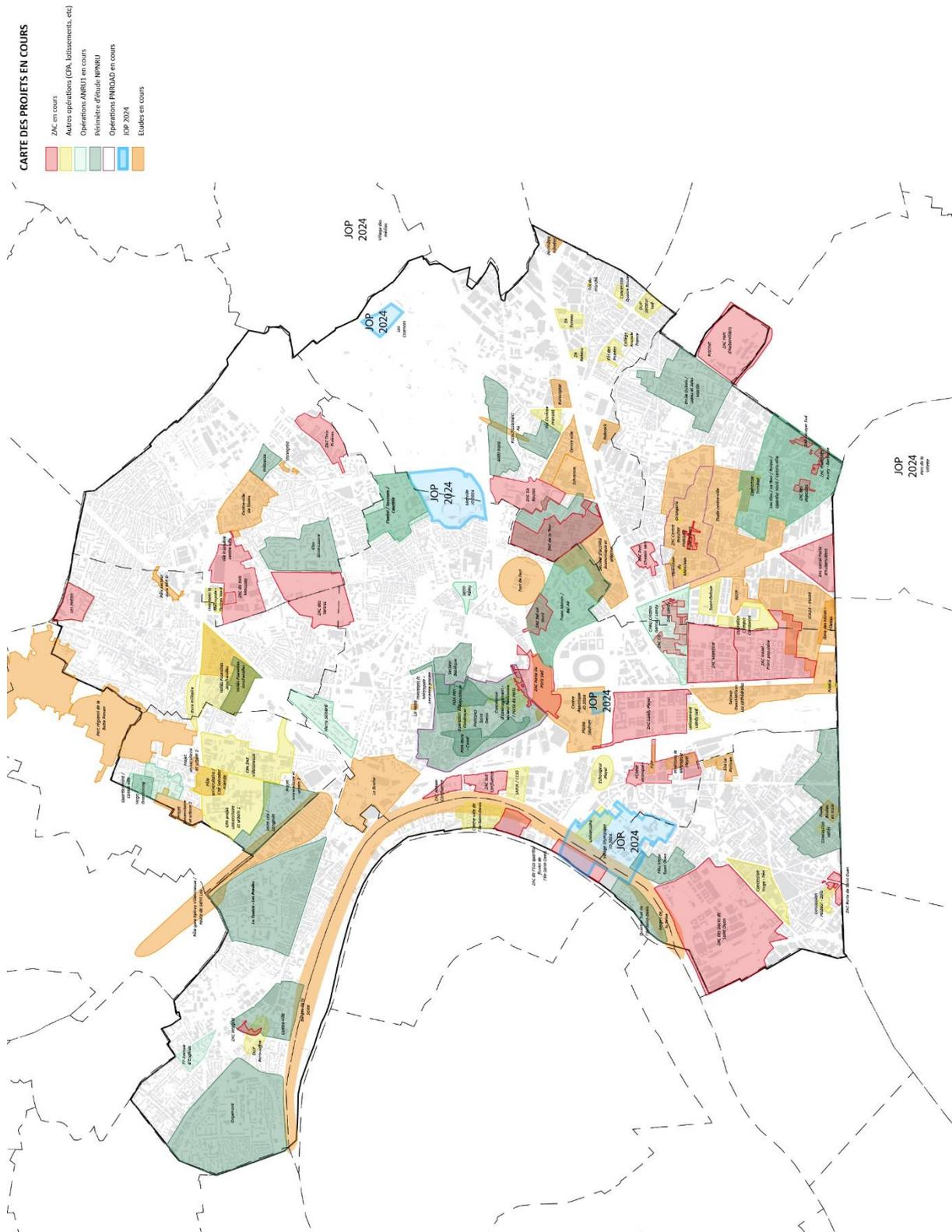
Le CDT de 2014 identifie plusieurs secteurs majeurs de grands projets :

- La Seine Révolte : ZAC des Docks (Saint-Ouen-sur-Seine), Village olympique et paralympique (Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis), Ecoquartier de L'Île-Saint-Denis, Pleyel (Saint-Denis)...
- La Plaine Saint-Denis : ZAC Montjoie et ZAC Landy Pleyel (Saint-Denis), ZAC Nozal-Front Populaire (Saint-Denis et Aubervilliers)...
- Aubervilliers : ZAC du Fort d'Aubervilliers, ZAC Port Chemin Vert, PNRQAD centre-ville, ANRU...
- La Courneuve : PRU des 4000 et ZAC de la Tour, ZAC des Six Routes, Babcock...
- L'Arc Nord : ZAC du Bois Moussay et ZAC des Trois Rivières (Stains), ZAC Epicentre et Intégral (Epinay-sur-Seine), ZAC des Tartres (Saint-Denis, Pierrefitte, Stains), Projet Universitaire et Urbain de Villetaneuse...
- Saint-Denis centre : ZAC Porte de Paris Sud, ZAC Confluence...

De nombreux projets sont liés à l'arrivée de nouveaux transports collectifs, qui insufflent une forte dynamique de développement immobilier. Le développement des stations du Grand Paris Express et le prolongement des lignes de métro existantes. Plusieurs pôles majeurs émergent, en particulier :

- Saint-Denis Pleyel (lignes 13, 14, 15, 16, 17, liaison RER D et à terme ligne H via le futur franchissement)
- Stade de France (RER B, lignes 15)
- Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine (lignes 13 et 14)
- Front Populaire (M12), Mairie d'Aubervilliers (lignes 12 et 15) et Fort d'Aubervilliers (lignes 7 et 15)
- La Courneuve – Six Routes (lignes 16,17, T1, potentiel prolongement M12 à terme)
- Dans une moindre mesure, les nouveaux pôles gares du T11 Express ont fait l'objet d'une réflexion sur l'articulation entre l'arrivée de ce nouveau transport collectif et l'activation des potentiels de développement autour des gares. La dynamique d'entraînement n'est toutefois, à ce jour, pas comparable avec celle des nouvelles lignes de métro et du Grand Paris Express.

### Périmètres des projets d'aménagement en cours et à l'étude (2018)



- CARTE DES PROJETS EN COURS**
- ZAC en cours
  - Autres opérations (CVA, lotissements, etc.)
  - Opérations AMPLU en cours
  - Périmètre d'étude MPOU
  - Opérations PIRAOU en cours
  - JOP 2024
  - Etudes en cours



### ILS L'ONT DIT PENDANT LA CONCERTATION

#### Des grands projets qui répondent aux besoins des habitants et des usagers du territoire

Sur la thématique de l'urbanisme et des projets, sur laquelle cinq groupes ont travaillé pendant les ateliers, les participants à la concertation préalable du PLUI ont identifié de manière récurrente un enjeu en particulier : la prise en compte des besoins des habitants (dans un premier temps) et des usagers (dans un second temps) de Plaine Commune dans les grands projets sur le territoire. Les participants aux ateliers ont considéré cet enjeu comme une véritable condition de la poursuite de la politique de grands projets dans un but de développement du territoire. Ils se sont interrogés sur les moyens pouvant être donnés aux habitants pour venir amender les projets, notamment via le PLUI et les instances de démocratie locale.

#### 4.2.2 Les projets de requalification urbaine

##### ***Le bilan du premier Programme National de Renouvellement Urbain***

Le premier programme national de rénovation urbaine (« ANRU 1 »), lancé en 2000, a initié une action considérable de renouvellement du parc locatif social dans les quartiers prioritaires. Ses objectifs consistent à rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, offrir un nouvel environnement pour vivre et travailler, faciliter l'accès et l'ouverture des quartiers.

Environ 120 000 habitants de Plaine Commune ont bénéficié de ce programme ambitieux : plus de 4 400 logements, très majoritairement sociaux, ont été démolis et reconstruits, plus de 12 500 ont été réhabilités et résidentialisés.

Près de 7 400 logements nouveaux ont été construits (y compris la reconstitution de l'offre), dont 6 000 au sein même des quartiers. Ils sont composés à 53 % de logements locatifs sociaux, 8 % de logements en accession sociale, 15 % de logements Foncière Logement et 24 % de logements en accession privée à la propriété.



Espaces publics et réhabilitations dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains



L'école Joséphine Baker dans le quartier des 4 000 Sud à La Courneuve © Virginie Salot / Ville de La Courneuve

### ***Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)***

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est un programme national d'aide à la refonte d'espaces urbains dégradés. Les actions entreprises au titre du programme couvrent un large spectre d'interventions et sont complémentaires :

- des opérations de requalification des bâtis les plus dégradés ou des îlots d'habitat avec une maîtrise publique d'immeubles afin de recycler le foncier ou le bâti ;
- des interventions des bailleurs sociaux: participation au relogement avec pour objectif le maintien des habitants dans leur quartier, création de logements sociaux ou d'une offre de relogement temporaire ;
- des aides à la réhabilitation des logements des propriétaires privés adaptées aux sujétions locales au moyen d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat: sortie d'insalubrité, maintien à domicile des personnes âgées et lutte contre la précarité énergétique ;
- une intervention en faveur de la redynamisation ou de la création d'activités économiques et commerciales et de l'implantation de services de proximité ;
- un traitement urbain sur les aménagements et les équipements de proximité ;
- une promotion de la mixité sociale et fonctionnelle.

**A Saint-Denis**, la première convention PNRQAD signée en 2010 a fait l'objet d'une concession d'aménagement sur deux quartiers prioritaires : le quartier de la Gare (Brise Echaldas) et le quartier de la Porte de Paris. Le traité de concession cible 34 adresses à recycler dans le cadre de 19 îlots opérationnels. Fin 2017, quatre opérations totalisant 186 logements étaient livrées. Au final, le PNRQAD devrait permettre de remettre sur le marché d'ici 2021 environ 500 logements neufs ou réhabilités, dans le cadre de programmes mixtes et diversifiés.

**A Aubervilliers**, le PNRQAD se développe sur plusieurs îlots opérationnels compris principalement dans la ZAC Centre-Moutier et dans l'opération d'aménagement du Marcreux. Le projet prévoit la démolition-reconstruction de 181 logements, et la construction à terme de 375 logements dont 40 % de logements sociaux et 15 % de logements en accession maîtrisée.

### **Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**

Le premier programme national de rénovation urbaine a fortement contribué à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires. Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) prolongera ces efforts de rénovation dans les quatorze quartiers concernés sur l'ensemble du territoire de Plaines Communes.

Le protocole de préfiguration réaffirme les objectifs poursuivis : améliorer les conditions d'habitat et garantir le droit au logement pour tous, améliorer les déplacements et l'accessibilité du territoire, renforcer un développement économique diversifié qui profite à tous et proposer des aménagements soutenables. Outre les principes déjà à l'œuvre dans le premier PNRU, l'accent est mis sur les volets liés à la participation des habitants, la mixité fonctionnelle et le développement économique, la ville durable et l'efficacité énergétique.

Les projets visent soit à finaliser les interventions engagées au cours du premier PNRU, soit à mener des actions sur des quartiers qui n'avaient pas bénéficié du premier programme. Les quartiers de Plaines Communes inscrits au NPNRU font encore à ce jour l'objet d'études visant à définir les périmètres, les programmations, les orientations d'aménagement et les financements associés. Les 14 quartiers concernés par ces études et leurs principaux objectifs exprimés à ce jour sont les suivants :

- A Aubervilliers :

**Quartier Vilette-Quatre Chemins**: dans sa partie albertivillarienne, le projet vise à améliorer l'accessibilité aux transports en commun et redéfinir le maillage viaire ; Poursuivre le repérage et le traitement de l'habitat privé dégradé ; Définir une politique progressive et ciblée de redéploiement et de requalification des activités économiques et commerciales ; accompagner les copropriétaires de la dalle Vilette.

**Quartier Emile Dubois-Maladrerie**: le projet urbain vise à créer un maillage urbain permettant une porosité entre le quartier et les futurs projets du Fort d'Aubervilliers et la station de la ligne 15 ; Garantir une programmation cohérente et complémentaire avec celle du Fort d'Aubervilliers ; Requalifier le parc de logement social et diversifier l'offre de logements ; Lutter contre l'habitat indigne ; Faire diminuer l'insécurité sur le quartier et améliorer les problématiques de gestion ; requalifier et développer l'offre commerciale et d'activités ; répondre aux besoins en équipements, activités, services et emplois.

- A La Courneuve :

Les quartiers concernés sont **les 4000 Sud et Nord**, ainsi que le **centre-ville (secteur convention)**. Les objectifs sont de poursuivre le projet urbain et social engagé avec le PNRU, augmenter la diversité de l'habitat, favoriser la diversité fonctionnelle et l'activité économique, créer des liens avec la future gare des 6 routes en renforçant la continuité urbaine et les cheminements, valoriser la trame verte et bleue.

- A Epinay-sur-Seine :

**Quartier Orgemont:** le projet vise à améliorer l'accessibilité de ce quartier appelé à être l'extension du Centre-Ville en termes de développement ; désenclaver les secteurs et clarifier les limites publiques et privées ; générer une nouvelle attractivité et offrir une nouvelle image au quartier ; diversifier l'habitat, par des actions fortes sur le logement ; requalifier le patrimoine maintenu tant public que privé ; restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités ; répondre aux besoins en équipements, proposer un programme attractif d'espaces et d'équipements.

**Quartier la Sources-Les Presles:** le projet vise à améliorer l'accessibilité des secteurs et accroître la mobilité des habitants par un renforcement de l'ouverture du quartier, en particulier vers la gare d'Epinay-Villetaneuse et vers l'avenue de la République ; répondre à une nouvelle dynamique de quartier, via la restructuration du centre commercial ; offrir une nouvelle image au quartier par les aménagements et des constructions neuves, diversifier l'habitat et proposer une mixité de logements.

**Le centre-ville** (projet d'intérêt régional): le PRU vise à générer une nouvelle attractivité, une nouvelle dynamique et offrir une nouvelle image au quartier ; restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités ; désenclaver les secteurs, clarifier les limites publiques et privées ; poursuivre la restructuration des logements sociaux ; consolider la transformation engagée sur la rue de Paris par la restructuration de l'îlot Marché ; poursuivre une requalification ambitieuse du parking et de la dalle des copropriétés Quétigny ; poursuivre la suppression des dalles et des coursives ; ouvrir le Centre-Ville vers les parcs et berges de Seine, et réinscrire l'Hôtel de Ville au cœur du centre-ville en le rendant notamment plus accessible.

- A Pierrefitte-sur-Seine :

**Quartiers Fauvettes-Joncherolles et Lafargue-Parmentier:** le projet de renouvellement vise à améliorer l'accessibilité de ce secteur d'entrée de ville, renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ; générer une nouvelle attractivité et offrir une nouvelle image au quartier ; diversifier l'habitat ; adapter la densité du quartier avec des programmes mixtes, notamment le long des voies structurantes comme l'avenue Lénine et la rue des Rougemonts ; répondre aux besoins d'équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux induits par cette restructuration ; proposer un programme attractif d'espaces et équipements de loisirs complémentaires à ceux existants sur Pierrefitte.

**Quartier Lafargue-Parmentier:** le projet de renouvellement vise à faire évoluer l'offre locative sociale et à requalifier les espaces publics. Ce quartier est intégré à un périmètre de renouvellement urbain plus large et situé majoritairement à Sarcelles.

- A Saint-Denis :

**Quartier Floréal-Saussaie-Courtille:** les principaux objectifs sont d'ouvrir le quartier sur son environnement notamment en faisant disparaître la coupure historique entre les 3 secteurs par la création et le renforcement des continuités, en améliorant la mobilité des habitants et l'accessibilité du quartier, en complétant la desserte en transports en commun immédiate ; Diversifier l'offre de logements et finaliser la mise à niveau du parc de logements existants ; Développer et conforter les axes paysagers du quartier, Réduire l'impact des nuisances créées par le boulevard Maxime Gorki sur le cadre de vie des habitants ; conforter le pôle commercial et créer des pôles d'équipements et de services.

**Quartier Franc Moisin – Bel-Air:** le projet vise à désenclaver le quartier, renouveler et augmenter la diversité de l'offre de logements ; requalifier le parc existant ; favoriser la mixité fonctionnelle, l'emploi et consolider le potentiel de développement économique, préserver et développer les lieux de commercialité, améliorer les services et les équipements.

**Secteur insalubrité (centre-ville):** le projet vise à diversifier et améliorer la qualité de l'offre de logement ; Maintenir la valeur sociale de l'habitat privé dans le centre-ville ; Résorber durablement et anticiper les situations de « mal logement » ; Préserver et valoriser le patrimoine immobilier et réaliser des aménagements urbains préservant l'identité bâtie du centre-ville ; Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique par la requalification et la diversification des commerces.

**Quartier Basilique:** Simplifier les circulations et lutter contre l'effet « dalle » ; Réaffirmer la diversité originelle de l'habitat et requalifier le bâti existant ; Doter le quartier d'équipements de proximité et de plein air, améliorer le fonctionnement des équipements et activités existants sur la dalle ; réaménager les espaces clés pour favoriser une plus grande sécurité, offrir des lieux de rencontre, animer le quartier ; enrayer la fragilisation du tissu commercial et insuffler une nouvelle dynamique commerciale et économique.

- A Saint-Ouen-sur-Seine et l'Île-Saint Denis :

**Quartiers Vieux Saint-Ouen / Cordon-La Motte-Taupin / Quartiers Sud:** Pour engager la transition écologique du NPNRU Saint-Ouen / L'Île-Saint-Denis, l'objectif commun est de faire de ces trois quartiers le prolongement naturel des écoquartiers voisins que sont l'Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis et l'Ecoquartier des Docks de Saint-Ouen. Les objectifs sont de viser l'amélioration des performances thermiques et énergétiques ; retrouver un lien avec la Seine ; Offrir des espaces publics adaptés aux usages des habitants, dans l'esprit des écoquartiers voisins ; Requalifier les équipements utilisés par les habitants des quartiers ; Diversifier l'habitat et favoriser une mixité des fonctions.

- A Saint-Ouen-sur-Seine :

**Quartier Rosiers - Debain** (projet d'intérêt régional) : le projet vise à mener une intervention lourde sur l'habitat privé à recycler ; à la restructuration de logements inadaptés aux revenus et à la taille des ménages ; l'introduction de mixité et production de logements plus grands et plus performants énergétiquement ; à l'accompagnement de certaines copropriétés dégradées, notamment rue Voltaire ; au traitement de la place centrale du quartier Debain ; à répondre aux besoins en équipement petite enfance ou enfance manquant sur ce quartier.

- A Stains :

**Quartiers du Clos Saint-Lazare :** la poursuite du renouvellement urbain au Clos Saint-Lazare doit permettre au quartier de voir son cadre de vie totalement rénové pour un accueil résidentiel de qualité et d'impulser une nouvelle attractivité économique. Elle vise notamment : la diversification de l'habitat (formes urbaines et typologies de l'habitat) ; la diversification des fonctions urbaines avec un objectif de développement économique endogène, micro économique et de l'ESS, notamment sur la façade Sud du quartier connectée à la RD29 et sur le site du collège Maurice Thorez, en lien avec la RD29 dont la requalification en est le préalable ; la poursuite du désenclavement ; La qualification de l'entrée de ville, également côté sud de la RD29 (Cité Lurçat-Bouin). La cohérence avec le projet des Tartres en termes d'habitat, de circulations et accessibilité, trame verte, services et d'équipements, est un enjeu essentiel du projet.

**Quartier de La Prêtresse:** les objectifs identifiés doivent permettre de transformer le quartier en entrée de ville résidentielle et paysagère de qualité. Cela signifie : l'accompagnement de l'arrivée de la gare du T11 Express, par la création d'une connexion avec le centre-ville et le traitement global du secteur gare et de la RD29 ; le désenclavement du quartier ; la régulation du stationnement ; la réflexion quant à l'implantation d'activités économiques en lien avec le pôle gare ; l'amélioration des conditions d'habiter en intervenant sur les logements ; la qualification des espaces ouverts.

- A Villetaneuse :

**Quartier Saint-Leu et Hugo-Grandcoing:** les objectifs du projet consistent à : requalifier les espaces publics du quartier nord non traités ; créer de nouvelles voies est-ouest et nord-sud ; améliorer l'accroche des cités Saint-Leu et Langevin sur le linéaire de la route de Saint-Leu et sur les futures voiries ; réorganiser le fonctionnement du stationnement public ; résidentialiser et réhabiliter les parcs sociaux ; renforcer les équipements publics ; requalifier ou restructurer les cellules commerciales ; inscrire les aménagements dans le cadre plus large de la qualification de la ceinture verte de Villetaneuse, de la trame verte et bleue de l'agglomération, de la renaturation du Ru d'Arras avec création de liaisons douces.

#### 4.2.3 Les principales opérations d'aménagement achevées et en cours de réalisation

##### **Les ZAC de la Plaine et de la Porte d'Aubervilliers**

Créée en 1988, la **ZAC de la Montjoie** a pour objectif de réurbaniser la Plaine de Saint-Denis en accompagnant l'implantation d'un lycée intercommunal. Elle vise également à compléter les offres résidentielles, de services et développer des emplois grâce à l'implantation d'activités, bureaux et commerces. Le programme de la ZAC vise à réaliser plus de 150 000 m<sup>2</sup> de logements, plus de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 70 000 m<sup>2</sup> d'équipements et 1 500 m<sup>2</sup> de commerces pour un total de plus de 330 000 m<sup>2</sup> sur un site de 31 hectares.

Créée en 2003, la **ZAC Canal Porte d'Aubervilliers** vise à requalifier les espaces publics de cette entrée de ville et ainsi favoriser les liaisons territoriales, développer une continuité urbaine. L'enjeu est également de favoriser la création d'emploi et de répondre à un besoin d'une meilleure offre commerciale. Pour atteindre ces objectifs, la ZAC déploie plus de 320 000 m<sup>2</sup> avec une programmation mixte : logements, logements étudiants, activités, commerces et bureaux, sur 17,4 hectares. Le développement de la ZAC vient, comme pour la ZAC Nozal Front Populaire, se greffer sur les axes de transports de la ligne 12 du métro et du T8.



ZAC Canal Porte d'Aubervilliers © Plaine Commune Développement –

**La ZAC Landy Pleyel** a été créée en 2000 avec pour objectif principal la revalorisation urbaine par le développement d'une programmation mixte alliant bureaux et logements afin de constituer un pôle tertiaire majeur nouveau. Avec 177 000 m<sup>2</sup> de programmes tertiaires livrés, la production de 500 logements autour du square des Acrobates et l'implantation de l'Académie Fratellini, la ZAC Landy Pleyel est caractéristique des nombreuses opérations de renouvellement urbain sur le territoire de Plaine Commune. En 2006, le périmètre de la ZAC s'est étendu au nord afin de renforcer la vocation économique du secteur, elle totalise ainsi une superficie de 34 hectares.

**La ZAC Nozal Front Populaire**, créée en 2010, a pour objectif d'assurer la mutation économique et urbaine de l'ancien secteur industriel de la Plaine. Elle permet la reconquête des espaces publics et la création d'un maillage viaire. La programmation est mixte et regroupe activités, programmes tertiaires et logements et est appuyée par l'arrivée de la ligne 12 du métro en son cœur. Plus de 300 000 m<sup>2</sup> de logements, 300 000 m<sup>2</sup> pour des bureaux et environ 6000 m<sup>2</sup> de commerces et d'équipements seront réalisés à horizon 2025. Plus de 640 000 m<sup>2</sup> seront construits autour de la station Front Populaire de la ligne 12 du métro et du futur prolongement du T8 reliant les gares Rosa Parks, La Plaine Stade de France jusqu'à la porte de Paris.

**Le secteur Port – Chemin Vert**, situé au nord-ouest du territoire d'Aubervilliers, constitue à la fois une des entrées de ville d'Aubervilliers et une centralité urbaine à affirmer. Ce secteur couvre environ 5 ha délimités par :

- L'axe rue de Saint-Denis / avenue du Président Roosevelt ;
- La rue du Chemin vert dans sa partie sud,
- Le quartier du Marcreux à l'ouest (ancienne ZAC),
- La Zone d'Activités Economiques du Marcreux au nord,

Une réflexion urbaine engagée depuis plusieurs années a abouti à la définition d'un projet urbain intégrant les objectifs suivants : créer un nouveau quartier urbain mixte de grande qualité architecturale et urbaine ; proposer une nouvelle offre de logements diversifiés ; et organiser un futur quartier autour d'une desserte automobile (voies nouvelles), de circulations douces et d'un espace vert public.

Le parc linéaire boisé et ouvert a pour vocation d'augmenter la porosité piétonne entre le Canal et l'avenue du Président Roosevelt ; de développer le corridor écologique entre le canal et le fort d'Aubervilliers et ainsi, renforcer la trame verte et bleue de Plaine Commune ; d'augmenter l'impact positif de la végétalisation et des plantations en les concentrant en cœur de quartier et en les connectant aux cœurs d'îlot des futurs programmes immobiliers ; d'offrir davantage de mobilités douces, apaisées, en cœur de quartier ; et enfin, d'offrir un espace unitaire et bien identifié, tout en le déclinant en plusieurs séquences d'expression différentes.

La ZAC Port Chemin Vert a été créée en 2016 pour mettre en œuvre ces aménagements, elle prévoit :

- La construction d'environ 600 logements diversifiés (dont 60 % d'accession libre, 10 % d'accession sociale et 30 % de locatif social) ;
- L'aménagement de 500 m<sup>2</sup> de locaux en rez-de-chaussée d'immeuble destinés à accueillir du commerce, des services, des activités ou des associations locales ;
- La construction d'une salle d'évolution municipale (financée par la Ville) ;
- Un programme d'espaces publics comprenant la réalisation de voies de desserte et la création d'un parc d'environ 1 ha.

Dans le périmètre de la ZAC mais ne relevant pas de l'opération d'aménagement, un groupe scolaire de 24 classes a été réalisé par la ville d'Aubervilliers (école maternelle Vandana Shiva et école élémentaire Frida Kahlo, livrées en septembre 2016) et la construction d'une mosquée et d'un espace culturel est portée par l'Association des Musulmans d'Aubervilliers.



Plan-guide du secteur Port – Chemin Vert à Aubervilliers © Plaines Commune Développement

Pour apporter de la diversité dans les espaces publics et donner une dimension habitée au quartier, le quartier Port Chemin Vert sera composé de différentes ambiances traduites par des typologies d'habitat variées. Ces différentes typologies permettront une meilleure insertion du projet dans le quartier, en répondant aux morphologies environnantes :

- **Centre-ville** : A l'est du quartier, sur l'avenue Roosevelt, des bâtiments relativement hauts (R+8/9) fabriquent une accroche sur l'avenue Roosevelt en répondant aux émergences existantes réparties le long de l'avenue.
- **Résidence** : Aux abords du Chemin Vert, des bâtiments de hauteur moyenne (R+5/6) bordent le parc public, pièce urbaine majeure du quartier.
- **Villa** : Au nord, une typologie plus résidentielle est en contact avec le bâti plutôt bas des bâtiments industriels présents au nord du quartier.
- **Faubourg** : La rue nord du quartier profite d'héberges aux hauteurs variées et présente des accès individualisés aux logements. Au-delà de son rôle viaire, la rue est dimensionnée de façon "intime" pour être un lieu de vie important du quartier.



ZAC Port Chemin Vert © Plaine Commune Développement

### ***Les opérations d'aménagement en bord de Seine***

L'enjeu principal de la **ZAC des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine** est de reconquérir les 100 hectares de friche industrielle créés par le départ de Total et d'Alstom au début des années 2000. Plusieurs objectifs ont servi sa réalisation : la volonté de créer un quartier solidaire à l'échelle métropolitaine intégrant une mixité programmatique (logements, grands services urbains), le respect des empreintes de l'histoire industrielle avec la volonté de développer des outils environnementaux et énergétiques ambitieux affirmant la modernité de l'écoquartier. Ainsi, ce sont 878 000 m<sup>2</sup> qui seront construits à horizon 2025. Plus de la moitié sera dédiée au logement, 300 000 m<sup>2</sup> pour des bureaux, 68 000 m<sup>2</sup> pour des activités, commerces et plus de 65 000 m<sup>2</sup> pour des équipements.



Grand Parc de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine © Plaine Commune

**La ZAC Alstom Confluence** fait partie du périmètre Gare Confluence, intégrant trois autres secteurs de projets : la ZAC Sud Confluence, le PNRQAD Brise Echalas et le secteur de la gare. Cette séparation en quatre parties résulte de la complexité foncière du site ainsi que de son importante superficie de 65 hectares. Les objectifs de la restructuration urbaine de ce site sont la résorption de l'habitat insalubre par la création d'un écoquartier mixte et solidaire, intégrant des équipements et espaces publics végétalisés pour renforcer le lien social, et la création d'un pôle majeur de transports collectifs favorisant les liaisons piétonnes. Parmi les quatre sites de projet, la ZAC Alstom Confluence réalise plus de 70 000 m<sup>2</sup> de logements, environ 22 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 7 000 m<sup>2</sup> d'activités, commerces et équipements.



ZAC Sud Confluence, Saint-Denis © Plaine Commune Développement - Diola Production

**Le projet de la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial** de L'Île-Saint-Denis vise à valoriser l'identité fluviale du site et à atteindre des performances environnementales exemplaires. Cette ZAC respecte également des enjeux de mixité programmatique. Ainsi, ce sont environ 100 000 m<sup>2</sup> de logements, 17 000 m<sup>2</sup> de commerces et locaux d'activités en rez-de-chaussée, 22 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, privés et services, totalisant plus de 150 000 m<sup>2</sup> qui sont réalisés. Une partie du projet urbain est incluse dans le périmètre du Village Olympique et Paralympique 2024.



ZAC de l'écoquartier fluvial de l'Île-Saint-Denis © Plaine Commune Développement - Diola Production

## La ZAC des Tartres

À cheval sur Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, **le site des Tartres** occupe une position stratégique au sein du territoire de Plaine Commune. Après un ralentissement ces dernières années, le site au passé maraîcher est en pleine effervescence avec un projet d'aménagement ambitieux qui comprendra un espace vert de 15 hectares.

À la croisée des chemins entre trois villes du territoire (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine et Stains), le projet de développement du site des Tartres est mené dans le cadre d'une ZAC d'une superficie de 33 hectares. Il est desservi par la ligne 13 du métro, à la station Saint-Denis - Université, et se trouve ainsi à 20 minutes de Paris. Il peut également s'appuyer sur des points d'ancrage tels que les Archives Nationales, le T11 Express ou encore l'université Paris 8 à Saint-Denis.

Le projet est de créer un nouveau quartier de ville doté de toutes les fonctions urbaines : accès facilité aux transports en commun, logements diversifiés, équipements et espaces verts. Grâce à la persistance d'espaces verts particulièrement intéressants en milieu urbain, les Tartres constituent un noyau de biodiversité. Ce nouveau morceau de ville sera traversé par de nouvelles rues et cheminements piétons et cyclables. Des aménagements permettront d'ouvrir le secteur sur la ville en facilitant l'accès aux nombreux pôles de transports déjà présents à proximité.

Le projet urbain permettra de désenclaver la zone et de la réintégrer dans la ville tout en préservant 22 hectares libres de construction sur les 33 hectares de la ZAC. Il verra la création de l'espace vert le plus important sur le territoire de Plaine Commune (environ 15 ha). Ce « cœur vert » proposera aux habitants et usagers des espaces ouverts (plaine de jeux, espaces sportifs), des jardins familiaux et de l'agriculture urbaine.

Le nouveau quartier des Tartres intégrera 2 200 logements dont 42 % de logements sociaux ou étudiants, des activités économiques et des équipements publics. Outre le collège Barbara déjà existant, les équipements publics comprendront :

- **Un gymnase** : Situé à Stains à proximité immédiate du collège, sa toiture accueillera des jardins permettant une transition visuelle douce entre la zone urbaine et le cœur vert. Ouvert aux habitants, il accueillera associations sportives et activités municipales en dehors des temps scolaires
- **Un groupe scolaire** : Construit au sud des Tartres, dans le quartier stanois des canaux, il comprendra 19 classes permettant d'accueillir 450 jeunes dès la rentrée 2020. Son architecture fera écho au passé maraîcher du site en proposant deux bâtiments rappelant les halles agricoles
- **Un second groupe scolaire** : Implanté sur à Pierrefitte-sur-Seine, dans la partie est des Tartres, celui-ci devrait intégrer 9 classes

L'aménagement du quartier a déjà commencé avec de premières livraisons de logements et d'espaces publics ; il est prévu que sa mise en œuvre dure jusqu'en 2027.



Limite de la ZAC des Tartres	rues	cheminements doux
<b>Déjà réalisé</b>	<b>Phase 1 : 2018 - 2021</b>	<b>Phase 2 : 2022 - 2027</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 140 logements sociaux</li> <li>- collège Barbara</li> <li>- rue Madeleine Riffaud</li> <li>- digue des Potagers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 310 logements en accession</li> <li>- 270 logements étudiants</li> <li>- 110 logements sociaux</li> <li>- groupe scolaire 1</li> <li>- gymnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 874 logements en accession</li> <li>- 400 logements étudiants</li> <li>- 185 logements sociaux</li> <li>- groupe scolaire 2</li> <li>- pôle d'activité à proximité du vélodrome</li> </ul>

Plan-guide et calendrier prévisionnel de la ZAC des Tartres © DR

### **Les Trois rivières**

En lisière du parc départemental Georges Valbon, **la ZAC Trois Rivières** conforte la restructuration importante du quartier du Moulin Neuf réalisé dans le cadre d'un PRU. La ZAC vise à désenclaver le quartier voisin du Moulin Neuf, à requalifier les espaces publics, développer un habitat de qualité et de typologies diversifiées, maintenir les activités économiques, et valoriser les abords du parc départemental. Essentiellement résidentiel, le programme compte environ 45 000 m<sup>2</sup> de logements et plus de 5000 m<sup>2</sup> d'activités. Un mail piéton structure le projet et permet de desservir les logements.



ZAC des Trois Rivières, Stains © Sequano

### **Les zones économiques récentes**

Parallèlement à la constitution de ces opérations d'aménagements, plusieurs zones d'activités économiques ont été développées, réparties sur l'ensemble du territoire. Certaines dès les années 1970, comme dans le secteur Mermoz à la Courneuve. D'autres plus tardivement comme à Villetaneuse ou à Stains dans les années 1990. A Stains par exemple, la ZAE de la Cerisaie, totalisant 35 hectares de parc d'activité, a permis l'implantation et le développement d'une vingtaine de PME et PMI, représentant environ 600 emplois.



La Cerisaie, Stains © Plaine Commune

#### 4.2.4 Les principaux projets urbains engagés et à venir

##### ***Les projets urbains autour des pôles gares du Grand Paris Express***

**Le secteur Pleyel** est l'un des projets majeurs pour l'avenir du territoire de Plaines Communes. Futur hub du réseau du Grand Paris Express, **le franchissement urbain Pleyel du faisceau ferré nord** (300 mètres de franchissement), reliera les quartiers Pleyel et Landy. Le projet de quartier tertiaire rayonnant se distingue par sa mixité programmatique et a vocation à incarner le cœur du Territoire de la Culture et de la Création et l'excellence environnementale, selon le principe de « quartier post-carbone ».

Une partie du secteur Pleyel a également fait l'objet d'un site inclus dans l'appel à manifestation d'intérêt « Inventons la Métropole du Grand Paris », dont le lauréat a été le projet « Les Lumières Pleyel ». « Les Lumières Pleyel » a vocation à constituer la première phase opérationnelle du projet urbain d'ensemble. Sa programmation comprend 176 000 m<sup>2</sup> de bureaux (dont le bâtiment adossé au franchissement), logements, résidence étudiante, commerces, équipements ainsi qu'un parc de 15 000 m<sup>2</sup>.



Le projet de franchissement urbain Pleyel © Plaines Communes Développement – Marc Mimram

L'installation d'une gare GPE et son identification en tant que lieu territorial majeur pour le Territoire de la Culture et de la Création constituent les leviers du développement du carrefour des **Six Routes à La Courneuve**. La gare se situera au cœur d'un secteur caractérisé par un tissu urbain hétérogène, et à proximité du quartier des 4000, en cours de rénovation. Le projet urbain à l'étude est basé sur un programme majoritairement résidentiel, complété par un programme plus limité de bureaux, d'activités et de commerces. Le carrefour actuel sera rendu plus compact et un espace paysagé majeur sera créé le long de l'avenue Salengro (ex RN301), favorisant les mobilités douces entre la gare des Six Routes et le parc départemental Georges Valbon situé à proximité, derrière l'autoroute A1. Au sud de la gare, la ZAC du quartier de la Mairie poursuivra l'aménagement en continuité de ce projet jusqu'à la gare du RER B.

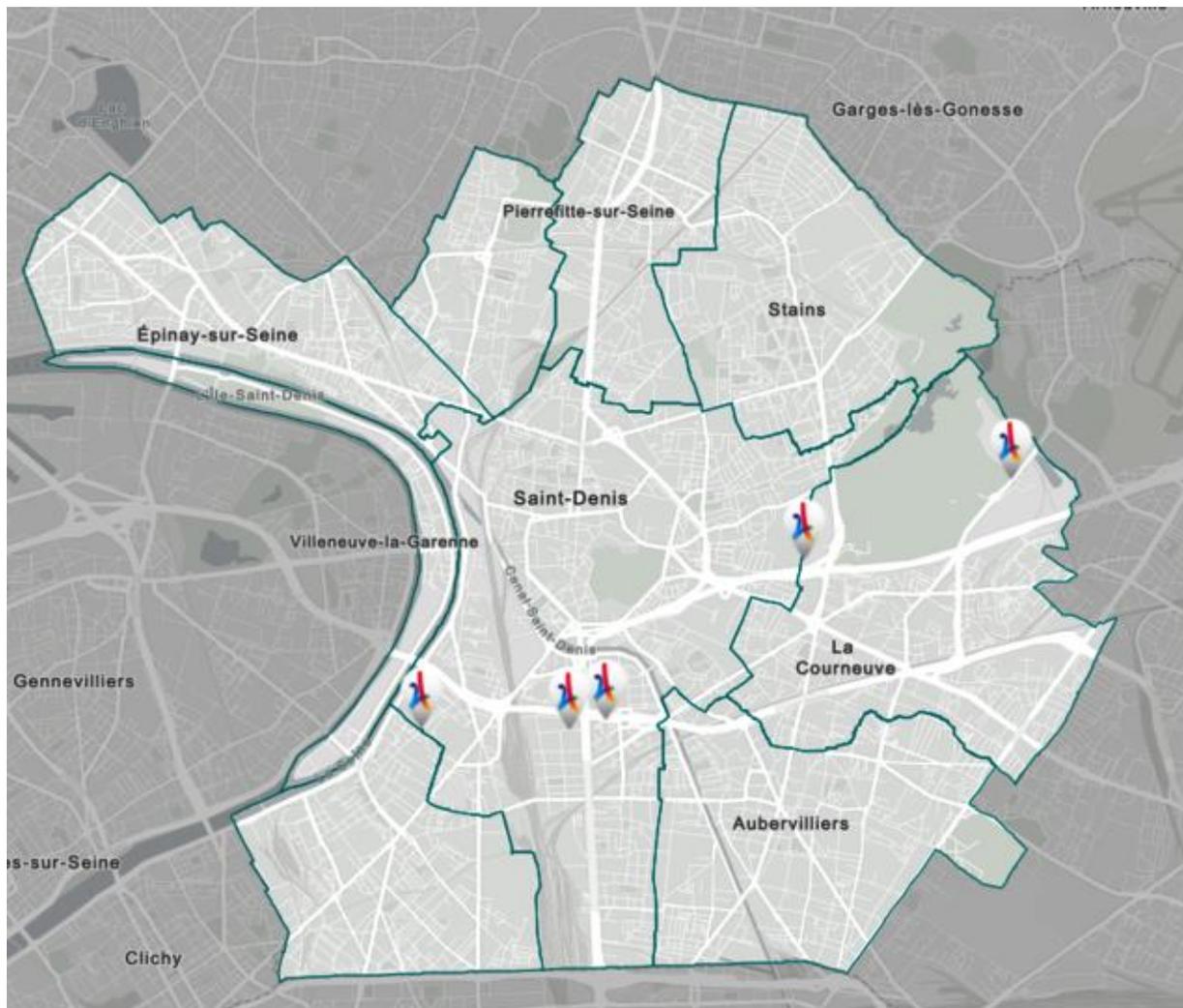


Gare des Six-Routes à La Courneuve © Chartier-Dalix

Le projet urbain du **Fort d'Aubervilliers** présente un enjeu important pour l'aménagement du territoire et ses voisins. Sa proximité immédiate avec Paris, son excellente desserte par la RN2 et RD27 et les transports en commun (métro ligne 7, future ligne 15, gare des bus de la RATP), son inscription dans un secteur de dynamiques de renouvellement urbain et son patrimoine en font un lieu à fort potentiel de valorisation et de développement. Plusieurs principes d'aménagement ont été définis : l'ouverture sur les quartiers périphériques, une mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale, la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers du site. Un équipement aquatique à vocation olympique est intégré au projet, à proximité de la future gare du Grand Paris Express.

## Les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024

Plaines Communes prendra pleinement part aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Le territoire accueillera 5 sites olympiques, plusieurs sites d'entraînement et un site de célébration à Marville. Situé entre le quartier Pleyel à Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis, **le village olympique et paralympique** « Bords de Seine Pleyel » accueillera les 15 200 sportifs durant l'événement. Avec ses 80 000 places, le Stade de France, constituera le centre névralgique de l'olympiade. A deux pas du stade, **le centre aquatique olympique** (CAO), situé dans le quartier de la Plaine Saulnier à Saint-Denis, recevra, les épreuves de natation dans un complexe temporaire et les concours de plongeon, de natation artistique et de water-polo dans un second complexe qui laissera en héritage 2 bassins et 2 500 places assises en tribune. De son côté, **la piscine Marville** (Saint-Denis - La Courneuve) accueillera les entraînements des compétitions aquatiques et sera accessible au public comme site de célébration pendant la durée des Jeux. Enfin, c'est **le site des Essences**, à La Courneuve, qui a été choisi pour recevoir les compétitions de tir sportif dans un pavillon temporaire.



Carte des sites olympiques de Plaines Communes

**La conception des sites olympiques se veut exemplaire sur le plan de la prise en compte de « l'héritage » des Jeux, c'est-à-dire de leur reconversion à l'issue de l'olympiade et, plus largement, de leurs retombées positives pérennes pour le territoire.** En termes de logements, transports, aménagement, développement économique et emploi, Paris 2024 représente une opportunité considérable dans de multiples domaines pour le territoire.

Ainsi, une fois l'olympiade terminée, le site du village des athlètes comprendra 2 200 logements familiaux, 900 logements spécifiques, 2 hôtels, 100 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique, des services et équipements.

Dans le même temps, le projet permettra le réaménagement des berges du canal Saint-Denis et de la Seine, l'enfouissement de lignes à haute tension, l'amélioration de l'échangeur autoroutier Pleyel, la création de 16 hectares d'espaces verts et la réalisation de murs antibruit le long de l'A86.

Le Centre Aquatique Olympique sera un équipement aquatique pérenne, venant pallier le manque d'équipements de ce type constaté sur le territoire. Ses abords feront l'objet d'un projet urbain plus global comprenant bureaux, logements, commerces, services et équipements.

Le site des Essences à La Courneuve, à l'issue des Jeux, sera quant à lui renaturé et intégré au périmètre du parc Georges Valbon.

*Les éléments de diagnostic relatifs au développement des équipements et pratiques sportives en lien avec les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 sont davantage développés dans le chapitre II.3 du diagnostic relatif aux équipements. Les éléments relatifs aux retombées économiques sont développés dans le chapitre III.1 du diagnostic relatif à l'économie.*



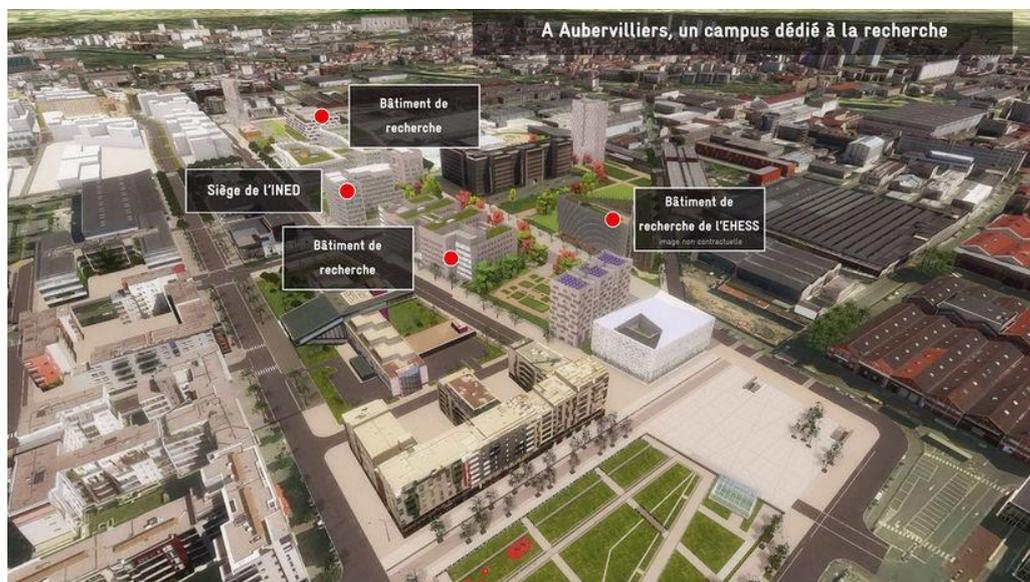
Le Stade de France et le futur Centre Aquatique Olympique © Solideo



Village des athlètes © Solideo

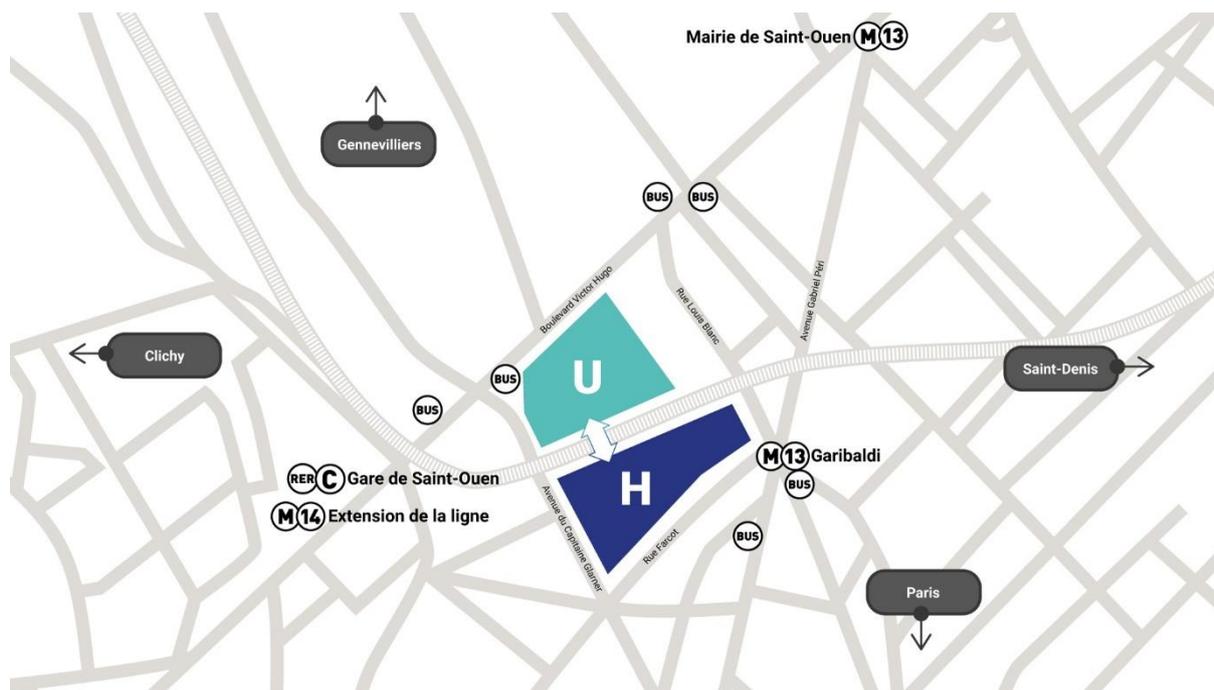
## Les grands équipements

Réparti sur deux sites à Paris et Aubervilliers, **le Campus Condorcet**, d'envergure internationale, sera dédié aux sciences humaines et sociales. Ce pôle d'excellence permettra l'implantation de dix établissements et organismes accueillant environ 18 000 étudiants, enseignants, chercheurs et personnes travaillant sur le site, dont 12 000 sur le site d'Aubervilliers.



Le projet du site albertvillarien du Campus Condorcet © Vectuel, Campus Condorcet

**Le Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord (CHU GPN)**, fusion des hôpitaux Bichat (Paris) et Beaujon (Clichy-la-Garenne), doit regrouper services de santé et université. Après mise à disposition du public par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2019, le projet de campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord a été qualifié de projet d'intérêt général (PIG), le 7 juin 2019, par le Préfet de la Seine-Saint-Denis. Son implantation était initialement prévue dans le périmètre de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine. Suite à l'abandon du site initial, sa nouvelle localisation à l'emplacement de l'usine PSA, du magasin Conforama, du parc d'activités Gaudefroy et d'un îlot d'habitat en bordure de l'avenue Victor Hugo, a été confirmée par l'Etat et l'AP-HP. D'une superficie de 7 hectares, le site accueillera 5 700 emplois directs et 12 000 étudiants.



Plan de localisation du CHU du GPN © AP-HP

### **Les sites de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris »**

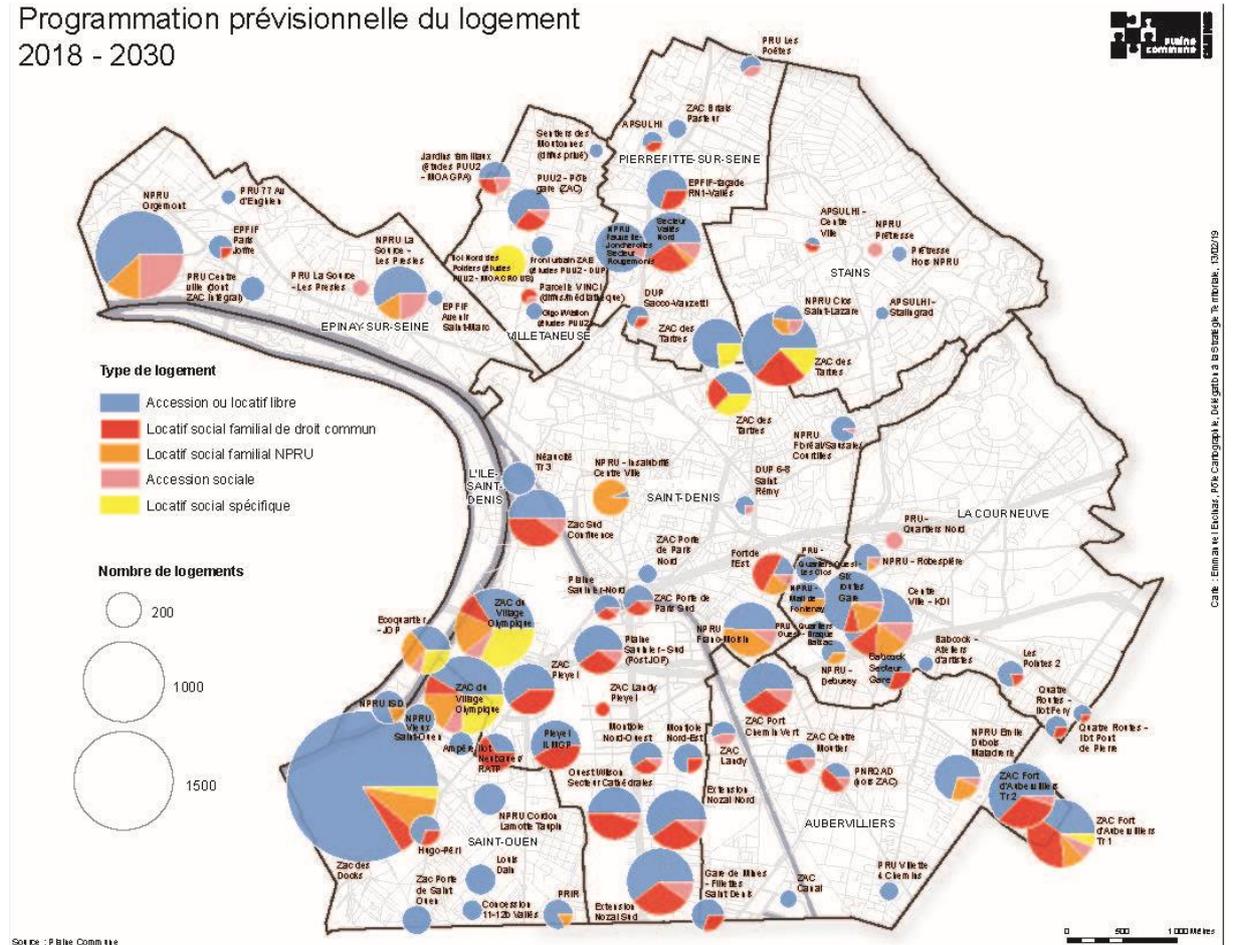
Plaine Commune a pris part à la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Cinq sites ont fait l'objet de candidatures sur le territoire de Plaine Commune : la friche industrielle Babcock à La Courneuve, le marché aux puces de Saint-Ouen-sur-Seine, Les Tartres Nord à Pierrefitte et Stains, ainsi que l'ancienne piscine municipale et le franchissement Pleyel à Saint-Denis.

### 4.3 Les programmations

#### 4.3.1 La programmation de logements et les prévisions démographiques

L'Observatoire de l'habitat de Plaines Communes évalue à environ 47500 le total de la programmation prévisionnelle de logements entre 2018 et 2030 (dans les périmètres de projets et dans le diffus<sup>102</sup>).

Au sein des périmètres de projet, la production prévisionnelle de logement représente près de 31 000 logements (soit les deux tiers de la production totale prévisionnelle). Sa répartition spatiale est présentée sur la carte ci-dessous.



Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle dans les périmètres de projet (y compris projets de renouvellement urbain)

<sup>102</sup> Hypothèse de production de nouveaux logements dans le diffus : prolongement du rythme 2010-2015. Ne tient pas compte de deux mouvements contradictoires :  
 - D'une part, l'augmentation probable de la pression foncière et immobilière ;  
 - D'autre part, des orientations politiques de certaines villes de renforcer l'encadrement du diffus.

Sur ce total, deux tiers des développements attendus concernent les trois villes du sud du territoire (Aubervilliers Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine).

<b>Plan prévisionnel de production de logements 2018-2030</b> (Source : Plaine Commune)		
<b>Saint-Denis</b>	Périmètres de projet	8 912
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	3 033
	<b>Total</b>	<b>11 945</b>
<b>Saint-Ouen-sur-Seine</b>	Périmètres de projet	7 453
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	2 817
	<b>Total</b>	<b>10 270</b>
<b>Aubervilliers</b>	Périmètres de projet	3 480
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	6 067
	<b>Total</b>	<b>9 547</b>
<b>La Courneuve</b>	Périmètres de projet	3 277
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 300
	<b>Total</b>	<b>4 577</b>
<b>Pierrefitte</b>	Périmètres de projet	1 829
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083
	<b>Total</b>	<b>2 912</b>
<b>Stains</b>	Périmètres de projet	1 533
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083
	<b>Total</b>	<b>2 616</b>
<b>Epinay</b>	Périmètres de projet	1 954
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	1 083
	<b>Total</b>	<b>3 037</b>
<b>Île-Saint-Denis</b>	Périmètres de projet	1 304
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	217
	<b>Total</b>	<b>1 521</b>
<b>Villetaneuse</b>	Périmètres de projet	1 106
	Diffus théorique (rythme 2010-2015)	-
	<b>Total</b>	<b>1 106</b>
<b>Plaine Commune</b>	<b>Périmètres de projet</b>	<b>30 848</b>
	<b>Diffus théorique (rythme 2010-2015)</b>	<b>16 683</b>
	<b>Total</b>	<b>47 532</b>

Les prévisions démographiques découlant de cette programmation prévisionnelle sont estimées à une fourchette de 550 000 à 570 000 habitants d'ici l'année 2030, soit environ 100 000 habitants de plus qu'au début de l'année 2018 (estimation pour 2018 : 457 000 habitants)<sup>103</sup>.

La densité résidentielle du territoire serait alors comprise entre 116 et 119 habitants à l'hectare (estimation pour 2016 : 92,7 habitants à l'hectare).

Il faut toutefois noter que les travaux menés en 2018 par l'IAU Ile-de-France (recensement des projets de construction de logements, en lien avec Plaine Commune, et estimation des capacités d'urbanisation), conduisent à un rythme annuel de construction plus faible : de l'ordre de 3 400 à 3 700 logements par an sur la période 2014-2030. Selon les données de l'IAU, ce rythme engendrerait une augmentation de l'ordre de 100 000 à 115 000 habitants par rapport à 2014. La population de Plaine Commune, en 2030, serait alors de 520 000 à 535 000 habitants.

#### 4.3.2 La programmation économique

<sup>103</sup> L'analyse détaillée des prévisions démographiques peut être consultée dans la Justification des Choix du Rapport de présentation du PLUi (Document n°1-6, paragraphe 5.2).

L'offre future en immobilier d'entreprise prévoit une majorité de programmes tertiaires : 80 % de bureaux pour 20 % de locaux d'activités.

### **Les locaux d'activités<sup>104</sup>**

Entre les années 2000 et 2017, 600 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités mixtes ont été construits. Près d'un million de m<sup>2</sup> ont été détruits, principalement pour développer des programmes de logements. Sur les 600 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves, 20 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été livrés dans les zones d'aménagement. Dans les 10 prochaines années, Plaine Commune estime à plus de 165 000 le nombre de m<sup>2</sup> de locaux d'activités situés dans des périmètres de projets d'aménagement.

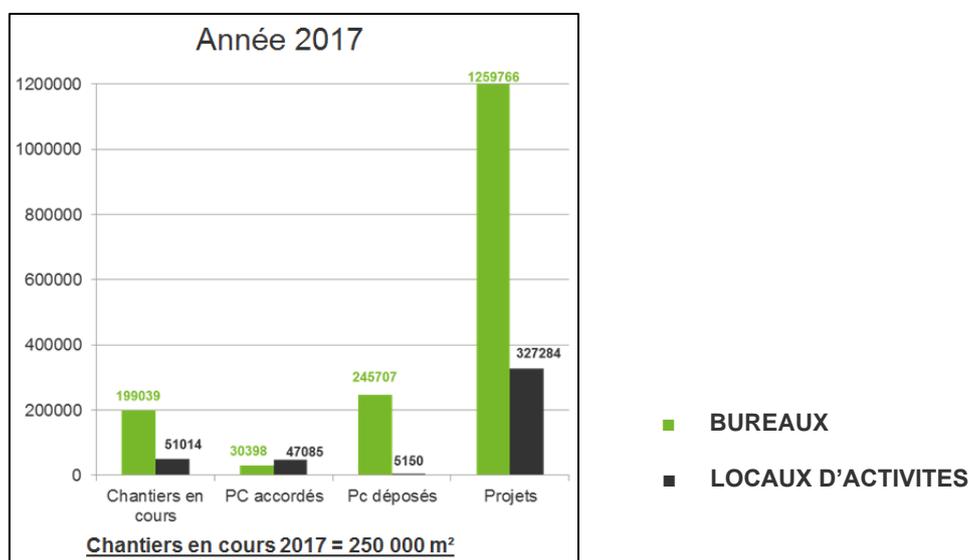
En parallèle, 436 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités sont en projet sur la totalité du territoire (au premier semestre 2016). La quasi-totalité de ces projets sont en partie commercialisés (Parcs Spirit de Villetaneuse et de Pierrefitte-sur-Seine, projet Alpha et Urban Valley à Stains) ou affectés à des activités spécifiques (locaux du campus Condorcet, Banque de France à La Courneuve, data center à Villetaneuse et La Courneuve, etc.). Les projets à même d'accueillir des relocalisations d'entreprises représentent 30 000 m<sup>2</sup> actuellement programmés, dont environ la moitié est en cours de commercialisation. Ce stock représente virtuellement 4 ans de commercialisation, au rythme observé sur la période précédente.

L'enjeu du PLUI est donc d'autoriser et d'encourager la relocalisation et le développement des locaux dédiés aux activités économiques, fortement pourvoyeuses d'emplois.

### **La programmation tertiaire**

La programmation tertiaire consolidée à ce jour porte sur la réalisation à terme d'environ 1,7 millions de m<sup>2</sup> de surface de planchers de bureaux, situés en majeure partie dans les grandes opérations d'aménagement de la partie Sud de Plaine Commune. Le territoire dispose virtuellement de 14 ans de commercialisation de bureaux, au rythme observé entre 2000 et 2017.

#### **Synthèse des programmations économiques en cours et prévisionnelles**



### **4.3.3 Les espaces publics et les espaces verts**

<sup>104</sup> Données Plaine Commune : service Immobilier d'Entreprise, Direction du Développement Economique

La réalisation d'espaces publics de qualité et de dimension suffisante dans les projets d'aménagement constitue un élément important de la qualité de ces projets, notamment pour répondre aux lacunes du territoire en la matière identifiées dans le diagnostic.

S'agissant plus spécifiquement des espaces verts et/ou maraîchers, il est prévu ou envisagé à ce jour :

- 38 hectares environ dans les opérations déjà programmées à ce jour ;
- 34 hectares potentiels complémentaires à terme dans les projets à l'étude.

#### Synthèse des espaces verts programmés et à l'étude dans les opérations d'aménagement et les projets de requalification urbaine

Secteurs de projets	Surface programmée (en m <sup>2</sup> )	Surfaces complémentaires à l'étude – hypothèses (en m <sup>2</sup> )
Aubervilliers, Fort	10 000	10 000
Aubervilliers, ZAC Canal	10 528	
L'Île-Saint-Denis, Ecoquartier	19 000	
Pointe Nord de l'Île-Saint-Denis, ouverture et valorisation		60 000
La Courneuve, Les Essences	130 000	
Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, Les Tartres	150 000	
Saint-Denis et Aubervilliers, Sud Plaine		30 000
Saint-Denis et Epinay-sur-Seine, La Briche		30 000
Saint-Denis et Saint-Ouen sur Seine, Village Olympique et Paralympique	30 000	
Saint-Denis, Sud Confluence		20 000
Saint-Denis, Pleyel	15 000	
Saint-Denis, Fort de l'Est	6 439	25 000
Saint-Denis, Plaine Saulnier	10 000	
Aubervilliers, PRU Vilette Quatre Chemins		9 125
Saint-Denis, PRU Emile Dubois		22 000
Epinay-sur-Seine, PRU La Source - Les Presles		28 715
Epinay-sur-Seine, PRU Orgemont		51 159
Stains, PRU Clos Saint Lazare		15 308
Stains, PRU La Prêtresse		21 000
Saint-Denis, PRU Floréal Saussaie Courtille		16 800
<b>Total espaces verts et maraîchers</b>	<b>380 967</b>	<b>339 107</b>

Source : PRU : Projet de renouvellement urbain

## 4.4 Le diffus : des tissus urbains en mutation

Malgré le grand nombre d'opérations d'aménagement d'initiative publique, la moitié environ des logements construits à Plaines Communes le sont dans le diffus. Ceci traduit un fort dynamisme et un puissant renouvellement urbain. Si l'encadrement public du développement territorial a permis un contrôle de l'évolution de la ville à travers de vastes opérations publiques, ce développement est moins encadré dans le diffus. Face à une pression foncière croissante sur les tissus existants, notamment du fait du développement des réseaux de transports, il est nécessaire d'appréhender finement ce phénomène. Une étude détaillée réalisée à partir de plusieurs échantillons permet de mieux caractériser ces dynamiques.

### 4.4.1 La mutation des tissus constitués mixtes et des centres-villes anciens

Les tissus constitués, souvent hétérogènes et mixtes, évoluent fortement. Au Sud du territoire, ils sont soumis à une pression foncière et immobilière importante liée à la proximité de Paris et au développement des transports collectifs. Les opérations immobilières se développent surtout :

- Par démolition d'immeubles de logements préexistants, dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne. Ces politiques doivent pouvoir être poursuivies.
- Par démolition de bâtiments d'activités ou d'artisanat. Le centre d'Aubervilliers est représentatif de la raréfaction des activités économiques. Ce phénomène pourrait appeler une protection particulière afin de maintenir la diversité des fonctions et la présence des emplois
- Par remembrement de parcelles mitoyennes, notamment de petites activités et de maisons individuelles, afin de constituer des tènements fonciers de taille suffisante pour accueillir les nouveaux programmes ;
- Sur des parcelles en friche ou peu ou non bâties.

Les programmes neufs issus de ces mutations sont en grande majorité résidentiels et répondent notamment à la nécessité de développement de logements autour des pôles de transports collectifs. Ils se traduisent par un accroissement important de la densité bâtie, la densité étant en moyenne multipliée par 4 par rapport aux constructions préexistantes.

On constate une légère réduction de l'emprise au sol des constructions par rapport aux bâtiments d'activités antérieurs : ces nouvelles opérations sont donc aussi une opportunité pour végétaliser la ville. Dans la partie Sud du territoire, la désimperméabilisation des sols reste cependant parfois relative, les sous-sols étant occupés en partie par le stationnement souterrain.

Ces opérations sont souvent réalisées par remembrement de parcelles mitoyennes. Il en résulte souvent une rupture d'échelle par rapport au parcellaire initial et à la taille des bâtiments voisins.

Ces opérations immobilières diffuses se développent souvent sans cohérence d'ensemble, dans le cadre du règlement du PLU. Comme évoqué précédemment, les tissus constitués de Plaines Communes sont pourtant des secteurs à forts enjeux : préservation du caractère des centres anciens du territoire, renforcement des espaces verts de proximité, maîtrise de l'accroissement démographique en lien avec le développement des équipements de proximité, préservation de la diversité architecturale et fonctionnelle, organisation du stationnement, etc.

#### Tissus constitués : caractérisation des mutations à partir de trois échantillons dans le centre-ville d'Aubervilliers

	Fonction		Formes bâties		Densité (COS)		Coef. Emprise au sol	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2017
<b>Echantillon 1</b>	Activités	Habitat	Entrepôts de stockage toiture terrasse RDC	Immeuble collectif R+4	0,64	3	71 %	66 %
<b>Echantillon 2</b>	Habitat artisanat	Habitat	Maisons mitoyennes entrepôts	Immeuble collectif R+5	0,78	4,8	74 %	61 %
<b>Echantillon 3</b>	Activités	Habitat	Entrepôts type "ferme"	Immeuble collectif R+5	0,82	3,5	90 %	78 %

#### 4.4.2 La mutation des tissus pavillonnaires

Depuis la disparition de la règle de plafonnement du coefficient d'occupation des sols issue de la loi « ALUR » du 24/03/2014, les tissus pavillonnaires connaissent un fort phénomène de densification par la construction de bâtiments en fond de terrain (avec ou sans division parcellaire) ou par extension ou surélévation des pavillons principaux. Ces opérations ont dans un premier temps tiré parti de l'obsolescence de certains règlements d'urbanisme à la suite de la loi ALUR. Dans certains quartiers on observe également une importante division pavillonnaire (division des pavillons existants en plusieurs appartements par des investisseurs).

Une partie de ces mutations se fait à l'initiative de propriétaires-occupants souhaitant légitimement rénover ou adapter leur logement pour mieux répondre à leurs besoins (évolution de la famille, handicap...).

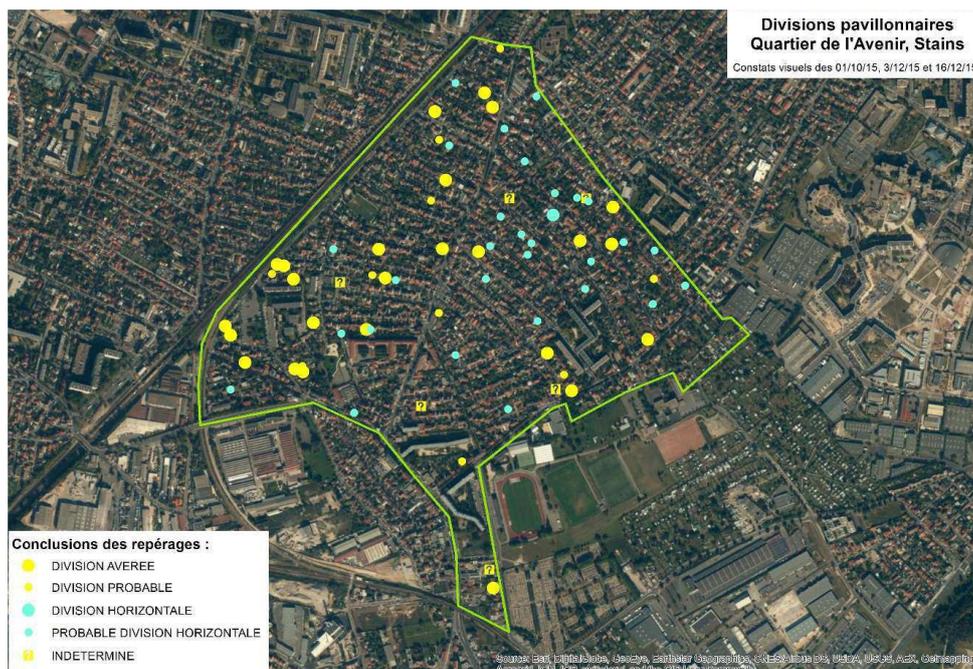
Néanmoins, les études réalisées par Plaines Communes indiquent que ces mutations des tissus pavillonnaires relèvent en majorité de phénomènes spéculatifs. Ils génèrent de nombreux effets indésirables, qui ont été largement documentés à l'échelle nationale : sur la saturation du stationnement sur l'espace public, le ramassage des ordures ménagères, la capacité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie, la fréquentation des équipements scolaires, etc.

La densification des tissus pavillonnaires constitue également un risque pour la qualité paysagère et la fonction écologique de ces quartiers pavillonnaires, dont le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est inférieur aux autres types de tissus urbains. Dans les études de cas présentées ci-dessous, si la hauteur des nouveaux bâtiments reste stable du fait de l'existence de plafonds de hauteur, on constate que le coefficient d'emprise au sol est quant à lui multiplié par deux par rapport à la situation initiale.

Dans certains quartiers s'ajoute une problématique sociale forte avec des logements sur-occupés et des phénomènes de marchands de sommeil (notamment via la division des pavillons en petits logements locatifs, la construction de bâtiments annexes, la transformation des garages en logements).

##### Tissus pavillonnaires : caractérisation des mutations à partir de trois échantillons dans le quartier de l'Avenir à Stains

	Fonction		Formes bâties		Densité (COS)		Coef. Emprise au sol	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2017
<b>Echantillon 1</b>	-	Habitat	Non bâti	Pavillon	0,51	2,78	0	31 %
<b>Echantillon 2</b>	Habitat	Habitat	Pavillon	Extension	0,42	3	15 %	42 %
<b>Echantillon 3</b>	Habitat	Habitat	Pavillon	Bâtiment suppl.	0	2,1	17 %	32 %



**Tissus pavillonnaires : repérage des divisions parcellaires et pavillonnaires dans le quartier de l'Avenir à Stains**

Source : Plaine Commune, Etude Habitat privé, 2015

#### 4.4.3 La mutation des grandes parcelles d'activité économique et des friches

Dans la partie Sud de Plaine Commune, on observe un phénomène important de mutation de grandes parcelles anciennement occupées par des activités économiques, y compris dans le diffus, c'est-à-dire en-dehors des périmètres d'opérations d'aménagement. Leur transformation donne lieu au développement de programmes immobiliers denses, résidentiels ou tertiaires, constitutifs des nouveaux tissus denses contemporains. Ces opérations se développent également, plus ponctuellement, sur des îlots d'habitat dégradé, sur des délaissés à proximité des infrastructures ou encore sur des terrains agricoles résiduels.

##### Caractérisation des mutations à partir de trois échantillons à Saint-Denis, secteur de La Plaine

	Fonction		Formes bâties		Densité (COS)		Coef. Emprise au sol	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2007
<b>Echantillon 1</b>	Activités	Bureaux	Entrepôts type "ferme"	Immeuble de bureaux	0,51	2,78	60 %	65 %
<b>Echantillon 2</b>	Activités	Bureaux	Entrepôts type "ferme"	Immeuble de bureaux	0,42	3	50 %	59 %
<b>Echantillon 3</b>	Activités (stockage PL)	Bureaux	Non bâti	Immeuble de bureaux	0	2,1	0 %	62 %

##### Caractérisation des mutations à partir de trois échantillons à Saint-Ouen-sur-Seine

	Fonction		Formes bâties		Densité (COS)		Coef. Emprise au sol	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2007
<b>Echantillon 1</b>	Friche	Habitat + bureaux	Non bâti	Immeubles collectifs R+5	0	1,61	0 %	40 %
<b>Echantillon 2</b>	Agriculture	Habitat	Non bâti	Immeubles collectifs R+5	0	2,32	0 %	54 %
<b>Echantillon 3</b>	Friches et habitat	Habitat	Maison mitoyennes	Immeubles collectifs R+3	0,12	3	13 %	44 %

#### 4.4.4 La mutation des zones d'activités économiques

Les grandes zones d'activités économiques font elles aussi l'objet d'un fort processus de renouvellement urbain, dont la nature est contrastée sur les différentes parties du territoire :

- Dans le secteur de la Plaine Saint-Denis, les terrains anciennement occupés par des activités économiques font en grande partie l'objet d'opérations d'aménagement publiques ou de périmètres d'étude. Ils évoluent progressivement vers des tissus urbains plus denses à dominante résidentielle et de grands équipements (cf. 4.1 ci-dessus), ou plus rarement vers une densification à dominante tertiaire.
- On observe également un phénomène de renouvellement au sein même des zones d'activités économiques monofonctionnelles du Nord de Plaine Commune. Les principales mutations observées portent sur le développement de nouvelles activités économiques sur des terrains en friche issus de cessations d'activités antérieures. L'enjeu est de permettre le renouvellement de ces zones, de favoriser les programmes présentant une forte densité d'emploi et d'accompagner leur montée en gamme ainsi que leur évolution vers davantage de services aux salariés, plus de qualité urbaine et environnementale.

##### Caractérisation des mutations à partir de trois échantillons à La Courneuve (secteurs Mermoz et Rateau)

	Fonction		Formes bâties		Densité (COS)		Coef. Emprise au sol	
	2007	2017	2007	2017	2007	2017	2007	2007
<b>Echantillon 1</b>	Activités	Data center	Entrepôts type "fermes"	Activités + bureaux R+3	0,36	0,53	40 %	30 %
<b>Echantillon 2</b>	Sans (friche)	Activités + bureaux	Non bâtie	Activités + bureaux R+2	0	0,54	0 %	52 %

## 4.5 Nord et Sud, des modèles de développement différenciés

Dans la période récente, le territoire de Plaines Communes s'est transformé notamment en utilisant le levier des grands projets d'initiative publique. Ce mode d'intervention s'est avéré plus adapté pour la partie Sud du territoire où de nombreuses et grandes emprises foncières étaient mutables et qui dispose encore (même si de nombreuses réalisations sont achevées ou en cours) d'espaces disponibles importants, sur lesquels peuvent se déployer de grandes opérations. Cela suppose de mieux prendre en compte les spécificités du Nord de Plaines Communes issues de l'analyse ci-dessus :

- Un espace de transition entre le cœur de métropole et sa périphérie périurbaine : avec la mise en service du T8 et du T5 puis plus récemment du T11 Express, les communes du Nord sont de plus en plus intégrées au fonctionnement du cœur de la métropole. Le maillage des espaces publics et des transports collectifs y reste toutefois plus lâche qu'à proximité immédiate de Paris. Mais elles conservent aussi leurs atouts : une densité plus faible et l'importance des espaces ouverts (grands parcs, jardins familiaux, etc.).
- Des opérations d'aménagement moins nombreuses, dont l'évolution est parfois incertaine. La mutation urbaine du territoire ne prend pas la même forme au Nord qu'au Sud : elle est multiforme (rénovation urbaine, ZAC, opérations ponctuelles dans le diffus ancien ou pavillonnaire, etc.), plus éclatée et plus progressive.
- La présence de zones d'activités de taille modeste mais parfois récentes et jouant un rôle important dans l'économie de la métropole.
- Un marché immobilier privé encore incertain, contrairement aux communes proches de Paris dont la trajectoire de développement est de plus en plus inscrite dans la diffusion radioconcentrique de la densité et des prix en métropole parisienne.

La logique de rééquilibrage Sud-Nord défendue dans les documents d'urbanisme anciens ne tient pas compte de ces constats en proposant un modèle de développement territorial unique qui ne semble ni réaliste, ni adapté à des réalités urbaines diverses. Elle pourrait évoluer vers une logique de différenciation et de contextualisation des interventions de l'EPT. Cela nécessite de changer le regard sur le territoire dans sa globalité, et en particulier sur le Nord, dont les qualités doivent être mieux reconnues, et qui doit trouver son propre modèle de développement.

## 5 SYNTHÈSE ET ENJEUX

### Synthèse du diagnostic

Le territoire de Plaines Communes sous sa forme actuelle et presque entièrement urbanisée s'est développé très rapidement, principalement entre la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et les années 1960. Il est fortement marqué par les développements de l'époque industrielle (activités économiques, infrastructures de transports), par la présence d'ensembles pavillonnaires et par de nombreux grands ensembles. Cette hétérogénéité est constitutive d'une mosaïque urbaine qui se traduit par la diversité des paysages et des tissus urbains, mais également par d'importantes fractures physiques au sein du territoire, une figure d'espace public peu lisible et des éléments paysagers fragmentés ou peu valorisés.

Une puissante dynamique de mutations est à l'œuvre depuis les années 1990, fondée sur de nombreux projets d'aménagement d'initiative publique, principalement situés au Sud du territoire, et sur un effort de rénovation urbaine et un engagement fort pour la transition écologique. L'accroissement de la pression foncière et immobilière venue du centre de la métropole et le développement des réseaux de transports collectifs entraînent d'une part une mutation accélérée et croissante, qui s'étend également aux tissus urbains diffus, et d'autre part une pression accrue sur l'environnement et les ressources naturelles. Ainsi les tissus constitués mixtes du Sud du territoire sont soumis à un fort processus de renouvellement urbain au détriment, principalement, des activités économiques. Si ces dernières restent fortement présentes dans la partie Sud de Plaines Communes, elles sont souvent incluses dans des périmètres de projets et sont donc vouées à muter à terme.

Le Nord du territoire, plus résidentiel et moins dense, reste pour partie à l'écart de ces dynamiques. Il doit trouver son propre modèle de développement en tant qu'espace de transition entre les première et deuxième couronnes, en tirant parti des qualités de ses tissus, notamment d'une présence plus forte des espaces verts, tout en confortant ses fonctions économiques.

### Enjeux :

- Tirer parti de l'arrivée du métro Grand Paris Express, des projets emblématiques comme les Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, qui sont des opportunités pour la poursuite de l'aménagement et du développement du territoire. Elles nécessitent de porter une attention accrue aux tensions générées par cette trajectoire dynamique sur l'ensemble du territoire, pour veiller au maintien des habitants présents, aux retombées bénéfiques et à l'amélioration de la qualité de vie pour la population présente.
- Préserver la richesse et la diversité de la « mosaïque urbaine », notamment les tissus constitués et les bâtiments ou secteurs d'intérêt patrimonial
- Affirmer l'objectif du polycentrisme en s'appuyant sur les polarités locales existantes et en anticipant les futures, pour offrir à tous un véritable droit à la centralité.
- Faire évoluer les modèles de développement vers plus de complémentarité entre Nord et Sud et par une approche plus contextuelle tenant compte des spécificités locales.
- Résorber les coupures liées aux infrastructures et améliorer le cadre de vie à leurs abords
- Rendre lisible la grande figure paysagère, concrétiser la trame verte et bleue et renforcer l'offre d'espaces verts de proximité
- Favoriser la création d'espaces publics généreux et qualitatifs

- Anticiper le renforcement de la pression foncière et immobilière pour rendre plus soutenable une trajectoire de développement très dynamique et en faire bénéficier l'ensemble du territoire :
  - *Prolonger l'effort de rénovation urbaine en faveur des quartiers anciens et des grands ensembles*
  - *Maîtriser l'évolution des secteurs dans le diffus, en particulier les tissus constitués, les quartiers pavillonnaires, les activités économiques*
  - *Réguler la concurrence foncière entre fonctions économiques, résidentielles, de loisirs et d'équipements, de services écosystémiques*
  - *Limiter les effets des phénomènes d'anticipation et de la spéculation foncière*
  - *Garantir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets*