

Après la description de l'existant livrée de 2013 à 2017, l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express analysera à partir de 2018 les transformations qui s'opèrent en lien avec l'arrivée du métro.

Calendrier prévisionnel

AUTOMNE 2018

- mise à jour de la base de données sur les projets le long de la ligne 15 sud
- entretiens avec les collectivités et aménageurs

NOVEMBRE 2018

- premières orientations présentées au comité stratégique de la Société du Grand Paris

PREMIER SEMESTRE 2019

- première publication de l'étude sur les Mutations dans les quartiers de gare du Grand Paris Express, comprenant une fiche descriptive par quartier de gare de la ligne 15 sud

LES MUTATIONS DANS LES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

NOTE DE CADRAGE

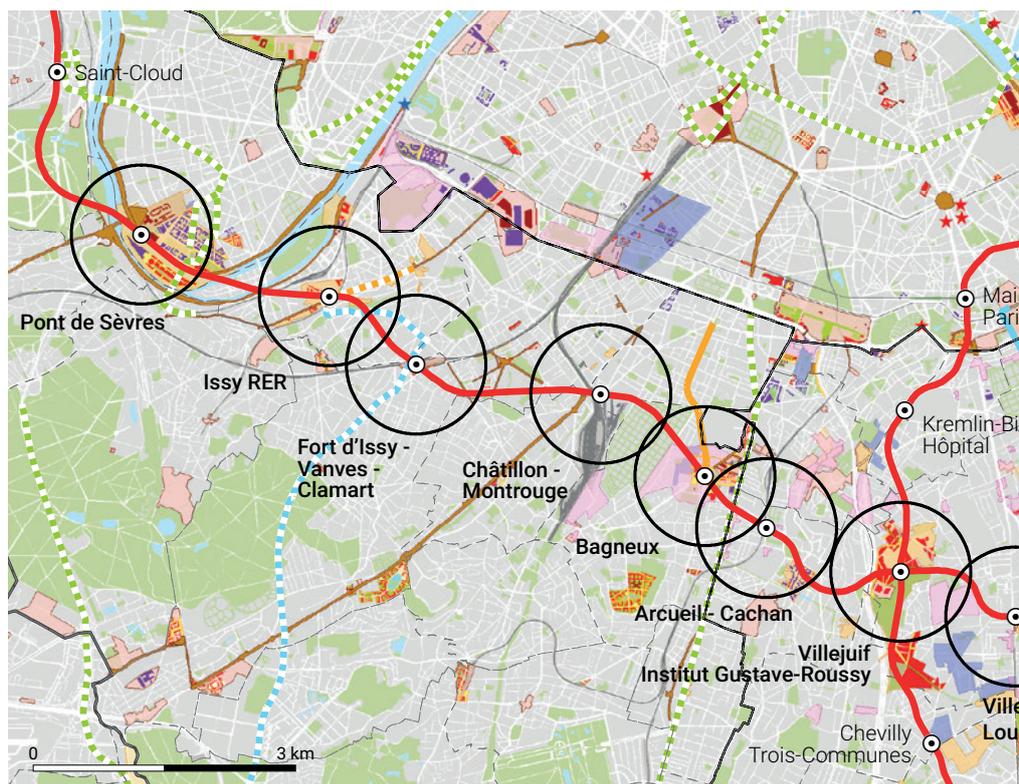
L'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express, conçu en partenariat avec la Société du Grand Paris et la DRIEA, est né en 2013 de la nécessité de documenter les quartiers qui allaient accueillir les 68 gares du métro. Il a permis en 5 ans de dresser un portrait des territoires du Grand Paris Express et d'apporter à l'ensemble des acteurs de l'aménagement des éléments d'analyse pour préparer le futur de ces territoires en amont de l'arrivée du métro. Pensé comme une photographie de l'existant au démarrage du projet, l'Observatoire des quartiers de gare du GPE a ainsi publié des monographies pour chacun des 68 quartiers de gare et des analyses croisées à l'échelle des nouvelles lignes du GPE autour de 6

grandes thématiques rassemblant près de 200 indicateurs. Il a également été le cadre d'approfondissements thématiques portant sur le tissu économique, les équipements culturels, sportifs, de santé et l'habitat.

Cet état des lieux fournit ainsi une description fine de l'existant en termes de « stock » et donne à voir l'ampleur des transformations déjà engagées puisque 25 % de la surface de l'ensemble des quartiers de gare du GPE était en projet fin 2017. Aujourd'hui, l'Observatoire des quartiers de gare poursuit ses travaux et entame une nouvelle étape d'analyse sur ces mutations en cours et à venir, intégrant une approche en termes de « flux » et de « potentiels de mutation ».



Un travail de préfiguration s'effectuera dans un premier temps à partir des quartiers de gare de la ligne 15 sud, premier tronçon livré en 2024, et les premiers résultats seront publiés au premier semestre 2019. Il s'articulera autour de deux dimensions, quantitative, à partir de données socio-économiques, de construction et de programmation, et qualitative, en s'appuyant sur l'analyse des projets urbains en cours et de leurs programmations, permettant de dépasser une simple vision en volume.



1. Les évolutions dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud

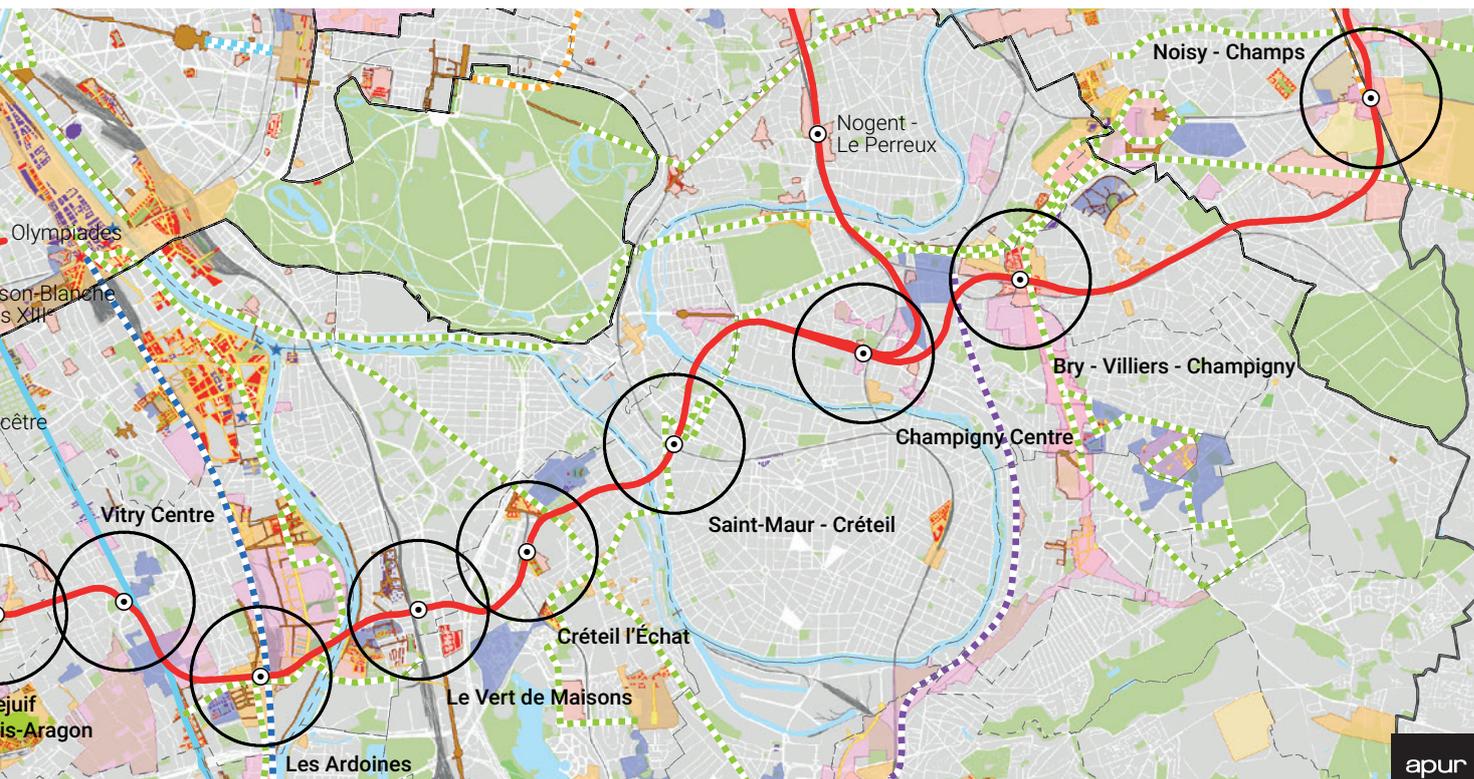
En complément de la description livrée dans l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express publiée de 2014 à 2017, les évolutions démographiques et socio-économiques qui sont intervenues ces dernières années dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud seront décrites à partir des statistiques disponibles les plus récentes. Elles seront présentées dans un format comparable aux analyses croisées (à l'échelle de la ligne). Les évolutions porteront sur quatre thèmes :

- **La population** : comment a évolué le nombre d'habitants dans les quartiers de gare entre 2010 et 2015, à partir des données carroyées (200 mètres x 200 mètres) mises à disposition par l'Insee à l'automne 2018 ;
- **Les emplois** : quels sont les quartiers qui ont gagné des emplois ces dernières années, à partir des données SIRENE 2016-2017 ;
- **Le parc de logements** : quels sont les niveaux de loyer dans les quartiers de gare ? Ce point sera l'occasion d'une

collaboration avec l'OLAP, qui à partir de l'exploitation de ses données tentera de mettre en évidence l'existence ou non d'un effet « GPE » sur le niveau des loyers dans les quartiers de gare. La méthode utilisée sera testée sur les 4 quartiers de l'ouest de la ligne 15 sud : Pont de Sèvres, Issy RER, Fort d'Issy Vanves Clamart et Châtillon – Montrouge ;

- **La progression de l'offre de logements sociaux** : elle sera regardée en se basant sur les données de l'infocentre de l'État SISAL concernant les logements agréés de 2010 à 2016 ;
- **L'évolution des prix fonciers et immobiliers** : elle sera analysée dans le cadre de l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) ;
- **Les dynamiques de construction** : combien de m² de logements et d'activités supplémentaires ont été autorisés de 2014 à 2016 dans les quartiers de gare du GPE, à partir des données SITADEL sur les permis de construire autorisés ?

Environ 80 projets (ZAC, opérations d'aménagement, renouvellement urbain) seront étudiés dans les 16 quartiers de gare de la ligne 15 sud.



LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT AUTOUR DE LA LIGNE 15 SUD DU GRAND PARIS EXPRESS



Sources : Apur septembre 2018, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole Etat Région (février 2011), Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

2. Panorama des projets le long de la ligne 15 sud

Cette partie sera consacrée à présenter l'ensemble des projets urbains programmés dans les quartiers de gare de la ligne 15 sud. Il s'agira d'actualiser la cartographie des projets et les éléments de programmation associés pour en tirer des chiffres clés, avec en particulier la part de la surface du quartier de gare en projet et le nombre total de m² créés, en distinguant les surfaces consacrées au logement, à l'activité et aux équipements.

Ce panorama des projets s'appuiera sur une mise à jour de la base de données sur les projets de l'Apur (BDprojets). En complément, une douzaine d'entretiens

menés à l'automne 2018 avec les collectivités et les aménageurs nourriront une analyse des mutations à l'échelle de la ligne 15 sud, en développant quelques exemples. Quatre problématiques structureront l'analyse :

- le lien entre les projets et le GPE ;
- les impacts des projets sur l'organisation des quartiers ;
- les dispositifs de mutations mis en œuvre dans les 80 projets qui jalonnent la ligne 15 sud (ZAC, PRU, OAP, autres opérations) ;
- les éléments d'innovation technique, environnementale et culturelle contenus dans ces projets.

3. Des fiches descriptives des 16 quartiers de gare de la ligne 15 sud

Pour chacun des 16 quartiers de gare de la ligne 15 sud un document de 4 pages présentera la description du quartier issue des travaux de l'observatoire des quartiers de gare (2014-2017) et ses évolutions démographiques et socio-économiques récentes en 2018. Les évolutions du nombre d'habitants, des emplois, du parc de logements, en distinguant la production sociale et en documentant la question des évolutions de prix et de loyers.

Cette fiche par quartier de gare se poursuivra par une présentation des opérations d'aménagement prévues, en précisant celles dont la réalisation interviendra à l'horizon de la mise en service du Grand Paris Express en 2024. Cette analyse détaillée des projets prendra la forme d'une carte et d'un tableau reprenant les principaux éléments de programmation, d'une image du projet ainsi qu'une analyse des mutations à l'œuvre dans l'ensemble du quartier à travers les projets et leur programmation. Les dispositifs de mutations dans le quartier seront décrits, de même que l'impact des programmations de ces projets en termes entre autres de centralités, de mixité fonctionnelle, d'accessibilité et d'espaces publics.

La publication des résultats de cette étude est prévue au cours du premier semestre 2019.



Projet connexe de la gare de Créteil-l'Échat, quartier de gare de Créteil-l'Échat

© Société du Grand Paris / Nexity / Michel Guffman Architecte



Projet Balcon sur Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris, quartier de gare de Bry - Villiers - Champigny

© Compagnie de Phalsbourg

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**
 Chargé d'étude : **Clément MARIOTTE**
 Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**
 Cartographie et traitement statistique : **Apur**
 Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**
 Mise en page : **Apur**
www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

