



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

28 novembre 2019

Les mutations dans les quartiers de gare du Grand Paris Express

L'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), la Société du Grand Paris (SGP), et la préfecture de la région d'Île-de-France (DRIEA), présentent leur dernière publication sur les mutations dans les quartiers situés autour des gares du Grand Paris Express. Construction de logements, rééquilibrage territorial, mixité sociale, engagement environnemental, accessibilité et innovation ont été analysés. Centré sur les 35 gares qui seront mises en service à l'horizon 2025, ce bilan d'étape démontre une dynamique engagée à tous les niveaux qu'il est nécessaire de renforcer afin d'assurer l'exemplarité des futurs quartiers de gare.

84 000 logements, 2,5 millions de m² de bureaux, et plus de 2,1 millions de m² d'équipements et autres activités sont d'ores et déjà programmés dans les 35 quartiers situés autour des gares du Grand Paris Express mises en service à l'horizon 2025. Ce seront au total plus de 14 millions de m² (dont 9,9 millions restant à bâtir) inscrits dans 186 projets urbains et occupant 28 % de la superficie de ces quartiers qui auront été réalisés en 10 ans.

Le document « Mutations dans les quartiers de gares du Grand Paris Express » fait le point sur ce projet urbain sans précédent au travers de 5 grands enjeux :

- l'accélération de la construction de logements, la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage territorial ;
- la mixité sociale et la réduction des inégalités ;
- l'engagement environnemental et l'innovation au service de la ville zéro carbone ;
- l'accessibilité et l'embellissement des espaces publics ;
- les nouveaux modes de faire, la diversification des usages et des outils.

Ces acteurs sont également mobilisés dans le cadre du comité « Vitalité des quartiers de gare » initié par le préfet de la région d'Île-de-France fin 2018 (APUR, DRIEA, EPF Île-de-France, Grand Paris Aménagement et Société du Grand Paris). Ce comité a vocation à faire du développement de ces quartiers de gare un exemple à la hauteur des ambitions portées par le Grand Paris Express.

Les enseignements

L'analyse quartier par quartier souligne une tendance à l'amélioration de la mixité fonctionnelle et sociale. Les projets engagés comprennent 50% de surfaces de logements et 50% d'activités alors que la surface résidentielle est dominante aujourd'hui (plus de 60% des surfaces existantes consacrées au logement). Cette analyse quartier par quartier souligne également de la permanence du déséquilibre Est-Ouest dans le développement des projets alors même que la formidable amélioration de l'accessibilité de l'Est métropolitain offre de très nombreuses opportunités pour l'inscrire dans une dynamique de développement urbain exceptionnelle.

Les gains d'accessibilité vers les zones d'emploi et les équipements existants seront très importants. Cette nouvelle accessibilité participera à la réduction des inégalités sociales, au bénéfice notamment des ménages du parc social. En moyenne, les quartiers de gare comptent 30% de logements sociaux, et plus de 50% dans 6 quartiers. Autre exemple, avec la mise en service du réseau du Grand Paris Express, le nombre d'emplois accessibles en 45 minutes sera multiplié par 10 pour les habitants du quartier de gare de Clichy-Montfermeil. Enfin de très nombreux équipements métropolitains et, en particulier, des équipements culturels, universitaires et de santé (Villa Médicis,



Institut Gustave-Roussy, Cité Descartes, etc.) vont s'inscrire dans une desserte type « métro » parisien avec une très large accessibilité en 30 minutes.

On peut également retenir l'accélération de la construction de logements, et une diversité typologique qui va permettre des parcours résidentiels si difficiles aujourd'hui (les logements sociaux produits ces 3 dernières années comptent 35% de Prêts locatifs sociaux-PLS, contre 9% dans le parc existant ; la production sociale neuve se compose aussi de 64% de petits logements de 1 ou 2 pièces contre 10% dans le parc existant). Cette dynamique, diverse selon les quartiers, reste toutefois à conforter et intensifier.

L'étude souligne enfin la nécessité d'accélérer la prise en compte des engagements pour une ville zéro carbone, et l'ambition environnementale, même si celle-ci est déjà plus forte pour les projets à venir que dans ceux déjà réalisés.

La place réservée aux espaces publics reste faible en quantité et en qualité. L'étude met en exergue la nécessité de la réduction du stationnement automobile, de l'embellissement, de la place à réserver pour les mobilités douces, mais aussi le besoin de réalisation de plusieurs franchissements et la prise en compte d'une programmation adaptée pour assurer l'animation des rez-de-chaussée. Les programmes mixtes et plus innovants restent très peu nombreux.

Bilan : renforcer la dynamique engagée

Ce bilan d'étape et partiel révèle la révolution spatiale du territoire desservi par le réseau du Grand Paris Express.

Il alerte tous les acteurs sur la nécessité de poursuivre l'effort engagé pour l'exemplarité des quartiers de gare du Grand Paris Express qui seront à la fois une vitrine et une porte d'entrée du Grand Paris. Il plaide également pour un engagement particulier de tous pour accélérer le développement de l'Est métropolitain.

En 2020, l'APUR poursuivra l'analyse de ces mutations en documentant la situation des 33 quartiers de gares liés aux gares mises en service après 2025.

Ces travaux seront approfondis dans les prochains mois, en particulier par des études qualitatives menées sur plusieurs quartiers en partenariat avec les professeurs et les étudiants de Paris Dauphine et de l'UPEM, dans le cadre de masters universitaires dédiés aux politiques urbaines.

Cette publication est intégrée aux travaux de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express mis en place en 2014 et piloté par l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), avec la Société du Grand Paris (SGP) et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) Ile-de-France. L'Observatoire est régulièrement enrichi par des échanges avec les partenaires de l'Atelier et plus particulièrement Grand Paris Aménagement et l'EPF Ile-de-France.

[Accéder à l'étude](#)

[Un résumé de l'étude en quelques slides est accessible ici](#)

Contacts presse :

Apur : Quentin Treton : quentin.treton@apur.org – 01 83 97 63 59

Société du Grand Paris :

Jérémy Huppenoire - jhuppenoire.quai3@societedugrandparis.fr - 06 34 47 16 18

Guy-Arnaud Behiri - gbehiri.quai3@societedugrandparis.fr - 06 98 82 79 40



DRIEA :

Stéphanie Carvalheiro – stephanie.carvalheiro@developpement-durable.gouv.fr – 01 40 61 82 24

A propos de l'Apur (Atelier parisien d'urbanisme)

L'APUR est une association loi 1901 dont les principales missions sont l'étude et l'analyse des évolutions urbaines et sociétales à l'échelle de Paris et de la Métropole du Grand Paris. Il réunit autour de la ville de Paris, de l'Etat et de la Métropole du Grand Paris, 27 partenaires métropolitains, territoires, syndicats techniques, établissements publics qui définissent chaque année un programme de travail qui détaille l'ensemble des études, observatoires et traitement de données mis en œuvre par l'Atelier.

A propos de la Société du Grand Paris

La Société du Grand Paris est l'entreprise publique créée par l'État dont la mission est de piloter le déploiement et le financement du Grand Paris Express. Elle assure la construction des infrastructures qui composent le réseau et acquiert, pour le compte d'Île-de-France Mobilités, les matériels roulants qui le parcourront. Futur métro du Grand Paris, le Grand Paris Express est le plus grand projet d'infrastructure et d'aménagement d'Europe. Avec 200 kilomètres de réseau, le projet prévoit la création de quatre nouvelles lignes autour de Paris, le prolongement de la ligne 14, la construction de 68 gares et l'aménagement de nouveaux quartiers autour de ces futurs pôles urbains.

A propos de la DRIEA

La Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) relève de deux ministères, le Ministère de la transition écologique et solidaire et le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Elle conduit la mise en œuvre des politiques de l'État en matière de transports, d'aménagement et de bâtiments durables, et d'urbanisme, sous l'autorité du préfet d'Île-de-France, préfet de Paris et des préfets de départements. S'appuyant sur une transversalité des approches, la DRIEA accompagne les acteurs locaux sur des enjeux forts tels que l'aménagement des territoires, la modernisation et la sécurité des transports, la promotion de l'innovation, et la transition énergétique.