DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2



Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUi APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine Commune Grand Paris

SOMMAIRE

> CHAPITRE 1 : PLAINE COMMUNE, TERRITOIRE STRATEGIQUE DE LA METROPOLE 8

1 Le territoire de Plaine Commune 9

2 Un territoire pionnier : la construction de la « coopérative de villes » 11

2.1 Un territoire né d'enjeux communs : de Plaine Renaissance à l'EPT Plaine Commune 11
2.2 La structuration progressive d'un projet de territoire partagé 12
2.3 Un engagement consolidé en faveur d'un territoire durable 15

3 Un territoire stratégique du Grand Paris… 16

3.1 …jeune et populaire 16
3.2 …riche en patrimoines naturels et culturels 16
3.3 …accueillant de grands équipements métropolitains 18
3.4 …dynamique, en fort développement, mais à plusieurs vitesses 21
3.5 …ouvert et coopératif 22

> CHAPITRE 2 : PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL 23

1 Evolution démographique générale 25

1.1 Une croissance démographique soutenue 25
1.1.1 Un essor démographique continu mais à plusieurs vitesses selon les communes 25
1.1.2 Une croissance soutenue par la natalité 27
1.1.3 Une croissance soutenue par la construction neuve 28
1.2 Un territoire « sas » de la métropole en pleine évolution 31
1.2.1 Un territoire encore « tremplin » dans les parcours résidentiels 32
1.2.2 Une tradition d'accueil des classes populaires en balance 33
1.3 Un territoire jeune 37
1.3.1 Un territoire marqué par sa jeunesse, mais dont la progression ralentit 38
1.3.2 Une population peu âgée, mais vieillissante 41

2 Structure sociale de la population 43

2.1 De grands ménages et des familles nombreuses 43
2.1.1 Des grands ménages essentiellement familiaux 43
2.1.2 Un profil familial atypique : beaucoup de familles nombreuses et de familles monoparentales 46
2.2 Une dominante populaire en diminution et des fragilités sociales persistantes 48
2.2.1 Un caractère populaire qui s'estompe 48
2.2.2 Un niveau de qualification faible mais croissant 54
2.2.3 Une population encore fortement touchée par la pauvreté 55
2.2.4 De nombreux quartiers prioritaires avec des difficultés sociales soutenues 61
2.3 Un accès à l'emploi contraint 62
2.3.1 Une insertion difficile dans le marché du travail 62
2.3.2 Une déconnexion entre le profil des actifs et des emplois 66

3 Synthèse et enjeux 69

> CHAPITRE 3 : HABITAT 70

1 Etat des lieux et évolution générale 73

1.1 Le logement à Plaine Commune : un parc principalement social, encore souvent vétuste, et composé en quasi-totalité d'appartements 73
1.1.1 Un habitat majoritairement social et qui se diversifie 73
1.1.2 Un parc de logements vétuste mais en amélioration 77
1.1.3 Un logement essentiellement collectif et de petite taille 87
1.2 Un territoire bâtisseur 90
1.2.1 Une production de logements soutenue, portée par le sud du territoire 91
1.2.2 Un territoire engagé dans la rénovation et la réhabilitation de l'existant 100
1.2.3 Une construction neuve encadrée 102
1.3 Un marché immobilier dynamique, partiellement maîtrisé par Plaine Commune 103
1.3.1 Un marché immobilier globalement attractif et aux prix croissants 103
1.3.2 Un accès à la propriété de plus en plus restreint chez les classes populaires 108
1.3.3 Une politique de maintien d'un parc de logements abordables 113

2 Les différents parcs d'habitat 115

2.1 Un parc d'habitat social structurant mais fragile 115
2.1.1 Un parc social d'envergure mais sous pression 116
2.1.2 Une population précaire et captive du logement social 122
2.1.3 Une rénovation massive du parc social 125
2.2 Un parc privé aux multiples fragilités 129
2.2.1 Un parc privé en partie « social de fait » 129
2.2.2 Un fort enjeu d'amélioration du bâti privé 133
2.2.3 Un parc en transformation sous le poids de l'évolution des occupants au sud 138
2.3 Une offre importante de logements spécifiques 142
2.3.1 Une offre de logements étudiants en forte augmentation 142
2.3.2 Un maillage adéquat en hébergement pour personnes âgées mais des besoins à anticiper 145
2.3.3 La contribution de Plaine Commune à l'accueil et l'hébergement des personnes aux besoins spécifiques 146

3 Synthèse et enjeux 151

> CHAPITRE 4 : EQUIPEMENTS 152

1 Equipements métropolitains 154

1.1 Des équipements rayonnants qui font de Plaine Commune une centralité du Grand Paris 154
1.1.1 Un pôle universitaire majeur 155
1.1.2 De grands équipements publics en matière de santé 159
1.1.3 Des équipements culturels de natures différentes et au rayonnement large 160
1.1.4 Des équipements sportifs majeurs qui permettent l'accueil de grands événements 161

2 Equipements educatifs et culturels 162

2.1 Les enjeux éducatifs, de formation et d'accueil de la petite enfance, au cœur des préoccupations 162
2.1.1 Une forte carence en équipements pour la petite enfance 162
2.1.2 Les équipements scolaires : une pression qui se résorbe 164
2.2 La lecture publique : des équipement-clés au plus près des habitants du territoire 170
2.2.1 Un réseau hiérarchisé de médiathèques en quête d'un équilibre territorial 170
2.2.2 Une fréquentation et des usages fortement transformés par la pandémie 172
2.3 Une importante dynamique culturelle et créative, mais un maillage territorial à améliorer 175
2.3.1 Des équipements de diffusion de la culture de premier plan mais sous-calibrés 177
2.3.2 Une puissante dynamique de création et une abondance de lieux dédiés 181
2.3.3 Un Territoire de la Culture et de la Création qui contribue à l'essor des industries culturelles et créatives sur le territoire 184
2.3.4 Des démarches de reconnaissance et mise en valeur du patrimoine matériel et immatériel 187

3 Equipements sportifs, de sante et de proximite 189

3.1 Des équipements sportifs insuffisamment développés pour répondre aux besoins des habitants 189
3.1.1 Des équipements sportifs insuffisants 189
3.1.2 Une démarche d'expansion de l'offre d'équipements aquatiques 190

3.2 Des équipements sanitaires et sociaux essentiels pour la population 193
3.2.1 Un bon maillage de centres sociaux 193
3.2.2 Un territoire carencé en services de santé malgré une offre diversifiée 196
3.3 Les services et équipements du cadre de vie quotidien 205
3.3.1 Un accès inégal aux espaces verts 205
3.3.2 Des services publics de proximité sollicités 209
3.3.3 Un milieu associatif riche et diversifié 211

4 Synthèse et enjeux 213

> CHAPITRE 5 : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES 214

1 Développement économique, emploi, insertion, innovation 215

1.1 Dynamiques économiques 215
1.1.1 Une mutation spectaculaire : du déclin industriel au dynamisme tertiaire 215
1.1.2 Les particularités économiques par rapport à la métropole 217
1.1.3 Le recul de l'emploi industriel 219
1.1.4 Un rôle moteur du tertiaire marchand, mais pas sur l'ensemble du territoire 219
1.1.5 Une répartition contrastée de l'activité économique sur le territoire 221
1.1.6 L'enjeu de l'accès à l'emploi des habitants 223
1.2 Grands projets et filières à enjeux 226
1.2.1 De grands projets pourvoyeurs d'emplois 226
1.2.2 Un positionnement touristique à consolider 228
1.3 Les filières et activités stratégiques, soutenues par Plaine Commune 232
1.3.1 Les activités culturelles et créatives, marqueurs du territoire 232
1.3.2 L'économie sociale et solidaire : une politique pionnière de soutien 233
1.3.3 L'agriculture urbaine, une filière émergente, porteuse de sens pour le territoire 235
1.3.4 L'économie circulaire appliquée au BTP : la volonté du territoire d'améliorer son « métabolisme urbain » 237

2 Le commerce : une offre à conforter et adapter 239

2.1 Un potentiel de consommation croissant mais limité par les caractéristiques sociodémographiques du territoire et un contexte concurrentiel 239
2.2 Une armature commerciale structurée mais à conforter et rééquilibrer, et un déclin du commerce de proximité dans les centres-villes 241
2.2.1 Un déficit de qualité et non de quantité 243
2.2.2 La nécessité d'une cohérence territoriale et métropolitaine 245

3 Synthèse et enjeux 246

> CHAPITRE 6 : MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS 247

1 Une forte présence des infrastructures de transports, des déplacements locaux difficiles 248

1.1 Un réseau dense d'infrastructures, au cœur des réseaux de transports métropolitains et nationaux 248
1.2 Un territoire morcelé 250
1.3 Un maillage insuffisant par la trame viaire locale 253
1.4 Des axes structurants faiblement dimensionnés 254
1.5 Des impacts urbains, environnementaux et sanitaires 255

2 La mobilité des personnes 260

2.1 Mode de déplacement : une forte utilisation de la marche et des transports collectifs 260
2.2 Des motifs de déplacement variés, souvent de proximité 264

2.3 Des flux croisés de déplacement domicile-travail et domicile-étude 265

3 Les modes de déplacements 268

3.1 La circulation routière et le stationnement 268
3.1.1 La hiérarchie du réseau routier 268
3.1.2 Un réseau routier très sollicité 269
3.1.3 Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés : une distorsion entre le stationnement sur voirie et dans les parkings 273
3.1.4 La Zone à Faibles Emissions métropolitaine 277

3.2 Les transports collectifs 279
3.2.1 Un réseau existant en progression mais qui reste inégal 279
3.2.2 Une accessibilité encore insuffisante créant des inégalités d'accès à la mobilité 281
3.2.3 Les projets de transports collectifs : vers une montée en puissance du réseau de transports collectifs lourds 283
3.2.4 Vers une articulation plus forte entre transports collectifs et aménagement urbain 285

3.3 Les modes actifs, l'éco-mobilité 286
3.3.1 Une « marchabilité » à renforcer 286
3.3.2 Un réseau cyclable en développement 290

3.4 Vers le développement d'une offre globale de mobilité et d'intermodalité 294

3.5 Les tendances d'évolution de la répartition entre les modes de transports 295
3.5.1 Des tendances de mobilité à contraster 295
3.5.2 Face à la hausse de la demande, un objectif de réduction de la part de la voiture particulière 295

4 La logistique urbaine : le transport de marchandises et de matériaux 296

4.1 Un territoire au cœur des flux logistiques métropolitains 296
4.1.1 Au cœur des flux de marchandises nord-métropolitains 296
4.1.2 Un faible nombre de sites dédiés à la logistique sur le territoire 298

4.2 Une faible utilisation des voies d'eau et des voies ferrées 300
4.2.1 Des flux presque exclusivement routiers 300
4.2.2 Une volonté de préservation des sites portuaires et ferroviaires 300
4.2.3 Une intégration progressive à la réflexion sur l'économie circulaire et le réemploi des matériaux de construction 304
4.2.4 Les sites à vocation logistique sont encore peu intégrés aux réflexions urbaines 304
4.2.5 Des livraisons insuffisamment organisées 305

5 Synthèse et enjeux 306

> CHAPITRE 7 : ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE 307

1 Evolution historique du territoire 308

1.1 Le socle géomorphologique du territoire 308

1.2 De la préhistoire au Haut-Moyen-Âge : des premières installations aux origines d'un site religieux 308

1.3 De l'an mil aux Temps modernes : une plaine agricole aux marges de Paris mais un centre de l'Europe chrétienne 310

1.4 De la révolution à la Seconde guerre mondiale : un territoire qui s'industrialise fortement au sud 313

1.5 De l'après-guerre à la fin des Trente Glorieuses (années 1970) : grands ensembles et grandes infrastructures 320

1.6 A partir des années 1970 et des chocs pétroliers : un territoire en redéfinition 323

2 Un patrimoine riche à la reconnaissance croissante 328

2.1 Introduction : protection et valorisation du patrimoine sur le territoire 329
2.1.1 Protections au titre du Code du Patrimoine et du Code de l'environnement 329
2.1.2 Dispositifs nationaux et locaux de valorisation du patrimoine : labels 331
2.1.3 Développement d'un volet dédié au patrimoine bâti dans le PLUi 333

2.2 Le patrimoine des équipements 335
2.2.1 Equipements religieux 335

2.2.2 Equipements édilitaires ... 337
2.2.3 Equipements militaires ... 338
2.2.4 Equipements scolaires, hospitaliers, culturels et sportifs ... 339
2.2.5 Equipements ferroviaires et hydrauliques ... 342
2.3 Le patrimoine de l'habitat ... 345
2.3.1 L'habitat individuel ... 345
2.3.2 L'habitat collectif ... 349
2.4 Le patrimoine du travail ... 354
2.4.1 Patrimoine agricole ... 354
2.4.2 Patrimoine industriel et technique ... 355
2.4.3 Patrimoine des activités administratives et commerciales ... 358
3 Un paysage atypique ... 360
3.1 Un paysage urbain représentatif de la « banlieue » parisienne : riche, morcelé et contrasté ... 360
3.1.1 Juxtapositions et contrastes : une diversité d'échelles et d'époques ... 361
3.1.2 Des modèles urbains différenciés au Nord et au Sud de Plaine Commune ... 362
3.1.3 Deux grandes unités paysagères : les Franges de Seine et la Plaine de France ... 366
3.2 Les composantes du paysage de Plaine Commune ... 373
3.2.1 Des éléments de nature rares mais spectaculaires ... 373
3.2.2 Les infrastructures, parties intégrantes et outil de perception d'un paysage qu'elles morcèlent et fragilisent ... 376
3.2.3 Une mosaïque de formes urbaines variées, mal articulées et marquées par leurs développements autonomes ... 379
3.3 Des vues de formes multiples et aux qualités inégales ... 395
3.3.1 Ouvertures paysagères ... 395
3.3.2 Perspectives paysagères ... 395
3.3.3 Perspective sur des éléments repères ... 396
3.3.4 Emergences d'éléments repères ... 396
3.3.5 Scénographie urbaine ... 397
3.3.6 Perception dynamique ... 397
4 Une puissante dynamique de transformation urbaine ... 398
4.1 Un territoire de renouvellement urbain – bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ... 398
4.2 Un territoire de grands projets ... 398
4.2.1 Les périmètres de projet ... 399
4.2.2 Les projets de requalification urbaine ... 402
4.2.3 Les principales opérations d'aménagement achevées et en cours de réalisation ... 422
4.2.4 Les principaux projets urbains et grands projets engagés et à venir ... 446
4.3 Les programmations ... 458
4.3.1 La programmation de logements et les prévisions démographiques ... 458
4.3.2 La programmation économique ... 460
4.3.3 Les espaces verts publics ... 461
4.4 Le diffus : des tissus urbains en mutation ... 462
4.4.1 La mutation des tissus constitués mixtes et des centres-villes anciens ... 462
4.4.2 La mutation des tissus pavillonnaires ... 463
4.4.3 La mutation des grandes parcelles d'activité économique et des friches ... 464
4.4.4 La mutation des zones d'activités économiques ... 464
5 Synthèse et enjeux ... 465

PREAMBULE

En vertu de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, 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 et commerce, de mobilités et déplacements, de patrimoine, 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), relatives aux besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité, conformément à l'article précédemment cité.

Les différents chapitres du diagnostic s'appuient sur les nombreuses études conduites depuis plusieurs années par Plaine Commune ainsi que sur le travail de production, d'analyse et d'intérprétation de données assuré par l'Observatoire du Territoire de Plaine Commune, éventuellement complétées ou actualisées dans le cadre de l'élaboration et de la révision 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 sept chapitres présentant un état des lieux ainsi que les dynamiques observables dans les thématiques abordées :

1. **Le territoire de Plaine Commune et son positionnement dans la métropole parisienne ;**
2. **La démographie et cacractéristiques socio-économiques ;**
3. **L'habitat ;**
4. **Les équipements ;**
5. **L'économique et le commerce ;**
6. **Les mobilités et déplacements ;**
7. **L'histoire, le patrimoine et le paysage.**

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 1

PLAINE COMMUNE, TERRITOIRE STRATEGIQUE DE LA METROPOLE



plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine commune GRAND PARIS

1 LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE



Plaine Commune ; un Etablissement Public Territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris (MGP) En haut : Carte schématique des treize territoires de la Métropole du Grand Paris (Source : « Établissements publics territoriaux du Grand Paris »[1]) T1 – la ville de Paris (ne dispose pas du statut d'EPT), T2 – Vallée Sud Grand Paris, T3 – Grand Paris Seine Ouest, T4 – Paris Ouest La Défense, T5 – Boucle Nord de Seine, T6 – Plaine Commune, T7 – Paris Terres d'Envol, T8 – Est Ensemble, T9 – Grand Paris - Grand Est, T10 – Paris-Est-Marne et Bois, T11 – Grand Paris Sud Est Avenir, T12 – Grand-Orly Seine Bièvre.

	Surface (km²)	**Population en 2019**	**Densité** (hab./km²)	**Croissance démo. (2008-2019)**
Plaine Commune	**47,4**	443 169	**9 350**	**12%**
EPT Est ensemble	39,2	435 582	11 006	10%
EPT Boucle Nord de Seine	49,3	449 272	9 113	7%
EPT Paris Terres d'Envol	78,1	369 729	4 734	7%
Métropole du Grand Paris	814,2	7 094 649	8 714	4%
Île-de-France	12 012,3	12 262 544	1 021	3%
Seine-Saint-Denis	236,9	1 644 903	6 943	6%

Plaine Commune dans la Métropole du Grand Paris. (Source : INSEE, RP2019)

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



Population de Plaine Commune en 2020 (Source : APUR)

[1] Utilisateur *Paris 16*, Wikimedia Commons, 2016, commons.wikimedia.org"

Quelques données clefs[2]

450 000 habitants en 2020

+ 29% d'habitants depuis 1999

bien au-delà de la moyenne francilienne de 12,1%

Une superficie de près de 5 000 hectares

200 000 emplois en 2019

Plus de 14 000 établissements actifs employeurs en 2019

3 lignes de RER (B) (C) (D)

1 ligne Transilien [H]

4 lignes de métro (7) (12) (13) (14)

3 lignes du Grand Paris Express (15) (16) (17)

4 lignes de tramway T1 T5 T8 $T11_{Express}$

38 opérations de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (**ANRU**) depuis 2004

PNRU 1[3] : 24 quartiers, 36 % de la population impactée

NPNRU[4] : 14 quartiers et 21 secteurs opérationnels

66 % de la population habitant dans les 22 quartiers prioritaires « Politique de la Ville »

48,7% de logements sociaux

38,8% dans le département

610 ha d'espaces verts

14,5 m²/hab.

[2] Les différents indicateurs thématiques sont développés dans les chapitres suivants du diagnostic
[3] Programme national de rénovation urbaine, 2004
[4] Nouveau programme national de renouvellement urbain, 2014

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

Depuis le XVIIIe siècle, les communes situées autour de la Plaine-Saint-Denis ont été engagées ensemble dans des transformations majeures. L'industrialisation de la Plaine qui a débuté dès la Première révolution industrielle et a intégré tout l'espace allant des actuelles portes nord de Paris à la ville de Saint-Denis et s'accompagnant d'une urbanisation massive dans les bourgs, villages et plaines maraîchères qui cernaient site industriel de la Plaine. Territoire phare de développement de la région capitale, le territoire est investi par les grands projets infrastructurels parisiens de la deuxième moitié du XXe siècle qui renforcent l'intégration des communes du territoire.

2.1 Un territoire né d'enjeux communs : de Plaine Renaissance à l'EPT Plaine Commune

Le territoire se structure autour de grands enjeux communs qui germent pendant presqu'un siècle avec l'industrialisation, se cristallisent avec la construction des grands équipements des Trente Glorieuses et donnent naissance à un projet commune à la désindustrialisation.

Pendant des décennies durant lesquelles la Plaine Saint-Denis s'est couverte d'industries, dont l'emblématique usine de gaz de ville du Landy. A l'industrialisation s'ajoutent les grands projets d'infrastructures dont le chantier de l'autoroute A1 en 1965 qui est creusée en lieu et place de la voie royale de Saint-Denis à Paris (aujourd'hui, avenue du Président-Wilson). Cette opération s'ensuivit de premières mobilisations politiques communes des villes autour de la préservation de l'intégrité de l'axe majeur et historique du territoire, durablement défiguré par le creusement de l'autoroute du nord en son milieu.



Autoroute A1. - Travaux de construction, entre le pont de Soissons et la rue Francis de Pressensé, 15 octobre 1963. (Source : Archives municipales de Saint-Denis / Pierre DOUZENEL, 1963)

En 1985 dans un contexte national de désindustrialisation impactant fortement la Plaine Saint-Denis, les communes d'Aubervilliers et Saint-Denis, en association avec Saint-Ouen et le département de la Seine-Saint-Denis engagèrent un vaste projet de requalification en créant, **le syndicat mixte Plaine Renaissance**. A partir de son lancement en 1994, le plan urbain Hippodamos 93 élaboré par l'architecte Pierre Riboulet pour la SEM Plaine Développement, devient le cadre de référence du renouveau de la Plaine Saint-Denis. Il crée les conditions d'accueil de grands projets, de l'installation des centres de recherche de Gaz de France sur le site des gazomètres du Landy, de l'implantation du Stade de France fini en 1998, et accompagné par le renforcement du réseau RER, de nouveaux franchissements jusqu'à 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. En 2000, la Communauté de communes réunit : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, 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-sur-Seine qui y adhère en 2013.

Depuis le 1er janvier 2016, des suites de l'adoption de la loi MAPTAM[5], la communauté d'agglomération est devenue **l'Etablissement 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 jusqu'au Projet urbain en passant par le PLUi désormais révisé ; coopération des villes entre elles et avec l'Etablissement 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, également soucieuses des spécificités locales.

2.2 La structuration progressive d'un projet de territoire partagé

Les communes 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'un des établissements de coopération intercommunale les plus intégrés 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, Plaine Commune complète sa stratégie d'écologie populaire.

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 »,** premier document multithématique et projet politique et stratégique global portant sur le développement du

[5] Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014

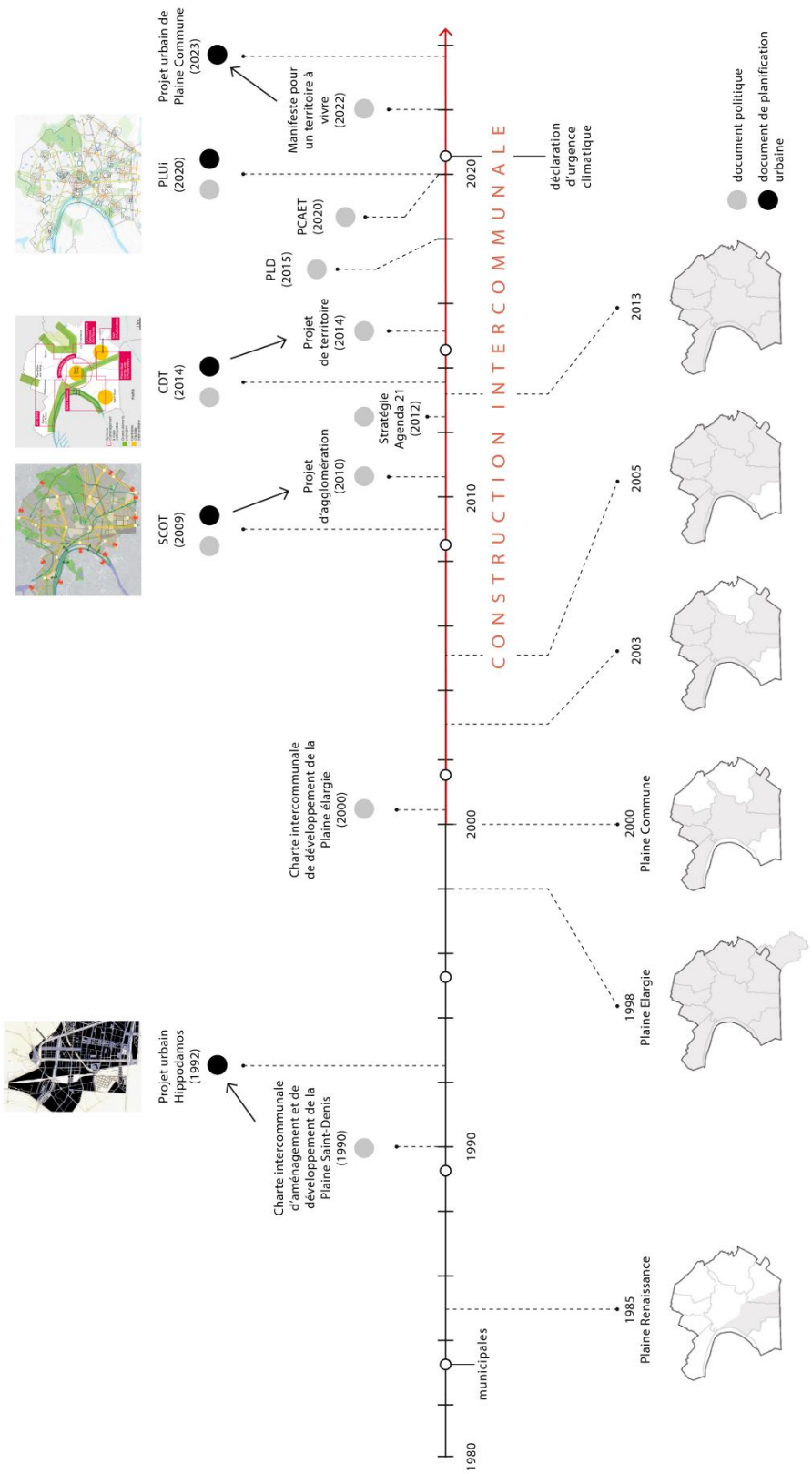
territoire. Ce document stratégique définit des objectifs ambitieux pour conforter Plaine Commune comme pôle majeur du Grand Paris multipolaire et poursuivre sa mutation jusqu'en 2030. Il fixe alors des principes forts en faveur des déplacements sur le territoire, de développement durable pour ses usagers et habitants, pour des villes mixtes et solidaires, pour la formation et l'accès à l'emploi et pour faire de la culture et de la création un fil rouge du développement du territoire. Ces principes s'inscrivent dans la mutation annoncée d'un territoire prévu pour accueillir plusieurs gares du réseau Grand Paris Express et les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, qui impacteront durablement sa croissance démographique et donc des besoins en logements, équipements et infrastructures de transport.

Au cours de la décennie de 2010 à 2020, un projet de territoire partagé se construit d'une responsabilisation vis-à-vis des grands enjeux écologiques du siècle, de la maîtrise et du respect des ressources et de la volonté de se prémunir des risques dus au changement climatique. Cet engagement commun, à l'échelle d'un territoire conscient de sa diversité sociale et culturelle, s'est traduit en 2015 par l'adoption du **Plan Local des déplacements (PLD)** en faveur du renforcement des modes actifs et d'une politique d'éco-mobilité qui réduisent la part des déplacements motorisés. Par la suite, en 2020 le **Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)** a permis la mise en œuvre d'une stratégie de réduction des gaz à effet de serre (GES) de 40% d'ici 2030 et 75% d'ici 2050, et par-dessus tout la promotion d'un modèle sobre et adapté au changement climatique fondé sur la coopération des territoires. De ce modèle ont pu émerger des initiatives en matière d'économie circulaire telles que le « Métabolisme urbain » fondé sur le réemploi, la réutilisation et le recyclage des produits et matériaux dans le secteur de la construction.

Concernant les politiques de logement, le **Programme Local de l'Habitat 2016-2021** réaffirme un certain nombre d'objectifs de la politique territoriale mis en œuvre lors des précédents PLH 2005-2009, 2010-2015 en les adaptant aux nouveaux enjeux posés dans le cadre du Grand Paris. Il doit notamment permettre de soutenir un effort de construction de 4 200 logements neufs par an et de soutenir la production de logements sociaux, conformément à l'engagement pris d'une part par l'Etat et de l'autre par Plaine Commune dans le cadre du CDT. A travers ces objectifs volontaristes, il s'agit 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.



Le Parc Georges-Valbon à la Courneuve (Source : Plaine Commune)



Chronologie synthétique de la construction de la coopération intercommunale à Plaine Commune depuis 1980 (Source : « Projet urbain de Plaine Commune », par Une fabrique de la ville, LIST, Michel devisgne Paysagiste, Une autre ville, Urban Eco Scop, Amoès, 2023)

2.3 Un engagement consolidé en faveur d'un territoire durable

Dans cette lignée, le **Plan local d'urbanisme intercommunal** (PLUi) approuvé le 25 février 2020, décline les objectifs stratégiques de l'EPT de manière opérationnelle. Ses grands axes sont : l'affirmation du caractère populaire, solidaire et inclusif du territoire, dans lequel les grands évènements et équipements sont mis au service des besoins locaux ; la résilience d'un territoire, respectueux de l'environnement et du bien-être de ses habitants, avec notamment un programme ambitieux de végétalisation et protection de la biodiversité ; la diversification des activités économique, leur montée en gamme et en qualité au service de l'emploi et des besoins locaux ; le soutien aux mobilités actives, non-polluantes et innovantes pour mailler un espace de vie durable ; et enfin la préservation des centralités urbaines et leur complémentarité, valorisant le caractère de « mosaïque urbaine » qui fait la singularité de Plaine Commune.

Le 28 juin 2022, le Conseil de territoire a adopté les mots d'ordre du **Manifeste pour un territoire à vivre** qui sont la réinvention de la notion de richesse, plaçant les habitants du territoire au cœur de la stratégie de développement économique, et l'aspiration à un mode de vie intense et serein, fondé sur la question du commun, de la durabilité et de la création, proposant une alternative durable à nos modes de vies urbains actuels. Cette vision se manifeste expressément dans le **Projet urbain de Plaine Commune** en 2023 et dans la présente révision du PLUi.

Pour anticiper l'approbation du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), Plaine Commune a manifesté ses objectifs dans un Document stratégique et plan d'action en matière de **Politique Locale de l'Habitat** pour 2022-2027 (abrégé PLH 2022-2027). Son rôle est d'exposer des ambitions coïncidant aux évolutions récentes du territoire, portant sur une offre équilibrée et diversifiée, amplifiant la lutte contre l'habitat indigne, la requalification du parc privé, le soutien aux parcours résidentiels ascendants et favorisant la transition vers une ville inclusive et résiliente.

Ainsi, Plaine Commune s'est engagée dans la transition écologique et celle vers un territoire résilient, intense et serein. Dans cet ordre, l'EPT a lancé plusieurs études relatives ayant permis l'adoption de son **Plan Arbre**, son **plan de Végétalisation et de Rafraîchissement**, et d'un **Schéma d'aménagement lumineux** en 2023 ainsi qu'amorcé la révision de son **Plan Climat-Air-Energie territorial** (PCAET) la même année. De plus, un travail de réflexion et de concertation a été entamé depuis 2022 dans le cadre de la révision de son **Plan Local des Mobilités** (PLM, ex-Plan local des Déplacements et Plan marche de 2014), accompagné d'études relatives au soutien des mobilités actives. D'autres études concernant des sujets structurants tels que la logistique urbaine à l'échelle du territoire ou encore le **Projet urbain de Plaine Commune** ont été menées.

En parallèle à ces documents de planification et études, **Plaine Commune 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, en particulier la **Charte Qualité Construction Neuve** qui, dans sa version de 2023, assurera aux habitants du territoire de vivre dans des immeubles et logements de qualité, sains, durables et sobres énergétiquement, proposant un confort de vie et financier optimal. Quant à la mise en œuvre des objectifs environnementaux du territoire dans l'aménagement, elle est portée par le **Référentiel d'Aménagement Soutenable**. Avec sa révision lancée en 2023, il accompagnera l'aménagement participatif d'une ville solidaire et favorable à la santé, résiliente et prête à relever les défis énergétiques à venir, généreuse en espaces de nature, sobre en ressources, propice à des expériences urbaines de proximité où se conjuguent la culture et la création.

3 UN TERRITOIRE STRATEGIQUE DU GRAND PARIS…

Plaine Commune a acquis le statut d'Etablissement Public territorial en 2016 dans le cadre de la construction métropolitaine du Grand Paris. La métropolisation de la capitale imprègne le territoire et en fait ressortir son caractère et ses enjeux propres. Les développements et changements sociaux, économiques, culturels de Paris intra-muros interagissent fortement avec ceux du territoire.

A l'échelle métropolitaine, Plaine Commune se distingue par de nombreux points, à commencer sa population jeune et populaire qui participe de son dynamisme. La richesse historique et patrimoniale du territoire est quant à elle difficile à juger à l'aune des canons de la capitale, puisque le développement du territoire a longtemps été le miroir de celui de la ville de Paris. De ce fait, son patrimoine et son paysage portent autant la marque d'une histoire ancienne que de l'industrialisation et de l'urbanisation récente, marquée par un peuplement rapide du territoire.

Encore aujourd'hui, de grands équipements parsèment le territoire et continuent de s'y installer, durcissant les liens entre l'échelle locale de l'habitant et de l'usager et celle d'une métropole nationale et internationale. Directement connecté à Paris, à la Seine et aux grandes voies de transports qui le traversent, cet espace est hautement stratégique et prend de la valeur tant symboliquement qu'économiquement. C'est cette tension entre des développements rapides, ancrés dans la dynamique d'une métropole mondiale, et la persistance de difficultés sociales de diverses natures qui pose de nombreuses questions sur l'avenir et la possibilité pour les habitants et travailleurs de capter les fruits de la métropolisation.

Un mode de développement intense et serein est ainsi poursuivi par l'EPT Plaine Commune, non pas de façon fermée et isolée mais en coopération constante avec les territoires voisins avec lesquels l'EPT interagit naturellement et travaille de façon engagée.

3.1 …jeune et populaire

Avec plus de 450 000 habitants au 1er janvier 2020, Plaine Commune est le cinquième EPT de la Métropole du Grand Paris en termes de population et représente **6 % de la population métropolitaine**. Sa population en 2021 le place entre les métropoles françaises de Toulon et de Rennes. Plaine Commune a connu un essor démographique soutenu à partir de la fin des années 1990 qui, malgré un ralentissement ces dernières années, demeure supérieur aux moyennes régionale, métropolitaine et départementale.

Plaine Commune bénéficie d'un fort héritage populaire du fait de sa longue histoire industrielle et ouvrière. Avec **une part des moins de 30 ans atteint 44,7 % en 2019**, ce territoire jeune et historiquement au premier plan pour l'accueil de populations étrangères s'entend comme un lieu propice au bouillonnement d'initiatives et de créativité qui caractérise la métropole. Néanmoins, sous l'influence de la dynamique métropolitaine, des quartiers voire communes entières connaissent aujourd'hui des changements majeurs autant dans leur physionomie urbaine que dans leur structure sociale, comme le montre l'évolution des communes proches de Paris.

Une vaste offre de logements sociaux et abordables et de dispositifs innovants dans l'accession sont tant d'outils pour promouvoir les parcours résidentiels ascendants à l'échelle du territoire. Avec un engagement fort dans les secteurs de l'éducation, de l'action socioculturelle, de la politique de la ville et de la santé, le territoire de Plaine Commune favorise le droit de chacun de ses habitants à profiter d'un cadre de vie de qualité.

3.2 …riche en patrimoines naturels et culturels

La **richesse patrimoniale** et le foisonnement culturel du territoire de Plaine Commune sont remarquables, mais encore souvent méconnus. Si la reconnaissance de la Basilique de Saint-Denis

est ancienne, celle des patrimoines modernes et contemporains demande encore du temps. En effet, la richesse du territoire ne repose pas uniquement sur son patrimoine architectural ancien mais aussi sur des témoignages de son histoire industrielle et populaire ainsi que des grandes opérations d'urbanisme. Ces patrimoines peuvent être à la fois monumentaux comme le stade de France, les cathédrales du rail, de grands ensembles de logements expérimentaux, voire encore des patrimoines ordinaires et porteurs de mémoire et ou de symboles comme certaines cheminées d'usines ou encore les Puces de Saint-Ouen, dont la richesse s'interprète dans l'originalité de ce quartier et la vivacité de cet espace de vie et d'échange si singulier. Ces patrimoines ordinaires, insuffisamment connus et vulnérables devant la pression immobilière doivent être chaque jour mieux identifiés et protégés contre un effacement irrémédiable.



La Basilique-cathédrale de Saint-Denis, en cours de restauration (Source : Plaine Commune, 2023)

Territoire des cultures et des créations, Plaine Commune est également dotée d'un ensemble riche et diversifié d'équipements culturels qui maillent 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, une école de cirque renommée et un théâtre équestre. Plaine Commune est riche de son patrimoine immatériel, de la présence d'un vivier de cultures et d'arts, de genres et d'origines variés, qui lui donnent une dynamique propre et le définissent comme un haut-lieu de la région capitale.

Plaine Commune dispose également de **remarquables qualités géographiques et paysagères**, tels que : la Seine, le Canal Saint-Denis, le parc de la Butte Pinson, les parcs départementaux de L'Île-Saint-Denis et Georges Valbon, ce-dernier faisant l'objet d'une extension. Ces grands espaces paysagers d'échelle métropolitaine constituent aussi des espaces de biodiversité contribuant à la soutenabilité du territoire autant que des lieux de respiration pour les habitants et usagers du territoire ainsi que des îlots de fraîcheur dans un territoire très artificialisé et exposé aux nuisances environnementales. Bien qu'ils contribuent à offrir une haute qualité de vie au sein de la métropole, ils sont aujourd'hui insuffisamment mis en valeur et parfois difficiles d'accès.



La pointe sud de l'île Saint-Denis avec le parc dit de « l'île des vannes » (Source : Plaine Commune, DRONE PRESS, 2022)

3.3 …accueillant 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 les plus importants de la métropole. Cette position s'est renforcée avec l'ouverture en septembre 2019 du Campus Condorcet, qui offre des locaux mutualisés pour 11 établissements d'enseignement supérieur et de recherche franciliens, dont les deux universités du territoire ainsi que notamment : les universités Paris I-Panthéon-Sorbonne, Paris Nanterre, l'EHESS (Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales) et l'INED (Institut national d'études démographiques). Il est un campus urbain complet doté de nombreuses résidences et services, et déjà fréquenté en continu par 4 500 étudiants. Le futur Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord, futur premier CHU du territoire, accueillera également environ 12 000 étudiants en santé et des patients du territoire et du nord de Paris.

L'offre en équipements sportifs rayonnants, dont le **Stade de France** est un symbole, est renforcée par le **Centre Aquatique Olympique** voisin, construit dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2024. L'événement sportif international a également laissé sa trace avec le Village Olympique et Paralympique qui s'étire sur les deux rives de la Seine à Saint-Ouen et L'Ile-Saint-Denis et les piscines dédiées à l'entraînement des sportifs à Aubervilliers ainsi qu'au cœur du Parc départemental des Sports de Marville. Loin de se limiter aux Jeux, ces équipements, notamment aquatiques, sont déjà voués à répondre à la forte demande de la population du territoire dans la phase dite « Héritage » qui suit la clôture des Jeux.

Espaces multifonctionnels, les grands équipements sont également dédiés à l'accueil de grands événements. Le Stade de France n'en est pas le seul exemple puisque le complexe sportif de l'île de Vannes et sa Grande Nef sont eux aussi célèbres pour avoir accueilli des événements et concerts de premier ordre depuis le début des années 1970. Celle-ci est également rénovée et remise en fonction dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.



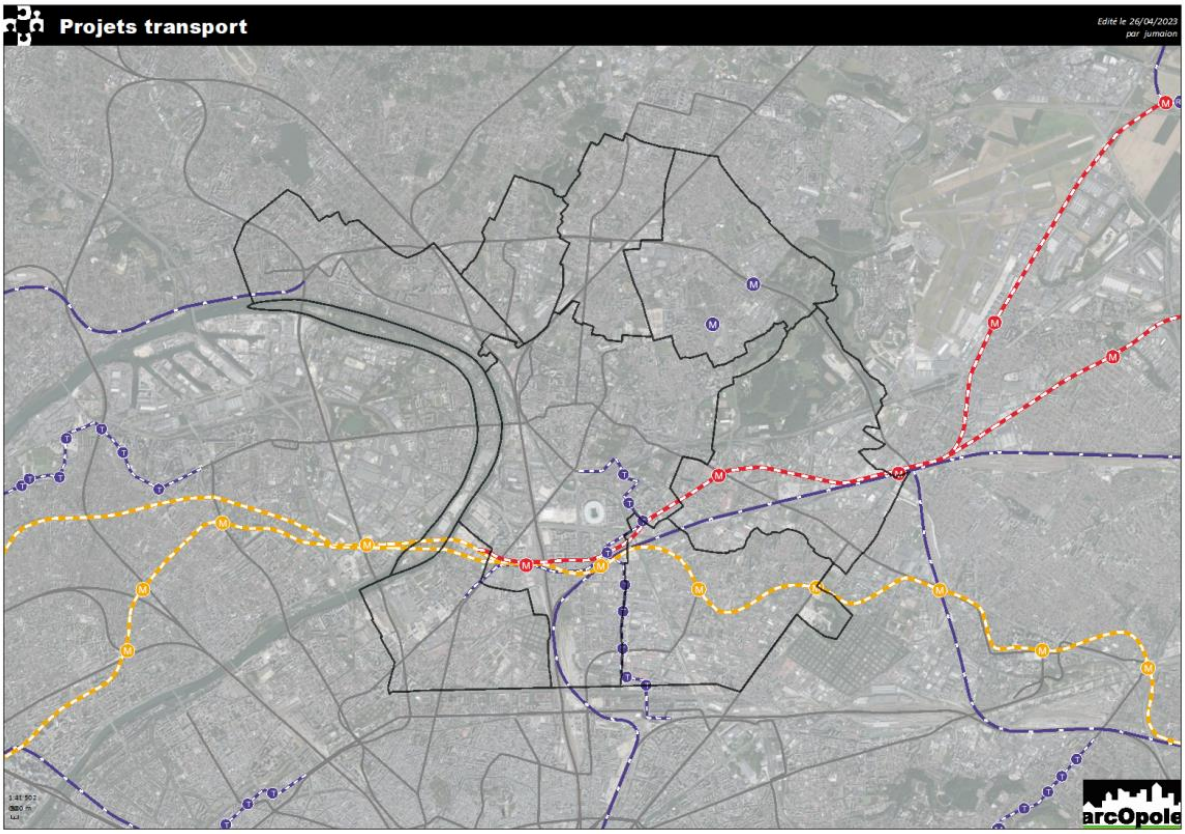
Le Stade de France dans le nord de la Plaine-Saint-Denis, à proximité de l'autoroute A86 et de la ligne du RER B (Source : Plaine Commune / Florian Gernan, Danielle Guérin, 2016)

En plus des Archives Nationales à Pierrefitte-sur-Seine et des Archives diplomatiques à la Courneuve, des équipements culturels de proximité ou à rayonnement métropolitain maillent le territoire, dans différents domaines (musique, danse, théâtre, cinéma, audiovisuel) tels que le Théâtre Gérard-Philippe à Saint-Denis.

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 ; et A86 est-ouest). 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 express 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 et écologiques qui limitent la porosité du territoire pour les humains, la faune et la flore, que des pollutions atmosphériques et sonores pour les populations et l'environnement.

Le XX^{e} siècle a en effet vu Plaine Commune se construire un rôle de « territoire servant » le fonctionnement et rayonnement de la capitale, dédié à l'installation de grandes infrastructures morcelant le territoire et d'industries lourdes, mais aussi à la construction massive de grands ensembles de logement, qui marquent encore durablement sa physionomie urbaine et sociale. Ce passé contribue à entretenir des fractures physiques et symboliques à l'intérieur du territoire et par rapport à Paris, tout en permettant une certaine desserte en transport et en équipements.

L'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques sur le territoire de Plaine Commune a permis de travailler à la réduction de ces coupures urbaines grâce à la construction de passerelles de circulation bus et mobilités actives : entre les deux parties du Village Olympique et Paralympique, au-dessus de l'autoroute A1, du Stade de France au CAO. La traversée du canal Saint-Denis, longtemps voué à l'industrie, est aussi assurée par l'installation de deux nouvelles passerelles pour relier la Plaine au centre d'Aubervilliers.



Projets de lignes de transport projetées sur le territoire de Plaine Commune (Source : Plaine Commune, ArcOPole)
Légende : Ligne M15, Lignes M16 et M17, Tramway T8, T : future station de tramway, M : future station/gare de métro

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 la mairie d'Aubervilliers, de la ligne 14 jusqu'à Pleyel, du tramway T1, du tramway T5 entre Saint-Denis et Sarcelles, tramway T8 reliant Saint-Denis à Épinay-sur-Seine et à Villetaneuse et étendu jusqu'à Rosa-Parks (Paris XIX^{e}) dans les prochaines années, 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. Plaine Commune se situe au cœur du projet de réseau métropolitain du **Grand Paris Express** qui ambitionne de relier les zones périphériques de Paris entre-elles par un réseau de transport collectif rapide. En plus de la ligne 14, trois des quatre lignes du réseau traversent le territoire et la station d'interconnexion la plus importante du Grand Paris Express est la gare de Saint-Denis-Pleyel (au croisement des lignes 13, 14 du métro actuel et 15, 16 et 17 du Grand Paris Express).

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 tout en permettant à des surfaces tertiaires de se développer, en faisant le choix de maintenir, de construire et développer des zones d'activités sur son territoire, qui tiennent compte de la spécificité du tissu économique local. Le rôle « métropolitain » de ces grandes zones d'activités situées en première couronne de l'agglomération mérite d'être souligné, en particulier avec la montée des enjeux de logistique urbaine.

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.

3.4 …dynamique, en fort développement, mais à plusieurs vitesses

Le territoire est **un des espaces majeurs de la dynamique urbaine, sociale, culturelle et économique de la région francilienne** et de la proche couronne de Paris, ce à quoi participe l'impulsion des élus et du projet de territoire des 9 villes ainsi que de partenaires comme l'Etat et les autres collectivités locales. Ce développement contribue aussi fortement à celui de la métropole.

Le taux de croissance démographique à Plaine Commune (8,16% de 2013 à 2019, 29% entre 1999 et 2020) continue de distancer de loin la moyenne régionale (2,61% de 2013 à 2019, 12,1% entre 1999 et 2020[6]). 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'installe 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 poursuivre cet effort à travers le document PLH 2022-2027 avec la construction programmée de 3 500 logements neufs par an dans des quartiers qualitatifs disposant de services et équipements nécessaires au bien-être des habitants.

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.



Bâtiments en construction au Village Olympique et Paralympiques (Source : Plaine Commune, 2023)

Ce dynamisme 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

[6] Pour la période 2008-2013, le rapport était de 4,40% d'augmentation pour Plaine Commune, contre 2,58% pour l'Île-de-France

un nombre grandissant d'emplois de cadres du fait du développement tertiaire de la Plaine, mais ces emplois 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.

3.5 …ouvert et coopératif

L'intégration métropolitaine de Plaine Commune se mesure également par sa capacité à développer des partenariats autour de projets et enjeux communs avec d'autres territoires. Plaine Commune est partie intégrante de réseaux de coopération territoriale tant sur des enjeux sectoriels que stratégiques.

La ville de Paris comme le département de la Seine-Saint-Denis sont des acteurs incontournables concernant l'aménagement des portes de Paris entre le secteur de la Chapelle et de la Villette ou encore du canal Saint-Denis. Sur le plan stratégique, Plaine Commune tient également une convention à l'horizon 2021-2016 sur des ambitions stratégiques partagées par les territoires. De même, le travail avec les territoires voisins comme l'EPT Est Ensemble, ainsi que des communes voisines en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine, sur l'enjeu commun de la Seine permettent à Plaine Commune de garantir la cohérence du portage de projets d'échelle métropolitaine tels que les gares du Grand Paris Express ou le Tramway T8. Complétées par des accords entre Plaine Commune et ses communes membres, voire conventions bilatérales entres des communes membres et Paris, ces formes de coopérations favorisent la construction de projets qui renforcent la place et le rayonnement du territoire de Plaine Commune au sein de la métropole.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 2

PORTRAIT SOCIAL DU TERRITOIRE



plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine Commune Grand Paris



Place Jean-Jaurès et quartier Basilique (Source : Fabrice Gaboriau/Plaine Commune, 2018)

Plaine Commune est un territoire en forte croissance démographique, cette tendance se maintient depuis plusieurs années notamment en raison de sa forte natalité. Il fait face à des phénomènes singuliers puisqu'il demeure un territoire jeune et familial, qui contraste avec les tendances nationales au desserrement des ménages.

Tout en étant toujours un territoire « sas » pour les nouveaux arrivants en Île-de-France ou en France, des questions se posent sur la capacité des arrivées à relever son solde migratoire en berne. Pourtant, ce faible solde migratoire cache un changement important pour ce traditionnel territoire d'accueil des classes populaires, où s'installe progressivement une plus grande part de classes aisées. Ce nouveau profil migratoire impacte la structure socio-économique de la population.

Cette évolution pose des questions d'équilibre dans un territoire toujours très marqué par des problématiques de pauvreté, d'isolement social, de manque de qualification et d'éloignement à l'emploi.

1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE GENERALE

1.1 Une croissance démographique soutenue

447 927 habitants en 2020 (Source : INSEE)

15 000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2019

Autour de 500 000 habitants vers 2040

Avec presque 450 000 habitants et une forte croissance de la population, Plaine Commune est un territoire à la démographie dynamique en Île-de-France. Cette croissance est principalement soutenue par le facteur de la natalité, puisque le solde migratoire du territoire est négatif. Les dynamiques sont en effet totalement opposées d'un quartier à l'autre, certains enregistrent de fortes baisses de population alors que d'autres, soutenus par la dynamique de constructions neuves, voient leur population fortement augmenter.

1.1.1 Un essor démographique continu mais à plusieurs vitesses selon les communes

	Variation 2009-2014	Variation 2014-2020	*Taux de variation annuel moyen 2009-2014 (en %)*	*Taux de variation annuel moyen 2014-2020 (en %)*
Aubervilliers	7,5%	11,4%	+1,4	+1,8
La Courneuve	8,4%	14,6%	+1,6	+2,3
Epinay-sur-Seine	2,6%	-1,3%	+0,5	-0,2
L'Île-Saint-Denis	3,9%	18,6%	+0,8	+2,9
Pierrefitte-sur-Seine	3,7%	6,9%	+0,7	+1,1
Saint-Denis	4,7%	2,2%	+0,9	+0,4
Saint-Ouen-sur-Seine	2,0%	8,7%	+0,4	+1,4
Stains	12,0%	3,1%	+2,3	+0,5
Villetaneuse	-2,8%	7,8%	-0,6	+1,3
Plaine Commune	5,3%	6,3%	+1	+1
Île-de-France	2,6%	2,0%	+0,5	+0,3
Seine-Saint-Denis	3,6%	5,4%	+0,7	+0,9
Métropole du Grand Paris	1,9%	1,3%	+0,4	+0,2
Est Ensemble	2,8%	6,8%	+0,5	+1,1
Paris	-0,6%	-3,4%	-0,1	-0,6

Variation de la population des villes de Plaine Commune sur les périodes 2009-2014 et 2014-2020 et taux de variation annuel moyen (2014-2020) (Source : INSEE, RP 2009, 2014, 2020)

La croissance de la population de Plaine Commune **a été constante et même en accélération depuis 2009.** Elle s'est maintenue à **des niveaux plus élevés que la moyenne de l'Île-de-France et la métropole du Grand Paris.** Sa dynamique démographique est légèrement plus constante que celle de la Seine-Saint-Denis ou d'Est Ensemble sur la période 2009 – 2020.

Cependant, cette croissance n'est pas homogène entre communes. Entre 2009 et 2014, Stains avait la plus forte croissance devant La Courneuve et Aubervilliers. Si ces deux dernières maintiennent parmi les plus fortes croissances entre 2014 et 2020, Stains est largement rattrapé par **L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, dont la croissance a triplé**. La dynamique de croissance s'est réduite à Saint-Denis et Stains, jusqu'à être en berne à Epinay-sur-Seine.

Ainsi, même si ce sont les communes du sud (Saint-Denis, Saint-Ouen et Aubervilliers) qui comptent le plus de ménages ayant emménagé depuis moins de cinq ans (entre 35% et 40%)[7], ce ne sont pas toujours celles enregistrant les plus fortes croissances sur la période récente. **Les migrations entrantes ne suffisent donc pas à expliquer la croissance démographique au niveau communal.**

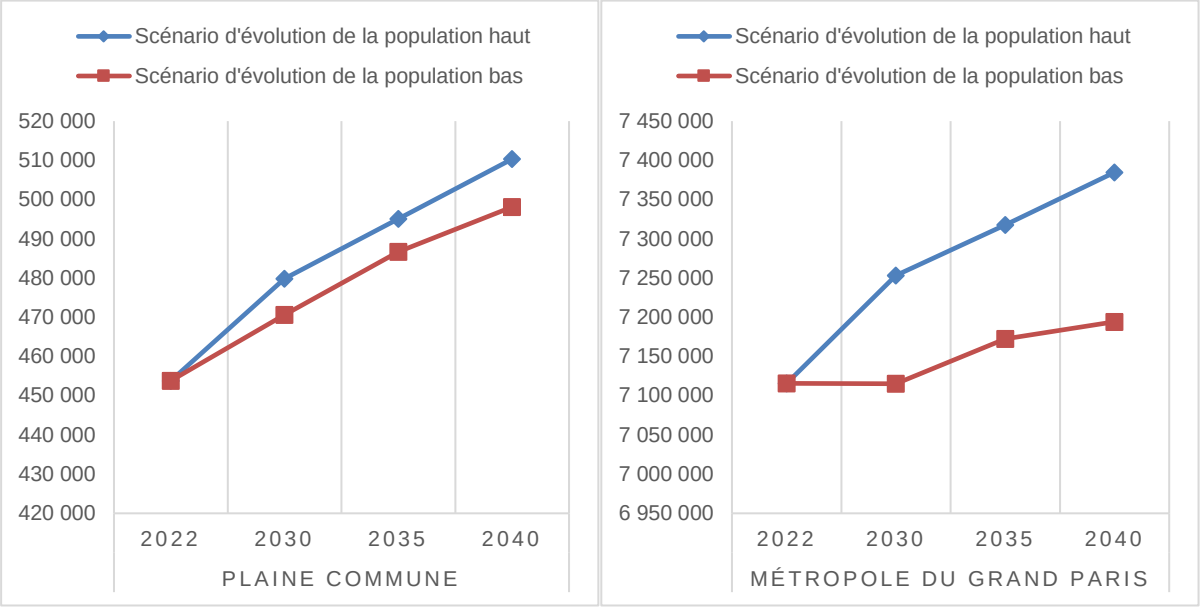
A l'horizon 2035, Plaine Commune pourrait atteindre le demi-million d'habitants : **Les communes devant enregistrer ici les plus grands booms démographiques seraient Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Aubervilliers.**

	Scénario d'évolution de la population bas				Taux de croissance annuel moyen 2022-2040
	2022	2030	2035	2040	
Aubervilliers	89 489	95 415	98 009	100 004	*0,62%*
La Courneuve	47 086	45 437	47 345	48 258	*0,14%*
Epinay-sur-Seine	53 564	51 353	52 254	53 061	*-0,05%*
L'Île-Saint-Denis	8 682	9 006	9 679	10 341	*0,98%*
Pierrefitte-sur-Seine	33 670	33 217	33 818	34 112	*0,07%*
Saint-Denis	115 237	117 980	123 447	127 317	*0,56%*
Saint-Ouen-sur-Seine	53 041	65 340	67 534	69 003	*1,47%*
Stains	40 600	40 083	41 456	42 651	*0,27%*
Villetaneuse	12 432	12 811	13 149	13 373	*0,41%*
Plaine Commune	453 801	470 642	486 689	498 118	*0,52%*
Métropole du Grand Paris	7 115 576	7 115 192	7 172 536	7 194 228	*0,06%*
	Scénario d'évolution de la population haut				Taux de croissance annuel moyen 2022-2040
	2022	2030	2035	2040	
Aubervilliers	89 489	97 673	100 680	103 898	*0,83%*
La Courneuve	47 086	46 093	47 591	49 288	*0,25%*
Epinay-sur-Seine	53 564	52 515	53 290	54 071	*0,05%*
L'Île-Saint-Denis	8 682	9 244	10 208	11 028	*1,34%*
Pierrefitte-sur-Seine	33 670	33 920	33 866	34 540	*0,14%*
Saint-Denis	115 237	119 273	124 643	128 462	*0,61%*
Saint-Ouen-sur-Seine	53 041	67 638	69 948	72 533	*1,75%*
Stains	40 600	40 540	41 645	42 816	*0,30%*
Villetaneuse	12 432	12 929	13 235	13 698	*0,54%*
Plaine Commune	453 801	479 824	495 107	510 336	*0,65%*
Métropole du Grand Paris	7 115 576	7 253 110	7 317 723	7 384 701	*0,21%*

Estimation de la croissance de la population à horizon 2030, 2035 et 2040 (Source : INSEE 2019, Plaine Commune / Institut Paris Région 2025)

D'après ces estimations, la croissance de la population de Plaine Commune devrait rester constante avec un taux de croissance annuel moyen situé entre environ 0,5 et 0,7%, au-dessus de la moyenne métropolitaine.

[7] Plus de 35% à Saint-Denis, plus de 40% à Saint-Ouen et Aubervilliers. Voir Diagnostic du Document stratégique et Plan d'action en matière de Politique Locale de l'Habitat 2022-2027, p. 6



Evolution de la population à horizon 2040 (Source : Institut Paris Région, Plaine Commune 2024)

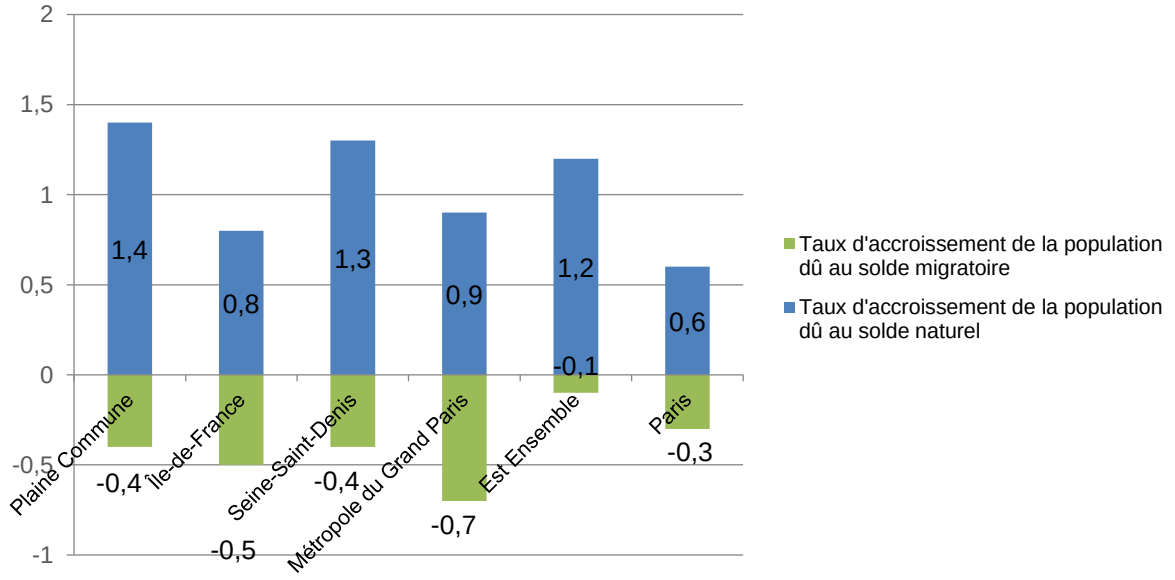
1.1.2 Une croissance soutenue par la natalité

Premièrement, Plaine Commune est un territoire avec un **taux de natalité élevé : de 19,5 ‰,** bien supérieur à la région (14,8 ‰) et dans la moyenne départementale (18,1 ‰), avec des valeurs dépassant les 20‰ à Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine. Néanmoins, entre la période du début et de la fin des années 2010, le taux de natalité a baissé de 2 points.

La croissance de la population peut s'expliquer par deux facteurs que sont le solde naturel – c'est-à-dire la différence entre la naissance et les décès - et le solde migratoire – la différence entre les départs et les arrivées sur le territoire

Le taux de variation annuel de la population peut être ainsi divisé entre : une **part imputable au solde naturel** et **une au solde migratoire**. Leur somme revient au taux de variation annuel moyen.

« Le *taux de natalité* est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année. » (INSEE)

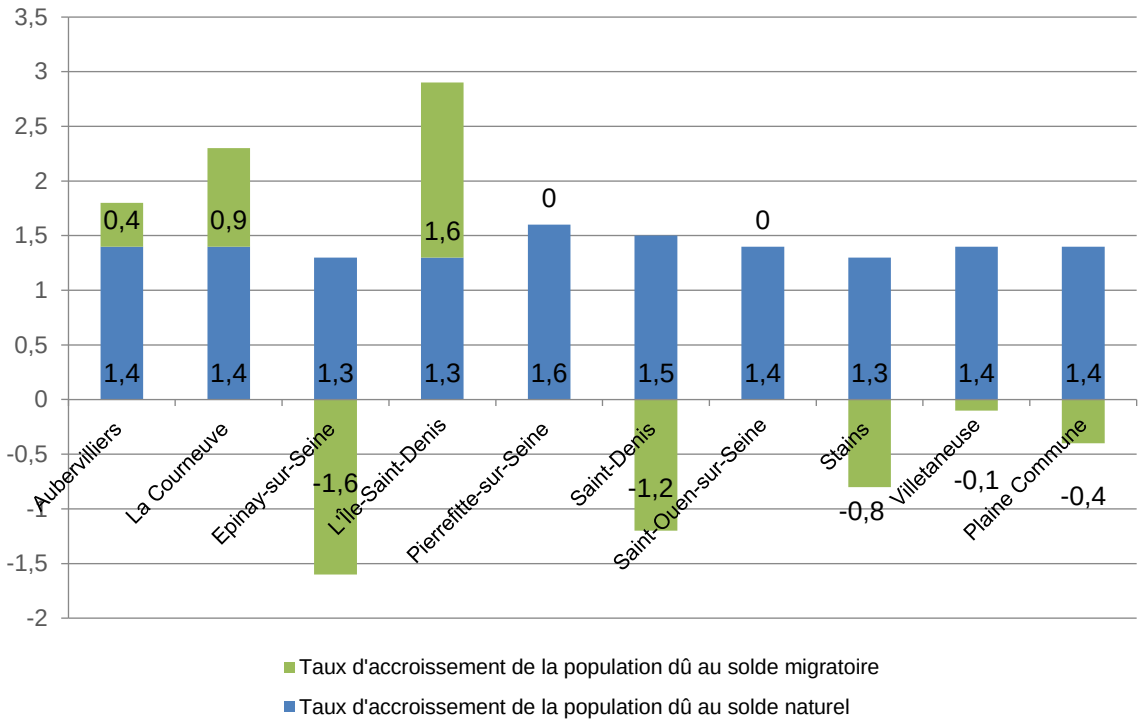


Taux de variation annuel moyen imputable au solde naturel et au solde migratoire entre 2014 et 2020 à Plaine Commune (Source : INSEE, RP 2014 et 2020)

Le graphique ci-dessus présente deux indicateurs : la part du taux de croissance annuel moyen imputable au solde naturel d'une part et au solde migratoire de l'autre. **Plaine Commune est plutôt un territoire d'émigration**, mais dans des proportions moins importantes que la moyenne en métropole du Grand Paris ou en Île-de-France. La tendance y demeure cependant plus marquée que dans l'EPT Est Ensemble. Le détail des migrations résidentielles effectives est décrit au Chapitre 1.2.

Ainsi, par commune l'accroissement de la population s'explique souvent par le fait que l'excédent naturel vienne largement compenser la perte due à une émigration (Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains) voire permette d'accentuer un solde migratoire positif (Aubervilliers, La Courneuve). L'unique commune où le solde migratoire semble porter l'accroissement de la population est L'Île-Saint-Denis, dont la faible population rend les phénomènes d'évolution très marqués.

Néanmoins, l'étude de l'évolution de la population à l'échelle des secteurs IRIS de l'INSEE (équivalents à des quartiers) **nous permet d'identifier que les plus fortes croissances au niveau micro-local apparaissent souvent dans des secteurs** où le nombre de logements a particulièrement augmenté. Ce phénomène apparaît dans des quartiers où des opérations d'aménagement sont en cours d'achèvement : ZAC des Docks à Saint-Ouen, l'éco-quartier de L'Île-Saint-Denis, ZAC Néaucité et Confluence à Saint-Denis ainsi que le quartier Landy-Plaine-Front Populaire à Aubervilliers. Pourtant, une exception demeure à Pierrefitte-sur-Seine où l'accroissement de la population dépasse la création de logements en proportion.



Taux de variation annuel moyen imputable au solde naturel et au solde migratoire entre 2014 et 2020 dans les villes de Plaine Commune (Source : INSEE, RP 2014 et 2020)

1.1.3 Une croissance soutenue par la construction neuve

Le territoire de Plaine Commune est en effet engagé dans une dynamique de construction de logements neufs pour répondre aux besoins d'une population croissante en Île-de-France. Entre 2015 et 2022, plus de 22 000 logements ont été livrés soit presque 3 200 par an, équivalent à plus de 7 nouveaux logements pour 1 000 habitants et par an[8]**. Ce taux de création de logements par**

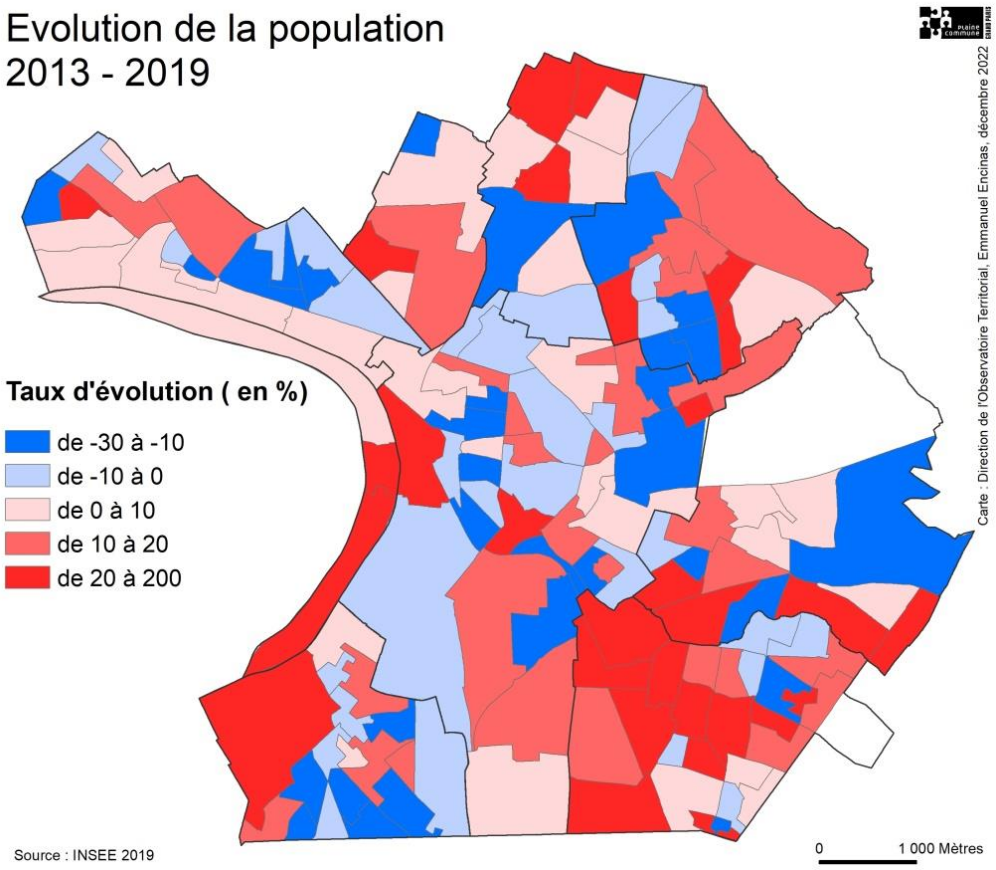
[8] Source : Données Plaine Commune, Observatoire du Territoire.

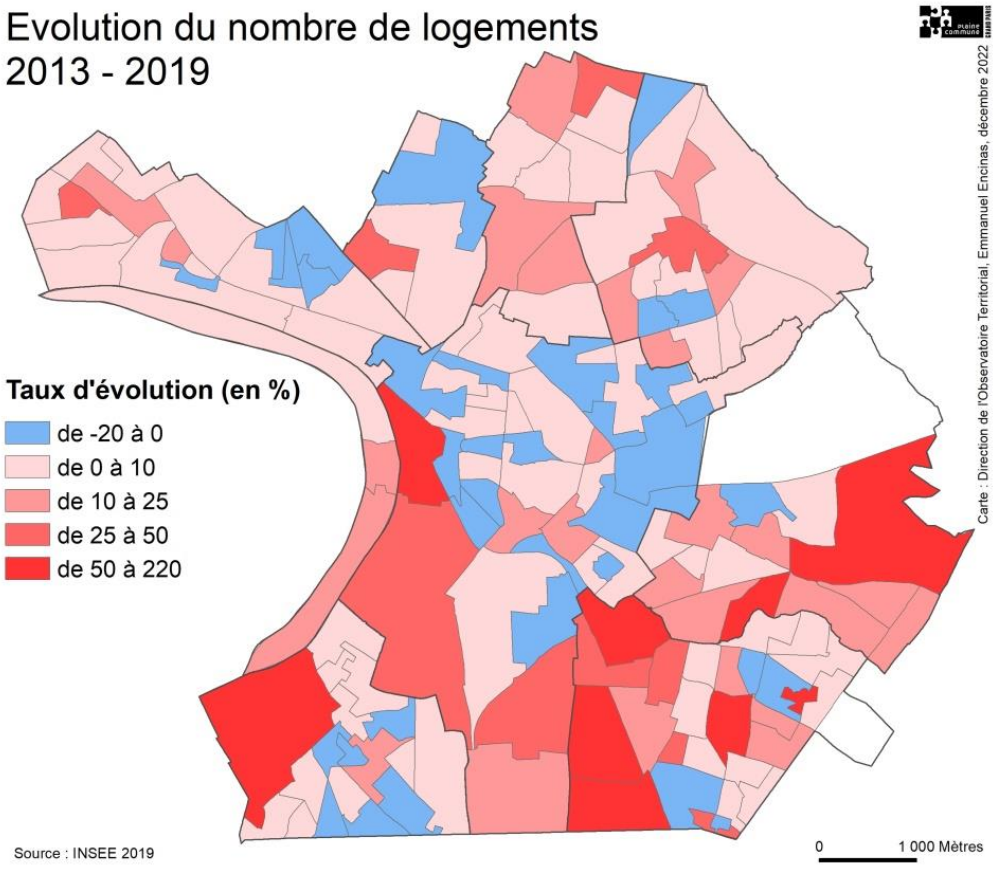
habitant et par an est de trois points supérieurs à celui la période 2009 et 2014. Les villes du sud du territoire (Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine) engagées dans une dynamique de construction neuve depuis 1999, concentrent à elles seules **74% de l'effort de construction.**

Cette dynamique contraste avec le solde migratoire nettement négatif de certaines communes comme Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. En effet, ce chiffre ne permet pas de rendre compte des dynamiques très contrastées entre les différents quartiers de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis. La double carte page suivante montre que certains quartiers de Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis font face à d'importantes baisses de la population – un phénomène imputable aux démolitions éventuellement dans le cadre du renouvellement urbain (voir II (Habitat). 2.1.3) – alors que d'autres quartiers de ces mêmes communes sont marqués par une forte croissance (de 20 à 200%). La commune où l'augmentation est la plus claire et homogène demeure L'Île-Saint-Denis. Ces quartiers sont généralement ceux où l'on observe les plus fortes augmentations du nombre de logements, en raison d'opérations d'aménagement en cours d'achèvement en 2019 : les Docks de Saint-Ouen, l'écoquartier fluvial de L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis-Confluence.

Note relative à la carte ci-après : Les **IRIS (Îlots Regroupés pour l'Information Statistique)** sont des unités spatiales de l'INSEE, inférieures à l'échelon communal.

Plaine Commune est un territoire dont la population est en forte croissance comparé à l'échelle régionale. Cette dynamique s'est accélérée depuis 10 ans grâce en grande partie au maintien d'une forte natalité dans l'ensemble des communes et marqué dans le nord du territoire. L'accroissement naturel compense un solde migratoire négatif dans une partie des communes du territoire (notamment Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis, où les dynamiques démographiques peuvent être radicalement opposées d'un quartier à l'autre). En effet, dans les trois communes du sud du territoire, la production de logements est la plus forte en raison de la présence d'importantes opérations d'aménagement. L'augmentation de la population dans ces quartiers ne compense pourtant pas la baisse observée dans d'autres et qui pourrait s'expliquer, par exemple, par des migrations internes entre communes.





Evolution de la population et évolution du parc de logement entre 2013 et 2019 à l'échelle des IRIS (Observatoire du Territoire de Plaine Commune, source : INSEE)

1.2 Un territoire « sas » de la métropole en pleine évolution

Données clefs

En 2019[9], les **20 000** nouveaux arrivants :

au moins **12%** venaient de l'étranger

Le **phénomène de « gentrification »** désigne la transition d'un quartier anciennement peuplé par des classes populaires à un quartier où prédominent les classes aisées

L'indice de gentrification est un indice qui mesure le rapport entre les catégories socio-professionnelles « cadres et professions intellectuelles supérieures » et « ouvriers » dans la population active occupée.

Si l'indice est de 0,5, alors il y a 2 fois plus d'actifs occupés ouvriers que de cadres ou professions intellectuelles supérieures.

Les nouveaux arrivants provenant du territoire français, viennent à :

21 % de Paris

24 % de petite couronne

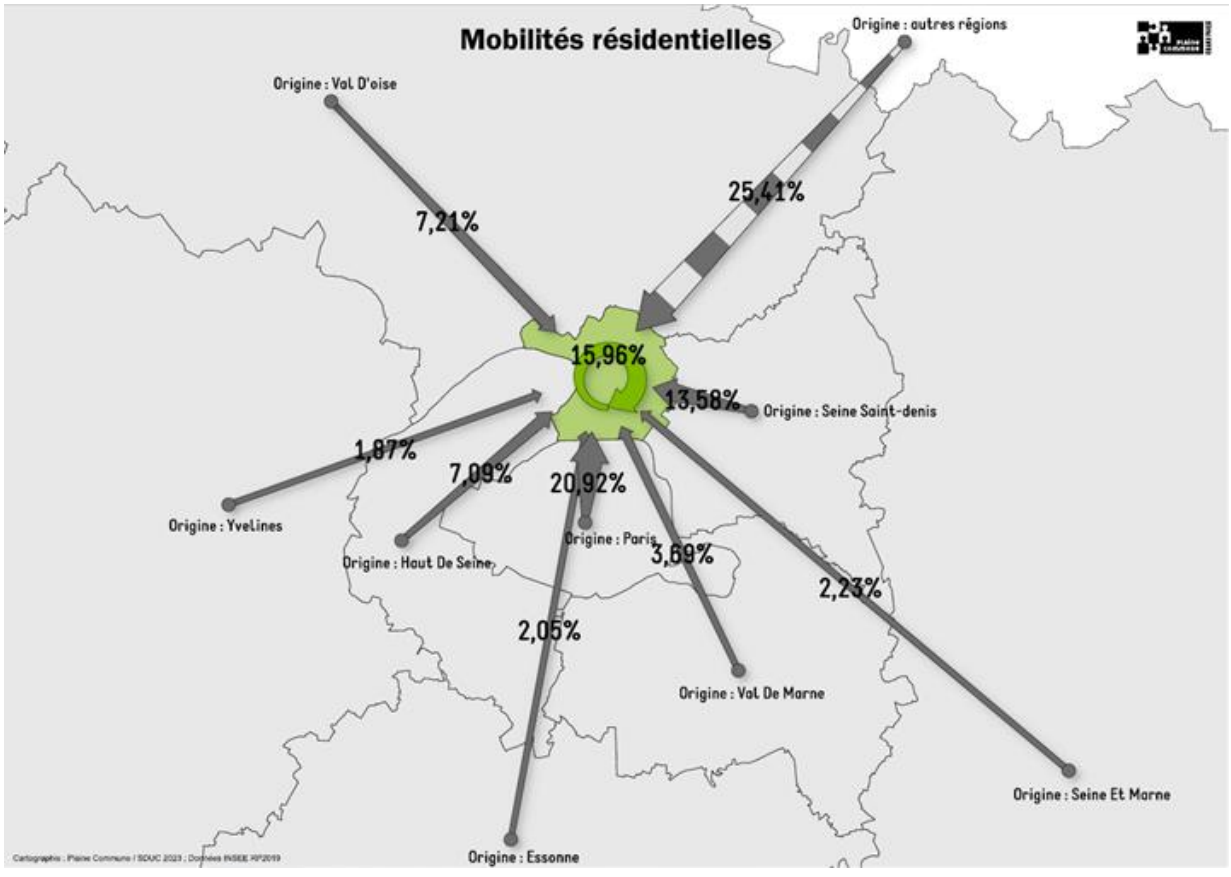
13 % de grande couronne

25% des autres régions de France

16% d'autres villes de Plaine Commune.

Indice de gentrification de

0,34 en 2008 à **0,52** en 2019



Mobilités résidentielles à destination de Plaine Commune en 2019 (Source : INSEE)

Malgré un solde migratoire négatif, Plaine Commune demeure un territoire qui accueille de nombreux nouveaux arrivants en région parisienne, traditionnellement plutôt les classes populaires. Néanmoins, les Parisiens constituent une nouvelle population qui s'implante surtout au sud du territoire.

[9] INSEE sur les arrivées sur une commune du territoire en provenance de France

1.2.1 Un territoire encore « tremplin » dans les parcours résidentiels

Plaine Commune demeure un territoire où la population est très mobile : avec trois quarts de ménages locataires, on y occupe son logement moins longtemps qu'ailleurs, et même les propriétaires occupants occupent leur résidence principale moins longtemps que dans le département, la région et la métropole[10].

En 2019, selon l'INSEE[11], plus de **20 000 personnes se sont installées à Plaine Commune moins d'un an auparavant**[12]. Parmi ces nouveaux arrivants, on comptait alors au moins 12% de personnes résidant à l'étranger un an auparavant, cette proportion varie entre 10 et 20% entre les communes. Cette proportion des arrivées depuis l'étranger est stable par rapport à 2014 (13%). Plaine Commune est également un territoire « sas » pour les populations en provenance des autres régions françaises que l'Île-de-France qui représentent 25% des nouveaux arrivants à échelle nationale. Cette proportion est relativement homogène entre les communes.

	Aubervilliers	La Courneuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Saint-Ouen-sur-Seine	Stains	Villetaneuse
Plaine Commune	17%	11%	10%	1%	8%	25%	11%	12%	5%
Seine-Saint-Denis (hors EPT)	30%	16%	8%	0%	4%	22%	12%	6%	2%
Paris	29%	8%	5%	1%	3%	27%	24%	2%	1%

Migrations de Paris, de Seine-Saint-Denis et migrations internes réparties en fonction de leur commune de destination en 2019 (Source : INSEE, Migrations résidentielles)

	Internes	Paris	Seine-Saint-Denis (hors Plaine Commune)	hors Île-de-France
Aubervilliers	11%	24%	15%	17%
La Courneuve	19%	18%	23%	27%
Epinay-sur-Seine	16%	11%	11%	22%
L'Île-Saint-Denis	17%	18%	7%	25%
Pierrefitte-sur-Seine	26%	12%	11%	21%
Saint-Denis	15%	21%	12%	31%
Saint-Ouen-sur-Seine	10%	29%	9%	30%
Stains	35%	9%	14%	19%
Villetaneuse	29%	9%	11%	27%
Plaine Commune	16%	21%	14%	25%

Migrations entrantes en fonction de la provenance (Plaine Commune, Paris, Seine-Saint-Denis, régions françaises hors de l'Île-de-France, source : INSEE)

En 2019 comme en 2014, la **majorité des nouveaux emménagements provient d'Île-de-France** avec une surreprésentation des Parisiens et habitants de la Petite Couronne (46% cumulés environ).

[10] *Document stratégique et plan d'actions en matière de Politique locale de l'Habitat pour 2022-2027*, Plaine Commune p.6
[11] INSEE, RP 2019, Flux de migration résidentielle. Flux supérieurs à 100 personnes. Pour les communes de l'Île-Saint-Denis et Villetaneuse nous ne disposons pas des détails de la résidence antérieure, ainsi les pourcentages détaillant l'ancienne résidence des nouveaux arrivants peuvent être légèrement sous-estimés.
[12] Ce chiffre comprend une légère surestimation, puisqu'il inclut une partie des migrations entre communes du territoire.

80% des Parisiens arrivant sur le territoire s'installent à Aubervilliers, Saint-Denis ou Saint-Ouen. Ils ne sont qu'au maximum 8% à s'installer dans une autre commune, et seul 1% d'entre eux choisissent Villetaneuse ou L'Île-Saint-Denis. Les Sequano-Dyonisiens privilégient l'est du territoire (La Courneuve, Aubervilliers, Stains). Les migrations internes à Plaine Commune témoignent de préférences moins marquées que celles des Parisiens, avec tout de même d'une légère prédominance d'Aubervilliers et Saint-Denis (comptent pour 43% de toutes les migrations internes).

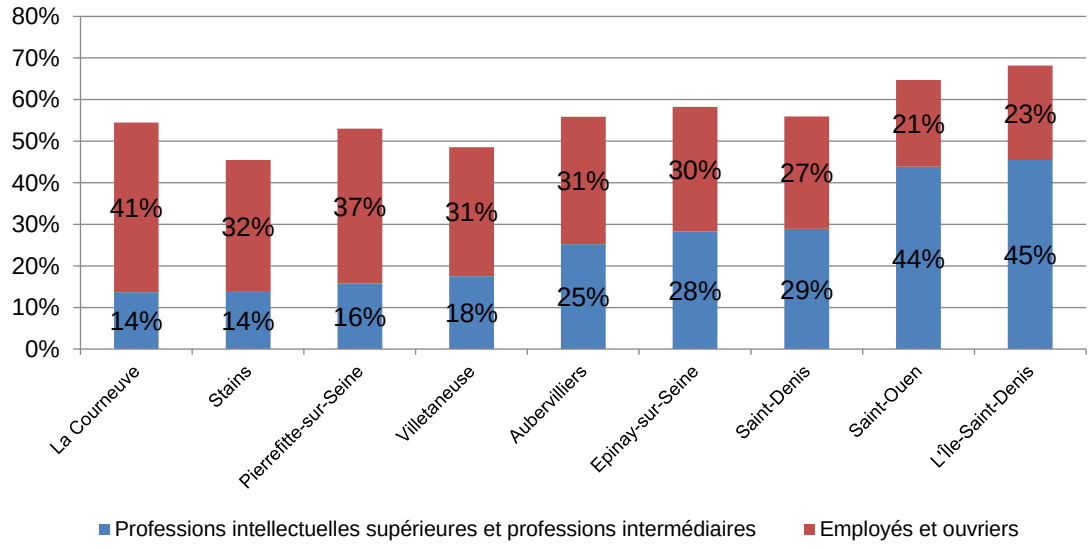
Dans le profil des arrivées par commune, celles qui sont de loin les plus marquées par l'arrivée d'habitants de Paris sont les trois communes du sud : dans ces communes, ils représentent 20 à 30% des arrivées (39% à Saint-Ouen-sur-Seine). Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine comptent aussi de plus fortes parts d'arrivants d'en dehors de l'Île-de-France. La Courneuve et Aubervilliers comptent elles plutôt des Séquano-dionysiens. Tandis que ce sont les communes du nord qui sont les plus marquées par ces migrations internes avec jusqu'à 35% à Stains.

1.2.2 Une tradition d'accueil des classes populaires en balance

La structure des migrations résidentielles peut expliquer des transformations dans la structure sociale de la population qui est détaillée en 2.2. En effet, les nouveaux acquéreurs de biens immobiliers sont de moins en moins issus des classes populaires. Ce renversement se matérialise dans le développement d'un phénomène de gentrification depuis le sud-ouest du territoire.

1.2.2.1 Un renversement du profil des acquéreurs de biens immobiliers

Si 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, l'analyse des acquisitions immobilières montre un fort changement dans la structure des accédants à la propriété à Plaine Commune (voir Chapitre 2.3.2).

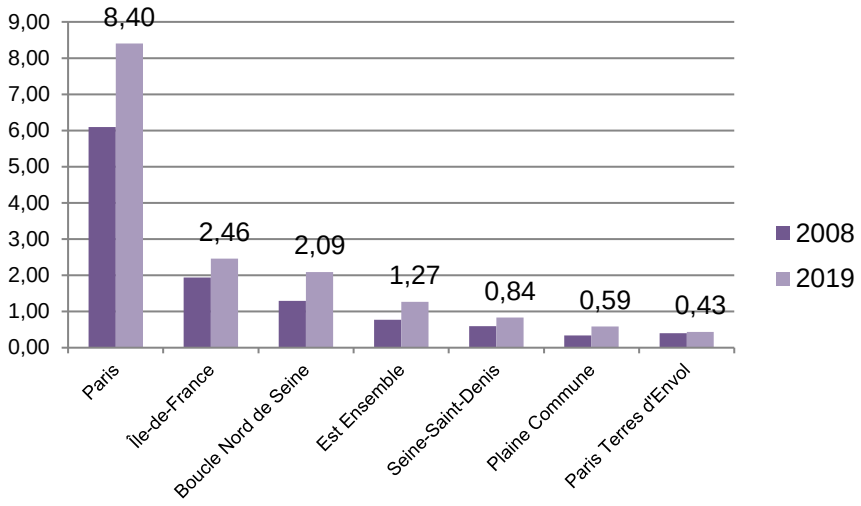


Profil des nouveaux arrivants selon les communes (Source : INSEE, RP 2019)

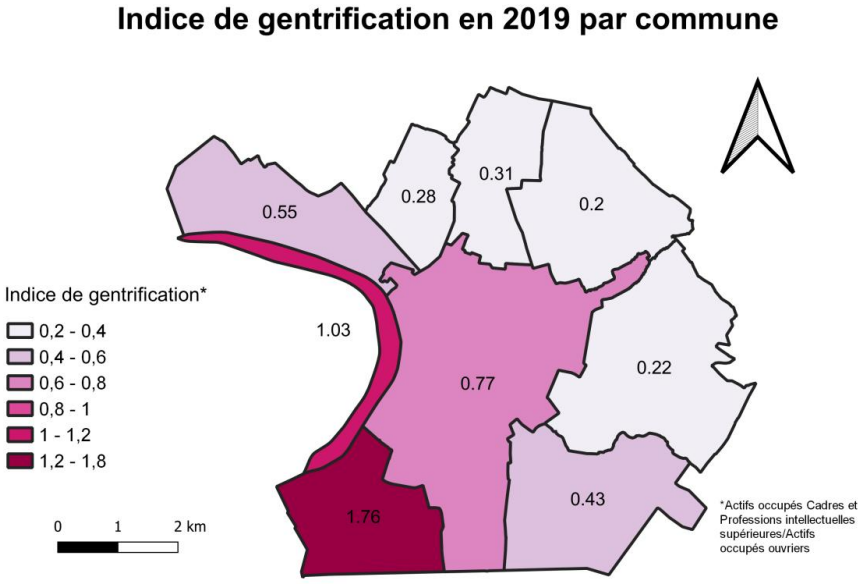
Cette forte part de nouveaux acquéreurs de classes sociales aisées dans certaines communes se matérialise aussi dans le profil des nouveaux arrivants. Ils sont deux fois plus nombreux de personnes de Professions et Catégories Socio-Professionnelles (abrégé « PCS ») aisées et à s'installer à Saint-Ouen-sur-Seine et à L'Île-Saint-Denis que de PCS dites « modestes ». Le rapport est totalement inversé à La Courneuve, Stains et Pierrefitte-sur-Seine. Ces différences montrent que les communes comme Saint-Ouen-sur-Seine ou L'Île-Saint-Denis sont plus attractives auprès de classes socio-professionnelles aisées, alors que le tiers nord-est du territoire continue d'attirer préférentiellement des classes populaires.

Ce renversement dans la structure des acquéreurs immobiliers peut être mis en regard à un autre indicateur : l'évolution du rapport entre les habitants cadres et professions intermédiaires et les

ouvriers, rendu visible par un « indice de gentrification [13] ». Tout en restant parmi les indices les plus bas des EPT de la Métropole du Grand Paris[14], celui **de Plaine Commune passe de 0,34 en 2008 à 0,59 en 2019,** il s'agit du seul EPT de la Métropole où l'indice est passé du simple au double pendant cette période[15].



Indice de gentrification à Plaine Commune et dans les territoires de référence (Source : INSEE, RP 2019 & 2008)



Indice de gentrification des communes en 2019 (Source : INSEE, RP 2008 et RP 2019)

Sur le territoire, la commune où l'indice de gentrification est le plus important est Saint-Ouen-sur-Seine, où il y a 1,76 actif occupé cadre/profession intellectuelle et supérieure pour un actif occupé ouvrier. La commune se distingue largement du reste du territoire, où le rapport entre actifs occupés des deux catégories est en faveur de celle des ouvriers (sauf à L'Île-Saint-Denis où le rapport est

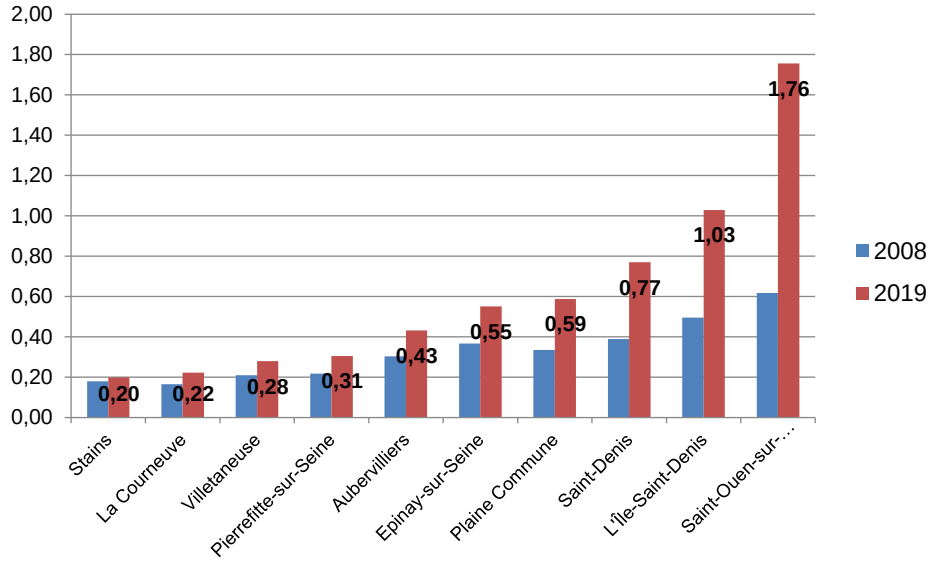
[13] L'indice mesure ici le rapport entre le nombre d'habitants des deux PCS susmentionnées (voir encadré introductif). Le phénomène de « gentrification » quant à lui désigne la transition d'un quartier anciennement peuplé par des classes populaire à un quartier où prédominent des classes plus aisées, s'accompagnant d'une revalorisation économique, commerciale et symbolique de l'espace habité. Cette donnée est mise en avant dans le diagnostic du document PLH 2022-2027

[14] Diagnostic socio-économique du document PLH 2022-2027.

[15] « Diagnostic », *PLH 2022-2027*,, « 1.7 Un territoire populaire malgré une hausse des PCS + », p. 9

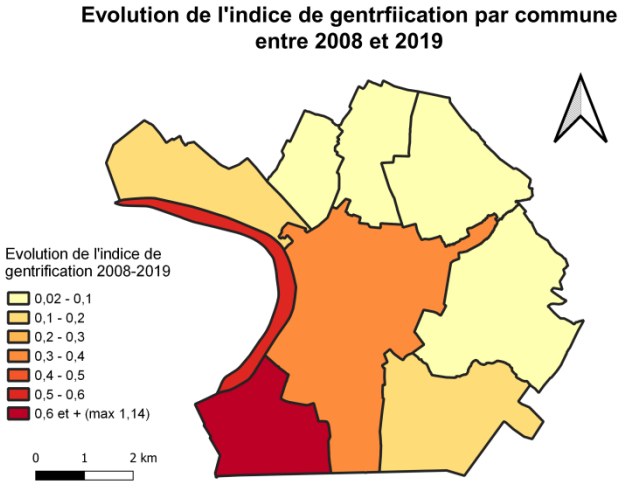
quasiment d'égalité). L'indice s'amenuise progressivement à mesure qu'on s'approche des confins nord-est du territoire, où il approche de 0.

Evolution de l'indice de gentrification de 2008 à 2019



Indice de gentrification des communes en 2008 et 2019 (Source : INSEE, RP 2008 et RP 2019)

Indice de gentrification	Evolution 2008-2019
Stains	+0,02
La Courneuve	+0,06
Villetaneuse	+0,07
Pierrefitte-sur-Seine	+0,09
Aubervilliers	+0,13
Epinay-sur-Seine	+0,18
Plaine Commune	**+0,25**
Saint-Denis	+0,38
L'Île-Saint-Denis	+0,53
Saint-Ouen-sur-Seine	+1,14

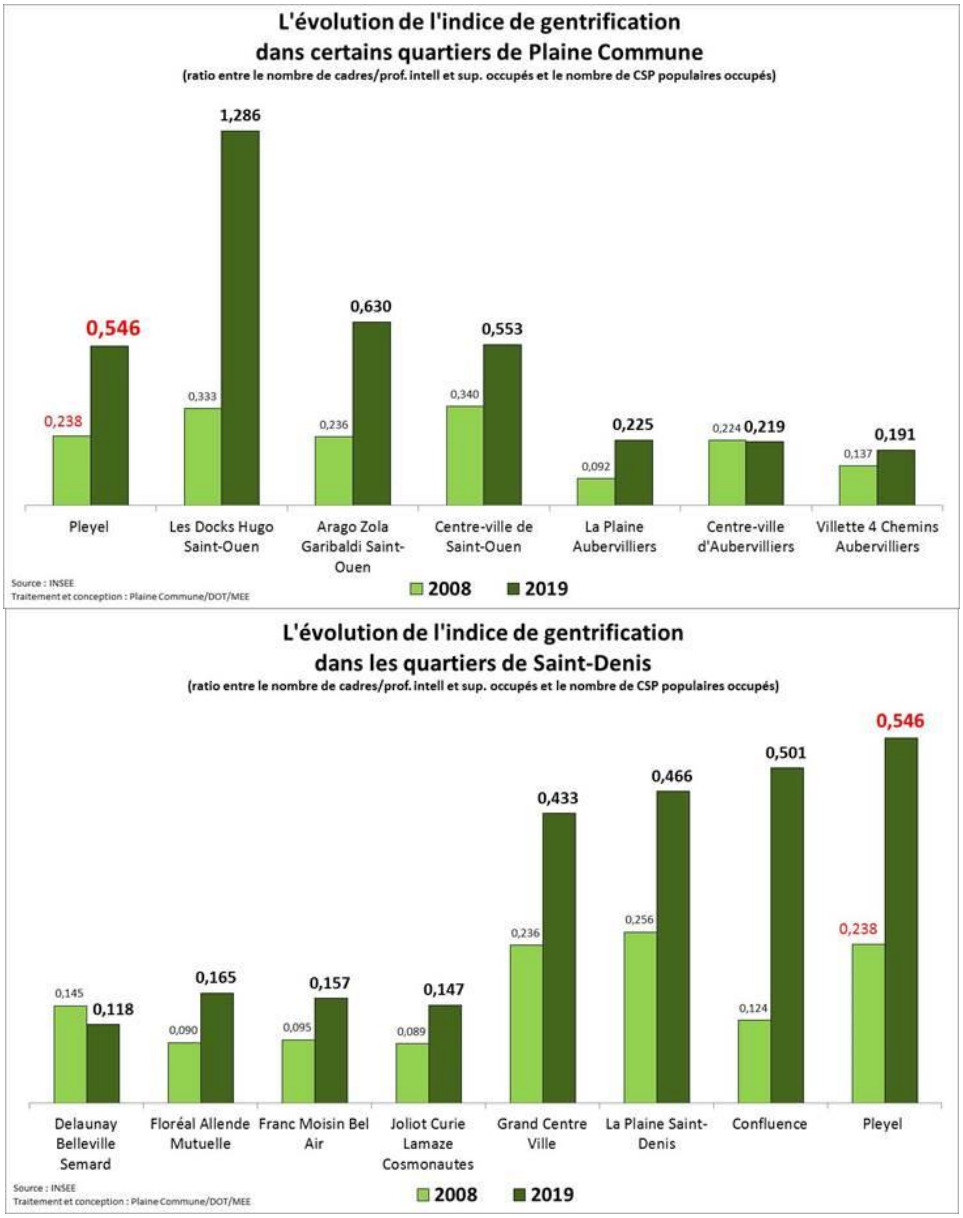


Evolution de l'indice de gentrification par commune entre 2008 et 2019 (Source : INSEE, RP 2008 et RP 2019)

L'indice de gentrification augmente sinon stagne dans les différentes communes du territoire. A Saint-Ouen-sur-Seine, il enregistre la plus grande progression avec 1,14 point de plus entre 2008 et 2019 (de 0,62 à 1,76), alors qu'il s'agissait déjà en 2008 de la commune où il était le plus important (0,62). Cela démontre une persistance du phénomène dans la ville. L'augmentation est plus faible à mesure qu'on s'éloigne de Saint-Ouen-sur-Seine : à L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis l'augmentation est tout de même plus importante que la moyenne, puis passe sous la moyenne du territoire à Epinay-sur-Seine et Aubervilliers. Enfin l'indice stagne dans tout l'axe nord-est du territoire, où il est aussi le plus bas. Ces évolutions confirment l'expansion d'un phénomène s'étendant à partir d'un front sud-ouest.

Au niveau micro-local, on observe que les plus fortes croissances de l'indice de gentrification entre 2008 et 2019 s'observent dans des quartiers des communes du sud du territoire où des opérations d'aménagement d'envergure ont eu lieu : les Docks de Saint-Ouen (+0,9), Confluence (+0,4) à Saint-Denis, Arago-Zola-Garibaldi à Saint-Ouen (+0,4), la Plaine-Saint-Denis (+0,3), lesquels sont parmi ceux ayant enregistré les plus fortes croissances démographiques dans les dix dernières années (voir chapitre 1.1.2). Le phénomène touche dans une moindre mesure certains quartiers de renouvellement

urbain tel que le centre-ville de Saint-Denis (+0,2), qui, à l'inverse, ont enregistré parmi les plus fortes baisses de population (voir 1.1.3). L'augmentation très rapide de l'indice dans les quartiers de Saint-Denis contigus à Saint-Ouen semble confirmer l'hypothèse d'une extension linéaire du phénomène (et non par îlots isolés) au rythme de la requalification de quartiers et friches lors d'opérations d'aménagement. Une autre donnée expliquant le phénomène est la hausse des prix de l'immobilier neuf dans ces quartiers du sud du territoire, observée au chapitre II.1.3. (Habitat).



Evolution des indices de gentrification dans différents quartiers de Plaine Commune et de la ville de Saint-Denis entre 2008 et 2019 (Source : INSEE RP 2008 et 2019)

Plaine Commune continue aujourd'hui d'être un point d'entrée pour les nouveaux arrivants en Île-de-France, qu'ils viennent de l'étranger ou des autres régions françaises, tout en étant particulièrement attractif pour les habitants de la Petite Couronne et les Parisiens. Ces derniers sont particulièrement nombreux à s'installer dans les communes du sud du territoire, qui sont également celles où l'indice de gentrification augmente le plus vite. Les opérations d'aménagement dans ces communes sont les épicentres de l'augmentation de l'indice de gentrification qui traduit l'arrivée de cadres et professions intellectuelles supérieures et/ou le départ des ouvriers d'un territoire populaire, changeant progressivement la structure sociale des communes attractives pour la population parisienne.

1.3 Un territoire jeune

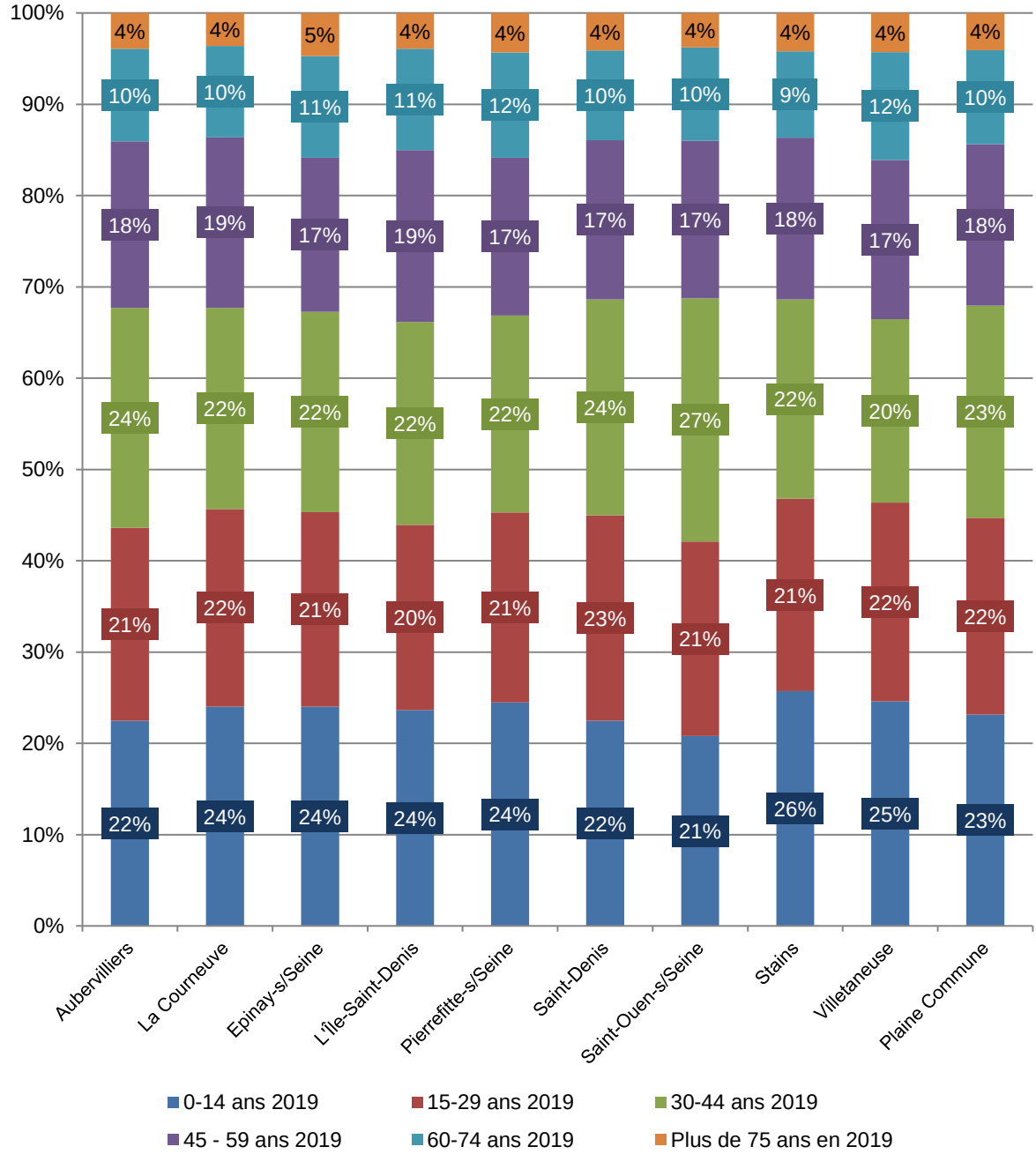
Données clefs

Presque ½ de la population a moins de 30 ans en 2019

Indice de jeunesse : **2,04** en 2019

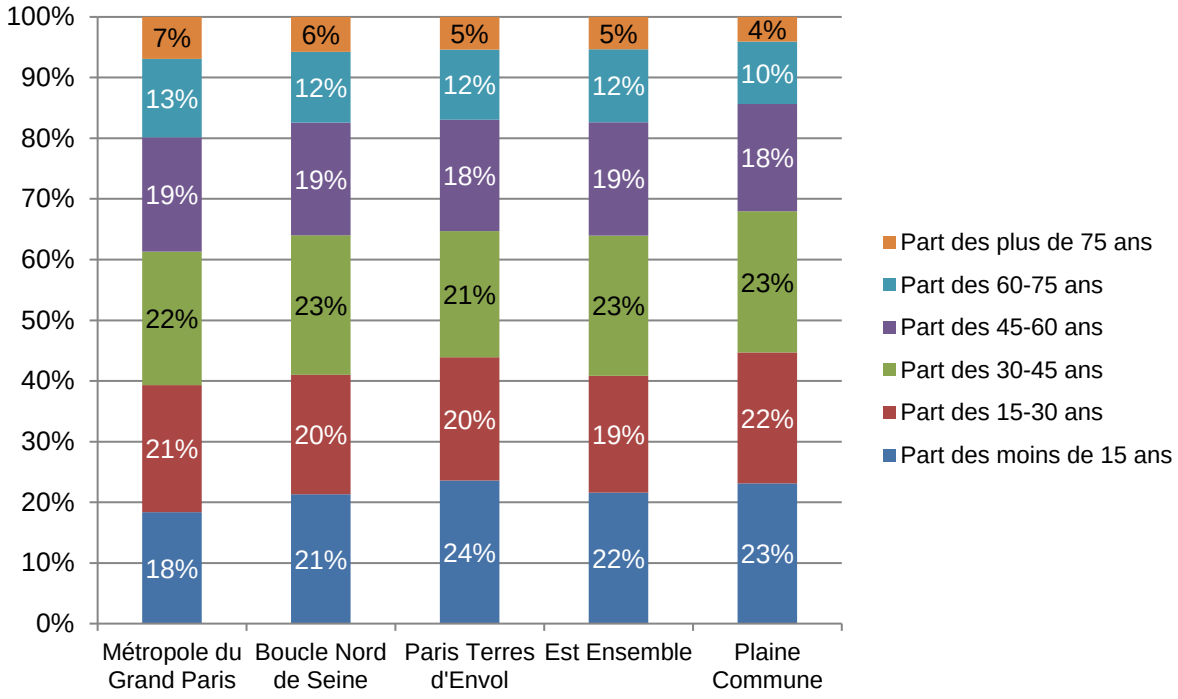
L'indice de jeunesse détermine le nombre de personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans.

Si l'indice de jeunesse est de 2, alors il y a 2 fois plus personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans.



Pyramide des âges par commune et sur le territoire de Plaine Commune en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

Plaine Commune est un des territoires les plus jeunes du Grand Paris, avec une croissance de la jeunesse qui se poursuit différemment selon les communes. Néanmoins, ce territoire jeune doit également anticiper un vieillissement de la population, qui pourrait suivre les tendances nationales en lien avec les prévisions au niveau national.



Pyramide des âges de la population de Plaine Commune comparée à celle de la Métropole du Grand Paris et des EPT voisins (Source : INSEE : RP 2019)

1.3.1 Un territoire marqué par sa jeunesse, mais dont la progression ralentit

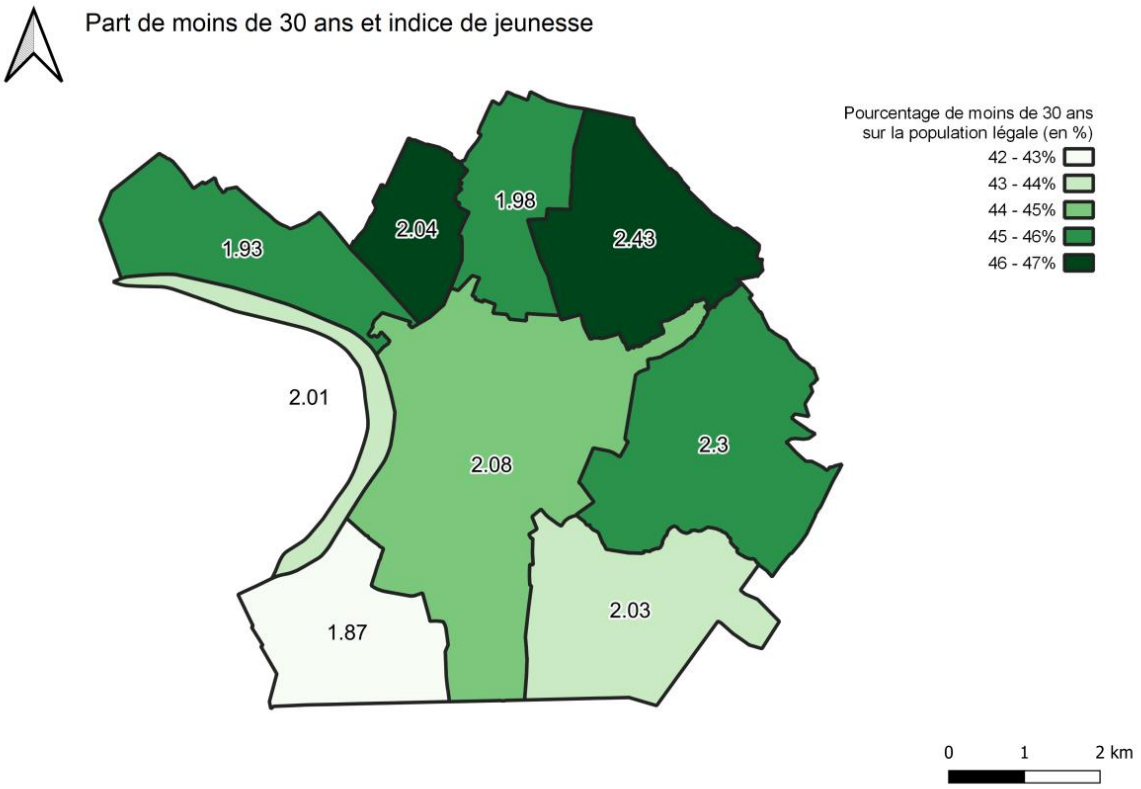
La population de Plaine Commune reste jeune aujourd'hui. Pourtant, s'amorce aujourd'hui un ralentissement dans l'augmentation de la part des classes d'âge les plus basses, ce qui pourrait faire s'estomper ce trait caractéristique du territoire à l'avenir.

	Part de moins de 15 ans en 2019 (en %)	Part de moins de 30 ans en 2019 (en %)	Evolution des -30 ans (2013-2019)
Aubervilliers	22,5	43,6	+14%
La Courneuve	24,0	45,7	+6%
Epinay-s/Seine	24,0	45,3	-4%
L'Île-Saint-Denis	23,6	43,9	+21%
Pierrefitte-s/Seine	24,5	45,3	+6%
Saint-Denis	22,5	45	+2%
Saint-Ouen-s/Seine	20,8	42,1	+6%
Stains	25,7	46,8	+5%
Villetaneuse	24,6	46,4	+5%
Plaine Commune	**23,1**	**44,7**	+5%
Île-de-France	19,4	39,4	+1%
Seine-Saint-Denis	22,5	42,6	+5%
Métropole du Grand Paris			+1%

Les tranches d'âges les plus jeunes dans la population de Plaine Commune en 2019 et leur évolution entre 2013 et 2019 (Source : INSEE, RP 2019, RP 2013)

En 2019[16], la population de Plaine Commune est très jeune à l'échelle de la région et de la Métropole du Grand Paris. Elle compte plus de **44%** de moins de 30 ans soit plus que la moyenne régionale et métropolitaine. La population de moins de 15 ans dépasse même de 5 points celle de la Métropole comme de la région.

La part de la population jeune est similaire à la moyenne de la Seine-Saint-Denis, tout en restant dans une moyenne haute. Enfin, tout en étant un territoire relativement plus jeune que ses voisins limitrophes de Paris (Boucle Nord de Seine et Est Ensemble – notamment dans la tranche 15-30 ans), il se retrouve derrière Paris Terres-d'Envol (à l'est) concernant la part des plus jeunes (0-15 ans).



Population de moins de 30 ans et indice de jeunesse en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

A l'échelle du territoire, les communes ont une proportion de moins de 30 ans relativement proche (entre 40 et 47%), avec une part légèrement plus faible vers le sud-ouest du territoire. L'indice de jeunesse (c'est-à-dire le rapport entre la part des plus jeunes et des plus âgés) est quant à lui sensiblement **plus élevé dans le nord-est du territoire que dans le sud-ouest, où il passe sous les 2 personnes de moins de 30 ans pour une de plus de 60 ans à Saint-Ouen-sur-Seine.**

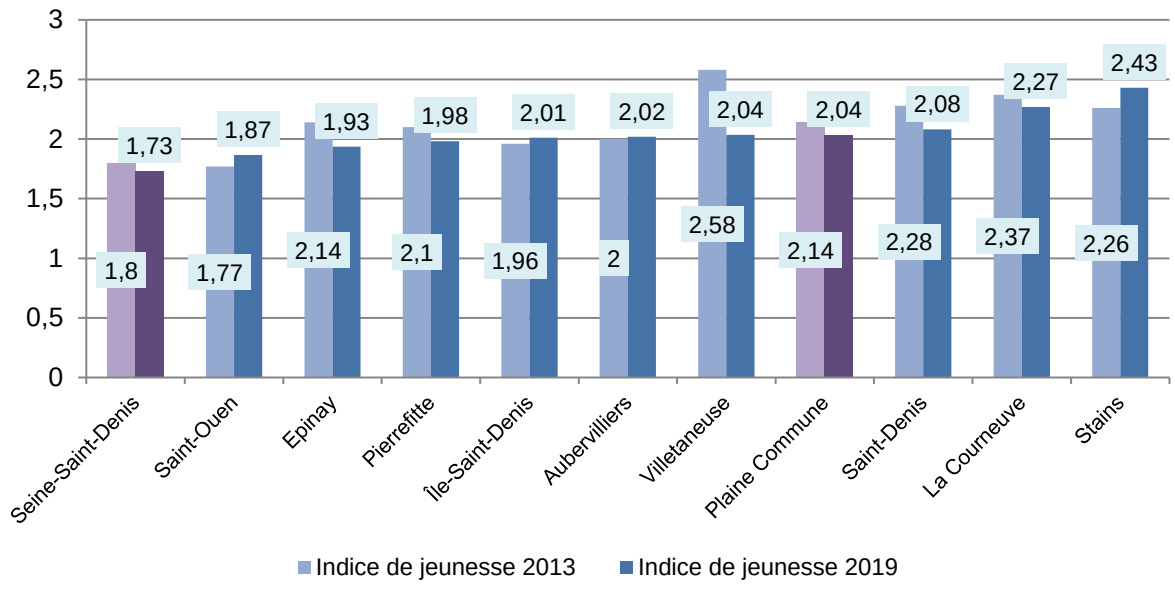
Depuis 2013 la population jeune (de moins de 30 ans) augmente plus vite qu'en Île-de-France ou dans la Métropole (+1 %) et au même rythme que le département (+5%). Au niveau territorial, elle a le plus fortement augmenté à Aubervilliers et L'Île-Saint-Denis[17]. Si à L'Île-Saint-Denis, cette croissance est remarquable par rapport à la période précédente (+1,7% entre 1999 et 2014), à Aubervilliers comme dans le reste du territoire, on observe toutefois un ralentissement de la croissance de la population jeune par rapport à la période précédente. A Epinay-sur-Seine elle est même en diminution. On note toutefois que cette croissance est toujours portée par les moins de 15 ans, sauf à Saint-Denis où cette tranche d'âge la plus basse se réduit.

[16] INSEE, RP 2019.
[17] Du fait de sa faible population comparée aux autres communes, les chiffres de l'Île-Saint-Denis sont plus sensibles aux fluctuations.

	Population de moins de 15 ans	Population de 15 à 29 ans	Population de 30 à 44 ans	Population de 45 à 59 ans
Aubervilliers	+18%	+10%	+15%	+14%
La Courneuve	+9%	+3%	+12%	+18%
Epinay-sur-Seine	-3%	-5%	+4%	-2%
L'Île-Saint-Denis	+18%	+24%	+16%	+19%
Pierrefitte-sur-Seine	+6%	+6%	+11%	+8%
Saint-Denis	-3%	+8%	0%	+6%
Saint-Ouen-sur-Seine	+10%	+3%	+9%	+6%
Stains	+10%	-1%	+13%	+1%
Villetaneuse	+6%	+3%	+6%	+4%
Plaine Commune	+6%	+5%	+8%	+7%

Table 1 : Evolution de la population de moins de 60 ans par classes d'âge entre 2013 et 2019 (Source : INSEE, RP 2013 et 2019)

Ainsi, le ralentissement de la croissance des jeunes se traduit localement par une diminution de l'indice de jeunesse, qui donne à voir le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans. Cette diminution très marquée à Villetaneuse traduit non seulement une baisse de la croissance des jeunes mais aussi l'augmentation du nombre de personnes âgées, plus marquée dans certaines communes.



Evolution de l'indice de jeunesse entre 2013 et 2019 (Source : Insee[18])

Entre 2020 et 2035, la part des jeunes (de 0 à 29 ans) au sein de la population de l'EPT pourrait passer de 44,6 à 43,5 %.

[18] Données extraites du Diagnostic du document PLH 2022-2027, p. 7

1.3.2 Une population peu âgée, mais vieillissante

Le vieillissement de la population est observable sur l'ensemble du territoire national, comme à Plaine Commune. Cependant, ce phénomène s'entrevoit alors qu'aujourd'hui la population senior y est sous-représentée, la pyramide des âges du territoire reste encore loin d'un renversement.

	Part des plus de 60 ans en 2019 (en %)	Variation de la population de plus de 60 ans (2013-2019)	Variation de la population de plus de 75 ans (2013-2019)
Aubervilliers	14,07%	+18%	+3%
La Courneuve	13,62%	+15%	-7%
Epinay-s/Seine	15,84%	+7%	+2%
L'Île-Saint-Denis	15,03%	+16%	+7%
Pierrefitte-s/Seine	15,85%	+12%	0%
Saint-Denis	13,94%	+10%	+4%
Saint-Ouen-s/Seine	13,98%	+5%	-13%
Stains	13,66%	0%	-15%
Villetaneuse	16,11%	+38%	+39%
Plaine Commune	**14,37%**	**+11%**	**-1%**
Île-de-France	20,00%	+9%	+5%
Seine-Saint-Denis	16,67%	+11%	+1%
Métropole du Grand Paris	19,84%	+7%	+1%

Les tranches d'âge les plus âgées sur le territoire de Plaine Commune en 2019 et leurs évolutions récentes (Source : INSEE, 2019)

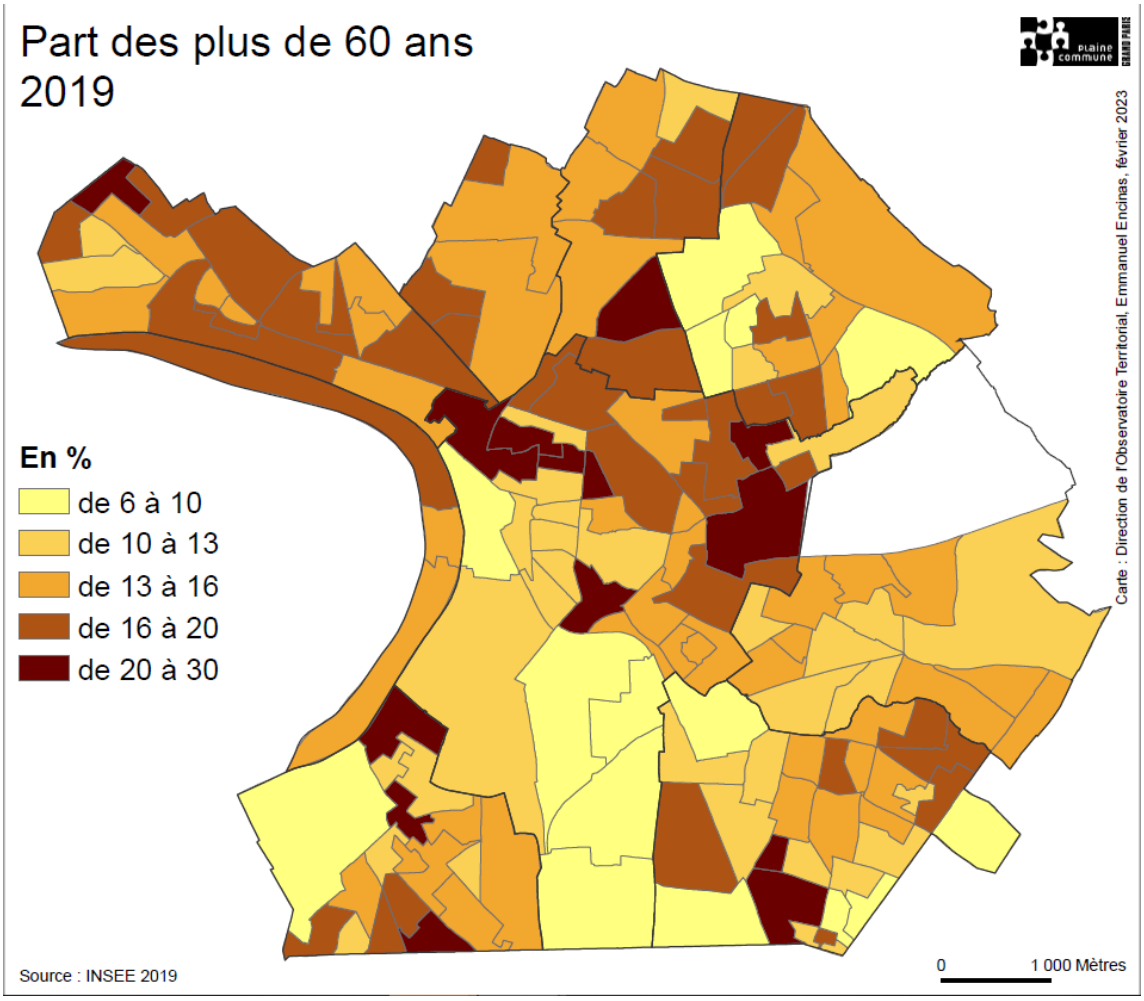
En 2019, la population de Plaine Commune est moins âgée que : celle de la Métropole du Grand Paris, du département de la Seine-Saint-Denis, de la région Ile-de-France et même que celle des territoires voisins. Elle se répartit de façon relativement homogène entre les communes, avec des taux légèrement plus élevés dans le nord du territoire.

Néanmoins, il s'agit d'une population vieillissante dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle francilienne et métropolitaine, mais similaires au département. On **observe une accélération notable du vieillissement** par rapport à la période précédente, puisqu'avant 2014 la part des plus de 60 ans augmentait moins vite que dans ces territoires. Cette augmentation touche l'ensemble du territoire et dépasse celle de la population jeune, mis à part à L'Île-Saint-Denis. A Villetaneuse ce phénomène est particulièrement prégnant et se traduit par une baisse importante de l'indice de jeunesse de la commune entre 2013 et 2019, observé en 1.3.1.

Prise à part, la population de plus de 75 ans est quant à elle très peu représentée sur le territoire : **4% contre 6% au niveau régional**[19], 7% au niveau métropolitain et au moins 5% dans les autres territoires de comparaison. De plus, à part à Villetaneuse qui enregistre une hausse spectaculaire de presque 40%, cette population croît peu sinon décroit comme à Saint-Ouen-sur-Seine, Aubervilliers ou Stains, ce que peut expliquer une espérance de vie à la naissance qui est la plus faible de

[19] Source : INSEE, RP 2019

l'agglomération parisienne[20] (voir chapitre 1.5.4). Par ailleurs, **42% des plus 80 ans vivent seuls** et représentent presque 3% de tous les ménages du territoire[21].



Part des plus de 60 ans par IRIS en 2019 (source : INSEE, RP 2019)

A l'échelle des IRIS on observe cependant l'existence d'une forte hétérogénéité entre les quartiers. Les secteurs avec la population de plus de 60 ans la plus importante sont Delaunay-Belleville et Floréal-Saussaie-Courtille et Marville à Saint-Denis, le Vieux Saint-Ouen et le quartier des Rosiers à Saint-Ouen, Henri Barbusse à Aubervilliers et les hauts d'Epinay-sur-Seine. Il s'agit de quartiers de typologies variées : plutôt des faubourgs au sud, des quartiers pavillonnaires entre Marville et l'hôpital Delafontaine et des cités d'habitat collectif ancien (immédiat après-guerre) dans le Vieux Saint-Ouen et dans le quartier Delaunay-Belleville, et des quartiers de villas bourgeoises dans les hauts d'Epinay. Dans certains de ces quartiers, l'installation de longue durée des familles (notamment des parents) dans les cités de logement social anciennes pourrait expliquer la concentration des personnes âgées.

La jeunesse de la population est une des caractéristiques principales du territoire, avec une population dont presque la moitié a moins de 30 ans et dont le quart est mineur. Néanmoins, la population ne rajeunit plus, la part des jeunes augmente moins vite, potentiellement en raison d'une légère baisse de la natalité et une émigration des jeunes. Le contingent de « jeunes » est toujours amené à se maintenir dans les années à venir, mais cela ne doit pas occulter un vieillissement accéléré de la population et une importante croissance des classes dites « actives » (30-60 ans).

Entre 2020 et 2035, la part des séniors (60 ans et plus) au sein de la population de l'EPT pourrait passer de 14,4 à 16,5 %.

[20] 79 ans pour les hommes, 84 ans pour les femmes. Voir chapitre 1.5.4
[21] Source : INSEE, RP 2019

2 STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION

2.1 De grands ménages et des familles nombreuses

Données clefs

2,56 personnes par ménage en moyenne en 2019

61 % de ménages familiaux en 2020

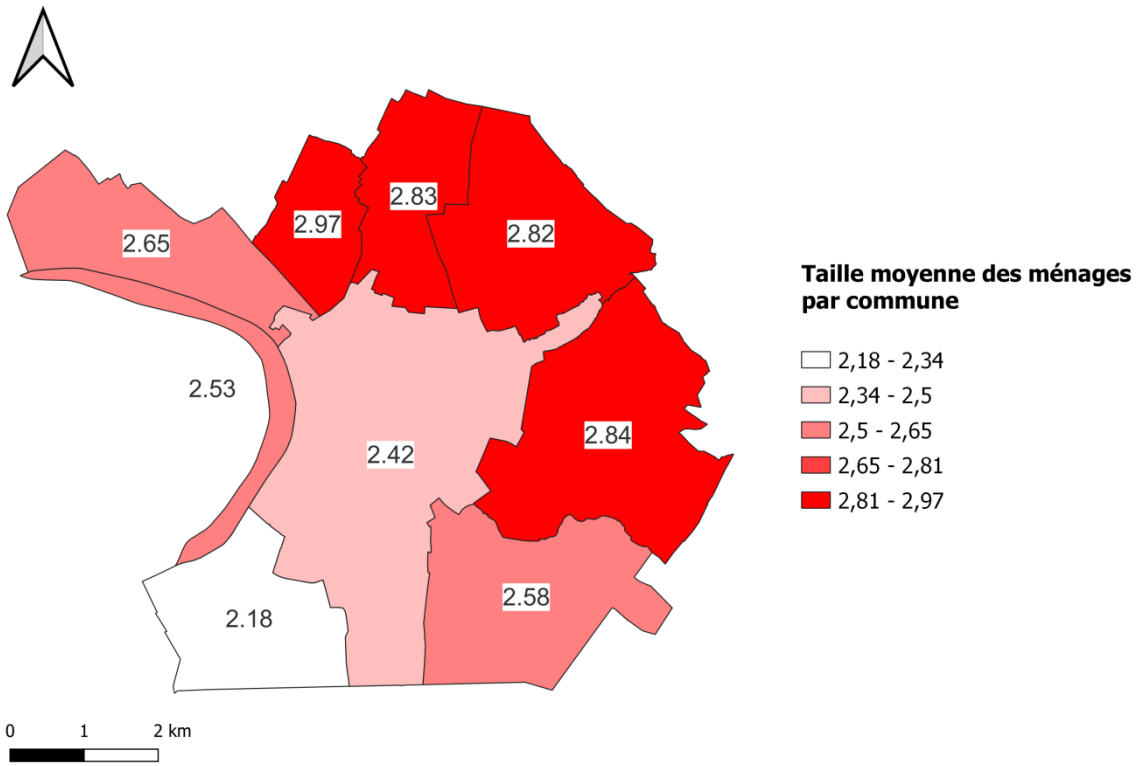
dont **16 %** composés de familles monoparentales

2.1.1 Des grands ménages essentiellement familiaux

Avec 2,56 personnes, les ménages de Plaine Commune sont plus grands que la moyenne de la Métropole du Grand Paris (2,18), mais se trouvent dans la norme départementale (2,54). La structure des ménages est globalement très semblable à celle de la France, même si elle se distingue dans le détail. En outre, la tendance au « desserrement des ménages » est moins continue qu'au niveau national ou régional.

Le **desserrement des ménages** est la 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 (voir INSEE, « Taille des ménages »).

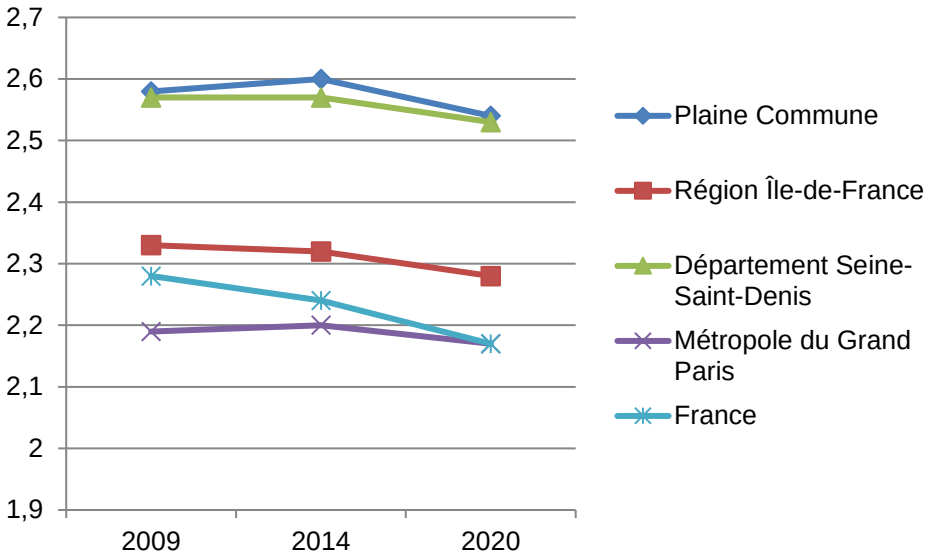
Données annelles de 1968 à 2019 », 17/07/2022, insee.fr/



Taille moyenne des ménages par commune en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

Les ménages sont relativement plus grands dans l'arc nord-est du territoire (notamment à Villetaneuse), où ils atteignent presque trois personnes en moyenne, alors qu'à l'inverse au sud-ouest

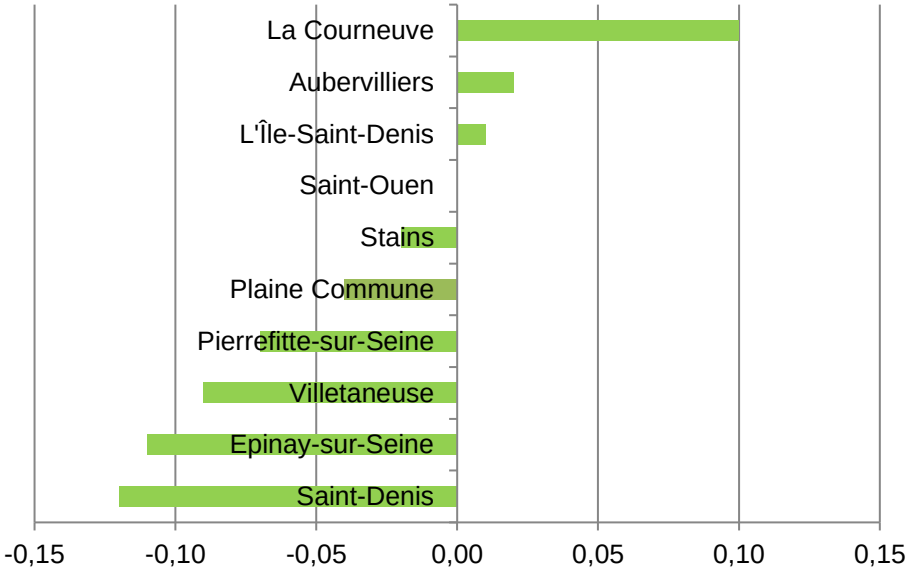
(Saint-Ouen-sur-Seine), on s'approche de 2 avec un profil moyen des ménages égal à celui de la Métropole du Grand Paris.



Evolution de la taille des ménages à Plaine Commune en contexte de 2009 à 2020 (Source : INSEE, RP 2009, 2014, 2020)

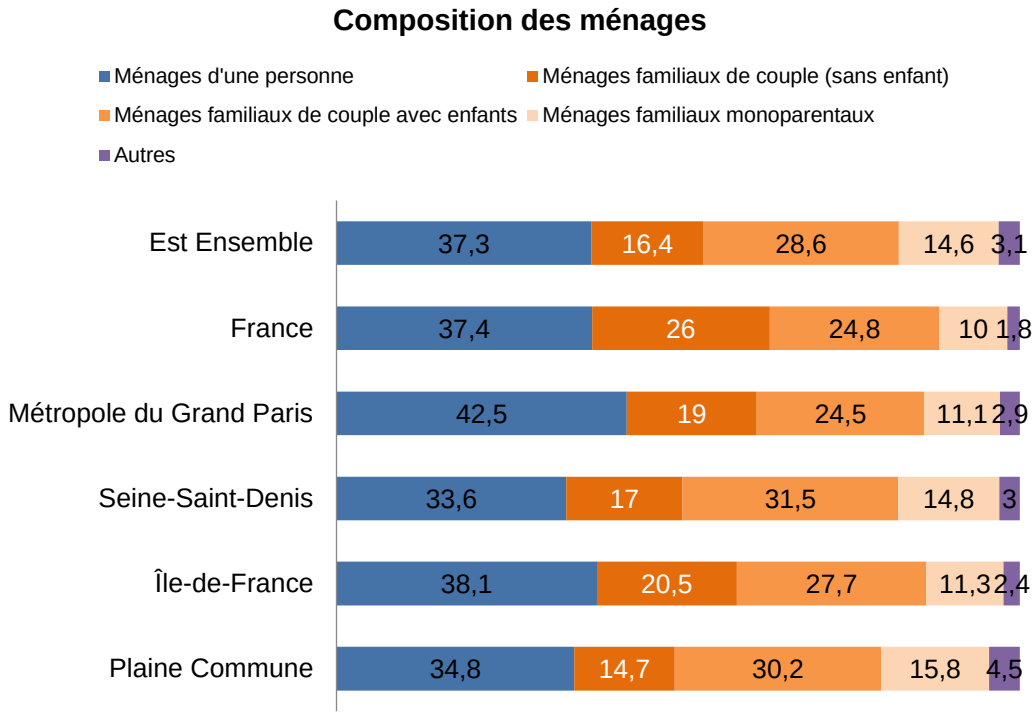
Depuis 2009, le nombre de personnes par ménage à Plaine Commune reste entre 2,5 et 2,6. Malgré une tendance à la baisse de la taille des ménages, cette évolution demeure moins forte et surtout moins continue qu'à échelle régionale ou nationale. Néanmoins, et malgré une taille des ménages bien plus importante que dans la Métropole du Grand Paris, on observe des fluctuations semblables entre Plaine Commune, le département et la métropole, notamment une remontée passagère entre 2009 et 2020.

Taille moyenne des ménages : évolution 2009-2020



Evolution du nombre de personnes par ménage entre 2013 et 2019 (en %) (Source : INSEE, RP 2019)

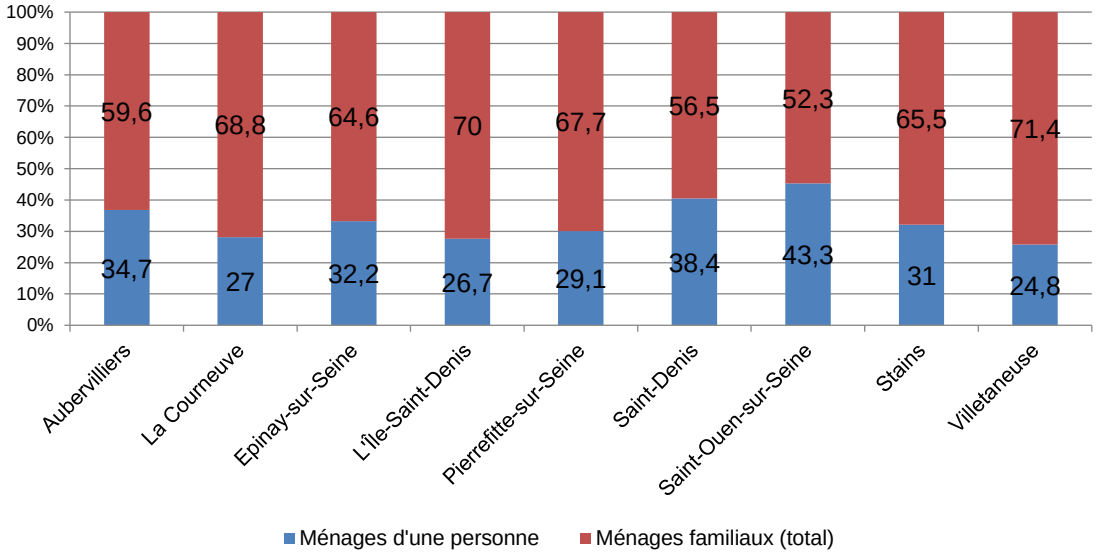
Au niveau des communes, les évolutions sont inégales. En effet, les deux tiers des communes suivent la tendance au desserrement des ménages. Toutefois, ceci n'est pas le cas des communes de l'arc sud (de L'Île-Saint-Denis à La Courneuve), la taille des ménages augmente fortement. Cette situation peut témoigner de besoins en logements familiaux.



Composition des ménages à Plaine Commune et dans les autres territoires (Source : INSEE, RP 2020)

Les ménages de Plaine Commune sont principalement familiaux (à presque 61%), soit dans la moyenne nationale et francilienne, mais bien au-dessus de la moyenne métropolitaine. Dans l'ensemble, la structure des ménages de Plaine Commune reflète celle du département, qui présente par rapport aux moyennes nationales, régionale et métropolitaine : **une sous-représentation des ménages individuels, une surreprésentation des ménages avec enfants et des ménages monoparentaux**. Néanmoins, Plaine Commune se distingue par **sa très faible part de couples sans enfants** parmi les ménages.

Les ménages familiaux sont les ménages constitués d'une famille, c'est-à-dire : d'un couple (avec ou sans enfant.s) ou d'un adulte et de son/ses enfant.s.



Structure globale des ménages par commune (Source : INSEE, RP 2020)

La part des ménages individuels demeure basse mais celle-ci est globalement en augmentation face à la part de ménages familiaux : ce phénomène s'observe dans l'ensemble du territoire sauf à La

Courneuve et L'Ile-Saint-Denis où il est inverse, ainsi qu'à Saint-Ouen-sur-Seine (présentant la plus grande part de ménages individuels) où la répartition demeure stable[22].

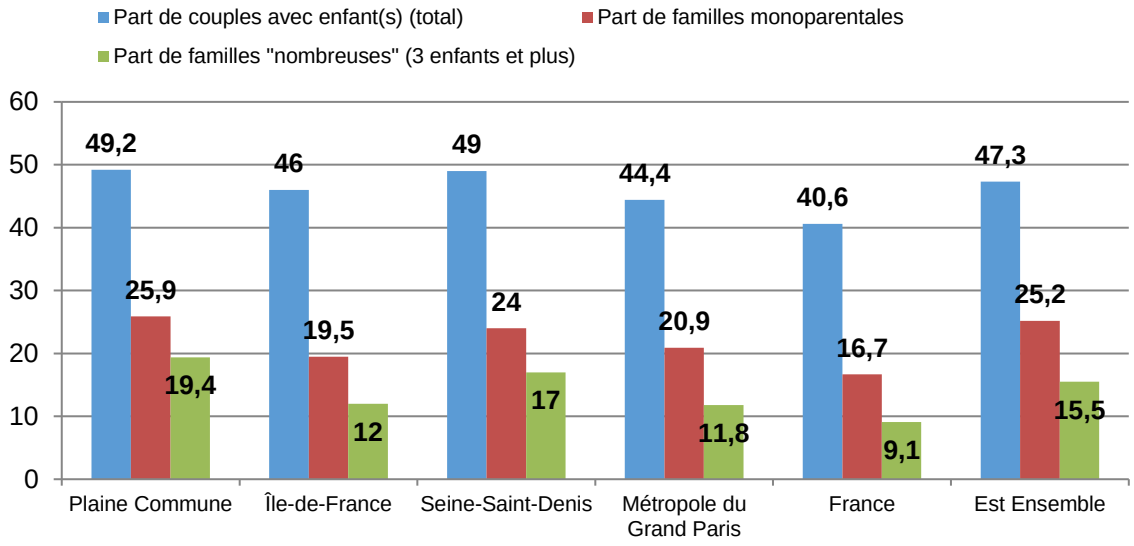
2.1.2 Un profil familial atypique : beaucoup de familles nombreuses et de familles monoparentales

A l'échelle des ménages, Plaine Commune se caractérise par une forte proportion de familles. Lorsqu'on se focalise sur les familles uniquement, leur structure se distingue par un important nombre d'enfants (presque 20% de familles « nombreuses ») et d'une autre par l'importance prise par les familles monoparentales.

La variable « familles nombreuses » correspond aux familles comptant au moins 3 enfants de moins de 25 ans. Ces familles peuvent être des couples ou des familles monoparentales. La part de familles nombreuses ne s'additionne pas à la part de couples avec enfants ni de familles monoparentales.

Les familles « monoparentales » sont composées d'un adulte et de son ou ses enfants.

Composition des familles



Composition des familles à Plaine Commune, en contexte (Source : INSEE, RP 2020)

Les familles de Plaine Commune sont **bien plus souvent nombreuses (avec 3 enfants ou plus) que la moyenne nationale**. Néanmoins, cette tendance n'est pas exclusive au territoire puisqu'elle se retrouve à Est Ensemble et dans le département en général. C'est à Stains et Villetaneuse qu'on trouve le plus de familles nombreuses.

Par ailleurs, Plaine Commune se caractérise aussi par son importante proportion de familles monoparentales qui se démarque par rapport à toutes les échelles de comparaison. Stains compte également la plus grande part de familles monoparentales après Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis.

Cette situation impacte les besoins en logements familiaux et en équipements, notamment scolaires et de petite enfance[23]. On observe ainsi qu'en 2020, le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU, très élevé dans chaque commune, ne semble que partiellement corrélé à la structure familiale des communes. Pour information, les logements sociaux de Plaine Commune sont essentiellement familiaux (voir Chapitre II. Habitat 2.1).

[22] Source : INSEE, RP 2020, 2014, 2009
[23] Voir Chapitre III (Equipements), 2.1 du présent diagnostic.

	Part de couples avec enfant(s)	Part de familles monoparentales	Part de familles "nombreuses" (3 enfants et plus)	Taux de logements sociaux (au sens de la loi SRU, en %)
L'Île-Saint-Denis	38,4	27,7	14,4	62,6
Saint-Ouen-s/Seine	44,1	26,8	14,1	43,8
Saint-Denis	46,7	28,4	18,8	52,4
Aubervilliers	48,6	26,2	18,4	46,6
Epinay-s/Seine	48,8	26	20,6	36,1
Seine-Saint-Denis	49	24	17	38,8
Plaine Commune	49,2	25,9	19,5	48,7
Stains	52,7	27,8	22,9	61
Villetaneuse	53,2	25,6	25	65
La Courneuve	53,6	25,4	19,7	51,9
Pierrefitte-s/Seine	54,2	23,1	22	40,7

Composition des familles comparée au taux de logements sociaux en 2020 (Source : INSEE, 2020[24])

[24] Parts calculées par rapport au total des familles.

2.2 Une dominante populaire en diminution et des fragilités sociales persistantes

Données clefs en 2019 :

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

Un revenu médian de **15 710 €**

36 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté

Une espérance de vie à la naissance (en 2015) de :
79 ans pour les hommes et **84 ans** pour les femmes

Les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS)

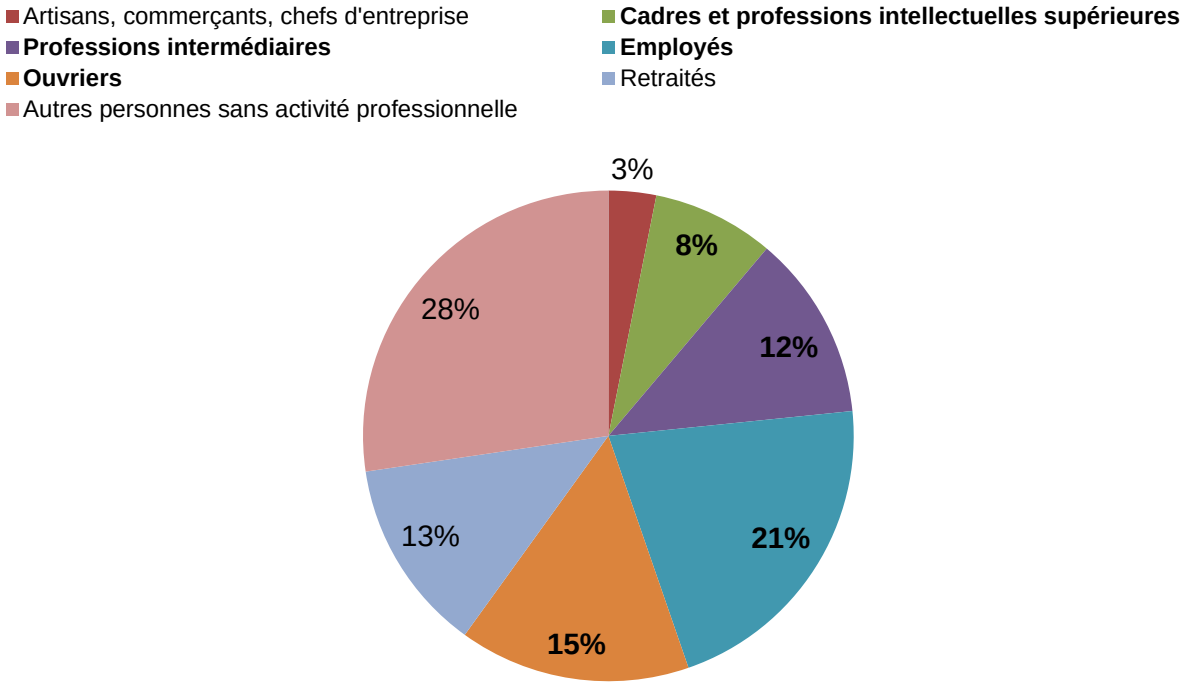
« La nomenclature socioprofessionnelle est un ensemble de catégories statistiques qui, chacune, regroupe des professions correspondant à un même milieu social.

Elle s'appuie sur plusieurs clivages, comme la distinction entre travailleurs indépendants et salariés, la nature (publique ou privée) de l'établissement employeur et le niveau de qualification, le secteur d'activité et la taille de l'entreprise. »

Source : INSEE, 2022

2.2.1 Un caractère populaire qui s'estompe

Structure de la population de Plaine Commune en 2020 selon les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS)

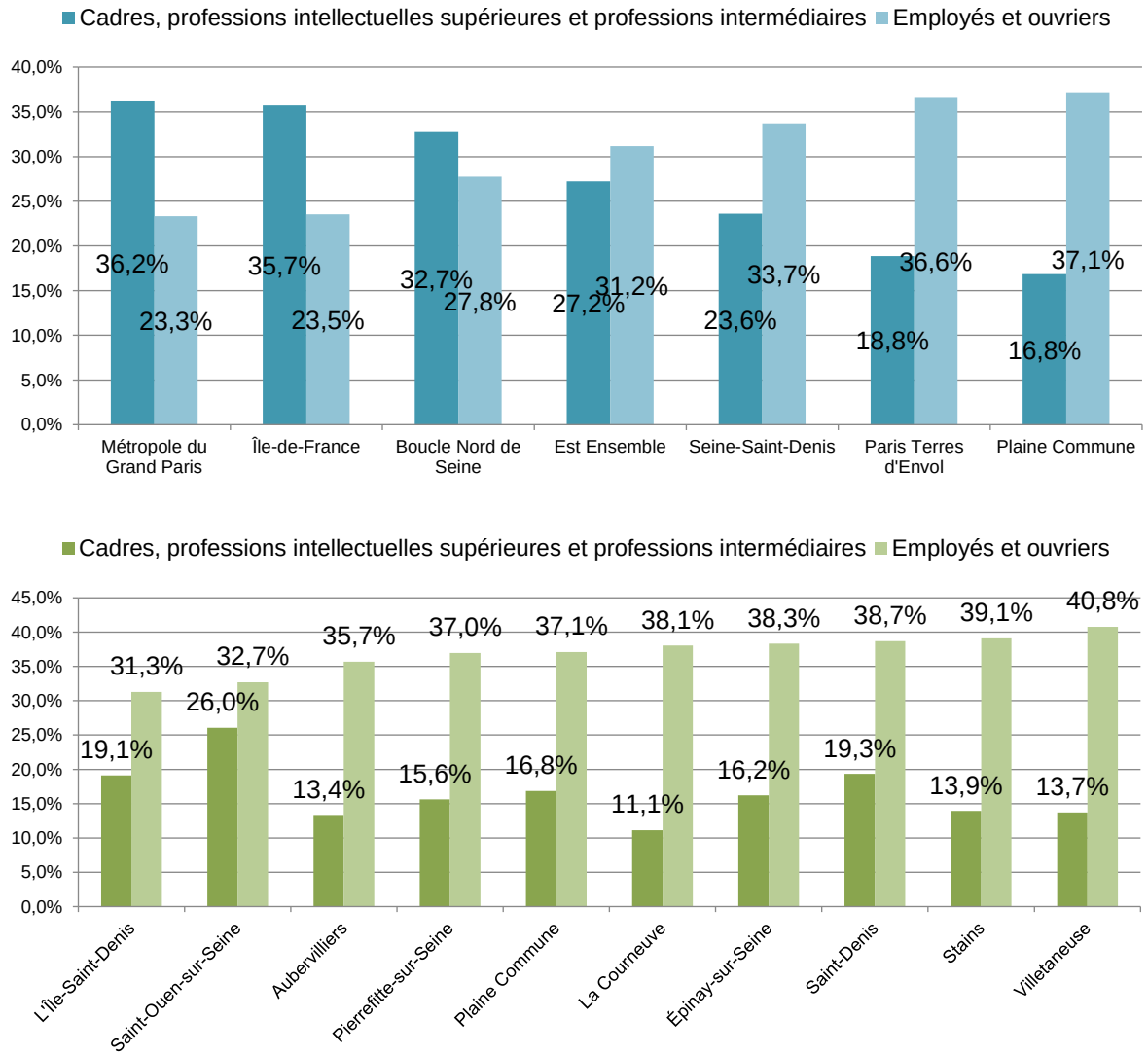


Composition sociale de la population de Plaine Commune en 2020 (Source : INSEE, RP 2020)

Sur le territoire de Plaine Commune, en 2020, **les ouvriers et les employés** représentent encore **plus de 35 % de la population de plus de 15 ans.**

Employés et ouvriers sont surreprésentés à Plaine Commune par rapport aux territoires voisins ainsi qu'aux moyennes régionales et départementales Inversement, **les cadres, professions**

intellectuelles supérieures[25] et professions intermédiaires[26] sont sous-représentées. Le seul territoire au profil similaire est Paris Terres d'Envol.



Part des employés et ouvriers sur la population de plus de 15 ans en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

Toutes les communes comptent **une plus grande part d'ouvriers et employés que de classes sociales plus aisées**. Néanmoins à Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis cet écart est considérablement resserré : la part de PCS « aisées » y est plus forte et celle de PCS « modestes » passe sous la moyenne du département. Dans le reste du territoire la part de PCS ouvriers et employés dépasse 35% et atteint environ 40% à Stains et Villetaneuse.

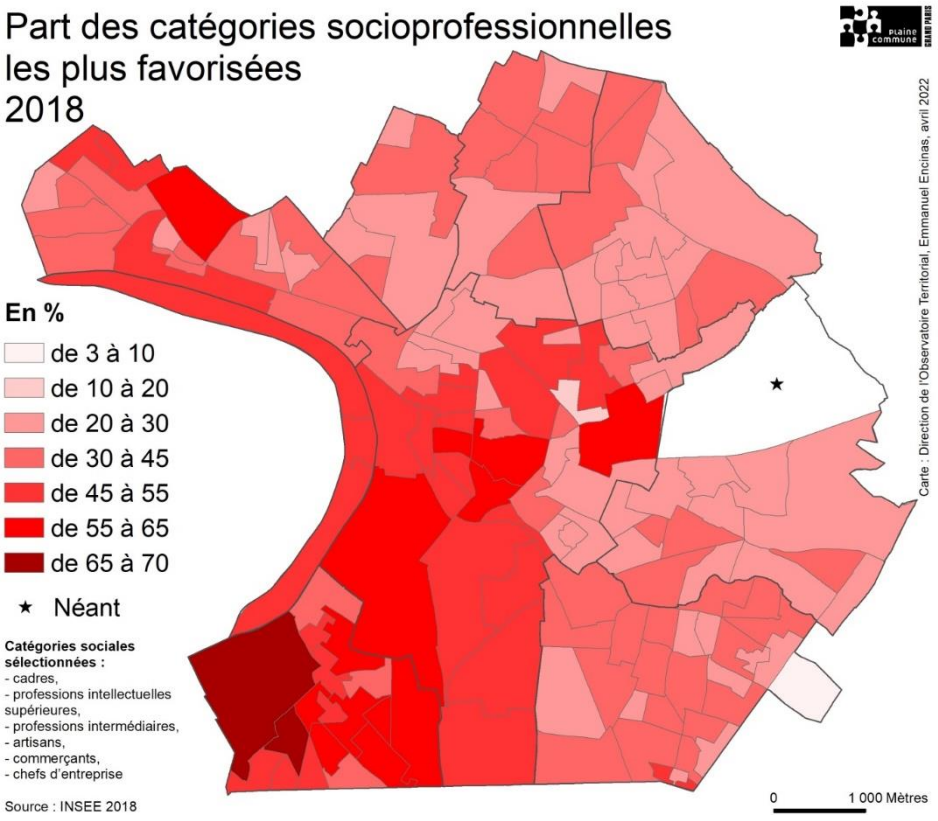
Mis-à-part à Saint-Ouen-sur-Seine, la part de PCS professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieure est systématiquement sous les 20%. Seuls Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis approchent des 20%.

Lorsqu'on regarde plus finement, on constate que **la part d'ouvriers est particulièrement importante dans la frange nord-est du territoire** (d'Aubervilliers à Pierrefitte-sur-Seine), alors que celle d'employés apparaît plus homogène. Dans toute les communes, les employés sont

[25] La PCS « cadres et professions intellectuelles supérieures » 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.

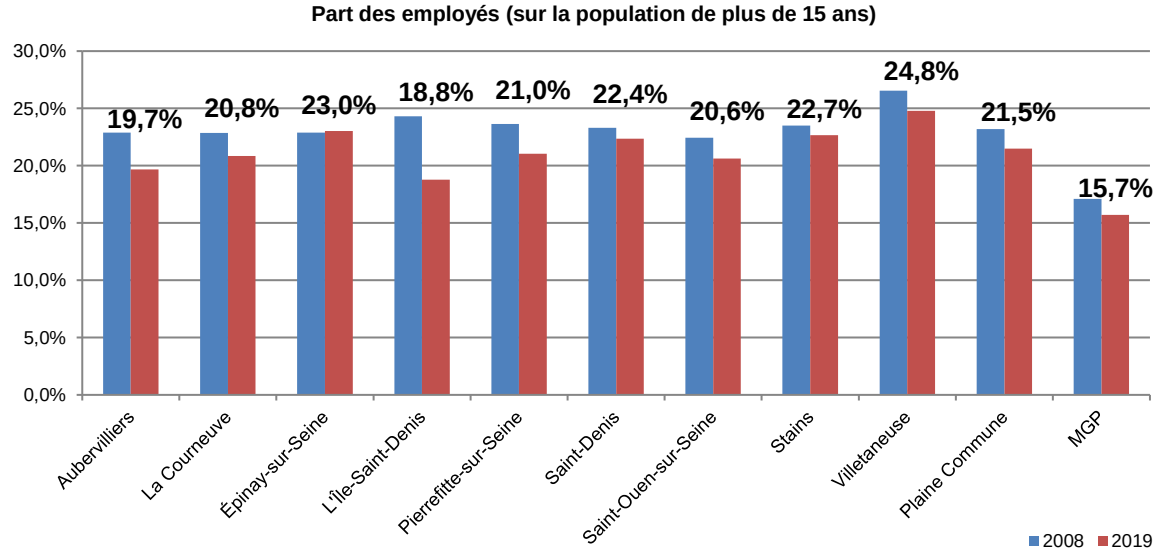
[26] La PCS « profession intermédiaire » correspond soit à une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, tels les contremaîtres et agents de maîtrise, soit à des professions intermédiaires dans un sens plus figuré : dans l'enseignement (instituteur), la santé (infirmière) et le social (assistante sociale).

surreprésentés par rapport à la moyenne départementale à l'exception de Saint-Ouen-sur-Seine. Les ouvriers quant à eux ne sont en nombre inférieur à la moyenne départementale qu'à Saint-Ouen-sur-seine encore et à L'Île-Saint-Denis.

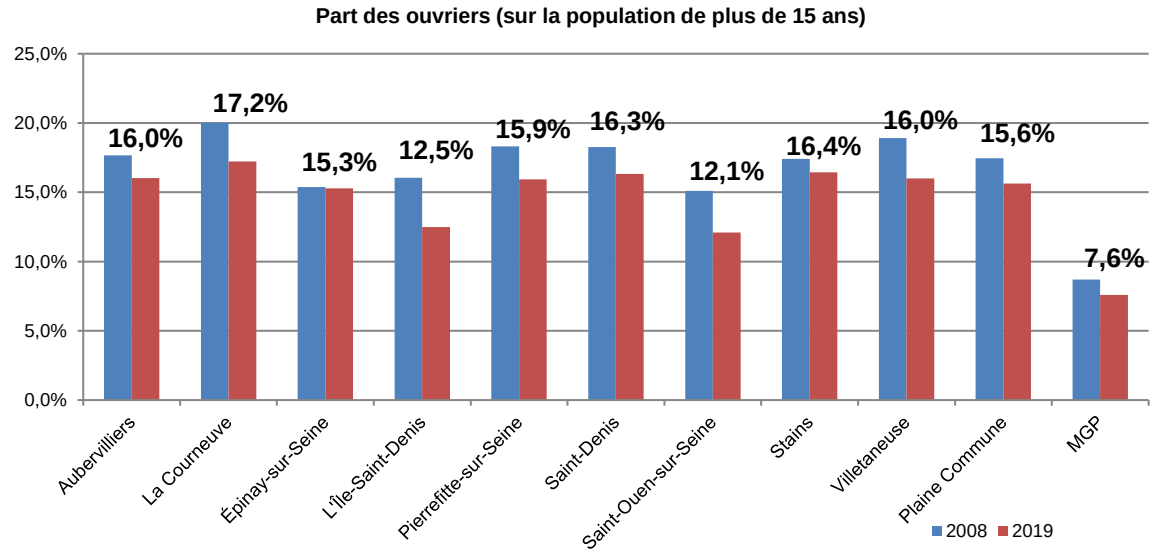


Part des catégories socio-professionnelles les plus favorisées[27] par quartier (Source : INSEE, RP 2018)

Les classes sociales dites « les plus favorisées » sont sous-représentées à l'est et surreprésentés dans certains à l'ouest, notamment dans des quartiers spécifiques tels que les Docks de Saint-Ouen, et dans une moindre mesure Saint-Denis Pleyel et les hauteurs d'Epinay-sur-Seine.



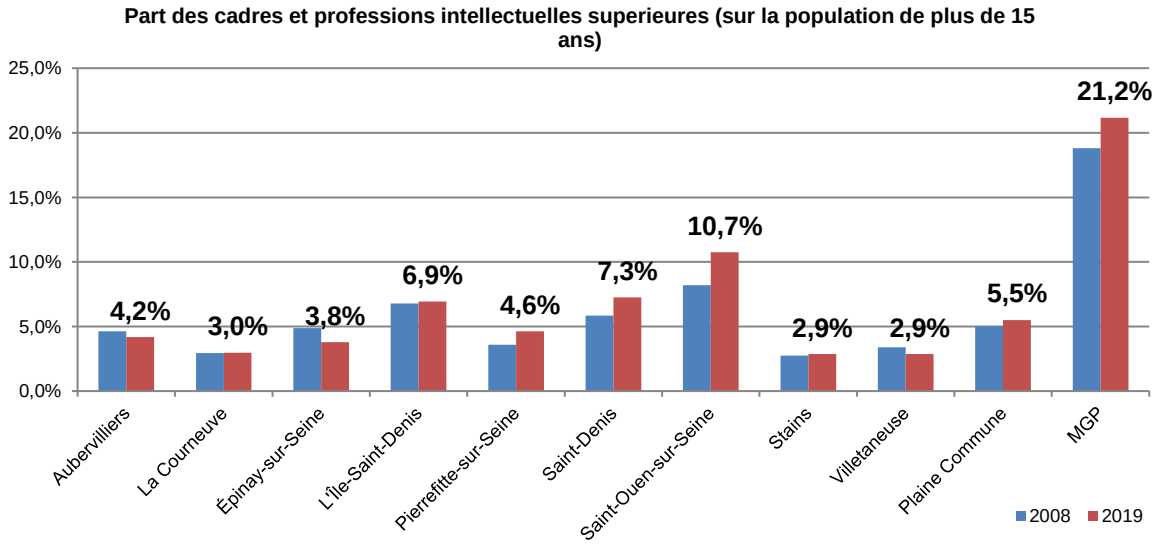
[27] Il s'agit ici d'une définition plus extensive incluant cadres et professions intellectuelles supérieures, profession intermédiaires ainsi qu'artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

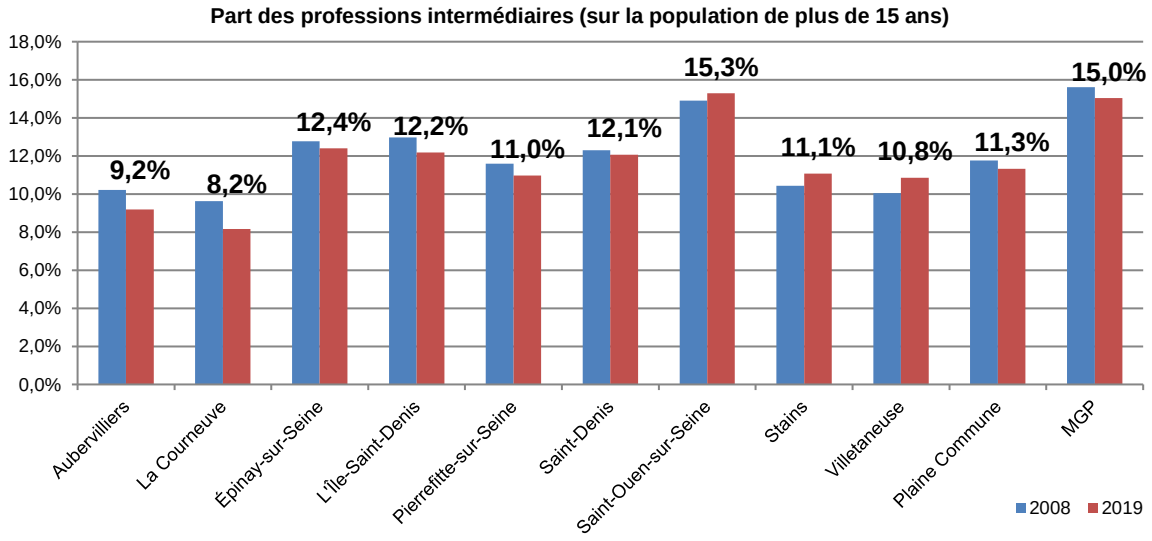


Part de la population de plus de 15 ans « employés » et « ouvriers » en 2008 et 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

Bien que significativement plus élevée, la **part d'employés du territoire diminue autant qu'au niveau de la Métropole du Grand Paris** (-1 point). Celle des **ouvriers diminue plus que dans la Métropole** sur la période 2008-2019 (-2 points contre -1 point).

Entre 2008 et 2019, **la part des employés a diminué dans l'ensemble du territoire** (surtout à L'Île-Saint-Denis) sauf à Epinay-sur-Seine ou elle se maintient (+0,1 point), La part d'ouvriers baisse de façon plus homogène, mais particulièrement à La Courneuve (- 2 points), Saint-Ouen-sur-Seine (- 3 points) et L'Île-Saint-Denis (- 4 points). Ce phénomène perdure dans le temps : **entre 1999 et 2014, à Saint-Ouen-sur-Seine, la part d'ouvriers avait baissé de 9 points et de 11 à L'Île-Saint-Denis.**





Part de la population de plus de 15 ans « cadres et professions intellectuelles supérieures » et « professions intermédiaires » en 2008 et 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

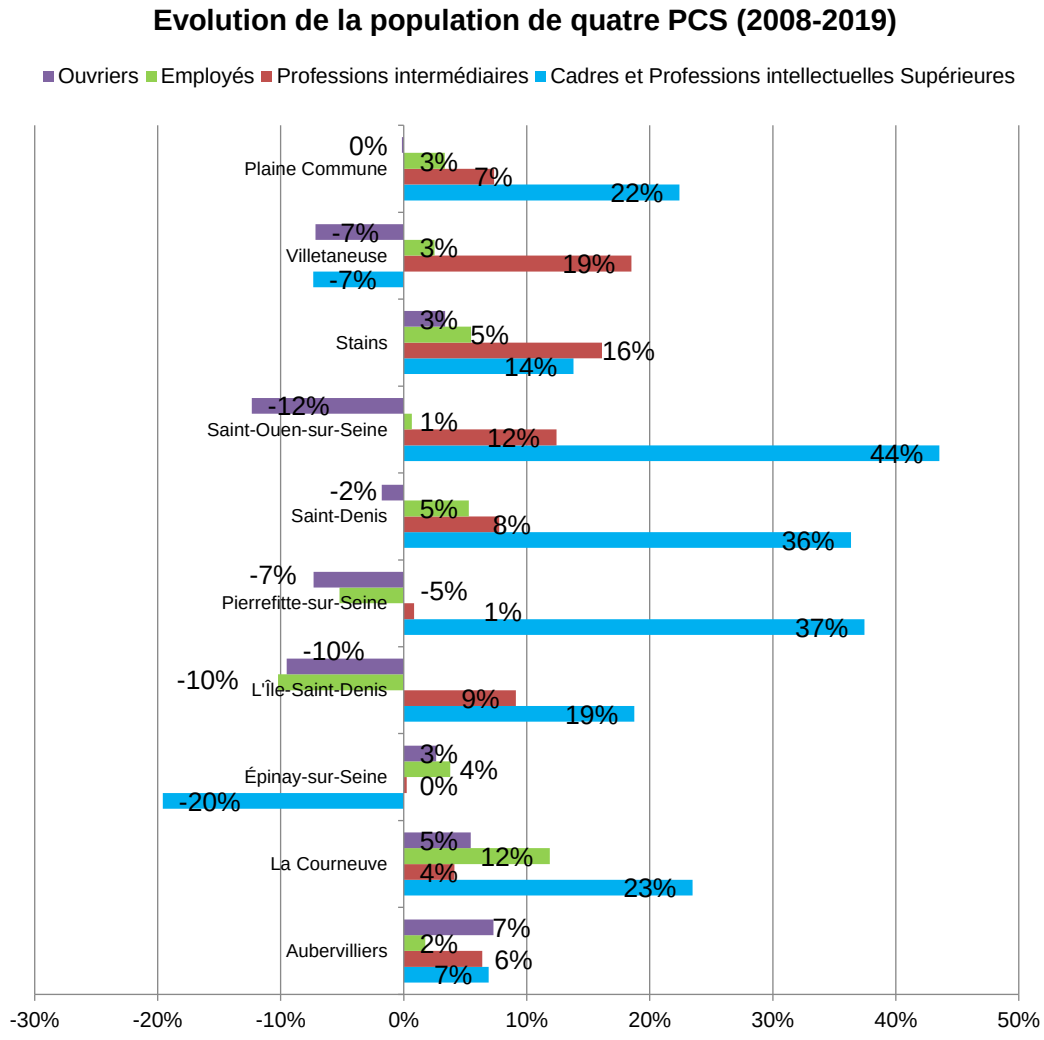
En 2019, avec **5 %** en moyenne de cadres et professions intellectuelles supérieures (au maximum 10% à Saint-Ouen-sur-Seine), cette PCS reste largement sous-représentée par rapport à la moyenne métropolitaine de 21%. S'agissant de la part des professions intermédiaires le territoire s'approche de la moyenne métropolitaine.

Entre 1999 et 2014 Plaine Commune avait vu sa part de cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires augmenter, 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).

Depuis 2008, malgré une **augmentation de la population de ces deux PCS dans la plupart des communes** (hors Villetaneuse et Epinay-sur-Seine), leur poids est resté plutôt stable. On note globalement une stagnation voire une légère diminution de la part des professions intermédiaires excepté à Saint-Ouen-sur-Seine (+ 0,5 point), alors que celle des cadres continuent de croître.

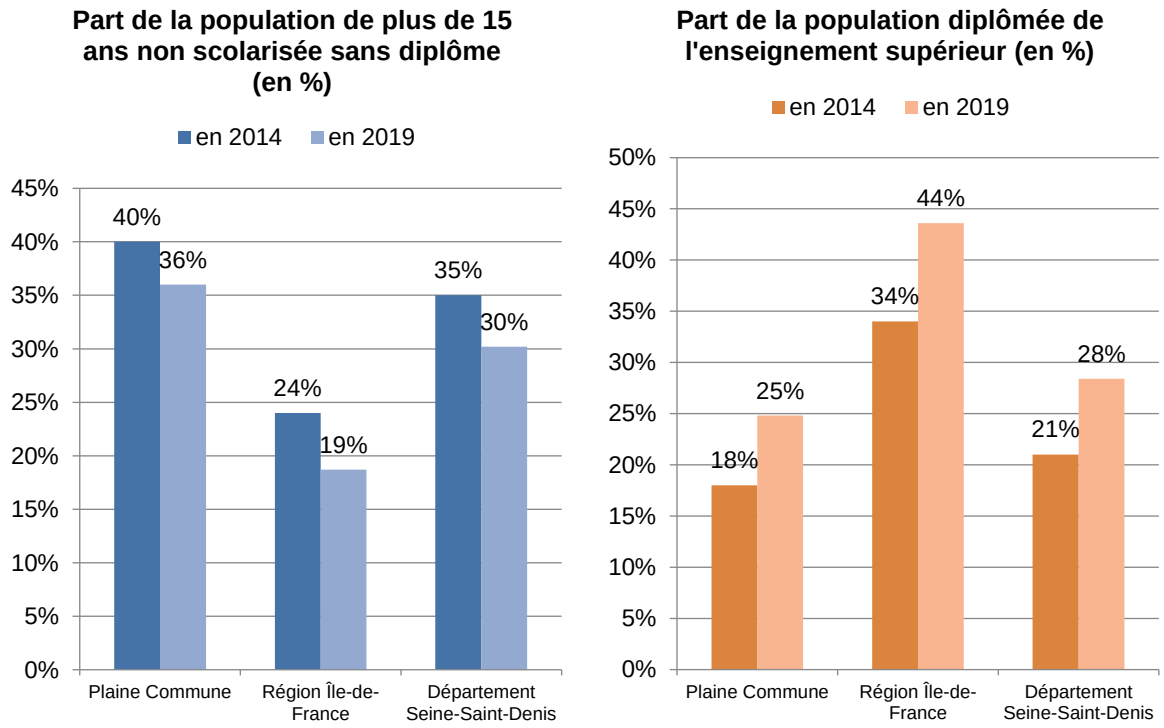
L'intégralité des communes est concernée par la croissance des PCS « aisées » excepté Epinay-sur-Seine, avec **des augmentations en proportion parfois spectaculaires comme à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine,** qui **concentrent la majorité de cette croissance des « PCS+ »**.

La diminution de la part des PCS « modestes » peut s'expliquer d'une part par **l'augmentation forte de la population brute des PCS « aisées » et la stagnation de celles des PCS « modestes »** (voire leur baisse au niveau local)**.** D'autre part, la croissance de la part de PCS « Autres personnes sans activité professionnelle » (+3 points entre 2008 et 2019) à l'échelle du territoire est également corrélée et peut également donner à voir une baisse générale des autres catégories.



Evolution de la population de plus de 15 ans de quatre Professions et Catégories socioprofessionnelles (PCS) dans le territoire entre 2008 et 2019 (Source : INSEE, RP 2019 et 2008)

2.2.2 Un niveau de qualification faible mais croissant



Part de la population non-scolarisée de plus de 15 ans sans diplôme et part des diplômés dans l'enseignement supérieur à Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis et en Île-de-France en 2014 et 2019 (Source : INSEE, RP 2019 et 2014)

Plaine Commune se caractérise par sa **population faiblement diplômée**. En 2019, les personnes n'ayant pas de diplôme représentent 36 % de la population de plus de 15 ans non scolarisée, contre 30 % pour la Seine-Saint-Denis et 19 % pour l'Île-de-France. Bien que cette proportion ait diminué de 4 points à Plaine Commune, cette baisse ne place pas le territoire au niveau de la Région (- 6 points) ni du département (- 5 points).

En outre, la part des diplômés d'une formation de l'enseignement supérieur est plus faible que dans les territoires de comparaison : 25 % contre 28 % pour le département et 44 % pour l'Île-de-France. Ce chiffre a augmenté depuis 2014 (+ 7 points) mais ne parvient pas à rattraper la moyenne francilienne qui augmente bien plus rapidement (+ 10 points), ni la départementale (+7 points).

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 »[28]. Entre 1999 et 2014, les villes du sud du territoire (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Aubervilliers ainsi que L'Île-Saint-Denis) étaient les villes présentant les dynamiques d'augmentation des « diplômés de l'enseignement supérieur » et de diminution des « sans diplôme » les plus importantes.

[28] Source : Insee, RP 2014 et 2019

2.2.3 Une population encore fortement touchée par la pauvreté

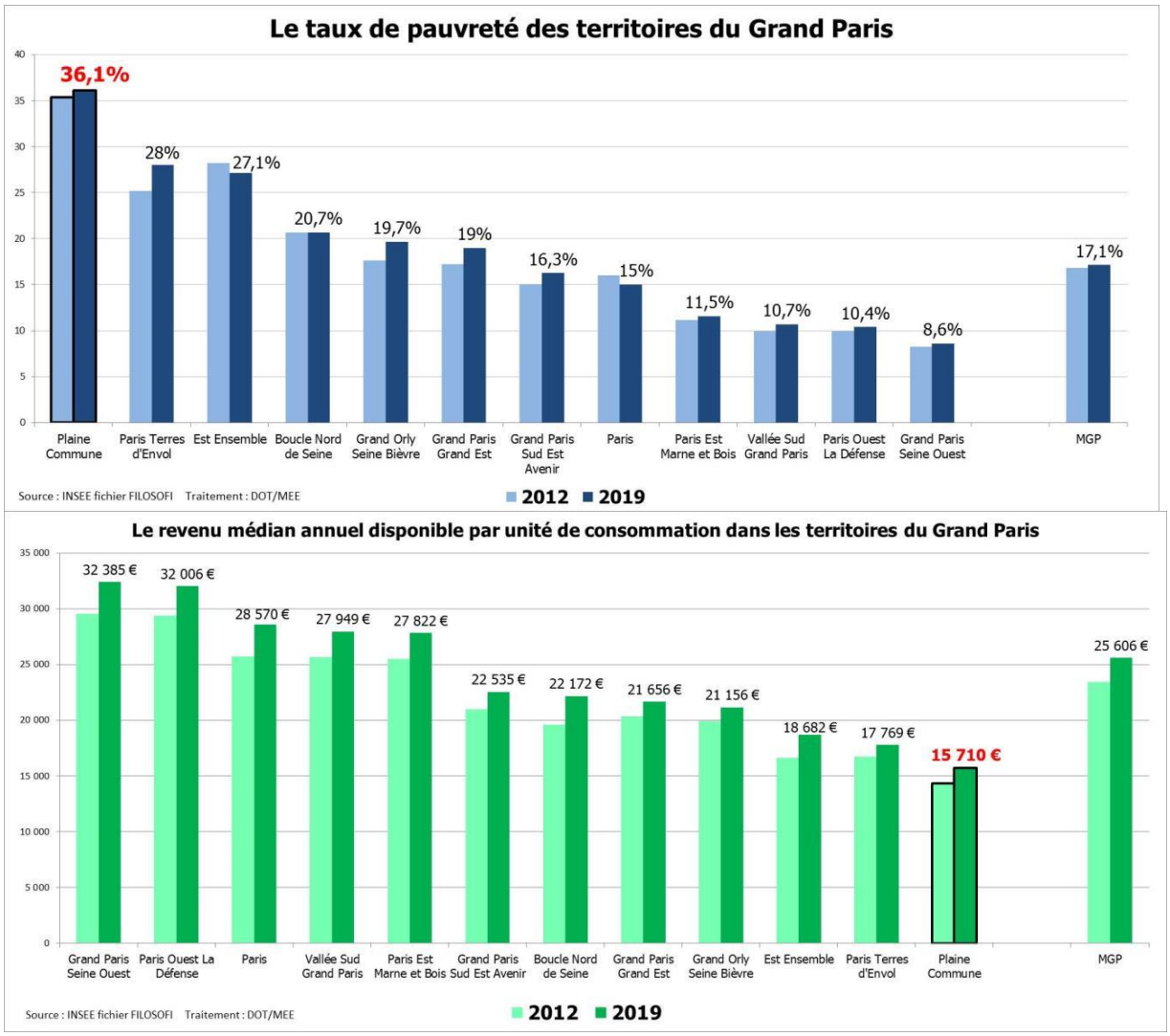
Plaine Commune est le territoire le plus pauvre de la métropole du Grand Paris : il s'agit de celui où le revenu médian des ménages est le plus bas et où le taux de pauvreté le plus haut.

L'unité de consommation (UC) désigne un système de pondération qui permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles et/ou de compositions différentes en attribuant à chaque membre du ménage un coefficient en fonction de son âge (1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans).

Le seuil du taux de pauvreté est fixé à 60 % du revenu médian de la France métropolitaine.

Le revenu médian : la moitié de la population étudiée gagne plus tandis que l'autre moitié gagne moins

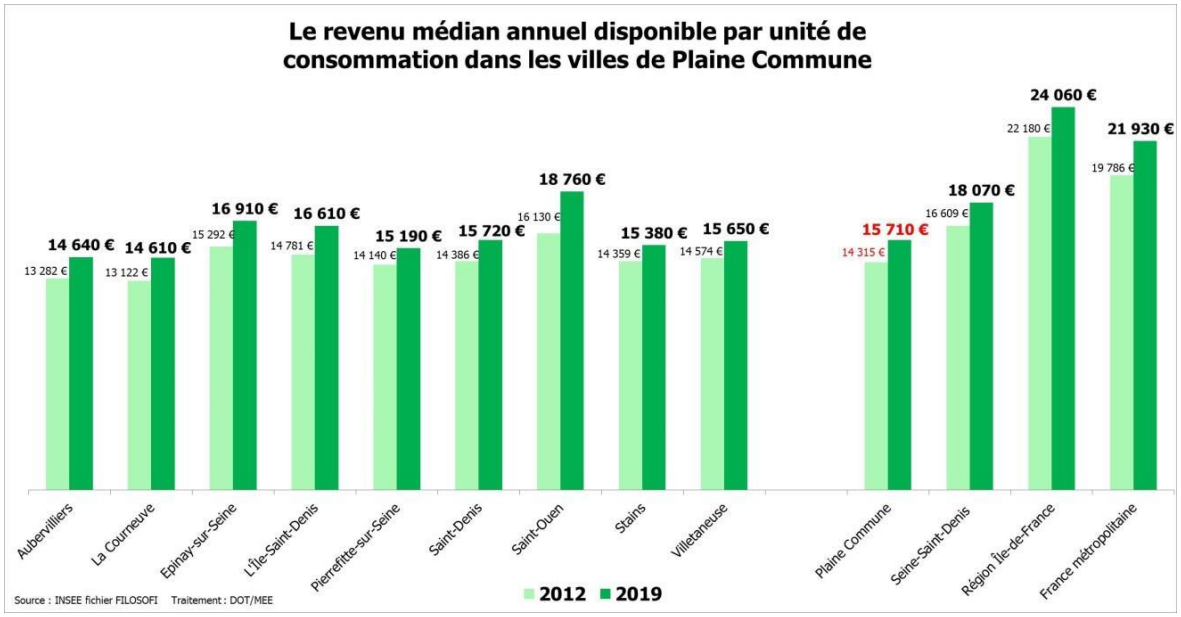
Revenu disponible annuel médian par unité de consommation (UC) : la division du revenu par UC permet de comparer le niveau de vie de ménages de comparaison différente et de prendre compte de leur variété dans le calcul du revenu médian. Le premier adulte du ménage compte ainsi pour 1 UC, les autres personnes de plus de 14 ans comptent pour 0,5 UC chacune, les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC. Un ménage d'un couple avec 2 enfants dont un de plus de 14 ans compte ainsi pour 2,3 UC.



Taux de pauvreté et revenu médian annuel disponible des territoires de la Métropole du Grand Paris (Source : INSEE, FILOSOFI 2019)

Le **revenu médian annuel disponible** par unité de consommation (d'environ 16 000 €) est plus de **deux fois plus faible** que celui de l'EPT Grand Paris Seine Ouest ou Paris Ouest la Défense, 10 000 € en dessous de la moyenne de la MGP et 2 000 € plus faible que celui de Paris Terres d'Envol, il a

légèrement augmenté en 7 ans**.** Le **taux de pauvreté** (36,1 %) **est deux fois supérieur au taux moyen de la Métropole du Grand Paris** et ne donne pas de signe de baisse.

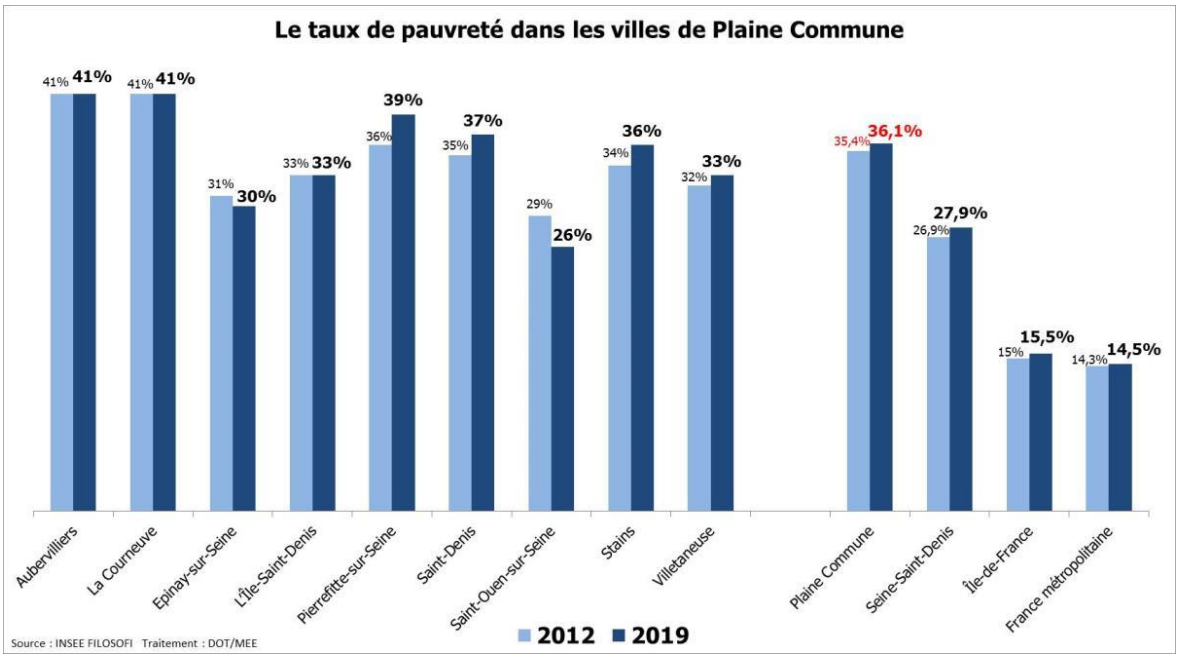


Revenu médian annuel disponible des villes de Plaine Commune et dans les territoires de référence (Source : INSEE, Filosofi 2012, 2019)

En 2019, le revenu médian de Plaine Commune demeure sous la moyenne départementale (18 500 €) et bien en-dessous de la moyenne régionale (24 500 €). Il augmente de 10% par rapport à 2012, c'est-à-dire moins fortement que la Seine-Saint-Denis (+13%) mais un peu plus rapidement que L'Île-de-France (+9%) (par ailleurs bien plus élevé dès 2012). Le taux de pauvreté, déjà **2,3 fois plus élevé que la moyenne régionale et nationale**, a continué à progresser entre 2012 et 2019 : **+0,7 points**, plus que la Région, la Métropole du Grand Paris mais moins que le département.

Parmi les 5 communes de la Métropole du Grand Paris au revenu médian disponible le plus faible en 2019, 4 sont membres de Plaine Commune : Aubervilliers, La Courneuve, Stains et Pierrefitte-sur-Seine (la 5ème commune est Clichy-sous-Bois, en Seine-Saint-Denis). En 2019, toutes les villes de Plaine Commune ont un revenu médian disponible inférieur à celui de la MGP, de la Région et de la France métropolitaine. **Toutes à l'exception de Saint-Ouen-sur-Seine (18 760 €) ont un revenu médian inférieur à celui de la Seine-Saint-Denis.**

Le revenu médian disponible de Saint-Ouen-sur-Seine, qui était déjà le plus élevé en 2012, enregistre en 2019 la plus forte hausse des villes de Plaine Commune : + 16,3 %.

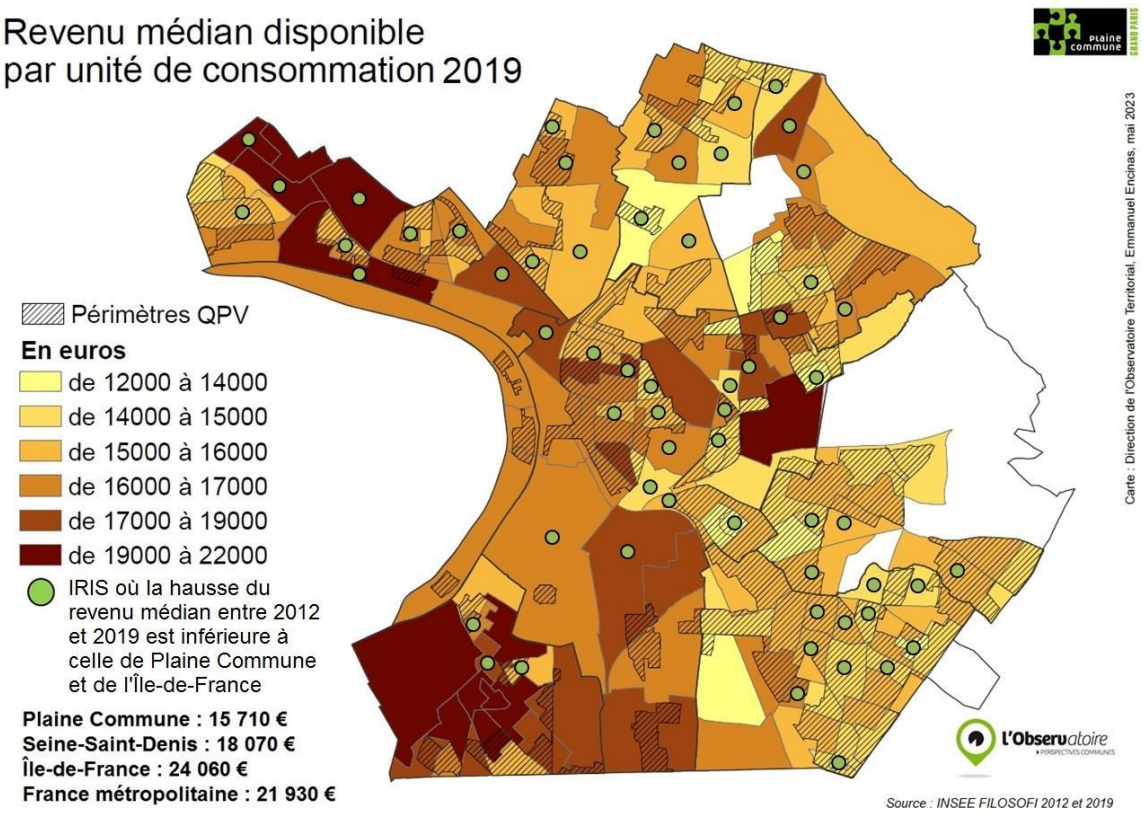


Taux de pauvreté des villes de Plaine Commune avec point de comparaison (Source : INSEE, Filosofi 2012, 2019)

Entre 2012 et 2019, 4 villes de l'EPT ont vu leur taux de pauvreté augmenter (entre 1 et 3 points) tandis qu'il a stagné pour 3 d'entre elles (dont : Aubervilliers et La Courneuve où il reste le plus important). Saint-Ouen-sur-Seine, commune où ce taux était déjà le plus faible en 2012, enregistre la plus forte diminution (- 3 points) pendant cette période.

En 2019, toutes les villes de Plaine Commune ont un taux de pauvreté supérieur à celui de la Seine-Saint-Denis (département le plus pauvre de France métropolitaine) sauf Saint-Ouen-sur-Seine.

Parmi les 25 communes de France métropolitaine où le taux de pauvreté est le plus élevé en 2019, 5 sont membres de Plaine Commune : Aubervilliers, La Courneuve, Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Saint-Denis.



Revenu médian disponible par UC en 2019 par IRIS (Source : INSEE, Filosofi 2019[29])

Le revenu médian disponible 2019 par UC de l'IRIS de Plaine Commune **le plus favorisé**, le quartier des Docks à Saint-Ouen, est **plus faible que la moyenne de la région Île-de-France : 22 100 € contre 24 060 €.** Cette spécificité du quartier est à relier à la vaste opération d'aménagement du quartier livrée au début des années 2010.

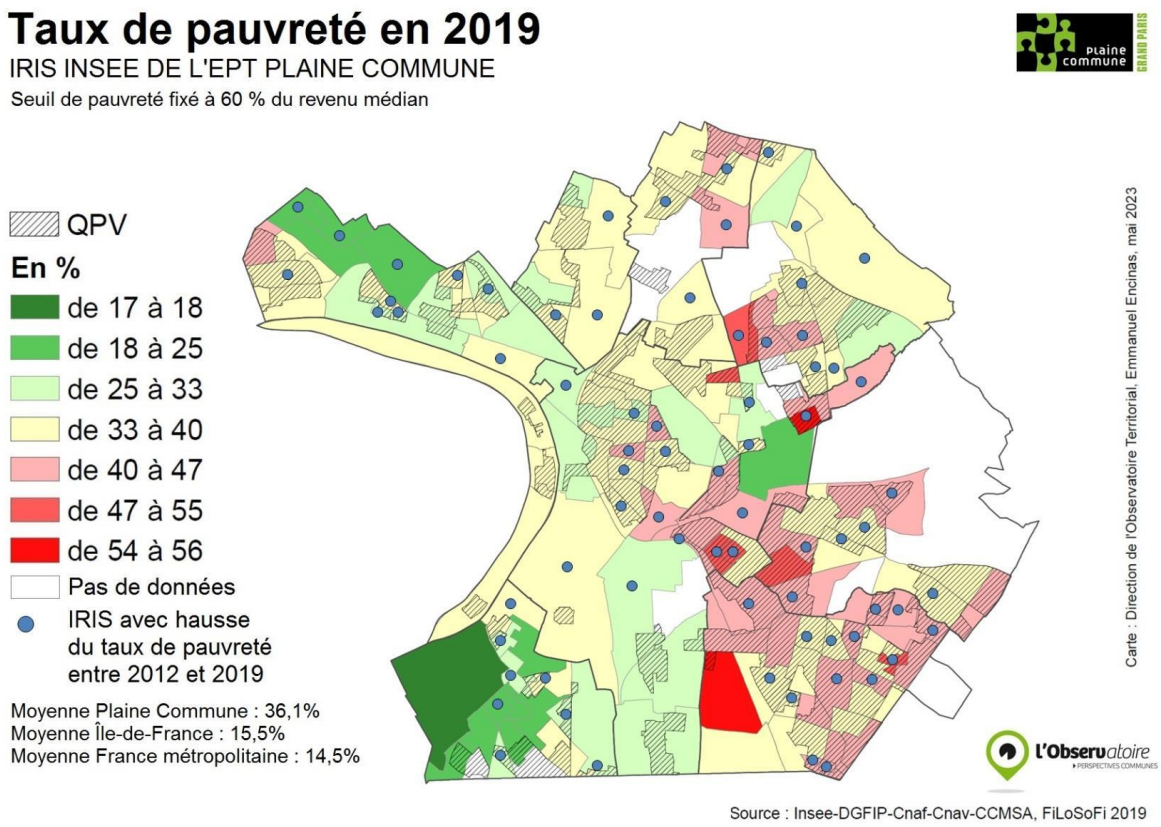
Les 50 IRIS dont le revenu médian des ménages est très faible (inférieur à 15 000 €), recouvrent plusieurs grandes cités d'habitat social tel qu'Émile Dubois – Maladrerie et Villette-Quatre Chemins à Aubervilliers, les 4000 à La Courneuve, Franc-Moisin, Floréal-Saussaie-Courtille, Allende et les Cosmonautes à Saint-Denis et le Clos Saint-Lazare à Stains. Ces secteurs représentent dans leur ensemble un **tiers de la population totale du territoire**, et aucun ne se situe à Saint-Ouen-sur-Seine.

Entre 2012 et 2019, dans 60 IRIS le revenu médian a augmenté moins rapidement que la moyenne de Plaine Commune (+ 9,7 %) et celle de l'Île-de-France (+ 8,5 %). Il s'agit généralement de ceux au revenu médian le plus faible. Ces secteurs représentent **40 % de la population totale de l'EPT**. 10 d'entre eux se situent dans la seule ville d'Aubervilliers.

Les 31 IRIS de Plaine Commune où le revenu médian disponible est relativement élevé (supérieur ou égal à 17 000 euros) représentent autour de 21 % de la population totale de l'EPT. Ils se situent principalement dans la moitié ouest du territoire. On n'en retrouve aucun à Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse.

Entre 2012 et 2019, au sein de Plaine Commune, l'écart entre l'IRIS au revenu médian le plus élevé et celui au revenu médian le plus faible est en très légère hausse : de 1,80 à 1,86.

[29] Les périmètres des QPV sont ceux en vigueur avant la réforme de la politique de la ville, applicable par décret au 1er janvier 2024.



Taux de pauvreté (au sens des ménages sous en 2019 par IRIS (Source : INSEE, Filosofi 2019)

Sur les 151 IRIS du territoire de Plaine Commune, 137 sont renseignés sur leur taux de pauvreté en 2019. La commune de L'Île-Saint-Denis est présentée sans distinction entre ses 3 IRIS, car il s'agit d'une ville de moins de 10 000 habitants (son taux de pauvreté communal est stable entre 2012 et 2019 : 33 %).

En 2019, la totalité de ces 137 IRIS sans exception ont un taux de pauvreté supérieur à ceux du niveau national (14,5 %) et régional (15,5 %).

L'IRIS de Plaine Commune qui détient **le taux de pauvreté le plus faible est celui du quartier des Docks à Saint-Ouen** : 17,3 %, site d'une opération immobilière d'ampleur livrée récemment. Globalement les secteurs les moins marqués par la pauvreté sont Saint-Ouen-sur-Seine et les hauts d'Epinay-sur-Seine, ces-derniers étaient historiquement des quartiers de villégiature.

Entre 2012 et 2019, le taux de pauvreté a augmenté dans plus de 70 IRIS (entre 0,1 et 11,1 points), répartis sur l'ensemble du territoire. Ils représentent **la moitié de la population** de Plaine Commune en 2019 (217 000 habitants sur 443 169).

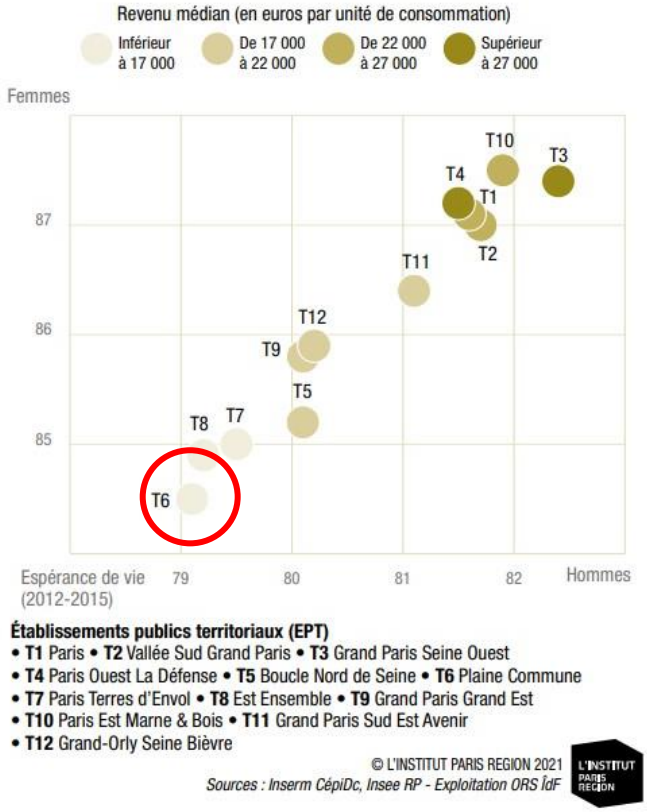
Plus de la moitié des IRIS ont un taux de pauvreté en 2019 supérieur à la moyenne territoriale (36,1 %), et le tiers d'entre-eux se situe à Aubervilliers couvrant 80% de la commune. Le taux pauvreté peut y atteindre 56,2 % en 2019, dans l'ancien secteur industriel de la Plaine situé sur la commune d'Aubervilliers, faisant l'objet d'opérations d'aménagement qui sont en cours d'achèvement. L'ensemble de ces IRIS rassemble 236 400 habitants soit 53,3 % de la population totale de l'EPT en 2019.

Plus du quart des IRIS de Plaine Commune ont un taux de pauvreté **supérieur à celui du département de Seine-Saint-Denis** (département le plus pauvre de France métropolitaine). Cela représente 359 000 habitants soit **81 % de la population de l'EPT**.

Entre 2012 et 2019, au sein de Plaine Commune, **le ratio entre l'IRIS au taux de pauvreté le plus fort et celui au taux le plus faible est en très légère hausse** : de 3,16 à 3,25.

Un revenu médian faible corrélé à une faible espérance de vie

Espérance de vie à la naissance et revenu médian



Espérance de vie à la naissance dans les EPT selon le revenu médian (Institut Paris région 2021, source : INSEE RP 2015)

En 2015, l'espérance de vie à Plaine Commune était d'environ 79 ans pour les hommes et 84 ans pour les femmes, ce qui en **fait l'EPT où l'on vit le moins longtemps de la Métropole du Grand Paris**. Cette fragilité de la population, si elle est liée à un faible revenu médian, doit aussi être rapprochée de nombreux autres facteurs tels que l'exposition prolongée aux nuisances sonores et atmosphériques ainsi qu'un accès contraint aux équipements et professionnels de santé (voir III Equipements).

2.2.4 De nombreux quartiers prioritaires avec des difficultés sociales soutenues

Les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville) sont des zones urbaines concentrant des revenus faibles, des difficultés sociales diverses et une dégradation des conditions matérielles d'existence (bâti), où les pouvoir publics interviennent en priorité. C'est en leur sein que s'applique la majeure partie de la politique **de rénovation urbaine**. On y trouve des quartiers de grands ensembles collectifs (Orgemont, Fauvettes-Joncherolles, Cosmonautes…) mais également des centres anciens dégradés (Centre élargi de Saint-Denis) et de l'ancien habitat ouvrier et minier (~Cristino Garcia Landy)

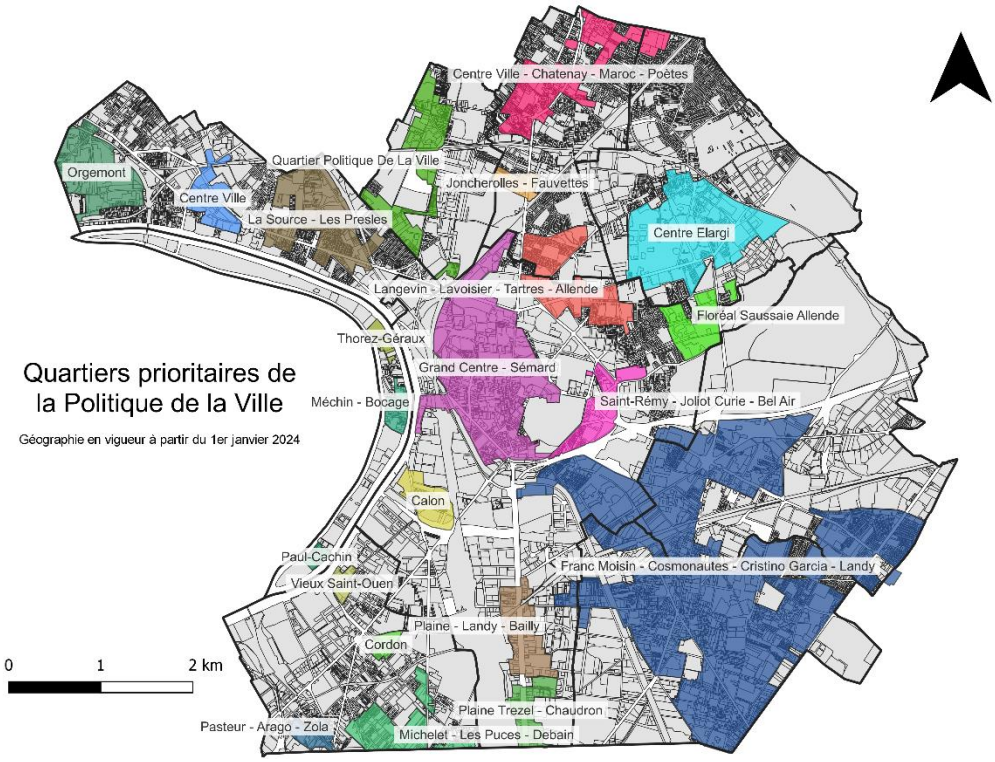
22 quartiers de Plaine Commune sont concernés par la géographie prioritaire de la politique de la ville depuis 2014. Leur nombre reste inchangé avec la nouvelle géographie en vigueur au 1er janvier 2024[30]. Ils regroupent presque **les deux tiers de la population** territoriale, soit 290 000 personnes en 2019[31].

En 2017, le **taux de pauvreté des ménages atteint en moyenne 55% dans les QPV** (soit 15 points de plus qu'en moyenne dans l'EPT), s'élevant même à 72 % à Joncherolles – Fauvettes (Pierrefitte-sur-Seine), 65% à Paul-Cachin (L'Île-Saint-Denis) et 64 % pour Floréal – Saussaie – Allende (Saint-Denis et Stains).

Le **taux d'emploi**[32] moyen était de 54% en 2017 dans les QPV (contre 79% dans l'ensemble territoire en moyenne) et ne dépasse les 60 % que dans deux secteurs (Pasteur – Arago –Zola à Saint-Ouen-sur-Seine et Pleyel à Saint-Denis), alors qu'il tombe à 44% dans le quartier Paul-Cachin et 46% à Floréal Saussaie Allende (Saint-Denis, Stains).

Le **taux d'emploi** est le nombre de personnes de 15 à 64 ans actives ayant un emploi, rapporté au nombre de personnes de 15 à 64 ans.

Source : SIG Ville (Système d'information géographique de la politique de la ville), 2017



Quartiers prioritaires Politique de la Ville à Plaine Commune en 2024 (source : INSEE et data.gouv.fr)

[30] Les seuls changements dus à la nouvelle géographie sont la création du nouveau quartier prioritaire « Calon » à Saint-Denis et la fusion des deux quartiers prioritaires de Villetaneuse (« Centre-ville » et « Quartier Politique de la Ville ») en un seul.

[31] La majorité des chiffres sont à rapporter à la géographie d'avant 2024.

[32] Nombre de personnes de 15 à 64 ans actives ayant un emploi, rapporté au nombre de personnes de 15 à 64 ans. Source : SIG Ville (Système d'information géographique de la politique de la ville, 2017)

2.3 Un accès à l'emploi contraint

Données clefs

20 % des actifs sont au chômage **en 2020**

Plaine Commune = 0,07% de la population française

Mais **1%** des chômeurs au niveau national, contre 0,7% des actifs en 2018

32 % de chômage chez les 15-24 ans (2020)

66 % de taux d'activité chez les femmes (15-64 ans)

1,6 actif « ouvriers » et actifs « employés » pour 1 emploi d'ouvrier ou d'employé

0,8 actif « professions intermédiaires » pour 1 emploi de profession intermédiaire

0,4 actifs « cadres » pour 1 emploi de cadre

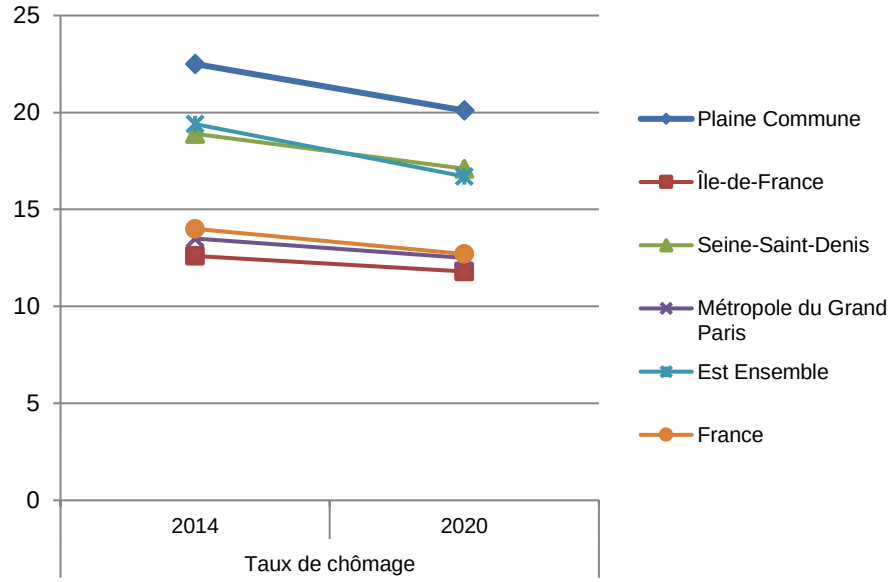
2.3.1 Une insertion difficile dans le marché du travail

2.3.1.1 Un chômage qui reste élevé malgré les baisses nationales

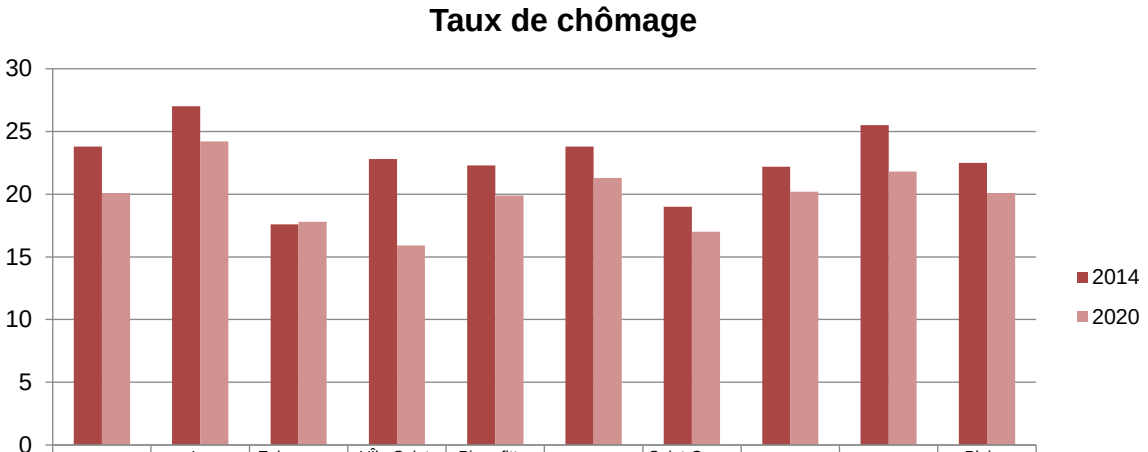
La population de Plaine Commune ne représente que 0,07% de la population nationale et rassemble 0,7 des actifs de France. Cependant, on y compte 1% des chômeurs de France ce qui montre une forte prégnance du chômage sur le territoire.

Le **taux de chômage** est le rapport entre le nombre de chômeurs (en cours de droit) et la population active (c'est-à-dire en emploi ou recherche d'emploi)

En 2020, le chômage touche toujours 20% de la population active. Ce chiffre est de 7 points supérieur à la moyenne nationale (13%), et même de 12 points au-dessus de la moyenne régionale (12%). Il est également supérieur, mais dans une moindre mesure, au taux départemental (17%). La baisse significative du chômage depuis 2014 (- 2 points) reflète les tendances nationales et celles des autres territoires.



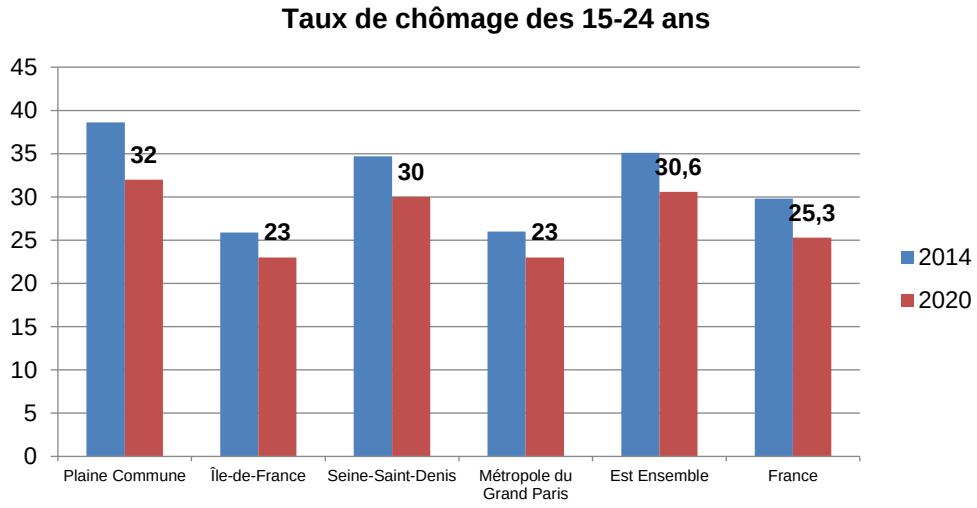
Evolution du taux de chômage à Plaine Commune en comparaison aux territoires voisins et aux moyennes nationale, départementale, régionale et métropolitaine (Source : INSEE, RP 2014 et 2020)



	Aubervilliers	La Courneuve	Epinay-sur-Seine	L'Île-Saint-Denis	Pierrefitte-sur-Seine	Saint-Denis	Saint-Ouen-sur-Seine	Stains	Villetaneuse	Plaine Commune
2014	23,8	27	17,6	22,8	22,3	23,8	19	22,2	25,5	22,5
2020	20,1	24,2	17,8	15,9	19,9	21,3	17	20,2	21,8	20,1

Evolution du taux de chômage dans les communes du territoire entre 2014 et 2020 (Source : INSEE, RP 2014 et 2020)

Au niveau communal, malgré une baisse légère mais générale du taux de chômage, la situation reste très diverse en fonction des communes. Depuis 2014, celles qui ont connu la plus forte baisse sont aussi celles qui connaissaient les plus forts taux de chômage : Aubervilliers (- 3,7 points), la Courneuve (- 2,8 points), L'Île-Saint-Denis (- 6,9 points) et Villetaneuse (- 3,7 points).



Taux de chômage des 15-24 ans à Plaine Commune en 2014 et 2020 (Source : INSEE, RP 2014 et 2020)

Malgré une baisse de 7 points par rapport à 2014, les 15-24 ans sont toujours particulièrement touchés par le chômage en 2020 avec 32% de chômage contre un moyenne de 30% pour le département et de 23% pour la région.

Plaine Commune est plus durement touchée par le chômage que la moyenne de la Seine-Saint-Denis, qui apparaît continuellement parmi les départements de France métropolitaine les plus touchés par le chômage.

2.3.1.2 Un taux d'activité faible et en baisse

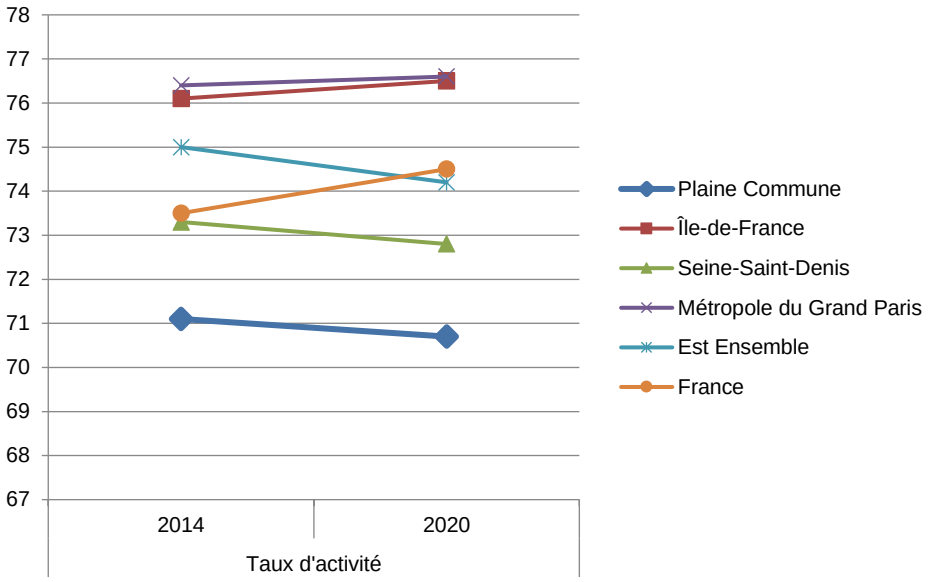
Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population en âge de travailler.

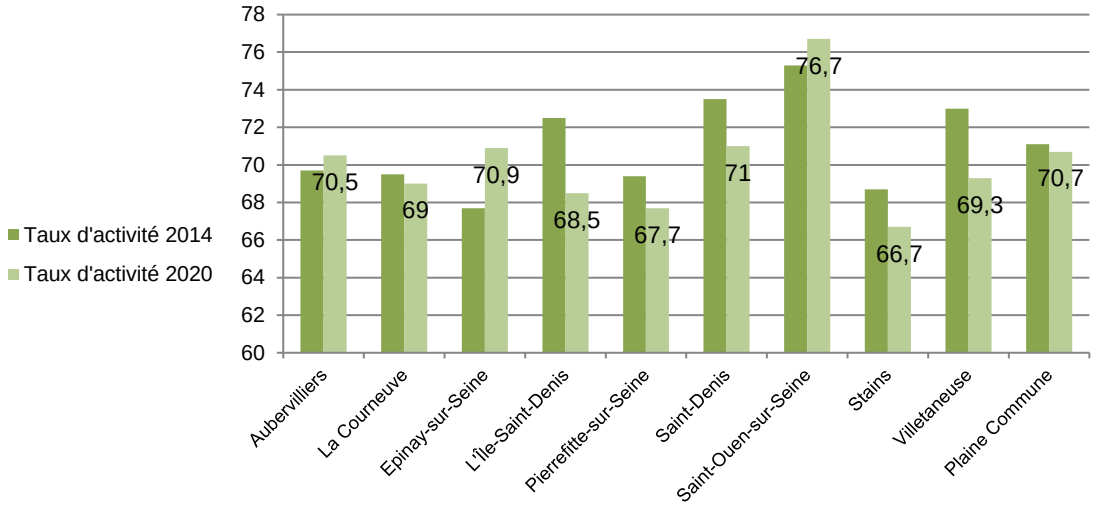
La **population active** est composée des **actifs occupés** (exerçant une profession, même à temps partiel) et de **chômeurs** (en recherche d'emploi).

Les personnes **inactives** recouvrent des réalités très variées, elles agrègent : les personnes ayant dépassé leur période de droit aux allocations chômage et allocataires du RSA (Revenu de Solidarité Active), mais également les femmes/hommes au foyer, les étudiants, élèves, retraités etc.

Si ce taux peut donner une idée de l'éloignement par rapport au marché du travail, il peut également être corrélé à une augmentation de la population jeune en âge de travailler mais suivant des études supérieures.

En 2020, le taux d'activité à Plaine Commune **s'établit à 71 %** et contraste légèrement avec les territoires de comparaison : de **3 points inférieur à la moyenne nationale** et 2 points à celle du département. Il est en baisse constante à Plaine Commune, comme à Est Ensemble et en moyenne dans le département.





Evolution du taux d'activité à Plaine Commune entre 2014 et 2020 (Source : INSEE, RP 2014 et 2020)

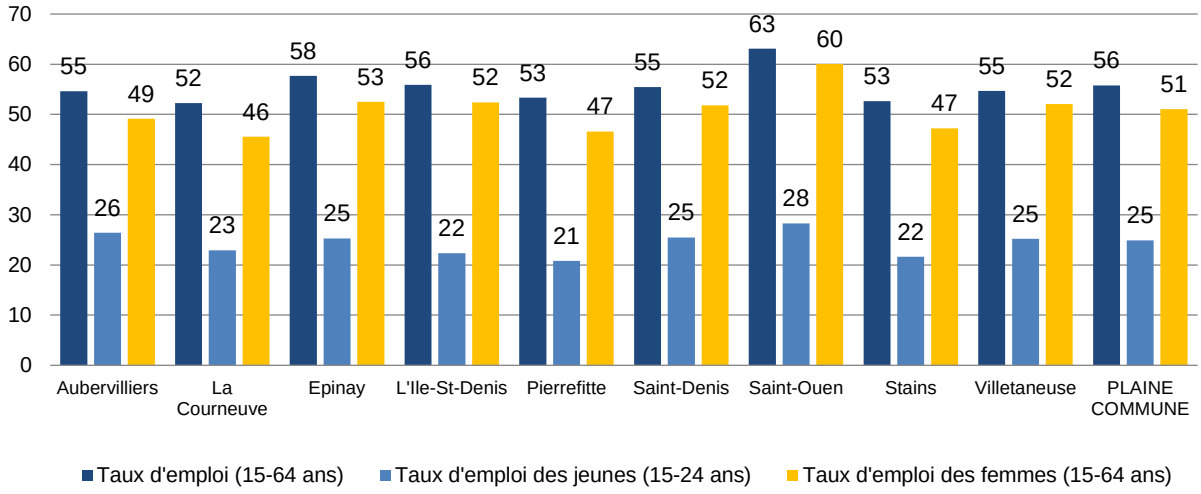
Cette **évolution contraste avec les observations métropolitaines, régionales et nationales**. Au niveau communal, le taux d'activité n'a augmenté depuis 2014 qu'à Epinay-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine et légèrement à Aubervilliers.

Ce taux d'activité inférieur à la moyenne ne suffit pas à confirmer l'interprétation d'une distance au marché du travail. Néanmoins, la **part des autres inactifs** (excluant élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, ainsi que les retraités et préretraités) **est plus élevée de 6 points à Plaine Commune par rapport à la moyenne nationale**. Cette donnée comprend (entre autres) les allocataires du RSA et les personnes au foyer.

2.3.1.3 Des publics particulièrement vulnérables par rapport à l'emploi

A l'analyse du taux d'emploi selon différentes catégories (selon le genre, l'âge, et la PCS), il apparait que tous les groupes ne sont pas concernés équitablement par les problématiques d'emploi. Ce phénomène n'est pas propre à Plaine Commune. Néanmoins, avec un accès à l'emploi globalement plus difficile comme indiqué précédemment, cela signifie que les populations plus touchées le sont doublement. De plus, certaines inégalités devant l'emploi, comme l'inégalité de genre, sont encore plus fortes sur le territoire.

Taux d'emploi des habitants de Plaine Commune en 2018, selon l'âge et le sexe



Taux d'emploi des habitants de Plaine Commune selon l'âge et le sexe en 2018 (Source : INSEE, RP 2018) comparé à la part des 15-29 ans en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

La lecture du taux d'emploi des jeunes (15-24 ans) montre des résultats semblables à celle du taux de chômage. En 2018, les jeunes sont particulièrement éloignés de l'emploi par rapport à l'ensemble de la population en âge d'être actif. La population 15-24 la plus touchée se trouve à Pierrefitte-sur-Seine, Stains et la Courneuve, la moins touchée à Saint-Ouen-sur-Seine.

Le **taux d'emploi** et le rapport entre le nombre de personnes ayant un emploi et la population totale. Il **n'est pas** le négatif du taux de chômage

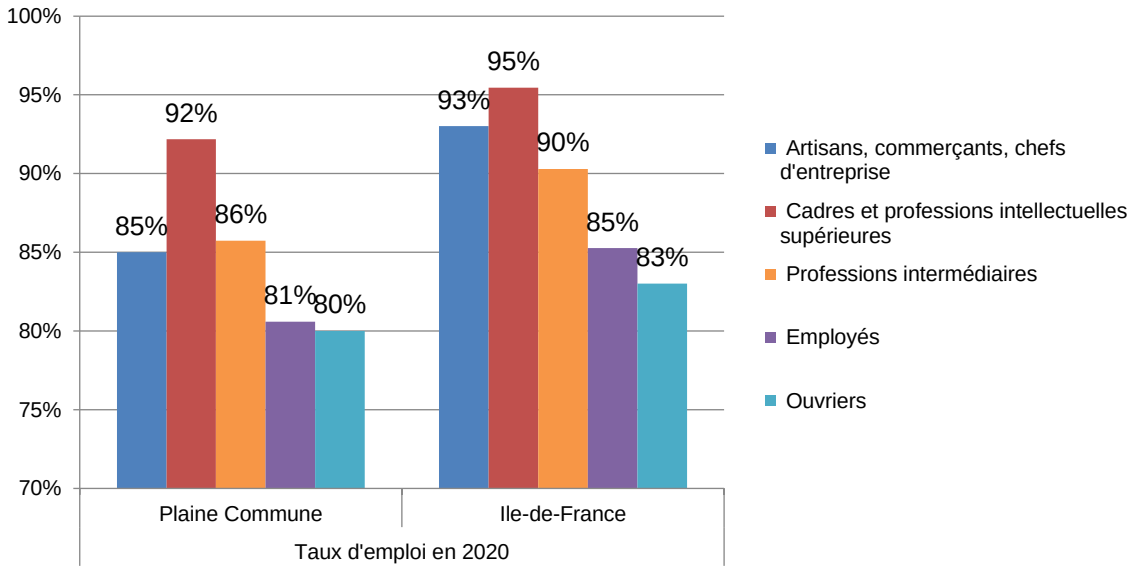
En 2020[33], les femmes à Plaine Commune sont relativement éloignées de l'emploi. Leur taux d'emploi est de 52% contre 62% pour les hommes **soit dix points de différence**. A l'échelle départementale la différence entre le taux d'emploi des hommes et des femmes est de 8 points, mais à l'échelle régionale et métropolitaine elle n'est que de 5 points, et seulement de 6 points à l'échelle nationale.

Par ailleurs, si le taux d'emploi à Plaine Commune est bien inférieur à celui de l'Île-de-France (80% contre 88%) cette différence porte essentiellement sur les PCS artisans, commerçants et chefs

[33] Source : INSEE, RP 2020.

d'entreprise, professions intermédiaires ainsi que les employés. Cependant, les différences entre les taux d'emplois des différentes PCS suivent des modèles similaires en Île-de-France et à Plaine Commune.

A Plaine Commune, le taux d'emploi des ouvriers et employés est inférieur à celui des cadres et professions intellectuelles supérieures (environ de 10 points inférieur) et en moindre mesure à celui des professions intermédiaires (de 5 points inférieur environ). Une large différence existe également entre le taux d'emploi des cadres et des professions intermédiaires (+5 points en faveur des cadres).



Taux d'emploi des actifs de Plaine Commune et en Île-de-France selon les principales PCS en 2020 (Source : INSEE, RP 2020)

2.3.2 Une déconnexion entre le profil des actifs et des emplois

Le profil socio-professionnel des habitants de Plaine Commune connait de fortes évolutions. Comme montré dans le chapitre 1.5.1, les tendances sont à une augmentation de la part des cadres et professions intermédiaires, au détriment de celle des employés et ouvriers.

Néanmoins, il y a toujours à Plaine Commune, **1,6 plus d'habitants ouvriers et employés que de cadres et de professions intermédiaires**. Il s'agit d'une particularité en Île-de-France où le rapport est inversé : il y a 0,6 employés ou ouvriers pour 1 cadre ou profession intermédiaire.

De plus, comme observé ci-avant, le taux d'emploi des ouvriers et des employés est bien inférieur à celui des autres PCS constituantes du territoire.

Des emplois qui ne correspondent pas aux profils des actifs

Malgré un apparent équilibre entre nombre d'emplois et nombre d'actifs en 2014 (95 emplois pour 100 actifs), ces emplois demeurent déconnectés de la catégorie socio-professionnelle des actifs du territoire, puisque les emplois de cadres et de professions intermédiaires sont surreprésentés.

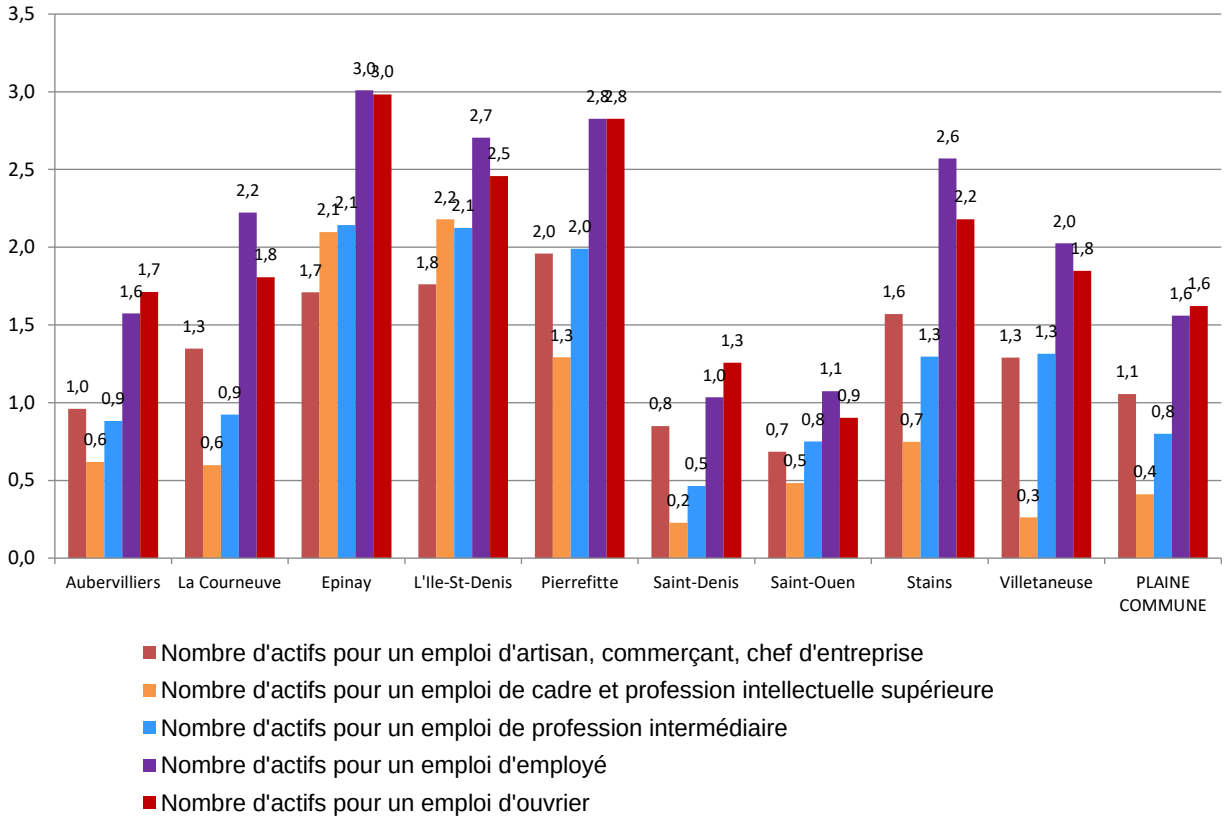
En 2018, l'ensemble des communes excepté Saint-Ouen traduisent une asymétrie forte entre profil sociaux des actifs et profil des emplois. **L'intégralité des communes en dehors de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine comptent au moins 1,6 actifs ouvriers et employés pour des emplois adaptés** (la moyenne de Plaine Commune).

La situation est plus contrastée concernant les cadres, professions intellectuelles supérieures et intermédiaires. Les **emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures**, plus nombreux que les actifs de ces PCS à Plaine Commune (0,4 actif pour un emploi à Plaine Commune), le sont d'autant plus à Saint-Denis (0,2 actif pour un emploi de cadre) et Villetaneuse (0,3 actif pour un

emploi). A l'inverse, à L'Île-Saint-Denis et Epinay-sur-Seine, il y a bien plus d'actif de cette PCS que d'emplois.

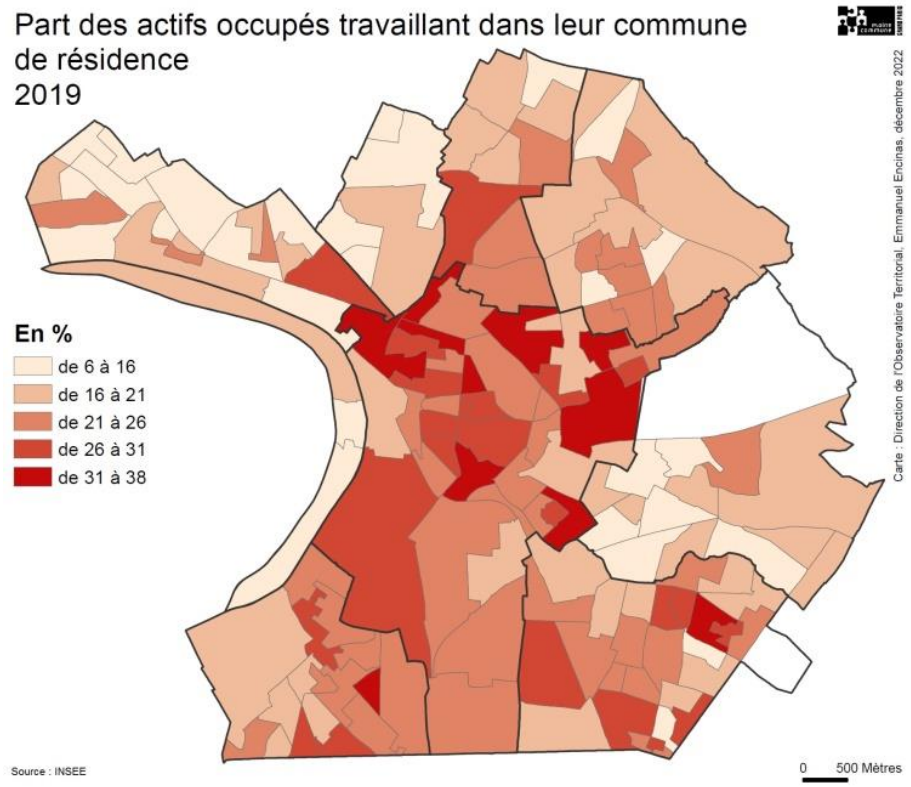
Du côté des professions intermédiaires, on observe une **surreprésentation des actifs forte à L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et Pierrefitte-sur-Seine**, alors que **dans les autres communes, le rapport est plutôt équilibré**, comme c'est le cas pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

Nombre d'actifs pour un emploi situé dans la zone selon les PCS



Actifs résidant à Plaine Commune et emplois au lieu de travail (hors agriculteurs). (Source : Insee, RP2018. Réalisation : C.H., DOT 2022)

Cette situation peut avoir différentes explications et implications. Elle peut résulter d'une mobilité accrue de certains actifs (notamment ouvriers et employés) de même qu'occulter d'autres freins à l'insertion à l'emploi tels que la barrière de la langue. Il faut également prendre en compte le mouvement d'installation de sièges sociaux à Plaine Commune depuis les années 1990, qui emploient des personnels résidant hors du territoire. La situation de L'Île-Saint-Denis suppose quant à elle une installation de cadres et professions intellectuelles qui n'aurait pas pour cause la présence de sièges et d'emplois correspondant dans la commune mais potentiellement à proximité.



Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence par IRIS (Source : INSEE, RP 2019)

Par ailleurs, bien qu'une par l'inadéquation à échelle locale entre emplois et profil social peut impacter le taux d'emploi, de chômage et d'inactivité, elle peut aussi augmenter le nombre d'actifs travaillant hors du territoire. En effet, **seuls 22% des actifs occupés de Plaine Commune travaillent dans leur commune de résidence, contre 28% en moyenne en Île-de-France**. Cette part n'est supérieure à la moyenne régionale que dans une vingtaine d'IRIS de Plaine Commune. Une faible proportion d'actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence suppose de nombreux trajets quotidiens, entre communes du territoire et hors de l'EPT. Ces nécessaires déplacements pendulaires entraînent une forte pression sur les infrastructures de mobilités (voir Chapitre 6, Mobilités et déplacements).

3 SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic relatif à la démographie et aux caractéristiques sociale du territoire

La population de l'EPT croît encore fortement, essentiellement par son excédent naturel, et non son solde migratoire (Les arrivées sur le territoire pourraient néanmoins ne pas compenser les départs.). De fait, il s'agit d'un territoire jeune.

Les familles du territoire ont des profils très variés : beaucoup sont nombreuses, et beaucoup son monoparentales. De plus, la tendance à la diminution des ménages est moins forte qu'ailleurs.

Le profil socio-économique de la population change, puisque les classes les plus aisées sont de plus en plus nombreuses. Cependant, une partie de la population demeure particulièrement touchée par la pauvreté et l'isolement social.

Il existe une inadéquation entre les emplois des communes du territoire et les actifs y résidant. L'accès à l'emploi reste contraint pour de nombreux habitants impliquant particulièrement les PCS ouvriers et employés, les jeunes et les femmes.

Enjeux

- Anticiper la pression portant sur les équipements d'accueil de la petite enfance et équipements scolaires.
- Prendre la mesure de l'insuffisance de l'attractivité du territoire pour maintenir sa croissance démographique sur le long-terme.
- Prévoir des grands logements pour les jeunes familles en répondant aux besoins des habitants et éviter la suroccupation des logements.
- Prendre en considération la croissante variété des ménages pour permettre aux personnes, notamment les jeunes adultes célibataires et jeunes parents, de quitter leur foyer familial lorsqu'elles le désirent, peu importe leurs capacités financières.
- Considérer l'augmentation des inégalités socio-économiques qui peuvent peser sur les populations les plus défavorisées, qui doivent continuer à bénéficier d'accompagnement et de politiques sociales dédiées.
- Valoriser les compétences du territoire à travers un marché de l'emploi plus diversifié.
- Prendre en compte la pression croissante sur les infrastructures de mobilité, sollicitées et sensibles aux besoins de déplacement domicile-travail.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 3

HABITAT



plan local d'urbanisme intercommunal

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

plaine commune GRAND PARIS



Vue de la cité des 4000 Sud en arrière-plan (La Courneuve, 2023)

Face à une population jeune et croissante, les besoins en logement sont de plus en plus importants, en particulier chez les jeunes adultes. Malgré une augmentation notable du parc de logement, les ménages ne montrent pas de signe de desserrement, ce qui pourrait laisser penser que le parc de logement tel qu'il est ne répond pas aux besoins des habitants pour d'autres raisons (coût de l'immobilier privé, conditions du parc social…).

Plaine Commune est un des territoires qui construit le plus de logements neufs de la métropole du Grand Paris depuis près de trente ans. Pourtant, une partie de son parc de logements est toujours touché par l'inconfort et la vétusté, et ce malgré des politiques de rénovation de l'existant particulièrement poussées, en particulier dans le logement social mais également par la résorption de l'habitat indigne.

De plus, sous l'effet de la métropolisation, le marché privé connaît de fortes ruptures sociale et géographique avec une paupérisation d'une part (surtout au nord), et un embourgeoisement de l'autre (notamment au sud), qui accentue les inégalités d'accès au logement.

Aujourd'hui, la montée en qualité du logement et le soutien aux parcours résidentiels ascendants sont devenus des enjeux pour la collectivité. D'une part, la réhabilitation et la rénovation urbaine participent à ce projet, en proposant une diversification des produits logements. D'autre part, ces enjeux sont pris en compte dans l'encadrement de la construction neuve pour une montée en qualité, le développement de nouveaux dispositifs d'accession sociale comme le Bail réel Solidaire ainsi que la rénovation de l'offre d'habitat spécifique.

Définitions (source : INSEE)

Type de logement

Logement collectif : un logement collectif (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Logement individuel : un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

Catégorie de logement

Résidence principale : un logement occupé de façon habituelle et à titre principale par un ménage d'une ou plusieurs personnes

Résidence secondaire : un logement utilisé pour des séjours de courte durée (vacances, weekends, loisirs) et/ou un logement meublé mis en location pour des séjours touristiques.

Logement vacant : un logement inoccupé et proposé à la vente ou la location, ou en attente d'occupation après avoir été attribué à un acheteur ou locataire, ou en attente de règlement de succession / conservé par un employeur pour un usage futur auprès de ses employés, ou sans affectation précise par le propriétaire (tel qu'un logement vétuste).

Mode d'occupation / Type de produit logement

Propriétaire occupant / Logement occupé par son propriétaire : désigne le propriétaire d'un logement dont celui-ci constitue leur résidence principale

Logement (locatif) social (LLS) : Le logement social ou « Habitat à loyer modérés est un type de logement construit avec la participation de l'Etat et soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions spécifiques. Les loyers sont plafonnés et les locataires doivent répondre à des conditions de ressources maximales, car destinés initialement au logement des salariés. Les premiers logements sociaux de France voient le jour sur l'actuel territoire de Plaine Commune (exemple : la Ruche).

Les logements sociaux **HLM (habitat à loyers modérés**) sont divisés en trois échelons de loyers, lesquels sont attribués aux locataires sur la base de leurs revenus. Les logements **PLS** (prêt locatif social) sont les plus onéreux, attribués à des familles généralement de classe moyenne, les **PLUS** (prêt locatif à usage social) sont des habitations à loyer modéré dédiées aux personnes aux revenus modestes, les **PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration) sont les logements les moins onéreux, dédiés exclusivement aux familles aux revenus les plus précaires

Logement locatif (libre) : désigne un logement ordinaire mis en location sur le marché privé sans conditions de ressources imposées par l'État ou autres conditions telles que le logement spécifique.

Logement en accession à la propriété : il désigne un logement mis en vente à un particulier lors de sa livraison

Bail Réel Solidaire (BRS) : désigne un mode d'accession sociale à la propriété. Selon ce système, l'occupant est propriétaire de son logement, mais le foncier demeure en propriété d'un opérateur public, tel qu'un Office Foncier (solidaire)

Catégorie d'habitation

Logement ordinaire : un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées…).

Logement spécifique : l'habitat spécifique s'adresse aux publics disposant de besoins d spécifiques liés à leur situation, il désigne les résidences de jeunes travailleurs, pour personnes âgées, pour étudiants, pour travailleurs migrants, etc.

1 ETAT DES LIEUX ET EVOLUTION GENERALE

1.1 Le logement à Plaine Commune : un parc principalement social, encore souvent vétuste, et composé en quasi-totalité d'appartements

Données clefs :

187 000 logements en 2020

49 % de logements sociaux en 2019 dont 8% de PLS

50 % des logements construits avant 1970, en l'absence de règlementation thermique

40 000 logements construits depuis 1999 soit 20% du parc actuel

86 % de logements collectifs

2,9 pièces en moyenne par logement en 2019

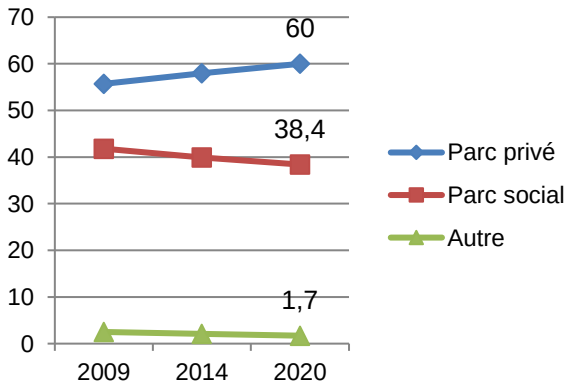
1.1.1 Un habitat majoritairement social et qui se diversifie

Les logements à Plaine Commune sont aujourd'hui presque exclusivement des résidences principales. Une partie significative appartient au parc de logement social. En effet, le territoire est très bien doté en logement social à l'échelle régionale.

1.1.1.1 Un parc de résidences principales essentiellement social

Le logement à Plaine Commune est essentiellement le **fait de résidences principales**, et ce avec une certaine stabilité dans le temps. Elles forment **92%** du parc de logements (l'Île-de-France en comptant en moyenne 89%), alors que les résidences secondaires représentent une part négligeable du parc (1%, contre 4% en moyenne dans la région). La vacance du logement est de 5% (résiduelle comparée aux moyennes métropolitaine et régionale de 7%).

En 2020, **38% des résidences principales sont des locations HLM louées vides** et 60% sont du parc privé (propriétaires occupants et locations). En Île-de-France la différence est bien plus creusée : **22%** de résidences principales du parc social HLM contre 55% du parc privé. En 1999, **49% des résidences principales étaient occupées par des locataires HLM**, contre 47% du secteur privé (propriétaires occupants et locatif privé). L'écart entre les deux secteurs s'est creusé depuis 1999.



Mode d'occupation des résidences principales de 2009 à 2020 en % (Source : INSEE, RP 2009-2020)

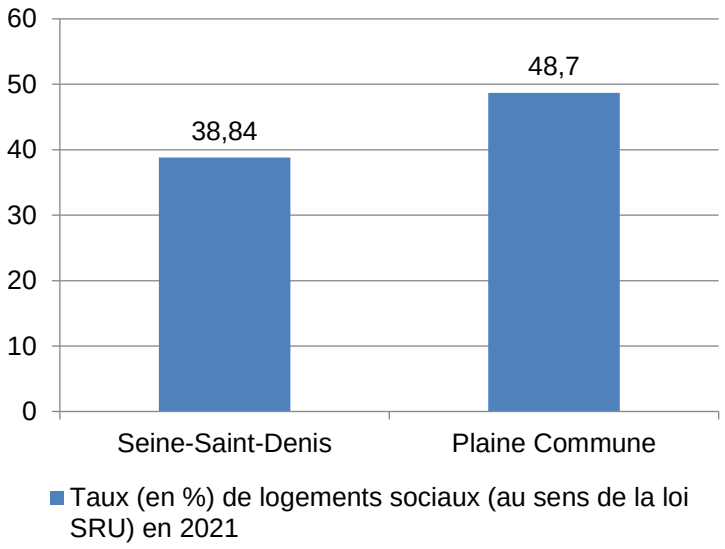
Entre 2009 et 2020, le parc privé a pris une part plus importante dans l'ensemble des résidences principales. Tout en restant structurant, le parc social semble s'être légèrement aminci, probablement en raison de l'expansion du parc privé.

1.1.1.2 Un logement social structurant dans l'ensemble du territoire

Plaine Commune possède **un taux de logements sociaux de 49% au sens de la loi SRU** (voir encadré). Il dépasse de 10 points la moyenne départementale. Aucune commune du territoire n'est carencée en logements sociaux et ce malgré des différences notables du taux SRU. En effet, Epinay-sur-Seine la commune la « moins dotée » dépasse le seuil de 10 points. Certaines communes sont fortement dominées par le parc social qui atteint presque les deux tiers des résidences principales à L'Île-Saint-Denis, Stains et Villetaneuse.

Le **taux de logements sociaux au sens de la loi SRU** (en référence à la loi Solidarité et Renouvellement Urbaine de 2000) est calculé, selon les dispositions de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation, à partir du nombre de logements sociaux et assimilés rapport à l'ensemble des résidences principales. Les logements comptés incluent (non-exhaustivement) : le logement locatif social mais aussi de nombreux **logements assimilés** : logements conventionnés, places en résidences sociales, places dans divers centres d'hébergement pour personnes handicapées, les logements bénéficiant de contrats de location-accession, mais également depuis le 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un Bail réel Solidaire.

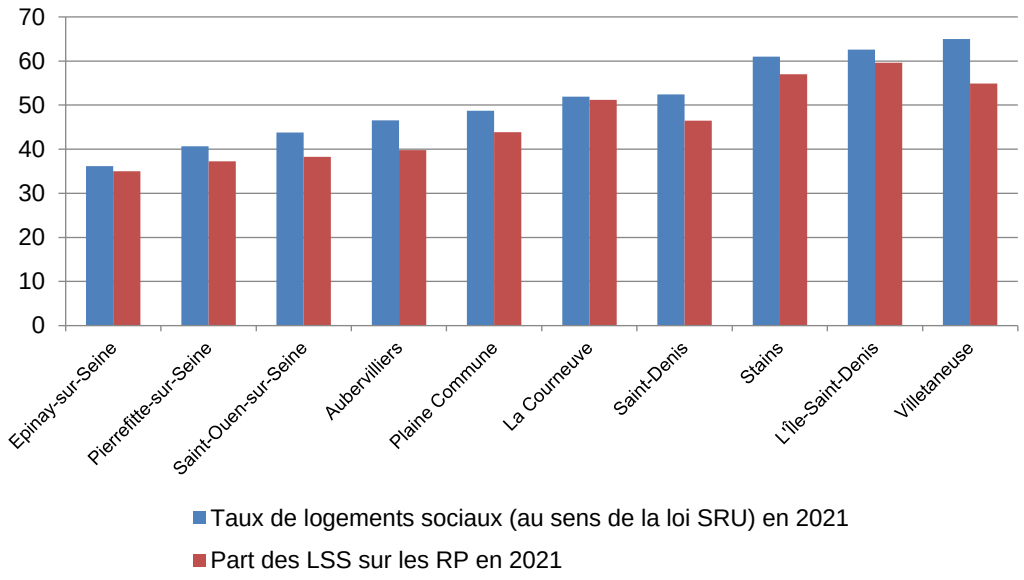
Ce taux permet de définir si une commune de plus de 3 500 habitant atteint ou non le seuil minimal de 20% ou 25% de logements sociaux fixé par la loi.



Taux de logements sociaux au sens de la loi SRU au 1er janvier 2021 (Source : RLPS, RP 2021, et Inventaire supplémentaire SRU)

Le taux au sens de la loi SRU agrège des logements assimilés. Si l'on compte exclusivement les logements locatifs sociaux (ou LLS – c'est-à-dire mis en location selon le barème HLM – PLS, PLUS, PLAI – par des bailleurs sociaux) il y en a 76 000 sur le territoire de Plaine Commune en 2020, soit **43% de toutes les résidences principales**[34]. Le graphique suivant rend compte de la différence entre les deux modes de calcul. On observe que le parc de logements sociaux de la Courneuve et d'Epinay-sur-Seine est quasi-exclusivement composé de logements locatifs sociaux en 2021, alors qu'à Villetaneuse dix points séparent le taux SRU et de logements locatifs sociaux, pouvant être expliqué par la présence de l'Université Paris XIII, qui s'accompagne de logements étudiants conventionnés à vocation sociale.

[34] Le chiffre des résidences principales le plus récent est celui de 2020, le rapport est donc du nombre de logements locatifs sociaux en 2020 (74 045) sur les résidences principales (172 869). Le nombre de logements locatifs sociaux du RPLS agrège les logements étudiants conventionnés, que Plaine Commune distingue en l'incluant dans l'habitat spécifique.



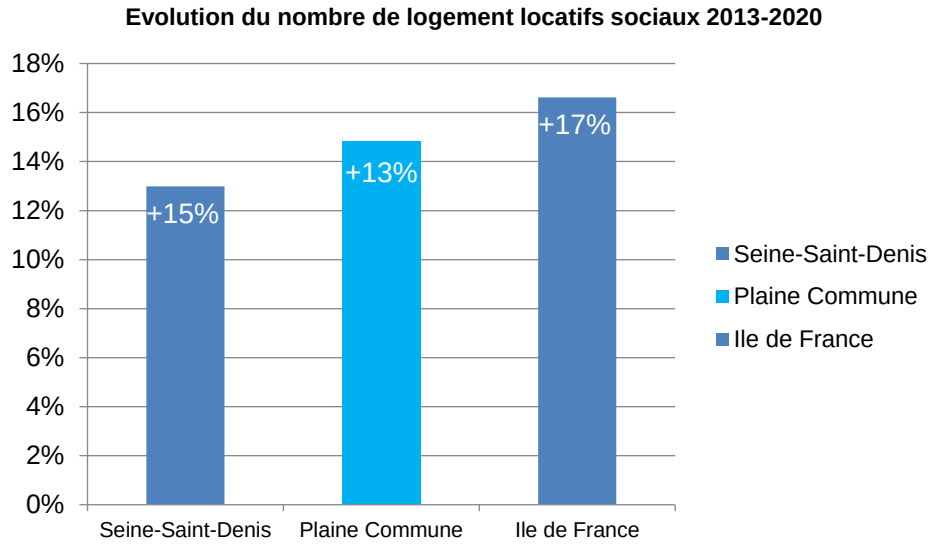
Taux SRU comparé au taux de Logements Locatifs Sociaux (LSS) par commune en 2021 (Source : INSEE, RP 2021, RPLS 2021, Inventaire Supplémentaire SRU)

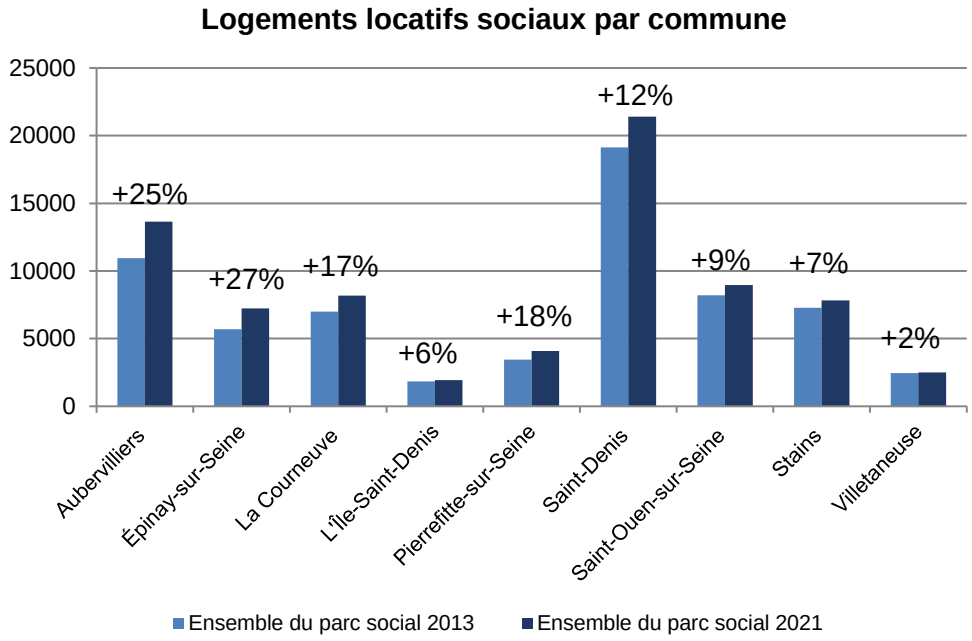
	Taille moyenne ménages en 2019	Taux de logements sociaux (au sens de la loi SRU, en %)
Plaine Commune	**2,56**	**48,7**
Seine-Saint-Denis	*2,54*	*38,8*
Aubervilliers	2,58	46,6
La Courneuve	2,84	51,9
Épinay-s/Seine	2,65	36,1
L'Île-Saint-Denis	2,53	62,6
Pierrefitte-s/Seine	2,83	40,7
Saint-Denis	2,42	52,4
Saint-Ouen-s/Seine	2,18	43,8
Stains	2,82	61,0
Villetaneuse	2,97	65,0

Types de familles et taux de logements sociaux en 2019 (Source : INSEE, 2019[35])

A l'échelle du territoire, la dotation en logements locatifs sociaux (qui sont essentiellement familiaux) est particulièrement forte dans des communes où la taille des ménages est la plus importante : à La Courneuve, Stains et Villetaneuse.

[35] Parts calculées par rapport au total des familles.

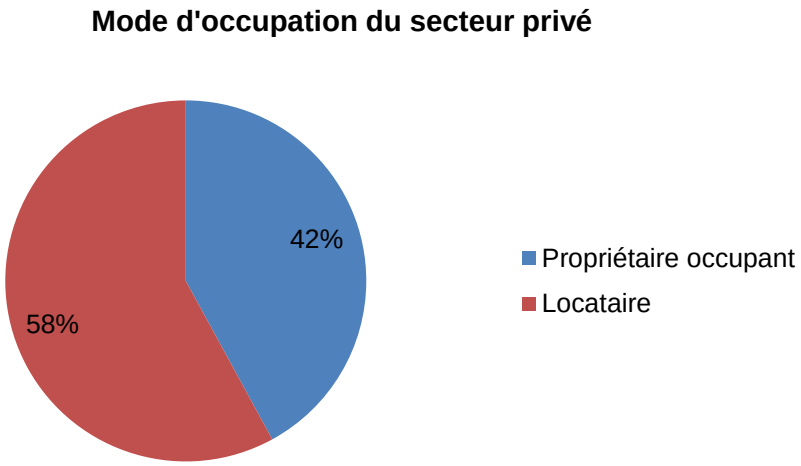




Evolution du nombre de logements locatifs sociaux à Plaine Commune, dans les territoires de référence et par commune entre 2013 et 2021 (Source : RPLS 2021)

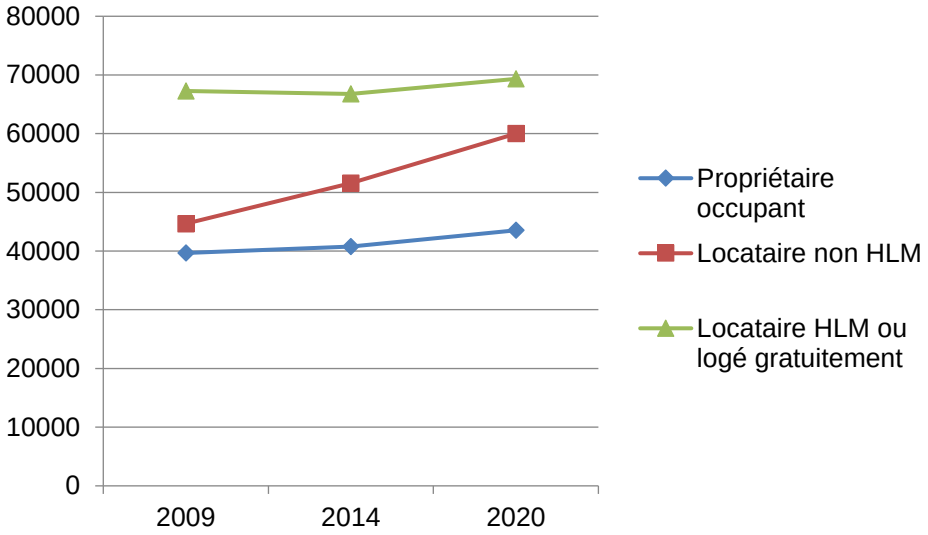
Le parc social s'est étendu dans l'ensemble des communes avec des différences de vitesse notables, puisque dans la moitié de celles-ci le **parc locatif social a crû moins vite qu'en moyenne dans la région ou dans le département**. Dans des communes très dotées en logements sociaux comme Villetaneuse, Stains ou L'Île-Saint-Denis, le nombre de logements locatifs sociaux a même stagné. C'est cependant à Epinay-sur-Seine (qui a le taux SRU le plus faible de Plaine Commune), que la croissance des logements locatifs sociaux a été la plus forte. Le graphique ci-dessus montre que selon les communes une partie plus ou moins importante des logements à vocation sociale est assurée par d'autres types d'habitation que les LLS. Cette part apparaît plus grande dans les communes les plus dotées.

1.1.1.3 Un parc privé en expansion



Résidences principales privées selon le mode d'occupation (Source : INSEE, RP 2020)

Le logement du secteur privé **représente 60% des résidences principales**, ce parc, bien que légèrement moins important que la moyenne francilienne demeure importante. Néanmoins, il en diffère nettement car celui de **Plaine Commune est en majorité composé de locataires (58%),** alors qu'en moyenne **en Île-de-France : on compte 62% de propriétaires occupants contre seulement 38% de locataires.**



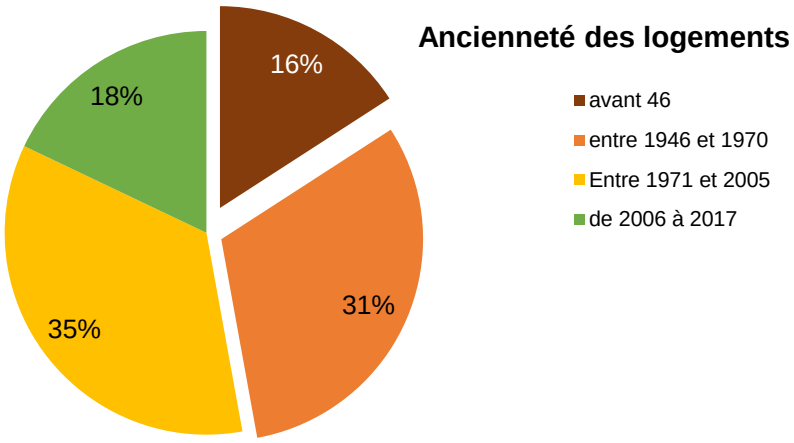
Évolution du parc des résidences principales selon le mode d'occupation avec focus sur le secteur privé (Source : INSEE, RP 2020)

Le secteur privé a connu une plus forte croissance que le social depuis 2014, puisqu'il est passé de 56% des résidences principales en 2009 à 60% du parc des résidences principales en 2020. Le nombre de résidences principales du secteur privé a augmenté de **12% entre 2014 et 2020 (et de 23% entre 2009 et 2020)**, alors que le parc HLM des résidences principales ne s'est étendu que de 5% entre 2009 et 2020 (avec une augmentation exclusivement depuis 2014). **Cette croissance concerne en premier le locatif non HLM** qui a cru de 16% depuis 2014 (et 34% depuis 2009). Le parc privé remplit également un rôle d'un parc social « de fait » puisqu'il accueille également un grand nombre des ménages modestes (voir Chapitre III.2.2.1).

1.1.2 Un parc de logements vétuste mais en amélioration

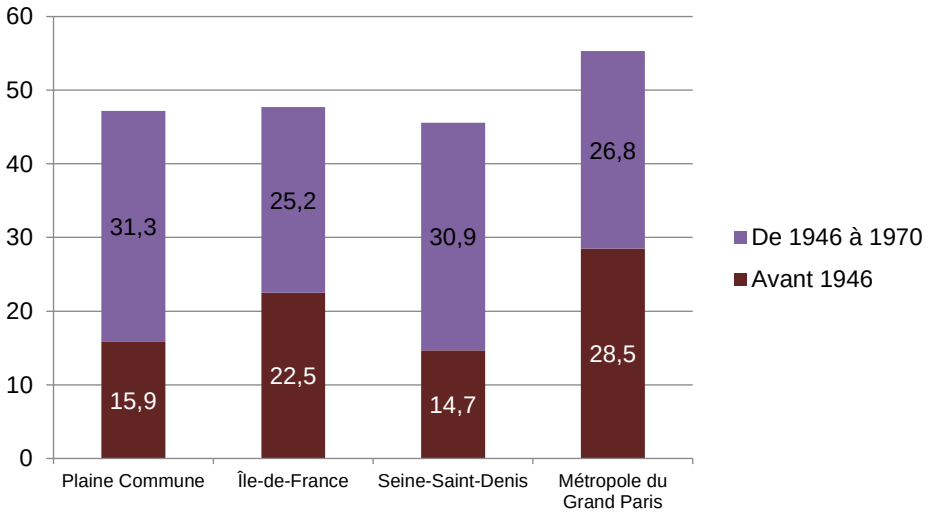
Marquée par la présence d'un parc de logements privé et social construit avant les réglementations thermiques et les normes de confort, Plaine Commune semble progressivement réduire l'incommodité du logement mais également la vulnérabilité énergétique des habitants, en lien avec des projets de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne.

1.1.2.1 Un parc de logements dominé par l'habitat collectif des Trente Glorieuses



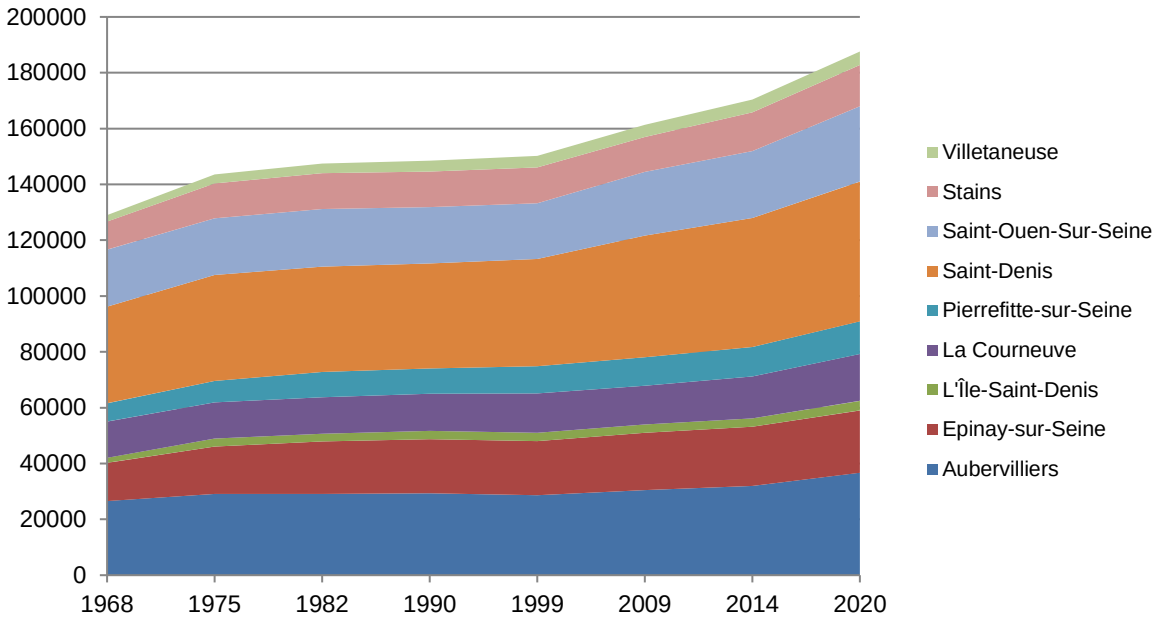
Ancienneté des logements sur la base de l'année 2018 (Source : INSEE, RP 2020)

Presque la moitié du parc des résidences principales de Plaine Commune a été construite avant 1970 (47% dont 13% avant 1946)[36]. En comparaison à la région et la Métropole du Grand Paris, à Plaine Commune l'habitat construit avant les réglementations thermiques a principalement été construit pendant les Trente Glorieuses (1946-1970). Il s'agit en majorité de constructions préfabriquées en béton armé, désormais vieillissantes et présentant des besoins de réhabilitation. Une minorité du parc (16% des logements) relève du bâti ancien (construit avant 1946) utilisant des matériaux et des techniques dits « traditionnels » et des problématiques de réhabilitation complexes.



Périodes de construction majoritaires de l'habitat d'avant 1970 en contexte (INSEE : RP 2020)

[36] INSEE, RP 2020.

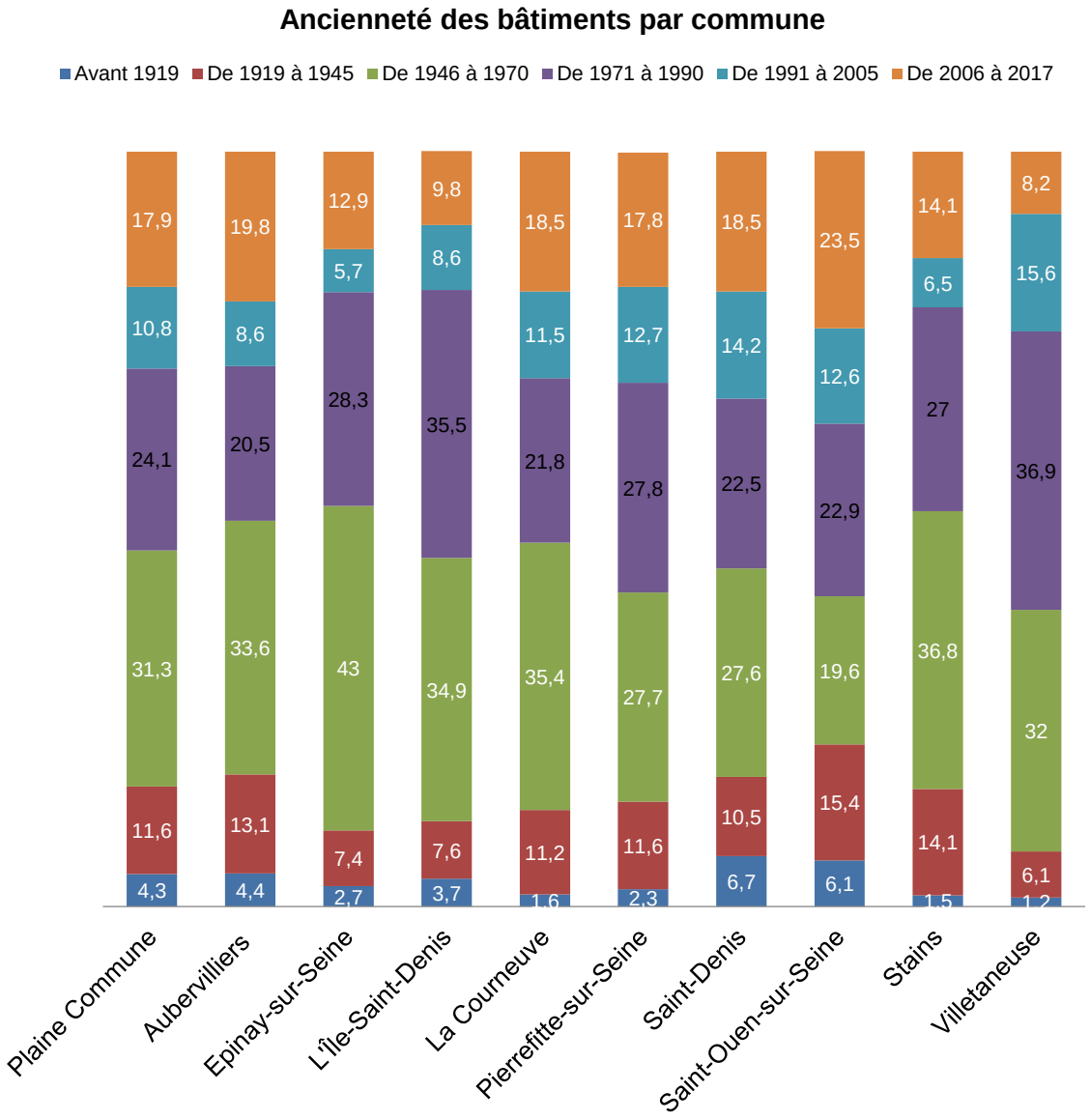


Évolution du nombre de logements dans les communes de Plaine Commune depuis 1968 (Source : INSEE, RP 2021)

Déjà marquées par la **construction massive de logements collectifs entre 1950 et 1970**, les villes qui composent Plaine Commune ont continué à globalement construire des logements jusqu'à la fin des années 1970, qui marquent l'arrêt de la politique des grands ensembles sur les zones agricoles et l'entrée dans une période de construction de la ville sur la ville, sur des emprises de taille moins importantes. Après une période de stabilité dans la majorité des communes, **l'an 2000 marque une rupture où le nombre de logement décolle** de façon exponentielle jusqu'à aujourd'hui, notamment en raison **d'opérations d'aménagements portant la mutation d'anciennes zones d'activités productives en quartiers mixtes et d'habitations**.

Le territoire se compose de différents types de tissus résidentiels détaillés dans le Chapitre V :

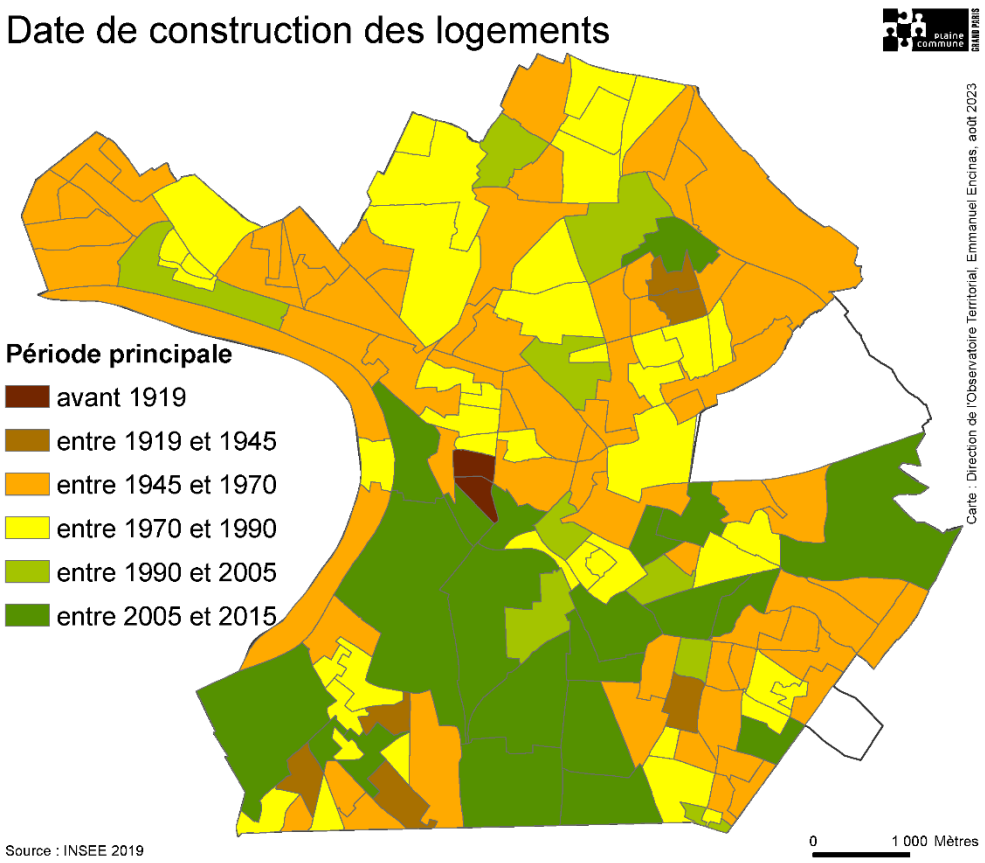
- Des **centres-villes anciens** caractérisés par une prédominance de logements anciens (Saint-Denis, Aubervilliers, Stains, …), mais également marqués par des opérations d'aménagement des ensembles de logements collectifs entre les années 1950 et 1980 (quartier Basilique de Saint-Denis, vieil Epinay-sur-Seine, Vieux-Saint-Ouen, …)
- Des **faubourgs** constitués progressivement par phases entre la fin du XIX^{e} siècle et l'entre-deux-guerres, puis dans la seconde moitié du XX^{e} siècle autour des centres-bourgs et de certaines voies de communication.
- Des **quartiers pavillonnaires** lotis dès le début du XX^{e} siècle avec des périodes de développement successives dans les années 1920-1930 puis 1960-1980 (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, …) et des cités-jardins de l'entre-deux-guerres notamment à Stains et Epinay-sur-Seine
- Des **grands ensembles de logements collectifs** construits majoritairement entre les années 1950 et 1970 (Les 4000 à La Courneuve, le Clos-Saint-Lazare à Stains, Orgemont à Epinay-sur-Seine, le Franc-Moisin à Saint-Denis)
- Des **quartiers mixtes et d'habitat social d'expérimentation architecturale** dans les années 1980 (Quartier Basilique à Saint-Denis, Maladrerie à Aubervilliers, Cités Renaudie à Villetaneuse, ...)
- Des **quartiers récents**, notamment construits sur d'anciens sites industriels (la Plaine Saint-Denis, les Docks de Saint-Ouen, les Tartres à Saint-Denis) ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbains marqués par des logements d'après 1990.



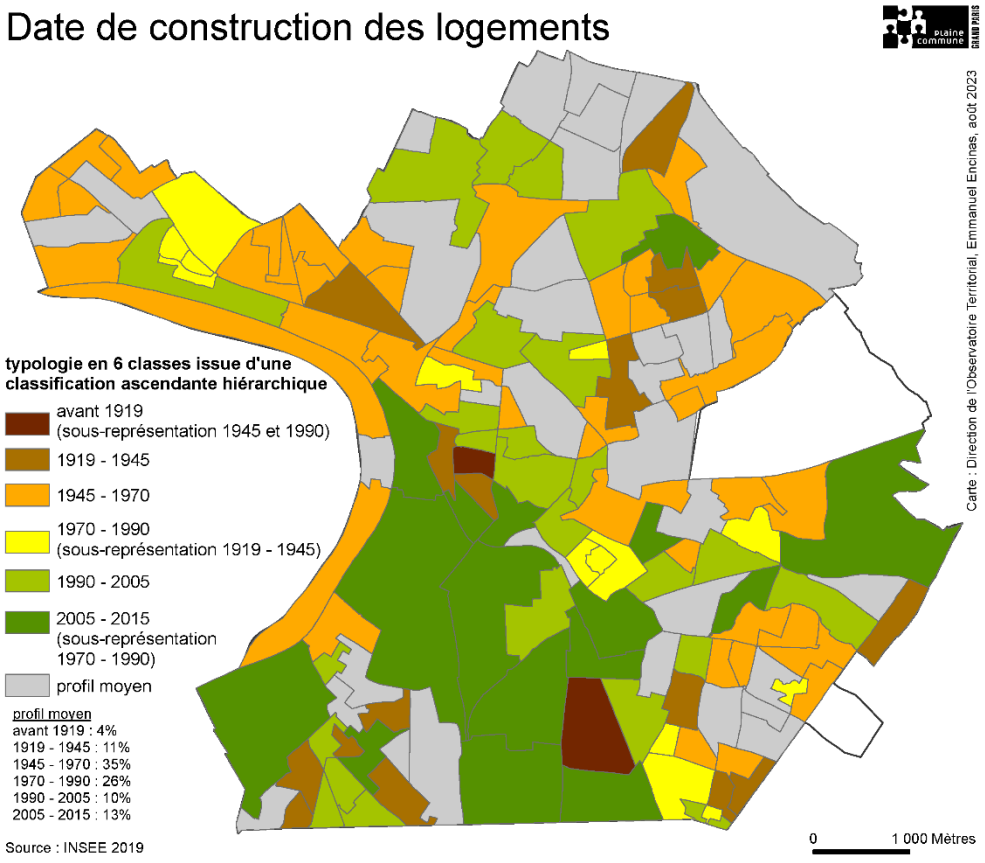
Ancienneté des bâtiments par commune (Source : INSEE, RP2020)

La **construction d'après-guerre jusqu'en 1990 est relativement structurante** dans l'ensemble des communes, malgré des variations intéressantes entre Saint-Ouen-sur-Seine où « seulement » 42% du bâti est de cette période, contre 70% à Epinay-sur-Seine, dont 43% simplement de 1946 à 1970. Avec son centre-ville reconstruit, Epinay-sur-Seine ne conserve que peu de bâtiments d'avant-guerre, à l'inverse de Saint-Denis et de son centre-médiéval et moderne conservé. Le bâti entre-deux-guerres est surtout marqué à Saint-Ouen et Aubervilliers, époque de développement des faubourgs après l'ouverture des remparts de Paris, et à Stains avec l'emblématique cité-jardin. Enfin, le bâti récent et très récent est le plus important à Saint-Ouen, Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve et Aubervilliers, où les dynamiques de transformation urbaine sont les plus fortes depuis trois décennies.

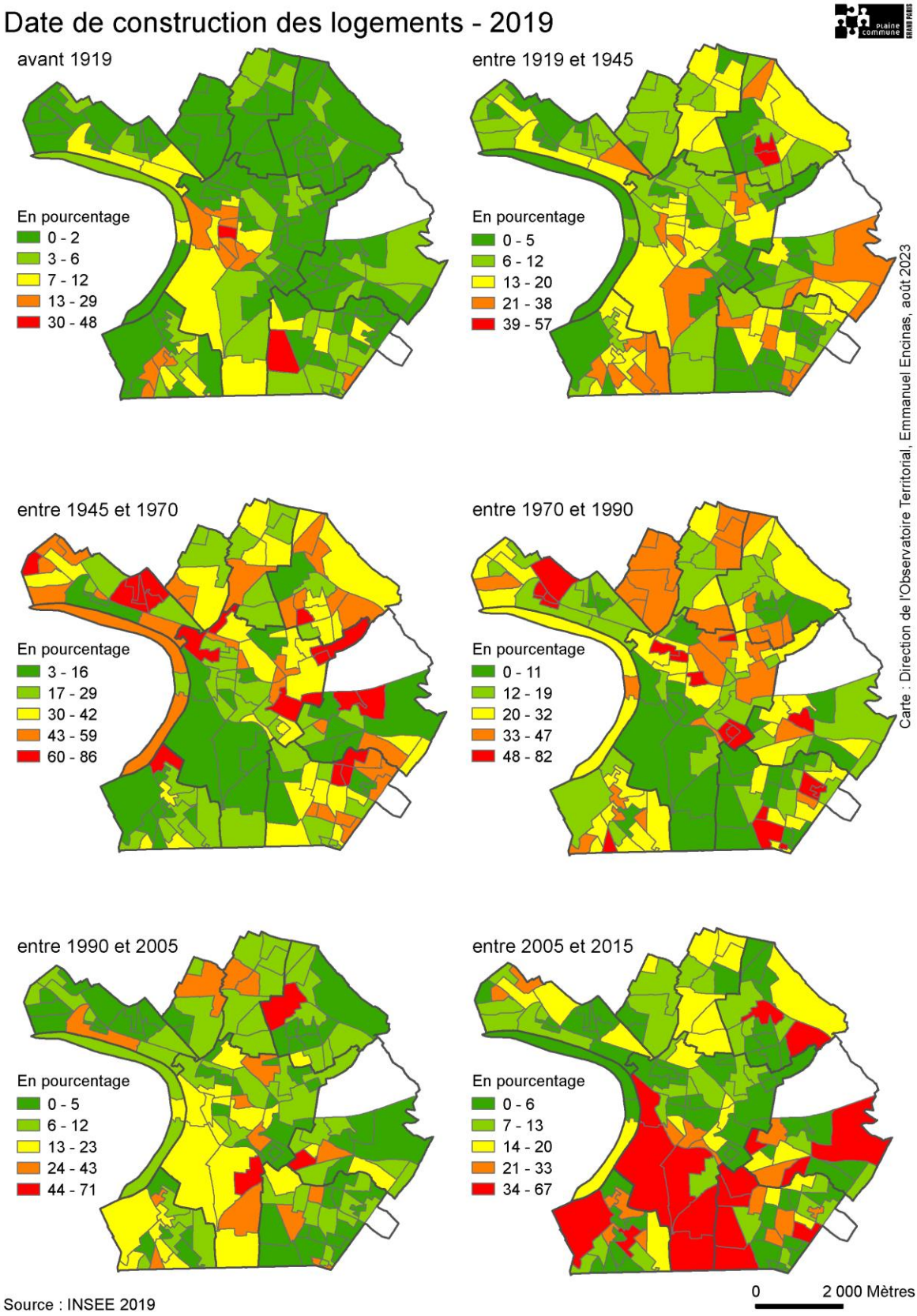
Les cartes ci-après permettent de visualiser **l'importance des dynamiques de construction récentes (entre 2005 et 2015), ayant connu un bond en 2011,** et qui se prolongent aujourd'hui. Ces dernières ont en effet profondément modifié le profil d'ancienneté des logements dans des quartiers entiers tels qu'à la Plaine-Saint-Denis-Aubervilliers ainsi qu'à Saint-Ouen-sur-Seine. Le secteur de la Plaine-Aubervilliers où se construit le Campus Condorcet (dernière phase), est le dernier secteur de la plaine où des bâtiments de la révolution industrielle (souvent vétustes et insalubres) demeurent en attente de démolition en 2023.



Période de construction principale des logements par secteur jusqu'en 2015 (Source : Plaine Commune, 2023 / INSEE RP 2019)



Typologie de l'ancienneté des logements par IRIS (Source : Plaine Commune, 2023 / INSEE RP 2019)

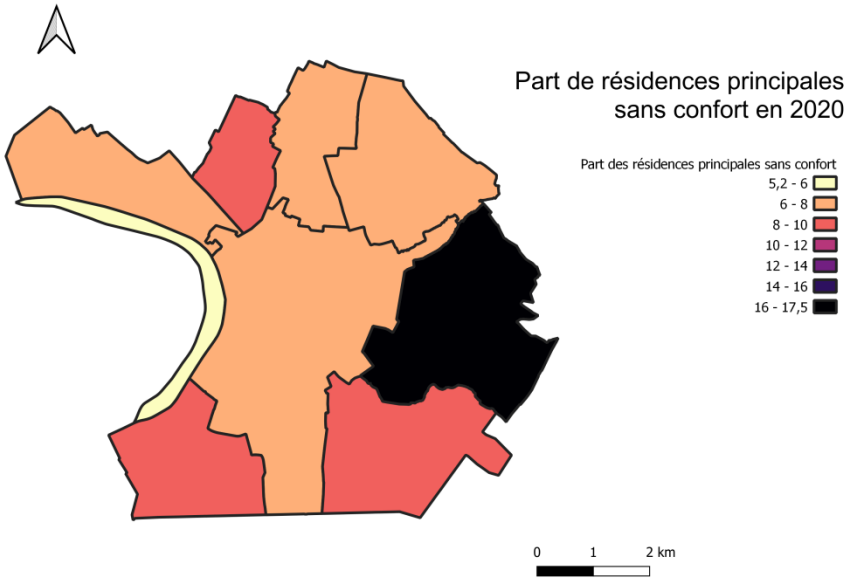


Périodes de construction de logements à l'échelle IRIS en 2019

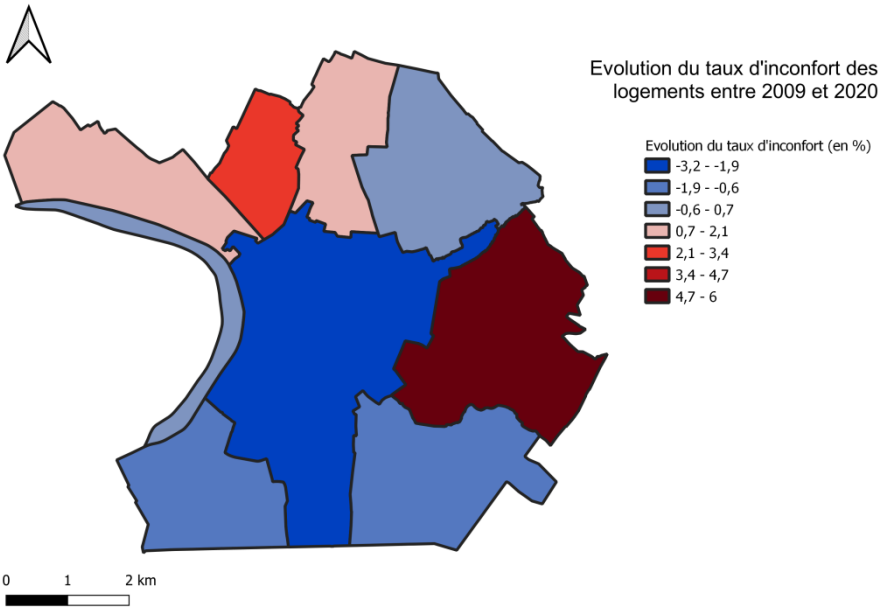
1.1.2.2 Diminution de l'inconfort : des trajectoires locales divergentes

Le logement à Plaine Commune se caractérise par un taux d'inconfort plus élevé que la moyenne : 9% à Plaine Commune, 5% en Île-de-France.

L'inconfort est défini comme l'absence de salle de bain comprenant une douche et/ou une baignoire au sein du logement. Cette donnée est fournie par l'INSEE.



Part des résidences principales sans confort (en %) selon les communes (Source : INSEE, RP2020)



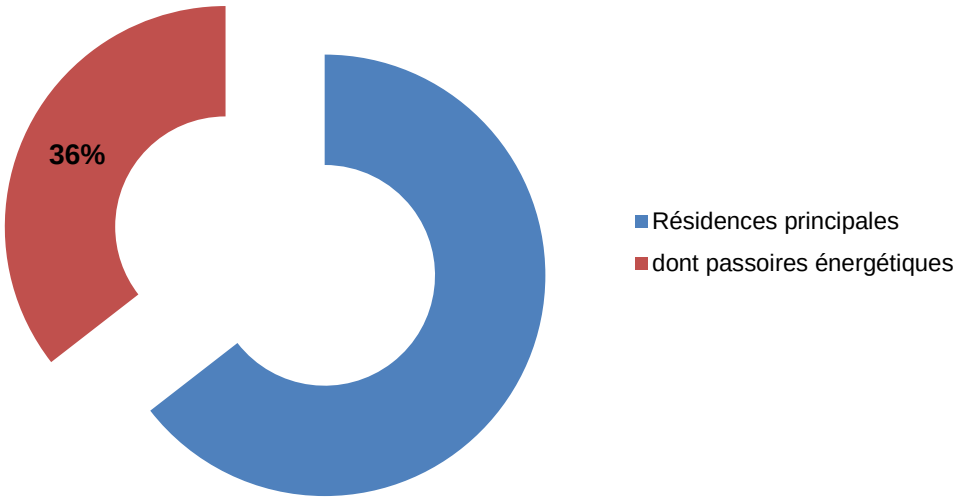
Evolution du taux de résidences principales sans confort entre 2009 et 2020 (Source : INSEE, RP2020)

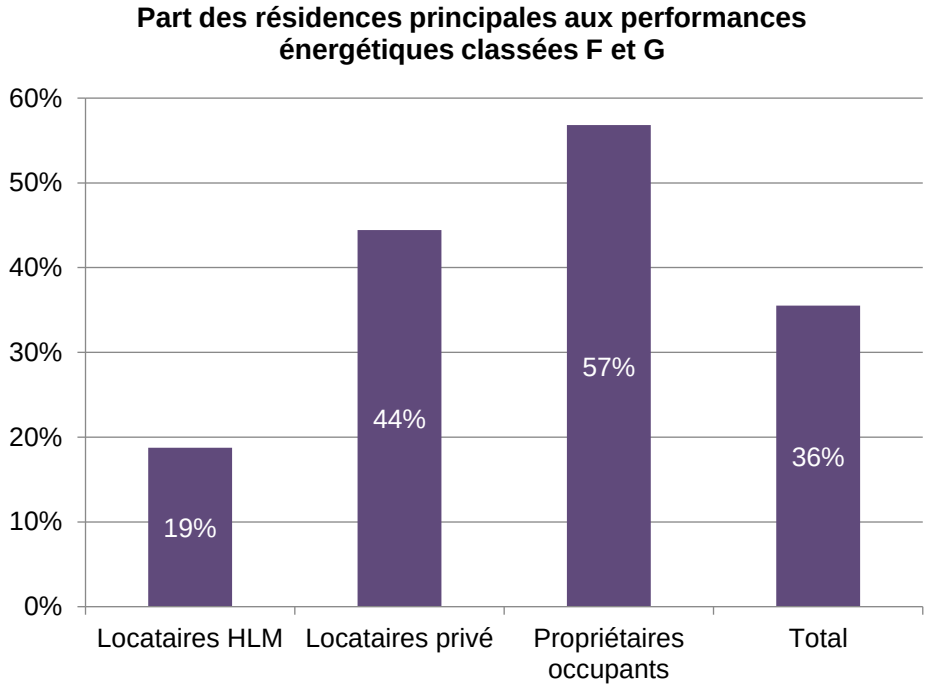
Le taux d'inconfort est en diminution en moyenne sur le territoire, tandis qu'il tend à augmenter dans la région et le département. Néanmoins, cette réduction ne diminue en réalité que dans quatre communes du territoire, en particulier à Saint-Denis (-3,2 points). Dans les autres communes, le parc sans confort s'est étendu : jusqu'à 7 points de plus à la Courneuve.

Si l'inconfort du logement a baissé dans le au sud du territoire où il était important, ce sont les communes du nord qui sont aujourd'hui de plus en plus concernées. Ce phénomène peut s'expliquer par de nombreuses divisions de grands logements en logements plus petits et de fait moins équipés.

1.1.2.3 Des logements aux faibles performances énergétiques

De nombreux logements de Plaine Commune sont concernés par des sous-performances énergétiques. 36% des résidences principales sont touchés et ce phénomène est particulièrement préoccupant dans le cas des résidences principales du parc privé, le parc social ayant fait l'objet de nombreuses opérations de rénovation énergétiques dans les 20 dernières années (voir chapitre III. 2.1.3). La sous-performance énergétique, souvent liée à la vétusté des bâtiments construits avant les réglementations thermiques, a pour conséquence l'inconfort thermique des occupants et une augmentation des charges liées au chauffage. Au-dessus d'un certain seuil, les ménages peuvent se retrouver en situation de précarité énergétique.





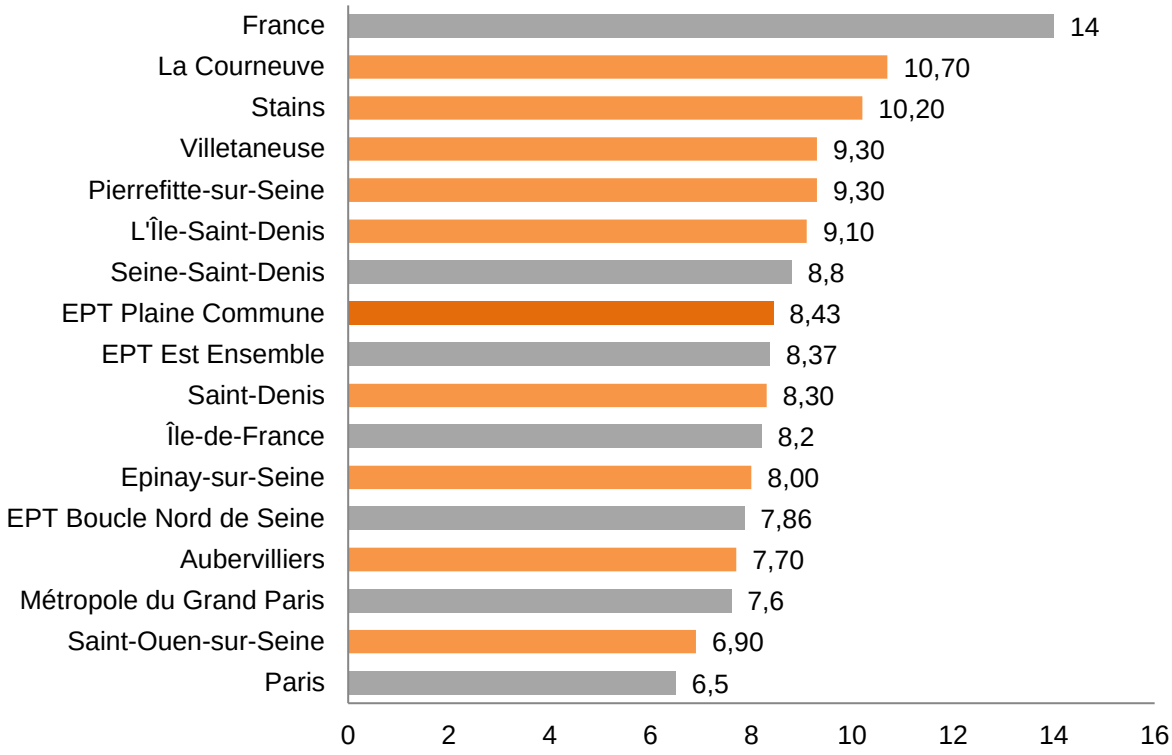
Les passoires énergétiques à Plaine Commune en 2019 (Source : Rose Energif, étude transition énergétique, SMIREC)

La précarité énergétique est un enjeu majeur du logement en France, puisque 14% des ménages sont en situation de précarité énergétique.

En France, la précarité énergétique constitue un phénomène principalement rural et des petites agglomérations[37]. Néanmoins, à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, où la prévalence du phénomène est moindre que la moyenne nationale, la **Seine-Saint-Denis et Plaine Commune apparaissent plus exposées.** Cette problématique affecte en effet plutôt les EPT de l'est et du nord parisien que Paris et l'ouest parisien.

Selon l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), la précarité énergétique dans le logement se définit par la part des ménages dont les dépenses énergétiques pour le logement (eau, chauffage, électricité) sont supérieures à 8% des revenus totaux.

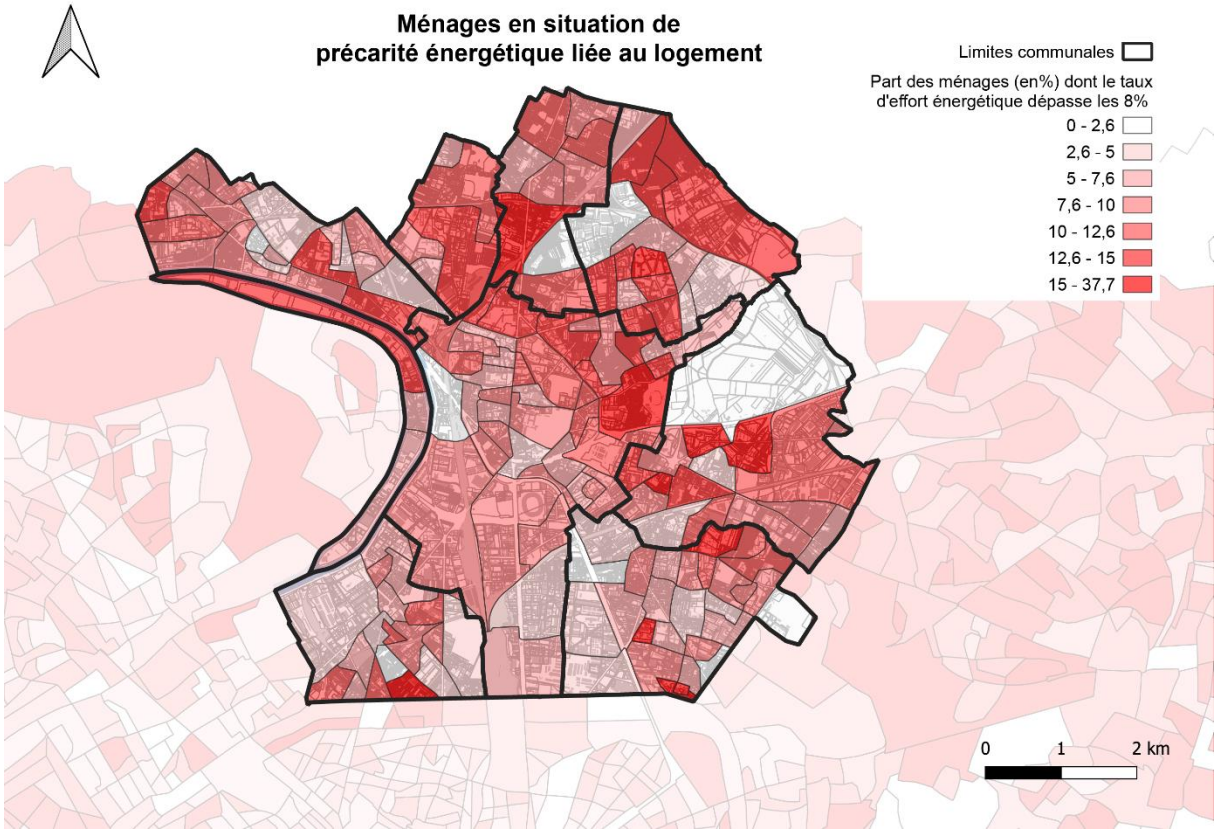
Taux de ménages en situation de précarité énergétique au logement (en %) selon l'ONPE



Taux de ménages en situation de précarité énergétique dans leur logement, d'après les observations de 2018 (Source : ONPE, 2021)

La moitié des communes du territoire comptent plus de 9% de ménages en situation de précarité énergétique due au logement, soit plus que la moyenne du département : particulièrement La Courneuve et Stains. Toutes les communes du territoire sont plus touchées par ce phénomène que la ville de Paris et toutes, sauf Saint-Ouen-sur-Seine, sont plus touchées que la moyenne de la Métropole du Grand Paris. Globalement, les communes du nord-est connaissent une plus grande prévalence du phénomène.

[37] Le rapport Pelletier en 2009, identifie que les deux-tiers des ménages en situation de précarité énergétique habitent hors des zones urbaines denses. La prévalence du phénomène était de plus de 20% dans les communes rurales, contre 5% en moyenne dans l'agglomération parisienne.



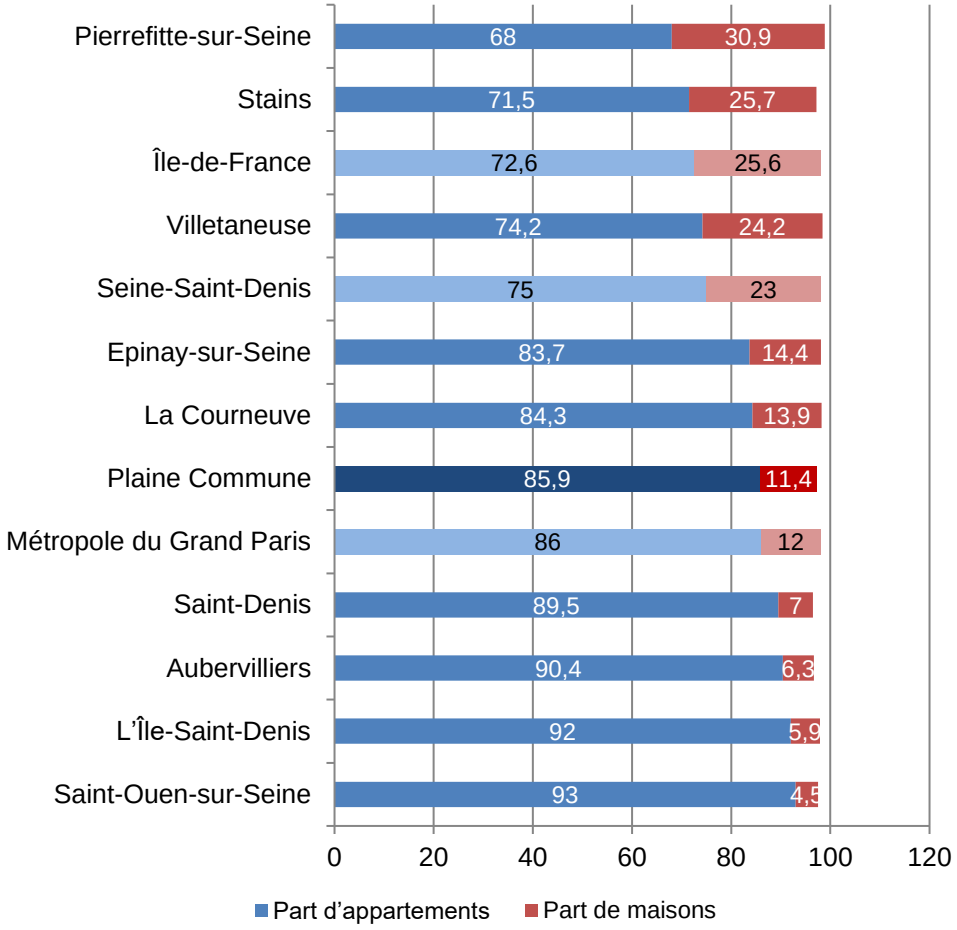
Part des ménages dépensant plus de 8% de leur revenu dans les dépenses énergétiques liées au logement par IRIS en 2018 (Source : GeoDIP, ONPE, 2021)

La précarité énergétique des ménages est un phénomène **principalement localisé dans des quartiers du nord et de l'est du territoire**. Certaines zones sont particulièrement touchées, notamment à Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Aubervilliers et La Courneuve, en raison de la vétusté de l'habitat privé (Jules-Vallès, Fauvettes-Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine, Rosiers à Saint-Ouen-sur-Seine, Mutuelle à Saint-Denis) et social (4000 Nord et Sud à La Courneuve, Robespierre à Aubervilliers). Plusieurs quartiers d'habitat individuel (pavillonnaire) sont également plus touchés par le phénomène, ce qui confirme une tendance nationale dans laquelle on observe que les milieux ruraux, où l'habitat individuel est la norme, sont ceux où la prévalence de la précarité énergétique est la plus importante.

Malgré ces poches persistantes, par rapport à 2008, le taux de précarité énergétique a **nettement diminué sur tout le territoire** (on atteignait auparavant plus de 40% dans le sud de Pierrefitte-sur-Seine), notamment sous l'impulsion de programmes d'aménagement et de résorption du parc privé insalubre et d'opérations de renouvellement urbain dans le parc social (Clos-Saint-Lazare à Stains). De plus, plusieurs de ces poches persistantes se superposent à des QPV et font ou feront l'objet d'opérations d'aménagement et / ou de rénovation urbaine dans un futur proche : quartier des 4000 Nord (PNRU et NPNRU) et Fauvettes-Joncherolles dans le cadre du NPNRU.

1.1.3 Un logement essentiellement collectif et de petite taille

Le logement à Plaine Commune est principalement collectif, ce qui le distingue largement de la moyenne de la France métropolitaine, caractérisée par une grande part de maisons individuelles. De plus, les logements y sont de petite taille, ce qui pose question face à la structure essentiellement familiale des ménages du territoire.



Typologie de logements en pourcentages (Source : INSEE, RP2020)

Plaine Commune se distingue du reste de la France, comme de sa Région ou du département, par une **forte prédominance de logements collectifs** (86% d'appartements). Moins marqué par le logement individuel qui représente jusqu'à 55% du logement au niveau national et 25% dans la région, le territoire ne compte que 11% de maisons individuelles, principalement situées dans les trois communes du nord (Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine et Stains). Bien que dans l'ensemble ces proportions restent stables, à Pierrefitte-sur-Seine et Stains, on observe une augmentation significative de la part d'appartement en miroir d'une baisse de la part des maisons de 2009 à 2020 : de 34% à 30% de maisons, et 65% à 68% d'appartements à Pierrefitte-sur-Seine (INSEE, RP2020).

Construction individuelle ou collective, selon l'INSEE

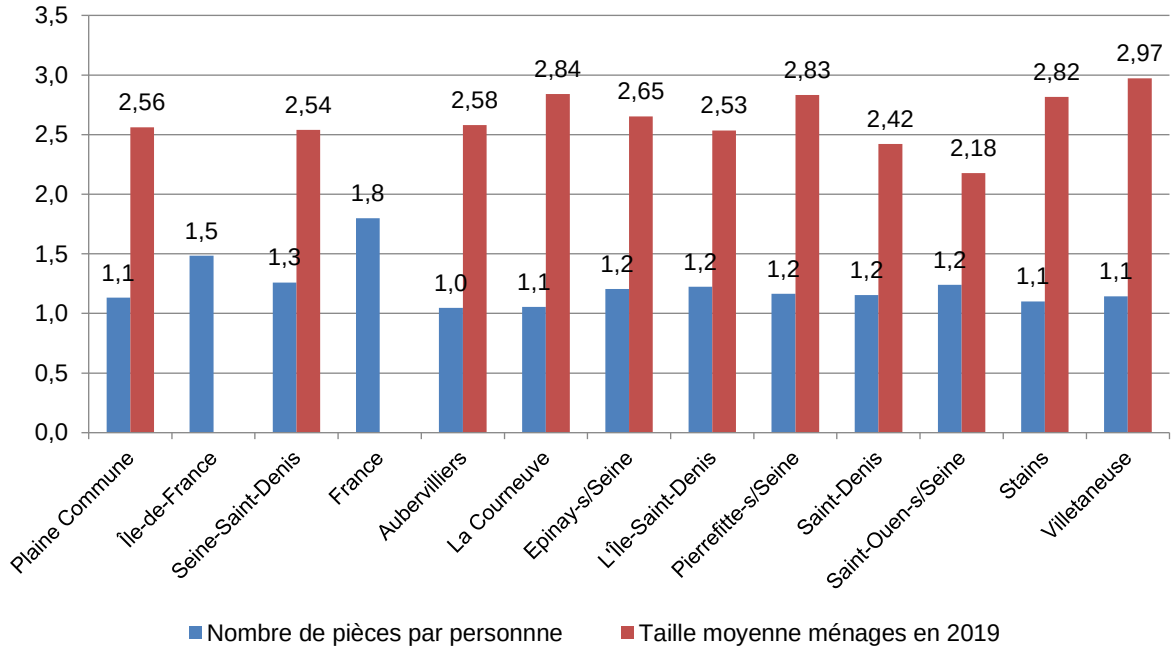
« On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La **maison** correspond à **un bâtiment ne comportant qu'un seul logement** et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Le terme « **collectif** » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de **logements** (*appartements*) **faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus**. »

Plaine Commune se caractérise par une prédominance de **logements de petite taille** : 2,9 pièces en moyenne, contre 3,2 pièces pour le département et 3,4 pièces pour la région. Les T1 et T2 (petits logements) représentent 39% des résidences principales contre 32% dans le département. A l'inverse, seuls 28% des résidences principales sont de grands logements (T4 et +), soit 8 points en-dessous du département. Les grands logements se retrouvent principalement dans le nord du territoire, à Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse (INSEE, RP2020).



Nombre de pièces par personne en 2019 et taille moyenne des ménages en 2019 (Sources : FILOCOM 2019 et INSEE RP2019)

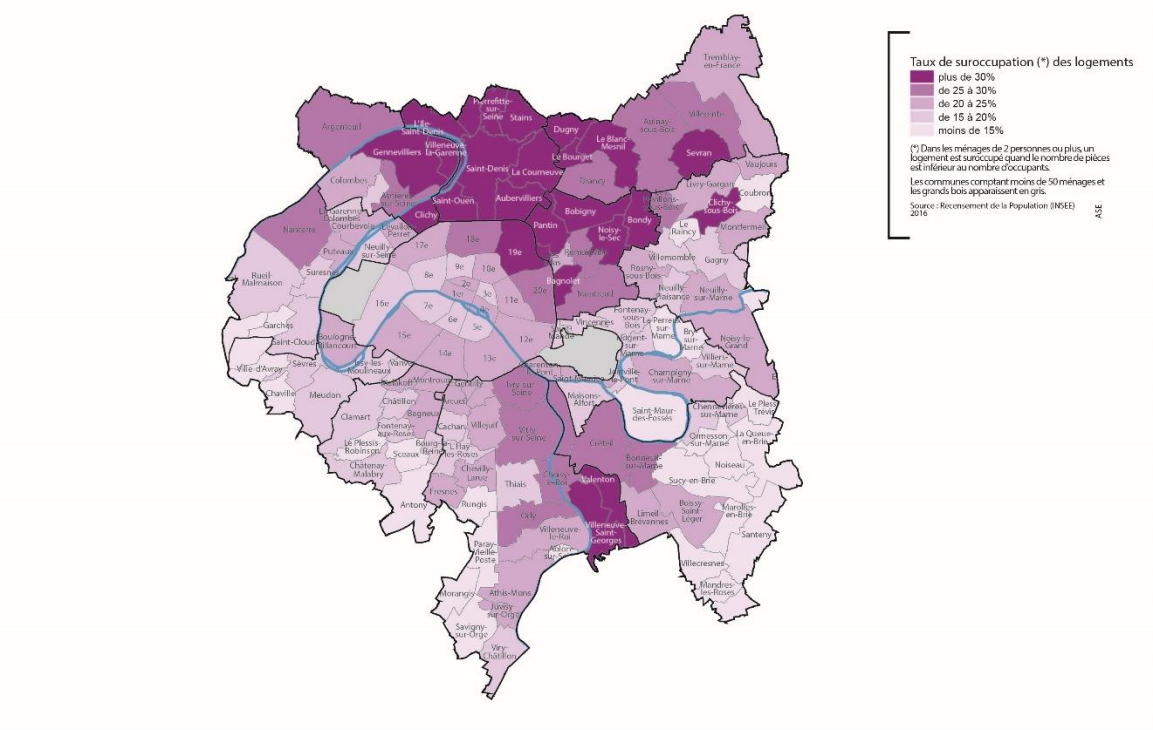
De plus, le nombre moyen de pièces par personne est de 1,1, soit bien en deçà des moyennes nationales et régionales, et légèrement inférieur au département. Au regard de la taille moyenne et de la composition des ménages (2,56), les habitants de Plaine Communes vivent dans des logements qui présentent de plus grands risques de sur-occupation, en particulier dans le nord et l'est du territoire (voir Figure 53, ci-dessus).

1.1.3.1 Des logements souvent sur-occupés

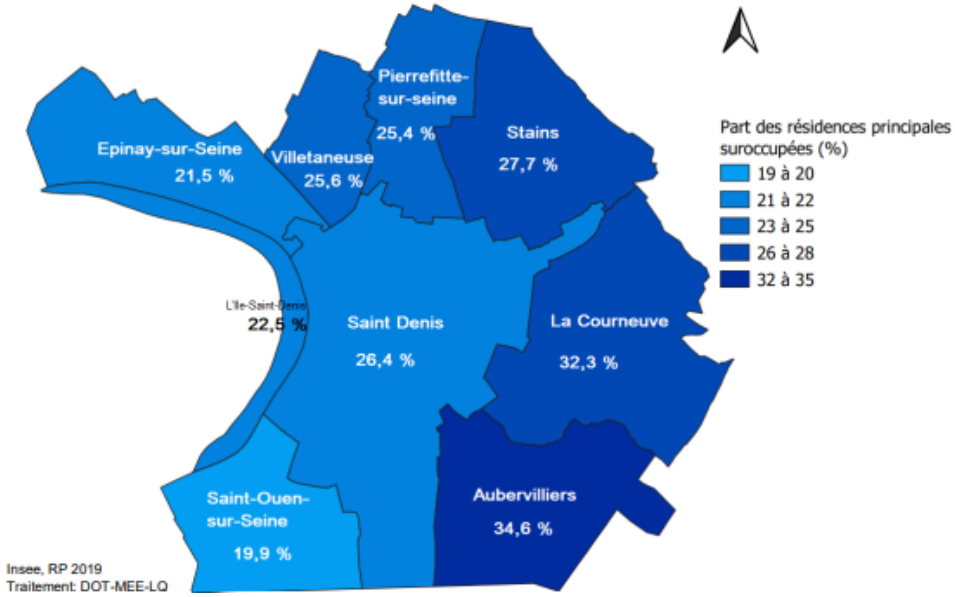
- **suroccupation lourde** : lorsque la surface habitable est inférieure ou égale à 9 m2 par personne occupant le logement ;
- **suroccupation légère** : lorsque chaque personne dispose d'une surface habitable comprise entre 9 m2 et 16 m2.

La sur-occupation du logement (légère et lourde) est un phénomène particulièrement prégnant à Plaine Commune. En 2017, **plus de 27% des résidences principales étaient sur-occupées** soit le taux le plus élevé des 12 EPT (20,7% pour Est Ensemble et 19,8 % à Paris Terres d'Envol). Les communes de l'est sont les plus touchées avec plus de 30% de sur-occupation à Aubervilliers et La Courneuve. Néanmoins, entre 2011 et 2017, la proportion du parc locatif privé de Plaine Commune en situation de sur-occupation lourde a baissé d'un point (de 14,2 à 13,3%[38]).

[38] PLH 2022-2027



Sur-occupation des logements dans les communes de la Métropole du Grand Paris (APUR / Une Fabrique de la Ville / Source : INSEE, 2016)



Sur-occupation des résidences principales à Plaine Commune (Source : INSEE, RP 2019)

1.2 Un territoire bâtisseur



Quartier de la Plaine à Aubervilliers, au premier plan les immeubles de la place du Front-Populaire, dont le bâtiment « Emblématik » inauguré en 2019 (Source : Plaine Commune / Guido Prestigiovanni, 2018)

Données clefs :

22 000 logements neufs livrés entre 2015 et 2022

Soit presque **2 800** par an : dont **74% à Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine**

Dont **47%** de logements en accession libre, **22%** de logement sociaux familiaux, **4%** de BRS et **23%** de logements spécifiques (sociaux et libres)

Plus de 15 000 logements réhabilités depuis 2004 dans les cadres des opérations de rénovation urbaine (PNRU)

Un objectif de construction de 3 500 logements par an

dont 40% de logement abordable

20% de logement social

Environ 39 000 logements neufs prévus entre 2023 et 2030

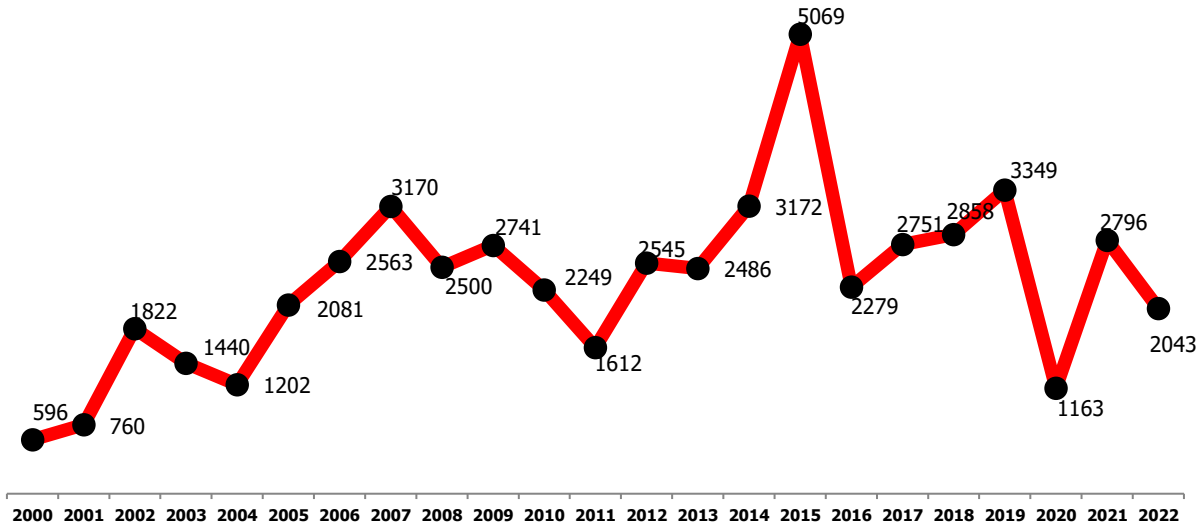
30 % des acquéreurs d'appartements neufs proviennent du territoire

1.2.1 Une production de logements soutenue, portée par le sud du territoire

Depuis l'an 2000, Plaine Commune a bâti environ 55 000 logements, il s'agit autant de logements que ceux que compte aujourd'hui la ville de Saint-Denis (50 000 logements en 2020). Cette dynamique n'est pas amenée à s'amenuiser dans les années à venir en raison d'opérations d'aménagement d'ampleur actuellement en cours tel que le Village Olympique et Paralympique ou les quartiers des gares du Grand Paris Express.

Comme le montre la Figure 55 ci-après qui mesure à périmètre constant la production de logements[39], ce rythme de construction a connu des fluctuations : le pic de 2015 correspondant à la livraison de la ZAC des Docks de Saint-Ouen (plus de 4 000 logements), tandis que le creux de 2020 correspond à la crise immobilière due à la pandémie de Covid-19.

Évolution du nombre de logements neufs livrés à Plaine Commune
(à périmètre constant des 9 villes)



Evolution du nombre de logements neufs livrés par Plaine Commune depuis 2000[40]

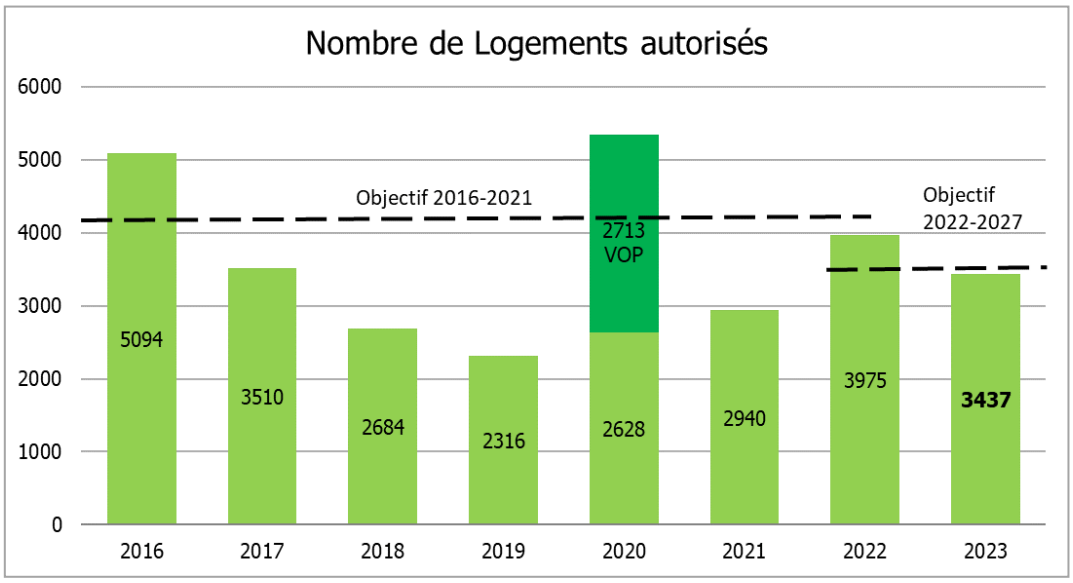
Sur la **période 2015-2022, plus de 22 000 logements ont été produits**. Néanmoins, avec un rythme de 2 700 logements par an, le territoire demeure en deçà des objectifs exprimés dans le PLH 2016-2021 de 4 200 logements par an, visant à répondre et anticiper les besoins en logements adaptés d'une population croissante. Le rythme observable des autorisations de permis de construire a demeuré en deçà de l'objectif, avec environ 3 600 autorisations annuelles (soit 15% de moins que l'objectif initial). Côté livraisons on estime le taux d'échec ou de retard à 30% par rapport aux autorisations effectives.

4 800 logements locatifs sociaux ont été livrés depuis 2015 jusqu'à aujourd'hui auxquels on peut ajouter 800 logements existants conventionnés, à l'exemple du rachat du patrimoine privé d'ICADE par CDCH en 2020. Cela compte **pour 22%** du total des logements livrés depuis 2015.

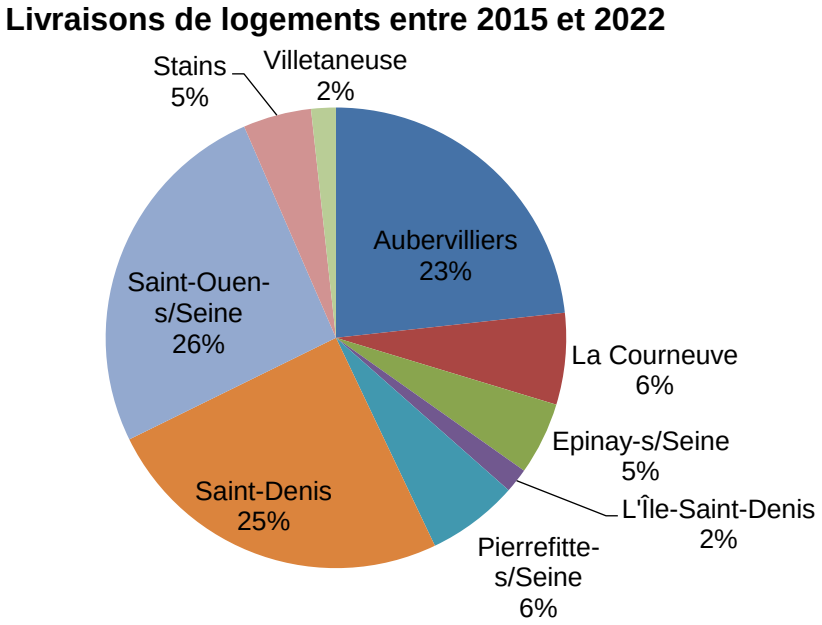
Entre 2015 et 2022, **74% de la production de logements neufs était concentrée dans les trois communes du sud** (Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis), confirmant les tendances de la période 2010-2015 durant laquelle les trois communes du sud concentraient déjà 68% de la production de logements neufs.

[39] Cela signifie que la production de logements neufs des villes- membre est prise en compte même si certaines des communes n'avaient pas encore adhéré à la structure intercommunale. Par exemple : Saint-Ouen a intégré la CA de Plaine Commune en 2013, mais le graphique mentionne le nombre de logements livrés à cette période.

[40] Ces chiffres correspondent à la livraison de logements brute, et non les nouveaux logements nets de démolitions.

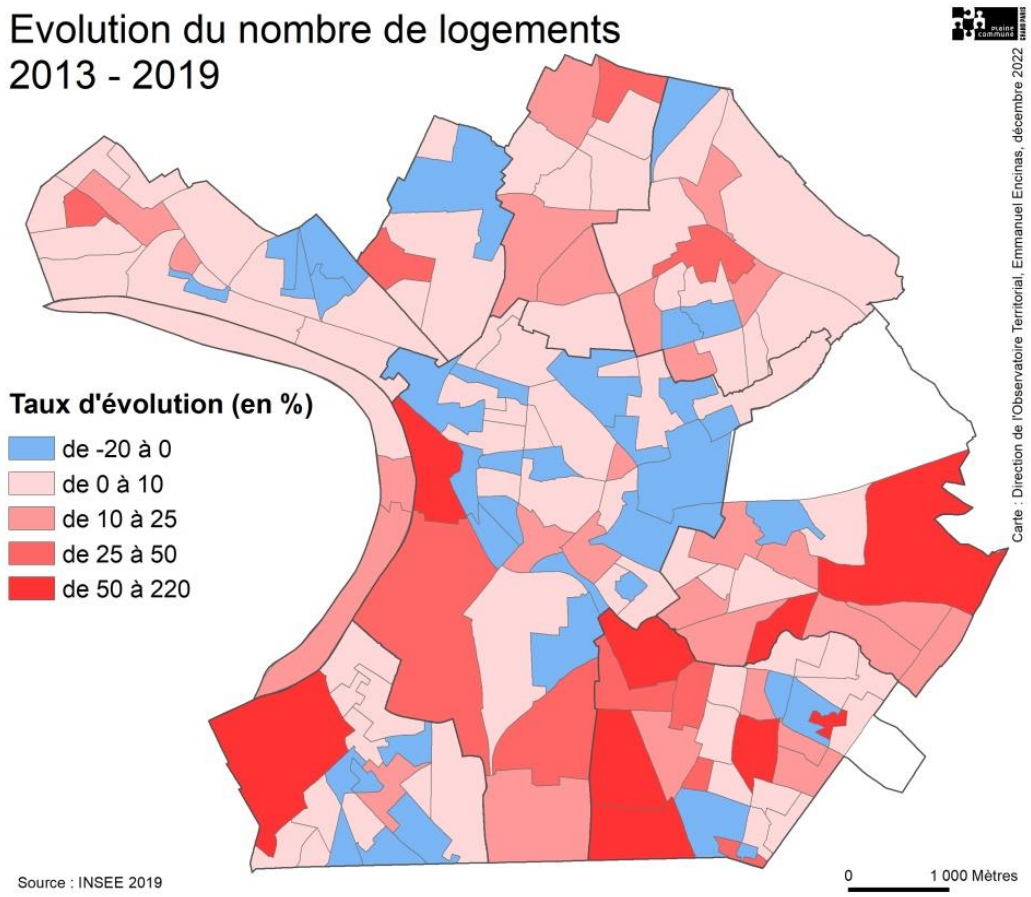


Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2023 (Plaine Commune, 2023)

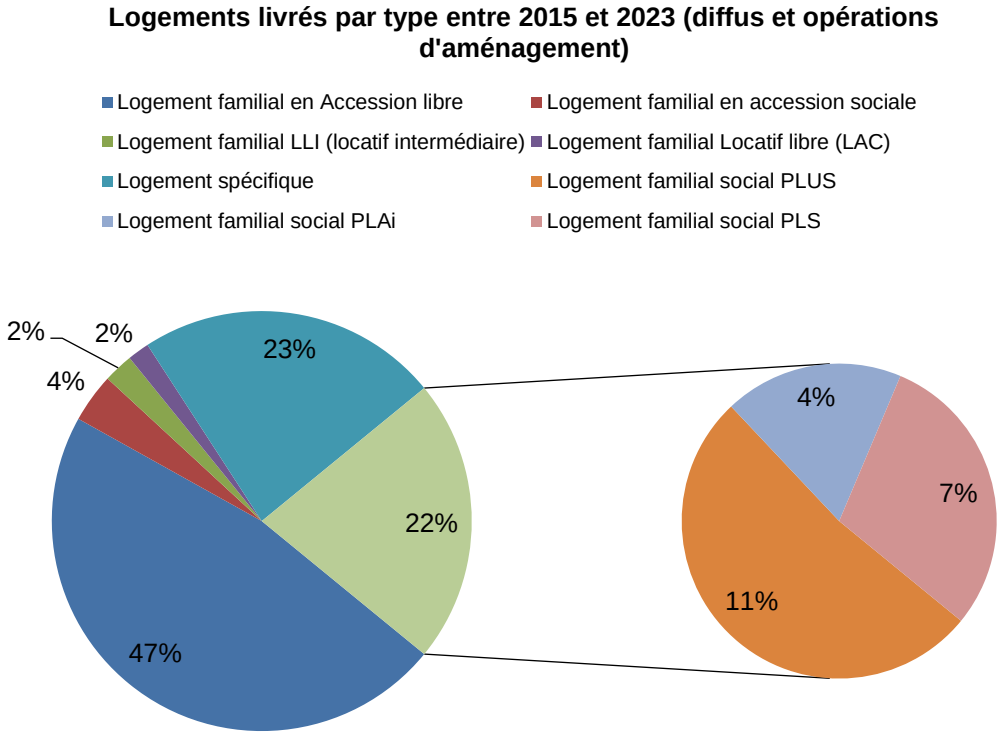


Répartition par commune de la production de logements neufs sur la période 2015-2022

Cette construction neuve s'est traduite par une forte croissance du nombre de logements dans certains quartiers concernés par des **opérations d'aménagement**. La carte ci-après fait apparaître de fortes augmentations du nombre de logement dans les quartiers des Docks de Saint-Ouen, de Confluence et Pleyel (Saint-Denis), de la Plaine (Saint-Denis, Aubervilliers), ainsi que dans le centre de La Courneuve. A Pierrefitte-sur-Seine et Stains, ces hausses sont plutôt liées à des opérations de constructions dans le tissu urbain diffus.



Evolution du parc de logement entre 2013 et 2019 à l'échelle des IRIS (source : INSEE)



Typologie des logements livrés dans toutes les opérations confondues entre 2015 et 2023

Les livraisons de 2015 à 2023 montrent une forte proportion de logements livrés en accession libre (la moitié) ainsi qu'une part demeurant importante de livraison de logements sociaux et de logements spécifiques (sociaux et libres confondus) : un quart chacun environ. Les logements intermédiaires, locatif libre sont restés à des niveaux relativement faibles, et le BRS reste embryonnaire jusqu'à aujourd'hui. Parmi les logements sociaux, on conserve une prévalence du PLUS (moitié des LLS construits), en reconstitution ANRU et création, tandis que le PLAI est relativement faible, essentiellement des reconstitutions de logements démolis. Le PLS lui détient entre un quart et un tiers de la production de logements sociaux (indifféremment de la création/reconstitution).

1.2.1.1 Des projections à la hausse dans les opérations d'aménagement : l'impact du Village Olympique et Paralympique

Le document PLH de Plaine Commune 2022-2027 fixe un objectif **de 3 500 logements neufs par an**. Selon les prévisions de 2023 il sera possible, en particulier grâce à la livraison du Village Olympique et paralympique, d'atteindre un rythme **de 3 500 logements par an sur la période 2023-2030** (au 1er janvier 2030), dans les opérations d'aménagement.

	Logements livrables en opérations d'aménagement de 2023 à fin 2030	
Aubervilliers	5 454	19%
La Courneuve	3 221	11%
Epinay-s/Seine	1 919	7%
L'Île-Saint-Denis	788	3%
Pierrefitte-s/Seine	1 416	5%
Saint-Denis	6 969	25%
Saint-Ouen-s/Seine	6 072	22%
Stains	1 510	5%
Villetaneuse	723	3%
Plaine Commune	28 072	100%

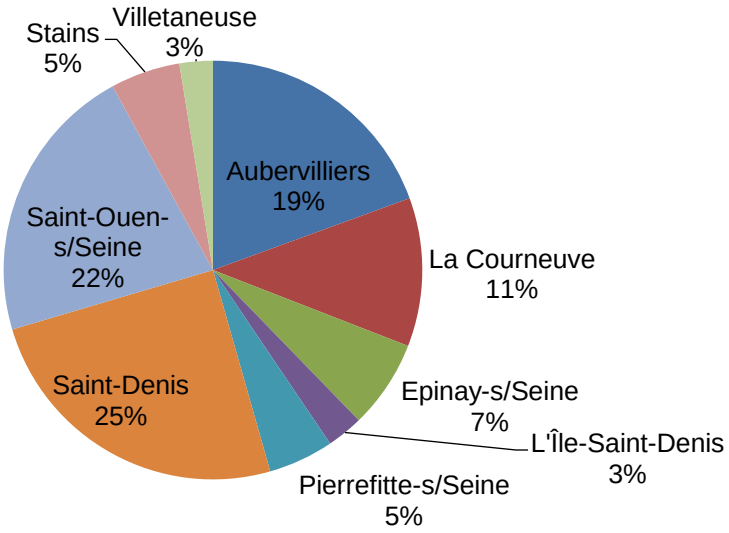
Projection de livraisons de logements neufs entre 2023 et fin 2030 par commune

A l'horizon 2030, sur la base des logements livrables, il est envisagé que les communes du sud continuent à concentrer la production dans laquelle les logements livrés dans le cadre du Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis comptent pour presque 10% (environ 2 800 logements).

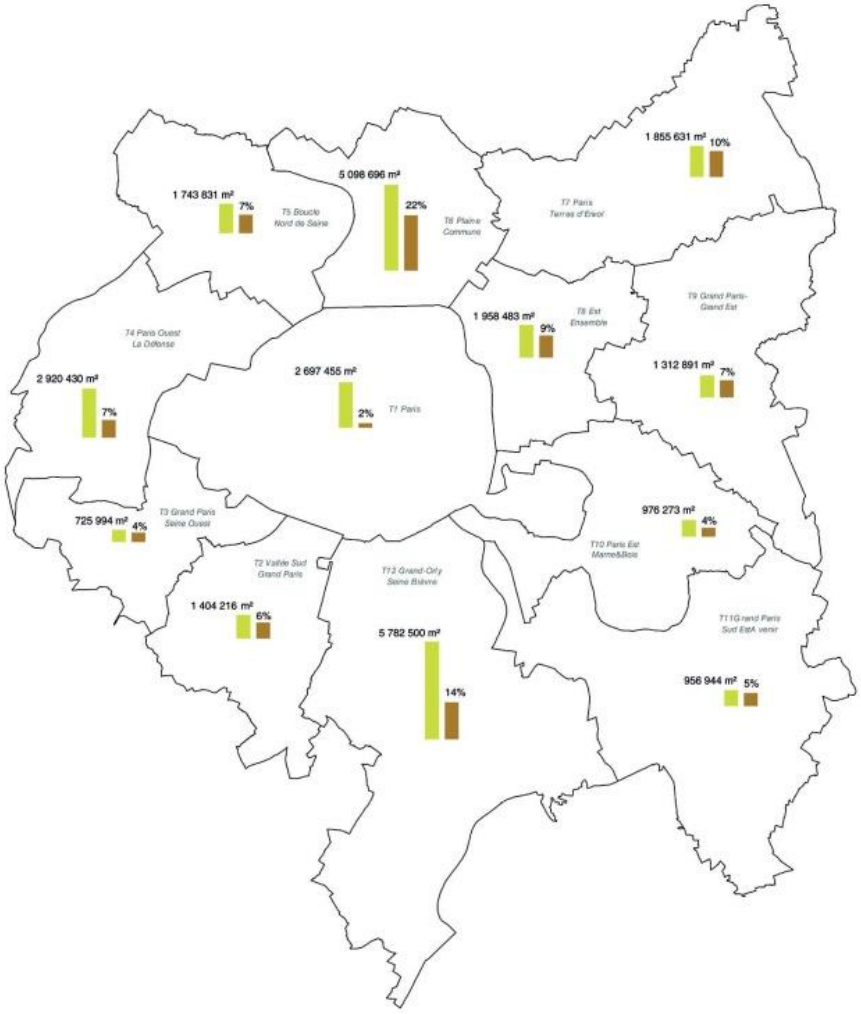
La Courneuve, Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine devraient totaliser les trois quarts de la construction neuve du territoire entre 2023 et 2030. La ville de La Courneuve devrait prendre une part significative de la construction neuve du territoire par rapport à aujourd'hui.

En regard des projections 2021-2030, Plaine Commune est le territoire de la Métropole qui construit le plus relativement à sa surface de plancher bâtie actuelle : 22% par rapport à une moyenne de 8% à l'échelle métropolitaine.

Logements livrables en opérations d'aménagement de 2023 à fin 2030



Répartition des livraisons de logements par commune selon les projections dans les opérations d'aménagement à l'horizon 2030



Ratio de construction neuve par territoire de la Métropole du Grand Paris (Source : Projet urbain de Plaine Commune, 2023)

1.2.1.2 Une diversité de types de logement dans les opérations d'aménagement

Pour la période 2022-2027, l'EPT vise la production de logements diversifiés et le soutien aux parcours résidentiels ascendants. La programmation prévisionnelle de logement témoigne d'une diversité de types de logements, avec toujours une importante production de logements locatifs et sociaux et la croissance à venir du dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS), amené à remplacer les autres programmes d'accession sociale et à prendre le relai des programmes locatifs intermédiaires sur le long-terme.

La Politique Locale de l'Habitat 2022-2027 de Plaine Commune, réaffirme les principes du PLH 2016-2021, toujours en vigueur, en affinant ses objectifs au regard de la situation actuelle et des nouvelles orientations de l'EPT. Ainsi, il propose pour le territoire « **un rythme de production de 3 500 logements annuels qui comprend :**

50% d'accession libre à la propriété

20% d'accession sociale à la propriété, en particulier en BRS

5% de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans un objectif de meilleure maitrise

25% de logements sociaux (familiaux et spécifiques) »

Ainsi que « les **grandes orientations stratégiques suivantes :**

Construire une ville plus équilibrée

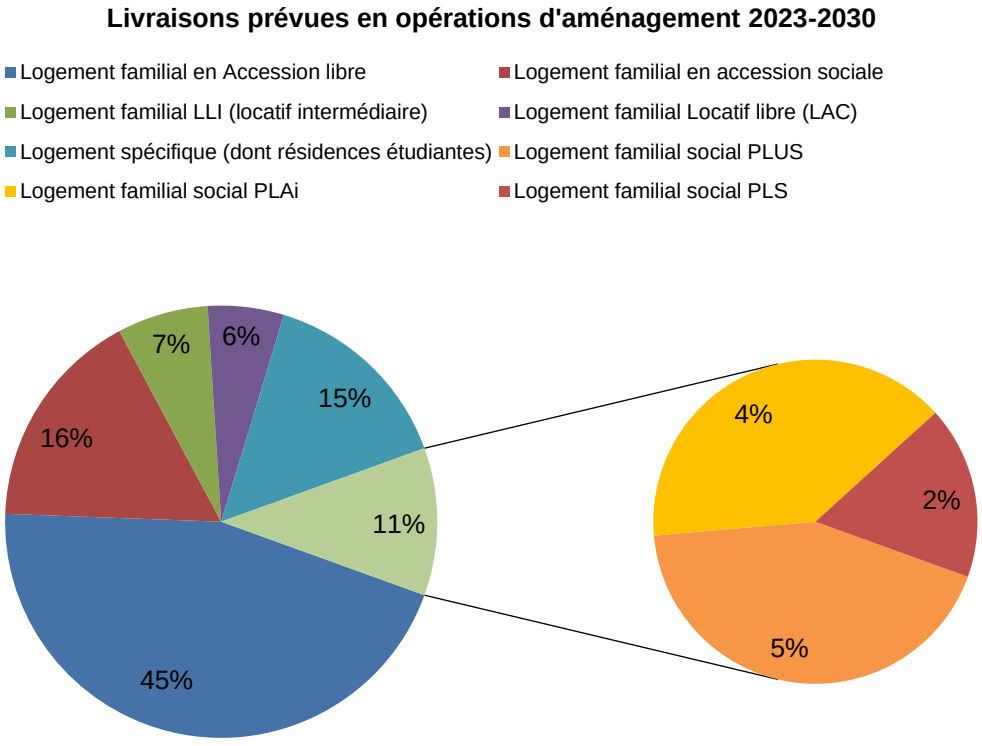
Favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire

Construire une ville durable et résiliente

Construire une ville inclusive

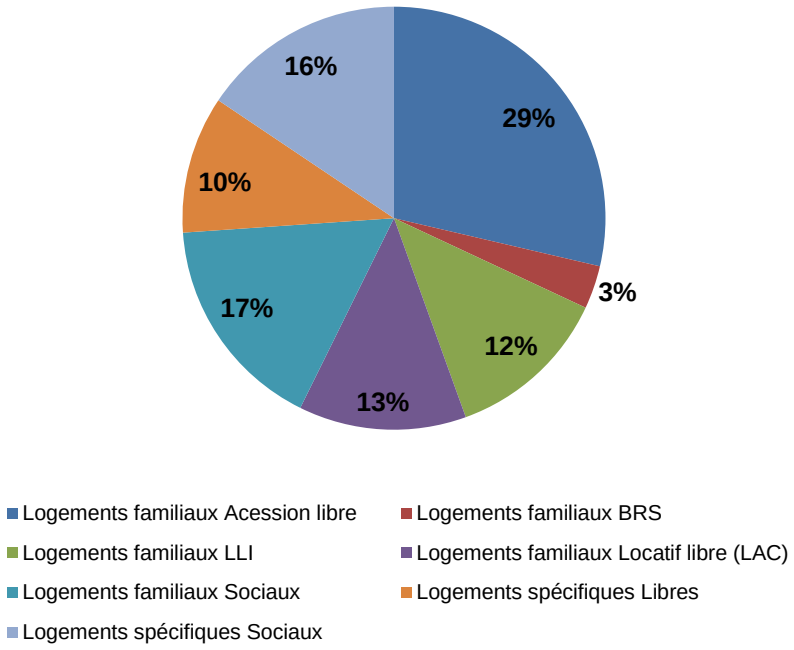
Développer une approche globale préventive pour éviter et redresser les copropriétés dégradées

Amplifier la lutte contre l'habitat indigne »



Livraisons prévues en opération d'aménagement (uniquement) entre 2023 et la fin de l'année 2030 par type de logement

Livraisons de logements par type dans le Village Olympique et Paralamypique

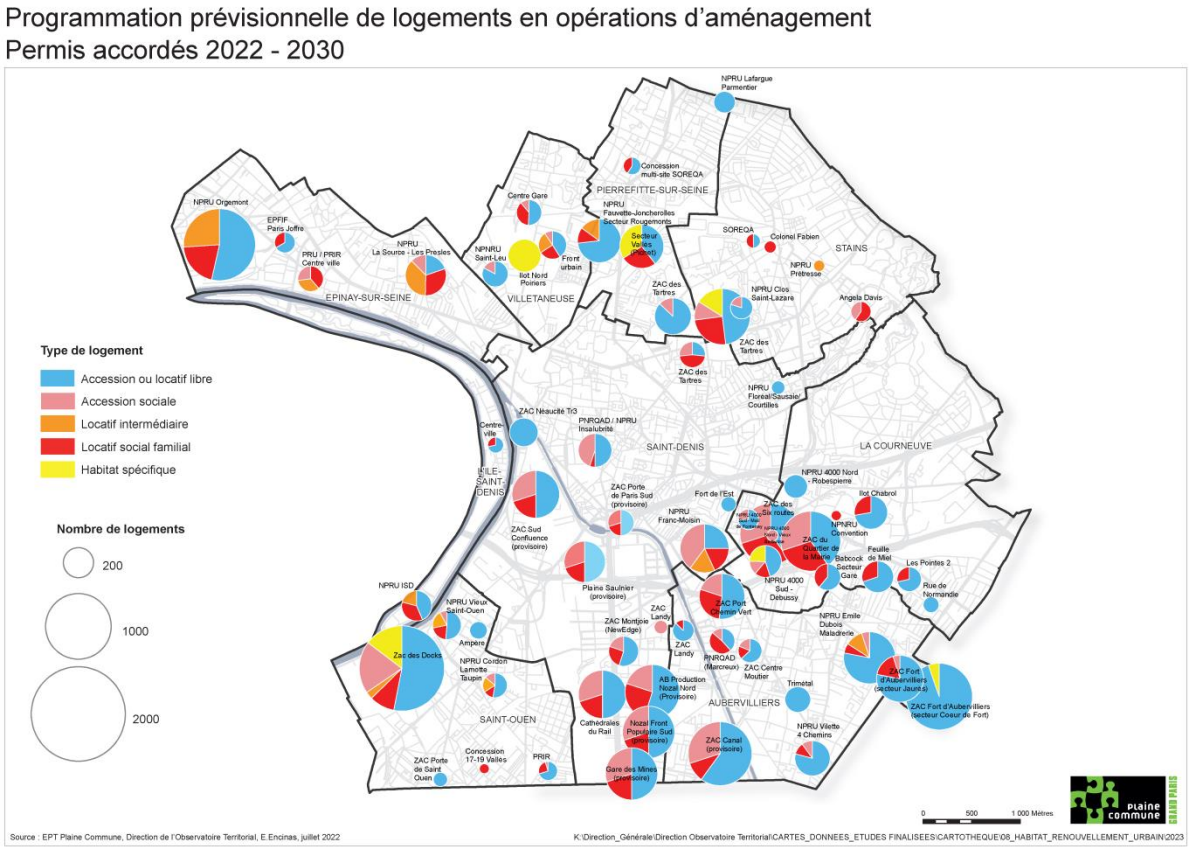


Prévisions de logements livrables dans les opérations d'aménagement du territoire de Plaine Commune (et dans Village Olympique) entre 2025 et 2030 par type (Source : Plaine Commune)

Dans l'ensemble, les opérations d'aménagement respectent les objectifs du document PLH 2022-2027 en termes de locatif social. Elles montrent également une certaine diversité des offres de logement locatifs hybrides tels que le locatif intermédiaire (loyers plafonnés) et le logement abordable contractualisé (propriété publique mise en location sur le marché privé) qui constituent plus d'un quart de la production. Le BRS (forme d'accession sociale), est encore embryonnaire. Dans ce contexte, le **Village Olympique et Paralympique surperforme en termes de diversité de logements** puisqu'il propose une grande part de logements spécifiques (26%) – essentiellement des logements étudiants – dont une partie sont à vocation sociale (cité universitaire CROUS). Au total, les logements sociaux représentent également 23% de l'offre produite à l'issue de l'opération.

La carte ci-après montre la répartition des logements prévus livrables d'ici le 1er janvier 2030 dans les opérations d'aménagement. Si la part de logements en accession libre s'y voit augmentée en particulier dans l'est du territoire, avec la conservation d'une certaine part de locatif social familial en particulier dans le cadre des opérations NPNRU, dans la ZAC des Docks, dans la ZAC des Tartres, dans le secteur Sud Plaine et dans le NPNRU d'Orgemont, on observe une **diversification des produits de logement** : avec une plus forte part d'accession sociale (dont BRS), de logement intermédiaire ainsi que d'habitat social spécifique (essentiellement du logement étudiant).

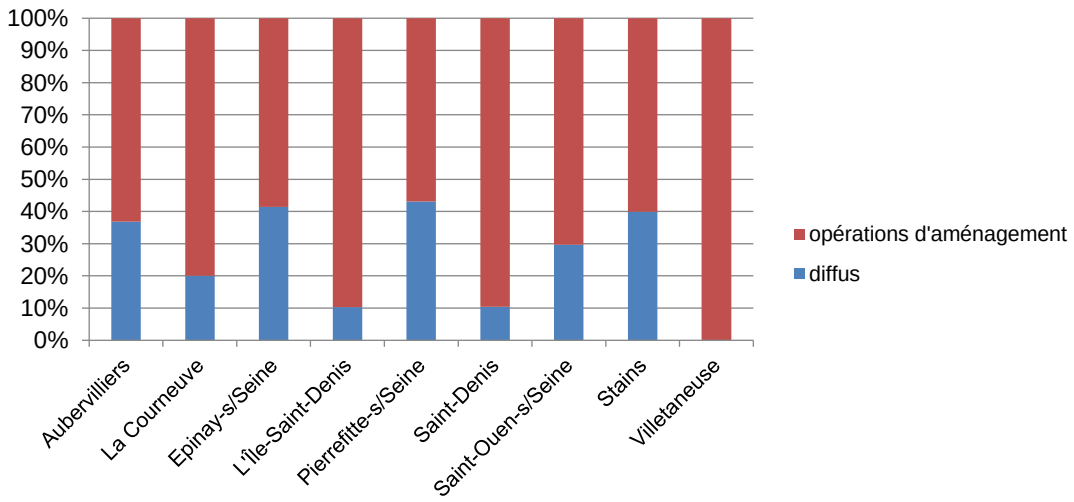
Les estimations prévisionnelles de logement en opérations d'aménagement témoignent d'une forte augmentation des livraisons de BRS (de 4% sur la dernière période à potentiellement 16%). Cette production de logements abordables est complétée par un logement social familial, moins important que sur la dernière période, et où le PLS joue un rôle moins important que le PLUS ou le PLAI (pour les classes plus modestes). On note globalement une augmentation des produits dits « intermédiaires » (BRS compris), de même que de l'habitat spécifique (social et libre).



Programmation prévisionnelle du logement en opérations d'aménagement 2021-2030 (Source : Plaine Commune)

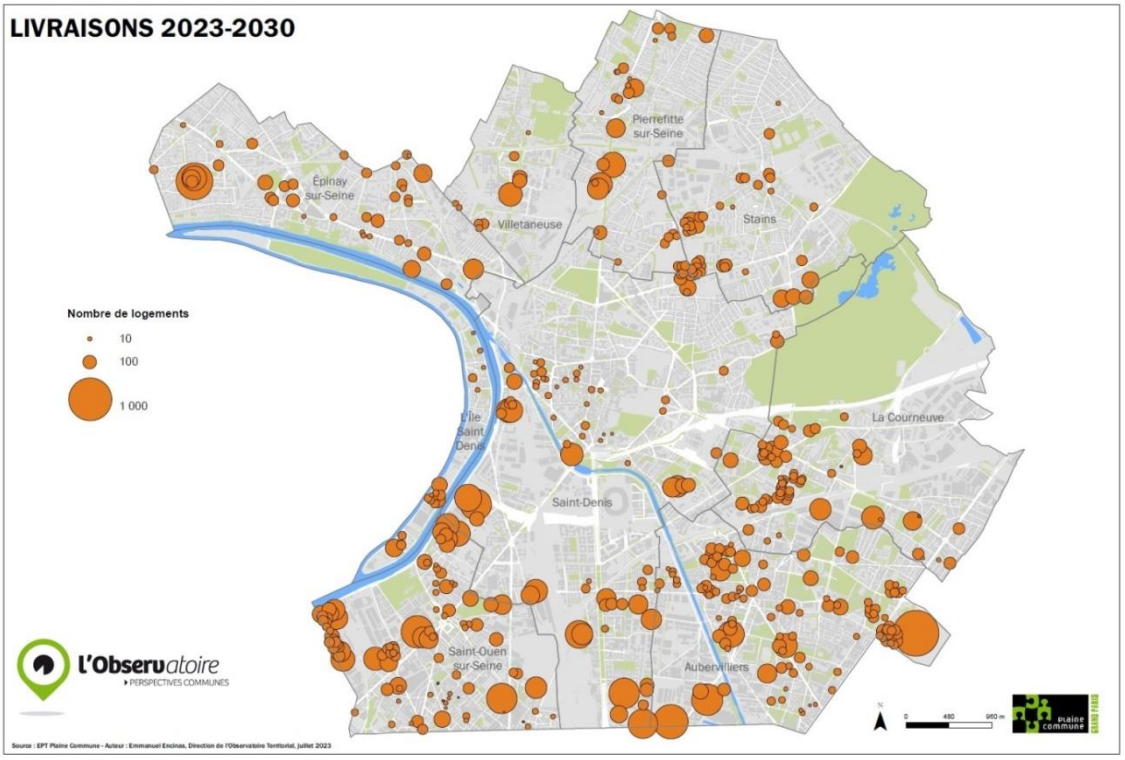
1.2.1.3 Une forte expansion à laquelle contribue le diffus

L'observation des permis de construire accordés et avant-projets en cours d'étude dans le diffus a permis de revoir à la hausse les estimations de construction dans ce secteur. En effet, on estime aujourd'hui à **environ 10 000**, le nombre de logements neufs livrables à horizon 2030 en dehors des opérations d'aménagement sur le territoire. La majorité de ces constructions diffuses sont à prévoir à Aubervilliers (29%), Saint-Ouen-sur-Seine (24%) et Epinay-sur-Seine (13%). En outre, la construction dans le diffus devrait représenter plus **de 40% de la construction neuve dans les communes d'Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine et Stains**.



Part des logements livrables entre 2023 et fin 2030 en opérations d'aménagement et dans le diffus

En connaissance de ces estimations, **près de 39 000 logements neufs au total pourraient être livrés sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune pendant la période 2023-2030** dont 28% en diffus. Le nombre de livraisons par an pourrait approcher des **3 500 logements**, tout en considérant le risque de livraisons tardives survenant entre 2030 et 2033.



Carte des livraisons prévisionnelles de logements neufs entre 2023 et fin 2030

1.2.2 Un territoire engagé dans la rénovation et la réhabilitation de l'existant

Avec des programmes importants de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, le territoire est marqué par des opérations démolitions-reconstruction de logements très marquantes depuis plus de vingt ans. Néanmoins, depuis le début de la politique nationale de rénovation urbaine en 2004, le territoire s'est aussi tourné vers de vastes opérations de réhabilitation (ou « rénovation de l'existant ») du parc d'habitat dégradé et / ou vétuste.

1.2.2.1 D'importantes démolitions-reconstructions liées au PNRU et NPNRU…

Engagée dans une démarche de rénovation urbaine depuis le premier Programme national de Rénovation urbaine (PNRU) lancé en 2004, puis le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) lancé en 2014, Plaine Commune porte l'image d'un territoire « démolisseur ». De **2004 à 2020, entre 3000 et 4000 logements, dont 300 logements privés, ont été démolis dans le cadre du PNRU[41]**. Ces logements détruits ont vocation à être reconstruits sous des formes différentes par le biais de la construction neuve (pour le détail, voir Chapitre III. 2.1.3). Jusqu'à aujourd'hui le territoire de Plaine Commune a connu un fort renouvellement de son parc basé sur ce modèle qui va se prolonger notamment dans le cadre du NPNRU.

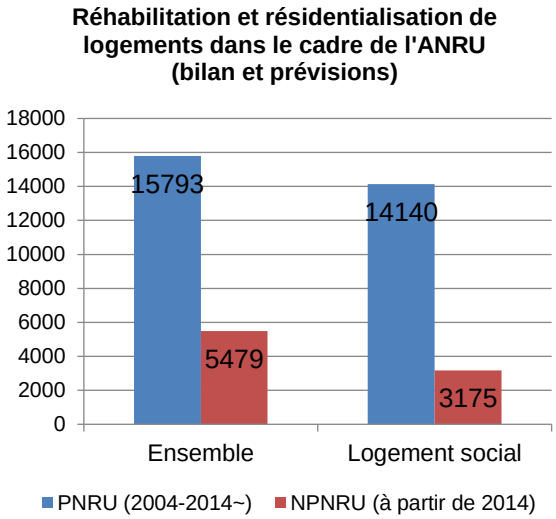
EPT	surface EPT (km²)	m² bâtis actuels (2020)	démolitions 2021-2030 (m² SDP)	ratio (m² démolis/m² existant)
T1 Paris	105	151 160 000	1 211 000	1%
T2 Vallée Sud Grand Paris	47	22 268 000	417 000	2%
T3 Grand Paris Seine Ouest	32	19 679 000	48 000	0,2%
T4 Paris Ouest La Défense	59	42 225 000	756 000	2%
T5 Boucle Nord de Seine	50	24 125 000	167 000	1%
T6 Plaine Commune	**47**	**23 552 000**	**1 531 000**	**7%**
T7 Paris Terres d'Envol	78	18 175 000	1 114 000	6%
T8 Est Ensemble	39	22 510 000	1 163 000	5%
T9 Grand Paris - Grand Est	71	19 500 000	324 000	2%
T10 Paris Est Marne & Bois	56	27 705 000	440 000	2%
T11 Grand Paris Sud Est Avenir	100	18 468 000	140 000	1%
T12 Grand-Orly Seine Bièvre	123	39 889 000	1 730 000	4%

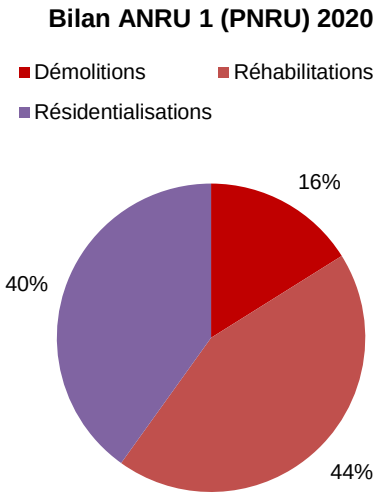
total MGP	moyenne MGP
9 041 000	3%

Estimation des démolitions futures, relativement aux surfaces de plancher bâties actuelles (Source : Projet Urbain de Plaine Commune)

[41] Bilan du PNRU (ANRU 1) achevé en 2020

1.2.2.2 …mais une réhabilitation de l'existant encore plus importante

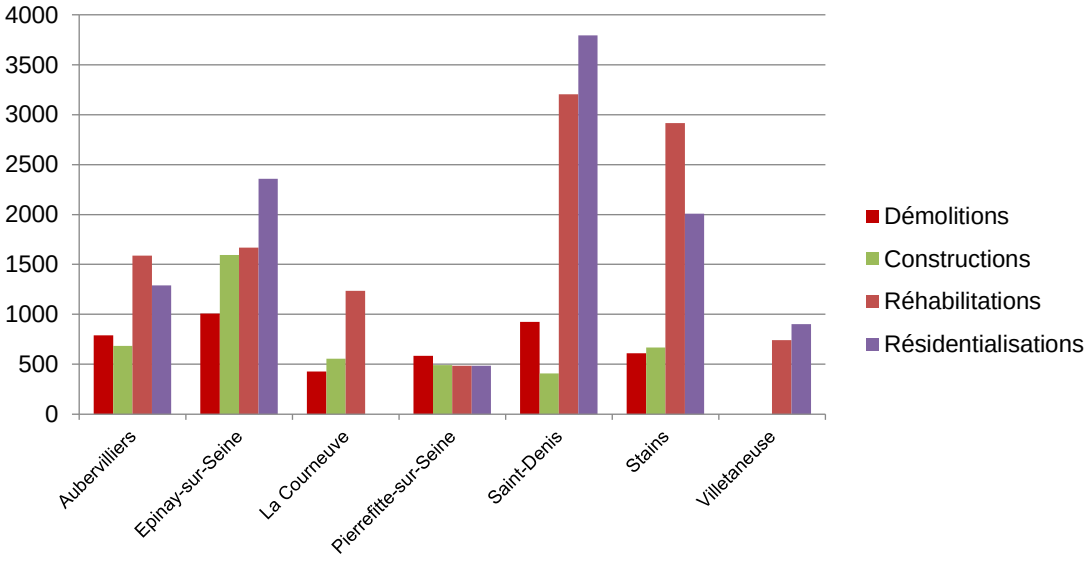




Logements réhabilités et/ou résidentialisés dans le cadre des opérations PNRU (2004-2014~) et 2 (2014-), dans l'ensemble du parc d'habitat et dans le parc social en 2019 (bilan partiel) (Source : Bilan PNRU 2019) / Bilan PNRU en 2020 selon le type d'opération

Néanmoins, en alternative au modèle de la démolition-reconstruction, particulièrement consommateur de ressources, le territoire est aussi engagé, en particulier au travers de ses différentes opérations de rénovation urbaine sur le parc social, dans une importante démarche de rénovation de l'existant.

Les bilans et projection des opérations menées en partenariat avec l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) dans les Quartiers prioritaires Politiques de la Ville (QPV) permettent d'estimer en partie l'ampleur des réhabilitations à la fois dans le secteur social et privé[42]. La démolition ne concerne par la majorité mais seulement 16% de l'ensemble des opérations ANRU. Dans le PNRU, **44% des logements ont été concernés par une réhabilitation** et 40% par des opérations de résidentialisation (qui sont moins massives que la réhabilitation).



Etat d'avancement des démolitions, (re)constructions, réhabilitations et résidentialisation du PNRU en 2020 (bilan pré-achèvement) (Source : Plaine Commune, 2020)

[42] Il est plus difficile de collecter les données relatives aux réhabilitations et résidentialisations dans le diffus privé qui ne font pas l'objet d'un portage public

Dans le cadre des opérations du PNRU, les réhabilitations et l'amélioration de l'existant (sous forme de résidentialisation) ont porté sur près de **80% de logements impactés**[43]), notamment dans le cadre de la rénovation du quartier du Clos Saint-Lazare à Stains et dans le quartier des 4000 Sud à La Courneuve, **où 1 200 logements ont été réhabilités depuis 2004**. Dans le cadre des opérations programmées du NPNRU, autour de 50%[44] des opérations sur les logements seront réalisées en réhabilitation ou résidentialisation de l'existant dans les secteurs d'habitat social mais également sur des copropriétés comme au quartier des Fauvettes-Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine où 380 logements seront réhabilités contre 160 démolis.

1.2.3 Une construction neuve encadrée

Plaine Commune a mis en place différents outils de régulation pour encadrer la production de logements. En 2006, afin mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat, pour le logement libre comme pour le logement social, quelle que soit la taille de l'opération, l'ancienne communauté d'agglomération de Plaine Commune s'est dotée d'une Convention Qualité Constructions Neuves (CQCN), un outil qui permet à l'EPT d'encadrer et orienter la production de logements neufs. Depuis 2013, le Référentiel d'Aménagement Soutenable (RAS) permet de matérialiser les engagements de Plaine Commune dans les opérations d'aménagement concertées.

Conçue comme un outil de dialogue avec les acteurs de la construction publics et privés, l'actuelle CQCN, en vigueur depuis avril 2023 se donne pour ambition d'assurer la production de logements qui, d'une part répondent aux enjeux environnementaux, et de l'autre sont financièrement accessibles et adaptés en taille et en confort aux besoins des habitants du territoire.

La **Charte Qualité Construction Neuve (CQCN)** est une charte approuvée par Plaine Commune en avril 2023 et signée par les promoteurs immobiliers. Ces derniers s'engagent à construire des immeubles d'habitat et des logements :

- au confort et à la qualité d'usage optimaux : en préconisant des tailles de logements adaptées aux besoins des habitants
- aux hautes performances thermiques : en demandant des dispositifs d'isolations maximisant le confort d'hiver comme d'été
- à l'impact environnemental faible dans leur phase de construction comme d'utilisation : en privilégiant l'usage de matériaux durables et de qualité, ainsi que le réemploi de matériaux.
- favorisant les parcours résidentiels ascendants sur le territoire : en plafonnant les prix de sortie des opérations en accession comme en logement social.

La dynamique de construction à Plaine Commune est ainsi l'objet d'un encadrement important, basé sur un principe de coopération et d'engagement mutuel avec les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier. Avec les instruments cités, la forte dynamique bâtisseuse est mise à profit de la réalisation d'objectifs d'équité dans l'accès à des logements adaptés, de promotion de parcours résidentiels ascendants, de construction durable.

[43] Ratio calculé par le rapport entre logement réhabilités ou résidentialisés d'une part, et logements démolis de l'autre.

[44] Ce chiffre approximatif prend en compte la marge d'erreur liés à des arbitrages entre démolition-reconstruction et réhabilitation qui n'étaient encore ni quantifiés ni même parfois arrêtés dans le bilan de 2019.

1.3 Un marché immobilier dynamique, partiellement maîtrisé par Plaine Commune

> Un logement est considéré comme **neuf** lorsqu'il :
>
> - a moins de 5 ans
> - n'a jamais été habité ni loué par son propriétaire

Données clefs :

En 2022,

A **Saint-Ouen-sur-Seine,**

un **appartement ancien** coûte en moyenne **4 290 €/m²** (**+42%** depuis 2017)

Et un **appartement neuf** : **5 400 €/m²** (**+34%** depuis 2017)

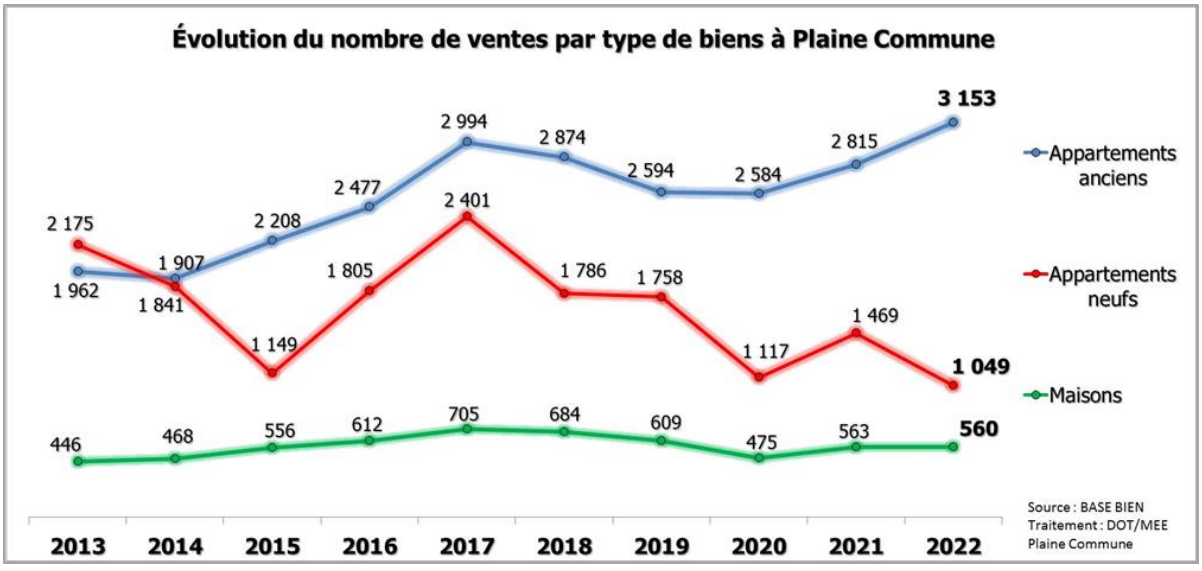
Dans le **reste de Plaine Commune** :

un **appartement ancien** coûte en moyenne **3 608 €/m²** (**+37%** depuis 2017)

Et un **appartement neuf** : **4 507 €/m²** (**+13%** depuis 2017)

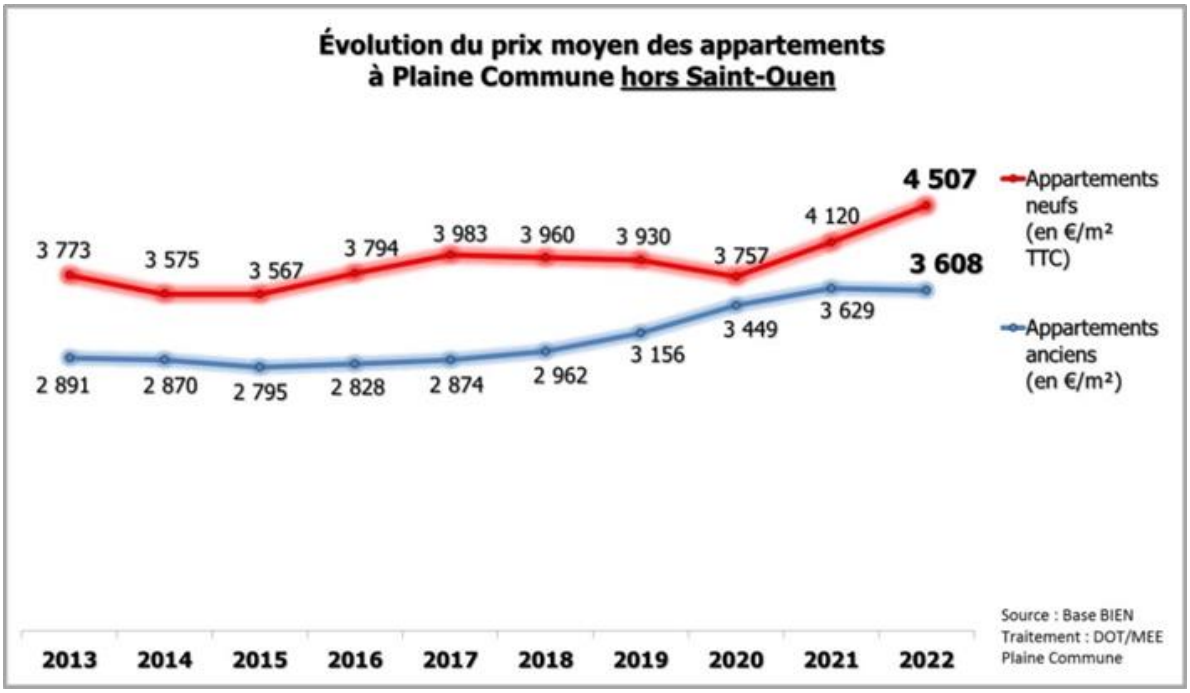
Plus de 30% d'acquéreurs ouvriers et employés en 2013, contre moins de 20% en 2022

1.3.1 Un marché immobilier globalement attractif et aux prix croissants



Evolution du nombre de ventes par type de bien à Plaine Commune entre 2013 et 2022 (Source : base BIEN)

Tout en demeurant un marché accessible en moyenne comparé à Paris et à la petite couronne notamment, le marché de l'immobilier ancien à Plaine Commune a connu une importante prise de valeur dans les cinq dernières années. Il est principalement tiré par les communes du sud en particulier Saint-Ouen-sur-Seine, dont les prix distordent la moyenne territoriale. Le marché des appartements neufs tombe sous le coup **d'un report du neuf vers l'ancien** entre 2017 et 2020, matérialisé dans la courbe des volumes de ventes. Ce marché est particulièrement valorisé dans le sud du territoire. En comparaison, le marché des maisons individuelles suit une évolution sans grands changements depuis 10 ans.



Evolution du prix moyen des appartements anciens et neufs à Plaine Commune (Saint-Ouen-sur-seine exclus) entre 2013 et 2022 (Source : Base BIEN)

Les appartements neufs conservent des prix plus élevés que l'ancien. En 2020, suivant la crise immobilière due à l'épidémie de Covid-19, le marché du neuf repart dans l'ensemble de Plaine Commune avec presque 1 000 € d'augmentation du prix au m², tandis que les prix de l'ancien restent stables.

1.3.1.1 Une croissance soutenue du marché de l'ancien dans l'ensemble du territoire

	Prix moyen des appartements anciens/m² en 2022	Evolution du prix moyen des appartements anciens (2017-2022) (en %)
Seine-Saint-Denis	3 160 €	+26,3
Plaine Commune*	**4 290 €***	**+37***
Petite couronne	5 570 €	+12,1
Paris 19e-18e	9 285 €	+23,8

Prix de l'immobilier ancien et son évolution sur cinq ans à Plaine Commune (*Saint-Ouen-sur-Seine inclus) et dans les territoires voisins (Source : Base BIEN)

Le prix de l'ancien à Plaine Commune demeure bien en deçà de celui du neuf ainsi que du marché de l'ancien du nord-est parisien et de la banlieue proche. Le marché de l'ancien à Plaine Commune a **pris plus rapidement de la valeur que tous les territoires de comparaison**. Ainsi, bien que ce marché demeure plus attractif que Paris, ses prix se rapprochent de la moyenne de la petite couronne et distancent de plus en plus le marché de Seine-Saint-Denis. Avec 3 153 appartements anciens vendus à Plaine Commune en 2022, on **a atteint le chiffre le plus haut jamais constaté depuis la création de l'intercommunalité en 2000**.

	Prix moyen des appartements anciens/m² (2022)	Evolution du prix moyen des appartements anciens (2017-2022) (en %)
Villetaneuse	2 420 €	+8,5
Pierrefitte-s/Seine	2 510 €	+11,1
Epinay-s/Seine	2 600 €	+14,5
Stains	2 840 €	+24,6
La Courneuve	3 010 €	+24,4
L'Île-Saint-Denis	3 710 €	+27,9
Saint-Denis	4 190 €	+30,9
Aubervilliers	4 240 €	+35,5
Plaine Commune	4 290 €	+37
Saint-Ouen-s/Seine	6 640 €	+42,2

Prix de l'immobilier ancien et son évolution sur cinq ans à Plaine Commune (*Saint-Ouen-sur-Seine inclus) et dans les communes (Source : Base BIEN)

La forte attractivité de Saint-Ouen-sur-Seine, qui a tendance à tirer vers le haut la moyenne territoriale (**37% d'augmentation contre 26% si l'on exclut Saint-Ouen**), cache un marché hétérogène où les prix évoluent largement plus rapidement au sud qu'au nord. Le **rapport va facilement du simple au double** entre les communes du nord et celles du sud, mettant en valeur une rupture entre deux marchés parallèles.

Dans le nord du territoire, les prix de l'immobilier tombent souvent sous les 3 000 €/m² soit sous la moyenne départementale et connaissent une **croissance aussi faible que la moyenne de la petite couronne. Villetaneuse connaît les prix les moins élevés ainsi que l'évolution la plus faible**. Dans le sud du territoire, au contraire, les prix s'envolent sur les cinq dernières années, et non seulement à Saint-Ouen-sur-Seine, mais également à Aubervilliers et Saint-Denis.

1.3.1.2 Un marché du neuf en perte de vitesse

Le prix moyen y est de **4 500€ / m² en moyenne** (sans compter Saint-Ouen-sur-Seine). Il est donc 200€ plus élevé qu'en Seine-Saint-Denis en excluant Saint-Ouen-sur-Seine et de plus de 100 € plus élevé en comptant les prix audoniens. La différence du prix moyen entre communes suit des tendances semblables à l'ancien : les communes du nord comme Stains sont les moins chères, alors que Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers sont les plus chères. Les prix du neuf sont en moyenne de 1000 € plus élevés que dans l'ancien, excepté à Saint-Denis où les deux se chevauchent. Les ventes sont **en baisse depuis 2017**, malgré un sursaut imputable à la reprise du marché immobilier après la première vague pandémique de 2020. Il s'agit du chiffre le plus bas pour le territoire depuis 2004, dû en grande partie à une forte baisse des ventes à Saint-Denis.

Néanmoins, les prix du neuf continuent à croître plus fortement qu'en moyenne en petite couronne, **entre 2020 et 2022, le neuf a enregistré une croissance de 20%.** Les communes connaissent des dynamiques très différentes. D'une part, les hausses dans le neuf sont marquées à Saint-Ouen-sur-Seine, mais aussi à Pierrefitte-sur-Seine ainsi qu'à La Courneuve. A Saint-Denis, le prix du neuf augmente très peu et bien moins que l'ancien (où ce dernier est plus attractif pour les acquéreurs[45]). Dans plusieurs communes les prix du neuf stagnent voire chutent comme à Epinay-sur-Seine (-12% depuis 2017).

[45] Voir Chapitre 2.3.2 ci-après

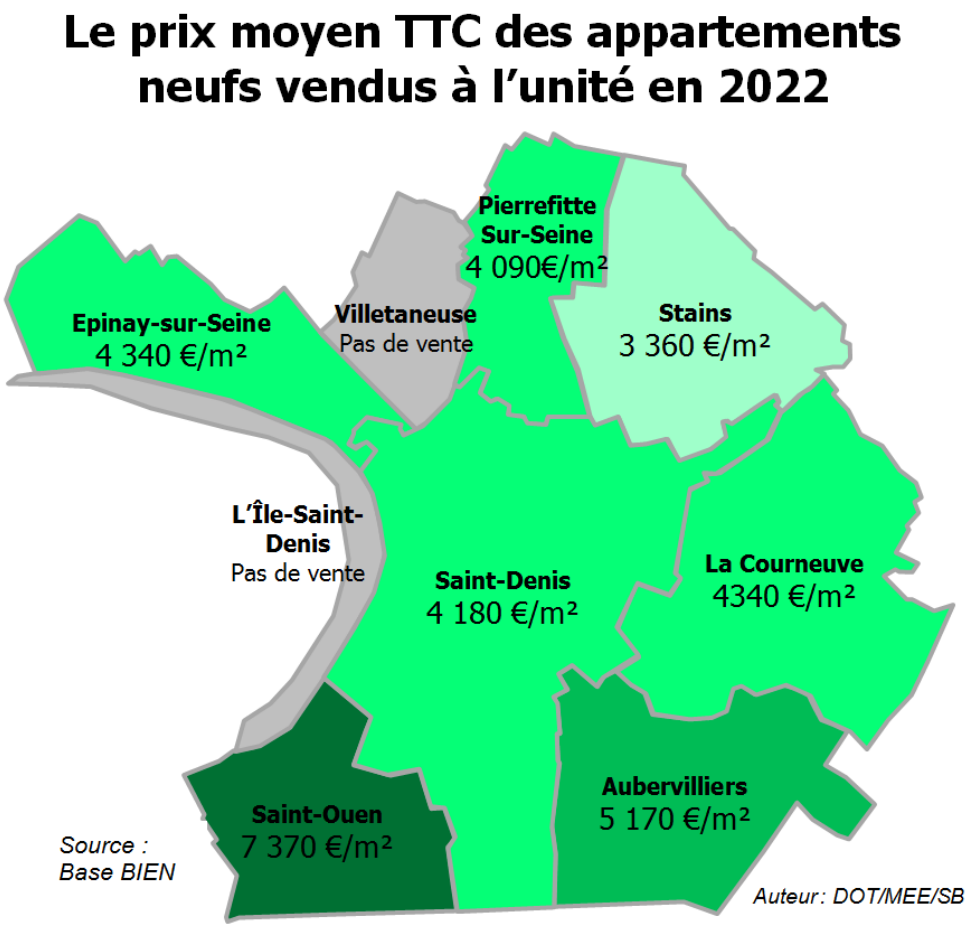
	Prix moyen des appartements neufs/m² (2022)	Evolution du prix moyen des appartements neufs (2017-2022) (en %)
Stains	3 360 €	9
Pierrefitte-s/Seine	4 090 €	22,3
Saint-Denis	4 180 €	5,2
Seine-Saint-Denis	4 270 €	-3,8
La Courneuve	4 340 €	26,2
Epinay-s/Seine	4 340 €	-12,4
Aubervilliers	5 170 €	13,8
Plaine Commune	**5 400 €**	**12,7**
Saint-Ouen-s/Seine	7 370 €	34,2
L'Île-Saint-Denis		
Villetaneuse		

Prix de l'immobilier neuf et son évolution sur cinq ans à Plaine Commune (*Saint-Ouen-sur-Seine inclus), dans les villes et en Seine-Saint-Denis[46] (Source : Base BIEN)

En somme, le marché de l'ancien est plus dynamique que le neuf à Plaine Commune et **profite d'un report du neuf sur l'ancien de la part de certains acquéreurs**. Mis-à-part à Pierrefitte-sur-Seine, les prix de l'ancien ont augmenté bien plus vite dans les cinq dernières années que dans le neuf.

Néanmoins, Plaine Commune propose toujours des prix plus attractifs que l'ancien à Paris intra-muros. La hausse continue des prix sur presque tout le territoire, et dépassant la moyenne de la petite couronne, témoigne de cette attractivité pour les investisseurs. Ces évolutions posent ainsi question sur la sociologie et la provenance des acheteurs de biens immobiliers et pourraient peser sur l'accès à la propriété des habitants d'un territoire à caractère populaire.

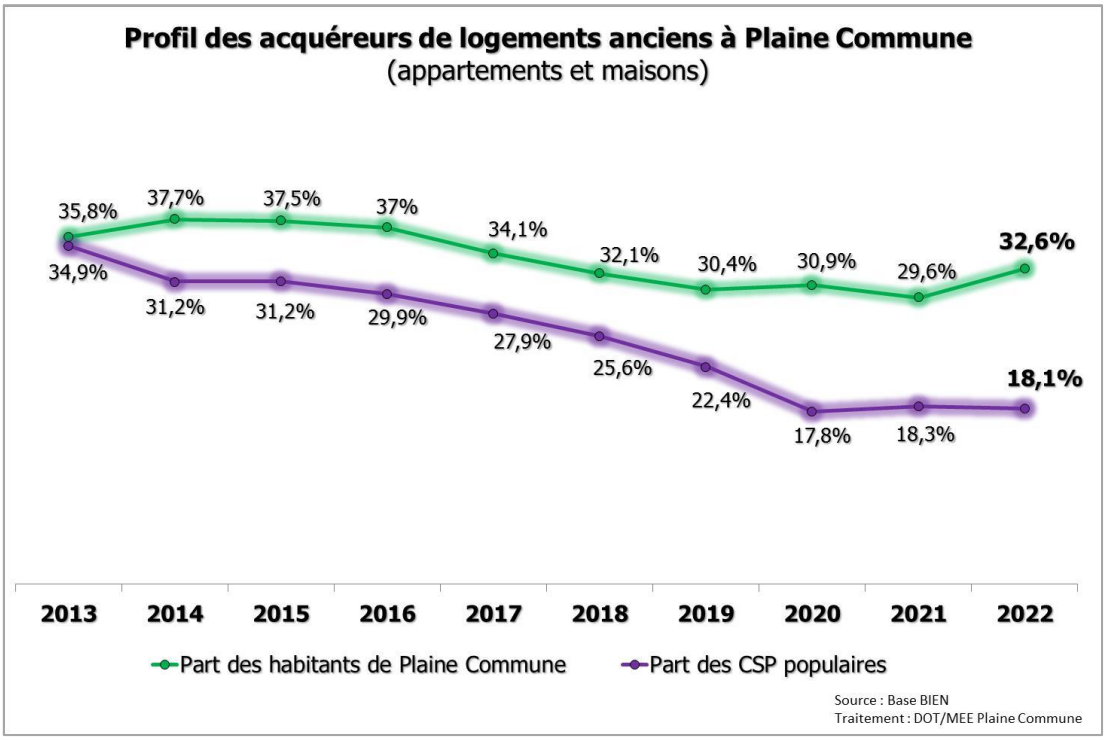
[46] Le volume de vente de neuf à Villetaneuse et l'Île-Saint-Denis en 2022 étant trop faible, les chiffres ne sont pas disponibles pour ces communes.

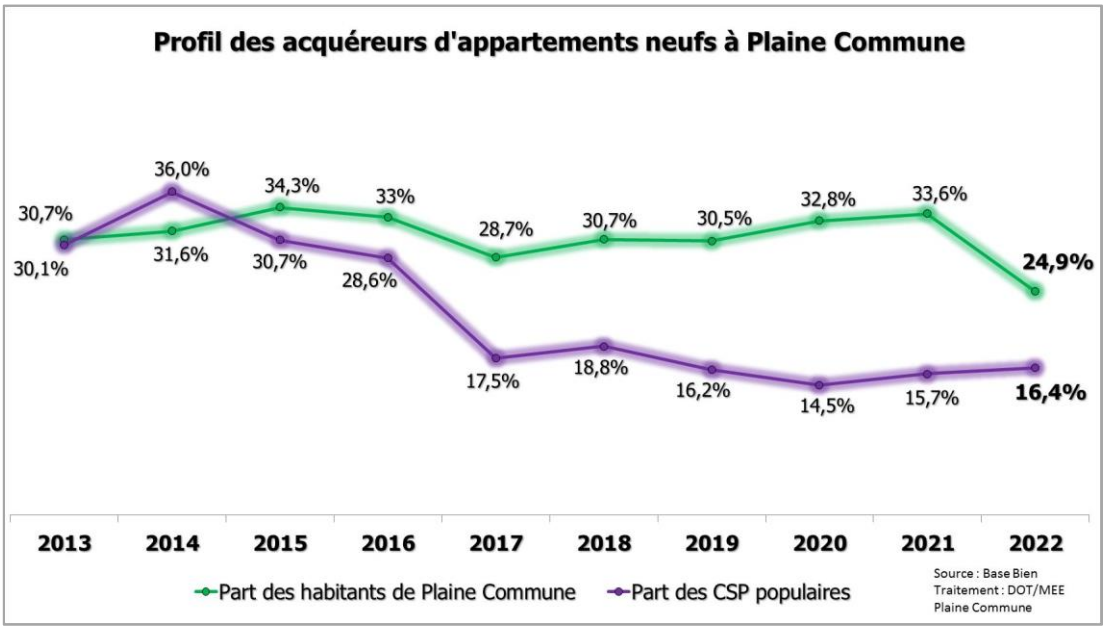


Prix moyen dans le neuf en 2022 (Source : Base BIEN, 2022)

1.3.2 Un accès à la propriété de plus en plus restreint chez les classes populaires

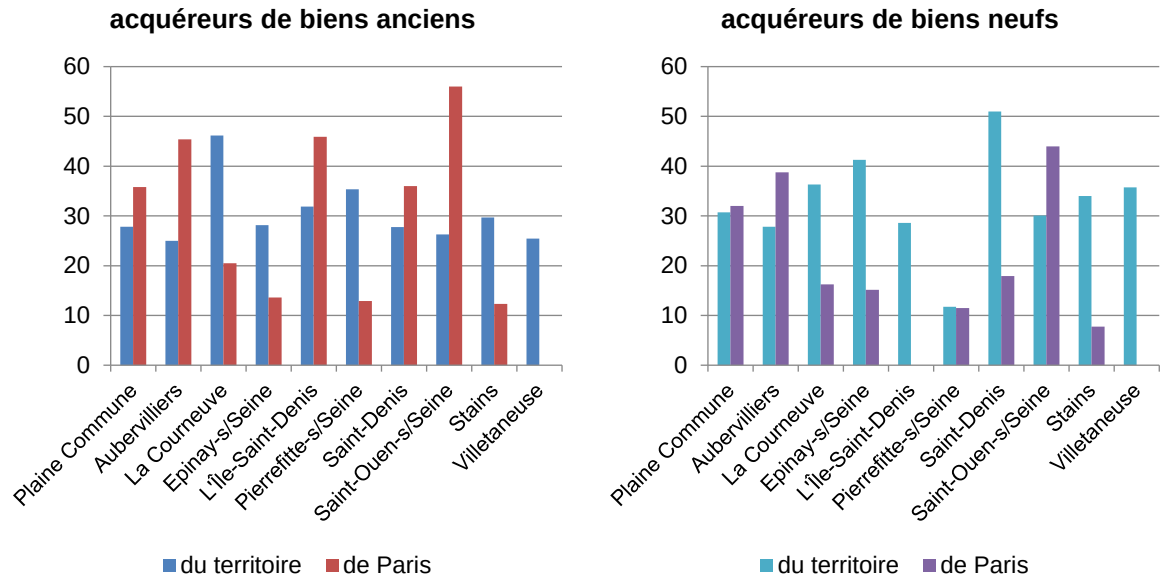
Le profil des acquéreurs de biens immobiliers à Plaine Commune est en pleine mutation depuis le milieu des années 2010. Les ouvriers et employés pèsent de moins en moins dans le marché immobilier (voir II. 2.2.1) alors que les habitants du territoire constituent toujours un part stable des acquéreurs dans le temps.





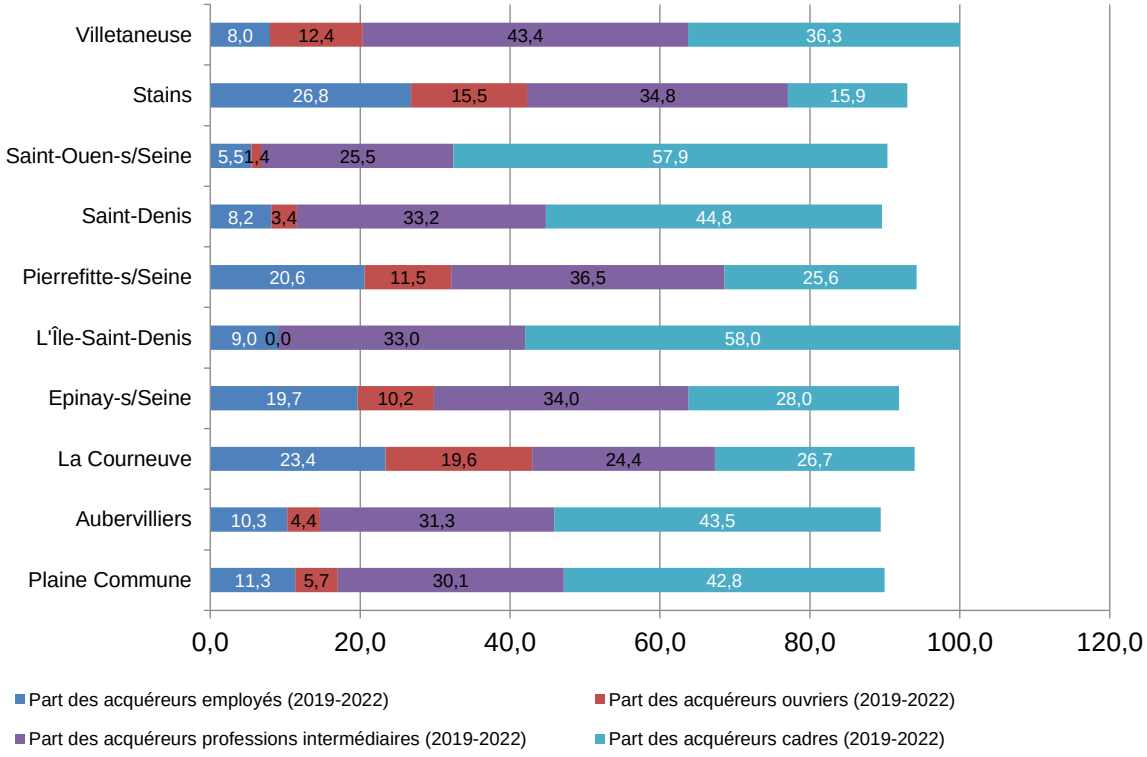
Profil des acquéreurs de biens immobiliers à Plaine Commune depuis 2013 : la part des habitants du territoire et des PCS populaires (Source : Base BIEN)

En moyenne entre 2019 et 2022, les habitants du territoire représentaient 31% des acquéreurs de biens neuf et 28% pour les biens anciens. Néanmoins, année par année, cette part a chuté dans le neuf de 2021 à 2022, alors que les prix du neuf augmentaient de 20% (voir sous-chapitre précédent). En parallèle, les acquéreurs parisiens ont dépassé ceux du territoire : **32% entre 2019 et 2022 contre 27% entre 2010 et 2015.**



Répartition moyenne des acquéreurs parisiens et du territoire, dans l'ancien (à gauche) et dans le neuf (à droite) par commune entre 2019 et 2022 (Source : base BIEN)

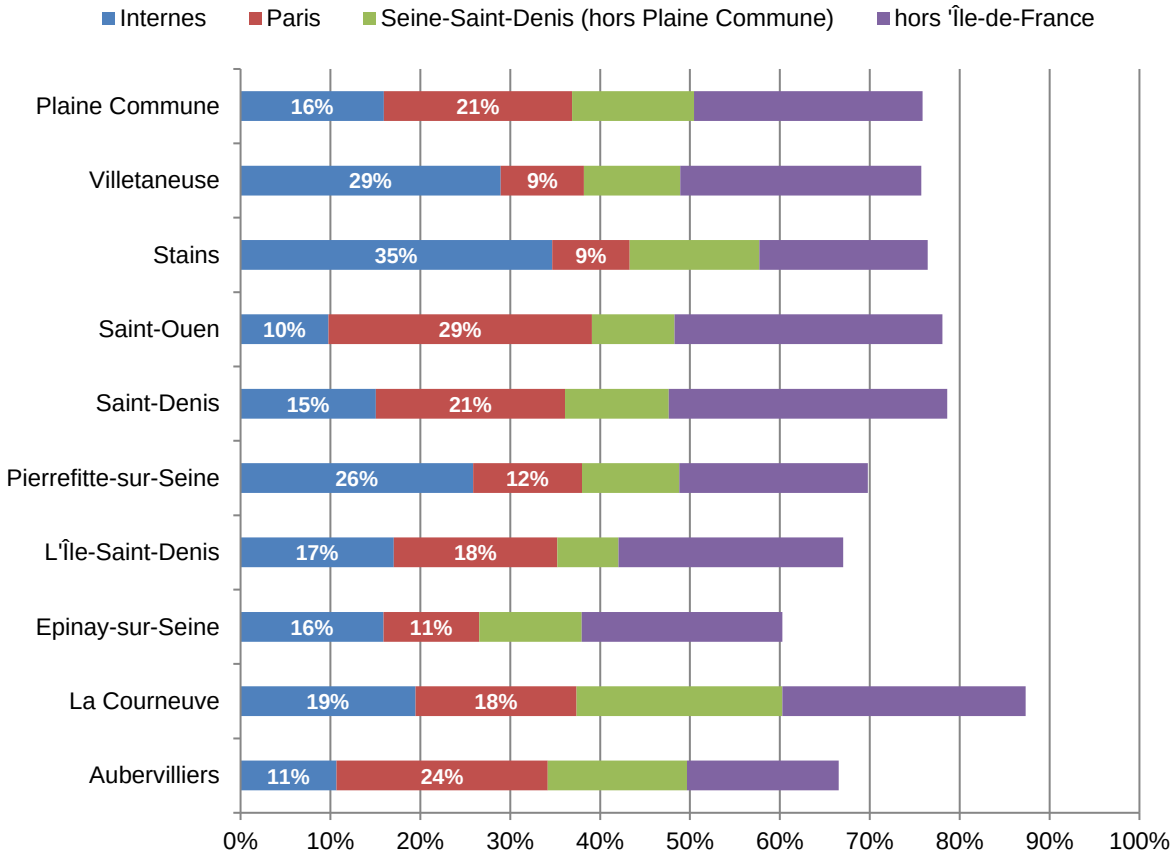
Les acquéreurs parisiens ont plutôt tendance à se tourner vers l'ancien alors que les habitants du territoire privilégient le neuf. A L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis, les acquéreurs parisiens sont bien plus présents dans l'ancien que le neuf. A l'inverse, les acquéreurs du territoire sont dans le neuf au nord et à Saint-Denis, mais également dans l'ancien à Pierrefitte-sur-Seine et La Courneuve.



Répartition en pourcentages des acquéreurs dans le neuf et l'ancien confondus par commune en moyenne entre 2019 et 2022 (Source : Base BIEN)

Les PCS dites « modestes » (ouvriers et employés) sont, quant à elles, en forte diminution dans la part des acquéreurs depuis 2010 : elles représentaient alors **30% des acquéreurs dans le neuf et 35% dans l'ancien, contre aujourd'hui 16% et 18%**. Cette baisse de moitié est concomitante a une

forte augmentation des PCS dites « aisées » (professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures) (voir Chapitre I.2.2.1)



Migrations entrantes en fonction de la provenance (Plaine Commune, Paris, Seine-Saint-Denis, régions françaises hors de l'Île-de-France, source : INSEE)

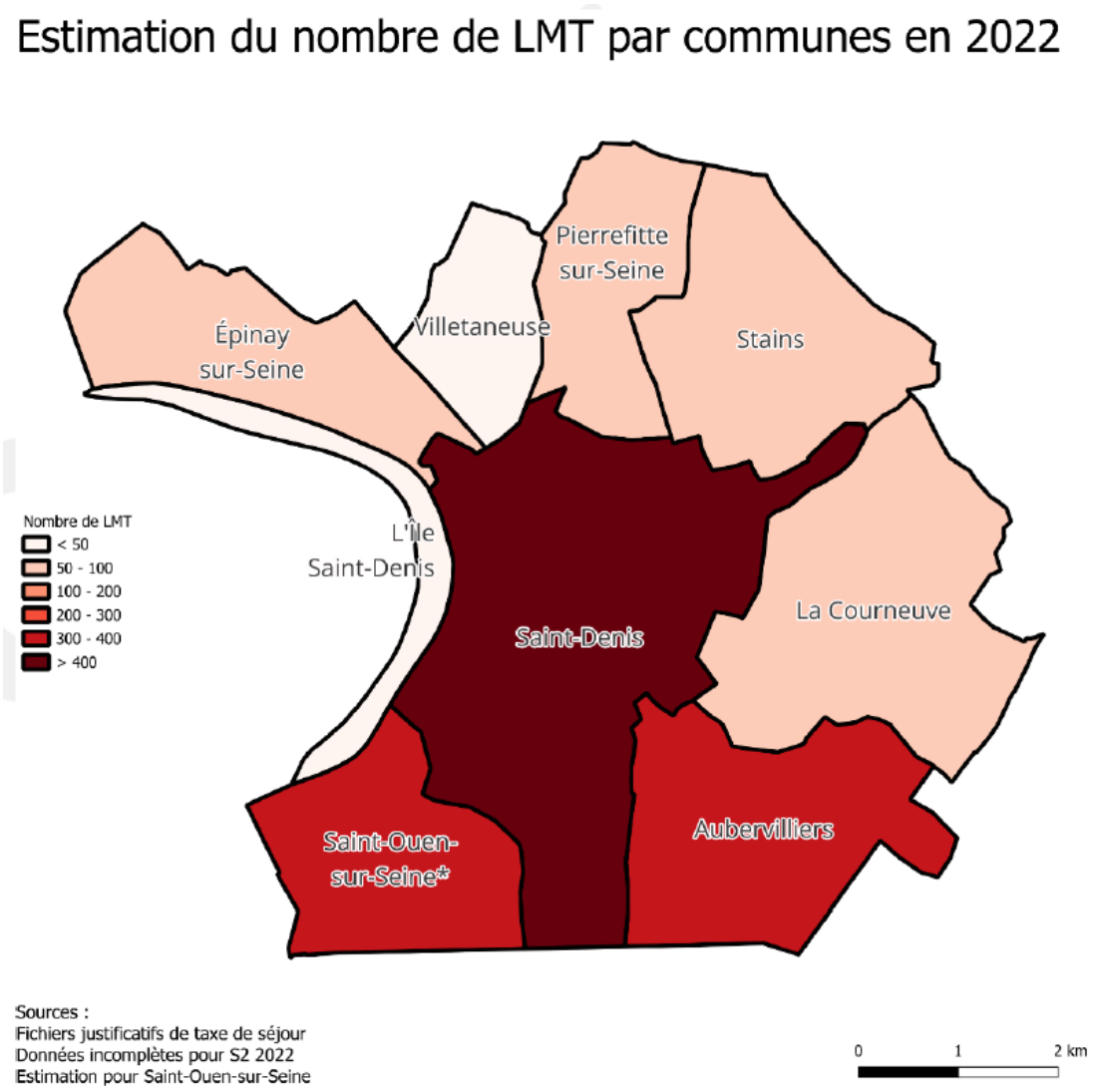
Ainsi, les **PCS dites « populaires » et les habitants du territoire** se concentrant progressivement sur les communes du nord et de l'est à la fois sur le neuf et un immobilier ancien encore marqué par de l'habitat dégradé (voir chapitre II. 2.2). **Les acquéreurs parisiens,** d'une part, et les **classes sociales dite « aisées » de l'autre, deviennent majoritaires** parmi les acquéreurs, en particulier dans le cône sud-ouest du territoire où ils représentent un peu moins du quart des migrations entrantes.

La gentrification se manifeste par une hausse **des prix de l'immobilier dans les quartiers populaires** où elle intervient, cette hausse est vérifiée dans le sud du territoire. La hausse des prix de l'immobilier, et par conséquent des loyers, dissuadent les catégories sociales aux revenus plus modestes d'acquérir des logements privés qui conservent un caractère social *de fait* sur le territoire (voir Chapitre III. 2.2.1). Le nord du territoire (notamment Stains ou Pierrefitte-sur-Seine) pourrait être l'objet d'un report des acquéreurs de ces classes modestes et habitants du sud du territoire, ne pouvant accéder au marché du sud du territoire. L'importance des migrations internes dans ces communes pourrait ainsi révéler les conséquences d'un marché immobilier et locatif devenus inaccessibles pour les catégories modestes, dont une partie parvient à accéder à la propriété, mais dont une autre pourrait être contrainte de se rabattre vers un parc locatif privé, souvent dégradé.

Un nouvel enjeu : les meublés de tourisme

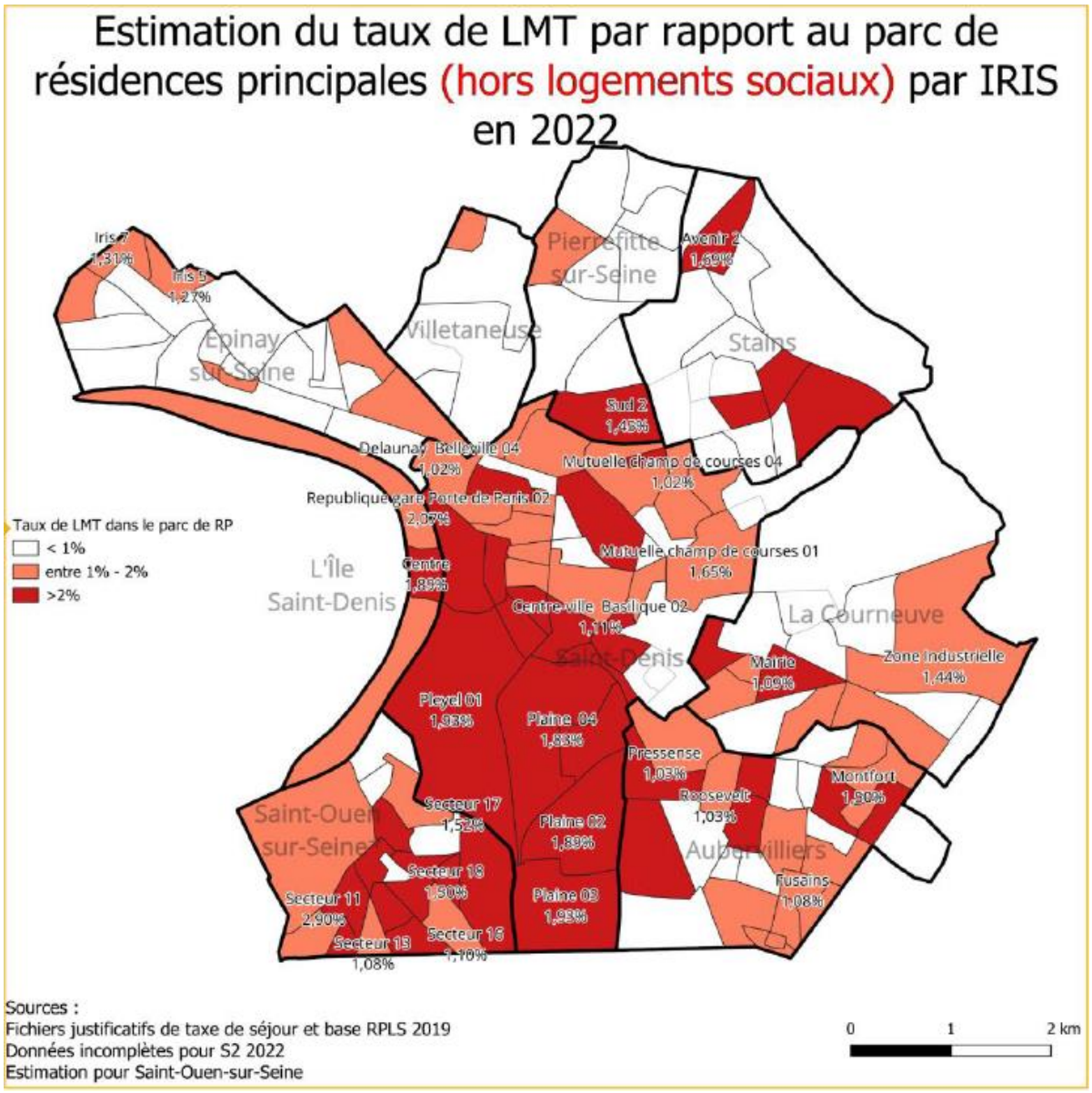
La location des meublés de tourisme s'est développée très rapidement dans la Métropole du Grand Paris depuis le milieu des années 2010. Fondée sur des plateformes de location de courte-durée entre particuliers, elle procure aux loueurs particuliers un complément de revenus et permet dans certaines périodes d'affluence touristique de compléter l'offre hôtelière. Cependant, des situations de location de meublés touristiques régulières voire permanentes se développent, entraînant un retrait des logements du marché locatif traditionnel.

Ce phénomène se développe dans le parc résidentiel et dans certains cas, des habitations sont mises à la location de courte durée à maintes reprises, si bien que le logement perd son usage d'habitation pour un usage plus proche de la nuitée hôtelière. Un des effets pervers de ce phénomène est donc de **retirer des logements du marché immobilier privé** avec pour conséquence de diminuer le parc d'habitat, de provoquer une augmentation des prix de l'immobilier privés, en plus d'exposer les riverains et le voisinage à des nuisances attribuées aux séjours touristiques du courte-durée. 68% des séjours en meublés touristique durent moins de 4 jours et 95% durent moins de 8 jours.



Nombre de meublés touristiques par commune en 2022 (Source : Plaine Commune / Touriz, 2023)

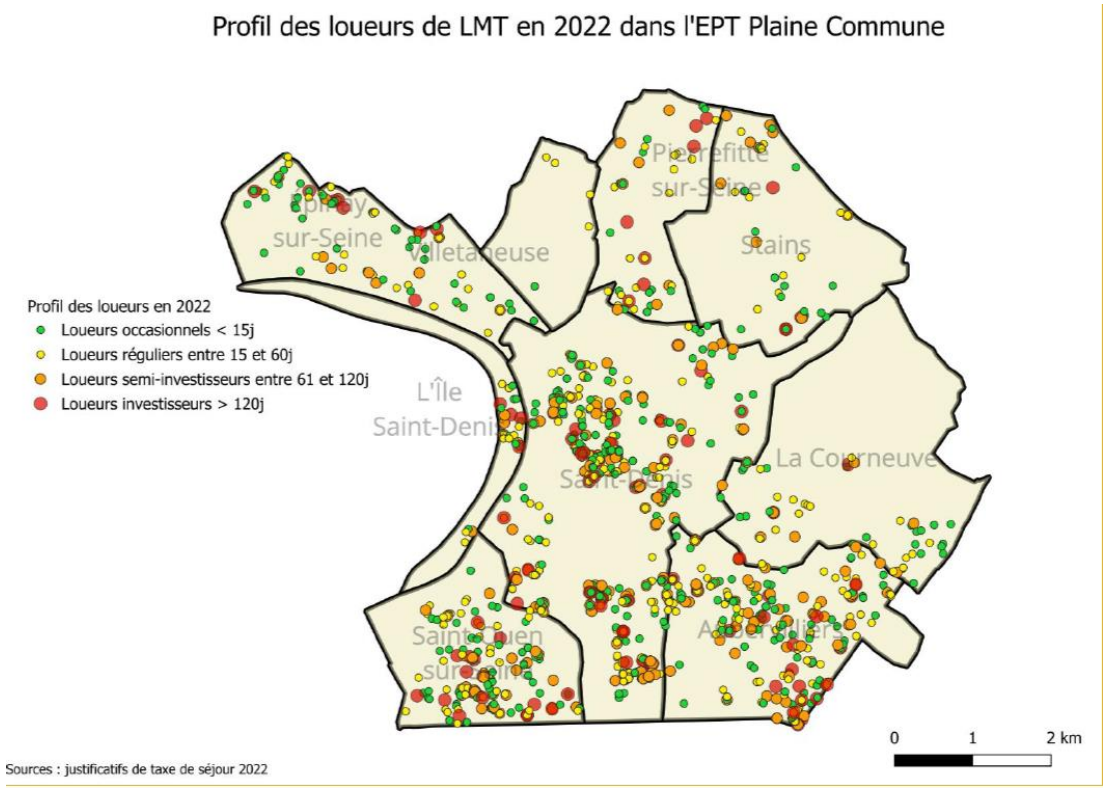
Après une chute due à la crise du Covid-19 entre 2019 et 2021, la location de meublés touristiques augmente de nouveau. On estime le nombre de meublés touristiques à environ **1 300 en 2023** dont 75% sont situés dans les communes de Saint-Denis, Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine. Seuls une vingtaine de ces meublés sont classés comme tels, soit à peine 1,6% du nombre total de locations (estimé pour Saint-Ouen-sur-Seine).



Localisation des locations de meublés de tourisme par commune et par IRIS en 2022 (Source : Plaine Commune / Touriz, 2023)

Certains quartiers sont particulièrement concernés par ce phénomène, en particulier **la Plaine-Saint-Denis et les centres-villes des cinq communes au sud du territoire** (Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-seine, Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis) où les meublés touristiques constituent plus de 2% du parc des résidences principales. Certains quartiers des villes du nord se démarquent également comme le Petite-Pierrefitte (sur de la ville éponyme) et le sud-ouest de Stains, à proximité du parc Georges-Valbon. Villetaneuse est cependant quasiment exempte de tels développements.

Les loueurs répondent à des profils variés et bien qu'une grande part soient des loueurs occasionnels ou réguliers (moins de 60 jours de location par an), mettant en location tout ou partie de leur résidence principale, d'autres sont identifiés comme des semi-investisseurs et investisseurs, ces derniers mettant en location leur meublé de tourisme au moins 120 jours par an, soit plus du tiers de l'année. Ces profils se retrouvent principalement dans les centres-villes mentionnés plus hauts (sauf la Courneuve) et à la Plaine-Saint-Denis, mais également aux franges nord du territoire à Epinay-sur-Seine et Pierrefitte-sur-Seine.



Profils des loueurs selon leur localisation en 2022 (Source : Plaine Commune / Touriz)

Enfin, la demande locative de meublés de tourisme est particulièrement corrélée à deux types de tourismes : celui lié à la ville de Paris, dont Plaine Commune constitue un marché de report, et celui lié aux événements ayant lieu dans les équipements métropolitains du territoire tels que les matchs et concerts au Stade de France.

1.3.3 Une politique de maintien d'un parc de logements abordables

Plaine Commune affirme dans son document PLH 2022-2027 sa volonté de **construire une ville équilibrée** et de **favoriser les parcours résidentiels ascendants sur le territoire**. Depuis 2006, une Charte Qualité Construction Neuve signée par les promoteurs définit des exigences 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.

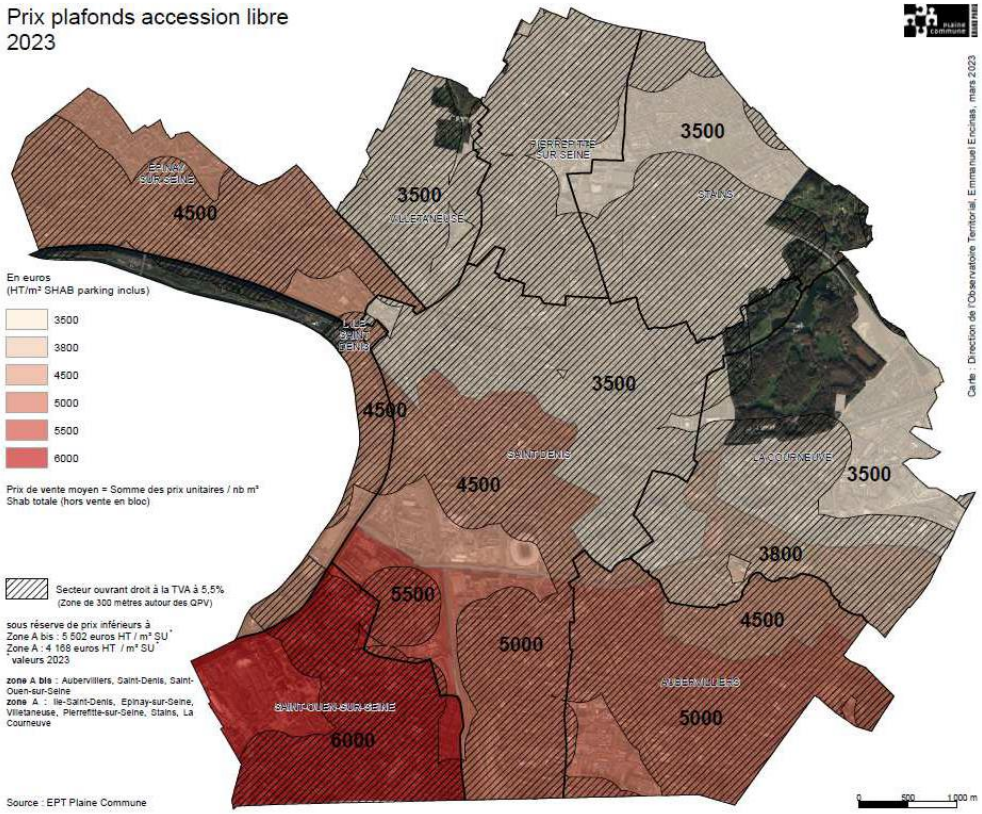
La politique du territoire porte sur une production de logement comprenant **entre 45% et 60% de logements abordables déclinés par** :

- 25% de logements sociaux (portés à 30% dans les opérations d'aménagement) par la réhabilitation et la construction neuve,
- 20% en accession sociale (portés à 30% dans les opérations d'aménagement), notamment avec le dispositif de **Bail Réel Solidaire (BRS)**[47]. Les dispositifs d'accession sociale permettent de favoriser l'accession à la propriété pour les différents ménages du territoire. Les opérations BRS sont portées par l'Office Foncier Solidaire (OFS) de Plaine Commune.

La Politique Locale de l'Habitat 2022-2027 décline les différentes orientations stratégiques dans un plan d'actions et trouvent une application via la nouvelle Charte Qualité Constructions Neuves approuvée en Conseil de Territoire en avril 2023. En plus d'encadrer la qualité du logement, celle-ci

[47] Le Bail Réel Solidaire est un dispositif dans lequel un propriétaire achète son logement sans payer le prix du foncier qui est supporté par la collectivité ou par un établissement public (ici un Office Foncier Solidaire ou OFS), auquel l'accédant doit redevance à vie correspondant peu ou prou au coût du foncier étalé dans le temps.

plafonne **prix de vente hors taxe des logements construits** pour l'accession à la propriété**. Ce plafonnement intervient par zones**.



Prix plafond en accession libre prescrits par la Charte Qualité Constructions Neuves de 2023

De plus, depuis le 1er juin 2021, à Plaine Commune, les loyers locatifs sont soumis à un encadrement, conformément aux dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Les seuils sont calculés sur la base des médianes observées par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne tenant compte de la typologie du logement (maison ou appartement et nombre de pièces), de son époque de construction, de son ameublement ou non ainsi que de sa localisation sur le territoire. Néanmoins, en 2022, 40% des prix de location dépassaient le plafond autorisé, motivant l'ambition de « créer les conditions de réussite de l'encadrement des loyers » affirmée dans le document PLH 2022-2027.

	Appartements vides							
	T1 **d'avant 1946**		T1 **entre 1946 et 1970**		T1 **entre 1971 et 1990**		T1 **après 1990**	
	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré
Saint-Ouen-sur-Seine	**16,2**	**27,7**	**12,7**	**21,7**	**14**	**24**	**14,8**	**25,4**
Saint-Denis (partie) / L'Île-Saint-Denis	**14,3**	**24,5**	**13,9**	**23,9**	**13,1**	**22,4**	**12,9**	**22,1**
Stains	**13**	**22,2**	**12,4**	**21,2**	**12**	**20,5**	**13,8**	**23,6**
	Maisons vides							
	T3 **d'avant 1946**		T3 **entre 1946 et 1970**		T3 **entre 1971 et 1990**		T3 **après 1990**	
	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré	Loyer de référence minoré	Loyer de référence majoré
Saint-Ouen-sur-Seine	**11,1**	**19,1**	**8,5**	**14,5**	**9,9**	**17**	**10,8**	**18,5**
Saint-Denis (partie) / L'Île-Saint-Denis	**11,1**	**19**	**9,6**	**16,4**	**9,5**	**16,3**	**11,1**	**19**
Stains	**9,6**	**16,4**	**8,7**	**14,9**	**9,2**	**15,8**	**10,3**	**17,6**

Encadrement des loyers (au m²) pour des appartements vides d'une pièce et des maisons vides de 3 pièces, selon la date de construction et dans trois zones différentes (Source : fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Plaine Commune, Préfecture d'Île-de-France, 2023)

2 LES DIFFERENTS PARCS D'HABITAT

2.1 Un parc d'habitat social structurant mais fragile

Données clefs :

80 000 logements sociaux : soit 48% de logements sociaux (loi SRU)

36 000 demandeurs de logement social en 2020 : 10 demandeurs pour 1 logement social

La **moitié** des demandeurs de logement social attendent 2 ans et 9 mois pour l'attribution d'un logement social en 2020

Dans le cadre des opérations de rénovation urbaine (2004-2019) :

14 000 (~) logements sociaux réhabilités ou résidentialisés

3 000 (~) logements sociaux démolis et créés[48]

24 quartiers PNRU, 14 quartiers NPNRU : soit environ 290 000 habitants concernés[49]

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) : loi adoptée en l'an 2000 disposant l'obligation de compter 20% de logements sociaux minimum pour les communes importantes (de plus de 1 500 habitants en Île-de-France, 3 500 habitants dans le reste du pays, et les communes d'une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une ville de plus de 15 000) et posant les jalons de la politique de rénovation urbaine.

PNRU : Programme national de rénovation urbaine, aussi appelé ANRU 1 lancé en 2004 et achevé autour de 2022

NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain, aussi appelé ANRU 2, lancé en 2014

Programmes nationaux opérés par **l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU)** en partenariat avec l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux pour la rénovation et réhabilitation des grands ensembles de logements sociaux collectifs au sein des Quartier Prioritaires à la Politique de la Ville (QPV)

La résidentialisation : opération qui consiste à « donner un caractère privé aux immeubles et appartements, par exemple en posant des grilles à l'entrée ou en aménageant un jardin au pied de l'immeuble, permet une appropriation de l'immeuble par ses habitants »

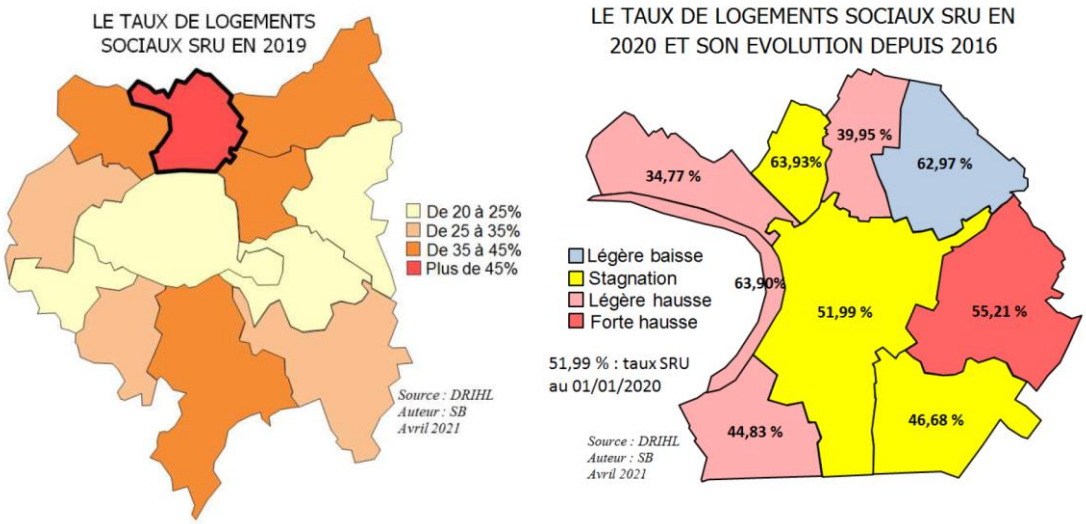
Les logements sociaux **HLM (habitat à loyers modérés**) sont divisés en trois échelons de loyers, lesquels sont attribués aux locataires sur la base de leurs revenus. Les logements **PLS** (prêt locatif social) sont les plus onéreux, attribués à des familles généralement de classe moyenne, les **PLUS** (prêt locatif à usage social) sont des habitations à loyer modéré dédiées aux personnes aux revenus modestes, les **PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration) sont les logements les moins onéreux, dédiés exclusivement aux familles aux revenus les plus précaires

[48] Bilan du PNRU (Programme national de rénovation urbaine, aussi appelé ANRU 1) et du NPNRU (Nouveau programme nationale de renouvellement urbain), opérés par l'Agence nationale de la rénovation urbaine. Dans les 15 000 logements réhabilités, on compte également 900 logements réhabilités à l'Île-Saint-Denis en dehors du programme.

[49] Population des QPV.

2.1.1 Un parc social d'envergure mais sous pression

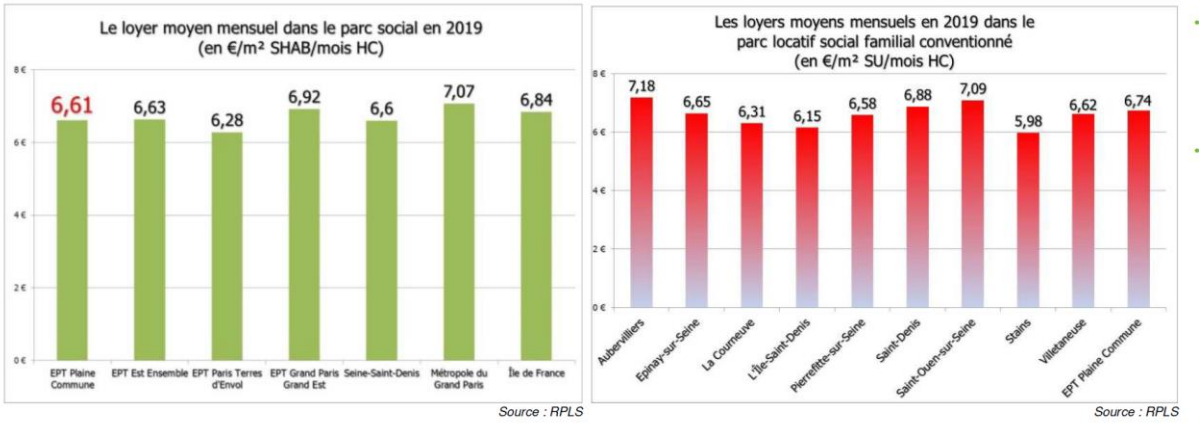
Le parc social de Plaine Commune est en proportion le plus important de la Métropole du Grand Paris, il dispose de 80 000 logements soit plus de **48% des résidences principales en 2019**.



Taux de logement social au sens de la loi SRU par territoire de la Métropole du Grand Paris (à gauche) ainsi que par commune de Plaine Commune avec l'évolution du taux sur les quatre dernière années (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : DRIHL)

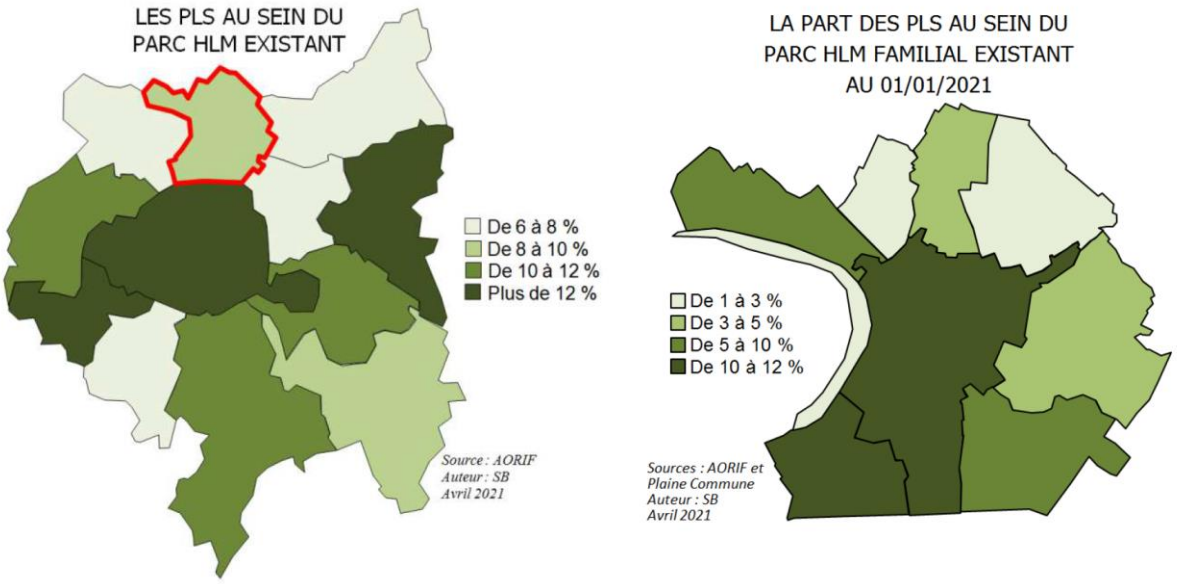
Bien que réparti de façon hétérogène sur le territoire, le parc social continue de voir sa part croître dans la majorité des communes.

2.1.1.1 Des logements sociaux toujours accessibles mais dont le développement se ralentit



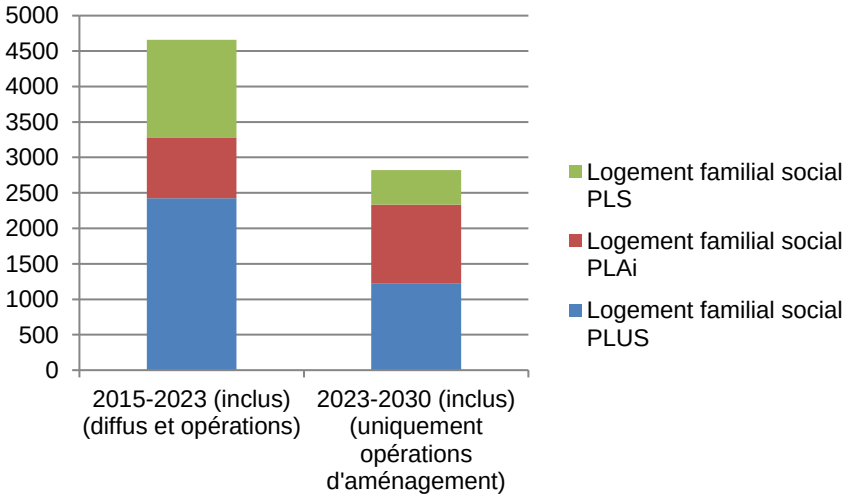
Loyer moyen mensuel dans le parc social à Plaine Commune en 2019 : par rapport à d'autres territoires (à gauche) et entre communes (à droite) (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : DRIHL)

Les loyers mensuels du parc social de Plaine Commune sont relativement **bas à l'échelle de la métropole**. Ceci peut s'expliquer par un faible taux de logements de type PLS (8,3% du parc HLM), bien que sur la période récente (2016-2021), le PLS – plus onéreux – représente un quart des logements locatifs sociaux familiaux livrés, soit plus que pendant la période 2010-2015 (20%).



Part de logements sociaux PLS à Plaine Commune, à l'échelle de la métropole et des communes (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : AORIF et Plaine Commune)

La part du PLS est amenée à s'amenuiser dans la programmation de production de logements neufs sur les 5 prochaines années : passant de 30% (2015-2023) à 17% (2023-2030). Les nouveaux logements seront essentiellement destinés aux personnes à revenus modestes (PLUS) et précaires (PLAI). Les logements PLAI seront à 96% des logements reconstitués dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, tandis que les logements PLUS construits seront à 76% des logements reconstitués.



Production de nouveaux logements sociaux, bilan et projections (Source : Plaine Commune)

2.1.1.2 Un parc divisé inégalement entre de nombreux bailleurs

Ce parc est réparti entre plus de 38 bailleurs sociaux dont le patrimoine est très inégal.

En effet, en 2022, 5 bailleurs détiennent plus de la moitié du patrimoine des bailleurs sociaux du territoire :

- **Plaine Commune Habitat** (OPH de l'EPT) : 19 000 logements et 25% du parc
- **Seine-Saint-Denis Habitat** (OPH du département) : 10 000 logements et 13% du parc
- **L'OPH de la ville d'Aubervilliers** : 8 000 logements et 10% du parc
- **SEMISO** (ex-OPH de Saint-Ouen) : 7 000 logements et 9% du parc

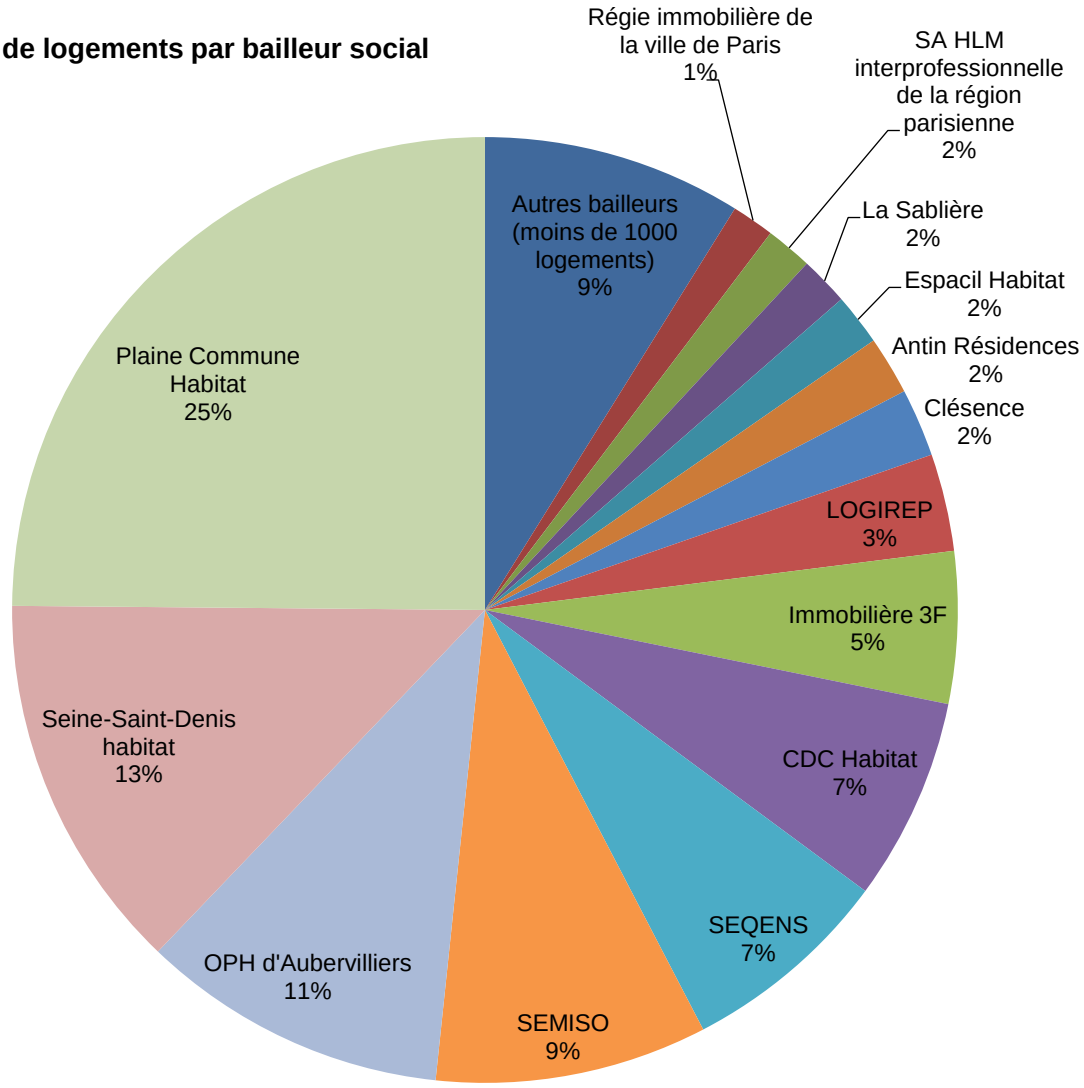
Des bailleurs nationaux sont également présents sur le territoire avec un parc plus modeste, tels que la CDC Habitat avec 5 000 logements. La Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP), de même que Paris Habitat possèdent encore un parc d'environ 1 500 logements sur le territoire[50].

A l'opposé des grands bailleurs, 25 bailleurs possèdent un patrimoine de moins de 1 000 logements chacun, et 18 de moins de 500 logements. Enfin, 9 bailleurs possèdent moins de 100 logements chacun. Emmaüs Habitat possède seulement 2 logements.

Un **Office Public de l'Habitat OPH)**, est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), généralement administré par une collectivité locale, ayant pour but la gestion du parc social HLM d'un territoire donné. Il dépend de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Il s'agit d'un type de **bailleur social**, qui est un organisme louant un logement social selon les conditions de ressources et loyers prévus par la loi.

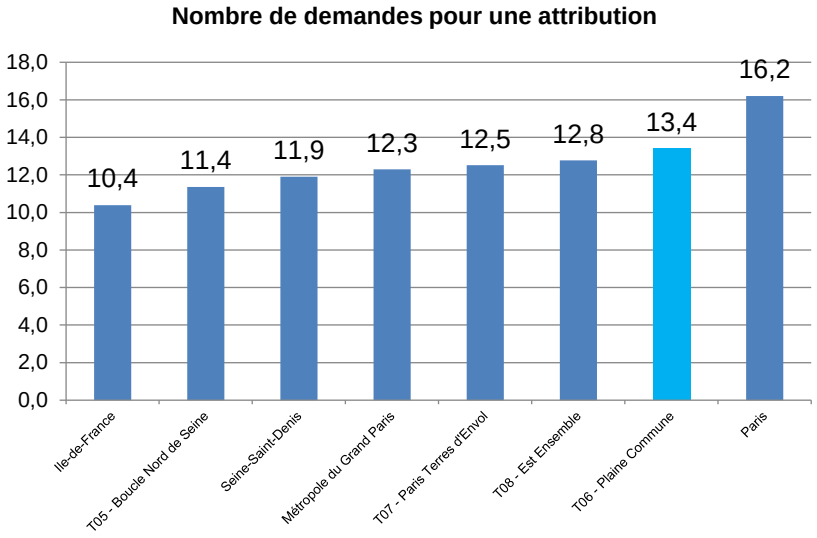
Part de logements par bailleur social



Répartition du patrimoine locatif des bailleurs sociaux du territoire en 2022 (Source : Plaine Commune)

[50] L'ancien office HLM de la ville de Paris a construit un grand nombre de logements HLM sur le territoire de Plaine Commune par le passé, comme par exemple la cité des 4000 à la Courneuve.

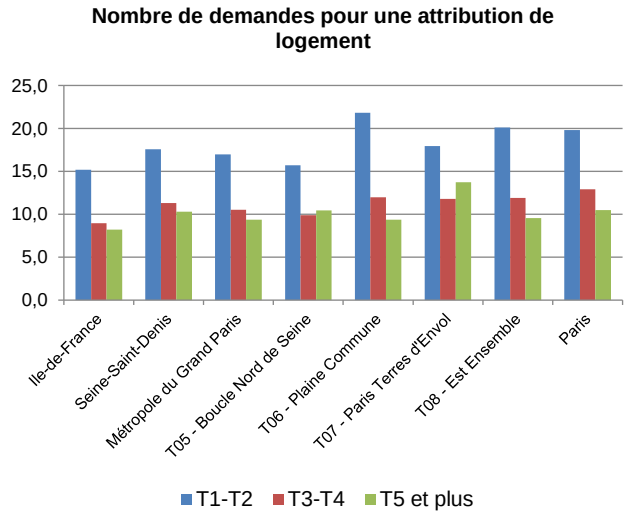
2.1.1.3 Une offre en tension

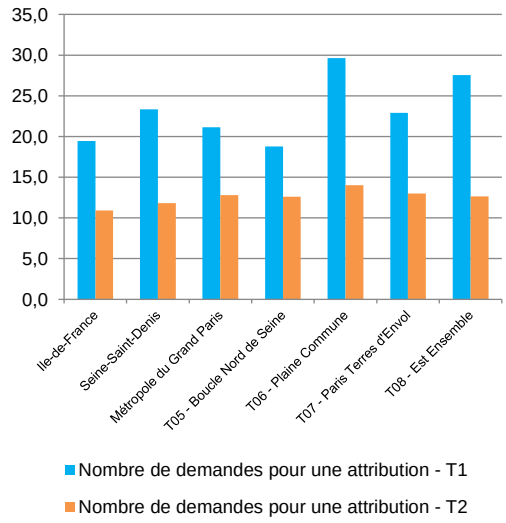


Pression sur les logements sociaux en 2022. L'indice de pression correspond au nombre de demandeurs pour un logement attribué. (Source : DRIHL, 2023)

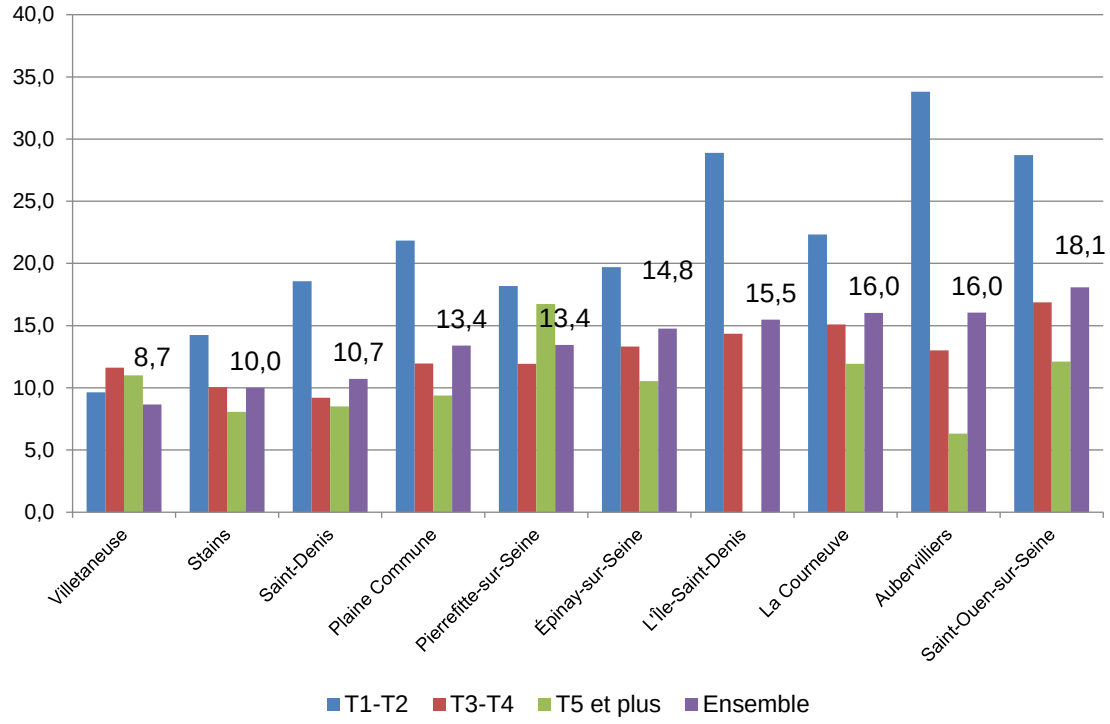
En 2022, le nombre de demandeurs de logements sociaux est de **38 500**, **dont 30 000 proviennent de ménages résidants sur le territoire** (~75%) et **20 000 sont déjà résidents du parc social** (~50%). Ce nombre est croissant : 8% plus élevé qu'en 2020. Avec pourtant plus de 2 800 logements attribués en 2022, il y a 13 fois plus de demandeurs que de logements sociaux attribués. Cet indice de pression est élevé par rapport à d'autres territoires de la métropole de Grand Paris, seule la ville de Paris en connaît un plus élevé. Néanmoins, et du fait de la dynamique de construction de nouveaux logements sociaux, c**e taux de pression a diminué depuis 2020 où il était situé entre 14 et 16**[51].

A Plaine Commune cette pression touche particulièrement les petits logements : en particulier les T1. Néanmoins, cette pression ne s'explique ni par une pression pour le desserrement des ménages ni par la décohabitation en général : il s'agit du territoire avec la plus faible proportion de demandeurs de moins de 30 ans (20% contre 22% en Île-de-France) et la part de personnes seules est bien éloignée de la moyenne régionale (47% contre 59%). La pression ne s'explique pas par une demande particulièrement forte, mais probablement par une offre de T1 particulièrement faible.



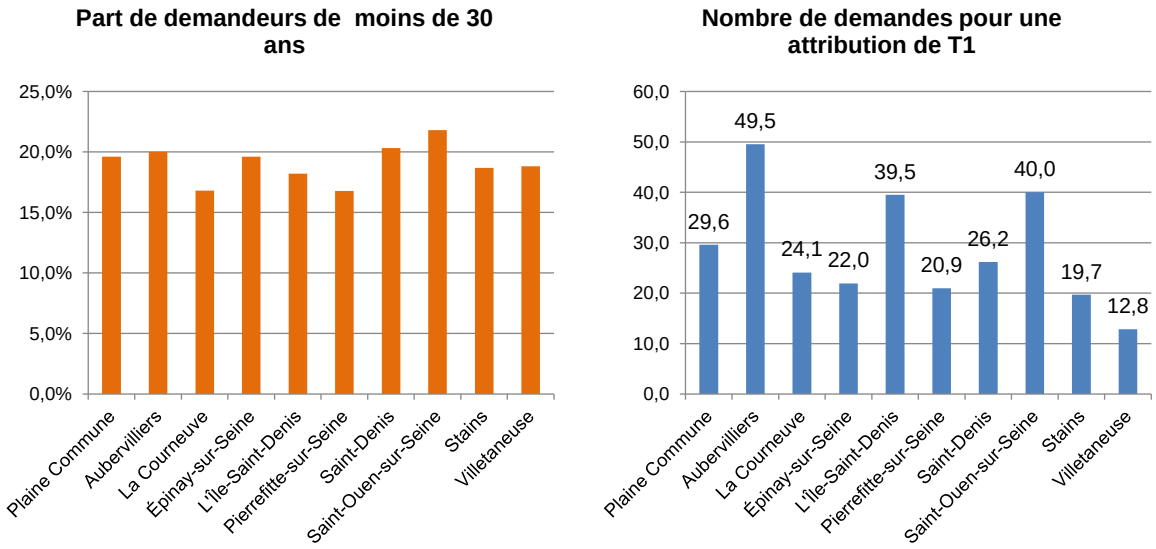


[51] Voir : PLH 2022-2027, Plaine Commune.

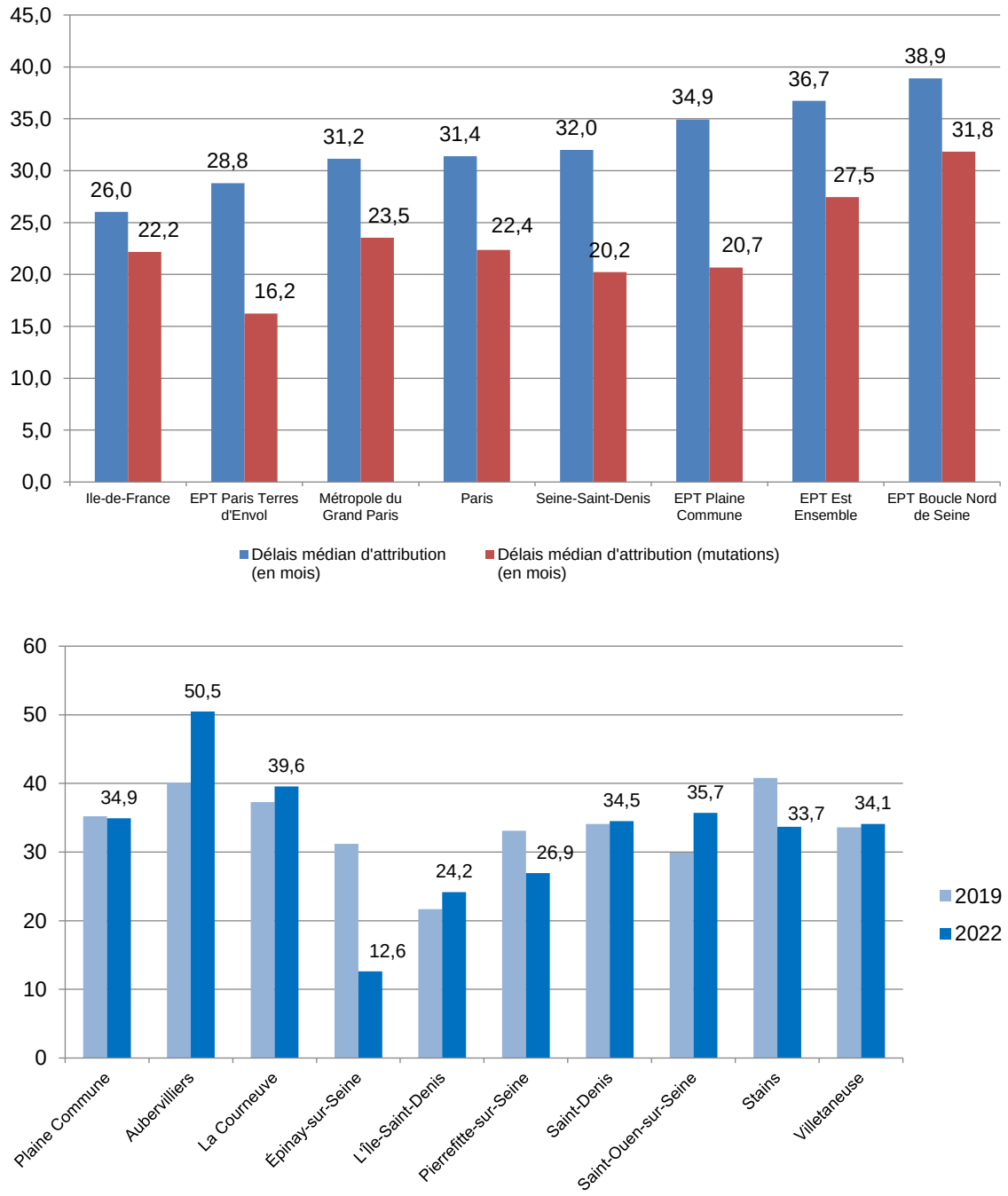


Indice de pression sur la demande de logements sociaux par type en 2020 (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : DRIHL)

En effet, la pression sur les logements sociaux à Plaine Commune varie fortement en fonction de la commune puisqu'elle est bien plus importante à Saint-Ouen-sur-Seine qu'à Villetaneuse. Les logements de petite taille sont particulièrement rares par rapport aux demandeurs à Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis et surtout à Aubervilliers. Bien que les petits logements soient plus généralement adaptés à de jeunes couples et personnes seules, généralement jeunes, la demande des moins de 30 ans n'est pas significativement plus forte dans ces trois communes que dans les autres.



Part de demandeurs de logements de moins de 30 ans et taux de pression sur le T1 par commune en 2022 (Source : DRIHL)



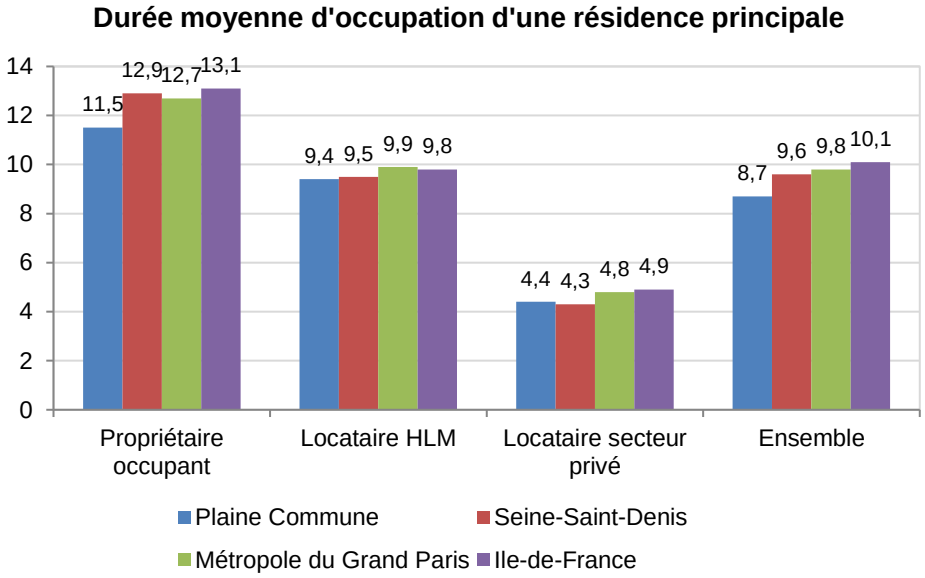
Délai d'attente médian pour l'attribution d'un logement locatif social (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source DRIHL)

Cette pression sur le logement social peut expliquer un délai d'attente médian plus élevé que dans les autres territoires de la métropole du Grand Paris où la pression est plus faible (comme Est Ensemble). Pourtant le délai d'attente est également plus élevé qu'à Paris où la pression est plus forte : en 2020, le délai d'attente à Paris était de 27 mois, contre 31 aujourd'hui, celui de Plaine Commune a stagné autour de 35 mois.

Le délai d'attente stagne dans l'ensemble, mais augmente significativement à Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine, ce qui peut révéler une augmentation des demandes dans ces villes, A l'inverse, le délai d'attente diminue dans certaines villes du nord, comme Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine et Stains.

2.1.2 Une population précaire et captive du logement social

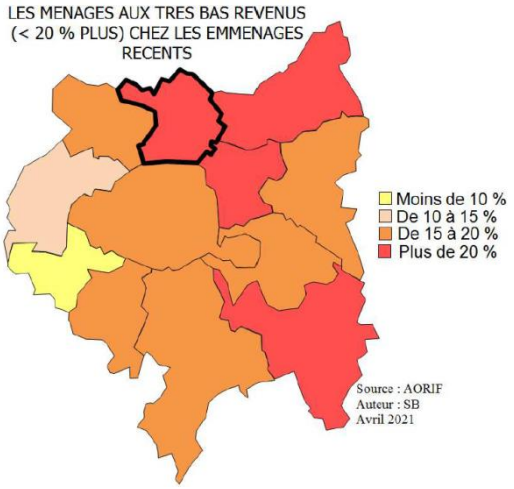
Les populations vivant en logement social sont globalement moins mobiles que les locataires du privé. Cette situation se vérifie à Plaine Commune, où en parallèle la population du parc social montre de plus en plus de signes de précarité. La captivité des ménages précaires dans le logement social peut s'expliquer par des difficultés d'accès financières au logement privé (marché immobilier et locatif tendus). Ce phénomène s'accompagne ainsi d'un manque de renouvellement du parc social, puisque plus rares sont les logements libérés après le départ d'un ménage.



Durée moyenne d'occupation des résidences principales par les ménages en fonction du type de logement (Source : INSEE, 2019)

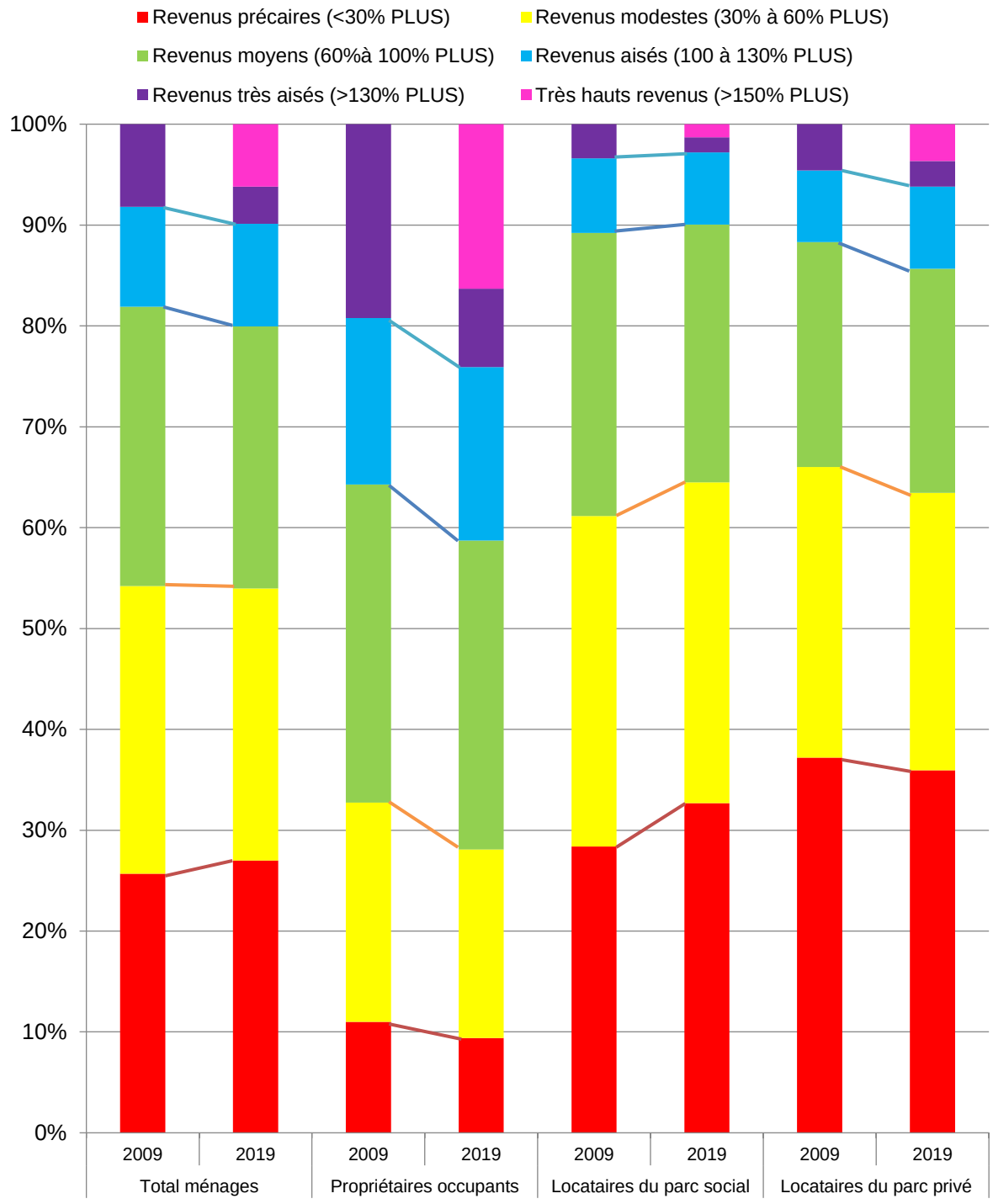
En Île-de-France, **les locataires HLM et les propriétaires occupants sont les occupants les moins mobiles, et les locataires du privé sont les plus mobiles**. Si la durée d'occupation moyenne d'un HLM à Plaine Commune reste dans la moyenne de la métropole et de la région (voire légèrement en deçà), celle des résidences principales occupées par leur propriétaire est basse par rapport à la région, au département et la métropole. Par ailleurs, en 2019, le taux de rotation au sein du parc HLM de Plaine Commune est de 4,9 % (contre 5,2 % à Est Ensemble et 5,6 % à Paris Terres d'Envol). Ce ratio est proche de la moyenne métropolitaine. En 2020, en raison de la crise sanitaire, ce taux est tombé à 3,4 %.

Le logement social à Plaine Commune est par ailleurs touché par une forte précarité de ses occupants. D'une manière semblable à l'ensemble de la Seine-Saint-Denis, les ménages aux très bas revenus (< 20% PLUS[52]) représentent plus de 20% des emménagements récents dans un logement social



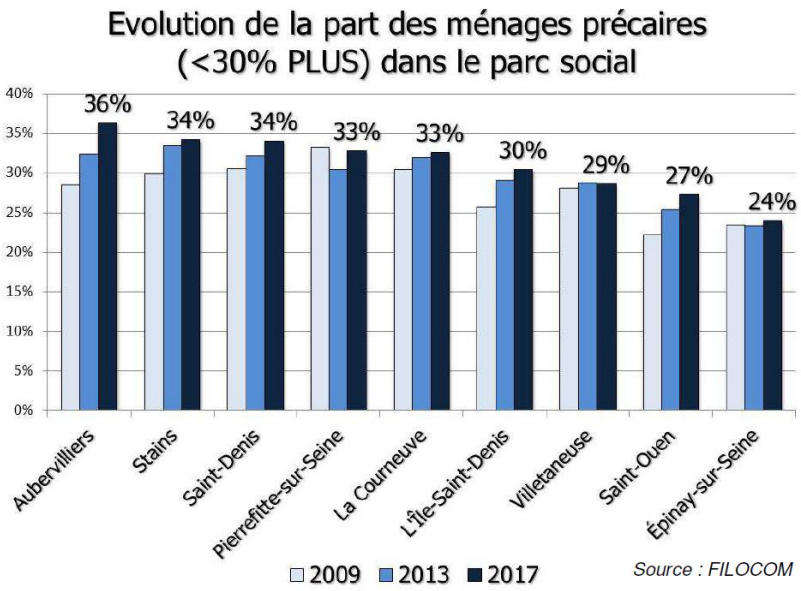
Très bas revenus précarité dans le logement social à Plaine Commune jusqu'en 2017 (PLH 2022-2027, Plaine Commune, Source : AORIF et FILOCOM)

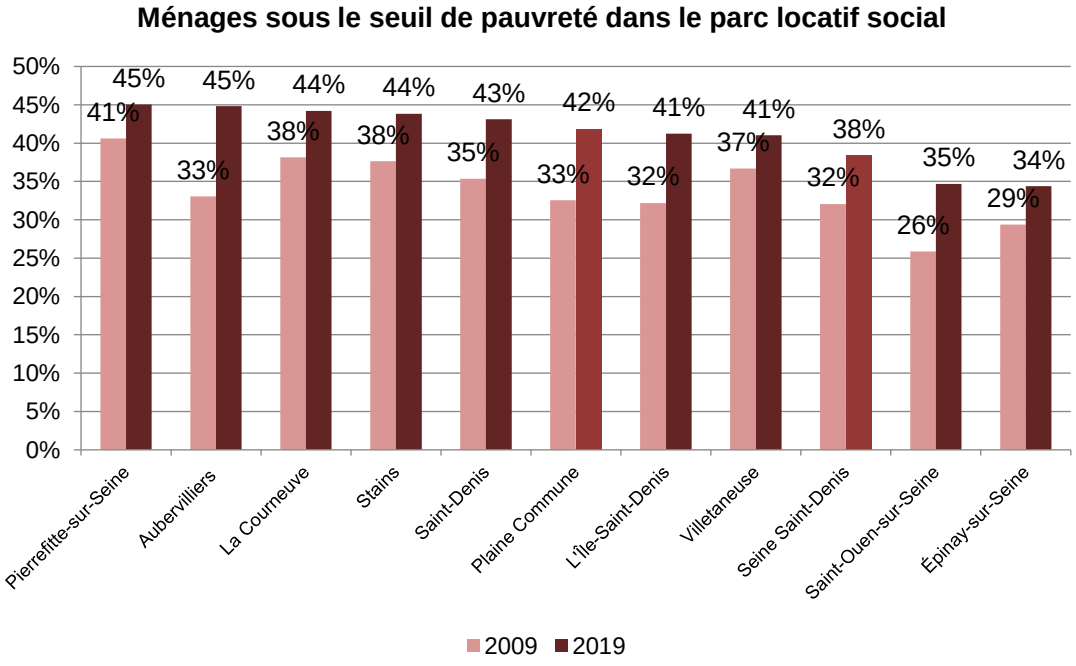
[52] Retenus comme ceux touchant moins de 20% des plafonds de revenus des logements PLUS.



Profil des ménages fiscaux selon leurs revenus par mode d'occupation du logement et son évolution entre 2009 et 2019 (Source : FILOCOM)

Les évolutions en 10 ans montrent également une plus forte polarisation des revenus au détriment des classes moyennes dans l'ensemble du parc des résidences principales, **avec une paupérisation croissante du parc social et un embourgeoisement du parc privé**. Par rapport au parc privé, le parc social est touché par une **plus forte diminution des ménages aux revenus moyens, poussées par l'augmentation des ménages modestes et surtout précaires**.





Croissance de la part des ménages précaires et des ménages sous le seuil de pauvreté à Plaie Commune et en Seine-Saint-Denis (Source : FILOCOM)

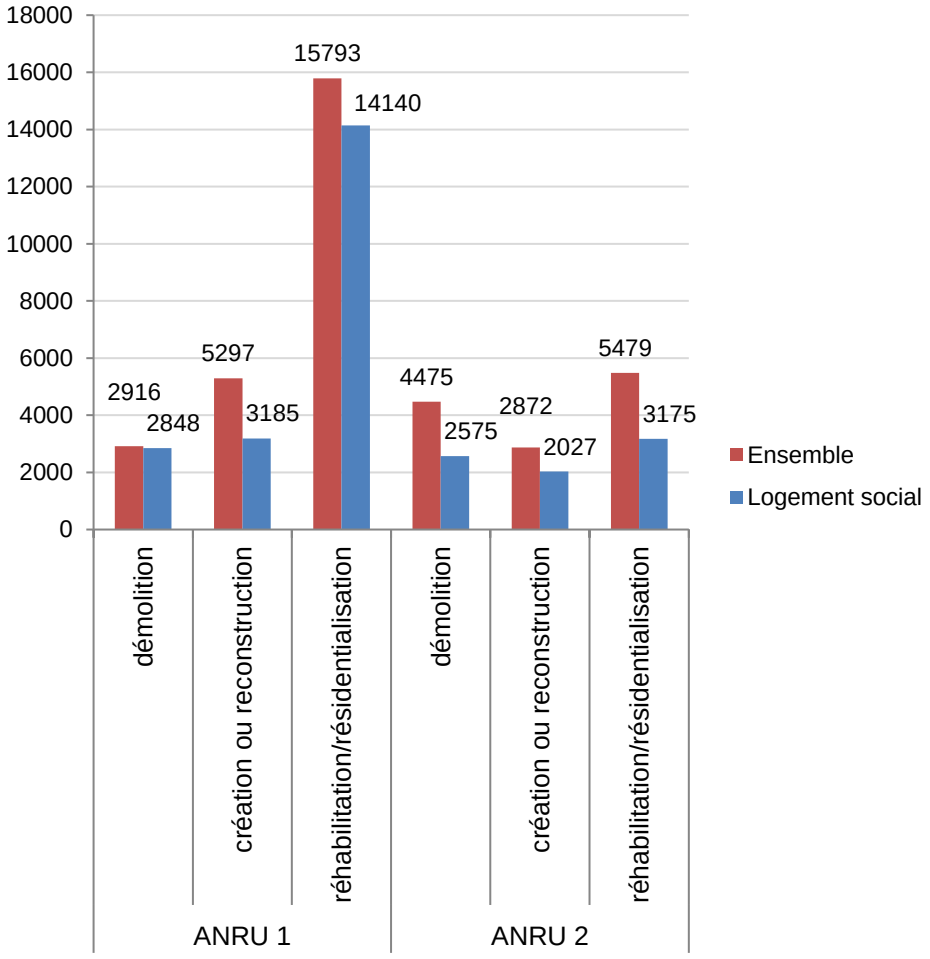
La part de ménages précaires (dont les revenus sont inférieurs à 30% du plafond PLUS) habitant le parc social est en croissance sur tout le territoire sauf à Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse et Epinay-sur-Seine jusqu'en 2017. Par ailleurs, en 10 ans **la part de ménages sous le seuil de pauvreté a largement augmenté** dans toutes les communes, jusqu'à atteindre plus de 40% dans les deux tiers des communes en 2019. Les augmentations les plus fortes en 10 ans sont à Aubervilliers (+12 points), L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine (+9 points), puis Saint-Denis et La Courneuve (+8).

La faible mobilité résidentielle est probablement le symptôme d'une captivité des ménages due à leur caractère de plus en plus précaire. Confrontés à un marché immobilier et locatif de plus en plus tendu, des ménages précaires logés dans le parc social ne sont **plus en mesure de construire des parcours résidentiels ascendants**.

2.1.3 Une rénovation massive du parc social

Majoritairement construit avant 1975 et la réglementation thermique du bâtiment, le parc social de Plaine Commune a été l'objet de problématiques énergétiques en plus d'être sujet à des difficultés socio-économiques identifiés dans le cadre de la Politique de la Ville. Ces enjeux ont motivé de nombreuses opérations de rénovation urbaine dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) afin de résorber les problèmes liés à la qualité, au vieillissement et à l'inadaptation de la structure du logement aux modes de vies contemporains. Les plus grandes opérations sont liées à la politique de rénovation urbaine qui s'est déclinée en deux programmes nationaux, dont la mise en œuvre est opérée par l'ANRU en partenariat avec les différents bailleurs sociaux :

- Le **PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine) ou ANRU 1,** lancé en 2004, et qui a concerné 24 quartiers de Plaine Commune.
- Le **NPNRU (Programme National de Renouvellement Urbain) ou ANRU 2**, lancé en 2014, prolongeant le PNRU et qui concerne 14 quartiers de Plaine Commune ainsi que 21 secteurs opérationnels.



Bilan des opérations ANRU 1 et projection des opérations ANRU 2 en 2019 (Source : Plaine Commune[53])

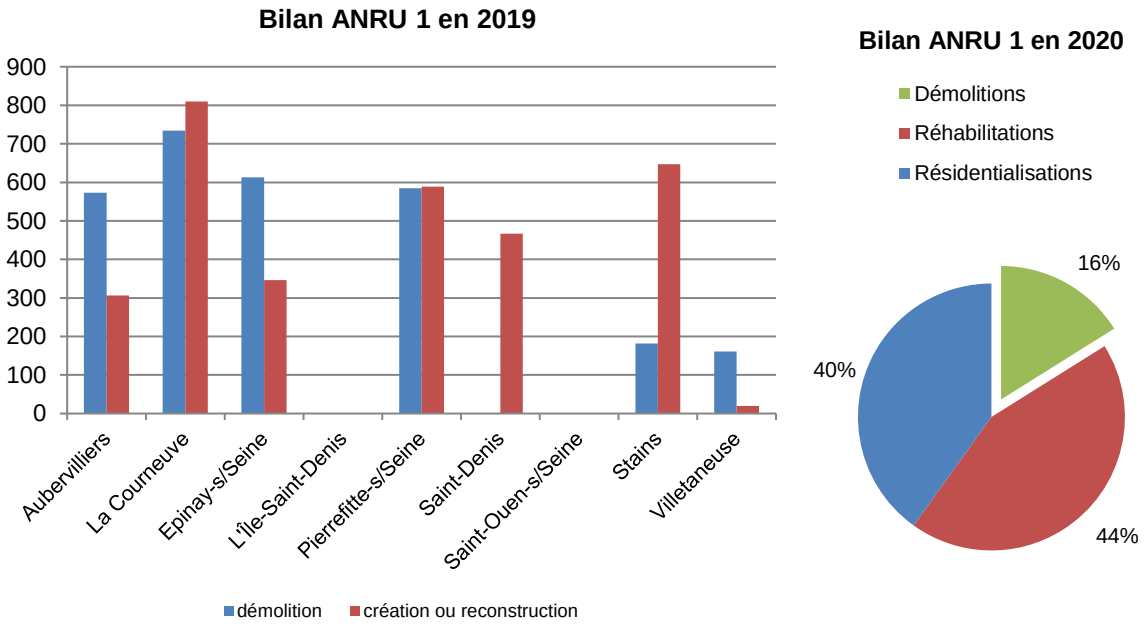
2.1.3.1 Une politique de démolition-reconstruction finalement minoritaire

[53] En Commune, Magazine de Plaine Commune, Hors-série ANRU, février 2019, plainecommune.fr/. Les chiffres sont indicatifs en l'absence d'informations exactes sur la part de logement social dans certains programmes de constructions, de l'inclusion de programmes de rénovation non-prioritaires à l'Île-Saint-Denis, de la définition ultérieure de projets NPNRU ainsi que de la non-comptabilisation de certaines opérations isolées.

L'image de la rénovation urbaine, est souvent identifiée à la pratique de la destruction de grands ensembles et la reconstitution des logements détruits à l'extérieur des quartiers. Néanmoins, aussi spectaculaire soit-elle, la démolition reconstruction concerne un nombre bien moins important de logements que la réhabilitation et la résidentialisation sur le territoire de Plaine Commune.

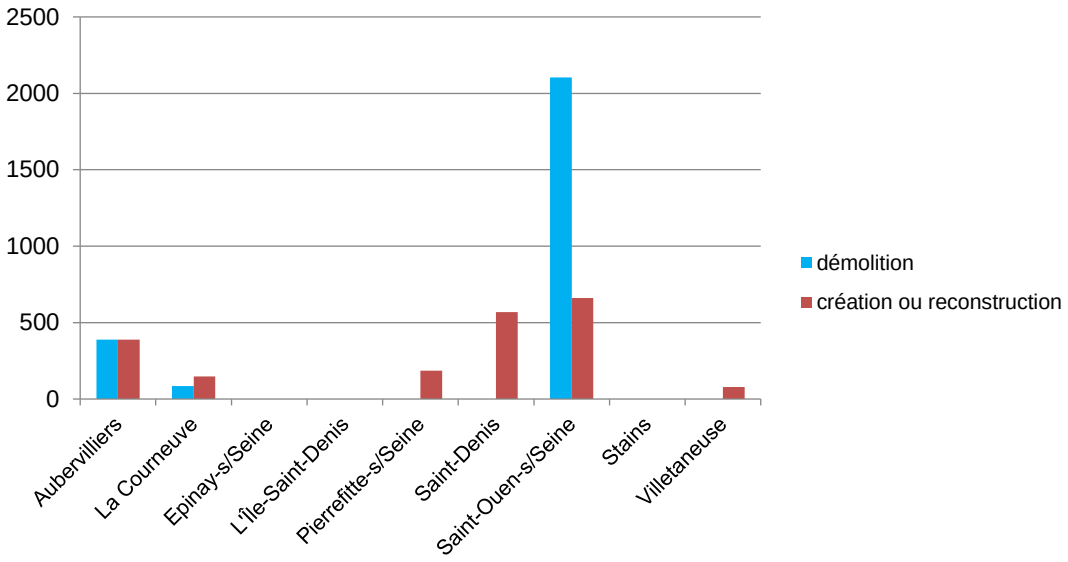
La politique de démolition-reconstruction suit plusieurs objectifs : assurer la pérennité d'une offre en logements locatifs sociaux fortement demandés par la population sur le territoire, mais également mettre en place une mixité sociale dans la répartition des logements en reconstituant l'offre sociale dans divers projets d'habitat, notamment en dehors des QPV, et diversifier l'offre dans les QPV en introduisant une part de logements en accession libre, sociale et de logements spécifiques (foyers de jeunes travailleurs, logements étudiants…) au sein des nouveaux bâtiments construits dans le secteur d'intervention.

Dans le cadre **du PNRU**, la règle nationale était la reconstitution de l'offre au logement près au sein de l'agglomération, si possible dans des opérations d'aménagement dispersées afin d'éviter la concentration des logements sociaux dans les QPV et procéder ainsi à une politique de mixité sociale. Cette règle a été modifiée dans le cadre du NPNRU, qui cherche à « mieux prendre en compte le contexte du marché local de l'habitat, en dimensionnant l'offre de reconstitution selon les besoins locaux en logements ». Paine Commune, en regard à la demande persistante de logement social, a décidé de maintenir la règle dite du « 1 pour 1 » dans le cadre des opérations de rénovation urbaine du territoire.



Bilan des opérations ANRU 1 de démolition reconstruction par commun, portant sur le logement social (uniquement)

Depuis 2004, sur les 24 quartiers d'habitation impactés par l'ANRU 1 et répartis sur presque toutes les communes du territoire, **un peu moins de 3000 logements sociaux ont été démolis et reconstitués à plus de 110%.** Les démolitions ont touché en particulier des quartiers comme les 4000 (Nord et Sud) à la Courneuve. Des opérations de démolition à Saint-Denis comme dans le quartier Pierre-Sémart ne sont pas comptabilisées car antérieures au programme.

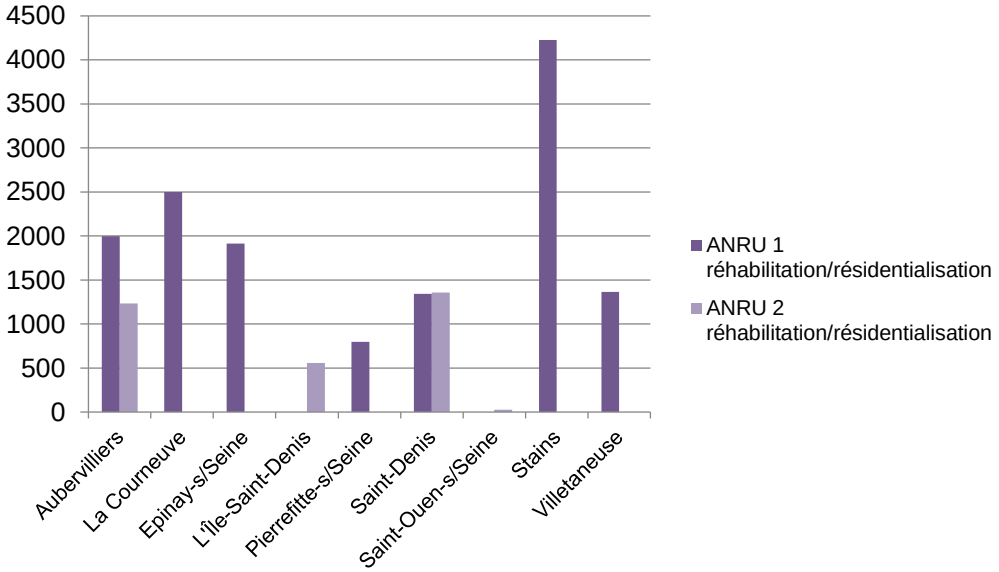


Projection des opérations NPNRU (ANRU 2) de démolition reconstruction par commune, portant sur le logement social (uniquement) (Source : Plaine Commune, 2019)

Les estimations du programme NPNRU démarré en 2014 préfigurent un rattrapage des démolitions à Saint-Ouen-sur-Seine n'ayant pas été impactée par l'ANRU. Néanmoins, ces projections sont à relativiser puisque les démolitions telles que dans le quartier Fauvettes-Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine, Marcel-Paul-Cachin à L'Île-Saint-Denis ont été décidées et quantifiées ultérieurement à 2019. De plus, les projets de renouvellement urbain dans les quartiers Cordon-Lamotte et Vieux Saint-Ouen n'avaient pas encore tranché en faveur de la démolition ou de la réhabilitation des ensembles collectifs.

2.1.3.2 Une politique de réhabilitation et de résidentialisation forte sur le territoire

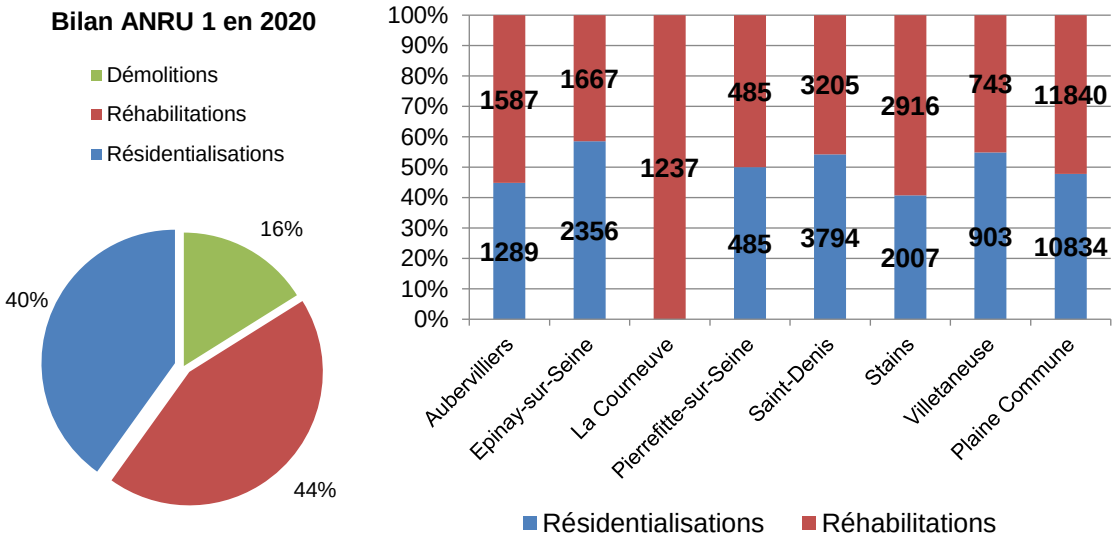
La réhabilitation du logement (ou rénovation de l'existant) et la résidentialisation (qui consiste à donner à caractère privé aux immeubles d'habitation collectifs par l'installation de clôture ou de jardins privatifs) compte pour une grande partie dans les opérations de rénovation urbaine et sont amenées à prendre de l'ampleur dans les années à venir.



Bilan des opérations de réhabilitation et de résidentialisation du PNRU (ANRU 1) en projection dans le cadre du NPNRU (ANRU 2) en 2019 (Source : Plaine Commune, 2019)

Les opérations de réhabilitation ou résidentialisation de logement ont concerné plus de 14 000 logements depuis 2004. L'importance de ces opérations est particulièrement visible dans la ville de

Stains, où la réhabilitation de plus de 1 600 logements et la résidentialisation de plus de 1 300 a été entreprise dans le quartier du Clos Saint-Lazare. A La Courneuve, ce sont plus de 1 200 logements qui ont été réhabilités dans le quartier des 4000-Sud, à l'instar de sa principale tour d'habitation.



Typologie par communes des opérations sur l'existant dans le cadre de l'ANRU 1 (Source : Plaine Commune, 2020)

Selon le bilan partiel de 2020, les opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont compté pour plus de 80% de la rénovation urbaine. Dans l'ensemble, les opérations conservant l'existant se répartissent équitablement entre résidentialisation et réhabilitation lourde. Dans le cas de La Courneuve, le bilan des résidentialisations n'était pas disponible en 2019.

2.1.3.3 Un impact positif sur le confort et la mixité

Les opérations ANRU ont permis une certaine élévation du confort thermique du parc HLM : la part du parc HLM classée E/F/G pour leur forte consommation énergétique est ainsi en diminution et en 2019 et plus faible que la moyenne métropolitaine.

De plus, elles ont augmenté la pénétration du logement social de quartiers où il en était absent, en particulier par la rénovation de quartiers composés essentiellement de logements privés dégradés comme le secteur Cristino-Garcia-Landy (dit « la Petite Espagne ») où 173 logements privés du tissu constitué dont 123 insalubres ont été démolis au profit d'un programme mixte incluant 306 logements sociaux. Les copropriétés de la cité Fauvettes-Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine, feront l'objet d'une rénovation similaire dans le cadre du NPNRU où du logement social est prévu.

2.2 Un parc privé aux multiples fragilités

Données clefs

36% des locataires du parc privé ont des revenus très modeste (<20% PLUS) en 2019

27% du parc privé est sur-occupé en 2017

15% du parc privé est potentiellement indigne en 2017

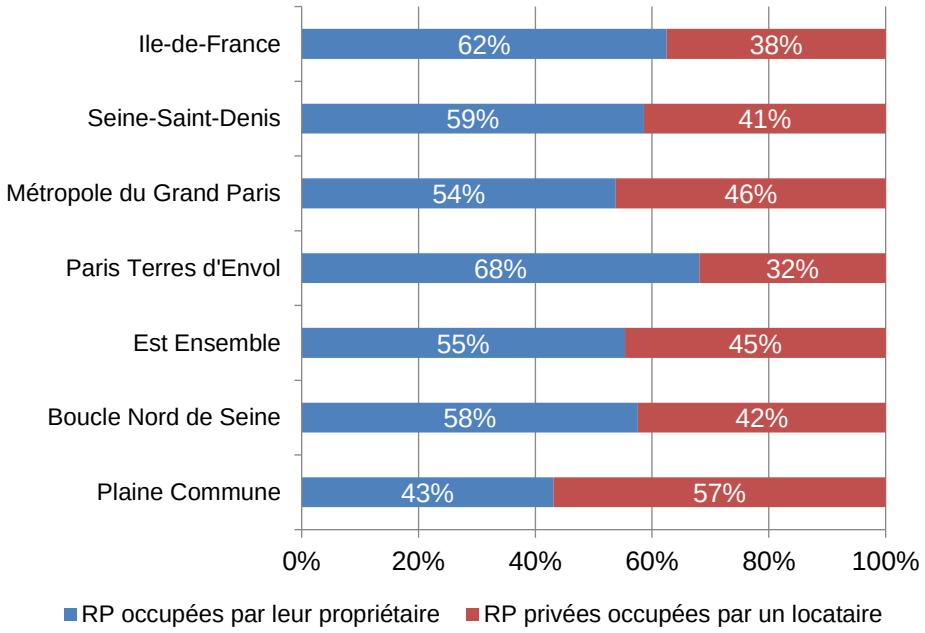
¼ dans le parc privé locatif

9% des ménages en situation de précarité énergétique dans leur logement (2018)

2.2.1 Un parc privé en partie « social de fait »

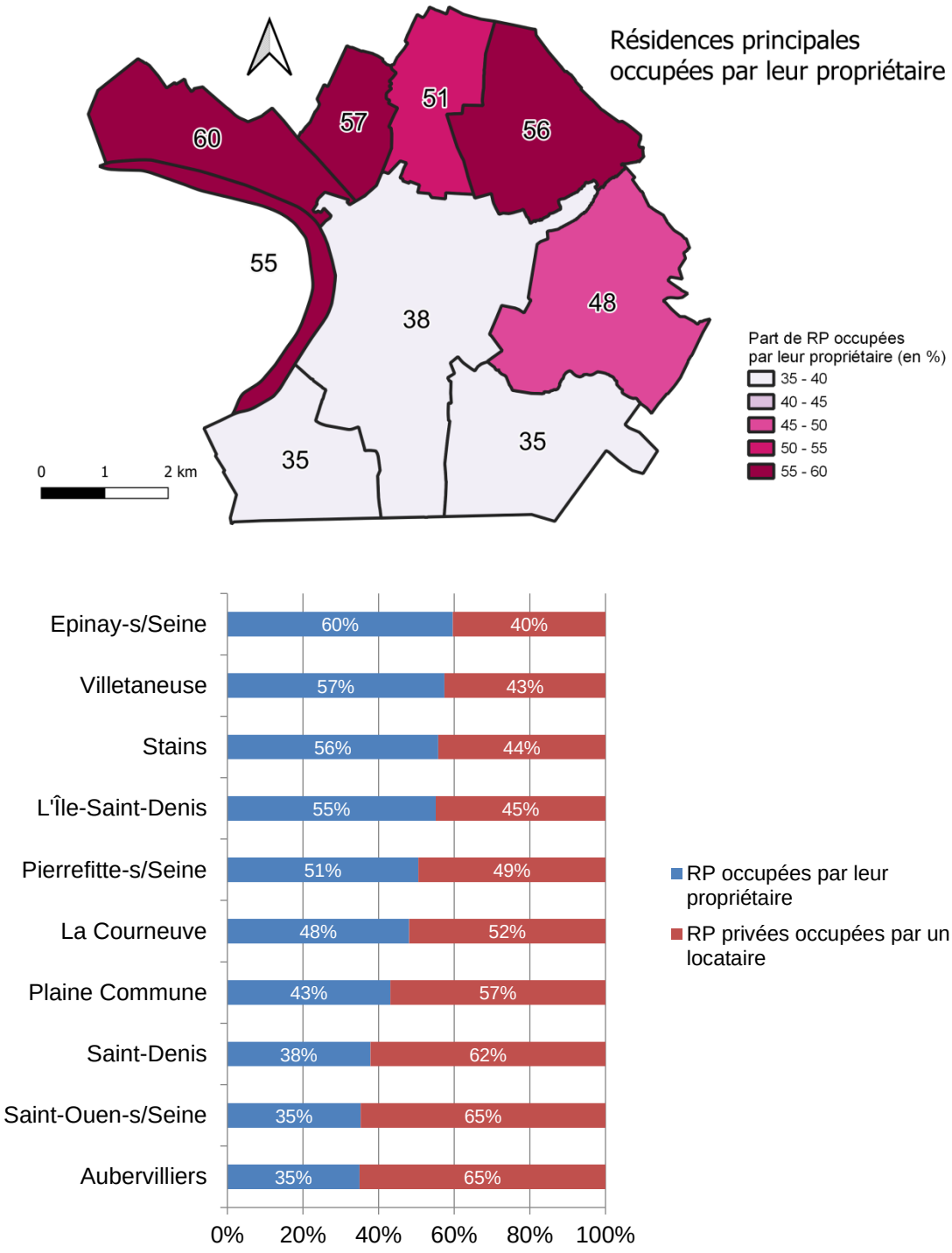
Le parc privé de Plaine Commune est marqué par une forte part de locataires par rapport au nombre de propriétaires occupants. De plus, il est marqué par une assez forte précarité, concentrant des occupants – souvent locataires – aux bas revenus dans des logements trop petits.

2.2.1.1 Un parc de locataires



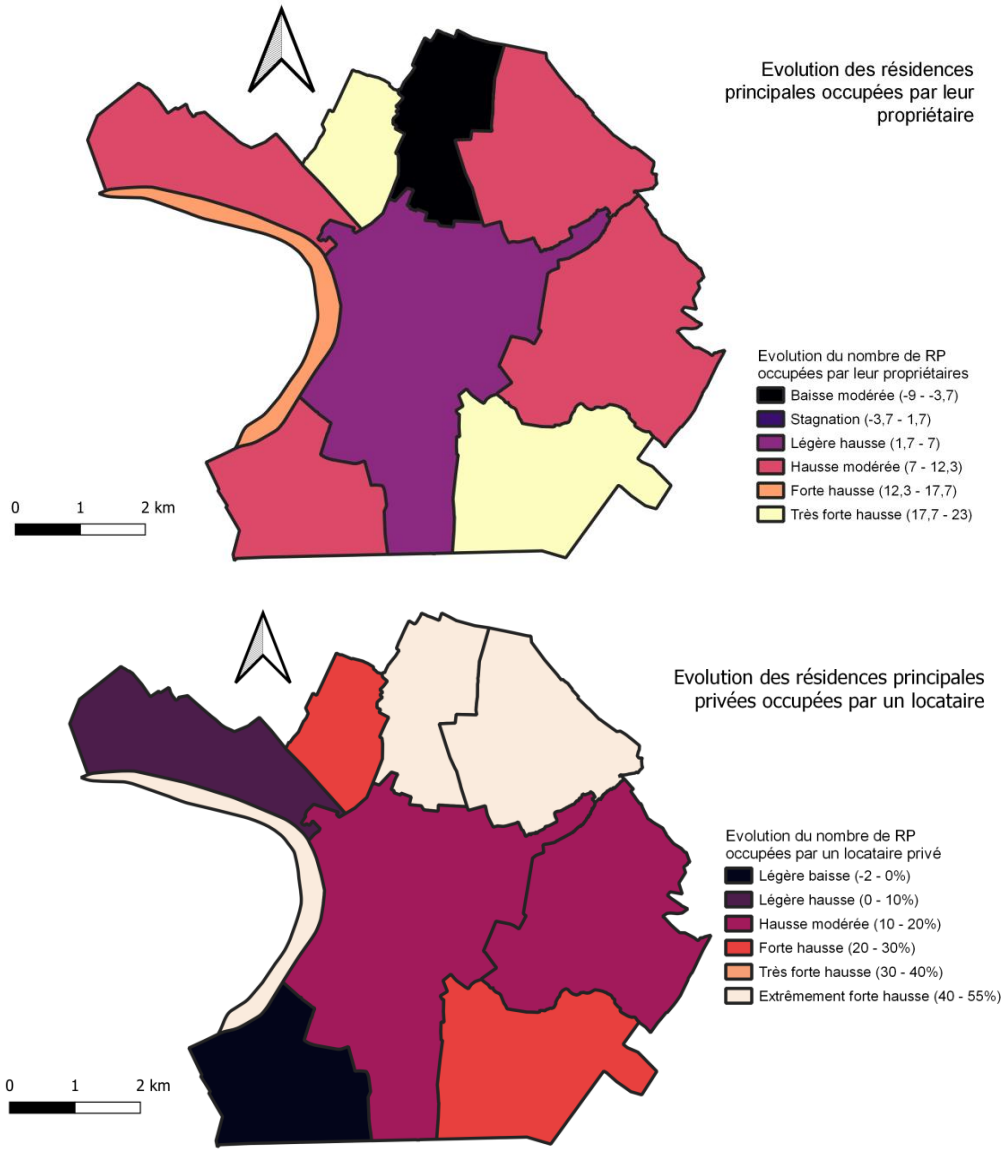
Type d'occupation des résidences principales (RP) du secteur privé en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

Le parc des résidences principales privées est majoritairement locatif, en comparaison avec d'autres territoires : 43% de propriétaires occupants seulement. Il est composé de logements loués à presque trois quarts (72%). Malgré une hausse dans les années 2010 en particulier dans le nord-ouest du territoire et à Aubervilliers.



Part de résidences principales privées occupées par leur propriétaire et par un locataire en 2019 (Source : INSEE, RP 2019)

Les propriétaires occupants sont principalement présents dans l'arc nord-ouest du territoire : en particulier à Epinay-sur-Seine où ce taux atteint 60% des résidences principales, suivi de près par Villetaneuse et Stains. Pierrefitte-sur-Seine est légèrement en deçà de la moyenne du taux de propriétaire occupant de la partie nord du territoire. Il est beaucoup plus bas dans les communes du sud, les moins marquées par l'habitat pavillonnaire et individuel : Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-seine ne dépassent pas les 35% de résidences principales occupées par leur propriétaire.



Evolution des résidences principales occupées par leur propriétaire et celles occupées par un locataire privé à Plaine Commune entre 2013 et 2019 (en %) (Source : INSEE, RP 2019)

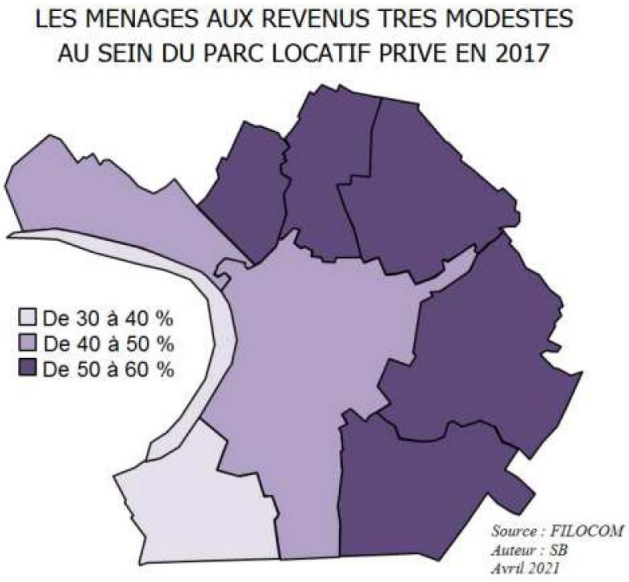
Sur les six dernières années, dans les communes qui connaissaient les plus fortes parts de propriétaires occupants la tendance a commencé à se renverser : **Pierrefitte-sur-Seine comptait encore 63% de propriétaires occupants en 2013**, soit le plus fort taux juste après Stains (64%). En 2019, cette proportion a chuté à 51% à Pierrefitte-sur-Seine et à 56% à Stains. Cette baisse semble avoir profité à une expansion du secteur locatif privé qui s'est étendu de plus de 40% dans ces deux communes. A l'inverse, c'est dans les communes du sud (Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers) où le parc locatif privé domine, que la part de propriétaires occupant croît le plus fort, le parc locatif privé se réduit même à Saint-Ouen, pouvant être le signe d'un achat de propriétés locatives par des nouveaux occupants ou alors d'opérations de lutte contre l'habitat insalubre privé.

2.2.1.2 Un parc qui agrège les habitants aux revenus précaires

Le parc privé locatif agrège les revenus précaires. En effet, parmi les ménages sous le seuil de pauvreté, presque 42% sont locataires de leur logement. C'est presque deux fois plus que dans la région (25%) et légèrement plus élevé que dans le département. Ce taux est le plus important à Aubervilliers, La Courneuve et Pierrefitte-sur-Seine (46%).

	Part des ménages sous le seuil de pauvreté*	Part des locataires parmi les ménages sous le seuil de pauvreté**	Part des propriétaires occupants parmi les ménages sous le seuil de pauvreté**
Plaine Commune	**35,4**	**41,5**	**17,9**
Île-de-France	15,5	25,4	5,6
Seine-Saint-Denis	27,6	37,2	12,2
France	14,4	27,5	6,4
Aubervilliers	41	46	22
La Courneuve	41	46	28
Epinay-s/Seine	30	37	18
L'Île-Saint-Denis	31	38	
Pierrefitte-s/Seine	37	46	20
Saint-Denis	35	41	15
Saint-Ouen-s/Seine	25	31	8
Stains	36	42	19
Villetaneuse	33	38	18

Ménages sous le seuil de pauvreté locataires et propriétaires occupants (Source : FILOCOM 2019) (* sur l'ensemble des ménages ** sur les ménages sous le seuil de pauvreté)



Les ménages aux revenus très modestes au sein du parc locatif privé (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : Filocom 2017)

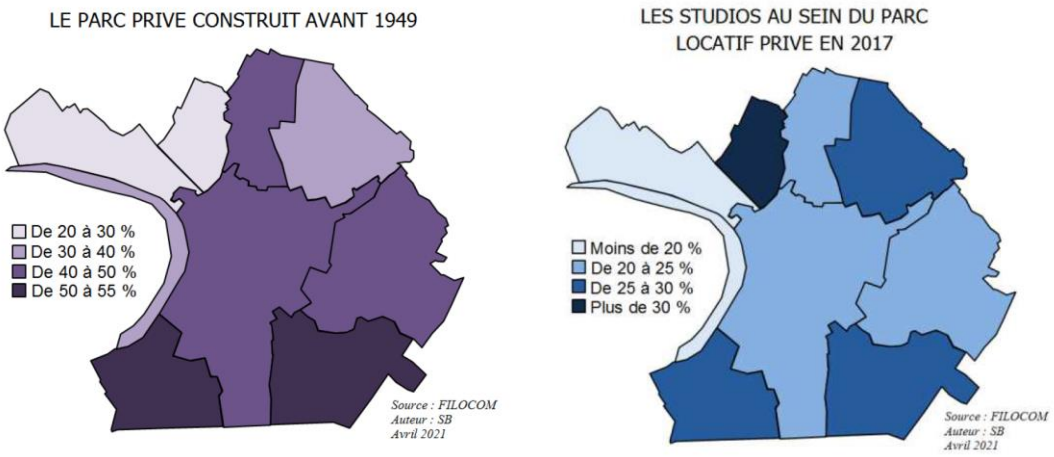
En 2017, on identifiait une surreprésentation des ménages aux revenus très modestes (< 20% seuils PLUS) dans le parc locatif privé : environ 37% contre 32% dans le parc social et 27% dans l'ensemble des ménages. Les niveaux plus hauts dans l'arc de cercle de Villetaneuse à Aubervilliers (entre 50% et 60%), en faisant un parc « social de fait ».

Quant aux propriétaires occupants, s'ils pèsent bien moins parmi les ménages sous le seuil de pauvreté (18%), ce taux est trois fois supérieur à la moyenne régionale (6%), et dépasse largement le département. C'est à La Courneuve que les propriétaires occupants comptent pour la plus grande part des ménages pauvres (28%), devant Aubervilliers (22%) et Pierrefitte (20%).

2.2.2 Un fort enjeu d'amélioration du bâti privé

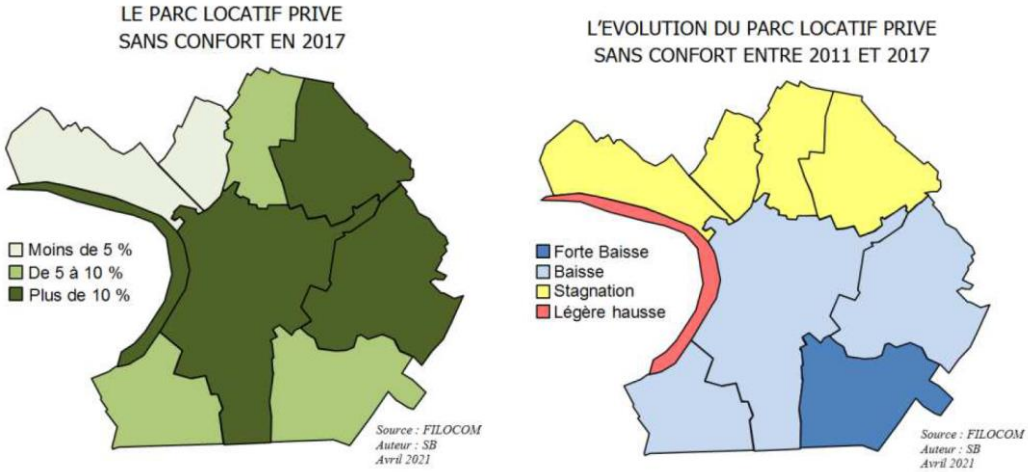
Le parc privé de Plaine Commune présente des conditions matérielles souvent préoccupantes. Outre la concentration de problématiques liées à la précarité des occupants et à la sur-occupation, le bâti présente de nombreux écueils : ancien, de taille réduite, manquant souvent de confort, thermiquement inefficient. Le parc privé est estimé à un quart comme potentiellement indigne et fait l'objet depuis plusieurs années de politiques de réhabilitation.

2.2.2.1 Ancienneté, inconfort et insalubrité dans le parc privé



Un parc privé ancien et de petite taille (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : FILOCOM 2017)

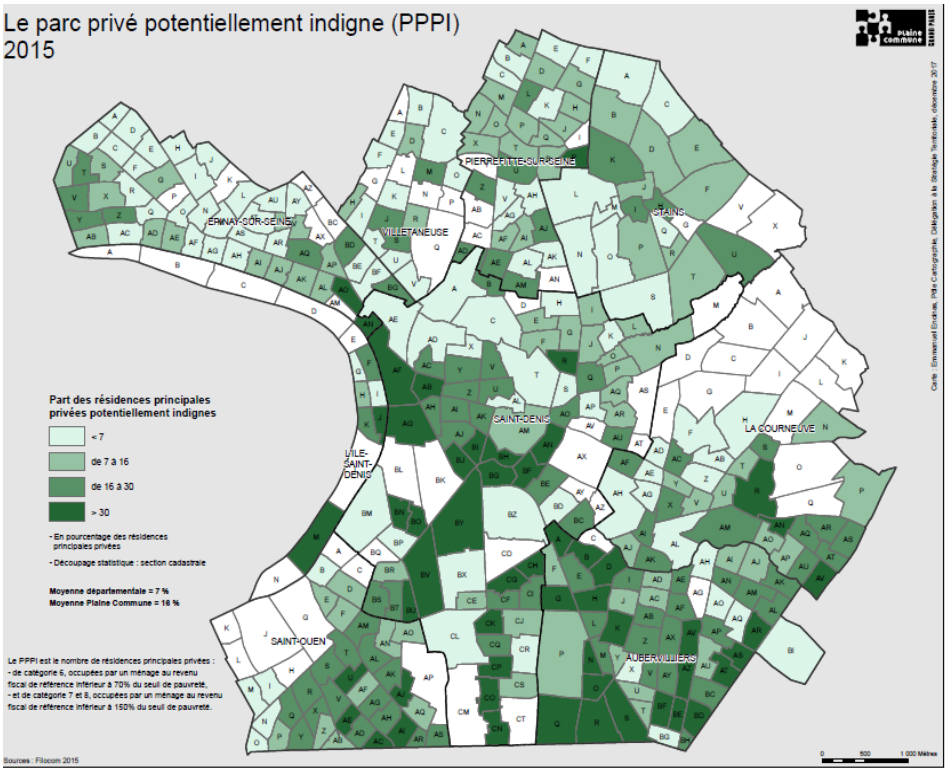
Particulièrement vulnérable par son ancienneté, le parc des résidences principales est composé à 44% de logements construits avant 1949 (en particulier dans la moitié sud-est du territoire) alors que seuls 23% ont été construits après l'an 2000. Les taux les plus élevés de bâtisses anciennes et récentes se retrouvent à Saint-Ouen-sur-Seine : 54% avant 1949, et 31% après 2000. Par ailleurs, il s'agit d'un parc composé à 34% de studios et donc souvent inadaptés à la taille importante des ménages (voir chapitre II. 2.1).

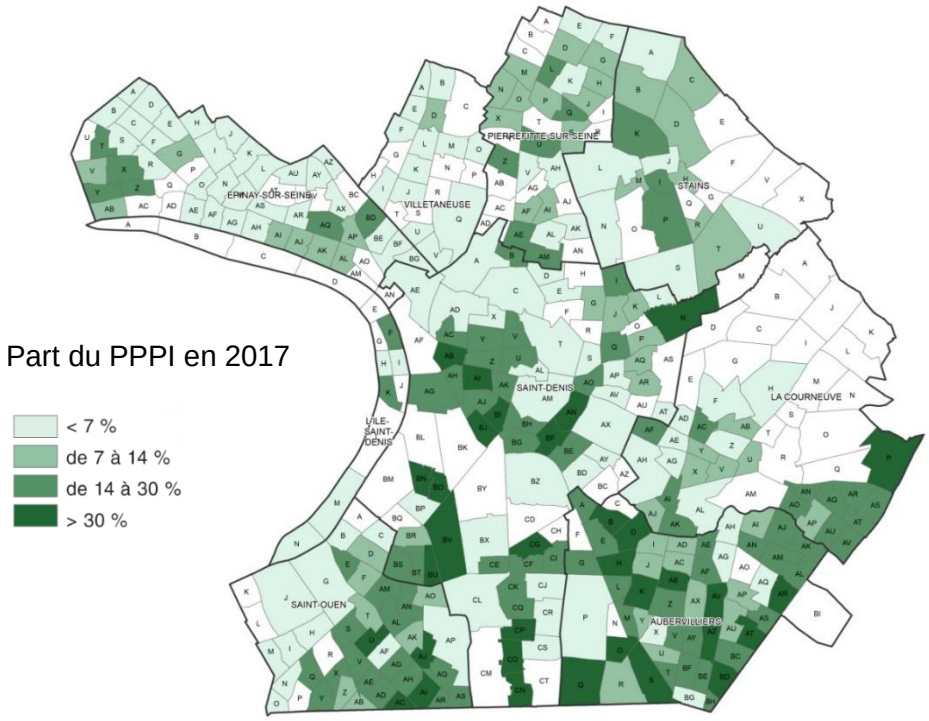


Répartition du parc locatif privé sans confort (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source FILOCOM)

9,2 % du parc locatif privé ne disposent pas d'une salle de bain individuelle avec douche ou baignoire, soit le taux d'inconfort est le plus élevé des 12 territoires de la Métropole du Grand Paris. Il est toutefois en diminution (10,6 % en 2011), notamment à Aubervilliers (où il passe de 12,5 à 7,3 %)[54].

[54] Voir : PLH 2022-2027, Plaine Commune.





Part des résidences privées potentiellement indigne à Plaine Commune par secteur entre 2015 et 2017 (Source : FILOCOM 2017)

En 2015, 16 % du parc privé était qualifié de potentiellement indigne (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. On observe dans la carte ci-dessus qu'en 2017, cette géographie n'a que peu évolué avec une concentration du PPPI dans les communes du sud. Néanmoins, on peut observer l'impact de plusieurs opérations de rénovation urbaine impactant le parc privé en particulier au niveau de la

Plaine (Cristino Garcia-Landy, quartier de la rue des Fillettes-campus Condorcet) ainsi que de Saint-Denis-Confluence.

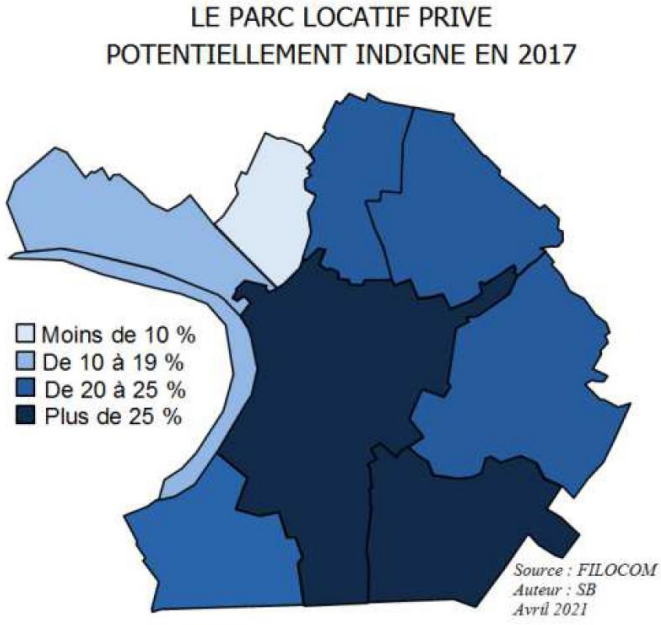
Dans le document PLH, on note qu'en 2017 le parc locatif privé **est à près d'un quart potentiellement indigne**, en particulier à Saint-Denis et Aubervilliers où il dépasse même les 25%[55]. Cette surreprésentation du parc locatif dans le PPPI reflète la situation départementale : en Seine-Saint-Denis seuls 2,8% du parc privé aux propriétaires occupants est indigne, contre 15,8% dans le parc locatif

Enfin, le parc privé, notamment en raison de son ancienneté, est représentatif des problématiques d'inconfort thermique et ainsi de **précarité énergétique**. On compte **14 % de ménages** dans cette situation au niveau national et ce chiffre atteint 26% des ménages du territoire en s'étendant aux classes moyennes depuis 2022.

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.



Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) dans le parc locatif en 2017 (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : FILOCOM 2017)

2.2.2.2 Des opérations d'amélioration de l'habitat privé

La résorption des difficultés du parc privé indigne comme des copropriété dégradées (voir suite) est un enjeu de taille puisqu'elle nécessite à la fois une connaissance fine du tissus diffus, la collecte des informations auprès des nombreux propriétaires étant particulièrement ardue, ainsi que des instruments de politiques publiques particulièrement développés et adaptés à ce secteur.

Plusieurs opérations ont été récemment terminées dont 1 POPAC, 2 élaborations de PdS et une OPAH.

[55] Voir PLH 2022-2027, Plaine Commune, p. 16.

- l'OPAH-CD de Saint-Ouen-sur-Seine
- le PdS « les Joyeux » à Aubervilliers et « Obélisque » à Epinay-sur-Seine
- le POPAC Sadi-Carnot à Aubervilliers

Aujourd'hui sur le territoire on compte une vingtaine de programmes liés à la requalification de l'habitat privé (liste non-exhaustive) :

- 3 études en cours
- 2 phases d'élaboration de Plan de Sauvegarde (PdS)
- 4 POPAC : 3 à Epinay et 1 à Saint-Ouen
- 4 OPAH en cours (La Courneuve, Aubervilliers, Saint-Denis) ainsi que 2 devant être lancées à court terme
    - une OPAH-RU l'Île—Saint-Denis et une OPAH-CD Arc Nord II
- 9 opérations de recyclage foncier (PNRQAD, NPNRU, PRIR, traité multi-sites …) en cours ainsi qu'au moins 1 à lancer
    - Le PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis déjà avancé (précédant une future OPAH-RU sur le même secteur).
    - Le NPNRU des Fauvettes (Pierrefitte-sur-Seine).
    - Le PRIR Rosiers-Debain à Saint-Ouen-sur-Seine.
    - Une étude concernant l'avenue du Président Wilson à la Plaine-Saint-Denis.
    - Un traité multi-site à Stains, Pierrefitte, La Courneuve.

PdS : Plan de Sauvegarde

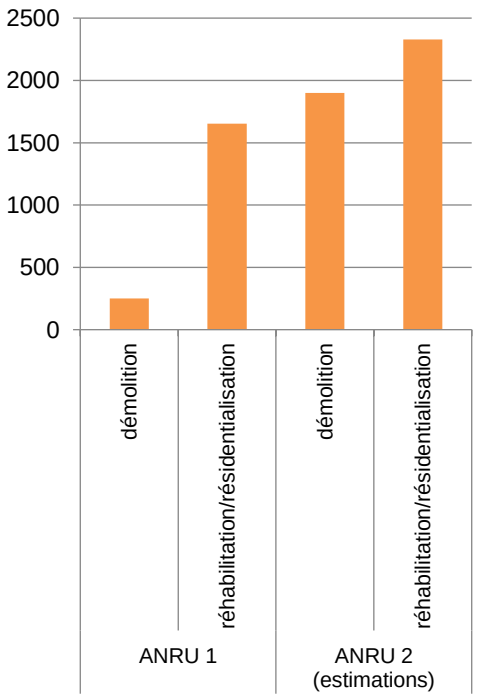
POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

- **CD** : Copropriété Dégradée
- **RU :** Rénovation Urbaine

PNRQAD : Plan National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PRIR : Programme de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional



Logements en dehors du parc locatif social ayant fait ou devant faire l'objet d'opérations de l'ANRU à Plaine Commune depuis 2004 (Source : Plaine Commune)

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), et des Plans de Sauvegarde et à des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) lesquels ont

permis la réhabilitation des près de 5 000 logements entre 2010 et 2015, notamment à Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine.

L'ANRU a également été engagée dans des opérations de résorption de l'habitat indigne du secteur privé, en particulier dans le cas du secteur de la « Petite Espagne », Cristino Garcia Landy où 173 logements privés dont 123 insalubres ont été démolis pour laisser place à un programme de logements diversifiés. Dans le cadre des opérations ANRU, originellement dédiées uniquement au logement social, environ 250 logements ont été démolis et plus de 1600 réhabilités ou résidentialisés. Le NPNRU pourrait permettre quant à lui d'intervenir sur un total de plus de 4000 logements, selon des modalités diverses, en particulier sur certaines copropriétés dégradées.

Le cas particulier des copropriétés dégradées

Dans les centres anciens mais également dans les ensembles d'habitat collectif des neuf villes du territoire, des copropriétés ont été identifiées comme fragiles ou dégradées. Souvent liées à des défauts de paiement des charges de copropriété, le manque d'entretien du bâti et des parties communes cause la persistance de dégradations et nuisances sur le long terme, voire de risques importants pour la santé et la sécurité des occupants. Plaine Commune et l'Etat ont mis en place ces dernières années de nombreux dispositifs permettant le redressement et l'accompagnement des copropriétés dégradées.

Des cas emblématiques ont par la suite été pris en charge, à l'image de la copropriété des Fauvettes à Pierrefitte-sur-Seine qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain d'envergure dans le cadre du NPNRU, de la copropriété Obélisque à Epinay-sur-Seine ou encore de la copropriété des Joyeux à Aubervilliers (PdS). Des dispositifs spécifiques existent également, tels que le POPAC ou l'OPAH-RU.

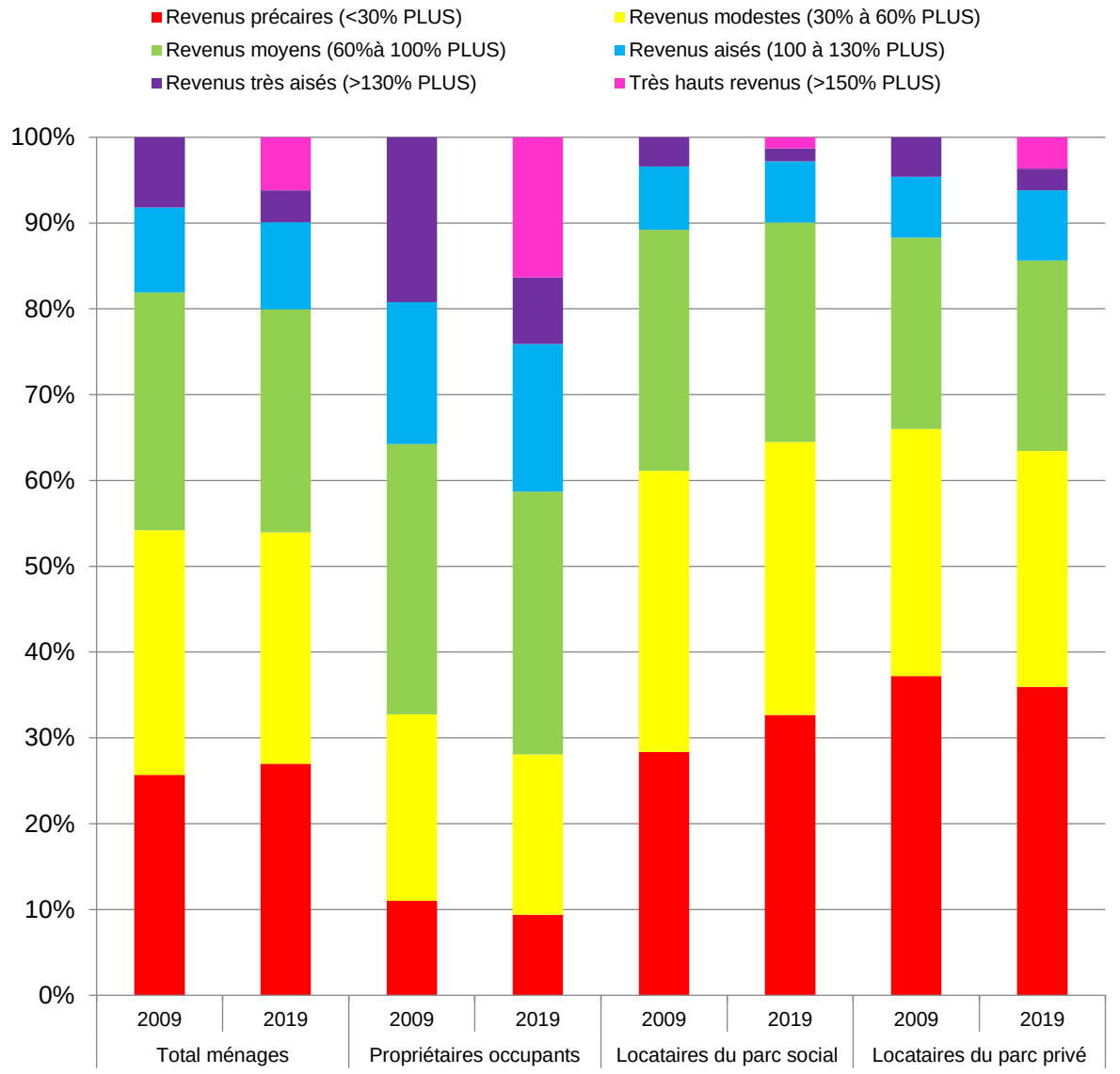
En termes d'accompagnement, Plaine Commune propose des évènements autour du thème de la Copropriété (Forums de la copropriété), et a également établi un *Guide du copropriétaire*[56].

Il existe également des actions expérimentales telles que la réflexion sur la création d'un syndic d'intérêt général et l'accompagnement des syndics solidaires de redressement. Un renforcement et une amélioration de l'observatoire des copropriétés (dispositif de « Veille et Observation des Copropriétés ») est également à l'œuvre. D'autres précautions et dispositifs sont également mobilisés pour assurer des mises en copropriétés optimales : une meilleure conception à l'origine à l'aide de la CQCN, une vigilance renforcée sur les mises en copropriétés dans le tissu existant et un meilleur accompagnement des livraisons de copropriétés neuves.

[56] *Guide du copropriétaire*, Plaine Commune, plainecommune.fr/services/habitat-et-logement/le-guide-du-coproprietaire/

2.2.3 Un parc en transformation sous le poids de l'évolution des occupants au sud

Les évolutions récentes du secteur du bâti privé montrent que le profil des occupants du parc privé évolue progressivement vers une plus grande part de classes aisées. Bien que la fonction sociale assumée du parc locatif privé n'en soit pas ébranlée, ces changements montrent que le sud du territoire voit son parc privé changer de fonction. Dans certaines communes, le parc privé se polarise, en accueillant progressivement plus de classes aisées et en concentrant des populations de plus en plus précaires.



Evolution des revenus par type de logements entre 2009 et 2017 (PLH 2022-2027, Plaine Commune, source : FILOCOM)

Sur l'ensemble des ménages, on observe une légère polarisation des classes de revenu en dix ans, qui se décline avec plus de clarté si on l'observe par type d'occupation de logement. En effet, on avait observé dans le chapitre 2.4.2 que le **logement social tend à concentrer de plus en plus de populations aux revenus très modestes** (+3 points), alors que les classes moyennes ont tendance à en échapper (- 3 points). L'effet inverse se produit parmi **les propriétaires occupants où la part de revenus très aisés a pris 4 points en dix ans**, avec une légère diminution de la part de revenus modestes et très modestes (- 2 points environ).

En parallèle le parc locatif n'évolue que très peu, mais plutôt en faveur des classes aisées (+ 1,5 point). Ainsi, le marché se polarise. Face à un marché de l'accession où les revenus aisés s'étendent,

les populations précaires semblent s'éloigner de plus en plus de la propriété privée (comme observé dans le chapitre 2.3.2 avec la hausse des prix immobiliers), mais pourtant ne se rabattent pas sur le marché locatif privé mais sur logement social. Cette absence de report sur le marché locatif privé pourrait également résulter de la hausse des prix immobiliers, répercutée sur les loyers.

	Revenus précaires (<30% PLUS)	Revenus modestes (30% à 60% PLUS)	Revenus moyens (60%à 100% PLUS)	Revenus aisés (>PLUS)
Aubervilliers	+3,60%	-0,70%	-2,80%	-0,10%
La Courneuve	+1,90%	-0,40%	-0,40%	-1,10%
Epinay-s/Seine	+0,50%	-1,30%	-1%	+1,70%
L'Île-Saint-Denis	+0,70%	-2%	-0,50%	+1,70%
Pierrefitte-s/Seine	+1,40%	-0,30%	-0,50%	-0,50%
Saint-Denis	+1,20%	-1,20%	-1,70%	+1,70%
Saint-Ouen-s/Seine	-1,00%	-3,00%	-2,20%	+6,20%
Stains	+3,50%	-2,60%	-1%	+0,20%
Villetaneuse	+0,90%	-0,50%	-0,80%	+0,50%
Plaine Commune	+1,60%	-1,30%	-1,60%	+1,40%
Seine-Saint-Denis	+1,60%	-1,30%	-1,30%	+1,60%
Île-de-France	+0,40%	-1,70%	-1,90%	+3,10%

Evolution des revenus par ville selon le barème PLUS entre 2009 et 2017 (PLH 2022-2027, Plaine Commune)

Dans la plupart des communes, la structure des revenus s'est polarisée à la fois à l'échelle de la majorité des communes, où les revenus les plus faibles et plus élevés sont de plus en plus nombreux au détriment des revenus moyens, mais également au niveau du territoire puisque les revenus les plus élevés croissent à Saint-Ouen-sur-Seine, au détriment de tous les autres niveaux de revenus, et inversement dans les communes de Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve et Aubervilliers.

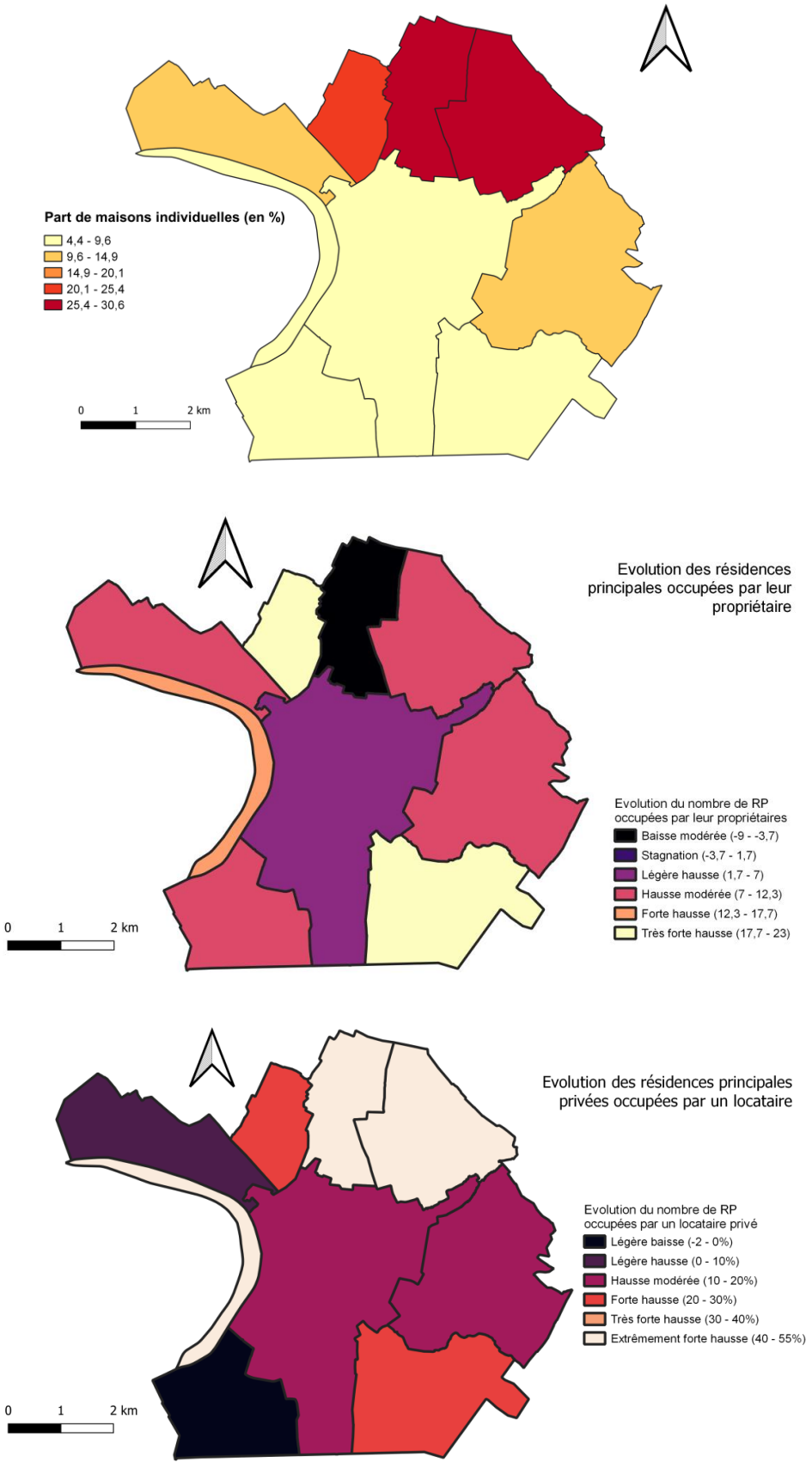
Une pression qui perdure sur le parc pavillonnaire

L'habitat pavillonnaire représente 11,5% des logements en 2019, essentiellement répartis dans les villes du nord. Dans ces villes qu'on observe une forte augmentation de la part de locataires privés, parfois au détriment de celle des propriétaires occupants. Cette observation semble confirmer les observations des pouvoirs publics locaux (département, EPT) du Ministère du Logement qui confirmaient l'existence d'un phénomène de division pavillonnaire qui contribuait à la paupérisation du parc de maisons individuelles[57].

L'étude de l'APUR de 2023 sur le tissu pavillonnaire francilien[58] montre **que 28% des logements métropolitains sont créés sur des parcelles pavillonnaires, par division des logements ou des parcelles**. Il s'agit d'autant plus d'un parc particulièrement marqué par la location (1/4 du parc est composé de locataires). La division pavillonnaire est observée continuellement par les services de Plaine Commune et pose un risque pour les conditions de vie des occupants de ces logements, pouvant être classés comme potentiellement indignes.

[57] DRIHL Île-de-France, Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens, Novembre, 2019, drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/

[58] *Ibid*



Taux de maisons individuelles par commune en 2019 ; évolution des résidences principales occupées par leur propriétaire et celles occupées par un locataire privé à Plaine Commune entre 2013 et 2019 (en %) (Source : INSEE, RP 2019)



ON EN PARLE

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'Ile Saint Denis).

2.3 Une offre importante de logements spécifiques

Données clefs

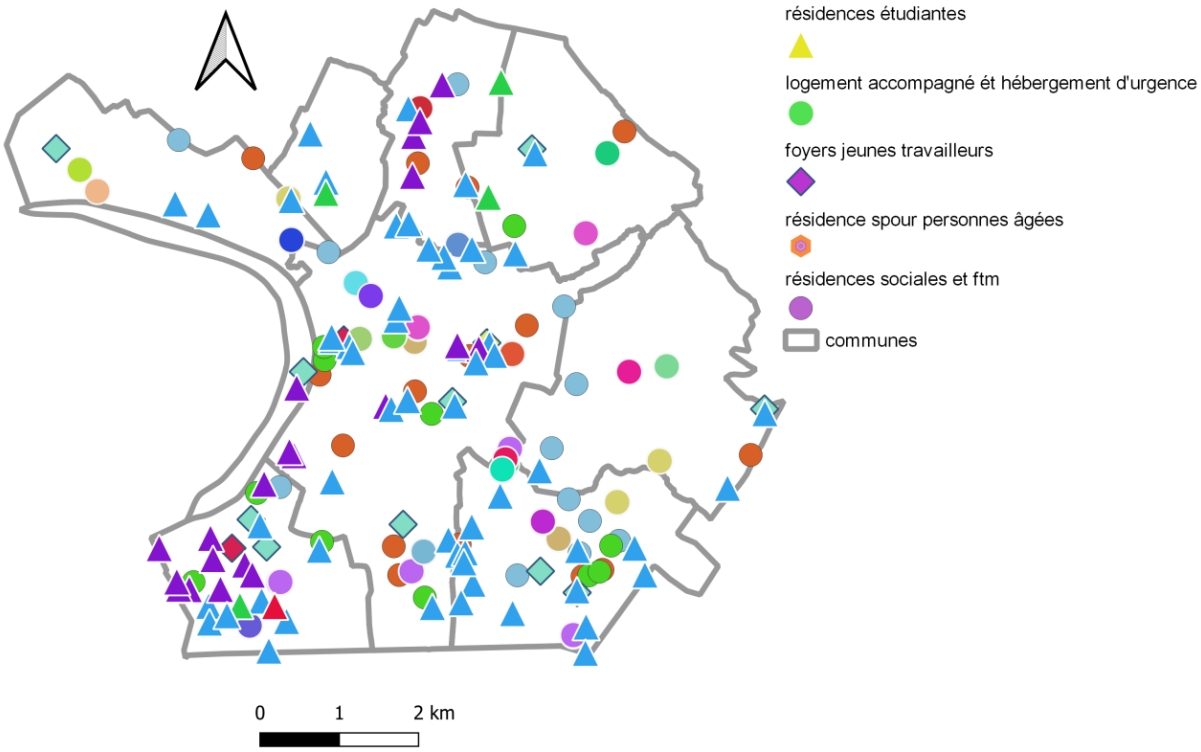
8 000 logements étudiants en 2021 (+200% depuis 2010) pour 50 000 étudiants inscrits dans les universités du territoire dont 6 000 y résident (en 2020)

16 places en résidence étudiante pour 100 étudiants sur le territoire

77 places en EHPAD pour 1000 personnes âgées 14 places en hébergement d'urgence pour 1000 habitants

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

Entre 2 000 et 3 000 personnes vivraient dans des bidonvilles en Seine-Saint-Denis



Habitat spécifique à Plaine Commune en 2023

2.3.1 Une offre de logements étudiants en forte augmentation

Le logement étudiant a connu une forte augmentation depuis les dix dernières années en raison de l'implantation de nouveaux équipements universitaires. Le nombre de résidences aspire à répondre à l'augmentation de la population étudiante sur le territoire qui vit pourtant à presque 90% ailleurs.

Entre 2014 et 2020, le nombre d'étudiants à Plaine Commune est passé de 43 000 à 50 000 dans les universités du territoire : Université Sorbonne Paris Nord (Paris XIII, à Villetaneuse) et Paris VIII-Vincennes-Saint-Denis. L'implantation du campus Condorcet au sud de la Plaine à Aubervilliers a amené un certain nombre d'étudiants à fréquenter le territoire (estimé à 5 000 en 2019). Ce projet de construction de locaux et d'équipement pour des universités dont le siège est situé ailleurs dans la métropole s'est accompagné de la construction de pas moins de six résidences étudiantes. On est passé de **3 400 logements** étudiants en 2010 à **8 000** en 2021 répartis entre **56 résidences** publiques, privées et conventionnées. En 2025, ce chiffre devrait être porté à **11 000** logements.



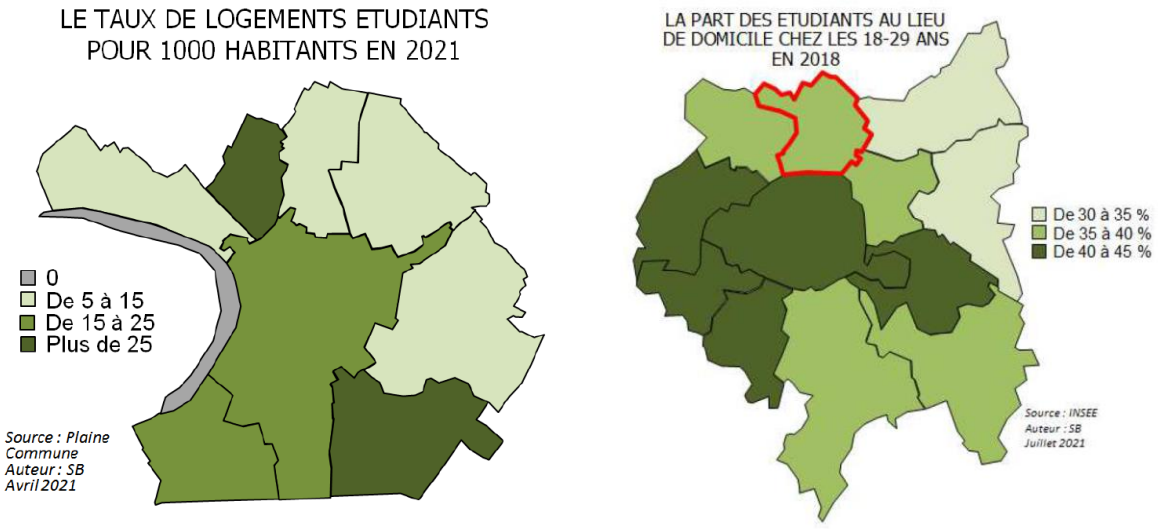
Résidences étudiantes livrées, en livraison et prévues sur le territoire de Plaine Commune en 2023

Les résidences étudiantes les plus anciennes se trouvent essentiellement dans le sud du territoire à proximité des réseaux de transports et des sites d'enseignement supérieur de Paris et de la métropole, tel que le campus Sorbonne Université de la porte de Clignancourt. On les trouve également sur le campus de l'Université Paris XIII à Villetaneuse ainsi que dans le centre de Saint-Denis, à proximité de l'Université Paris VIII.

Les résidences étudiantes les plus récentes se sont majoritairement construites dans des opérations d'aménagement des dix dernières années, plus ou moins proches de l'Université Paris VIII à Saint-Denis (dont une partie dans la ZAC Confluence) et dans le secteur du campus Condorcet à Aubervilliers-Front Populaire. Les prochaines livraisons seront plutôt à proximité des universités du nord (Paris VIII et Paris XIII) avec plusieurs projets à Pierrefitte-sur-Seine ; ainsi que dans le secteur du futur Centre Hospitalier Universitaire Grand Paris Nord et du Village Olympique et Paralympique dont les logements étudiants ont été livrés en 2023 et ont été occupés par les athlètes des Jeux Olympiques et Paralympiques à l'été 2024.

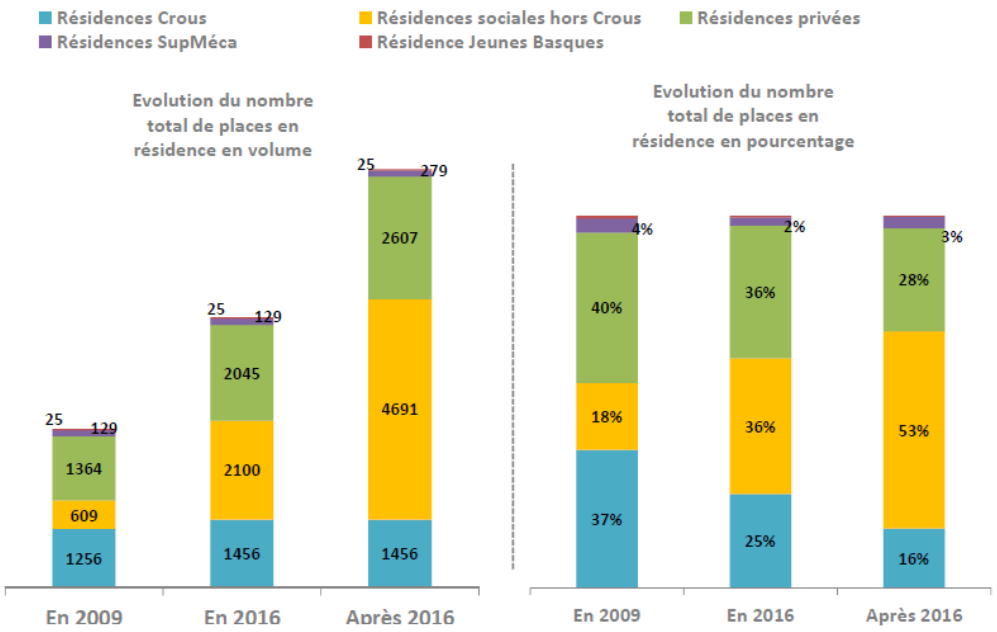
Il existe une disproportion entre le nombre d'habitants et le nombre de logements étudiants puisque ceux-ci s'adressent aux étudiants venus d'ailleurs et ne disposant pas d'un logement sur place. En effet, si l'on considère le ratio de logement pour la population étudiante inscrite, il n'y qu'un logement pour 6 étudiants alors que si l'on considère la population résidente, il y a **1 étudiant pour 1,2 logement**. Cette offre est disproportionnée par rapport à la population de Villetaneuse ou d'Aubervilliers, qui accueillent de larges infrastructures d'enseignement supérieur.

L'offre de logements étudiants est donc à envisager distinctement de la population étudiante au domicile à Plaine Commune, laquelle n'est que de 36% en 2018 contre plus de 40% à Paris et dans l'ouest parisien, sachant que seuls 15% des étudiants de l'Université Paris XIII résident à Plaine Commune et 12% pour l'Université Paris VIII.



Taux de logements étudiants pour 1000 habitants dans les communes de Plaine Commune et part des étudiants au domicile dans les territoires de la métropole (PLH 2022-2027, Plaine Commune)

Entre 2017 et 2021, la **part de logements du CROUS[59] sur l'ensemble des logements étudiants est passée de 25% à 16%,** notamment avec la hausse de la construction de résidences étudiantes privées et conventionnées. En 2020, face au constat d'un phénomène de spéculation immobilière liée à la défiscalisation des résidences immobilières pouvant conduire au développement de copropriétés dégradées, un **Schéma Directeur du Logement Etudiant** avait été adopté. Malgré un effet mitigé sur ce phénomène, il a toutefois permis la concentration de ces résidences à proximité des axes de transport et au sein des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) comme à Confluence ou sur le campus Condorcet.

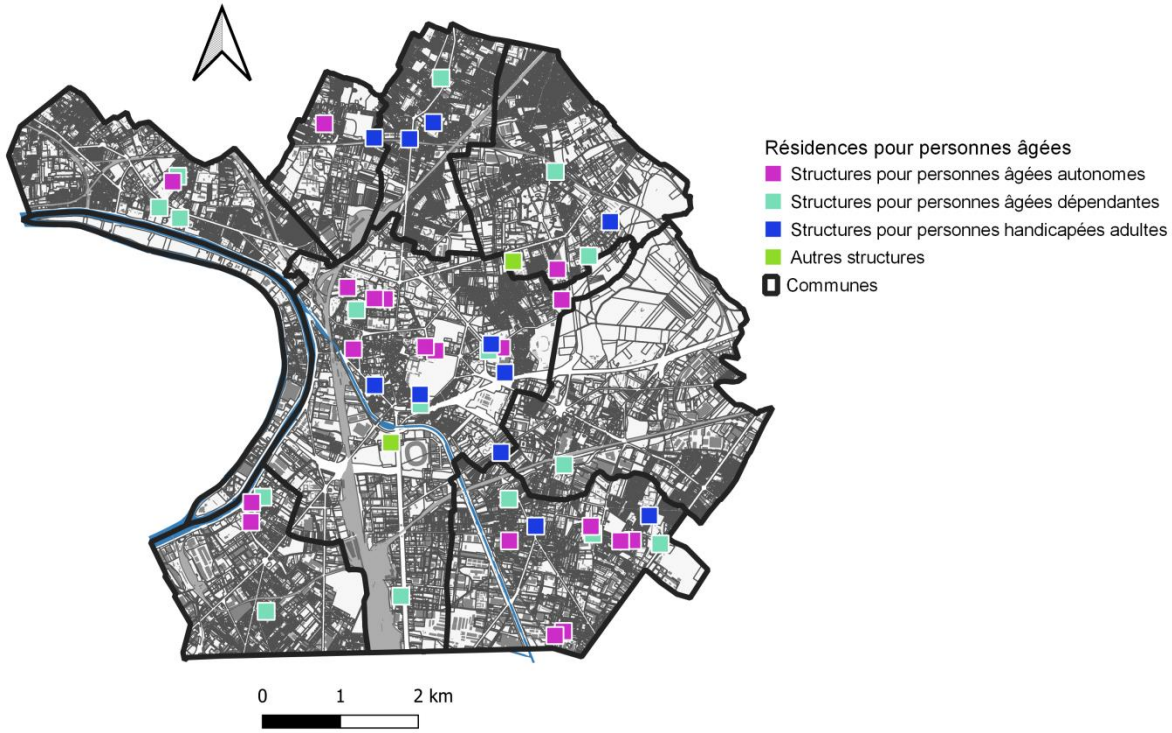


Répartition du nombre de places en résidence et son évolution projetée en 2016 (Source : Schéma directeur du Logement Etudiant))

[59] 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. Ces logements sont remis en priorité aux personnes avec des ressources financières faibles.

2.3.2 Un maillage adéquat en hébergement pour personnes âgées mais des besoins à anticiper

Le territoire de Plaine Commune n'est pas des plus sous-dotés en termes de logements spécifiques pour personnes âgées. Néanmoins, le vieillissement de la population nécessite d'anticiper un accroissement des besoins.



Localisation des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2021 (PLH 2022-2027, Plaine Commune)

Avec 14% de plus de 60 ans et seulement 4% de plus de 75 ans, le territoire est parmi les moins âgés de la Métropole du Grand Paris. En 2021, les 1 377 places dans les 16 EHPAD répartis dans le territoire portaient la capacité d'accueil du territoire à **76,8 places pour 1 000 personnes âgées** de plus de 75 ans, contre 39 pour la MGP. Cette offre est complétée par plus de 800 logements non-médicalisés en maisons d'autonomie dans les communes de l'ouest du territoire.

Si cette offre est actuellement convenable, il convient de prendre acte de l'accroissement à venir de la population âgée. Sur la période récente on a enregistré 11% d'augmentation de la population de plus de 60 ans sur l'ensemble du territoire, ce qui dépasse l'augmentation moyenne dans la Métropole du Grand Paris. Si aujourd'hui la population très âgée (plus de 75 ans) a tendance à rester stable (sauf à Villetaneuse où elle a fortement augmenté), elle devrait s'accroître à l'avenir[60].

[60] Voir Chapitre 1.3 : 1.3.2. Une population comparativement peu âgée, mais vieillissante

2.3.3 La contribution de Plaine Commune à l'accueil et l'hébergement des personnes aux besoins spécifiques

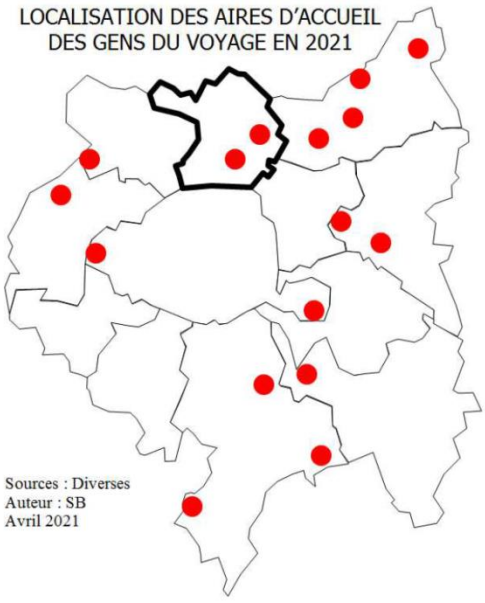
Le territoire de Plaine Commune pèse lourdement dans la politique d'habitat en faveur des populations fragiles d'une part, et celles présentant des besoins spécifiques tels que les gens du voyage. Il représente à lui seul 26,5 % des domiciliations en CCAS de la métropole devant Paris (25 %) alors qu'il ne représente que 6,2 % de la population métropolitaine, la plus grande part de logements adaptés ainsi que deux aires d'accueils des gens du voyage (complétées par deux villages d'insertion).



Logements accompagnés, hébergements d'urgence et aires d'accueil pour les gens du voyage (Source : Plaine Commune, 2023)

2.3.3.1 Des aires d'accueil et d'hébergement adaptés aux besoins des gens du voyage

Plaine Commune accueille deux aires d'accueil des gens du voyage, respectant en grande partie les obligations règlementaires ambitieuses du département de la Seine-Saint-Denis. Aujourd'hui, à l'observation de la sédentarisation croissante des gens du voyage, il n'est pas fait état d'un besoin supplémentaire en aires d'accueil.

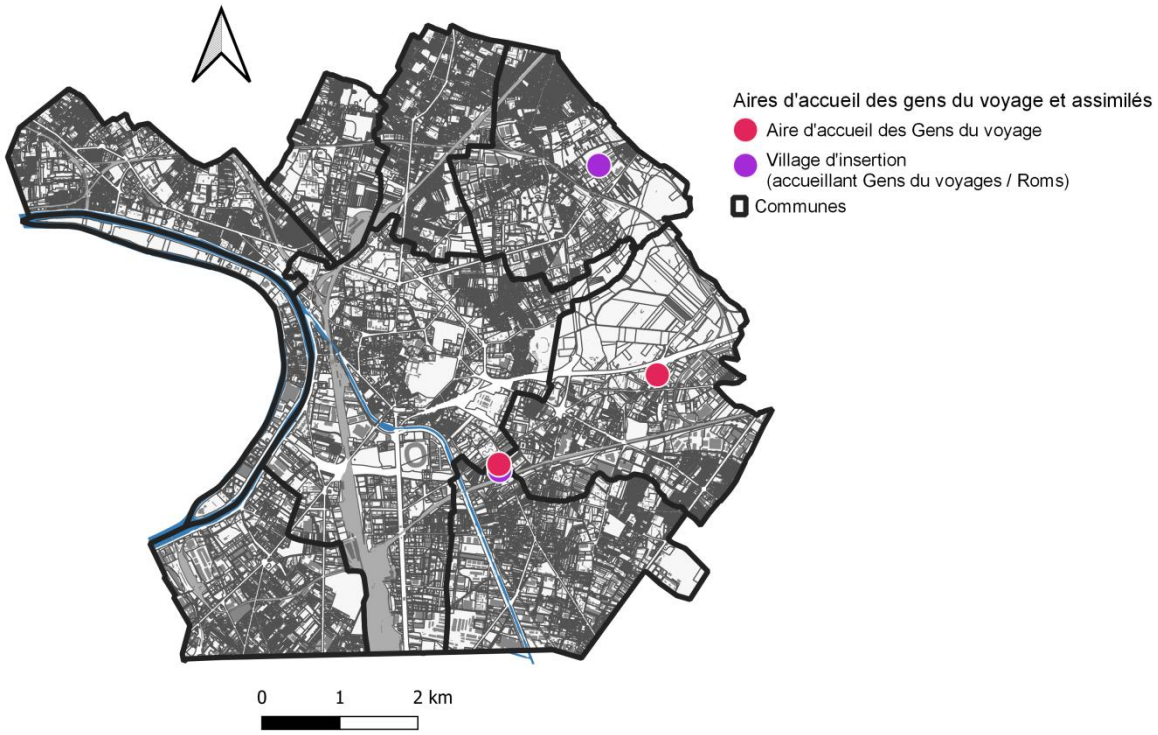


Aires d'accueil « standard » des gens du voyage dans la Métropole du Grand Paris (PLH 2022-2027, Plaine Commune)

En 2021, Plaine Commune dispose de deux aires d'accueil classiques des gens du voyage sur les 8 de la Seine-Saint-Denis. Ces **aires de 30 places chacune sont situées à Aubervilliers et La Courneuve** et sont toutes deux gérées par la société VAGO.

Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2016-2022 (SDAHGV) prévoyait la création de deux aires d'accueil supplémentaires à Stains et Saint-Denis de 24 places chacune.

Toutefois, le territoire présente des situations d'ancrage territorial de famille de gens du voyage qu'il est nécessaire d'accompagner par de l'habitat spécifique à développer et adapter selon le besoin des ménages.



Aires d'accueil des gens du voyage et villages d'insertion assimilés à Plaine Commune en 2023

Il existe sur le territoire **11 places de logements adaptés** gérées par la SCIC Habitats Solidaires : 9 à Saint-Denis et 2 à L'Île-Saint-Denis.

Le village d'insertion du site Voltaire a été fermé en octobre 2020, les 150 personnes issues de familles Rom accueillies depuis 2012 ont été relogées de façon transitoire ou pérenne.

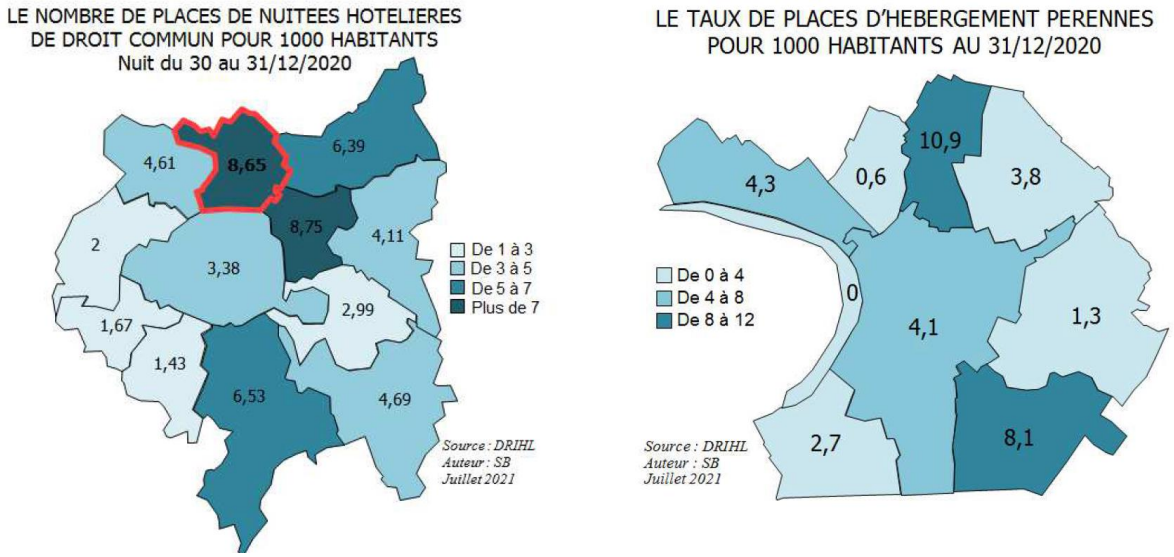
Il existe également deux sites dédiés au relogement de familles Roms et de gens du voyage issues de bidonvilles ou de l'habitat indigne : le dispositif passerelle d'insertion par l'emploi et le logement porté par « Les Enfants du Canal », **Le Mesnil à Stains,** ouvert à l'été 2020. Il accueille 30 familles Roms issues de bidonvilles ; le **village d'insertion ALTERALIA** situé à Aubervilliers proposant 19 unités d'hébergement.

2.3.3.2 Une forte contribution aux capacités d'hébergement d'urgence de la Métropole

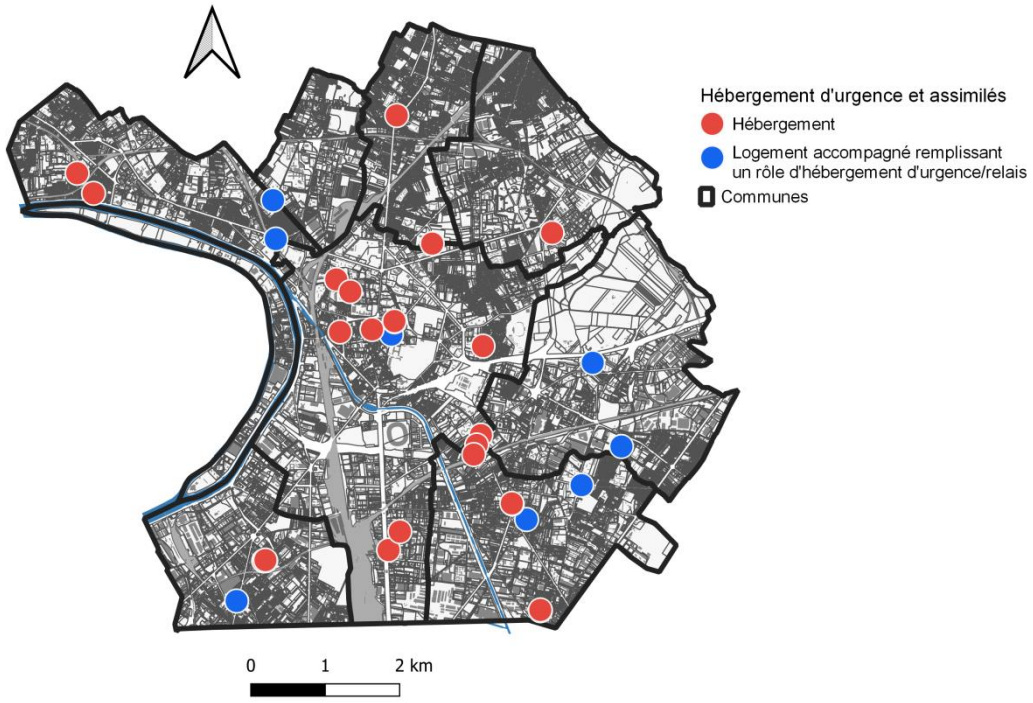
En matière d'hébergement d'urgence, **Plaine Commune accueille 14 places pour 1 000 habitants**, le taux le plus élevé de la Métropole :

- **8,65 nuitées hôtelières pour 1 000 habitants** (seul Est Ensemble a un taux plus élevé), essentiellement concentrée à Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine

- **5,4 places d'hébergement pérenne pour 1 000 habitants** (seul Paris a un taux plus élevé) réparties dans16 structures d'hébergement d'urgence (CHRS, CPH, CADA et HUDA) et 4 centres d'accueil de jour pour personnes sans domicile fixe.

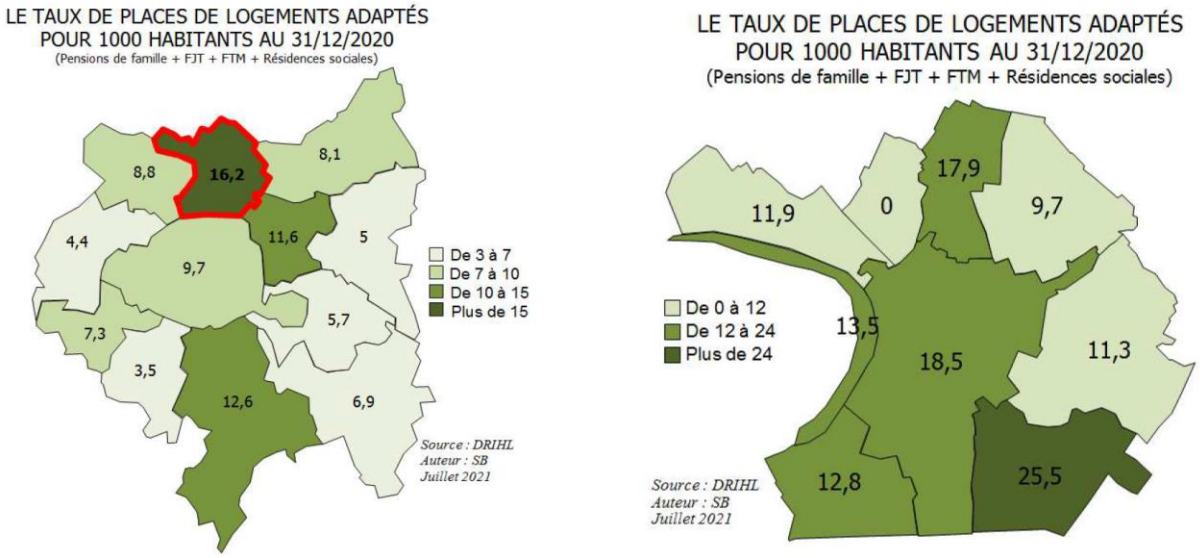


Capacités en hébergement d'urgence provisoire à l'échelle de la Métropole (à gauche) et pérenne à l'échelle des communes (à droite) (PLH 2022-2027, Plaine Commune)



Hébergements d'urgence et logements accompagnés en remplissant le rôle à Plaine Commune en 2023

2.3.3.3 Les logements adaptés (ou accompagnés)

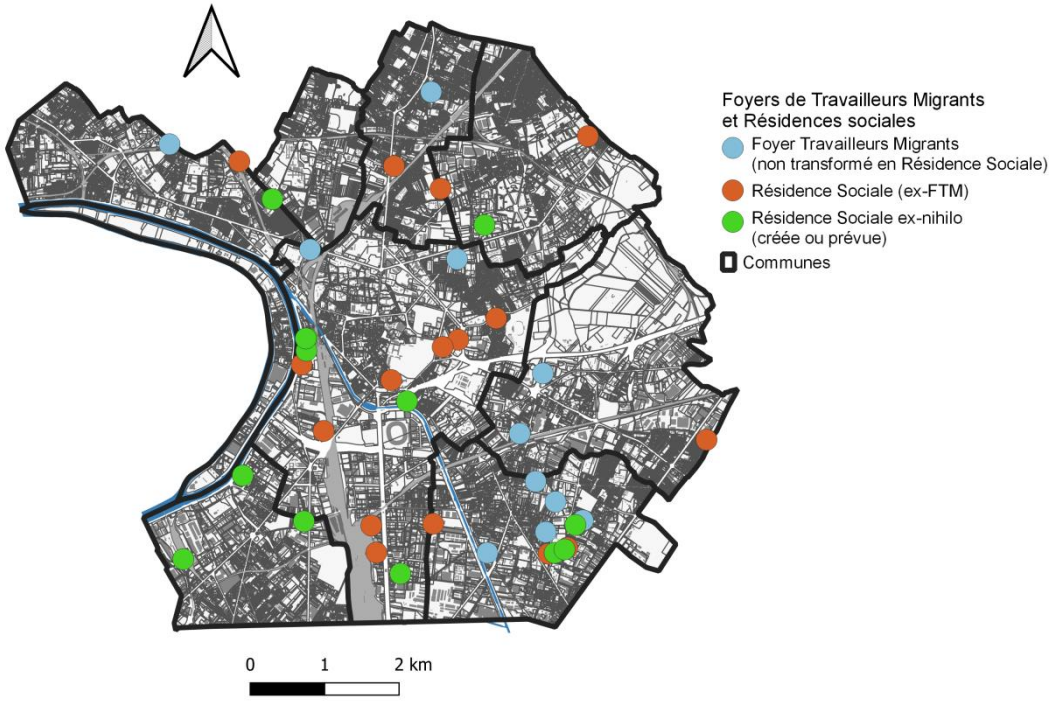


Taux de logements adaptés pour 1000 habitants à l'échelle de la métropole et des communes au 31 décembre 2020 (PLH 2022-2027, Plaine Commune)

Plaine Commune dispose du plus grand nombre de logements adaptés pour 1 000 habitants : 16,2 (contre 11,1 à Est Ensemble et 9,7 à Paris). Ce taux atteint même plus de 25 à Aubervilliers, qui accueille de nombreux FTM. Au total, **le nombre d'hébergements et logements adaptés pour 1000 habitants est deux fois plus important à Plaine Commune que dans la Métropole du Grand Paris :** plus de 30 places pour 1 000 habitants.

On compte parmi les logements adaptés :

- Les **Foyers de Travailleurs Migrants** (FTM) rebaptisés **Résidences sociales** dans la majorité des cas
- Les **Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)**
- les **Pensions de familles**



Etat d'avancement de la politique de rénovation des Foyers de Travailleurs Migrants en 2023

En 2021, **les Foyers de Travailleurs Migrants** (FTM) du territoire font l'objet d'un traitement coordonné entre Plaine Commune, leurs gestionnaires (ADOMA, ADEF et COALLIA) et l'Etat afin de résorber leur vétusté. 15 nouvelles résidences sociales ont été créées en compensation de la fermeture de foyers vétustes. 9 sur les 12 FTM restants font l'objet d'opérations de requalification en résidence sociale depuis 2021.



Résidences pour jeunes travailleurs à Plaine Commune en 2021 (PLH 2022-2027, Plaine Commune) et en 2023

En outre, Plaine Commune dispose actuellement de 1 320 logements pour jeunes travailleurs répartis sur 13 sites. Ce besoin est notamment lié à une décohabitation faible pour les jeunes de 18 à 25 ans au nord du territoire (Pierrefitte-sur-Seine et Stains) comparée au sud du territoire et à la métropole. Ce phénomène est notamment dû aux difficultés d'accès des jeunes au parc de logements sociaux.

.

3 SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic relatif à l'habitat

Le parc de logement de Plaine commune est en majorité composé de logements collectifs du parc social. Dans l'ensemble le parc de logement, mais surtout le parc privé, est toujours touché par des problématiques de vétusté, d'inconfort (pratique et thermique) ainsi que d'insalubrité. Avec un parc principalement de petite taille, les ménages familiaux modestes éprouvent toujours des difficultés à accéder à des logements adaptés à leurs besoins.

Avec une production de logement importante depuis plus de vingt ans, le territoire est parmi les plus grands bâtisseurs de la métropole. En parallèle, d'importantes politiques de réhabilitation, en particulier dans le parc social sont en cours, ainsi qu'un encadrement croissant de la production de logement privée par l'action publique locale.

Le parc privé demeure un parc « social de fait » où se concentrent des populations précaires. Cependant, avec le renchérissement de ce parc, notamment au sud, des ménages modestes ne sont plus en capacité d'accéder à des parcours résidentiels ascendants et d'autres demeurent captifs du parc social.

Une partie de la population la plus pauvre est de plus en plus exposée, dans le parc privé notamment, à l'insalubrité et à l'inconfort du logement (en particulier au nord du territoire) en raison de l'accroissement des prix au sud. En parallèle, au nord la mise en location du parc de logement, surtout individuel, pose des questions sur le risque d'augmentation de la suroccupation des logements. En effet, on observe un important phénomène de divisions pavillonnaires sur le territoire.

L'offre de logements étudiant augmente fortement tandis que les autres types de logement à destination des jeunes et autres populations spécifiques (foyers jeunes travailleurs, de travailleurs migrants) stagne, malgré des politiques de rénovation du parc en cours.

Enjeux

- Gérer une demande forte et croissante de logement social malgré des taux de logement social parmi les plus élevés au niveau national ;
- Assurer l'accès pour tous les ménages à des parcours résidentiels ascendants, notamment par la production de logements abordables avec des dispositifs d'accession sociale et maîtrisée.
- Maîtriser l'inaccessibilité du parc privé pour une grande partie des ménages modestes et la demande croissante en logements abordables (habitat spécifique en faveur de l'insertion, accession sociale, BRS…).
- Réguler des phénomènes distordant excessivement le marché privé (tels que la croissance des meublés de tourisme) et accentuant les difficultés d'accès à la location et à la propriété.
- Permettre adaptation du bâti existant et neuf aux exigences de performance énergétique et climatique.
- Contrôler les divisions de logement illégales (non-déclarées) importantes et croissantes dans les tissus pavillonnaires ;
- Accueillir le desserrement des ménages modestes notamment pour les jeunes, vivant sur le territoire, malgré une offre de logements spécifiques souvent cantonnée au logement étudiant.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 4

EQUIPEMENTS



plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine Commune Grand Paris



Médiathèque Louis Aragon à Stains (Source : Plaine Commune, 2023)

Plaine Commune accueille de nombreux équipements métropolitains, répondant aux besoins d'un territoire bien plus large. L'implantation de ces équipements diffère aujourd'hui de la tradition de territoire « servant » expérimentée dans l'histoire du XX^{ème} siècle.

Paradoxalement, face à ces grands équipements métropolitains qui se sont multipliés dans les dernières années, le déficit d'équipements (scolaires, sanitaires, sportifs) a longuement impacté le territoire. Aujourd'hui, sous l'effet des grandes transformations liées notamment aux Jeux Olympiques et paralympiques 2024 et à la métropolisation parisienne, l'offre d'équipements présente sur le territoire se développe.

En effet, l'offre d'équipements métropolitains doit permettre aussi de compléter l'offre locale avec des projets universitaires comme le Campus Condorcet, de nouvelles piscines dont plusieurs construites pour les JOP 2024, ou encore le projet de CHU Grand Paris Nord. La métropolisation du Grand Paris place également Plaine Commune comme un des hauts-lieux culturels de la métropole, avec une dynamique créative incontournable, mais peu de lieux culturels tous publics (tels que les cinémas, lieux de spectacles etc.) par rapport à sa population.

L'enjeu principal du territoire est l'adéquation entre l'offre en équipements et les besoins de la population. La démarche « Territoire de la Culture et de la Création » et les Jeux Olympiques et Paralympiques participent à rééquilibrer l'offre en équipements par rapport aux besoins des habitants et travailleurs du territoire en infrastructures sportives, de lecture publique et établissement culturels.

1 EQUIPEMENTS METROPOLITAINS

1.1 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 :

60 000 étudiants fréquentent les établissements basés sur le territoire

dont 50 000 étudiants inscrits dans les 2 universités du territoire

et 4 500 étudiants actifs sur le Campus Condorcet

1 Centre Hospitalier à Saint-Denis : 850 lits et places en 2023 (Hôpital Delafontaine et Hôpital Danielle Casanova)

1 **Centre Hospitalier et Universitaire** en projet avec 900 lits prévus à Saint-Ouen-sur-Seine (CHU Grand Paris Nord)

80 000 à 100 000 places dans le Stade de France

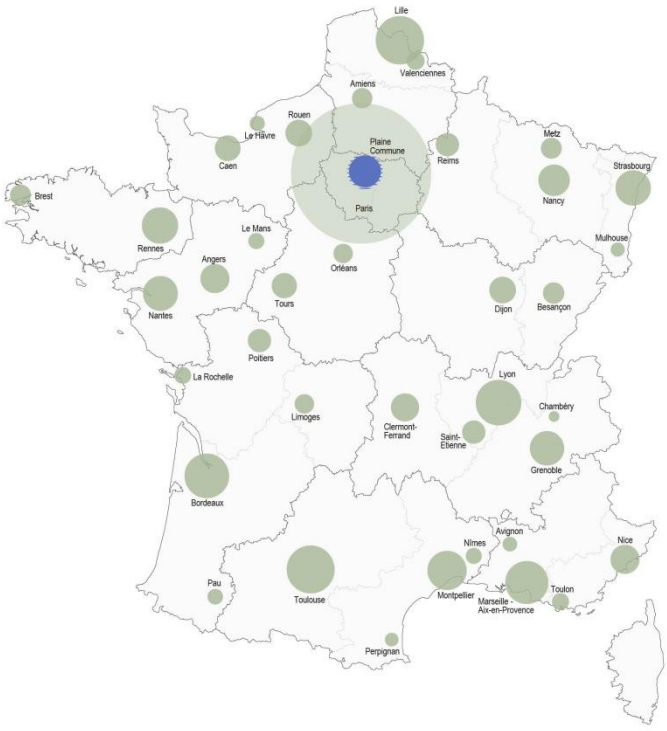
Le Parc départemental des Sports à Marville (Saint-Denis, La Courneuve) : dont un centre nautique étendu pour les **Jeux Olympiques et Paralympiques 2024**

Le Centre aquatique olympique à Saint-Denis, construit pour les **Jeux Olympiques et Paralympiques 2024**

1.1.1 Un pôle universitaire majeur

Plaine Commune est un des pôles d'enseignement supérieur majeurs d'Île-de-France après Paris. **Près de 60 000 étudiants sont inscrits** dans l'ensemble des sites d'enseignement supérieur du territoire (Campus Condorcet inclus) dont 50 000 **dans les deux universités du territoire** en 2021.Le territoire abrite également d'autres établissements dont **une école d'ingénieurs, plusieurs écoles des métiers du cinéma** et un centre de formation du **CNAM** (Conservatoire national des arts et métiers). Cela en fait un pôle universitaire semblable à celui de Nancy et le nombre d'étudiants est amené à augmenter jusqu'à plus de 65 000 étudiants.

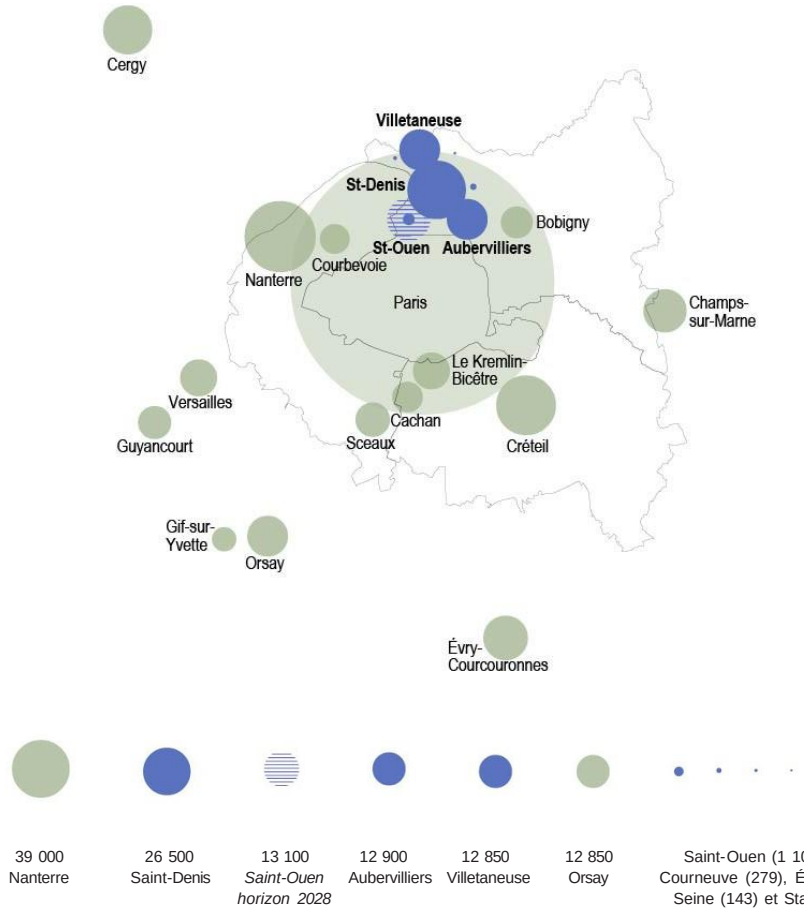
Le territoire recense **plus d'une centaine de laboratoires de recherche**.



Paris	730 000
Toulouse	121 000
Lyon	109 000
Marseille - Aix-en-Provence	98 000
Bordeaux	104 000
Montpellier	81 800
Rennes	70 200
Strasbourg	66 900
Plaine Commune horizon 2028	***65 800***
Nantes	63 800
Grenoble	63 000
Université Paris Saclay	57 000
Plaine Commune	**53 800**
Nancy	52 500
Nice	46 000

Répartition territoriale des 2 789 808 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur (université, lycée, école privée, etc.), 2019-2020 – Ces chiffres n'incluent pas les étudiants du Campus Condorcet (source : MESRI[61], Atlas régional étudiant 2019-2020, 2021, retraitement UFV ; Insee 2020 ; par unités urbaines, à l'exception de Plaine Commune)

[61] Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la recherche

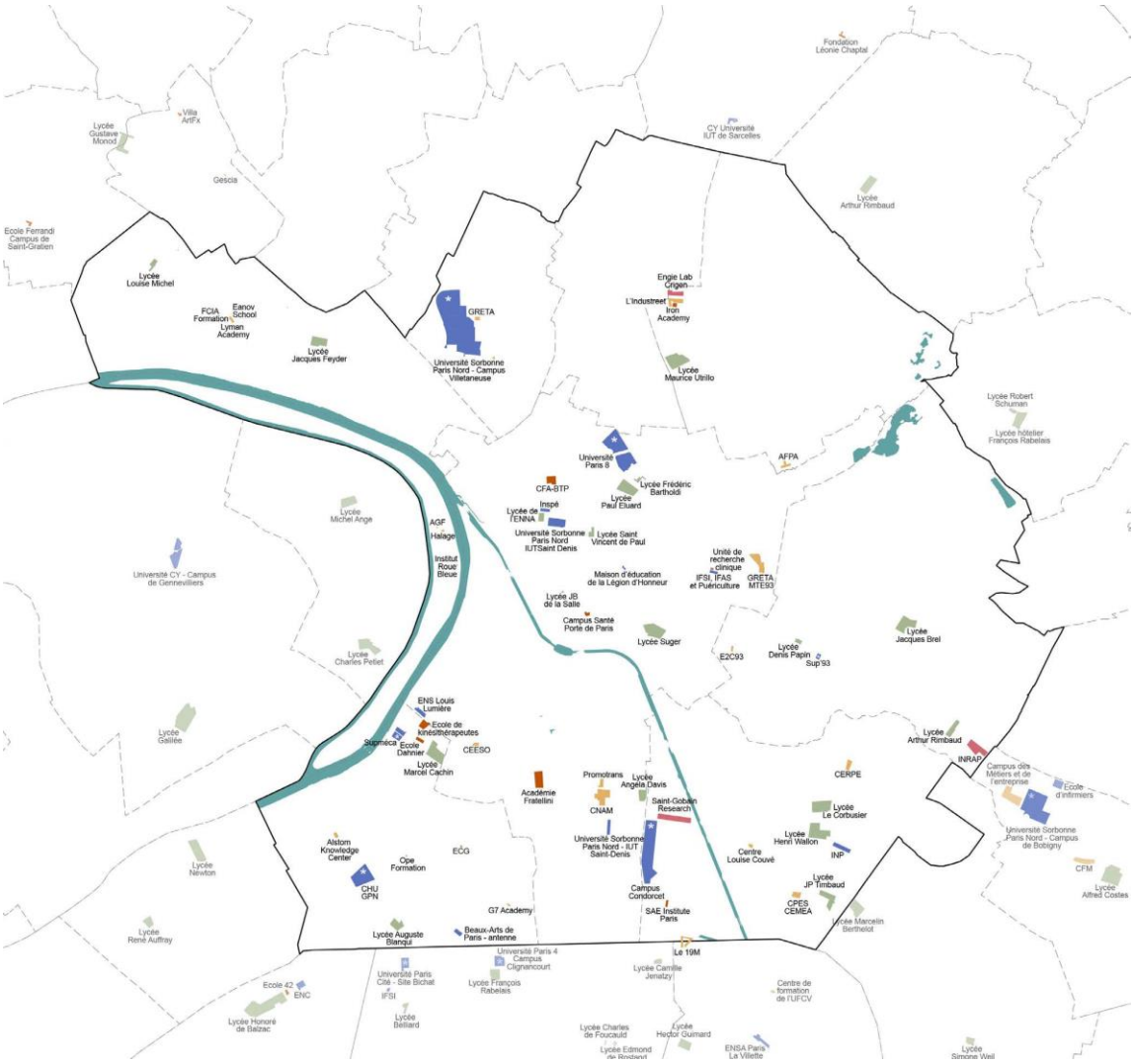


Localisation et effectifs des étudiants des sites d'enseignement supérieur du territoire (Source : MESRI, Atlas régional étudiant 2019-2020, 2021, retraitement UFV)

Paris VIII accueille 23 000 étudiants de 135 nationalités pour des formations réparties en 5 domaines (Arts / Droit, économie & gestion / Sciences humaines et sociales / Sciences, technologies et santé / lettres et langues). 11 UFR, 5 instituts dont 2 IUT, 21 licences, 10 licences professionnelles, 42 masters, 53 doctorats. Elle dénombre 200 partenariats avec des universités étrangères, propose des diplômes internationaux et participe à des projets européens tels que l'*université européenne* avec l'université de Roskilde (Danemark), l'université de Constance (Allemagne), l'université de la mer Egée (Grèce), la Nouvelle Université Bulgare (Bulgarie).

Sorbonne Paris Nord (Paris XIII) compte 26 000 étudiants, comprend 5 UFR, un institut (l'institut Galilée), 3 IUT, un Département d'activités physiques et sportives et 28 laboratoires répartis entre Villetaneuse (son siège), Bobigny, Saint-Denis et Argenteuil (Val d'Oise). Elle propose une formation diversifiée en : Santé, Médecine et Biologie humaine – Lettres, Langues, Sciences Humaines et des Sociétés – Droit, Sciences politiques et sociales – Sciences de la communication – Sciences économiques et de gestion. Elle est associée dans un Alliance européenne inclusive en sciences humaines, sociales et de la santé avec 6 universités européennes et porte l'Université numérique d'Île-de-France avec 18 établissements partenaires.

Au total, **1 800 enseignants-chercheurs officient dans ces établissements et on recense 120 laboratoires de recherches**. 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 et structurent les collaborations entre les laboratoires de recherche. Ce sont également des établissements au rayonnement métropolitain et international puisqu'ils accueillent une large majorité d'étudiants ne venant pas de Plaine Commune et **un quart d'étudiants étrangers chacun.**



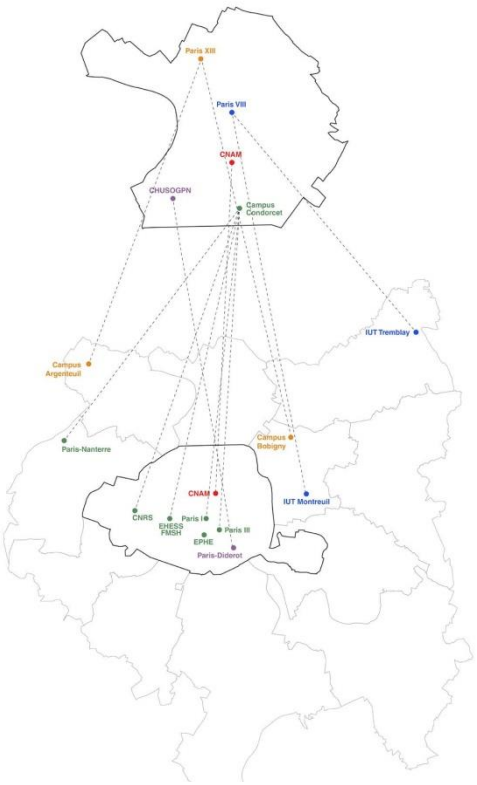
- universités, écoles publiques et IUT
- universités, écoles publiques et IUT comprenant un/des pôle(s) de recherche
- écoles privées
- lycées (classes préparatoires, BTS, CAP, etc.)
- centres de formations
- autres unités de recherche

Localisation des établissements d'enseignement supérieur du territoire (source : Apur BD Équipements 2020, compléments UFV 2022)

L'ouverture **du Campus Condorcet à Aubervilliers** en 2019 a renforcé ce pôle en permettant la mutualisation d'un campus pour 11 établissements d'enseignement supérieur de la métropole. En 2023, il **accueille 4 500 étudiants en continu**[62] et depuis 2020 au moins **1 500 chercheurs et 2 000 doctorants**. Jusqu'à 11 800 étudiants inscrits dans les établissements membres peuvent être amenés à fréquenter le campus. Réparti entre le site d'Aubervilliers-Front Populaire et le futur site de la Porte de la Chapelle (Paris, à l'entrée du territoire de Plaine Commune), il comporte 11 bâtiments dont 5 dédiés à la recherche, l'Humathèque (grand équipement documentaire de 1 380 places assises), 1 centre de colloques et 50 salles de séminaires. Son implantation va de pair avec la création de 450 logements étudiants (voir chapitre 2.6.1) et 88 logements pour les chercheurs invités à la Plaine-Aubervilliers. L'enjeu du logement étudiant est en effet crucial puisque le**s étudiants de Paris VIII ne sont que 12 % à habiter le territoire, et ceux de Paris XIII 15 %.**

Le **Campus Condorcet** accueille les étudiants, enseignants-chercheurs, chercheurs invités et personnels des établissements suivants :

- Le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS)
- L'École Des Hautes Etudes En Sciences Sociales (EHESS)
- L'École nationale des chartes, membre de l'université Paris Sciences et lettres (PSL)
- L'École pratique des hautes études
- La Fondation Maison des Sciences de l'Homme
- L'Institut national d'études démographiques
- L'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne
- L'Université Sorbonne Nouvelle
- L'Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis
- L'Université Paris Nanterre
- L'Université Paris XIII Sorbonne Paris Nord



Des établissements d'enseignement supérieur « bicéphales » (Une Fabrique de la Ville, 2022)

Le futur **CHU Grand Paris-Nord,** qui va absorber l'offre de formation des hôpitaux Bichat (Paris, Porte de Saint-Ouen) et Beaujon (Clichy-la-Garenne) à Saint-Ouen-sur-Seine, accueillera également environ 12 000 étudiants et 1 200 enseignants-chercheurs et assimilés dans un futur proche[63].

D'autres centres de recherche et de formation s'ajoutent aux universités et également situées à la Plaine-Saint-Denis et Aubervilliers. D'une part, le **Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM)** dont le centre construit en 2005 accueille une **740** des 2 000 apprentis et stagiaires et 6 000 auditeurs formés à l'année.

De l'autre, la **Maison des Sciences de l'Homme Paris Nord** (MSH) fondée en 2005 qui, en collaboration avec le CNRS, soutient la recherche dans les domaines des arts et industries de la culture & création ; du corps, de la santé & de la société ; de la mondialisation, régulation et innovation ; ainsi que de la réflexion sur la ville contemporaine, On compte également deux écoles d'ingénieur : l'école **SUPMECA** à Saint-Ouen-sur-Seine avec **600 étudiants**.

On compte également des **établissements de**

[62] Etablissement Public Territorial Campus Condorcet
[63] Atelier Parisien d'Urbanisme, « Note de cadrage du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord », .apur.org/

formations supérieures artistiques et techniques.

- **L'école Louis Lumière**, qui logeait jusqu'en 2023 dans la Cité du Cinéma (Saint-Denis), accueillait **140 étudiants et 40 professeurs** en 2021.
- Le **Pôle Sup'93** (Enseignement supérieur de la Musique) qui propose des formations menant à l'obtention d'un diplôme national supérieur professionnel de musicien à 150 étudiants.
- **L'Ecole Nationale supérieure des Beaux-Arts** qui dispose de cinq ateliers de son département technicités à Saint-Ouen-sur-Seine, rassemblant environ 80 élèves.
- **L'Institut National du Patrimoine**, dont le Département des restaurations est situé à Aubervilliers
- L'**Académie Fratellini** (Académie nationale contemporaine des arts du cirque) offre à Saint-Denis une formation supérieure en **Arts du Cirque**
- le **SAE Institute** (ex-Ecole Internationale de Création Audiovisuelle et de Réalisation) implanté à Aubervilliers dispense des formations privées dans le domaine du son et du multimédia
- Le **lycée des métiers de l'image (lycée Suger)** et du son, les ateliers de « technicités » de l'Ecole Nationale Supérieure des Beaux-Arts.

Des événements tels que la Fête de la Science et Savante Banlieue permettent de valoriser auprès d'un public local, principalement composé de collégiens et lycéens, les compétences scientifiques et techniques présentes sur le territoire.

Plaine Commune a pris part aux projets favorisant les synergies entre établissements (tel que la construction du campus Condorcet) et la mobilisation d'acteurs notamment la MSH avec la démarche Territoire de la Culture et de la création.

L'université Sorbonne Paris Nord (Paris XIII) et Paris VIII disposent chacun d'un incubateur d'entreprises. De son côté, l'école d'ingénieurs SUPMECA s'est dotée d'un fabLab.

1.1.2 De grands équipements publics en matière de santé

Doté d'un maillage de nombreux centres médicaux, le territoire compte également de grands équipements de santé, dont la capacité est cependant en deçà des besoins (Voir Chapitre 3.6).

Le **CH de Saint-Denis est** organisé principalement autour de 2 hôpitaux : l'hôpital Delafontaine et l'hôpital Casanova. Seul centre hospitalier public de Plaine Commune à ce jour, il constitue un élément important d'une offre de soins du territoire, caractérisée par un manque de professionnels de santé et de structures médicales (voir chapitre IV.3.2). Il compte 853 places, 448 personnels médicaux et plus de 2 000 personnels non médicaux[64].

L'implantation du projet **CHU Grand Paris Nord** à Saint-Ouen-sur-Seine doit doter le territoire d'un premier centre hospitalier et universitaire ainsi que de presque 1 000 lits s'ajoutant à ceux du CH de Saint-Denis. Il est censé absorber les capacités cumulées des hôpitaux Bichat (Paris VIII^{e}) et Beaujon (Clichy) voisins, considérés comme surchargés et dont la patientèle couvre le nord de Paris et le sud du territoire de Plaine Commune.

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), ainsi que la clinique de l'Estrée à Stains (fréquentée par la patientèle du sud du Val-d'Oise) et la **clinique du Landy** à Saint-Ouen-sur-Seine.

[64] Site internet du Centre Hospitalier de Saint-Denis, https://www.ch-stdenis.fr/lhopital/presentation

1.1.3 Des équipements culturels de natures différentes et au rayonnement large

Plaine Commune compte de nombreux équipements culturels dont l'air d'attraction peut atteindre l'échelle nationale. En effet, certains d'entre eux sont des équipements institutionnels nationaux localisés sur le territoire, tandis que d'autres sont des établissements culturels régionaux ou locaux dont l'influence dépasse largement le seul territoire, à l'image de certains théâtres et tiers-lieux.

Premièrement, Plaine Commune est un site d'implantation de deux services archivistiques d'Etat sur les quatre existants en France. Ouvertes au public, les **Archives nationales** tiennent depuis 2004 leur siège à Pierrefitte-sur-Seine dans un bâtiment d'envergure dessiné par Maximiliano Fuksas, à proximité de l'université Paris VIII. En 2009, ce sont les Archives du Ministère des Affaires Etrangères (aussi nommées « Archives diplomatiques ») qui se sont implantées à La Courneuve.



Les Archives diplomatiques à la Courneuve (Source : Plaine Commune, 2023)

Plusieurs lieux de production et de création en font un haut-lieu des arts et de la culture. D'une part, les studios de cinéma et l'école de la Cité du Cinéma à Saint-Denis ainsi que les studios de télévision des Docks de Paris participent fortement à l'industrie du cinéma et de l'audiovisuel au niveau national.

Plaine Commune compte des trois centres dramatiques nationaux : le théâtre de la Commune et les Tréteaux de France à Aubervilliers et le théâtre Gérard Philipe à Saint-Denis. Excepté les Tréteaux de France, il s'agit aussi de lieux de représentation dramatique dont le public est en majorité d'en dehors du département : au théâtre Gérard Philippe entre 2017 et 2020, 45% des spectateurs résidents Seine-Saint-Denis, 34,5% à Paris et 20,5 ailleurs. De même, le théâtre équestre Zingaro à Aubervilliers, et l'Académie Fratellini à Saint-Denis font rayonner le territoire par la création de spectacles équestres et cirque et par la représentation sur place.

Une des spécificités du territoire est la présence de nombreux lieux hybrides, tiers-lieux et résidences d'artistes à portée métropolitaine dédiés à la création artistique et à l'accueil d'événements tels que le 6B à Saint-Denis, Mains d'œuvres à Saint-Ouen-sur-Seine et les Laboratoires Eclair, anciens studios reconvertis en lieu culturel et populaire ouverte au printemps 2023.

Enfin, d'autres lieux offrent des activités et événements culturels sur un rayon dépassant le seul territoire de Plaine Commune :

- le Conservatoire à rayonnement régional d'Aubervilliers
- la Maison du théâtre et de la Danse
- le centre culturel Houdremont
- scène conventionnée Jonglages à La Courneuve
- le Studio théâtre de Stains
- l'Espace 1789
- le cinéma d'Art et d'Essai *l'Ecran* à Saint-Denis.

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

Le territoire de Plaine Commune a accueilli successivement plusieurs événements sportifs nationaux et internationaux au cours des vingt dernières années, qui aujourd'hui placent Plaine Commune au centre du monde sportif national.

Construit pour la Coupe du Monde 1998, le **Stade de France**, avec une capacité de 80 000 spectateurs pour les matchs de sport, permet l'accueil sur le territoire de grandes compétitions nationales internationales de sport ainsi des concerts prestigieux, lors desquels la configuration permet de rassembler jusqu'à 100 000 personnes. On peut citer en 2023 les concerts de Muse, Metallica, BTS, Gims, Beyonce, Depeche Mode, mais le record du nombre de personnes accueillies est celui du concert du groupe Indochine en 2022 (97 036 personnes). En 2016, il a accueilli des compétitions du Championnat d'Europe de Football, et en 2023 celles de la Coupe du Monde de rugby en 2023. Enfin une des compétitions d'athlétisme et de rugby s'y déroule lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, dont Plaine Commune est une collectivité hôte.

Le territoire est en effet au cœur des Jeux Olympiques et paralympiques de Paris en 2024 avec le **Village olympique et paralympique**, construit à l'occasion sur les communes de Saint-Denis, L'Île-Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, le déroulement des cérémonies d'ouverture et de clôture des Jeux, ainsi que de nombreuses compétitions comme la natation synchronisée, le plongeon et le water-polo au **Centre aquatique olympique** situé en face du Stade de France.

Des équipements adjacents ont été rénovés ou construits pour l'entrainement des athlètes comme la piscine du parc départemental des sports de Marville, la Grande nef de l'Île-des-Vannes, ainsi que la piscine du Fort d'Aubervilliers.

Ces équipements permettent 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.



Le Centra aquatique olympique à Saint-Denis (Source : Sara Mourtaka / Plaine Commune, 2024)

2 EQUIPEMENTS EDUCATIFS ET CULTURELS

2.1 Les enjeux éducatifs, de formation et d'accueil de la petite enfance, au cœur des préoccupations

Données clefs :

21 places en crèche et une capacité d'accueil globale de 28 places pour 100 enfants de moins de 3 ans en 2018

49 000 élèves du premier degré :

- 17 000 en maternelle
- 32 000 en élémentaire) en 2022
- presque 5 000 de moins qu'en 2019

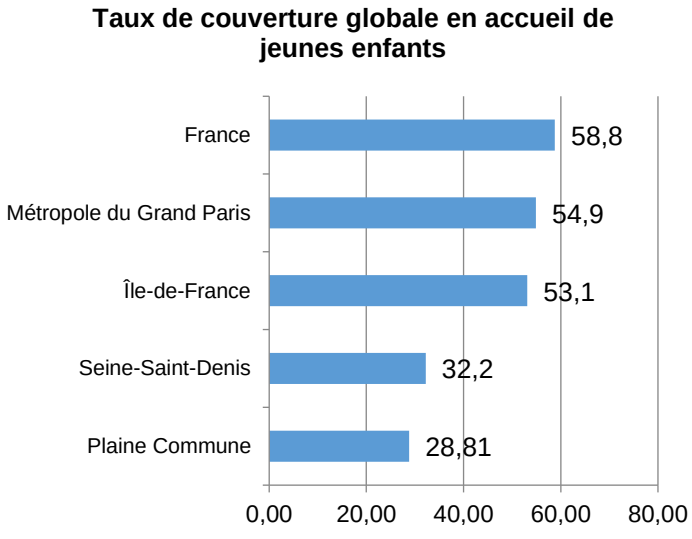
37 000 élèves du second degré en 2021 :

- 23 000 collégiens : 200 de moins qu'en 2019
- 15 000 lycéens dont 10 000 en filière générale et technologique et 5 000 en filière professionnelle : 500 et 200 de plus qu'en 2019

Avec une population à un quart de moins de 15 ans et à 45% de moins de 30 ans, marquée par des enjeux de précarité, et d'éloignement à l'emploi, les enjeux de formation, d'éducation et d'accueil de la petite enfance sont particulièrement forts.

2.1.1 Une forte carence en équipements pour la petite enfance

La capacité d'accueil de la petite enfance à Plaine Commune est relativement faible. La capacité globale (crèches et autres espaces d'accueil, assistantes maternelles, etc.) est faible par rapport à la moyenne régionale, métropolitaine et départementale.



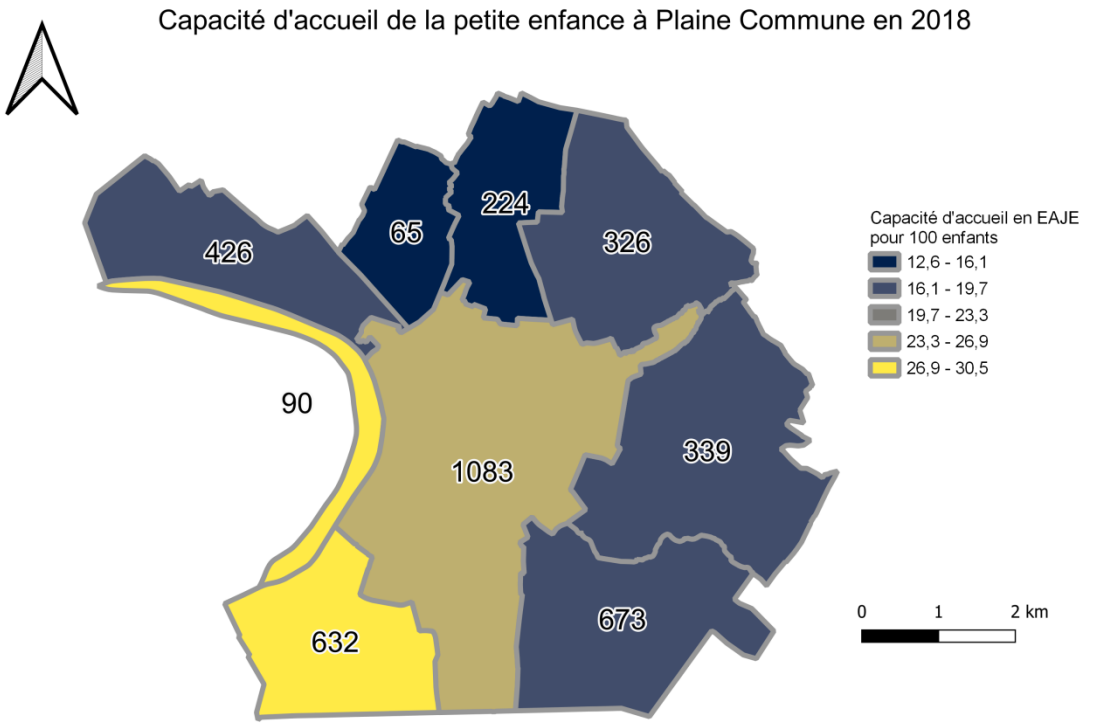
Capacité d'accueil globale pour 100 jeunes enfants en 2018 (Source : DataCAF)

La **capacité d'accueil globale** (ou **taux de couverture globale**) est le mode de calcul standard de la CNAF (Caisse nationale d'allocations familiales) pour la petite enfance. Il rend compte du nombre de place dans tous les modes d'accueil de la petite enfance pour 100 enfants :

- Les places en EAJE (Etablissement d'accueil du jeune enfant) : crèches, multi-accueil, familial, parental et microcrèche
- Les capacités de gardes en individuelles auprès d'assistant.e.s maternel.le.s,
- Les autres modes d'accueil (garde à domicile, préscolarisation).

En 2018, Plaine Commune dispose de **3 850 places en crèche** au total et la capacité d'accueil en EAJE est de **21 places pour 100 enfants** : cela signifie qu'environ 7 places pour 100 enfants sont

assurées par d'autres modes d'accueil (assistantes maternelles, garde à domicile, préscolarisation, etc.). La capacité d'accueil en EAJE a néanmoins augmenté par rapport à 2015, ce où elle était de 18 places pour 100 enfants.



Capacité d'accueil de la petite enfance à Plaine Commune en 2018 (en aplat la capacité ('accueil en EAJ uniquement, en chiffre le nombre de places total) (Source : DataCAF)

L'offre en structure d'accueil de la petite enfance est la plus importante au sud du territoire. Les communes les mieux dotées en structures sont Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis.

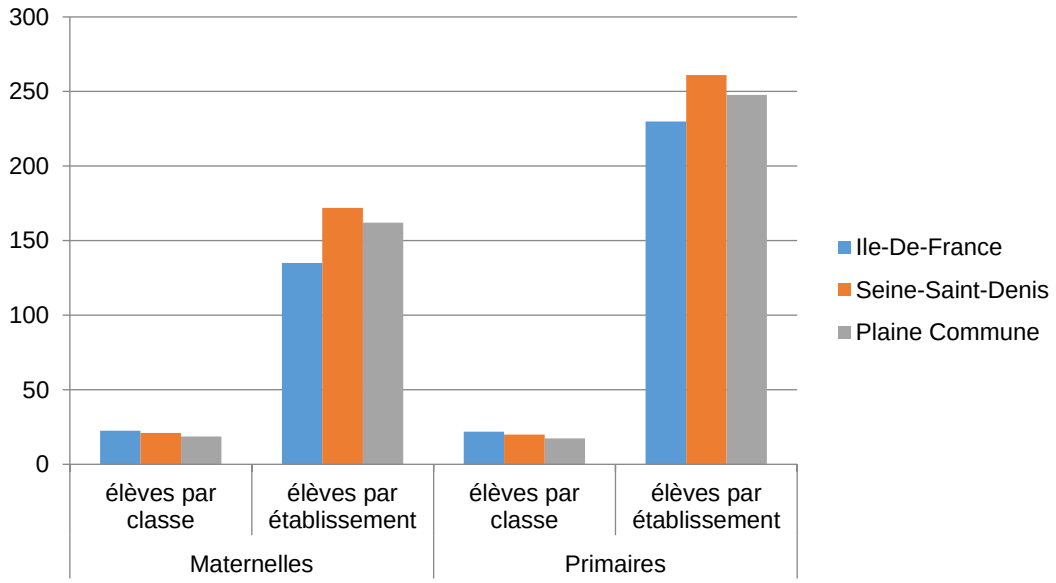
Saint-Ouen-sur-Seine comme Stains et Villetaneuse, ont également une meilleure capacité d'accueil hors EAJE que les autres communes.

2.1.2 Les équipements scolaires : une pression qui se résorbe

Considérés sous pression encore en 2020, les établissements scolaires jusqu'au collège se désengorgent rapidement depuis 2019, profitant en partie de la construction de nouveaux établissements mais surtout d'une baisse du nombre d'élèves. Les lycées, encore surpeuplés en 2020, pourraient voir leurs effectifs diminuer dans les années à venir, en observant les tendances à la baisse des effectifs de l'enseignement primaire du premier cycle secondaire.

2.1.2.1 L'enseignement primaire : de nouvelles écoles et des classes moins surpeuplées

Les établissements du premier cycle se distinguent par une surpopulation générale, assez marquée autour de 2017, pourtant la taille de classes a été réduite, par la politique des réseaux d'éducation prioritaire, la construction de nouvelles écoles ainsi qu'une diminution globale des effectifs.



Effectifs par classes et part établissement dans le secteur primaire (Source : Education nationale[65])

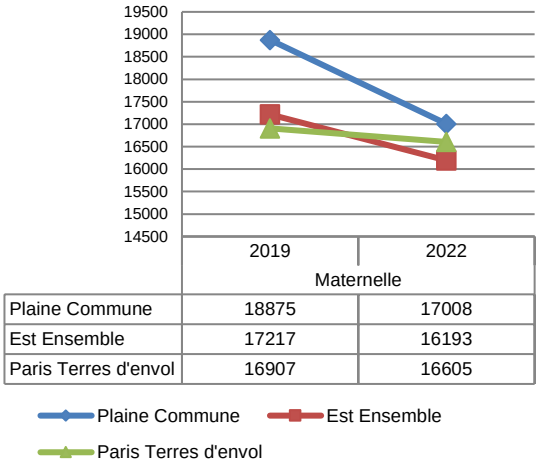
En 2022, 105 écoles maternelles (toutes publiques) et 129 écoles élémentaires (dont 7 privées et 122 publiques)[66] accueillent respectivement 17 000 et 32 000 élèves[67]. Entre 2019 et 2022, Plaine Commune a perdu presque 2 000 élèves de maternelle ainsi que de primaire. Néanmoins, le nombre de classes a augmenté : de 100 nouvelles classes (1 nouvel établissement) en maternelle et 13 nouvelles classes (1 nouvel établissement) en primaire, permettant de réduire la surpopulation des établissements comme des classes. Aujourd'hui, Plaine Commune a des établissements moins surpeuplés que la moyenne départementale mais toujours plus que la région, en primaire comme en maternelle. Quant **aux classes, elles sont globalement moins surpeuplées qu'en moyenne en Île-de-France et en Seine-Saint-Denis**.

[65] Effectifs d'élèves par niveau et nombre de classes par école – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, https://data.education.gouv.fr

[66] Education Nationale, chiffres excluant les écoles d'application.

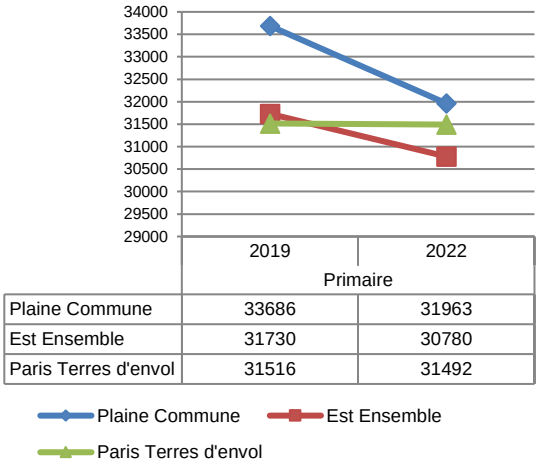
[67] Education Nationale. En 2013, d'après des chiffres consolidés à Plaine Commune, les effectifs s'élevaient à 21 145 élèves de maternelle et 29 301 élèves d'élémentaire.

Evolution des effectifs des écoles maternelles dans 3 EPTs du Grand Paris



Maternelle	2019	2022
Plaine Commune	18875	17008
Est Ensemble	17217	16193
Paris Terres d'envol	16907	16605

Evolution des effectifs des écoles primaires dans 3 EPTs du Grand Paris



Primaire	2019	2022
Plaine Commune	33686	31963
Est Ensemble	31730	30780
Paris Terres d'envol	31516	31492

Evolution effectifs 2019-2022	Plaine Commune	Est Ensemble	Paris Terres d'envol	Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Maternelle	-9,9%	-5,9%	-0,1%	-5,0%	-6,9%
Primaire	-5,1%	-3,0%	-1,8%	-1,3%	-1,0%

Evolution des effectifs en écoles maternelles et primaire (publiques et privées) dans trois territoires du Grand Paris (Source : Education nationale[68])

La forte natalité et le classement en Réseau d'Education Prioritaire (REP) d'une grande partie des établissements scolaires ont motivé le dédoublement des classes et la construction de nouveaux établissements. En effet le classement REP et REP+ limite règlementairement le nombre d'élèves par classe à 23 en maternelle et 25 en élémentaire : il concerne 119 écoles primaires sur 129 et 102 écoles maternelles sur 105.

L'allègement des classes s'explique aussi par une **forte diminution de la population scolarisée** : de **10% en maternelle et 5% en primaire**. Bien qu'une diminution des effectives scolaires soit également observée au niveau régional, départemental ou encore dans le territoire voisin d'Est Ensemble, elle demeure bien plus marquée à Plaine Commune.

[68] Effectifs d'élèves par niveau et nombre de classes par école – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, https://data.education.gouv.fr

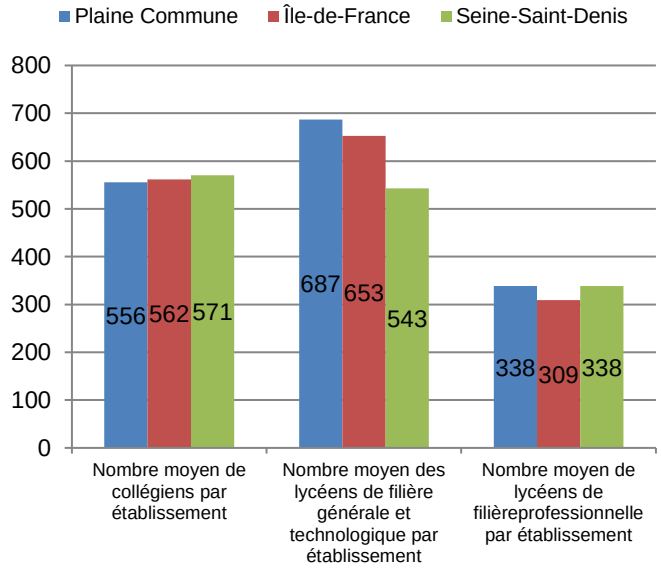
2.1.2.2 En second degré : des collèges qui s'allègent, des lycées toujours sous pression

Il y a 64 établissements d'enseignement secondaire sur le territoire : **41 collèges et 23 lycées**.

Plaine Commune compte **34 collèges publics** et **7 privés** (ainsi que 3 lycées accueillant des collégiens). Parmi les **23 lycées** du territoire (dont **19 sont publics**) on compte **: 8 lycées généraux et technologiques** (exclusivement), **8 lycées professionnels** (avec des filières passerelle) et **7 lycées polyvalents**.

Evolution effectifs 2019-2021	Plaine Commune	Est Ensemble	Paris Terres d'envol	Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Collège	-1,1%	-5,1%	+5,8%	+0,6%	+0,6%
Lycée (filières générale et technologique)	+4,1%	+4,8%	+6,7%	+4,8%	+2,6%
Lycée (filière professionnelle)	+4,1%	-3,5%	-0,1%	-1,1%	-0,9%

Evolution des effectifs du secondaire entre 2019 et 2021 (Source : Education nationale)

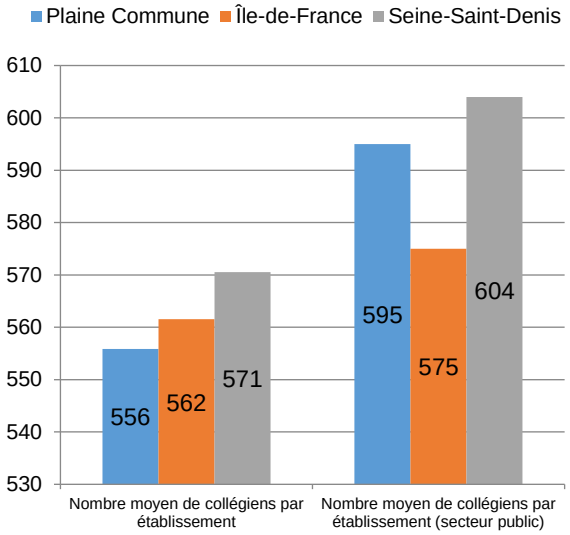


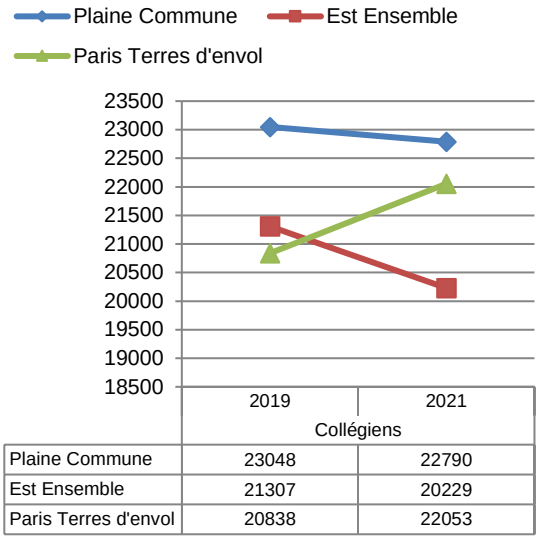
Population moyenne dans le secondaire en fonction du cycle et du type de filière en 2021[69] (Source : éducation nationale[70])

Le territoire compte ainsi en 2021 : presque 22 800 collégiens, 10 300 lycéens en filières générales et technologiques, ainsi que 5 000 en filière professionnelle. Le nombre d'élèves du premier cycle secondaire a légèrement baissé entre 2019 et 2021 (260 collégiens en moins et -1%) tandis qu'il a augmenté dans le second cycle (400 élèves de plus en filières générales et technologiques, soit une augmentation de 4%, et 200 en professionnel soit 4% également).

[69] On parle du nombre de lycéens professionnels et de lycéens généraux et technologiques par établissement les accueillant et non de l'ensemble de lycées. En effet, certains établissements étant polyvalents et d'autres étant qualifiés de « professionnels » ou « généraux » mais accueillant des lycéens dans des filières différentes (dont filières passerelle), certains établissements sont comptés en double, ne rendant pas le calcul de l'ensemble des lycéens possible à l'échelle régionale ou départementale.

[70] Effectifs d'élèves par niveau, sexe, langues vivantes 1 et 2 les plus fréquentes, par collège – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, data.education.gouv.fr/ ; Effectifs d'élèves par niveau, sexe, langues vivantes 1 et 2 les plus fréquentes, par lycée professionnel – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, data.education.gouv.fr/ ; Effectifs d'élèves par niveau, sexe, langues vivantes 1 et 2 les plus fréquentes, par lycée d'enseignement général et technologique – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, data.education.gouv.fr/





	2019	2021
	Collégiens	
Plaine Commune	23048	22790
Est Ensemble	21307	20229
Paris Terres d'envol	20838	22053

Population collégienne par établissement en 2021 (Source : éducation nationale[71]) / Evolution de la population du premier cycle secondaire (« collégienne ») entre 2019 et 2021 (Source : Education Nationale[72])

L'ensemble des 34 collèges publics est classé REP ou REP+, étaient jugés en tension à la fin des années 2010. Malgré une stagnation des effectifs scolaires, la population des collégiens a baissé jusqu'à passer sous la moyenne régionale : en 2019 : **559 collégiens par établissement au niveau régional**, contre **576 à Plaine Commune** – aujourd'hui **562 en Île-de-France contre 556 à Plaine Commune**. Néanmoins, si l'on se limite à l'observation du secteur public on observe que les établissements sont largement plus peuplés que dans l'ensemble de la Région, et légèrement moins qu'à l'échelle départementale.

Face à la forte population des collèges et d'une dégradation du bâti, sur la période 2014-2020 le département de la Seine-Saint-Denis a construit deux collèges – Gisèle Halimi à Aubervilliers[73] et Miriam Makeba (intercommunal) à la Plaine (Saint-Denis—Aubervilliers) – et rénové plusieurs établissements. L'ambition départementale s'étend à travers le **Plan Eco-Collèges 2021-2030** qui prévoit la construction de 4 nouveaux établissements sur le territoire et la rénovation de plus de 30 collèges, dans un objectif de performance énergétique.

Le **Plan Eco-collège 2021-2030** du conseil départemental de Seine-Saint-Denis adopté le 12 novembre 2020 consiste en un investissement d'un milliard d'euros à échelle départementale pour la rénovation, reconstruction et l'amélioration de la performance énergétique des collèges du département. A Plaine Commune :

- 4 collèges feront l'objet d'une rénovation lourde (1 à l'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et 2 la Courneuve)
- 6 d'une rénovation partielle (3 à Aubervilliers et 2 à Saint-Denis)
- les 23 collèges restant feront l'objet d'une rénovation énergétique.

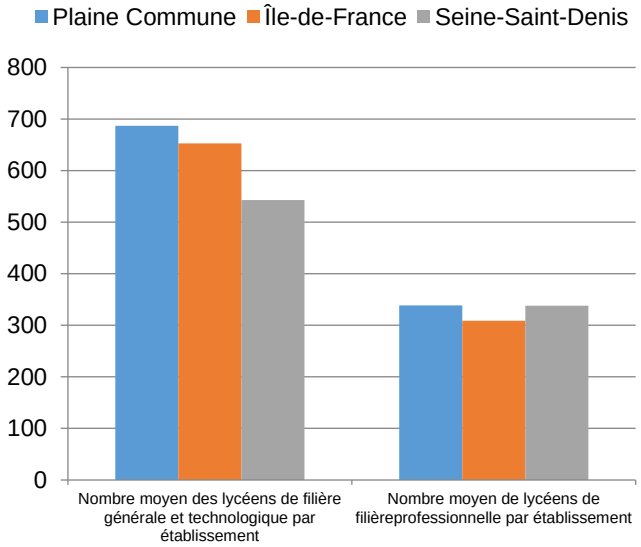
8 nouveaux collèges doivent être construits dont 4 à Plaine Commune

- un collège expérimental à la Courneuve
- le collège de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine
- le collège de la ZAC Confluence à Saint-Denis
- un collège expérimental intercommunal à Stains-Pierrefitte-sur-Seine

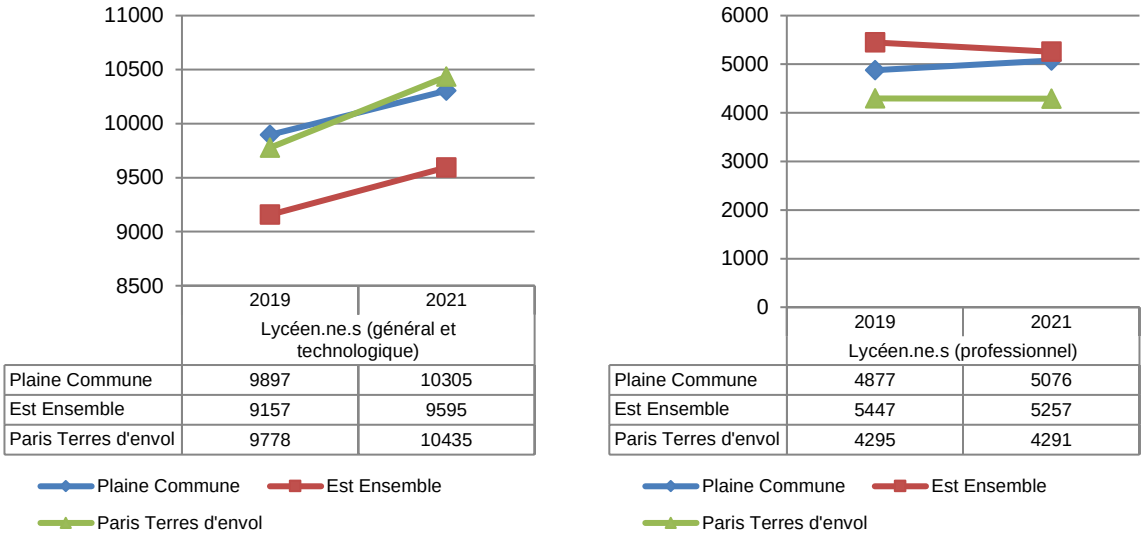
[71] Effectifs d'élèves par niveau, sexe, langues vivantes 1 et 2 les plus fréquentes, par collège – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, data.education.gouv.fr/

[72] *Ibid*

[73] Bien que le collège Gisèle Halimi ait ouvert en 2019 sous la forme d'une expérimentation, il a été fermé entre 2020 et 2021.



Population lycéenne par établissement en 2021 (Source : Education nationale[74])



	2019	2021
	Lycéen.ne.s (général et technologique)	
Plaine Commune	9897	10305
Est Ensemble	9157	9595
Paris Terres d'envol	9778	10435

	2019	2021
	Lycéen.ne.s (professionnel)	
Plaine Commune	4877	5076
Est Ensemble	5447	5257
Paris Terres d'envol	4295	4291

Evolution de la population lycéenne entre 2019 et 2021 (Source : Education nationale[75])

Contrairement aux collèges, la population excessive des lycées – en particulier généraux et technologiques – est toujours préoccupante. Bien que depuis 2017, Plaine Commune dispose d'un nouveau lycée dans le quartier de la Plaine, l'augmentation constante des effectifs pourrait limiter les possibilités de désengorgement des établissements.

Plaine Commune reste un territoire où les difficultés scolaires ont longtemps été particulièrement importantes, néanmoins aujourd'hui l'écart se réduit avec la moyenne nationale pour le taux de

[74] Effectifs d'élèves par niveau, sexe, langues vivantes 1 et 2 les plus fréquentes, par lycée professionnel – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, data.education.gouv.fr/; Effectifs d'élèves par niveau, sexe, langues vivantes 1 et 2 les plus fréquentes, par lycée d'enseignement général et technologique – Date d'observation au début du mois d'octobre chaque année, data.education.gouv.fr

[75] *Ibid*

réussite moyens au brevet comme au bac. En 2021, il y avait 84% de réussite au brevet à Plaine Commune contre 88% à l'échelle nationale**, 85% de réussite au baccalauréat contre 90% à échelle nationale** soit **5 points d'écart avec la moyenne nationale**. En **2019, cet écart était de presque 10 points**. Toutefois, la part de jeunes de plus de 15 sans diplôme ou non scolarisés est de 36 % (contre 19 % en Ile-de-France, voir chapitre 1.5.3).

Les déficits de ressources humaines s'observent sur l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis, où le turn-over des enseignants est plus important qu'au niveau régional. L'amélioration de l'offre scolaire doit donc rester une priorité pour l'EPT.

2.2 La lecture publique : des équipement-clés au plus près des habitants du territoire

Données clefs :

21 médiathèques intercommunales et 3 bibliothèques universitaires, qui ne dépendent pas de l'EPT

83 000 entrées par mois en moyenne en 2022 dans les médiathèques de lecture publique

une augmentation de 11 % par rapport à 2021

1 300 000 prêts en 2022

3 600 actions culturelles pour 33 400 participants en 2022



Médiathèque intercommunale Colette à Epinay-sur-Seine (Source : Plaine Commune, 2023)

2.2.1 Un réseau hiérarchisé de médiathèques en quête d'un équilibre territorial

La compétence Lecture publique a été transférée des villes à Plaine Commune en 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 d'accompagnement scolaire, d'éveil culturel, d'accès à la langue française, à l'outil informatique, etc.

21 médiathèques de lecture publique sont réparties suivant une logique d'équilibre territorial, tant à l'échelle des villes que du territoire. On distingue :

- 5 grandes médiathèques de centre-ville récentes, à rayonnement large : dans les villes de La Courneuve, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine et Stains ; ce sont des équipements de plus de 2000 m² ;
- 2 médiathèques de centre-ville de taille insuffisante par rapport à la population à desservir et pour lesquelles des projets de nouvelles médiathèques sont en cours : Aubervilliers et Saint-Denis.
- 2 médiathèques de centre-ville de surfaces plus modestes (entre 700 et 2000m²) à L'Île-Saint-Denis et Villetaneuse ;

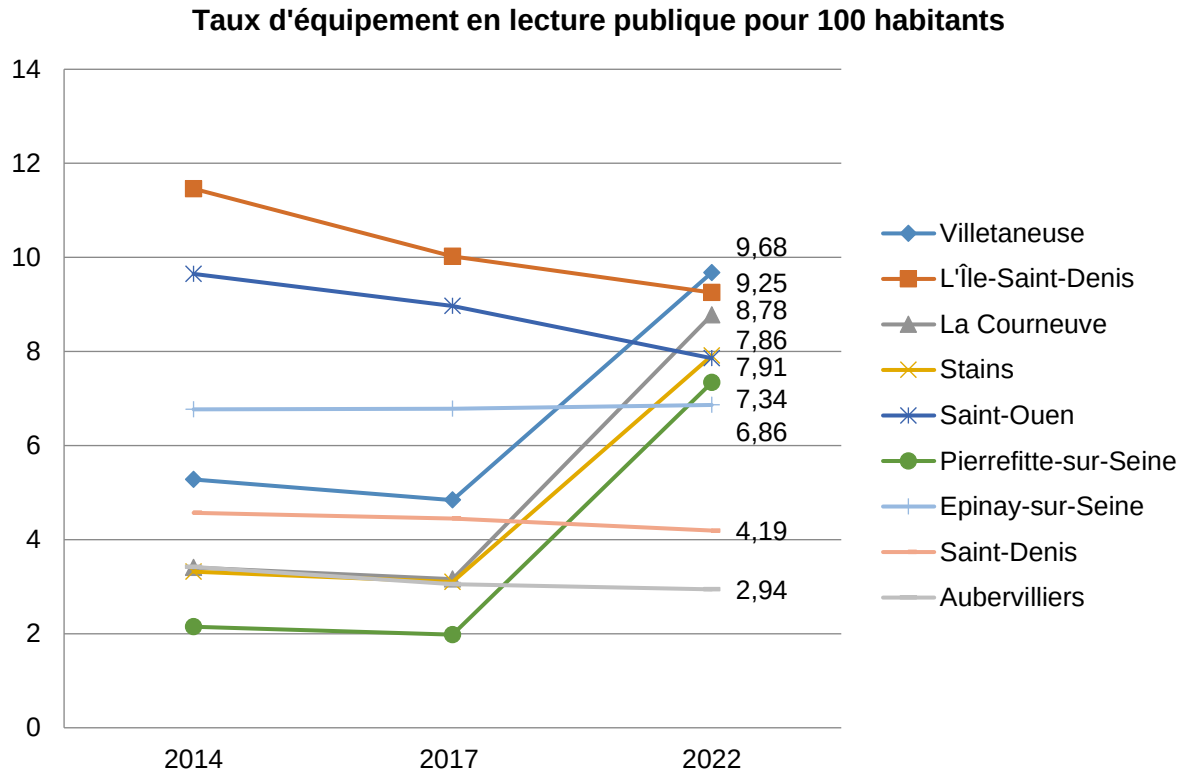
- 12 médiathèques de proximité réparties sur le territoire (de 200 à 800 m²) ;
- 1 bibliobus et 4 livres service (Hall de Plaine Commune, CSC Aretha Franklin à L'Île-Saint-Denis, Maison de quartier Romain Rolland à Saint-Denis et à l'Hôtel de ville de Villetaneuse) qui complètent le maillage du territoire, avec l'appui du mobilab pour des actions créatives et ludiques hors les murs, notamment en lien avec les événements portés par l'EPT ou les villes.

Le réseau des médiathèques de Plaine Commune est accessible gratuitement pour l'ensemble des habitants et usagers du territoire (travailleurs et étudiants). Il s'agit d'un réseau intégré doté d'un catalogue commun et d'une carte unique, ce qui permet aux usagers de bénéficier de l'ensemble des documents du réseau qu'elle que soit la médiathèque utilisée, grâce à la navette qui opère la circulation des documents d'une médiathèque à l'autre.

Ce service aux habitants est complété auprès des étudiants et chercheurs du territoire par trois médiathèques universitaires : les bibliothèques universitaires de l'université Sorbonne Paris-Nord à Villetaneuse et de l'université Paris VIII, ainsi que l'Humathèque, grand équipement documentaire du campus Condorcet à Aubervilliers, ouvert depuis septembre 2022.

Des besoins d'extension

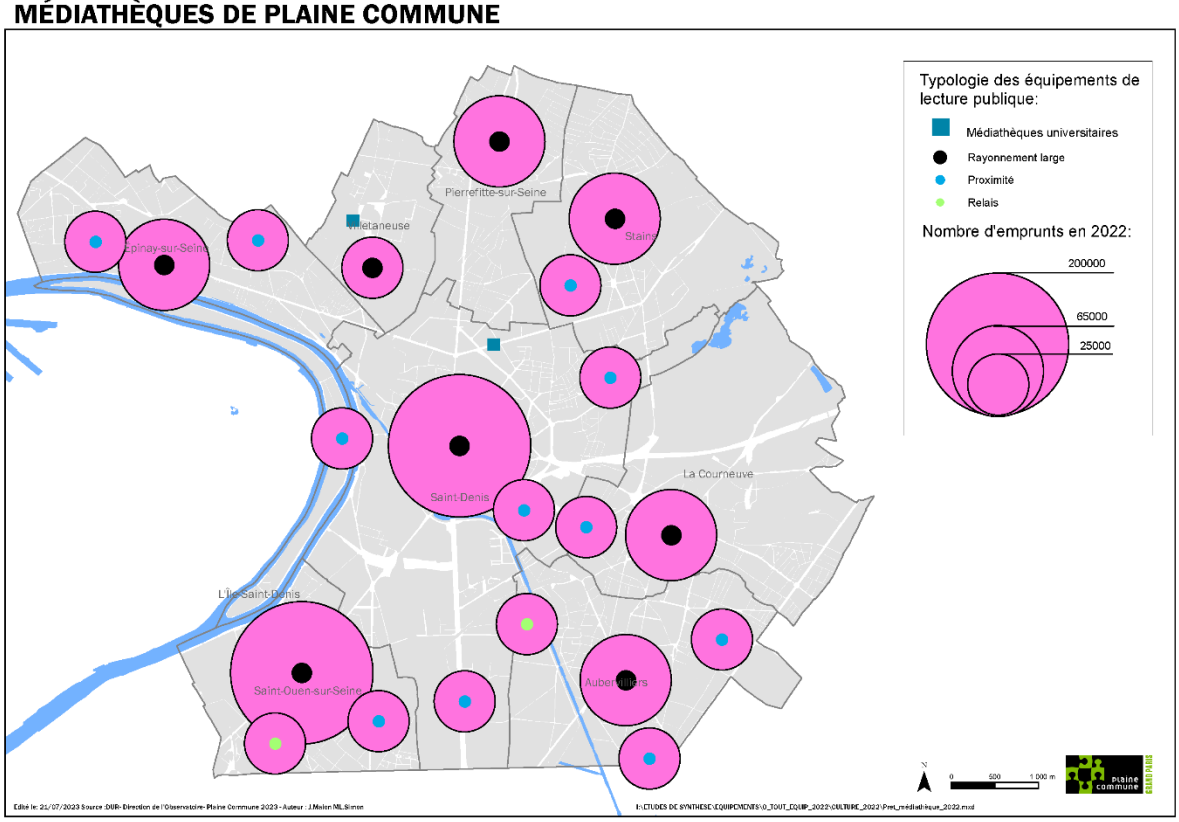
Les services aux habitants en termes de lecture publique ont connu de fortes évolutions. En effet, le constat d'une insuffisance de certains équipements dans certaines communes a motivé des projets d'extension et de constructions nouvelles dans plusieurs communes.



Evolution du taux d'équipement en lecture publique pour 100 habitants entre 2014 et 2022 (Sources : Institut Paris Région, Equipomètre 2014 et 2017 et Plaine Commune 2022)

Le tableau ci-dessous montre l'évolution du taux d'équipement de lecture publique pour 100 habitants par commune. La baisse de cet indice dans certaines communes s'explique par l'accroissement de la population d'une part et l'absence d'extension des équipements de l'autre. Les augmentations importantes observées dans les communes de Villetaneuse, Stains et La Courneuve sont à relier à l'implantation de nouvelles médiathèques.

MÉDIATHÈQUES DE PLAINE COMMUNE



Localisation et nombre d'emprunts dans les médiathèques de Plaine Commune en 2022

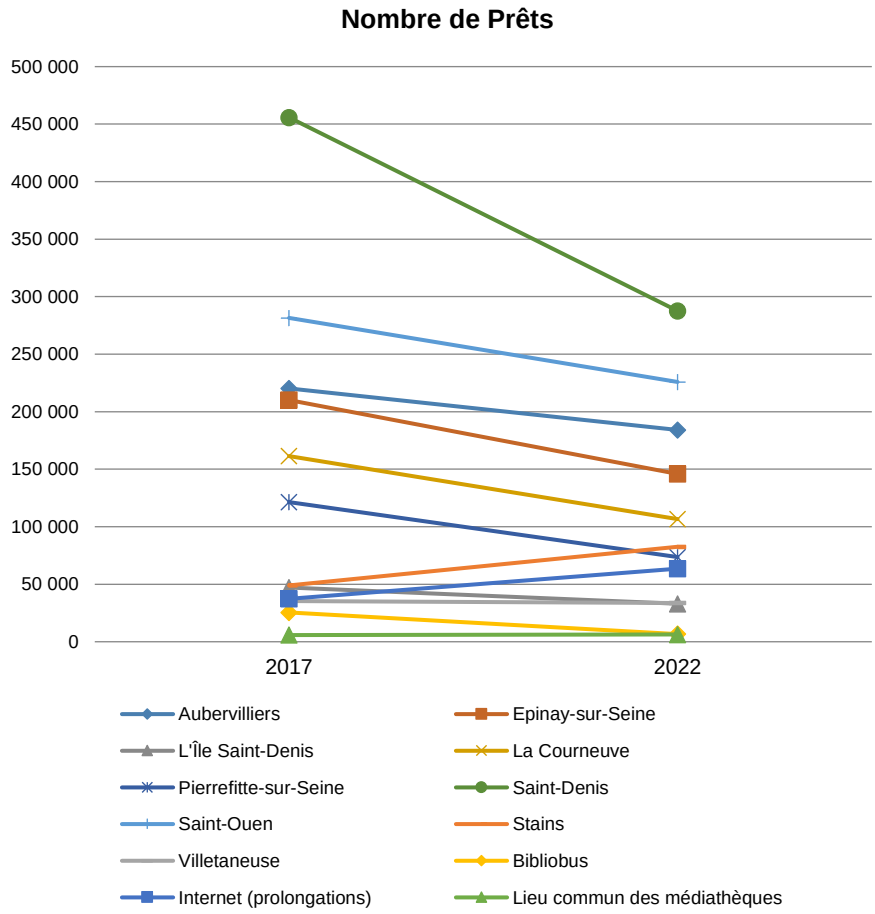
Depuis 2015, l'EPT a mis à niveau le territoire avec la construction de 4 médiathèques de centre-ville :

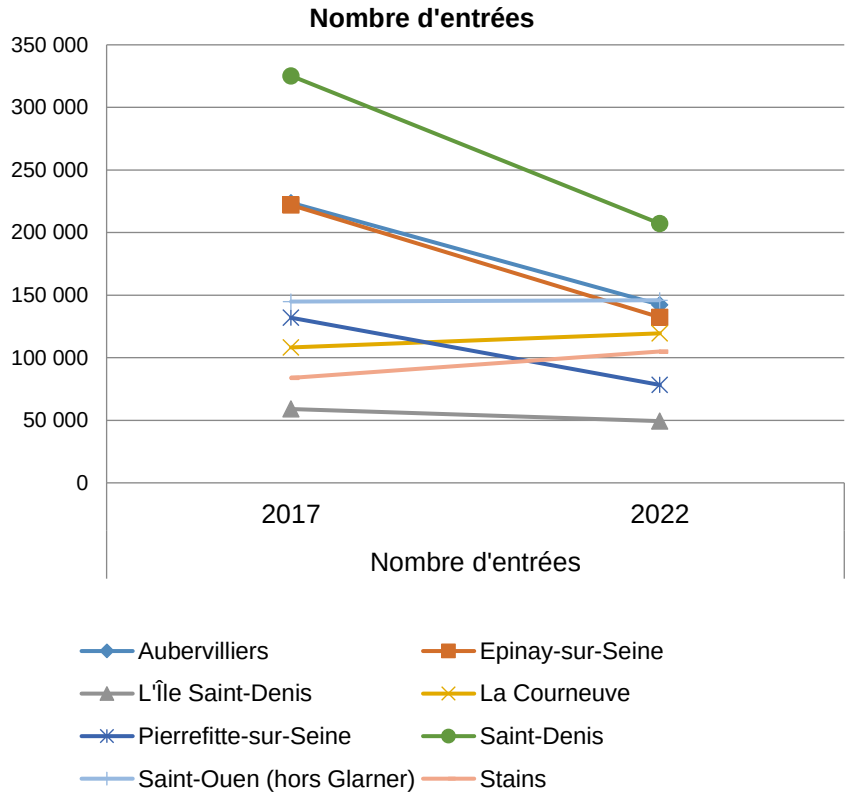
- À La Courneuve, la **médiathèque Aimé Césaire** en 2015 ;
- A Pierrefitte-sur-Seine, la **médiathèque Flora Tristan** a été inaugurée en 2016 ;
- À Stains, la **médiathèque Louis Aragon** à Stains, ouverte en 2018, faisant suite à la **Maison du temps libre** (médiathèque et ludothèque) ouverte dans le quartier du Clos-Saint-Lazare en 2009 ;
- À Villetaneuse, la **médiathèque Annie Ernaux**, inaugurée en présence de l'écrivaine prix Nobel de littérature en 2022.

On enregistre cependant un **déficit d'équipements qui perdure à Aubervilliers ainsi qu'à Saint-Denis**. En effet, la médiathèque Saint-John-Perse dans le centre-ville d'Aubervilliers peine à répondre à la demande des habitants, contrainte par sa taille (900 m² seulement) et sa configuration. Une **nouvelle médiathèque de 4000 m² est ainsi projetée**. Quant à la médiathèque du Centre-ville de Saint-Denis, elle **est sous-dimensionnée pour une ville de 100 000 habitants** et ses espaces ne permettent ni le déploiement d'une offre d'actions culturelles à hauteur de ce que permettent les nouveaux équipements (absence d'auditorium ou d'atelier), ni de conserver dans les conditions adéquates les fonds patrimoniaux. Une nouvelle médiathèque y est également projetée.

2.2.2 Une fréquentation et des usages fortement transformés par la pandémie

En 2022, les médiathèques comptabilisent 83 000 entrées par mois en moyenne, soit une augmentation de 11 % par rapport à 2021. Cependant, la fréquentation des médiathèques a **été fortement impactée par la crise sanitaire**. Si l'activité retrouve une réelle dynamique, les entrées comptabilisées mensuellement dans les médiathèques en 2022 sont en baisse de 30% par rapport à 2019, dernière année avant la crise sanitaire.





Évolution du nombre de prêts et nombre d'entrées par ville de 2017 à 2022 (Source : Plaine Commune)

L'effet Covid est particulièrement fort avec une baisse de la fréquentation de la plupart des médiathèques et des bibliobus. Néanmoins, cette baisse a en partie été reportée sur les prêts et

prolongations par Internet. En 2022, c'est essentiellement à Stains que l'on peut observer l'impact de la construction d'une nouvelle médiathèque sur la fréquentation et les prêts, et dans une moindre mesure dans la fréquentation de la nouvelle médiathèque de la Courneuve.

Le taux d'emprunteurs sur le territoire demeure faible (8%) mais proches de la moyenne nationale (12%) et 41% des emprunteurs ont moins de 15 ans. Néanmoins, de nombreux usagers ne sont pas emprunteurs, ainsi les pratiques se diversifient au profit d'autres offres proposées par les médiathèques, qui incluent l'éducation à l'informatique, l'aide à l'apprentissage du français pour les non-francophones et un accompagnement dans les démarches administratives.

Dans le cadre de la démarche de « Territoire de la Culture et de la Création », les médiathèques de Plaine Commune assurent non seulement une mission de lecture publique mais aussi un rôle de service de proximité, d'espace d'échange, d'émancipation et d'épanouissement par la culture pour les habitants. Ainsi, face à la baisse de la fréquentation due à la pandémie, **les horaires d'ouverture des médiathèques ont évolué en septembre 2021** afin de faciliter la fréquentation des publics familiaux, mais également lycéens et étudiants par des ouvertures en soirée, les dimanches et vacances scolaires dans les médiathèques de centre-ville, et en moindre mesure dans les médiathèques de quartier.

2.3 Une importante dynamique culturelle et créative, mais un maillage territorial à améliorer

Données clefs :

5 scènes de spectacle labellisées, **3** Centres Dramatiques Nationaux

7 écrans de cinéma pour 100 000 habitants (8 en moyenne dans la métropole)

1,4 conservatoire pour 100 000 habitants (2 en moyenne dans la métropole)

2e EPT de la métropole le plus doté en lieux hybrides : dont les Fabriques Culturelles et Créatives

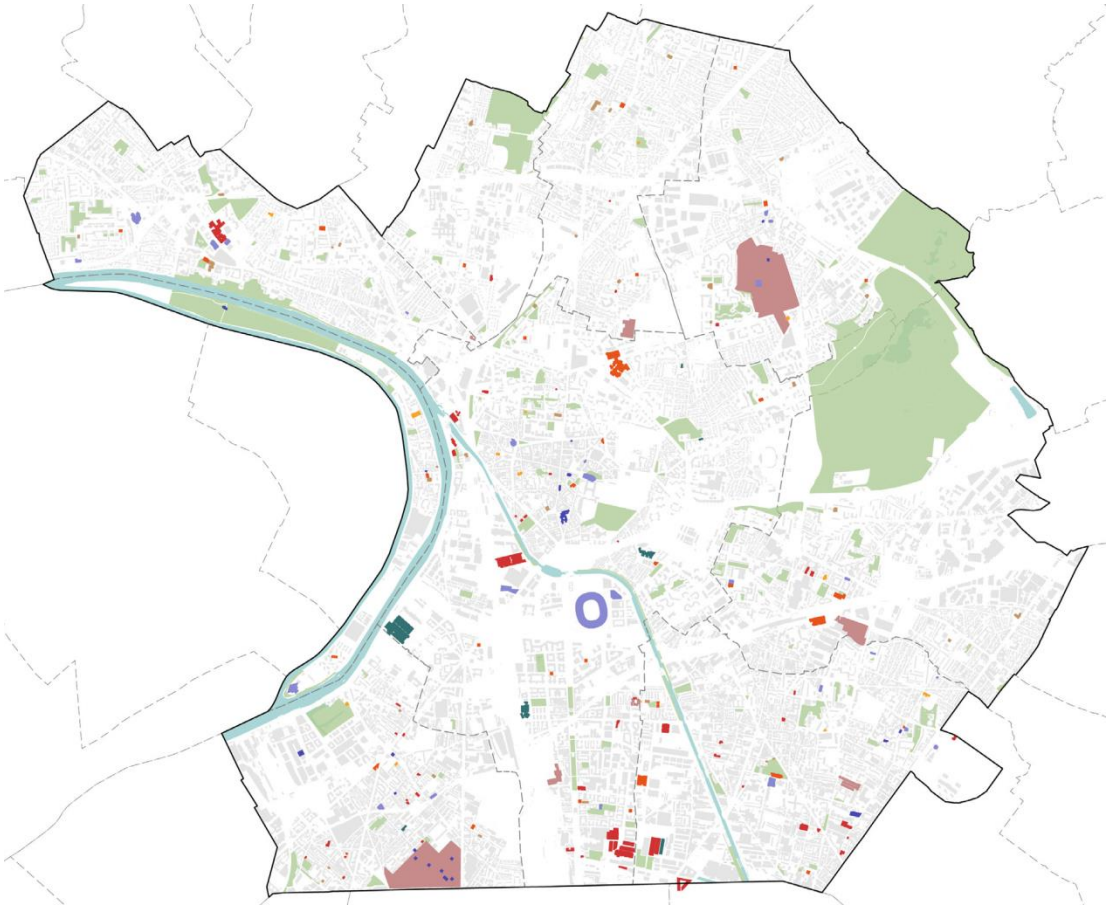
2e EPT de la métropole comptant le plus de festivals à l'année

Ville et Pays d'art et d'histoire (Ministère de la Culture) depuis 2014

Plaine Commune a inscrit depuis dix ans la culture et la création dans son projet de territoire. Cette ambition se fonde à la fois sur son riche et multiple patrimoine et sur la dynamique et richesse culturelle et artistique des communautés. Si ces démarches tendent à en faire un territoire créatif, il demeure qu'elles s'inscrivent dans un territoire déficitaire en équipements culturels, qui, malgré une politique de proximité et des institutions à fort rayonnement, cherche encore sa place dans le Grand Paris.

La démarche « Territoire de la culture et de la création » affirmée dans le Contrat de développement territorial en 2014. Le plan d'action prévoyant comme axes stratégiques relatifs à la culture

- **Un aménagement culturel équilibré et audacieux,** incluant l'accompagnement de projets créatifs, en soutenant la transformation du patrimoine industriel et en trouvant des locaux pour des fabriques culturelles et créatives
- **L'intégration de l'art dans la ville**, en développant et soutenant les projets artistiques (notamment liés au street-art) dans l'espace public, notamment liés à l'eau et en organisant des événements
- **La mobilisation du patrimoine comme enjeu urbain, touristique et social** : avec l'obtention du label Ville et pays d'Art et d'Histoire et la création d'un Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP)
- **Le développement de l'économie créative et de clusters d'industries culturelles** en mettant en réseau les acteurs des milieux artistiques et créatifs et en soutenant les fabriques culturelles et créatives, comme levier pour le développement du territoire
- **Le maintien d'un cinéma public indépendant de territoire** en structurant les acteurs du milieu et en accompagnant des projets d'ouverture via les médiathèques ou l'événementiel
- **Faire du développement culturel un facteur de cohésions sociale, et celui d'un sentiment d'appartenance** en soutenant et accompagnant les projets culturels participatifs et accentuant leur dimension éducatives
- **Rendre réelle et visible la démarche de Territoire de la Culture et de la Création** : en développant les réseaux d'acteurs métropolitains, les partenariats et en soutenant et organisant des événements sur le territoire



Lieux culturels de Plaine Commune en 2022 (source : APUR, Atlas des lieux culturels du Grand Paris, octobre 2022, compléments Une Fabrique de la Ville)

- musées et lieux d'exposition
- cinémas, théâtres et lieux de spectacles
- lieux de création (ateliers, fabriques artistiques) et lieux hybrides
- conservatoires, écoles d'arts et de culture municipales, salles de danses
- établissement d'enseignement supérieur lié à l'art et à la culture
- bibliothèques, médiathèques et autres lieux de documentation
- lieux d'animation culturelle (centres socio-culturels, maisons de quartier)
- autres (sites patrimoniaux, projet culturel non défini en 2023)

2.3.1 Des équipements de diffusion de la culture de premier plan mais sous-calibrés

À l'échelle métropolitaine, Plaine Commune apparaît comme un territoire peu doté en lieux culturels de diffusion (salles de spectacle, cinémas, musées, lieux de formation, …), en particulier face à la forte concentration de ces équipements dans la ville de Paris voisine. Néanmoins, le territoire jouit de la présence d'institutions de premier plan à l'échelle de la métropole, régionale et nationale.

	Lieux de spectacle	Cinémas	Ecrans de cinéma	Fauteuils de cinéma	Lieux d'exposition	Conservatoires	Lieux d'apprentissage
T1 - Paris	23,9	4	20	3,5	7,2	1,1	17,2
T5 - Boucle Nord de Seine	4,5	2,2	8	0,8	1,3	1,1	6,5
T6 - Plaine Commune	6,5	2,3	7	1	2,3	1,4	9
T7 - Paris Terres d'Envol	4,3	1,9	9,7	3,3	1,1	2,2	8,4
T8 - Est Ensemble	11,8	1,9	3,7	1,7	2,3	2,3	12,5

Taux d'équipement culturel pour 100 000 habitants dans la Métropole du Grand Paris (Source : APUR)

Plaine Commune est moins couvert que ses voisins mais aussi que la moyenne métropolitaine (sans compter la ville de Paris) dans chaque catégorie d'équipement culturel de diffusion excepté en lieux de spectacles.

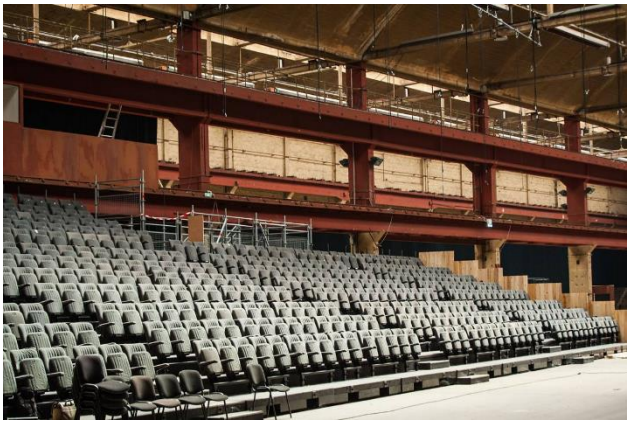
2.3.1.1 De nombreuses salles de spectacles et salles polyvalentes, marquée par l'action culturelle municipale

Le nombre de lieux de spectacles par habitants à Plaine Commune est dans la moyenne des EPT de la métropole. Cela s'explique par une large variété de types de lieux de spectacles, de rayonnement large ou de proximité (voir encart)

Plusieurs salles de spectacles et salles polyvalentes sont le fruit d'un engagement ancien des municipalités dans la vie culturelle et sociale de leur population. Des salles de spectacle polyvalente allient théâtre et cinéma comme l'Espace Paul Éluard qui possède une programmation variées et accueille des événements comme le festival du court-métrage pour Jeune Public, mais également Banlieues Blues et Africolor. Le Pôle Musical d'Orgemont, en plus d'une programmation musicale diversifiée est un lieu de formation à la musique, géré par la ville.

D'autres de ces lieux sont gérés par le milieu associatif, tenant un rôle de service public en accompagnant les pratiques artistiques amateurs comme à la Comète (qui, de ce fait, est également un lieu d'apprentissage).

Par ailleurs, plusieurs lieux en attente de reconversion ont été transformés ponctuellement ou occasionnellement en lieux de spectacle, tel que l'usine Babcock, dont la future programmation mixte pourra accueillir ce type d'usage.

à gauche, l'espace Paul Éluard à Stains (Source : Plaine Commune, 2023) / à droite, la scène montée pour la MC93 à l'intérieur de l'ex-usine Babcock en 2016 (Source : Fabrice Gaboriau / Plaine Commune, 2016)

Les Centres Dramatiques Nationaux : à l'ouverture sociale limitée mais dont l'ancrage local s'amplifie

Plaine Commune est en effet fort de la présence d'équipements culturels de premier plan dont **5 scènes labellisées** et **3 Centres Dramatiques Nationaux (CDN)** ; la présence de ces CDN, qui résulte de la politique de décentralisation culturelle de 1972, conforte la place du territoire dans la création dramatique et de diffusion. Sur 3 CDN, deux sont également des lieux de représentation de théâtre[76] : la Commune à Aubervilliers et le théâtre Gérard Philippe à Saint-Denis **35 000 pour la saison 2022-2023**). Ces deux établissements développent une démarche de démocratisation du théâtre, notamment avec une diffusion *hors-les-murs* favorisant l'interface entre les habitants du territoire et les activités des centres dramatiques. Le TGP est imprégné de l'histoire du bâtiment qu'il occupe, qui a accueilli des représentations du *Théâtre National Populaire* de Jean Vilar, qui ambitionnait la diffusion d'un théâtre de qualité mais pour tous.

- 8 théâtres, dans 4 communes sur 9 : la **Maison du Peuple** de Pierrefitte-sur-Seine, **l'espace Paul Eluard** et le **Studio-théâtre** à Stains, et la **Belle Etoile** à Saint-Denis, **Maison du théâtre et de la danse** à Epinay-sur-Seine, et deux **Centres dramatiques nationaux** (le **théâtre de la Commune** à Aubervilliers et le Théâtre Gérard Philippe à Saint-Denis)
- 2 cirques : l'académie Fratellini (également école de cirque) à Saint-Denis, le théâtre-équestre Zinagaro à Aubervilliers
- 1 salle de représentation de danse : **l'Atelier 6** de la Compagnie laFlux à Aubervilliers
- Un dizaine de salles polyvalentes, de spectacle, de concerts et d'événements : le **Pôle Musical d'Orgemont** à Epinay-sur-Seine, la **Comète MAPAA** à la Courneuve, **l'Espace Lumière** à Epinay-sur-Seine, la « **Ligne 13** » à Saint-Denis, ou encore le **Stade de France** voire la **Grande nef de l'île-des-Vannes**

[76] Le CDN « les Tréteaux de France » situé à Aubervilliers, est uniquement dédié à la création et n'est pas ouvert au public.

2.3.1.2 Des cinémas mais essentiellement tournés vers l'Art et Essai

2 multiplexes

- **Cinéma CGR** à Epinay-sur-Seine
- **Cinéma Gaumont** à Saint-Denis

4 cinémas d'Art et Essai

- **L'Ecran** à Saint-Denis
- **L'Espace 1789** à Saint-Ouen-sur-Seine
- **Le Studio** à Aubervilliers
- **L'Etoile** à la Courneuve

2 espaces culturels polyvalents, labellisés Art et Essai

- **Le Pôle Musical d'Orgemont** à Epinay-sur-Seine
- **L'Espace Paul-Eluard** à Stains

Plaine Commune compte un nombre de cinémas dans la moyenne de la Métropole, néanmoins les nombres de fauteuils et d'écrans pour 100 000 habitants restent inférieurs.

Sur le territoire, on recense 6 cinémas, auxquels s'ajoutent deux salles faisant parties d'espaces culturels polyvalents. 4 cinémas sont des cinémas « indépendants » soutenus par les collectivités locales, tous classés « Art et Essai ». Ces derniers comptent moins de salles et ont donc une moins grande capacité d'accueil que les multiplexes : le Gaumont accueillir jusqu'à 1 500 spectateurs, contre 300 pour l'Écran. Cette structure de l'offre cinématographique très spécifique et marqué par l'Art et Essai explique un nombre de fauteuils et d'écrans relativement bas à Plaine Commune.

Ces cinémas d'Art et Essai sont particulièrement structurant pour l'offre culturelle du territoire, puisque de nombreuses associations et collectifs œuvrent en faveur de la promotion du cinéma indépendant, de l'éducation à l'image en lien avec le cinéma l'Écran par exemple.

Le projet de reconversion de la friche industrielle des usines Babcock à La Courneuve prévoit l'aménagement d'un vaste espace dédié à la culture et à la création, comprenant la création d'un cinéma.

2.3.1.3 Un territoire relativement bien doté en musées, galeries d'arts et lieu de diffusion de la création

Le **Musée Pierre Cardin** de Saint-Ouen-sur-Seine, le **musée d'art et d'histoire de Saint-Denis**, sont les deux lieux d'exposition muséographiques du territoire, auxquelles viennent s'ajouter la **Crypte de la Basilique Saint-Denis** et au moins une quinzaine galeries d'arts destinées à l'exposition. Le nombre de lieux d'exposition pour 100 000 habitants est dans la moyenne métropolitaine, au même niveau que l'EPT Est Ensemble.

De plus, les tiers-lieux et lieux hybrides ouverts au public (comme certaine résidences d'artistes et fabrique culturelles et créatives, voir chapitre suivant) participent largement à la diffusion des activités créatives développées sur le territoire de Plaine Commune, à l'image du 6B, Mains d'œuvres ou des laboratoires Éclair qui proposent une programmation riche de nombreux événements à l'année.

Musées

- Musée Pierre Cardin à Saint-Ouen-sur-Seine
- La Crypte de la Basilique Saint-Denis
- Le Musée d'Art et d'Histoire de Saint-Denis

Galeries d'art

- Les Sens de l'Art à la Courneuve
- HCE Galerie et Soixante Adada à Saint-Denis
- Au moins 8 galeries d'art aux Puces de Saint-Ouen (Sweet Dream, Maxime, L'œil du Caméléon, Rozali'Art, Ballesteros, Paul Bert, Amarrage, Sebban, Galerie 41, Association Graff'art, JBC1)
- Galerie Angi - Art'o à Aubervilliers

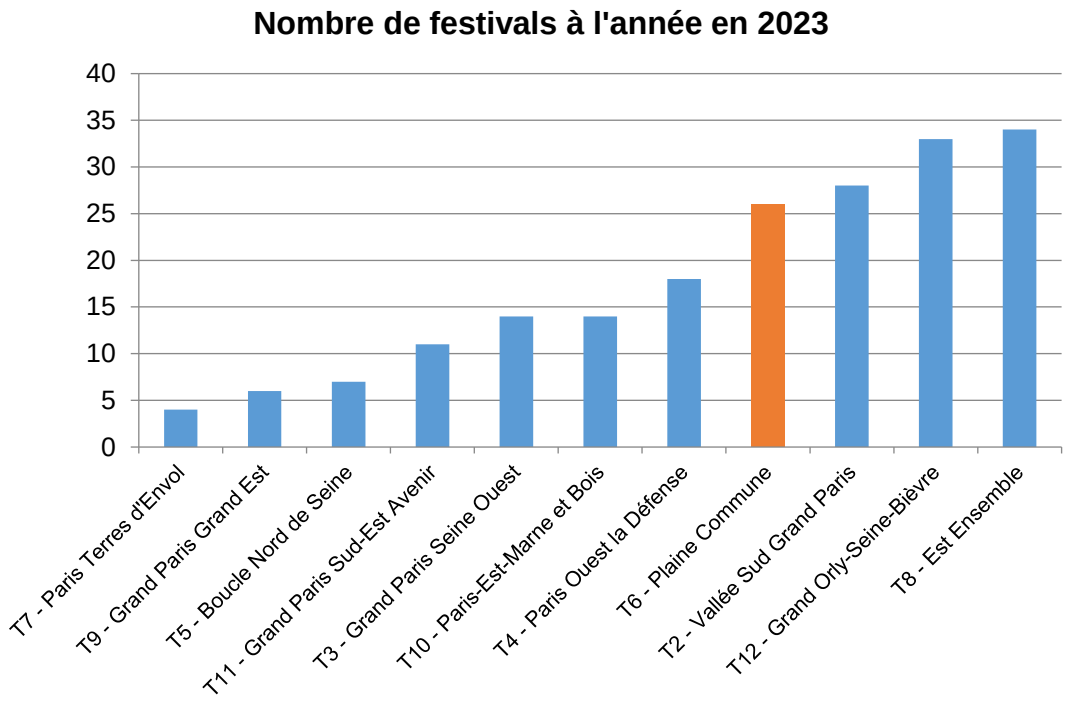
2.3.1.4 Des lieux d'apprentissage en deçà des moyennes

On compte **19 écoles d'arts, de danse et de musique** sur le territoire et **plus de 40 lieux d'apprentissage au total en incluant les centres culturels et socio-culturels**, dont le maillage important est hérité de politiques locales de développement de maisons de la jeunesse et de la culture (MJC).

La couverture importante en lieux d'apprentissage (de 9 pour 100 000 habitants) est sans commune mesure avec la très faible couverture en conservatoires : au nombre de 10 selon Plaine Commune (dont 2 de rayonnement régional), soit 1,4 pour 100 000 habitants. Néanmoins, le taux d'équipement en lieux de formation artistique demeure comparativement bas à l'échelle de métropole. Par ailleurs, ces types d'équipements sont particulièrement concernés par des problématiques de vétusté et de vieillissement, nécessitant des travaux de rénovation.

2.3.1.5 Un territoire d'évènements

Avec **26 festivals à l'année,** Plaine Commune est le 4e EPT avec le plus d'événements saisonniers après Vallée Sud Grand Paris, Grand Orly-Seine-Bièvre, Est Ensemble.



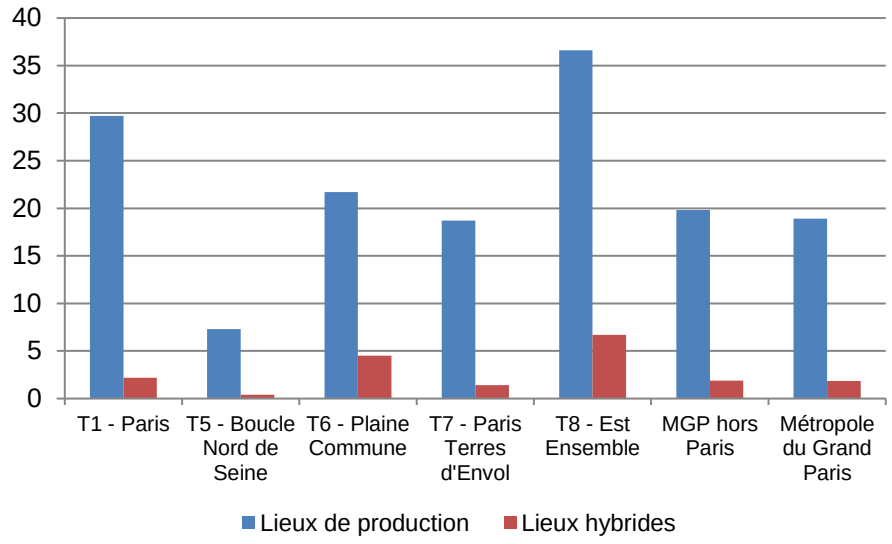
Nombre de festivals à l'année recensés par l'APUR en 2023 (Source : APUR, Atlas des lieux culturels[77])

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* et le Festival *Banlieues Bleues* 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).

[77] Atelier parisien d'urbanisme, Atlas des lieux culturels du Grand Paris, Dataviz, mars 2023, apur.org/

2.3.2 Une puissante dynamique de création et une abondance de lieux dédiés

La création artistique et les industries culturelles sont une forte composante du territoire puisqu'elles peuvent s'appuyer sur de nombreux lieux dédiés. En effet, Plaine Commune est un des territoires les mieux dotés du Grand Paris : **4e en lieux de production** (tels que les studios de cinéma et télévision, maisons de la jeunesse et de la culture, maisons de pratiques artistiques amateurs) et **2e en lieux hybrides** (tiers-lieux, résidences d'artistes etc.). D'une part, la présence de lieux de création et d'artistes est corrélée à la présence d'espaces adaptés. D'autre part, cette dynamique est aussi le fait de politiques nationales telle que la création de Centres dramatiques nationaux sur le territoire, et l'action de Plaine Commune et des collectivités locales dans la démarche Territoire de la Culture et de la Création initiée en 2014.



Le nombre de lieux de production et lieux hybrides pour 100 habitants dans les territoires du Grand Paris – T1 : Paris, T5 : Boucle Nord de Seine, T6 : Plaine Commune, T7 : Paris Terres d'Envol, T8 : Est Ensemble (Source : APUR, Atlas des lieux culturels[78])

2.3.2.1 Un territoire d'installation ancien des lieux de création artistique

Depuis plusieurs décennies, le territoire accueille des lieux dédiés à la création, qu'elle soit professionnelle (telle que de studios) ou amateurs (avec les Maisons de la jeunesse et de la culture – MJC - destinés à l'éducation culturelle populaire et les Maison de pratiques artistiques amateurs (MPAA). Ces deux grands types de lieux dits « de production » participent à la création artistique sur le territoire de deux manières différentes et avec un rayonnement local (MPAA et MJC, voir sous-chapitre précédent) ou de régional à international (studios, pôles audiovisuels et cinématographique).

La production audiovisuelle est ancienne à Plaine Commune : d'une part, **les Studios de cinéma Éclair** se sont implantés à Epinay-sur-Seine dès 1907, de l'autre la Plaine Saint-Denis est le lieu d'installation des studios de télévision AB en 1985, connus pour la production du club Dorothée, aujourd'hui absorbés dans les studios de la Montjoie. Un pôle des industries culturelles se constitue depuis 10 ans, au sud du territoire, d'un part du côté de Saint-Ouen autour de la filière image, avec pour emblème la **Cité du cinéma** de Luc Besson. De l'autre, le secteur de la Plaine continue à voir cette filière se développer sur le pôle de production audiovisuel des anciens Magasins généraux de la Ville de Paris qui tend à concentrer ces activités autrefois plus éloignées les unes des autres. Le territoire reconnaît plusieurs « quartiers culturels » qui polarisent les industries créatives.

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

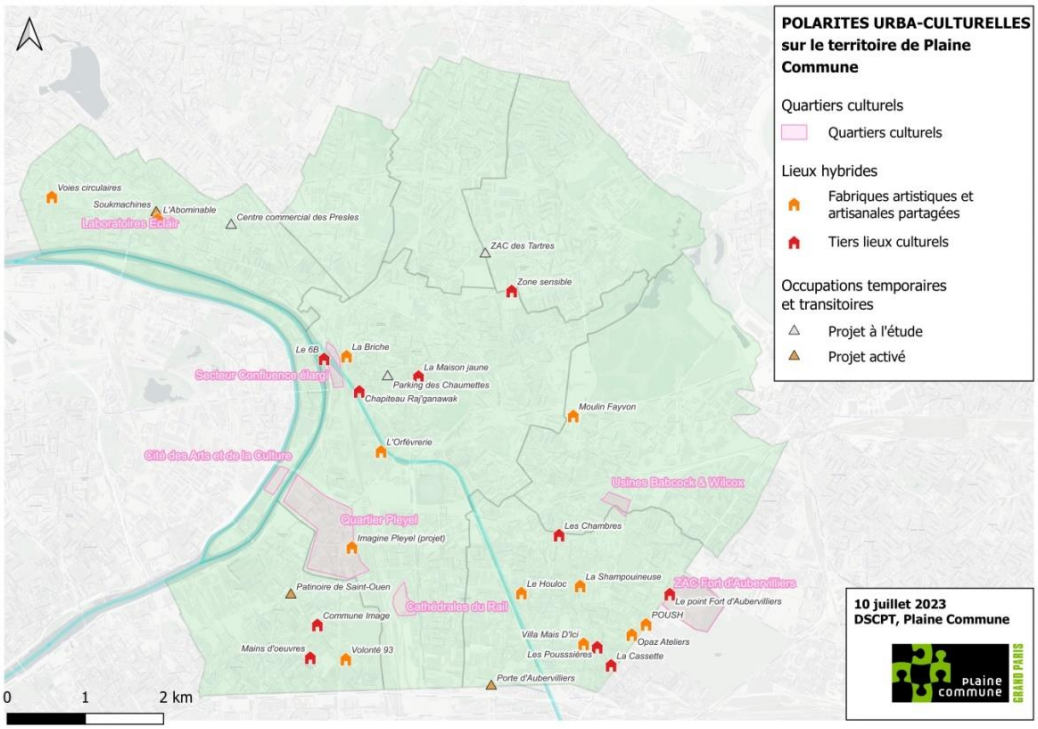
[78] Atelier parisien d'urbanisme, Atlas des lieux culturels du Grand Paris, Dataviz, mars 2023, apur.org/

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.

Enfin, les villes du territoire conservent une tradition de soutien très ancrée de soutien aux pratiques amateurs dans les domaines de l'art et de la culture. Liées aux politiques locales de la jeunesse. Les lieux de pratiques amateurs tels que les MPAA (exemple : la Comète à La Courneuve) et les différences MJC sont l'héritage d'un engagement politique local en faveur de la culture, ayant contribué à créer un terrain favorable à l'épanouissement des expressions artistiques et culturelles les plus innovantes.

2.3.2.2 Une effusion d'acteurs indépendants mobilisés pour la création, moteur de la formation de lieux hybrides, tiers lieux et fabriques culturelles

De nombreux lieux culturels hybrides » maillent le territoire. Désignés comme « fabriques culturelles et créatives » dans le CDT en 2014 : ces **tiers-lieux, résidences d'artistes ainsi que les micro-folies**[79] sont structurent et soutiennent la mobilisation des milieux artistiques du territoire, en créant des clusters d'industries culturelles. Ils sont également souvent ouverts au public et permettent la diffusion de la culture et de la création parmi la population et participent ainsi au vivre ensemble.



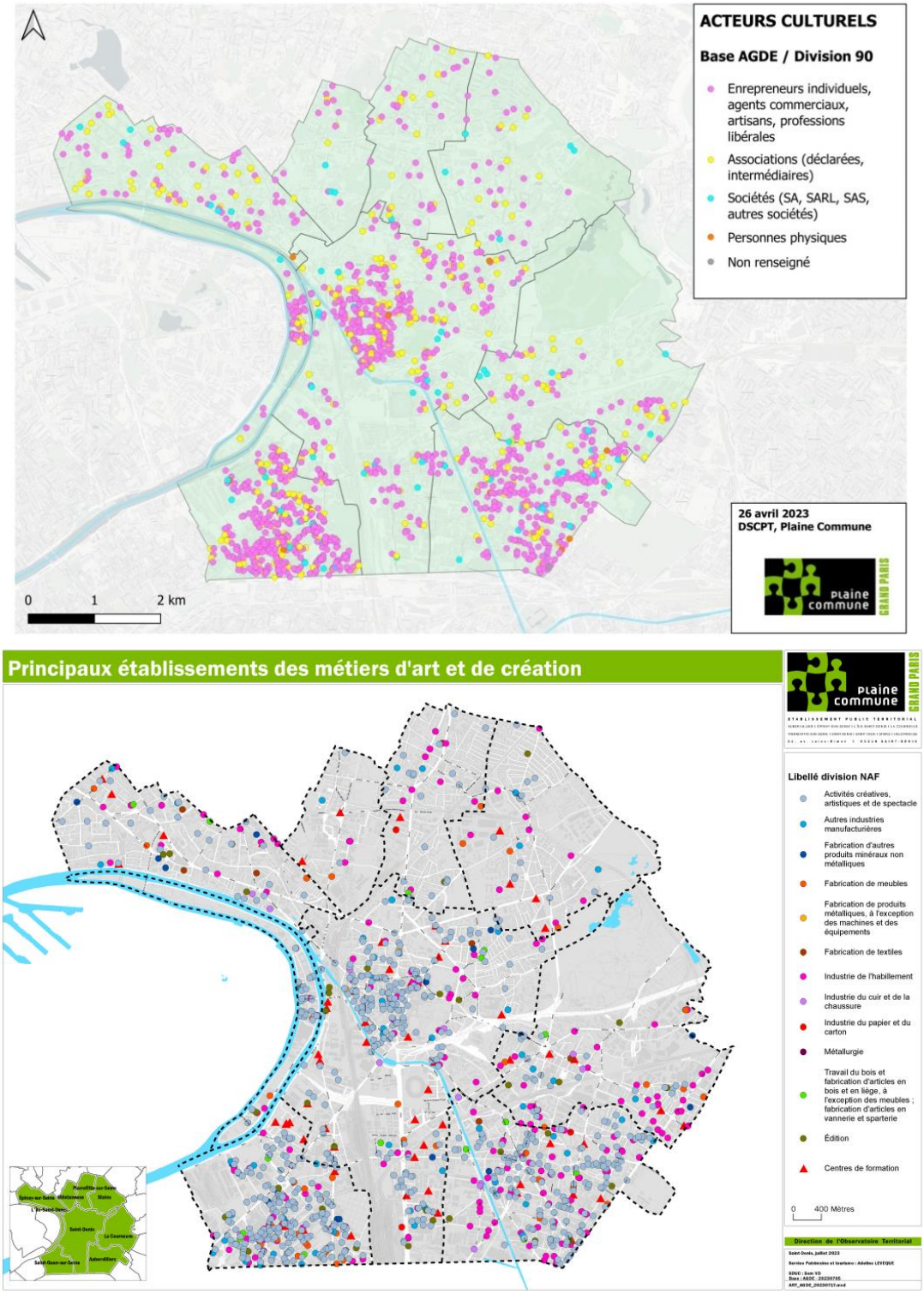
Polarités urba-culturelles du territoire de Plaine Commune en 2023 (Source : Plaine Commune)

Ces espaces émanent généralement de projets collectifs, qui se donnent un cadre ainsi qu'à d'autres locaux d'activités pour des artistes souvent émergents mais qui constituent aussi des lieux de vie locale. On peut citer la **Villa Mais d'ici** et le **Point fort** à Aubervilliers, **le 6B** et la **Briche foraine** à Saint-Denis, **Mains d'œuvres** à Saint-Ouen-sur-Seine. Certains de ces lieux, comme la résidence d'artistes le Houloc à Aubervilliers sont inscrits dans des réseaux régionaux.

Leur présence plus forte sur le territoire qu'à Paris (4,5 pour 100 000 habitants contre 2,2 à Paris) et pourtant moins forte qu'à Est Ensemble (6,7) est révélatrice plusieurs phénomènes. D'une part, Plaine Commune accueille de nombreux acteurs culturels et métiers d'art et de création notamment **les centres et quartier plus urbanisés et connectés à Paris de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers**. De l'autre, l'installation de ces acteurs est permise et motivée par l'abondance des

[79] Des plateformes culturelles de proximité, projet porté par le Ministère de la Culture

bâtiments en friches, notamment d'anciens ateliers d'artisanat particulièrement propices à l'installation de créateurs et créatrices venant du territoire et du reste de la métropole du Grand Paris : quelques casemates du fort d'Aubervilliers sont devenues ateliers d'artistes, de même qu'une ancienne menuiserie de la ville devenue le Houloc.

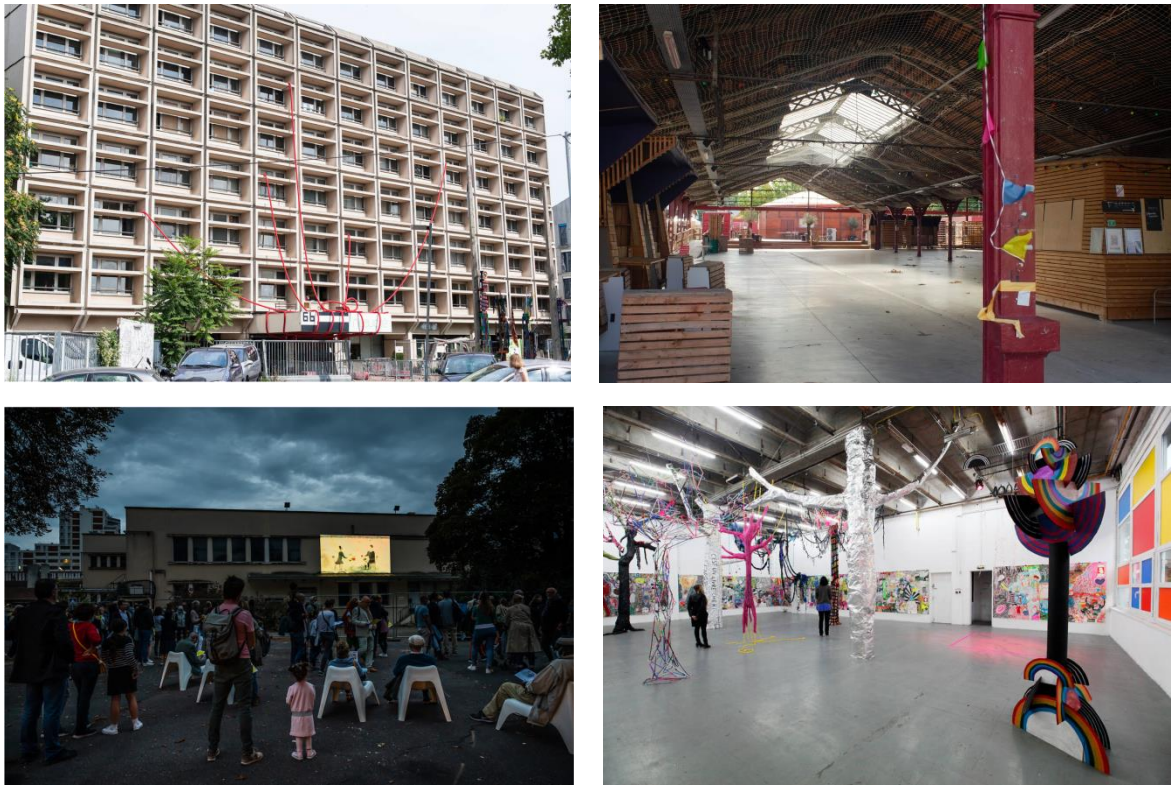


Acteurs culturels et établissement des métiers d'art et de la création à Plaine Commune en 2023 (Source : base AGDE, 2023)

Ces sites de « friches » permettent également l'émergence de projets éphémères regroupés sous le terme d'**urbanisme transitoire**. Il s'agit d'intervention ou d'occupations temporaires sur des sites en attente de la réalisation d'un projet où des collectifs peuvent mettre en place un projet de valorisation et d'animation de diverse nature (culturelle, environnementale, éducative, citoyenne…) participant à la réintroduction de ces espaces souvent perçus comme « délaissés » dans le quotidien des usagers du

territoire. En 2023, deux projets transitoires sont activés (la Patinoire de Saint-Ouen et le secteur gare des Mines/Porte d'Aubervilliers) et deux à l'étude (sur la ZAC des Tartres et le centre commercial des Presles à Epinay-sur-Seine). D'autres opérations de plus p

Évoluant dans des modèles économiques fragiles, ces initiatives sont parfois parvenues à se mettre en réseau avec l'accompagnement de l'EPT. Ainsi, le réseau PotKommon qui associe quatre tiers-lieux culturels du territoire (Le 6b, Les Poussières, la Villa Mais d'Ici, Mains d'Œuvres) permet de faciliter les échanges, la collaboration et les projets communs entre ces différents collectifs. L'ouverture de nouveaux lieux culturels hybrides sur le site des anciens Laboratoires Eclair à Epinay-sur-Seine, des Usines Babcock à La Courneuve et des Cathédrales du Rail à Saint-Denis participent à cette dynamique créative.

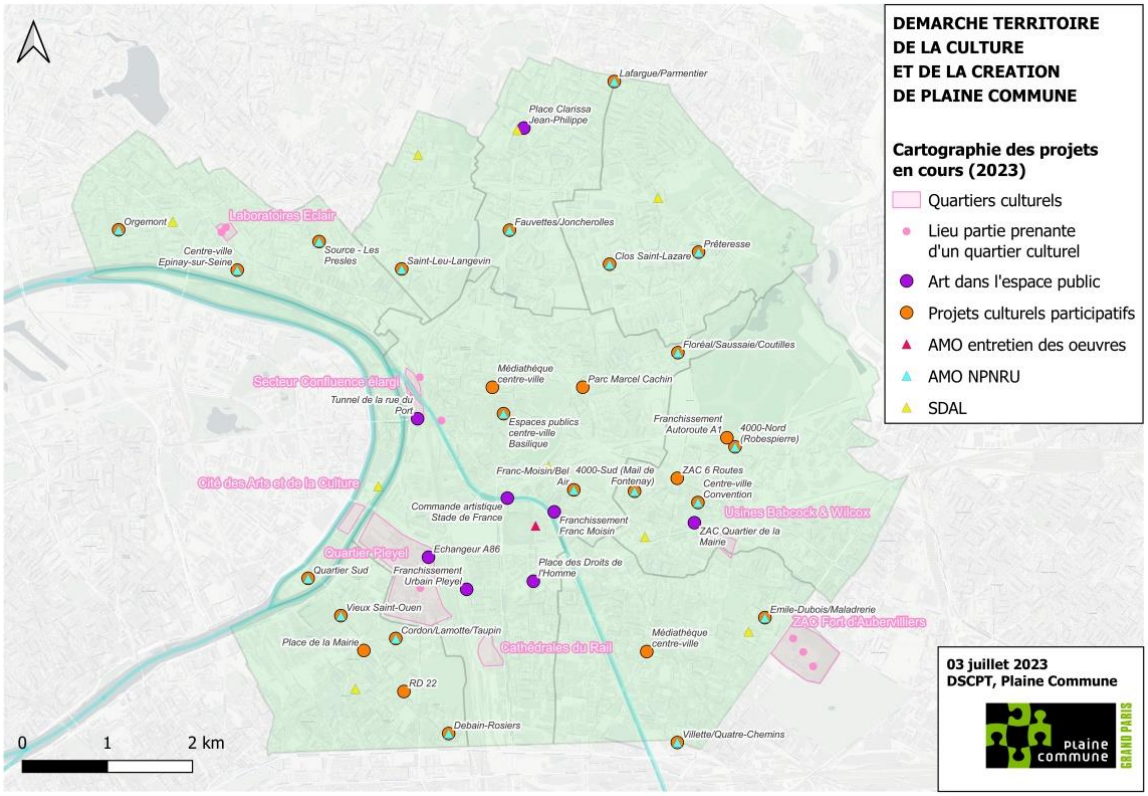


Quelques lieux hybrides (tiers-lieux, ateliers d'artistes, fabriques culturelles et créatives) du territoire. De gauche à droite et de haut en bas : le 6B (Saint-Denis, source : Plaine Commune / Mathieu Rondel, 2023), le Point Fort (Aubervilliers, source : Plaine Commune, 2023), les Laboratoires Eclair (Epinay-sur-Seine, source Plaine Commune / Fabrice Gaboriaux, 2023), Mains d'œuvres (Saint-Ouen-sur-Seine, source : Plaine Commune / Thierry Mamberti, 2013)

Ces lieux permettent en effet de polariser des acteurs culturels multiples et souvent dispersés sur le territoire et de développer **des clusters culturels**, accompagnés par l'EPT. En effet, les nombreux artisans d'arts, entrepreneurs culturels et de la création dispersés occupent des emplacements très variés avec toutefois une concentration dans les centres des trois villes du sud. L'accès facilité à des lieux dédié à l'exercice d'une activité d'art et d'artisanat dédiés à différentes artistes et artisans est un enjeu pour les acteurs de la création sur le territoire, souvent indépendants.

2.3.3 Un Territoire de la Culture et de la Création qui contribue à l'essor des industries culturelles et créatives sur le territoire

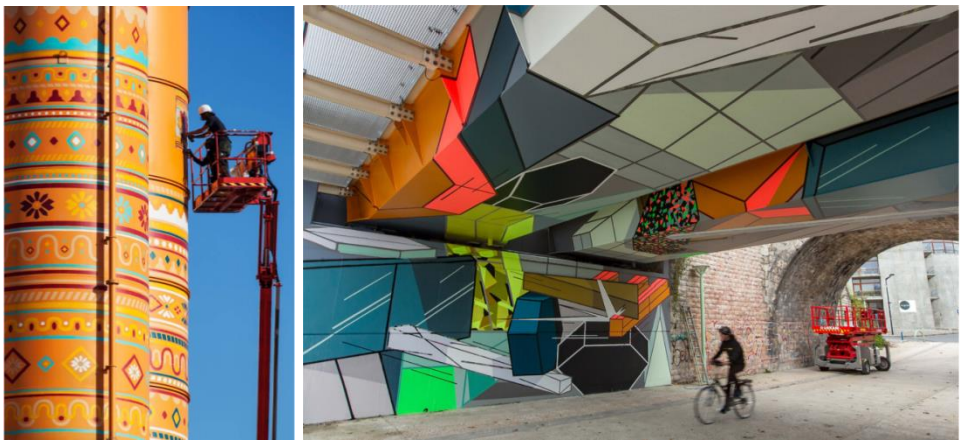
Plaine Commune, dans la lignée des engagements du CDT de 2014, a contribué au développement et à la pérennisation de lieux hybrides, à la mise en réseau d'acteurs associatifs du milieu artistique et à l'émergence de quartiers créatifs et cluster d'acteurs culturels.



Projets soutenus dans le cadre de la démarche Territoire de la Culture et de la création en 2023 (Source : Plaine Commune)

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. Celle-ci se traduit par le soutien et l'accompagnement fourni par l'EPT pour la réalisation pérennisation des projets et collectifs de créateurs et d'acteurs culturels du territoire. Dans le cadre de cette démarche « Territoire de la Culture et de la Création », **une trentaine de projets ont été soutenus en 2023.**

Cet accompagnement continu s'ajoute à la dynamique créée par le territoire pour mobiliser et donner des cadres d'expression les acteurs des industries culturelles et créatives. Ainsi, le projet de « **street art avenue** » au bord du canal Saint-Denis, aide les artistes de graff du territoire à créer des œuvres sur l'espace public de façon éphémère, mais également de manière durable comme c'est le cas de l'œuvre de Guate Mao sur l'usine Cemex. En outre, le parcours « Fenêtres sur rue » initié par l'office de tourisme de Plaine Commune, les villes et différents collectifs et relevant de l'**urbanisme transitoire** se manifeste au cours d'opérations de rénovation urbaine et de résorptions de l'habitat insalubre permettant d'animer des façades murées. Ces démarches a permis d'augmenter la visibilité d'artistes issus du territoire, ainsi que celle de cet art ancré dans la culture populaire du territoire. De plus cela s'inscrit dans une démarche de mise en valeur de l'espace public, notamment lorsque celui-ci est marqué par une dégradation, des activités nuisibles et / ou des friches industrielles.



Œuvre de Guate Mao en cours de réalisation en 2016 pour la première saison de la Street art avenue (à gauche) et de ROID pour la saison 4 (à droite) au bord du canal Saint-Denis (Source : Louise Allavoine / Plaine Commune, 2016 Pierre Le Tulzo / Plaine Commune 2019)

Le territoire a également mis en place une vaste politique de clusters culturels, pour accélérer le regroupement des créateurs et artistes et ouvrir cette dynamique au public. Les pôles culturels soutenus sont au nombre de 5 en 2023. Certains sont des pôles anciens d'acteurs culturels dynamiques, reconnus, dont l'EPT soutient le développement et la pérennisation : dans le Quartier Pleyel autour de la Cité du Cinéma, au Fort d'Aubervilliers avec le Point Fort et les artistes installés dans les casemates, et au quartier Confluence autour du collectif majeur du territoire qu'est le 6B. D'autres projets ont été initiés par l'EPT dans le cadre de la reconversion de friches :

- Les **Laboratoires Eclair**, ouverts en 2023 sur le site des anciens studios de cinéma d'Epinay-sur-Seine. Reconvertis en lieu créatif et festif et ouvert au public.
- **L'usine Babcock**, dont les halles conservées accueillent des événements et doivent devenir un pôle d'industries culturelles et créatives ainsi que d'événementiel. Cette reconversion s'appuie entre autres l'utilisation récurrente de la halle principale pour des tournages audiovisuels, qui a motivé la volonté d'activer ce site, notamment pour sa vocation de lieu de création lié au cinéma.
- Les **Cathédrales du Rail**, qui au cœur d'un projet mixte d'envergure, doivent accueillir un Musée du Hip-Hop et du Street-art.



A gauche l'œuvre de Seth dans le cadre de la « street art avenue », saison 3, en 2018 (Source : Plaine Commune / Pierre Le Tulzo, 2018) / à droite, des fresques sur fenêtres murées dans le quartier Marcreux (Aubervilliers), concerné par une opération PNRQAD[80], représentant d'anciennes habitantes dans le cadre du projet « Fenêtres sur rue[81] » (Source : Plaine Commune, 2023)

[80] Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
[81] Cette opération à Aubervilliers est une initiative partagée de L'Écluse, le M.U.R 93, l'Office de Tourisme Plaine Commune Grand Paris, la ville d'Aubervilliers

Les reconversions et projets urbains sont également l'occasion de faire émerger des projets innovants, dans le cadre de l'**urbanisme transitoire.** L'EPT participe à leur émergence en encadrant l'occupation temporaire de sites comme la Patinoire (Saint-Ouen) ou la gare des Mines (Aubervilliers).

Cette action en faveur des clusters culturels s'inscrit dans la continuité de développement des métiers d'arts et de la culture sur les anciens sites industriels du territoire, dans le cadre des grandes opérations de ZAC comme à la Plaine-Aubervilliers. Parmi ces réalisations, on peut compter l'installation des ateliers Chanel au 19M (Porte d'Aubervilliers) en 2022 ainsi qu'antérieurement l'implantation de la Fondation du Patrimoine dans l'ancienne manufacture des Allumettes, à Aubervilliers également en 2015.

L'ensemble de ces projets visent à soutenir et articuler les milieux associatifs, artistiques, les citoyens et les héritages du territoire ainsi que de participer à son rayonnement culturel.

L'Olympiade culturelle lancée dès 2024 dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 a participé à mettre en lumières la création sur le territoire en associant le domaine sportif, aux arts et au patrimoine. Elle s'est développée autour du canal Saint-Denis et de la street-art avenue mise en valeur pour l'occasion. L'événement s'est décline dans des spectacles, installations et activités culturelles ouverts au public dans plusieurs villes et institutions culturelles du territoire comme l'Académie Fratellini. Cet événement participe à éclairer et faire rayonner les artistes du territoire.

2.3.4 Des démarches de reconnaissance et mise en valeur du patrimoine matériel et immatériel

La vivacité culturelle du territoire prend acte de nombreuses réalités : un milieu créatif et associatif fort de sa richesse culturelle (en termes de patrimoine immatériel), d'une variété de témoignages historiques, architecturaux et urbains remarquables (patrimoine matériel). C'est en se basant sur ces éléments qu'ont pu se construire des initiatives locales de valorisation telles que le label Ville et pays d'Art et d'Histoire (VPAH), la démarche « Territoire de la Culture et de la Création » (2014), ainsi que les initiatives liées au Grand Paris Express et aux Jeux Olympiques et paralympiques de 2024.

Ce patrimoine historique riche est doublé des parcours variés et de la diversité culturelle des populations du territoire, qui conjugués à un terrain parfois propice ont permis l'émergence de 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.

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).

La mise en valeur de ce patrimoine se manifeste avec l'obtention du **label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire » en 2014**, une occasion de remettre en avant les différentes strates patrimoniales du territoire : le pôle de Saint-Denis au Moyen-Âge, l'héritage de la plaine maraîchère des Vertus, l'industrialisation, etc. En lien avec l'obtention du label et dans une démarche de connaissance, d'analyse et de reconnaissance de la singularité de son patrimoine affirmée dans le CDT, Plaine Commune a engagé le projet de création d'un **Centre d'interprétation de l'architecture et du Patrimoine (CIAP)**, dont l'implantation et le contenu sont en cours de définition.

Néanmoins, ces atouts patrimoniaux matériels demeurent encore méconnus. Le territoire compte 31 monuments classés, de grands sites d'intérêt historique et géographique majeur (Seine, canaux, parcs départementaux et régionaux). Le territoire compte pour le moment un seul **Site Patrimonial**

Remarquable (SPR), il s'agit de celui des Puces de Saint-Ouen[82] bien que la création d'un SPR sur le secteur du centre-historique de Saint-Denis soit à l'étude.

Enfin, en 2020 sont lancé de grands chantiers archéologiques et patrimoniaux. D'une part la restauration de la basilique-cathédrale et le remontage de la flèche nord sont entamés et associent de nombreux acteurs du patrimoine en particulier l'Architecte des Bâtiments de France de Seine-Saint-Denis et la DRAC Île-de-France. En lien avec la restauration, l'**Unité d'Archéologie de Saint-Denis** créée en 1982 travaille sur une vaste opération de fouilles archéologiques la place Jean-Jaurès lancées en 2020, permettent de réinterroger l'histoire du la ville monastique de Saint-Denis et de son rôle de pôle commercial au Moyen-Âge. En effet, c'est sur cette place que l'immense foire du Lendit, autrefois sur la plaine éponyme, fut rapatriée en 1548. Les archéologues ont retrouvé les fondations des loges des marchands installés à Saint-Denis. L'unité d'archéologie œuvre ainsi à la fouille, la collecte des objets, à leur interprétation mais également à leur restitution auprès du public, puisque de nombreuses pièces sont déjà exposées au Musée d'Art et d'histoire de Saint-Denis.

[82] Voir chapitre 4-1-2-2 du Règlement écrit : « Règlement des Zones UP – Zones de projet de Saint-Ouen-sur-Seine », Zones UP07 et UP09

3 EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE SANTE ET DE PROXIMITE

3.1 Des équipements sportifs insuffisamment développés pour répondre aux besoins des habitants

Plaine Commune est encore un territoire relativement carencé en équipements sportifs. Les investissements relatifs aux équipements sportifs, en particulier les piscines, dont la compétence a été transférée des villes à l'EPT en 2023, ont amélioré significativement la dotation du territoire en équipements nautiques. Les projets liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 ont eu un fort retentissement sur le territoire.

4,8 équipements sportifs pour 10 000 habitants

Dans le cadre de Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 :

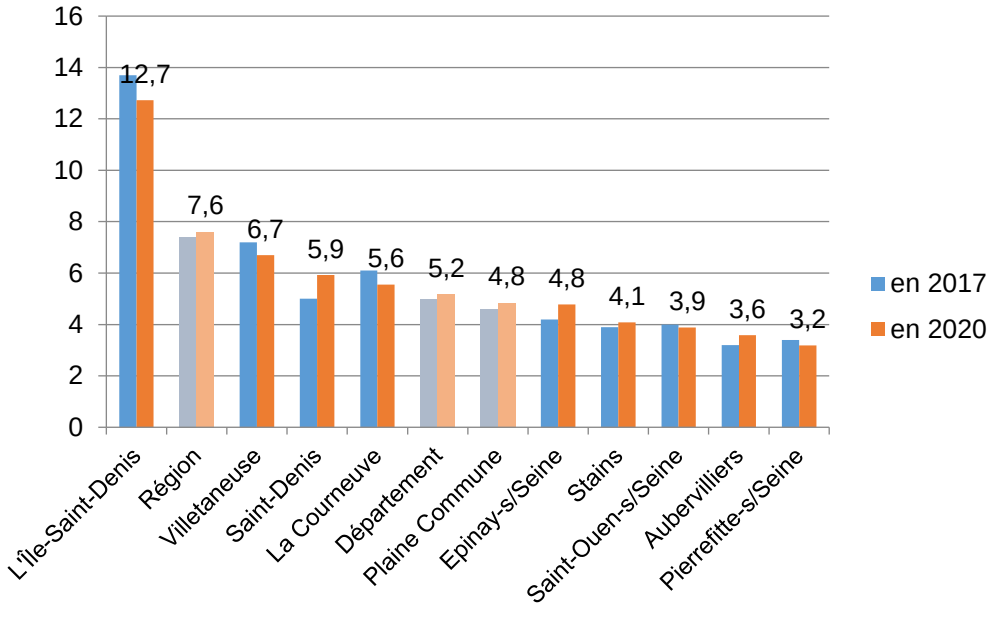
2 piscines construites

1 piscine rénovée

1 piscine agrandie

3.1.1 Des équipements sportifs insuffisants

En 2020, le **taux d'équipements sportifs par habitant est faible** par rapport à la région et au département comme de la région, et il varie fortement en fonction des communes.

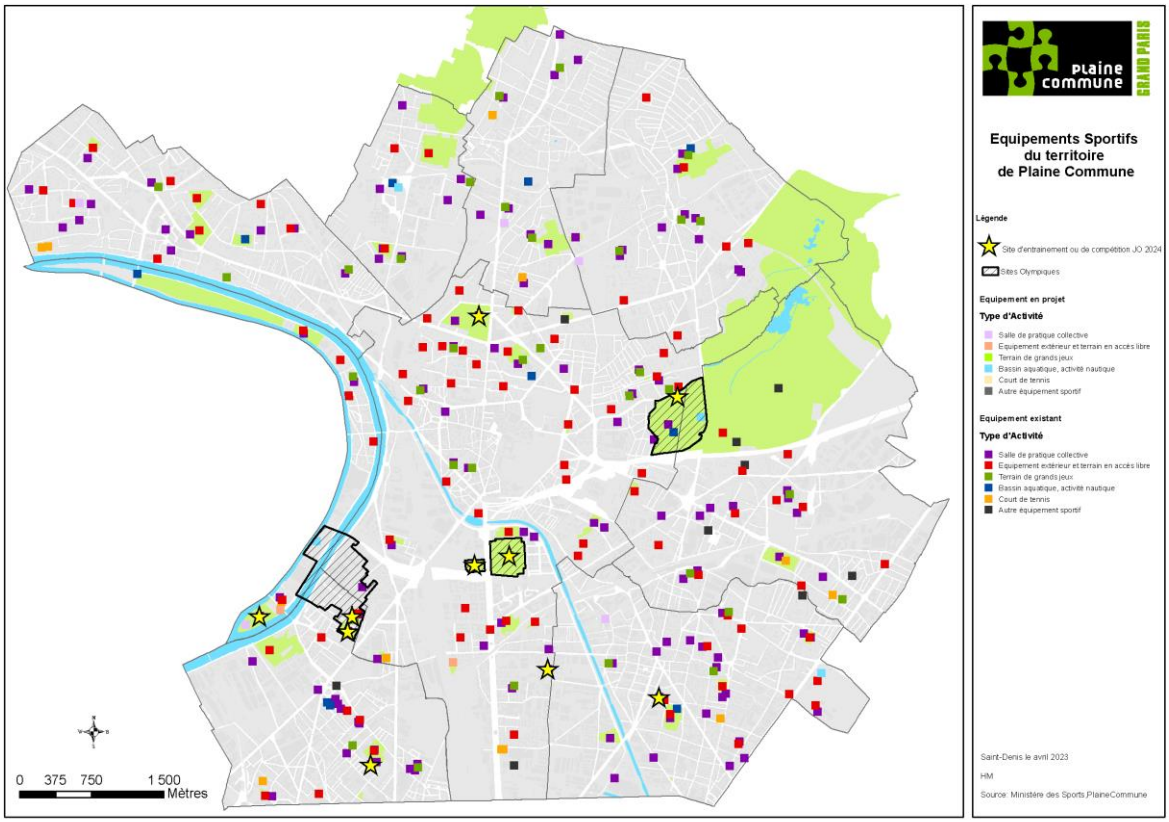


Taux d'équipement sportif pour 10 000 habitants à Plaine Commune en 2017 et 2020 (Source : Ministère des Sports, INSEE)

Les communes les moins peuplées apparaissent les mieux dotées (L'Île-Saint-Denis, Villetaneuse). Néanmoins, la commune de résidence de leurs usagers n'est pas nécessairement celle où se trouve l'équipement : Le parc départemental des sports de Marville, est destiné aux résidents de l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis.

Entre 2017 et 2020, le taux d'équipement du territoire est resté stable. Par la suite, plusieurs piscines ont été et seront livrées à Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine et Aubervilliers entre 2020 et 2025.

Par ailleurs, Plaine Commune est dotée d'un grand nombre de stades et de terrains de sports de ville (city-stade) d'extérieur, inadaptés à la pratique sportive en club ainsi qu'à la mixité sociale et de genre. La demande en infrastructures de plein air et terrains de grands jeux est pourtant forte et en raison de l'importante consommation en foncier de ces équipements, leur implantation est particulièrement difficile à ménager dans la ville dense en cœur d'agglomération.



Carte des équipements sportifs du territoire, figurant les sites olympiques et équipements en projet

3.1.2 Une démarche d'expansion de l'offre d'équipements aquatiques

En 2023, une problématique de vétusté touche les équipements de Plaine Commune. Ceux-ci sont anciens : la moitié a été construite avant 1985 et le tiers avant 1975. A La Courneuve et Pierrefitte-sur-Seine, plus de la moitié des équipements ont été construits avant 1975. Des villes du territoire comme Saint-Denis ont jugé de la vétusté de leurs équipements par le passé : en 2018, la moitié des équipements dionysiens comportaient des défauts de plomberie, de sécurité incendie et d'accessibilité[83].

Face à ce constat qui s'ajoute aux besoins en équipements identifiés plus haut, les villes de Plaine Commune, le département et l'EPT ont lancé des programmes de construction et de rénovation des équipements sportifs du territoire, en priorité les piscines dont une partie est désormais gérée par l'EPT. La **construction et la rénovation de piscines,** a aussi été dynamisée par la préparation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

[83] *Mise en place d'un schéma directeur des équipements sportifs dans le cadre de la rénovation du Palais des Sports*, Rapport phase 1, CEG/Ville de Saint-Denis, 2018

Premièrement, avec deux Plans Piscines (de 2016-2022 et 2022-2028), le Département de la Seine-Saint-Denis a fortement contribué à la rénovation et la construction de plusieurs piscines du territoire.

- La **piscine René Rousseau** de Stains a été rénovée en 2018.
- La **piscine Auguste Delaune** de Saint-Ouen-sur-Seine a été rénovée en 2019.
- La **piscine Marlène Pératou** d'Aubervilliers a été rénovée en 2022.
- Le **centre Aquatique le Canyon** à Epinay-sur-Seine a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2018.
- La nouvelle **piscine Claire-Supiot** de Pierrefitte-sur-Seine a été livrée en 2022.



Nouvelle piscine Annette Kellerman au parc des sports de Marville à La Courneuve (Source : Fabrice Gaboriau / Plaine Commune, 2024)

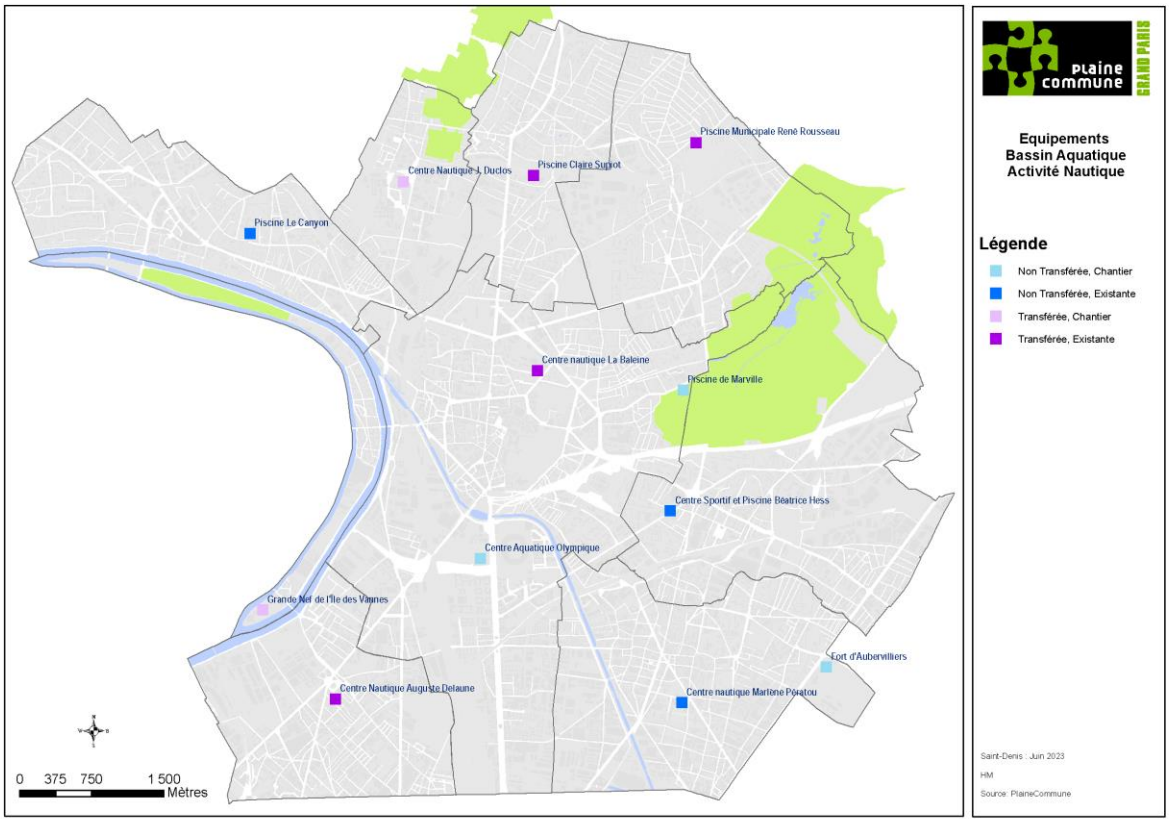
Avec le déroulement de trois épreuves sportives en eau sur le territoire (plongeon, water-polo et natation synchronisée), il a été entrepris de rénover et construire trois équipements aquatiques sur le territoire : 1 pour les compétitions et 2 pour les entraînements. L'**ensemble de ces équipements est livré en 2024**, et l'année suivant les jeux est dédiée au travaux permettant l'accueil d'usagers réguliers, selon les principes édictés dans le « **Plan Héritage et Durabilité** » signé par le Comité Olympiques, le Ministère de l'Education nationale, de la jeunesse et des sports, la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO), le département de la Seine-Saint-Denis, la Métropole du Grand Paris et l'ensemble des territoires impliqué dans l'accueil des Jeux Olympiques et paralympiques 2024, dont Plaine Commune.

- Le **Centre Aquatique Olympique** : construit en face du Stade de France, il accueille les compétitions de water-polo, de plongeon ainsi que de natation artistique à l'été 2024.
- La **piscine du Fort d'Aubervilliers** : construite au pied du fort et dédiée à l'entraînement des athlètes pendant l'événement.
- Le **centre aquatique Annette Kellerman**, dans le parc départemental des sports de Marville, construit en 2024 dans le cadre des JOP, voué à remplacer la piscine construite en 1973.

Deuxièmement, les Jeux Olympiques et Paralympiques ont été une occasion d'augmenter l'offre en équipements nautiques du territoire, tout en mettant en valeur des équipements existants. L'EPT Plaine Commune étant hôte des jeux, de nombreux sites ont ainsi été mobilisés pour l'événement sportif international :

- le Stade de France comme site de compétitions sportives (rugby à 7, athlétisme et para-athlétisme) et pour les cérémonies de clôture des Jeux Olympiques et des Jeux Paralympiques de 2024 ;
- le parc Georges-Valbon comme départ du para-marathon et site de festivités ;
- le canal Saint-Denis également comme lieu de festivités ;
- le Village Olympique et Paralympique, pour l'hébergement des athlètes pendant les Jeux, un quartier mixte conçu pour faciliter les pratiques sportives quotidiennes.
- 5 autres complexes d'équipements sportifs sont mobilisés pendant les Jeux Olympiques et paralympiques pour l'entrainement des athlètes d'arts martiaux, de lutte, de sports collectifs (rugby, football, basket, volleyball assis) ainsi que d'athlétisme: le complexe sportif et la Grande Nef de l'Île des Vannes à L'Île-Saint-Denis, le complexe, stade et palais des sports Auguste Delaune à Saint-Denis, Le Parc départemental des sports de Marville à Saint-Denis/La Courneuve, le Stade Bauer et le Gymnase Pablo Neruda à Saint-Ouen-sur-Seine et le Gymnase Aimé Lallement à Saint-Denis.

En 2023, la gestion de la moitié des piscines est transférée des villes à l'EPT. Les seules exceptions sont le Centre Aquatique Olympiques (propriété de la Métropole du Grand Paris), la piscine de Marville (départementale) ainsi que les piscines d'Epinay-sur-Seine, la Courneuve et Aubervilliers qui sont encore gérées par les communes.



Les piscines et futures piscines intercommunales et communales de Plaine Commune dans le cadre du transfert partiel de la compétence à l'EPT (Source : Plaine Commune, 2023)

3.2 Des équipements sanitaires et sociaux essentiels pour la population

Données clefs :

25 centres sociaux et espaces de vie sociale en 2022[84]

0,7 centres sociaux pour 10 000 habitants

Une soixantaine d'établissements sanitaires et médico-sociaux en 2023

- **1** Centre Hospitalier en service (2 hôpitaux) et 1 Centre Hospitalier Universitaire (CHU) en projet
- **7** cliniques : 3 polycliniques et 4 cliniques spécialisées
- **1** hôpital psychiatrique public
- **13** Centre Médico-Sociaux (CMS)
- **8** Centres Médico-Psychologiques (CMP)
- **21** services de Protection Maternelle et Infantile (PMI)

0,92 centres de santé pour 10 000 habitants

4,7 médecins généralistes libéraux pour 10 000 habitants

2,3 dentistes pour 10 000 habitants

5 infirmiers pour 10 000 habitants

Selon la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF) qui les soutient et accompagne :

- **Les centres sociaux** « sont des lieux de proximité à vocation globale, familiale et intergénérationnelle, qui accueillent toute la population en veillant à la mixité sociale. », « Des lieux d'animation de la vie sociale qui permettent aux habitants d'exprimer, de concevoir et de réaliser leurs projets. » ainsi que des « Lieux-ressources qui proposent des services et activités à finalités sociales et éducatives, les centres sociaux soutiennent le développement de la participation des habitants afin de leur permettre de contribuer eux-mêmes à l'amélioration de leurs conditions de vie, au développement de l'éducation et de l'expression culturelle, au renforcement des solidarités et des relations de voisinage, à la prévention et la réduction des exclusions.»
- **Les espaces de vie sociale** (EVS) « sont des lieux de proximité, gérés par des associations, qui développent des actions collectives permettant : le renforcement des liens sociaux et familiaux, et les solidarités de voisinage ; la coordination des initiatives favorisant la vie collective et la prise de responsabilité des usagers. »

3.2.1 Un bon maillage de centres sociaux

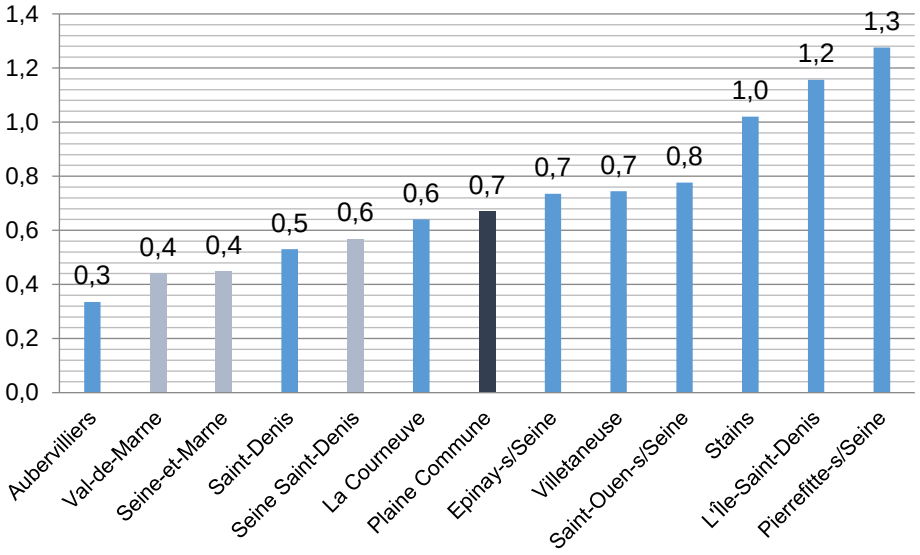
Territoire concerné par de nombreux enjeux sociaux, notamment concernant les jeunes, Plaine Commune est maillée par des centres sociaux et socio-culturels, fonctionnant comme des équipements de proximité à vocation de créer et renforcer le lien social, familial et intergénérationnel.

Le SENACS (Système d'Échanges National des Centres Sociaux) recense **25 centres sociaux et 5 espaces de vie sociale à Plaine Commune** (sur les 80 centres et 15 EVS de Seine-Saint-Denis) dans son édition 2022 de l'Observatoire des centres sociaux et espaces de vie sociale[85]. Ce maillage

[84] Système d'Echanges National des Centres Sociaux

[85] Le SENACS est un projet d'observatoire des Centres sociaux et espaces de vie sociale mis en place par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF) et la fédération nationale des centres sociaux. Le Rapport d'activité 2022 de l'observatoire des centres sociaux et espaces de vies sociale pour la Seine-Saint-Denis est disponible au lien suivant : .senacs.fr/

(**de 0,7 centres sociaux et EVS pour 10 000 habitants)** est dans la moyenne haute d'Île-de-France, dépassant très légèrement le département (0,6), mais devançant les départements voisins de Seine-et-Marne et Val-de-Marne (0,4). En incluant également les structures annexes recensées dans la base « équipements » de Plaine Commune, telles que les ludothèques, maisons de l'enfance et accueil jeunesse, on peut compter jusqu'à environ 80 équipements remplissant une mission sanitaire-sociale.



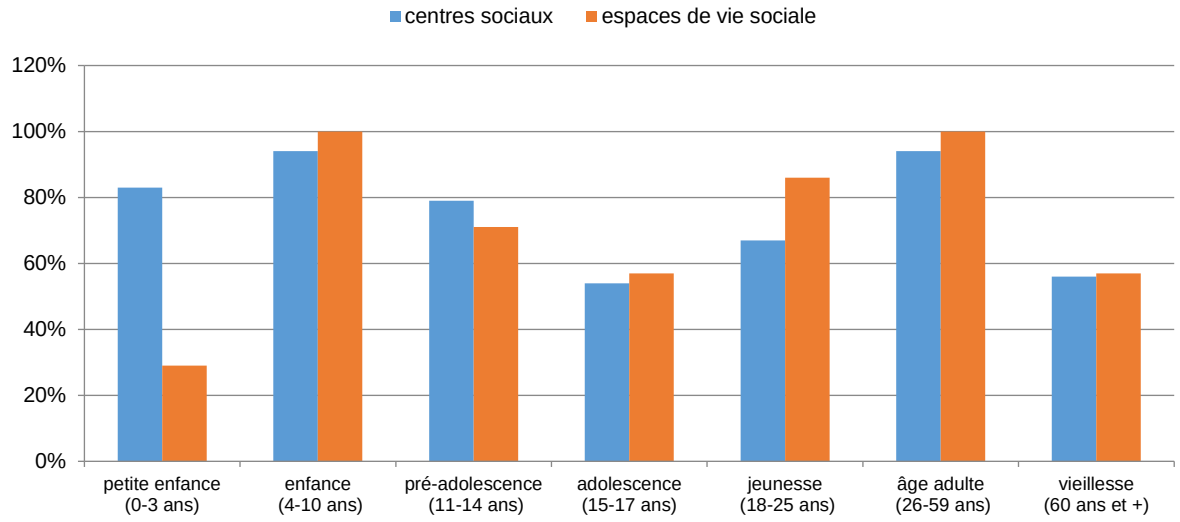
Taux d'équipement pour 10 000 habitants

Taux d'équipement en centres sociaux, socio-culturels et espaces de vie sociale à Plaine Commune et dans deux départements voisins (Source : SENACS, 2022, INSEE RP 2020)

Les disparités demeurent ici fortes puisque les communes du sud sont bien moins dotées en centres sociaux et EVS que celles du nord : Aubervilliers ne peut compter que sur 0,2 centres ou EVS pour 10 000 habitants, soit moins que la moyenne des départements voisins, tandis que Pierrefitte-sur-Seine, l'Île-Saint-Denis et Stains ont au moins 1 centre pour 10 000 habitants. Ces équipements sociaux ont des territoires d'intervention variés de 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, voire du territoire entier (Maison de la citoyenneté de La Courneuve).

A l'échelle de la Seine-Saint-Denis, les centres sociaux et socio-culturels ainsi que les EVS sont implantés à 89% dans des Quartier Politique de la Ville (QPV). De plus, **l'écrasante majorité des centres sociaux et socio-culturels sont municipaux (84%)**, le reste (16%) est associatif ou géré par la CAF de Seine-Saint-Denis, par des CCAS (Centre Communaux d'Action Sociale) ou coopératifs, alors que 100% des EVS sont associatifs.

Les publics de destination des centres sociaux et EVS sont variés et ont une vocation intergénérationnelle. Par exemple, malgré une grande proportion d'action en direction de l'enfance (4 à 10 ans), la tranche d'âge la plus touchée par les actions des centres sociaux et des EVS est celle des adultes (26 à 59 ans).



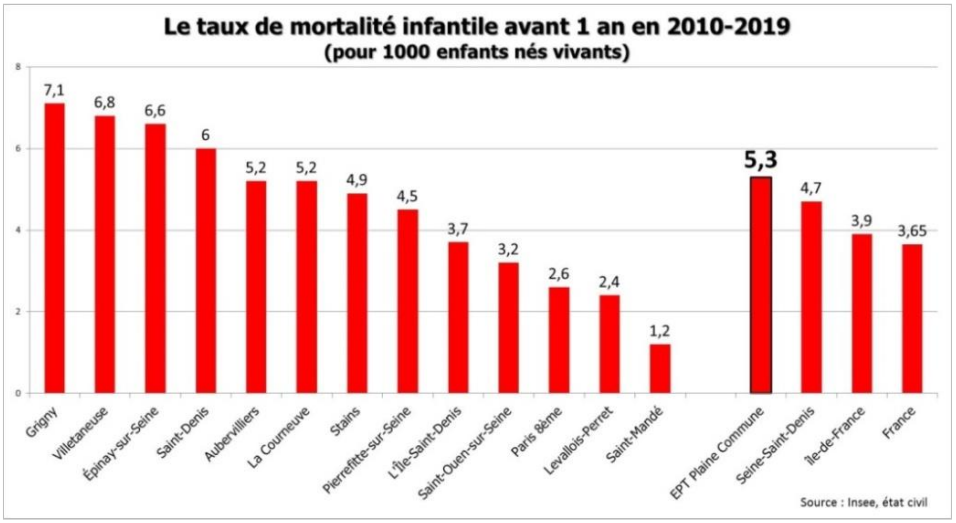
Part des activités selon les classes d'âges auxquelles elles sont destinées (Source : SENACS, Rapport d'activité 2022 pour la Seine-Saint-Denis[86])

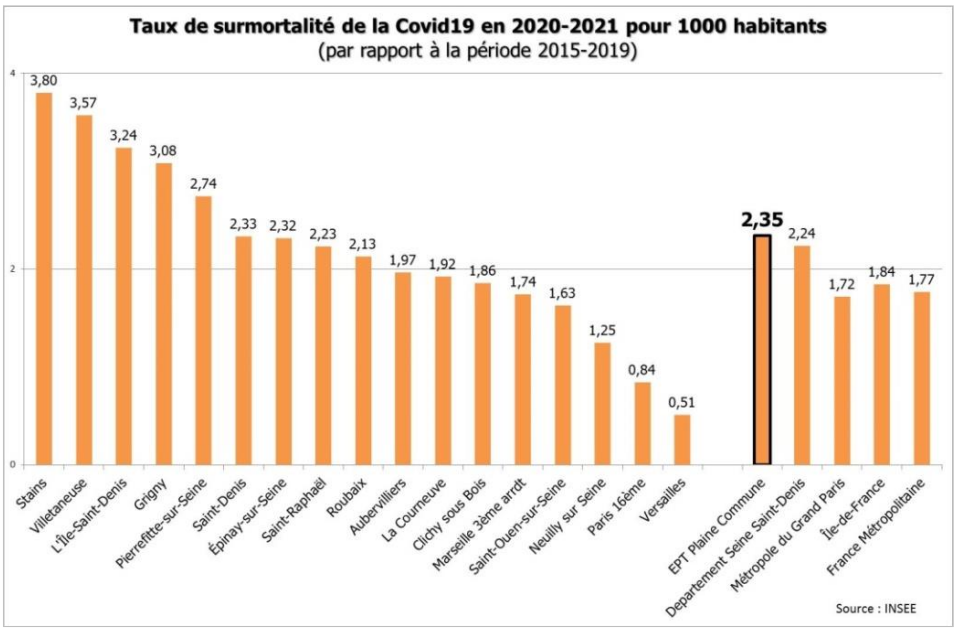
Un effort est également fait pour accueillir spécifiquement les publics jeunes dans des structures dédiées ou mutualisées. Ainsi, des espaces jeunesses existent dans la plupart des villes du territoire et accueillent les jeunes âgés généralement de 11 à 25 ans. D'autres équipements remplissent une mission d'accueil et d'animation en faveur de l'enfance et de la jeunesse, tels que les médiathèques, les centres socio-culturels ainsi que les maisons des associations proposant des activités de loisirs ou d'insertion.

[86] *Ibid*

3.2.2 Un territoire carencé en services de santé malgré une offre diversifiée

Plaine Commune fait partie des départements parmi les plus carencés en termes d'offre de soin : en ambulatoire comme en médecine de ville. Cette situation s'insère dans u**n département où la mortalité infantile est très élevée : 5,4 décès pour 1000 naissances** contre 3,7 au niveau national. Deux études de l'APUR de 2023[87], mettent en lumière une carence globale d'offre de soin dans le Grand Paris du fait de la forte population de l'agglomération. Elles appuient sur le lien entre inégalités sociales et inégalités de santé, particulièrement défavorable en Seine-Saint-Denis et à Plaine Commune, où le taux de Le taux de personnes en Affection Longue Durée (ALD) y est parmi les plus élevés de la métropole (plus de 20% en moyenne contre 14 à 19% à Paris).





Éléments de contexte – mortalité infantile et surmortalité liée au Covid-19 (Source : INSEE 2020-2021)

Le territoire est touché par une surmortalité pendant la pandémie de Covid-19 dans certaines villes du territoire. Bien que le taux de létalité du Covid-19 augmente avec l'âge, Stains, une des villes les plus jeunes de France (47 % de ses habitants ont moins de 30 ans), a pourtant connu une surmortalité record à échelle nationale : elle est 3 fois plus élevée que celle de Neuilly-sur-Seine, ville où la population des séniors est pourtant très importante (28 % de 60 ans et plus).

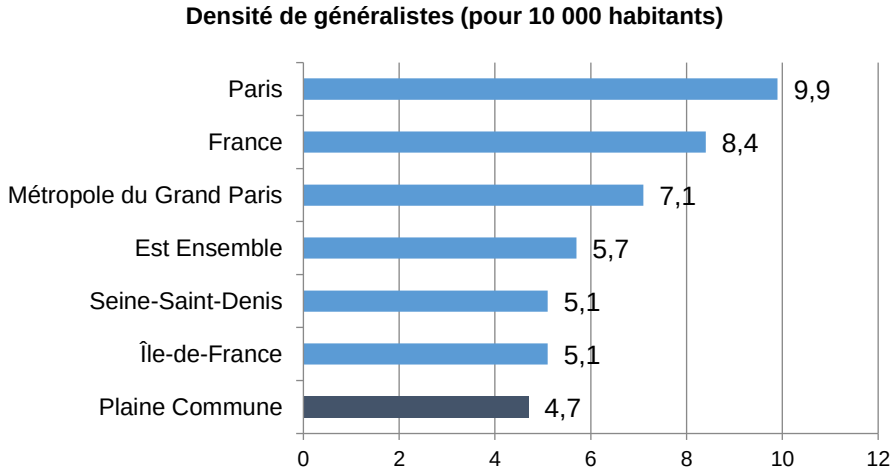
[87] « Inégalités sociales et territoriales de santé dans le Grand Paris », octobre 2023 ; « Offre de soins Dans le Grand Paris », mars 2023

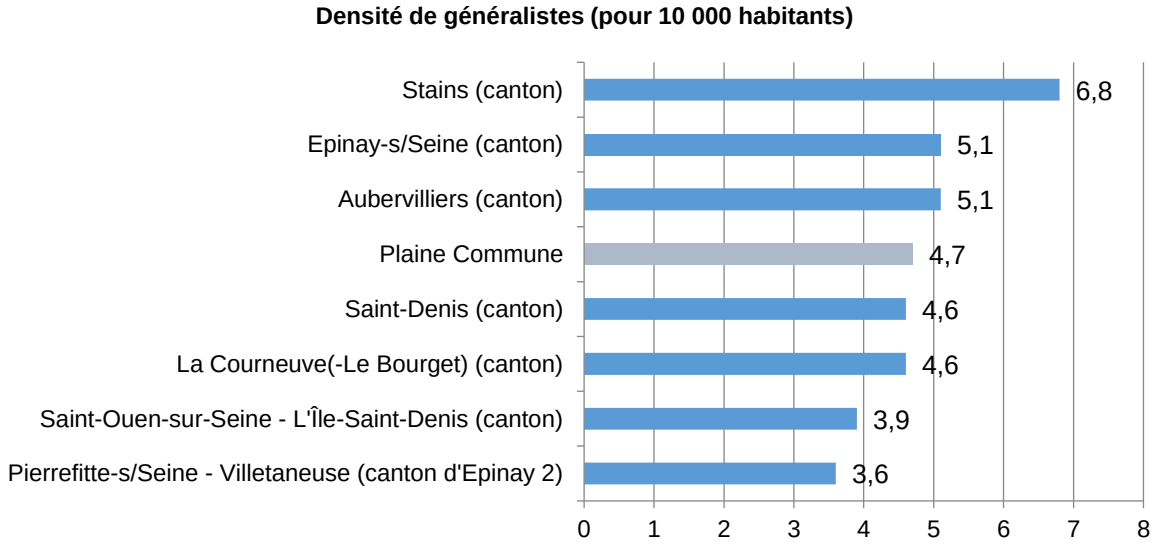
En Seine-Saint-Denis, **20% de la population a recourt à la Complémentaire santé solidaire**, soit le double de la moyenne de la France Métropolitaine (9,9%). Il s'agit du département d'Île-de-France et même de France métropolitaine où ce recours est le plus important, traduisant une plus grande difficulté de la population à assumer des dépenses de santé[88].

La **Complémentaire Santé Solidaire** (C2S) est un dispositif de l'Assurance maladie aidant au paiement des soins bénéficiant aux personnes et foyers en-dessous d'un plafond de ressources.

3.2.2.1 Une médecine de ville libérale fragile

Le territoire de Plaine Commune fait partie d'un des départements où la médecine de ville répond le moins facilement aux besoins des habitants. Déjà en 2015, l'Observatoire régional de santé relevait une proportion de médecins libéraux inférieure à la moyenne francilienne de 4 points et nationale de 8 points. Quant à l'Agence Régionale de Santé (ARS) elle alertait sur une augmentation **des départs à la retraite non-remplacés à l'horizon 2030**, une situation qui tend à se confirmer.

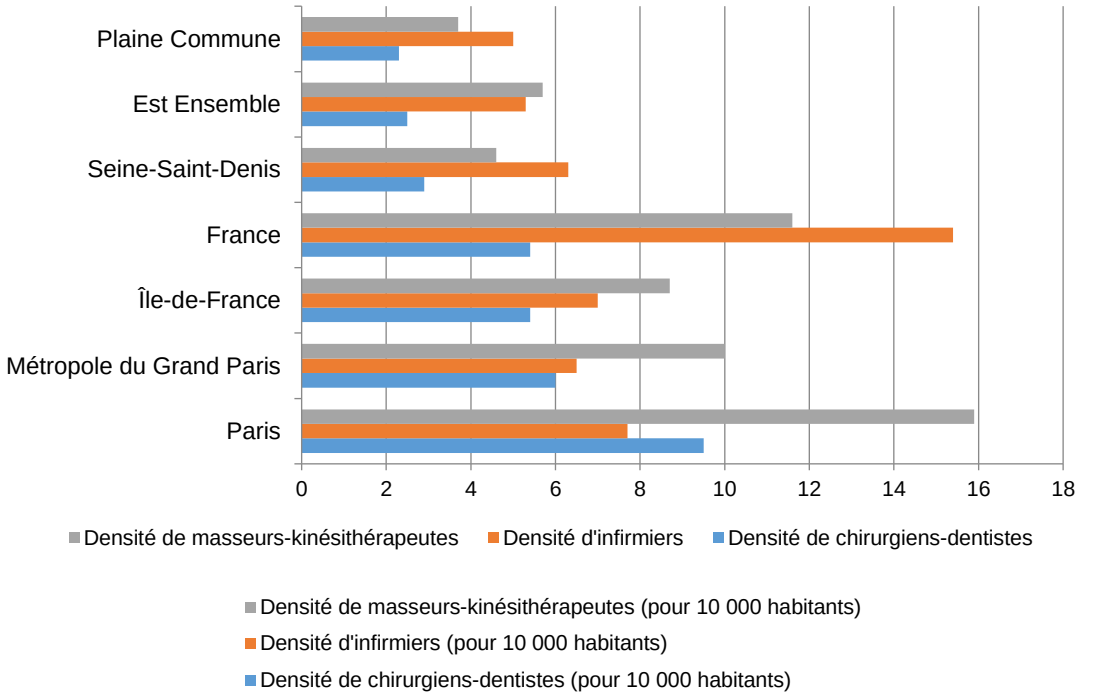


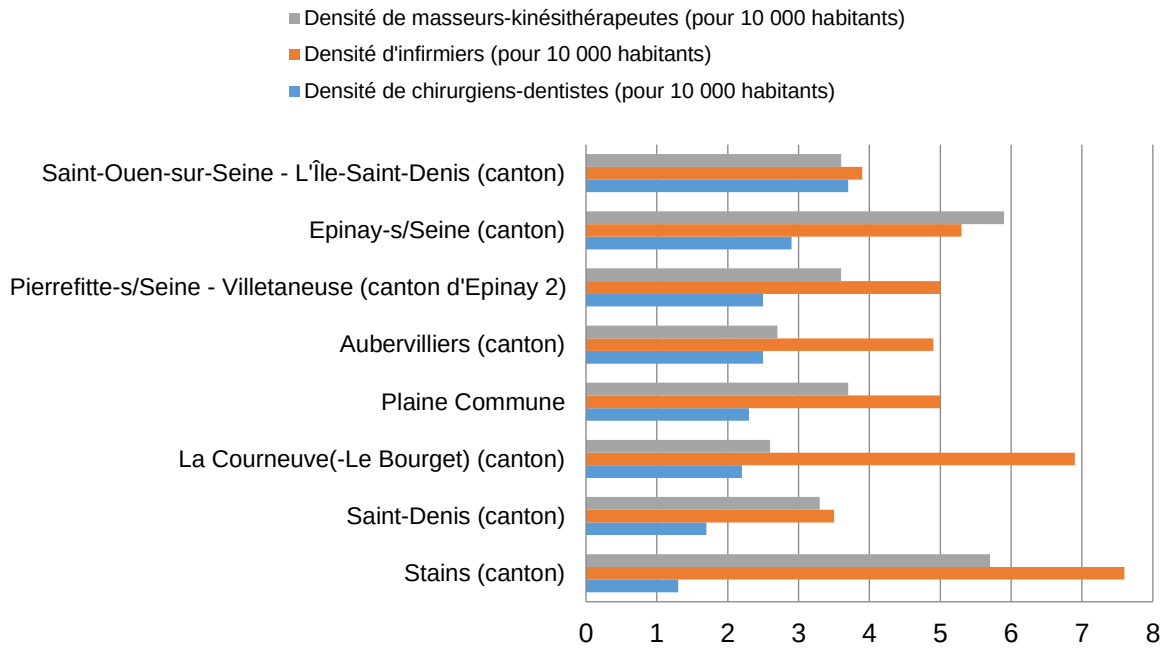


Densité de médecins généralistes libéraux en 2022 pour 10 000 habitants par territoire et par canton (Source : CartoSanté, par Atlasanté 2022[89])

[88] Rapport annuel - La complémentaire santé solidaire – 2022, Direction de la sécurité sociale.
[89] Cartosanté, Atlasanté, un service des ARS (Agences régionales de santé) et du Ministère de la santé, cartosante.atlasante.fr

Plaine Commune se trouve largement derrière la moyenne nationale concernant la densité de médecins généralistes, avec seulement **4,7 médecins pour 10 000** habitants contre 8,4. Néanmoins, ce phénomène n'est pas propre au territoire et révèle une très inégale répartition des médecins généralistes dans l'agglomération parisienne au profit de la ville de Paris, qui possède une densité de 8,4 alors que la région compte 5,1 généralistes pour 10 000 habitants. A échelle plus resserrée, on retrouve des disparités très importantes d'une commune à l'autre : à Stains la densité de médecins généralistes (6,8) dépasse le département, alors que dans les cantons de Saint-Ouen - L'Île-Saint-Denis et Pierrefitte-Villetaneuse, il y a moins de 4 médecins pour 10 000 habitants. La couverture en médecins généralistes a baissé depuis 2013, où elle était de 6,3.





Densité de médecins spécialistes et infirmiers libéraux en 2022 pour 10 000 habitants (Source : CartoSanté, par Atlasanté 2022[90])

Ce déficit se vérifie également auprès des spécialistes tels que les chirurgiens-dentistes et les masseurs-kinésithérapeutes dont la densité est également la plus faible à Plaine Commune dans les

[90] Cartosanté, Atlasanté, un service des ARS (Agences régionales de santé) et du Ministère de la santé, cartosante.atlasante.fr
*Canton de La Courneuve-Le Bourget, **Canton de Saint-Ouen-L'Île-Saint-Denis, ***Canton de Pierrefitte-Villetaneuse

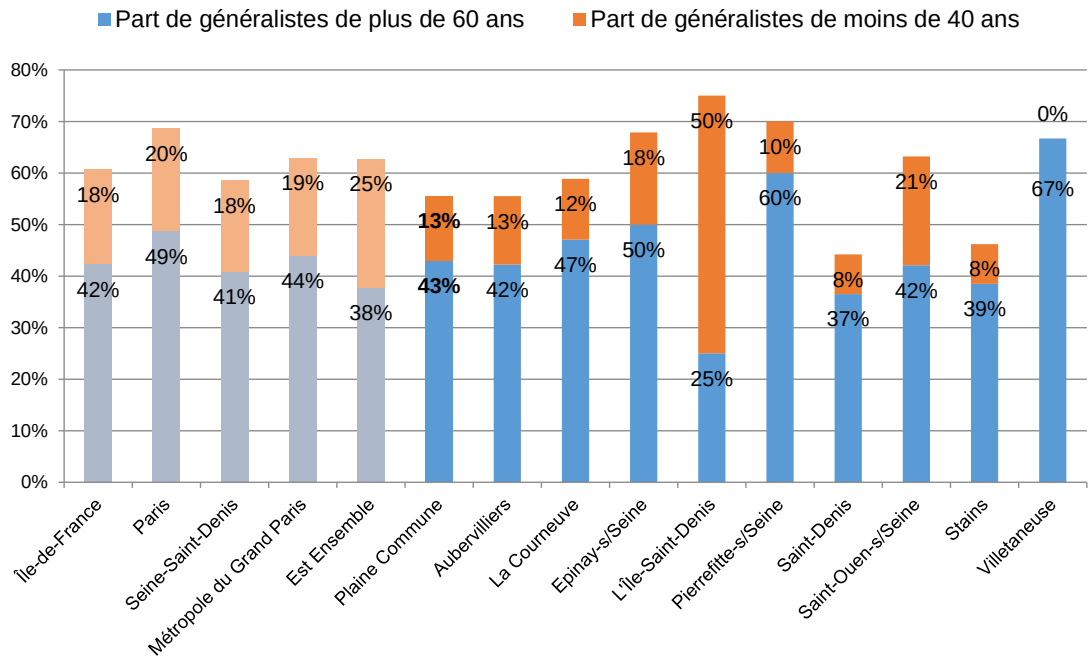
deux professions : **2,3 (dentistes) et 3,7 (kinés)** contre **5,4 et 11,6 à l'échelle nationale** et **9,5 et 15,9 à Paris**. La densité de chirurgiens-dentistes est stable par rapport à 2013. La concentration parisienne est ici encore plus visible.

Au niveau des communes, la répartition est encore une fois assez variée : si de nombreux chirurgiens-dentistes sont disponibles à Saint-Ouen-sur-Seine et l'Île-Saint-Denis en 2022 (**3,7 pour 10 000 habitants**), cela reste sans commune mesure avec la moyenne nationale ou la ville de Paris, ni la moyenne régionale (5,4), ce qui permet de mesurer le déficit sur les communes les moins dotées comme **Stains (1,3 dentiste pour 10 000 habitants) ou Saint-Denis (1,7).** La densité de masseurs-kinésithérapeutes connaît elle aussi de fortes variations locales, plutôt e**n faveur d'Epinay-sur-Seine et de Stains (5,9 et 5,7)**, encore une fois sans qu'un rattrapage de la moyenne nationale ne se manifeste, mais cette fois-ci dans les moyennes régionales.

Cependant, le territoire est presque autant doté en infirmiers (5) que le reste de la Région (7), le département (6,3) et la ville de Paris (7,7). Cela ne doit pas cacher que par rapport à la moyenne nationale (15), l'ensemble de l**a région Île-de-France apparaît comme largement sous-dotée**. A Stains et la Courneuve, la densité d'infirmiers approche même des 10 pour 10 000 habitants, soit plus que la moyenne régionale. La densité d'infirmiers semble quant-à-elle, avoir augmenté depuis 2013 où elle était mesurée à 2,9 pour 100 000 habitants.

Des médecins vieillissants : un risque de désertification

La problématique relevée par l'ARS Île-de-France, constatant un accroissement de la population et prévoyant le départ à la retraite de nombreux praticiens tend à se confirmer à travers la baisse de la densité de généralistes de presque 2 points depuis 2013, ou d'un point depuis 2015, à mettre en rapport avec une baisse du nombre de médecin de 12% (dans les mêmes proportions que la ville de Paris).



Part de médecins généralistes libéraux de moins de 40 ans (en orange) et de médecins de plus de 60 ans (en bleu) (Source : CartoSanté, par Atlasanté 2022)

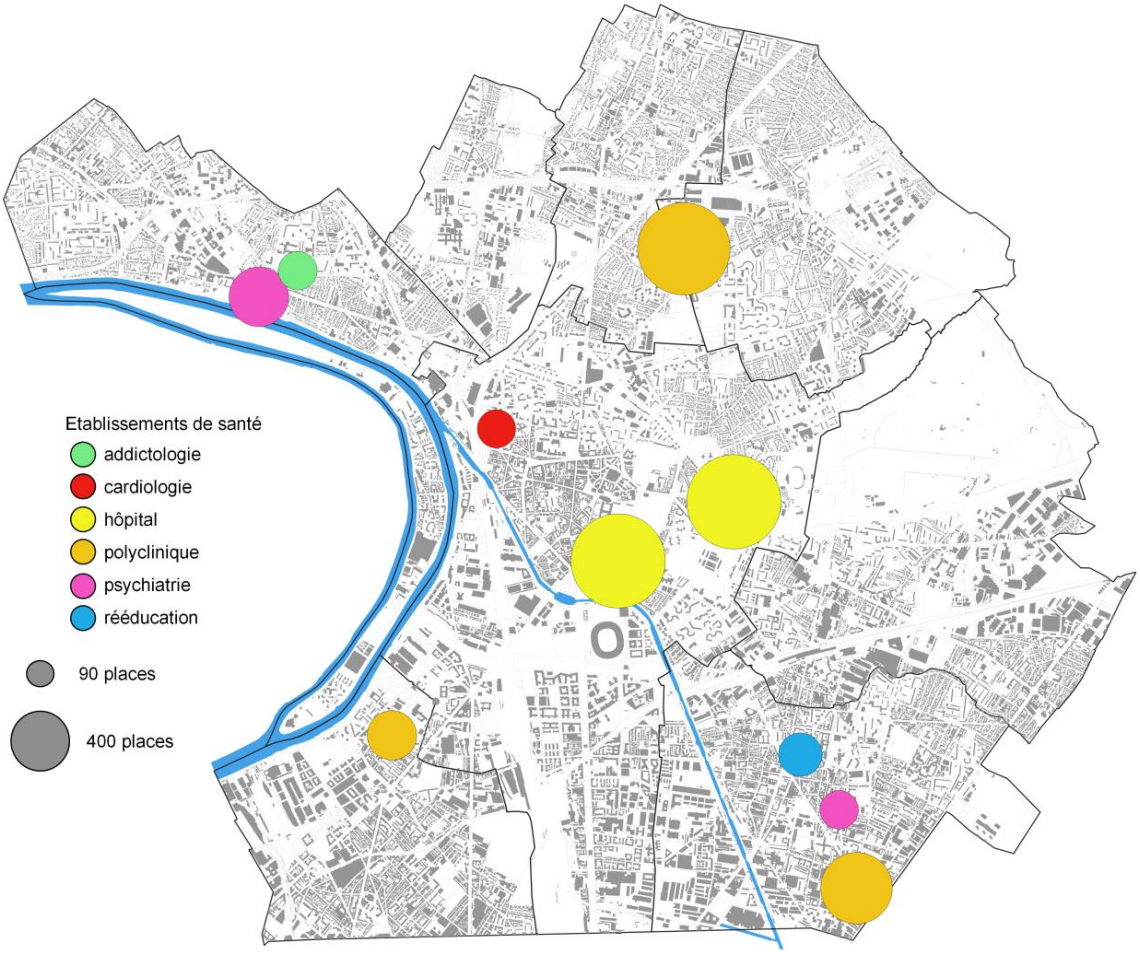
Ce phénomène est à expliquer par **une population d'omnipraticiens majoritairement proches de la retraite**. Cette situation du vieillissement de la profession est très marquée en Île-de-France, avec au moins **40% d'omnipraticiens de plus de 60 ans contre 32% seulement en moyenne en France**. **Leur part augmente** à l'échelle territoriale comme régionale depuis 5 ans (2 points de plus à Plaine Commune depuis 2017, 4 points de plus en Île-de-France, 3 de plus à Paris, 1 de plus à Est Ensemble).

La part d'omnipraticiens « jeunes » (moins de 40 ans) a également depuis 2017 (+ 5 points), mais elle reste très faible par rapport aux autres territoires. De plus, cette augmentation, permettant d'espérer un renouvellement de la profession est moins marquée qu'à Paris (+5 points) ou Est Ensemble, qui a quasiment vu la part de jeunes généralistes doubler (+ 12 points).

Plaine Commune peine toujours à attirer autant de jeunes médecins libéraux qu'elle n'en a besoin. Avec une population en augmentation, toujours touchée par des difficultés socio-sanitaires nombreuses (isolement social, pauvreté) et très exposée aux nuisances touchant la santé (pollution atmosphérique, bruits, voir État initial de l'environnement), ces besoins sont même en augmentation.

3.2.2.2 Des établissements de santé aux multiples spécialités mais à renforcer

À l'instar du département, le territoire se caractérise par des carences en équipements de santé de proximité, par rapport à la moyenne nationale. La Seine-Saint-Denis est l'un des départements les moins bien dotés en lits par habitants. Aujourd'hui le territoire compte deux hôpitaux publics et huit cliniques privées. Ces dernières prennent en charge des soins spécifiques telle que la cardiologie. Néanmoins, face au manque de lits et places en hospitalisation et soins, ainsi que le déficit en médecine de ville, l'offre de soin est complétée par une quarantaine centres publics de santé, dispensant des soins généralistes ou spécialisés.



Les principaux établissements de santé du territoire (Source : Plaine Commune, 2023)

Hôpitaux et cliniques	Ville	Spécialité	Statut	Capacité
Hôpital Européen de Paris	Aubervilliers	Polyclinique	Privé à but non lucratif (sous contrat)	250 lits
Centre de Rééducation professionnelle (UGECAM - IDF)	Aubervilliers	Rééducation	Privé sous contrat avec l'Etat	110 places
Hôpital de Ville Evrard	Aubervilliers	Psychiatrie	Public	423 sur les 5 sites de Seine-Saint-Denis (2 à Plaine Commune)
	Saint-Denis			
Maison de Santé LNA Santé	Epinay-sur-Seine	Psychiatrie	Privé	184 lits d'hospitalisation complète, 2 lits de nuit, 25 places de jour
Clinique des Platanes	Epinay-sur-Seine	Addictologie	Privé	91 lits d'hospitalisation complète, 20 places d'hospitalisation de jours
Centre Cardiologique du Nord	Saint-Denis	Cardiologie	Privé	2 sites : Jules-Guesde et Porte de Paris
Centre hospitalier de Saint-Denis (Hôpital Delafontaine et Hôpital Casanova)	Saint-Denis	Centre hospitalier	Public	853 lits
Clinique du Landy	Saint-Ouen-sur-Seine	Polyclinique	Privé	135 lits
Clinique de l'Estrée	Stains	Polyclinique	Privé	397 lits

Les grands etablissements de santé du territoire de Plaine Commune

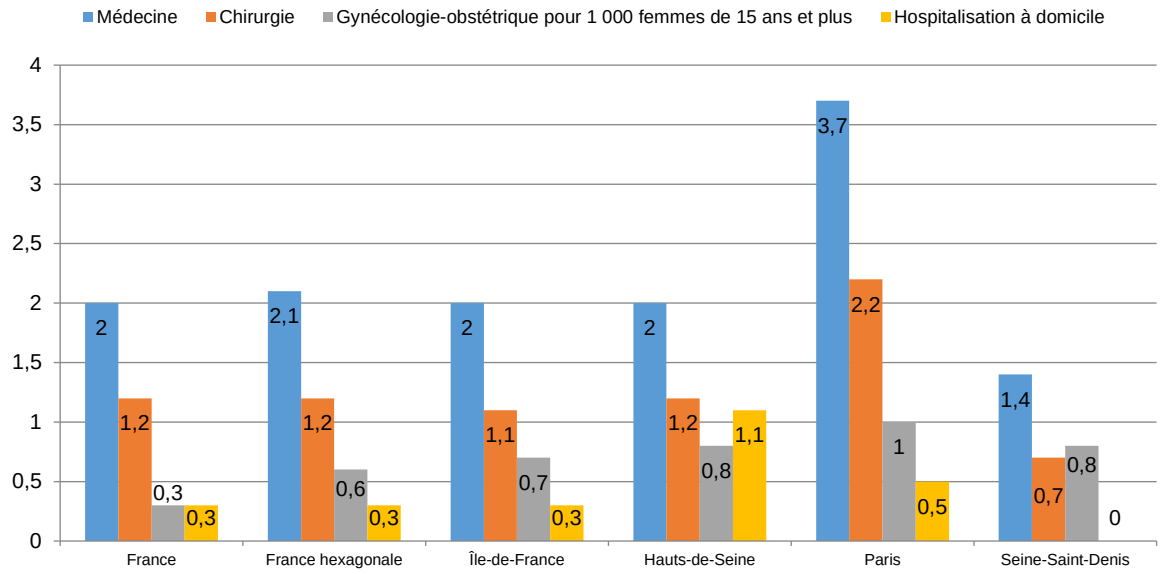
Au total, le territoire dénombre une soixantaine établissements sanitaires et médico-sociaux en 2023. On compte deux hôpitaux publics du CH de Saint-Denis (Delafontaine et Casanova), mais également huit cliniques privées.

Le CH de Saint-Denis représente à ce jour le seul centre hospitalier du territoire, avec **853 lits et places réparties sur deux hôpitaux (Delafontaine et Casanova)**. Il dispose de services diversifiés, dont : un service d'urgences et de réanimation, de maternité et périnatalité, de chirurgie, pédiatrique, neurologie, de pédopsychiatrie, ainsi que d'unités de médecine spécialisées tel qu'une unité de diabétologie-endocrinologie ou d'un service des maladies infectieuses et tropicales. Pourtant, il peine à répondre à une population de presque 450 000 habitants Au sud du territoire, le CH est complété par l'accueil de l'hôpital public Bichat (CHU) qui avec ses 900 places, accueille également la patientèle du nord de la ville de Paris, ou encore l'hôpital Beaujon de Clichy-la-Garenne près de Saint-Ouen. Au nord, l'hôpital privé Nord Parisien à Sarcelles peut également être un établissement accessible, notamment pour les Pierrefittois et Stanois.

Plusieurs établissements privés accueillent les patients du territoire. On compte 3 polycliniques cumulant une capacité de **812 lits et places** : la clinique du Landy à Saint-Ouen, celle de l'Estrée à Stains et l'Hôpital Européen de Paris à Aubervilliers. Ce dernier est un complémente de l'offre publique de soin, car il est sous contrat avec l'Etat. La clinique de l'Estrée et ses 400 places complète l'offre du CH de Saint-Denis dans la partie nord du territoire, qui est très éloignée des deux hôpitaux parisiens.

Par ailleurs, des soins spécialisés sont dispensés par des cliniques privées et un hôpital public. Concernant les soins psychiatriques, l'Hôpital de Ville-Evrard possède deux sites sur le territoire (le plus grand étant à Aubervilliers). Cet accueil en psychiatrie, plutôt au sud-est du territoire, est complété par la Maison de Santé privée LNA Santé à Epinay-sur-Seine qui peut accueillir jusqu'à 200 patients. Par ailleurs, deux sites dionysiens sont dédiés à la cardiologie (Centre Cardiologique du Nord). La clinique des Platanes à Epinay-sur-Seine est spécialisée en addictologie et accompagne les patients dans le sevrage et détient plus d'une centaine de places. Enfin, des soins médicaux et

paramédicaux de rééducation aident les patients à la réinsertion professionnelle au centre UGECAM d'Aubervilliers.



Taux d'équipement en lits et places en court séjour pour 1 000 habitants en 2019 (Source : DREES[91])

Malgré la présence ces établissements, les besoins des populations en termes de soins généralistes et spécialisés ne sont pas contentés. Le graphique ci-dessus nous permet d'observer la forte inégalité en défaveur de la Seine-Saint-Denis à échelle nationale. On n'y compte **moins d'un lit et demi pour 1 000 habitants en médecine** (en séjour de courte-durée) **contre au moins deux à échelle nationale, régionale et dans le département voisin des Hauts-de-Seine et presque 4 à Paris**. Cette inégalité est également forte en chirurgie. Concernant les hospitalisations à domicile il n'apparaît aucune disponibilité dans le département. Néanmoins, et en lien avec la forte natalité observée dans le département, le département se trouve mieux doté qu'en moyenne nationale en gynécologie-obstétrique dans le secteur hospitalier.

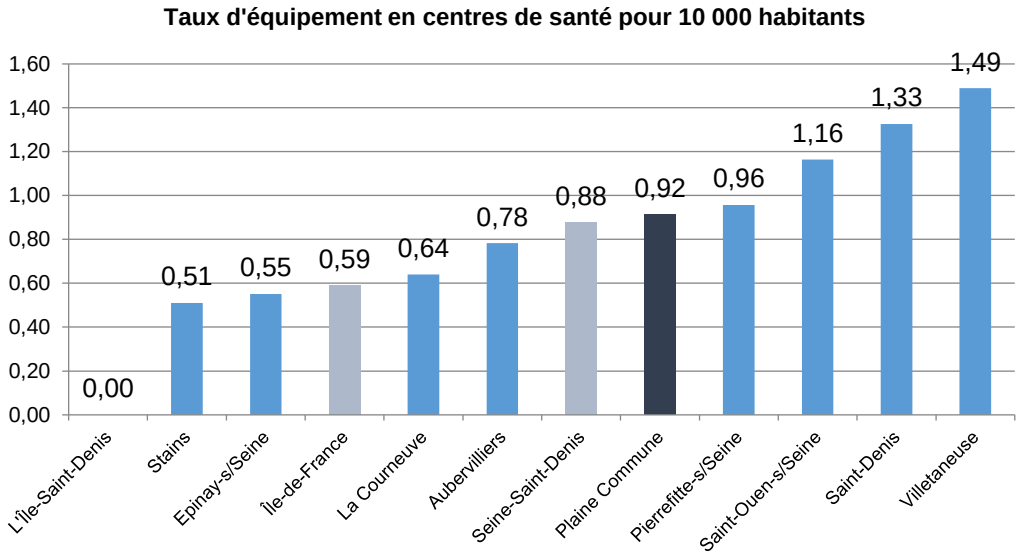
Selon l'Institut Paris Région[92] en 2019, les habitants de Plaine Commune peuvent en moyenne accéder à un service d'urgence ou une maternité à moins de vingt minutes de leur domicile, en transports en commun ou voiture. Ce temps d'accès tombe même à moins de dix minutes dans les communes d'Aubervilliers, Stains et Saint-Denis.

Des centres de santé pour pallier le déficit des habitants aux soins

Ces équipements hospitaliers sont complétés par une quarantaine de **centres de santé** (à but non lucratif) dont 13 remplissent le rôle de **Centres Médico-Sociaux** (CMS). Pratiquant le tiers-payant et à but non lucratif, ils prodiguent un accompagnement et des soins, en particulier aux personnes plus démunies et sont ainsi soutenus par les villes, qui favorisent l'implantation de centres médicaux de proximité (centres municipaux de santé ou maisons pluridisciplinaires accueillant des praticiens libéraux). On trouve également **8 Centres Médico-Psychologiques (CMP)** et **21 services de Protection Maternelle et Infantile** (PMI)[93], dont les missions plus spécialisées participent à l'accès de tous aux soins et à l'accompagnement des habitants en santé.

[91] Données produites par la Direction de da Recherche des Etudes de l'Evaluation et des Statistiques (DREES), sur la base de données SCORE-Santé, https://www.scoresante.org/sindicateurs.html
[92] Cartoviz, Profils socio-sanitaires des communes, Accès aux soins hospitaliers, données de 2019, cartoviz.institutparisregion.fr/
[93] Selon la base de données « équipements sanitaires et sanitaires-sociaux » de Plaine Commune

En 2021, on peut en effet observer un **taux d'équipement en centres de santé plus important que la moyenne régionale et même départementale** à Plaine Commune : il est de 0,92 pour 10 000 habitants contre 0,88 en Seine-Saint-Denis et 0,59 en Île-de-France[94]. C'est à Villetaneuse, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine que la couverture est la meilleure (plus de 1 pour 10 000), alors que Stains et Epinay-sur-Seine sont sous la moyenne régionale[95]. L'Île-Saint-Denis ne compte aucun centre de santé.



Taux d'équipement en centres de santé pour 10 000 habitants en 2021 (Source : INSEE, BPE 2021[96])

Le projet de Centre Hospitalier Grand Paris Nord : une opportunité pour répondre aux besoins de la Métropole et du territoire

Le projet de **Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord** (CHU GPN), reconnu projet d'intérêt général (PIG) en 2019, devrait s'implanter au centre de Saint-Ouen-sur-Seine sur un site de plus de 7 hectares à l'emplacement de l'ancienne usine PSA. Ce site est situé à proximité du RER C et des lignes 13 et 14 du réseau métropolitain. Avec une surface de plancher prévisionnelle d'environ 230 000 m² (140 000 m² environ pour l'hôpital et 88 000 m² pour les activités d'enseignement et de recherche), il consiste à regrouper dans un seul site les activités de soin, de recherche et d'enseignement supérieur assurées aujourd'hui par les hôpitaux Beaujon (Clichy) et Bichat (Paris XVIII^{e}) de l'APHP (Assistance Publique – Hôpitaux de Paris) dont la vétusté a été jugée peu propice à assurer ces missions à l'avenir.

La réalisation du projet doit contribuer à équilibrer et mieux répartir l'offre de soin à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, en s'implantant dans le nord de la Métropole, dont la sous-dotation en équipements de santé s'est révélée problématique pendant la pandémie de Covid-19. L'hôpital doit également contribuer à l'essor économique du territoire en générant 1 200 emplois de médecins et 1 370 emplois au sein de la future université, ainsi qu'en implantant 12 000 étudiants sur le territoire. Les activités de recherche et d'enseignement du CHU doit regrouper celle de l'UFR de médecine et de l'UFR d'odontologie de Paris Université et de quatre Instituts de Formation en Soins Infirmiers des sites Bichat, Villemin, Garancière et Montrouge.[97].

[94] Source : Fichier national des établissements sanitaires et sociaux, mise à jour 2023, finess.esante.gouv.fr/
[95] L'Île-Saint-Denis ne comptant pas de centre de santé, nous ne la considérons pas.
[96] Base permanente des équipements : services santé
[97] Source : Déclaration d'utilité publique du projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris Nord, 2020.

Le projet répond ainsi à la volonté de maintenir sur un même site, les activités de soin, de recherche et d'enseignement supérieur en médecine, à laquelle ne peuvent plus répondre les hôpitaux Beaujon et Bichat. Son implantation à Plaine Commune en fera le premier CHU du territoire.



ON EN PARLE

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 albertivillarienne 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 ».*

3.3 Les services et équipements du cadre de vie quotidien

Données clefs :

18% des habitants n'ont pas accès à un espace vert public de plus d'1 hectare à moins de 10 minutes à pied de leur domicile

14,5 m²/hab. en 2021 (+1,3m²/ habitant depuis 2019)

610 hectares d'espaces verts (160 ha de plus par rapport à 2019)

150 équipements administratifs et services urbains répartis sur tout le territoire

11 agences France Services

1 800 associations sur le territoire

Plus de 70 lieux de culte

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 – notamment administratifs – aux lieux de culte, ainsi qu'à une vie associative riche.

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 (voir l'État initial de l'environnement) ou la qualité des tissus urbains et des espaces publics sont abordées dans les autres chapitres du diagnostic.

3.3.1 Un accès inégal aux espaces verts

Plaine Commune dispose d'un réseau relativement varié d'espaces publics verts, variant entre les grands parcs métropolitains et les petits parcs de proximité. Chaque catégorie d'espace vert dispose d'une aire d'attractivité qui varie selon sa taille. Ce travail a pour objectif de déterminer la couverture et l'accessibilité réelle aux espaces verts du territoire, et de mieux comprendre les zones qui sont peu desservies par ce réseau.

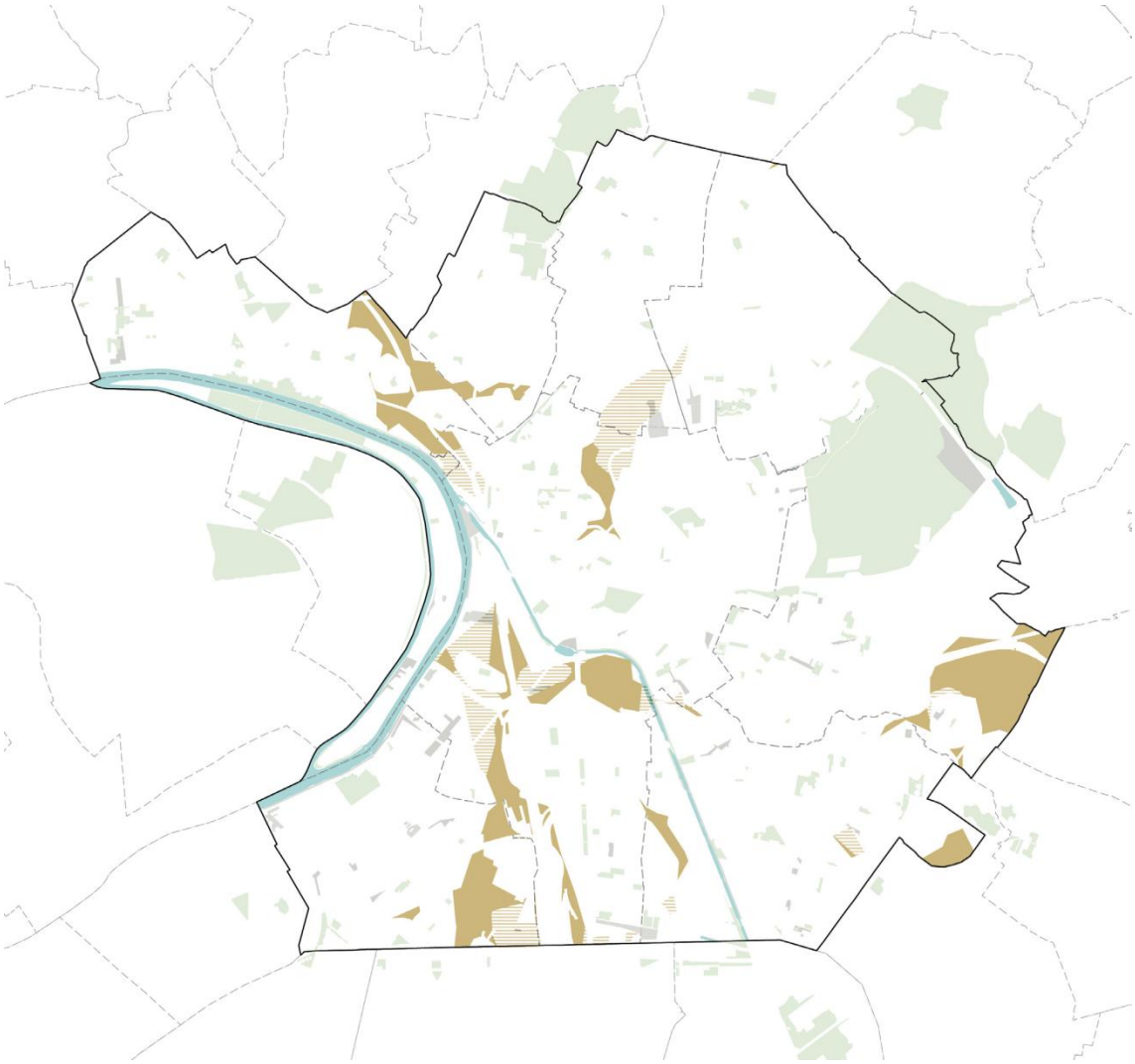
Catégorie d'espace vert ouvert au public	Taille	Aire d'attraction
Parcs régionaux et métropolitains Grand parc, dont la majorité est accessible au public et qui propose une large gamme de services et d'activités. Offre une combinaison de services et d'infrastructures uniques sur le territoire	50 hectares et plus	2 km (~ 30 min à pied)
Parcs intercommunaux Grand parc de rayonnement intercommunal, qui propose une diversité d'espaces naturels, de services et d'activités récréatives et de loisirs	10 – 50 hectares	1,2 km (~20 min à pied)
Espaces verts de quartier Parc ou square de taille moyenne qui propose des espaces de détente, des terrains de jeux et/ou de sport.	1 – 10 hectares	600 m (~10 min à pied)
Petits espaces verts de proximité Petit square, jardin ou mail donnant accès, dans un périmètre proche, à une zone naturelle et / ou ombragée. Il peut être équipé de bancs et de jeux.	1000 m² - 1 hectare	300 m (~5 min à pied)



Les espaces verts publics accessibles au public (source : croisement bases de données DEP Plaine Commune, Apur et IPR, retraitement Une Fabrique de la Ville)

L'analyse de l'accessibilité réelle des espaces verts du territoire fait apparaître des zones blanches, où les espaces verts publics sont accessibles, et des zones grises qui constituent des « zones de non-accessibilité ». Les coupures urbaines, l'influence des parcs limitrophes du territoire, ainsi que l'amélioration de la couverture par les projets de parcs programmés ont été pris en compte.

La superposition des zones de mauvaise desserte en espaces vers publics fait apparaître les zones qui n'ont accès à aucun espace vert ouvert au public de taille significative (c'est-à-dire supérieur à 1 000 m²). Les zones hachurées correspondent à l'amélioration de la desserte par des projets de parcs à l'étude (exemple : parc central à la Confluence, parc des Tartres...).



Zone de non-accessibilité à un espace vert public significatif (en excluant les emprises liées au faisceau ferré, aux autoroutes et aux cimetières) (Source : Plaine Commune / Une Fabrique de la Ville, 2023)

espace vert, toute catégorie confondue

zone de non-accessibilité

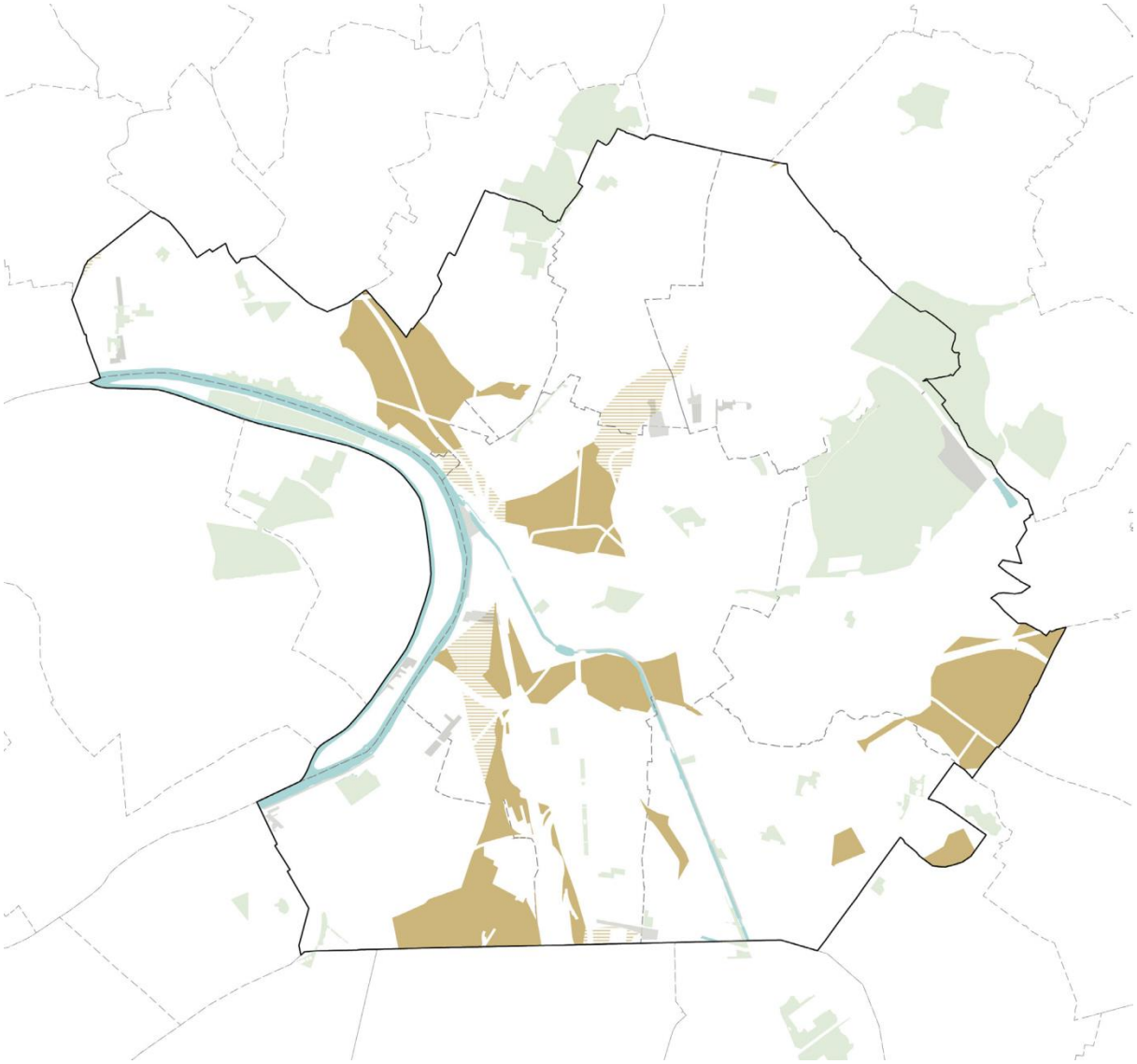
amélioration de l'accessibilité grâce à un espace vert en projet

L'ensemble du territoire n'est pas touché de la même manière par le déficit d'accès aux espaces verts publics. En effet, malgré des espaces verts de très grande taille comme le parc Georges Valbon, leur répartition sur le territoire crée des inégalités d'accès. Ces inégalités d'accès sont renforcées par la présence d'infrastructures coupant certaines zones urbaines des espaces de nature ainsi que par l'inégale répartition des accès et entrées piétonnes.

Ainsi, le sud du territoire est bien plus concerné que le nord par cette problématique. En plus d'un éloignement des grands parcs métropolitains et intercommunaux, celui-ci est plus enclavé et marqué par la présence des infrastructures, grands équipements et anciennes emprises industrielles qui ont artificialisé durablement les sols.

Espaces verts par habitant	
La Courneuve	**49,2 m²/hab.**
L'Ile-Saint-Denis	**43,1 m²/hab.**
Stains	**30,8 m²/hab.**
Villetaneuse	**26,6 m²/hab.**
Saint-Denis	**11,3 m²/hab.**
Epinay-sur-Seine	**6,8 m²/hab.**
Pierrefitte-sur-Seine	**5,7 m²/hab.**
Saint-Ouen	**4,1 m²/hab.**
Aubervilliers	**3,8 m²/hab.**
Plaine Commune	**14,5 m²/hab.**

La moyenne est d'environ 14,5 m² d'espaces verts publics / habitant à Plaine Commune, mais on en compte 12 fois plus à La Courneuve (**49,2** m² / habitant) qu'à Aubervilliers (**3,8 m² / habitant**), pourtant deux communes voisines.



Zone de non-accessibilité à un espace vert public de plus de 1 hectare (en excluant les emprises liées au faisceau ferré, aux autoroutes et aux cimetières) (Source : Plaine Commune / Une Fabrique de la Ville, 2023)

espace vert de plus d'1 hectare

zone de non-accessibilité

amélioration de l'accessibilité grâce à un espace vert en projet

Ces zones sont réparties entre des zones d'activités industrielles et artisanales (Zone Rateau, La Courneuve), des pôles d'activités tertiaires (Landy-Stade de France à Saint-Denis) mais également des quartiers d'habitat et / ou mixtes assez vastes comme le sud de Saint-Ouen (Rosiers, Les Puces), le vaste quartier autour de la gare d'Épinay-Villetaneuse, le nord du centre-ville de Saint-Denis (quartiers Delaunay-Belleville, Auguste-Delaune et Université) ainsi que le Quartier de Quatre-Routes (La Courneuve).

L'ensemble de ces zones de non-accessibilité à un espace vert de plus d'1 hectare est peuplé d'au **moins 70 000 habitants, ce qui signifie qu'au moins 18% de la population de Plaine Commune n'a pas accès à un espace vert de taille significative**.

La non-accessibilité à de grands espaces verts est un enjeu majeur du territoire. Les cartes ci-dessus montrent que l'inaccessibilité est fonction de l'éloignement mais aussi de la présence d'infrastructures créant des coupures dans le territoire (chemins de fer, autoroutes).



ON EN PARLE

Des espaces verts essentiels pour les habitants

La thématique des espaces verts apparaît comme essentielle pour l'ensemble des habitants et usagers du territoire. 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 »* (à Aubervilliers), des citoyens à Stains ont proposé de *« favoriser la gestion différenciée entre la nature contrôlée et la nature libre »*, et des habitants de la Courneuve de *« créer des espaces des possibles, des espaces à inventer avec les usagers notamment dans les interstices urbains ».*

En 2023, le désir d'espaces verts et de leur végétalisation est identifié comme un des premières priorités par les répondants au questionnaire de consultation sur le « ressenti du territoire ».

3.3.2 Des services publics de proximité sollicités

Le territoire compte plus de **150 établissements administratifs**[98] sur le territoire dont :

- Presque **80 services administratifs des collectivités ou de l'Etat** : ce chiffre est néanmoins surévalué puisque le territoire accueille le siège de différentes administrations et collectivités (Agence Régionale de Santé, Conseil régional d'Île-de-France)
    - La sous-préfecture de plein exercice de Saint-Denis
    - Les mairies et maries annexes
- Une trentaine de **bureaux de poste** : au moins un par commune (1 seul à Villetaneuse, L'Île-Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine, 6 à Saint-Denis)
- 2 centres des **impôts / finances publiques** : Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine Aubervilliers
- Une agence de la **Caisse d'Allocations Familiales** (CAF) à Saint-Denis
- **5 agences de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie** (CPAM) : Epinay-sur-Seine, Stains, Saint-Denis, La Courneuve, Aubervilliers
- **5 agences France Travail** (ex-Pôle Emploi) : Epinay-sur-Seine, Stains, Saint-Denis, Saint-Ouen,-sur-Seine, Aubervilliers

[98] Croisement de la base « équipements administratif » de Plaine Commune, de l'Annuaire du service public et du diagnostic du Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP) de la Seine-Saint-Denis (2019), ressources.seinesaintdenis.fr/

- **7 commissariats de police** : Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, Saint-Denis (2), Saint-Ouen-sur-Seine et Stains.

De nombreux services administratifs (en particulier de compétence départementale ou nationale) possèdent leur siège dans la ville-préfecture de Bobigny : la Préfecture la Caisse d'Allocation Familiale (CAF), la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) de Seine-Saint-Denis ou la Direction départementale des finances publiques (DDFiP).

3.3.2.1 Un enjeu d'accès et de lisibilité aux services publics

De nombreux services publics sont jugés rares ou peu accessibles. Le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public attire l'attention sur la lisibilité et l'efficacité des interventions d'accès au droit et **des besoins de simplification des services et de leur compartimentage**. Celui-ci souvent difficile à comprendre pour des personnes n'en étant pas familières, en particulier les personnes étrangères et ne maîtrisant pas le français. Une enquête de 2021 sur les services publics dans le QPV[99] (66% de la population du territoire) mettait en lumière la **difficulté pour les habitants des quartiers prioritaires à recourir aux services publics en ligne**, et donc le recours plus fréquent à des services par téléphone et en personne.

Ces différents constats ont motivé une politique de simplification (pilotée par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales via l'Agence nationale de la Cohésion des territoires), consistant en la **mutualisation de différents services publics dans des maisons de service public nommées « France Services »**. Celles-ci proposent un accès facilité aux services (d'impôts, de l'intérieur, de justice, de poste, d'aide à l'emploi, d'allocations familiales, de sécurité sociale, de retraite et de mutuelles) et un prodigue un accompagnement au numérique. Il en existe à : Aubervilliers, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve (itinérante), Pierrefitte-sur-Seine (2), Saint-Denis (3), Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse.

Les équipements de lecture publique du territoire participent activement à faciliter l'accès aux services publics en accompagnant les habitants dans leurs démarches administratives et en mettant à disposition des ordinateurs connectés à internet.

3.3.2.2 Des dispositifs d'accès à la protection et de droit à la sécurité renforcés dans le cadre de la Politique de la Ville

Le Contrat de Ville pour la période 2015-2020 (étendu à 2023) dispose les objectifs suivants 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

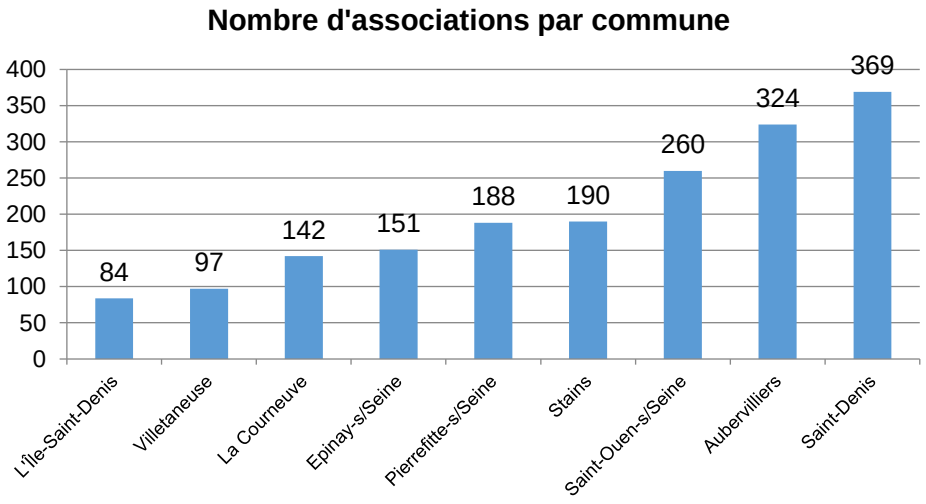
[99] Les services publics vus par les habitants des QPV, Les services publics vus par les habitants des QPV, Baromètre de l'Institut Paul Delouvrier, janvier 2021, agence-cohesion-territoires.gouv.fr/

3.3.3 Un milieu associatif riche et diversifié

Avec plus de **1 800 associations diversifiées**, Plaine Commune peut compter sur un riche tissu citoyen mobilisés dans les domaines de :la santé, l'accompagnement scolaire et la formation, la défense des droits, le sport, la jeunesse, la solidarité locale et internationale, la culture, la danse, les arts et l'environnement, notamment via l'existence de nombreux jardins associatifs.

Les villes comptent un nombre d'associations proportionnel à leur taille qui varie entre 80 associations environ pour L'Île-Saint-Denis (commune la moins peuplée du territoire) et plus de 360 pour Saint-Denis (commune la plus peuplée).

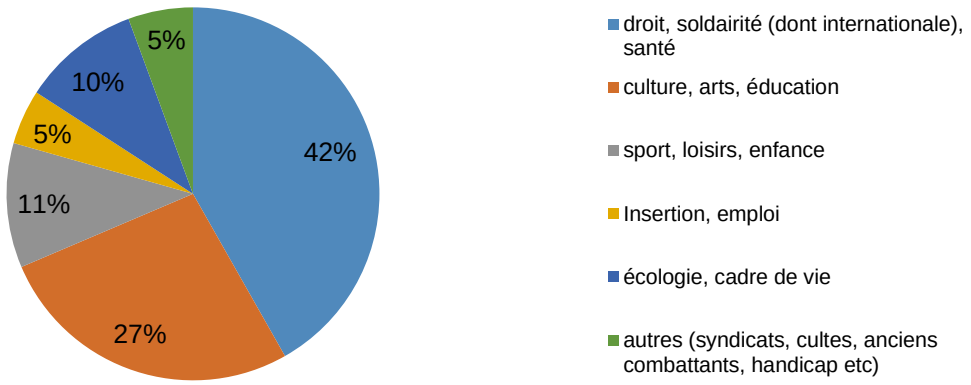
Ce tissu associatif est varié et reconnu, il apporte aux habitants un soutien nécessaire et à valoriser **qui épaule et complète le service public.**



Nombre d'associations par commune du territoire (Source : Municipalités)

En 2023, parmi les associations recensées dans les annuaires associatifs des villes (600 parmi les 1 800 recensées), **la majorité de ces associations (290) est active dans les domaines de l'accès au droit, de la solidarité et de la santé**. La deuxième thématique la plus courante est celle de la culture, des arts et de l'éducation (186) suivie par les sports, loisirs et aide à l'enfance (75), l'écologie et le cadre de vie (71) et enfin l'insertion et l'emploi (33).

Raison d'être des associations de Plaine Commune (600 sur 1 800 recensées)

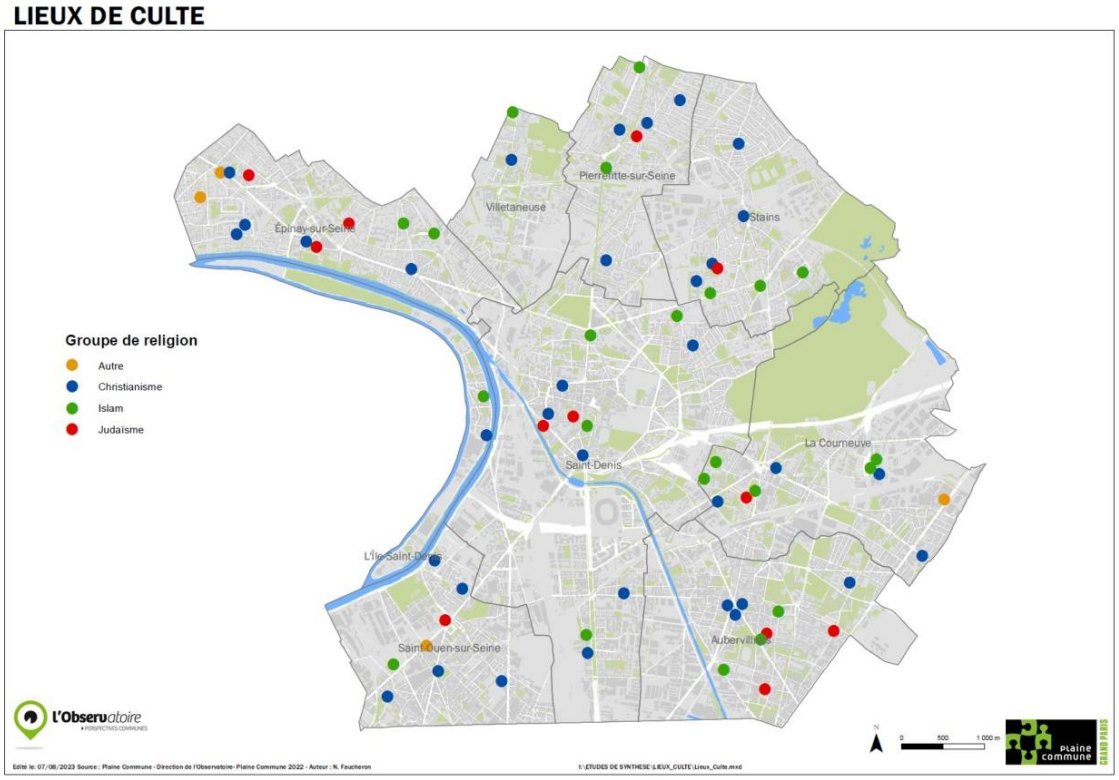


Répartition des associations du territoire par grandes catégories de mission (échantillon de 600 associations)

Le Ministère de l'Education, de la Jeunesse et des Sports identifie la Seine-Saint-Denis comme **un des départements où la vitalité associative est la plus forte**, au regard des créations d'associations : **10,4 nouvelles associations pour 10 000 habitants**, contre plus de 12 à Paris mais moins de 10 voire de 8 dans les autres départements franciliens[100].

3.3.4 De nombreux lieux de culte

Conformément à la loi de séparation des Eglises et de l'Etat de 1905, les lieux de cultes à Plaine Commune sont encadrés par le régime des Associations « loi de 1901 » comme des *associations cultuelles*. Le territoire en Plaine Commune compte parmi les associations localisées sur son territoire une certaine diversité de lieux de culte.



Les lieux de cultes à Plaine Commune

On dénombre parmi les 72 lieux de culte identifiés :

- **33 lieux de culte chrétiens** : une majorité d'églises et chapelles catholiques principalement situées dans les anciens centres-villes faubourgs (dont les plus importantes sont la basilique Saint-Denis, Notre-Dame-des-Vertus d'Aubervilliers et Notre-Dame-des-missions à Epinay-sur-Seine), ainsi que plusieurs temples protestants (un luthérien et un réformé, trois évangéliques et un adventiste) ;
- **22 lieux de culte musulmans** : essentiellement à l'est et au nord du territoire et à proximité des grands axes, dont deux grandes mosquées (Saint-Ouen-sur-Seine et Villetaneuse) ;
- **12 lieux de culte juifs** : les synagogues se trouvent en en premier lieu à Epinay-sur-Seine, Aubervilliers et Saint-Denis ;
- **4 lieux de cultes d'autres croyances** : tel que le temple hindou de la Courneuve.

[100] L'essentiel de la vie associative de la Seine-Saint-Denis, Ministère de l'Education, de la Jeunesse et des Sports, novembre 2020, /recherches-solidarites.org/

4 SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic relatif aux équipements

Plaine Commune accueille de nombreux équipements d'envergure métropolitaine, notamment dédiés à l'organisation de grands événements.

Les établissements scolaires du premier degré ainsi que les collèges, longtemps en surcapacité, font désormais face à une baisse des effectifs. Les équipements d'accueil de la petite enfance et lycées sont toujours sous-calibrés et/ou insuffisants par rapport aux besoins.

L'offre de lecture publique fait face à un changement des usages, où la lecture devient une composante d'une offre de service public variée.

Le territoire est fort d'une importante dynamique créative efficacement soutenue, mais demeure en déficit en équipements touchant la population dans son ensemble. Certains paraissent même éloignés de leurs besoins comme les théâtres.

D'importantes transformations ont été entreprises (notamment dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques) pour augmenter et améliorer l'offre en équipements sportifs, considérées comme insuffisante vétustes, tandis que la population semble éloignée du sport.

Une carence en médecine de ville et en place dans les équipements de santé persiste, alors même que les habitants sont particulièrement vulnérables face aux risques de santé (exposition aux nuisances, forte précarité, manque de ressources pour le paiement des soins).

Des services et équipements publics du quotidien parfois inadapté aux usages, en cours de simplification et complétés à la fois par un milieu associatif riche et diversifié et des services en place dans le cadre de la lecture publique. Des espaces verts (lieux récréatifs comme de respiration) peu accessibles à une large part de la population.

Enjeux

- Articuler l'impact, les retombées de ces équipements avec les besoins des usagers du territoire
- Améliorer l'insertion urbaine de ces équipements dans la pratique du territoire par ses habitants et usagers
- Garantir les emprises foncières suffisantes pour le développement des équipements et services nécessaires à la population.
- Valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieur, et développer toutes les politiques publiques favorables au développement d'un territoire apprenant
- Anticiper l'évolution de la population ainsi que les comportements des familles pour mieux prévoir les besoins en équipements et/ou les moyens leur étant attribués
- Persévérer dans une politique de lecture publique pivot, répondant à des besoins non-anticipés de la population parfois non-conventionnels au sein des médiathèques
- Maintenir la flexibilité des équipements ainsi que la possibilité d'accompagner les habitants dans des démarches du quotidien (telles que les démarches administratives)
- Amplifier l'ouverture des lieux de création et de diffusion en favorisant les échanges avec les citoyens, les actions hors les murs et les lieux ouverts au grand public ainsi qu'à des publics spécifiques (jeunes, scolaires)
- Articuler la dynamique de création avec l'ambition d'ouverture culturelle et sociale des centres culturels et socio-culturels.
- Assurer la bonne réalisation de la phase « Héritage » des Jeux Olympiques et Paralympiques, pour que les équipements profitent réellement aux habitants et usagers du territoire.
- Profiter du transfert de la compétence « piscines » pour développer une offre équilibrée en équipements nautiques adaptée aux besoins des jeunes.
- Favoriser l'augmentation de l'offre de soins sur le territoire, tant dans le milieu hospitalier public que dans la médecine de ville, afin de répondre aux besoins des habitants.
- Innover dans la production et l'exploitation des équipements collectifs : mutualiser et hybrider les équipements, les adapter aux usages
- Travailler les ouvertures et favoriser l'usage des espaces verts du territoire, propices à des activités de plein air, notamment pour les acteurs de l'enfance, des loisirs et des sports.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 5

ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES



plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine Commune Grand Paris

1 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EMPLOI, INSERTION, INNOVATION

1.1 Dynamiques économiques

1.1.1 Une mutation spectaculaire : du déclin industriel au dynamisme tertiaire

Données clefs :

201 000 emplois sur le territoire

1,2 emploi pour 1 actif

14 362 établissements actifs employeurs

3e pôle tertiaire de la Métropole du Grand Paris en termes d'emploies

Définitions :

Emplois au lieu de travail :
Emplois dont l'activité se déroule sur le territoire de Plaine Commune, mais pas nécessairement occupés par des habitants de Plaine Commune

Unités légales :
L'unité légale est une entité juridique de droit public ou privé. Cette entité juridique peut être :

- une personne morale, dont l'existence est reconnue par la loi indépendamment des personnes ou des institutions qui la possèdent ou qui en sont membres ;
- une personne physique, qui, en tant qu'indépendant, peut exercer une activité économique.

Etablissements actifs employeurs :
Etablissement ayant employé au moins un salarié pendant l'année

Connue pour avoir appartenu à la ceinture industrielle de Paris au XIXe siècle, la Plaine Saint-Denis est maintenant au cœur d'un territoire qui s'est engagé à la fin du XXe siècle, dans une mutation profonde de son appareil productif. Aujourd'hui, seul 8% des emplois au lieu de travail que compte Plaine Commune font partie du secteur de l'industrie (voir Tableau ci-dessous). Si ce poids de l'industrie reste important par rapport à l'Ile-de-France, le nombre d'emplois dans ce secteur diminue fortement.

Territoires	Commerces, transports et services	Administration, enseignement, santé, social	Industrie	Construction
Plaine Commune	**58,6 %**	**26,3 %**	**8,1 %**	**6,9 %**
Seine-Saint-Denis	54,3 %	31,7 %	6,8 %	7,2 %
MGP	63,9 %	25,9 %	5,7 %	4,5 %
Île-de-France	60,1 %	27,4 %	7,2 %	5,1 %
France métropolitaine	48,4 %	32,7 %	12,4 %	6,5 %

Répartition des emplois au lieu de travail dans les 4 grands secteurs d'activité (hors agriculture).
Source : Insee, RP 2019. Réalisation : DOT Plaine Commune 2022

Ce changement n'empêche pas Plaine Commune de se développer comme un pôle d'emploi d'envergure métropolitaine. En 2019, les neuf communes totalisent 201 330 emplois au lieu de travail,

soit un volume équivalent à celui de La Défense (bien que sur un territoire plus vaste). L'emploi continue d'ailleurs de s'y concentrer, et dépasse à présent le nombre d'actifs : on compte 1,2 emplois pour 1 actif en 2019. Après une croissance spectaculaire du nombre d'emplois (+32% entre 1999 et 2014), l'augmentation a commencé à ralentir (+14% sur les dix dernières années) mais demeure nettement plus rapide qu'en Seine-Saint-Denis (+8,7% entre 2008 et 2019) ou en Ile-de-France (+3,1%).

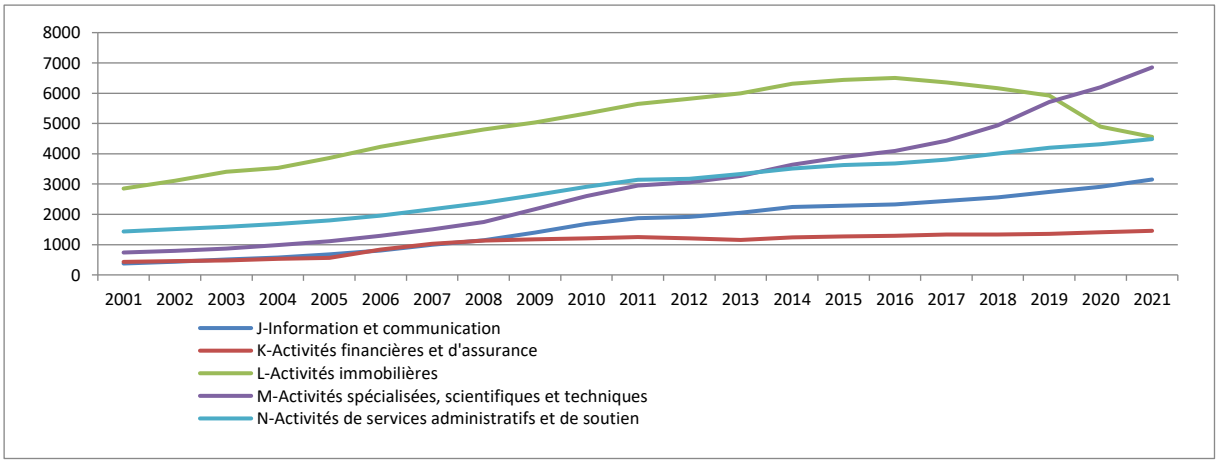
Cette croissance de l'emploi est liée en grande partie au développement du tissu économique. Le nombre d'établissements économiques et notamment les établissements employeurs augmente à Plaine Commune. Le territoire rassemble 53 178 établissements (entreprises, associations, établissements publics, collectivités, autoentreprises…) en 2020 selon l'Insee (voir tableau ci-dessous). Parmi eux se trouvent 48 831 entreprises, et 14 362 établissements actifs employeurs.

	2020
Nombre d'établissements	53 178
Nombre d'unités légales	48 831
Nombre d'établissements actifs employeurs	14 362

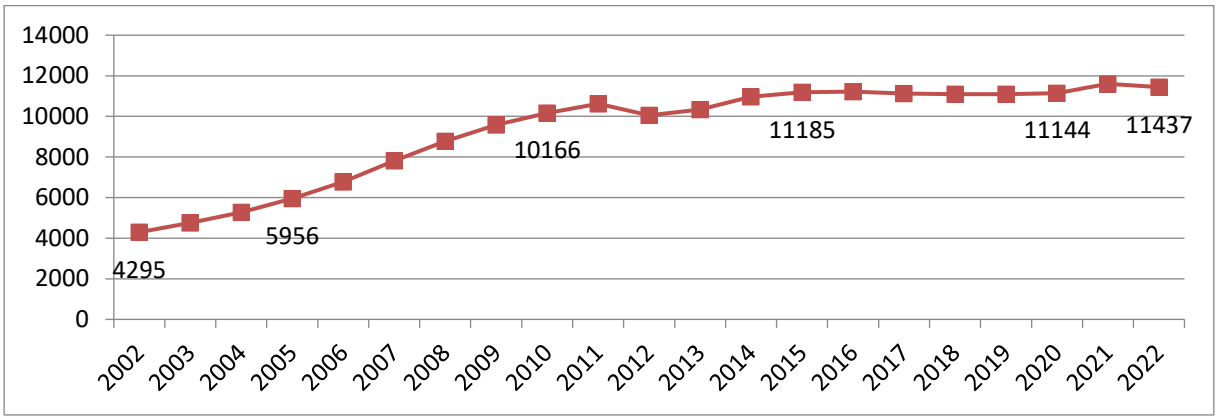
Le tissu économique à Plaine Commune selon l'Insee
Sources : REE (Sirene) 2020, Flores 2020

Depuis les années 2000, certains secteurs ont connu un fort développement qui a porté la dynamique du tissu économique local. En 2021, plus de 12 000 établissements ont été créés à Plaine Commune, contre 4 675 en 2012. Si plus de la moitié des créations dans l'année 2021 se font dans le secteur du commerce (commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration), l'évolution du nombre d'établissements commerciaux à Plaine Commune stagne depuis 2011 (cf. graphique ci-dessous), ce phénomène s'explique par la forte volatilité du secteur avec de nombreuses fermetures d'établissements, compensées par de nombreuses créations. A l'inverse, certains services aux entreprises comme les activités scientifiques et techniques les activités de services administratifs et de soutien aux entreprises ou les activités de transports et de stockages sont encore en développement à Plaine Commune (source AGDE 2022). Le nombre d'établissements dans ce dernier secteur a été multiplié par 4,6 en 10 ans (2012-2022). Ainsi, au sein du secteur tertiaire « marchand » (commerces, transports et services divers), qui représente près de 60% des emplois à Plaine Commune, ce sont les services aux entreprises qui semblent être les activités les plus dynamiques.

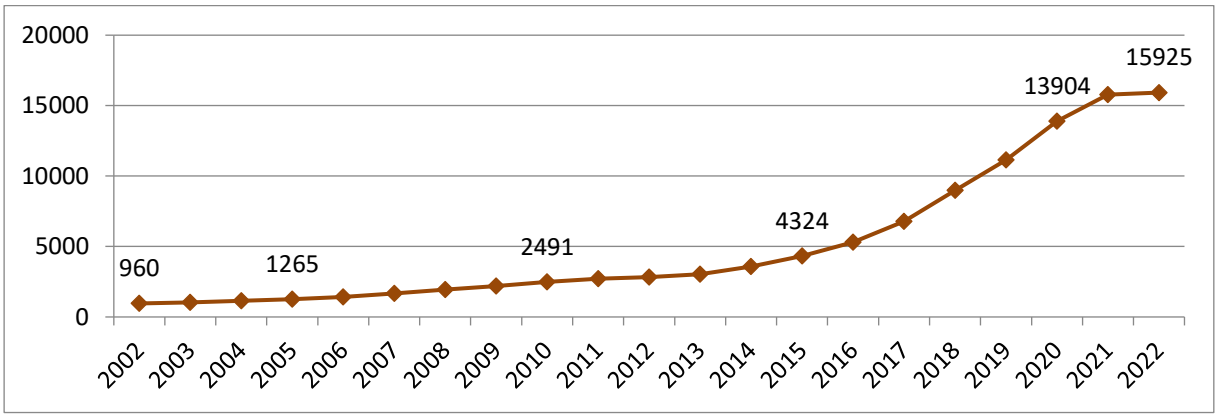
Services aux entreprises :



Commerce :



Transports et entreposage :



Evolution du nombre d'établissements tertiaires par secteur d'activité
Source : AGDE 2022 Réalisation : DOT Plaine Commune 2022

1.1.2 Les particularités économiques par rapport à la métropole

Définitions :

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 présentielle : 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).

Un territoire encore très productif dans le Grand Paris

En 2020, 35,3 % des établissements actifs employeurs font partie de la « sphère productive » selon l'Insee, soit 42,5 % des emplois salariés. La sphère présentielle représente quant à elle 64,7 % des établissements actifs employeurs et 57,5 % des emplois salariés. Au sein de la sphère productive, on trouve les secteurs de l'industrie, de l'énergie, des services aux entreprises, et du transport entre autres. A Plaine Commune, l'industrie ne représente que 4.6 % de l'ensemble des établissements actifs employeurs. En 10 ans (2008-2018), la part des emplois industriels est passée de 11,2 % à 8,1 %, une baisse plus importante qu'en Ile-de-France.

Toutefois par rapport à la MGP, en 2019 Plaine Commune se caractérise toujours par le poids des activités industrielles et de la construction dans l'emploi total (respectivement 8% et 7% contre 6% et 4% dans la MGP), tandis que les secteurs du commerce, des transports et des services sont sous-représentés (59% des emplois contre 64% dans la MGP). Pourtant, au regard de la dynamique de création d'établissements, les transports et la logistique sont en forte hausse à Plaine Commune.

Une économie présentielle dominante et en croissance

L'emploi présentiel représente 57,5 % des emplois salariés privés en 2016 et connait 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 et universitaires)

	Etablissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	72 200	100	201 300	100
Sphère productive	25 500	35,3	85 500	42,5
Sphère présentielle	46 700	64,7	115 800	57,5

Les établissements selon les sphères de l'économie (Source : AGDE 2023)

Un bassin d'emploi particulier au sein de la Métropole du Grand Paris

Au sein de la Métropole du Grand Paris, Plaine Commune présente un déficit de cadres commerciaux et administratifs d'entreprise dans tous les secteurs sauf l'industrie : 15% des emplois industriels sont des emplois de cadres commerciaux et administratifs, contre 13,8% dans la MGP et 11% en Ile-de-France. En revanche, la part de ces cadres dans les services est inférieure à la MGP. Le poids du tertiaire dans la création des emplois de cadres est donc à relativiser, c'est plutôt l'industrie qui augmente la part des cadres dans l'emploi. Ce sont surtout les sièges sociaux d'entreprises industrielles comme Alstom qui participent à cette part élevée des emplois de cadres.

Dans cette même logique, Plaine Commune se distingue avec une forte proportion d'ingénieurs et cadres techniques d'entreprises, cela concerne 10% de l'ensemble des emplois et 27,8% des emplois dans l'industrie (contre 22,2% dans la MGP et 23,4% en Ile-de-France).

Une des autres particularités de l'emploi de Plaine Commune réside dans le poids plus important des emplois d'ouvriers qualifiés dans la construction : 19,1% des emplois dans la construction sont des emplois d'ouvriers qualifiés de type artisanal, contre 18,5% dans la MGP. Dans la construction, 9,3% des emplois sont des techniciens contre 7% dans la MGP. La part des techniciens est aussi plus élevée dans les commerces, transports et services.

Pour les commerces, transports et services 4,3% des emplois sont des emplois de chauffeurs, contre 2,1% dans la MGP. Ce métier représente près de 3% de l'emploi total à PC, contre 1,5% de l'emploi total dans la MGP.

Enfin, dans le tertiaire non marchand, la part des cadres de la fonction publique est légèrement plus faible à Plaine Commune que dans la MGP (8,8% contre 9,2%) mais la part des professeurs est plus élevée (11% contre 9,7%). Plus d'un emploi sur 10 dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, social, est occupé par un professeur.

1.1.3 Le recul de l'emploi industriel

Le nombre d'emplois industriels a baissé de 17% depuis 2008. Cette baisse est toutefois moins rapide que dans la MGP, où on enregistre une baisse de 20% du nombre de ces emplois. Cependant, au regard de la croissance de l'emploi, la mutation du bassin d'emploi de Plaine Commune est spectaculaire : l'emploi total a augmenté de 14% entre 2008 et 2019, contre seulement 4% pour la MGP. Ainsi, si le poids de l'industrie dans l'emploi est passé de 7% à 6% dans la MGP, à Plaine Commune la part des emplois industriels est passée de 11% en 2008 à 8% en 2019. On dénombre ainsi tout de même plus de 16 000 emplois industriels à Plaine Commune.

Parmi ces emplois, les fonctions de cadres et les ingénieurs sont surreprésentées : alors que les cadres ne représentent que 11% des emplois industriels en Ile-de-France, à Plaine Commune ce taux s'élève à 15%. En somme, 43% des emplois industriels situés à Plaine Commune sont des emplois de cadres administratifs, commerciaux ou techniques et d'ingénieurs. Les ouvriers représentent à peine 20% des emplois du secteur à Plaine Commune (contre au moins 22% dans la région). La part importante de cadre du secteur industriel s'explique par la présence de plusieurs bureaux d'études ou sièges d'entreprises du secteur industriel comme ALSTOM par exemple. Le secteur industriel à Plaine Commune est aujourd'hui majoritairement orienté vers une activité administrative et de recherche et développement plutôt qu'une activité manufacturière.

Dans la construction en revanche, 45% des emplois sont des emplois d'ouvriers (contre 41% en Ile-de-France), dont près de la moitié sont des ouvriers qualifiés de type artisanal. La part des artisans indépendants dans la construction est de 10% à Plaine Commune contre 15% en Ile-de-France. Le secteur de la construction représente 7% des emplois contre 4,5 % dans la MGP et 5 % en Ile-de-France, cette part est constante à Plaine Commune depuis 10 ans.

1.1.4 Un rôle moteur du tertiaire marchand, mais pas sur l'ensemble du territoire

Le tertiaire marchand (commerces, transports, services) est un secteur diversifié. Ainsi, dire que Plaine Commune est un « pôle tertiaire » donne peu d'indication sur son tissu économique réel. Dans les années 2000 et 2010, l'arrivée de grands groupes commerciaux sur la plaine Saint-Denis comme Orange, SFR, la SNCF ou le groupe d'assurances Allianz ou Generali avait contribué à forger cette image de pôle tertiaire attractif. D'autres implantations du tertiaire non-marchand (administrations publiques, enseignement, santé, social) avaient suivi (les archives nationales à Pierrefitte, le Conseil régional à Saint-Ouen, pôle fiduciaire de la Banque de France à La Courneuve), témoignant de la localisation attractive et de la bonne desserte du territoire (proximité de Paris, plusieurs lignées de RER et de métro, voies rapides) qui s'est d'ailleurs rapidement doté en immeubles de bureaux.

Les entreprises se concentrent principalement au sud du territoire, 80 % des emplois se trouvent à Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. C'est particulièrement le cas des grands établissements tertiaires.

Ainsi, aujourd'hui, c'est la présence de grands employeurs du tertiaire qui caractérise le territoire avec 60,5% des emplois salariés tertiaires de Plaine Commune qui sont situés dans des entreprises de plus de 100 salariés contre 52% en Ile-de-France.

Ville	Nom courant	Année de création	Effectif salarié réel	Chiffre d'affaire 2021 du groupe	Activité	Adresse
Source : AGDE janvier 2023						
Saint-Denis	Générali Iard	2009	4 200	Non renseigné	Assurances	17 Avenue François Mitterrand
Saint-Denis	Centre Hospitalier	1983	2 730	Non renseigné	Hôpital	2 Rue du Docteur Delafontaine
Saint-Ouen-sur-Seine	EDF	2018	2 200	53 Mds	Production d'électricité	14 Rue Morel
Aubervilliers	Veolia Environnement	2016	2 100	512 M	Conseil et gestion	30 Rue Madeleine Vionnet
Saint-Denis	Orange Business Services	2010	1 800	Non renseigné	Télécommunications	1 Place des Droits de l'Homme
Saint-Denis	SNCF Réseaux	2015	1 450	6,47 Mds	Services auxiliaires des transports	6 Avenue François Mitterrand
Saint-Denis	Vente Privée .com	2001	1 400	1,79 Mds	Vente à distance	249 Avenue du Président Wilson
Saint-Ouen-sur-Seine	Robert Bosch France	1900	1 300	2,34 Mds	Fabrication d'équipements automobiles	32 Avenue Michelet
Saint-Ouen-sur-Seine	Alstom Transports	1997	1 006	3,23 Mds	Construction de matériel ferroviaire	48 Rue Albert Dhalenne
Saint-Denis	RATP (dépôt bus)	1900	1 000	Non renseigné	Transport de voyageurs	219 Boulevard Anatole France
Aubervilliers	RATP	1991	1 000	Non renseigné	Transport de voyageurs	26 Rue de la Haie Coq
Saint-Denis	Société Nationale SNCF	1986	950	1,66 Mds	Transport ferroviaire	2 Place Aux Etoiles
Saint-Denis	Siemens	2014	900	990 M	Installation d'équipements industriels	40 Avenue des Fruitiers

Grands employeurs sur le territoire de Plaine Commune (Source : AGDE Janvier 2023 Réalisation : DOT Plaine Commune 2023)

Quand on analyse la part des emplois du tertiaire, il ressort une forte différence entre les villes du nord et du sud de Plaine Commune. Alors que la part de l'emploi du tertiaire marchand est très importante à Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis, elle se fait plus faible pour les communes d'Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse (66% pour Saint-Ouen-sur-Seine contre 41% pour Pierrefitte-sur-Seine). En revanche, la part des emplois du tertiaire non-marchand y est plus importante (48% pour Villetaneuse contre 17% pour Saint-Ouen-sur-Seine).

Villes	Part de l'emploi industriel	Part de l'emploi dans la construction	Part de l'emploi dans les commerces, transports et services divers	Part de l'emploi dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action social
Aubervilliers	7,7 %	8,4 %	59,2 %	24,7 %
La Courneuve	12,1 %	9,6 %	51,9 %	26,4 %
Epinay-sur-Seine	5,3 %	7 %	47,6 %	40,1 %
L'Île-Saint-Denis	4,2 %	18,2 %	47,6 %	30,1 %
Pierrefitte-sur-Seine	5,1 %	10,3 %	41,4 %	43,2 %
Saint-Denis	7,7 %	5,8 %	60,8 %	25,6 %
Saint-Ouen-sur-Seine	10,2 %	6 %	66,4 %	17,4 %
Stains	7,4 %	8,8 %	44,3 %	39,5 %
Villetaneuse	2,4 %	6,6 %	42,6 %	48,3 %

Part de l'emploi pour les villes de Plaine Commune (Source : DOT Plaine Commune 2022)

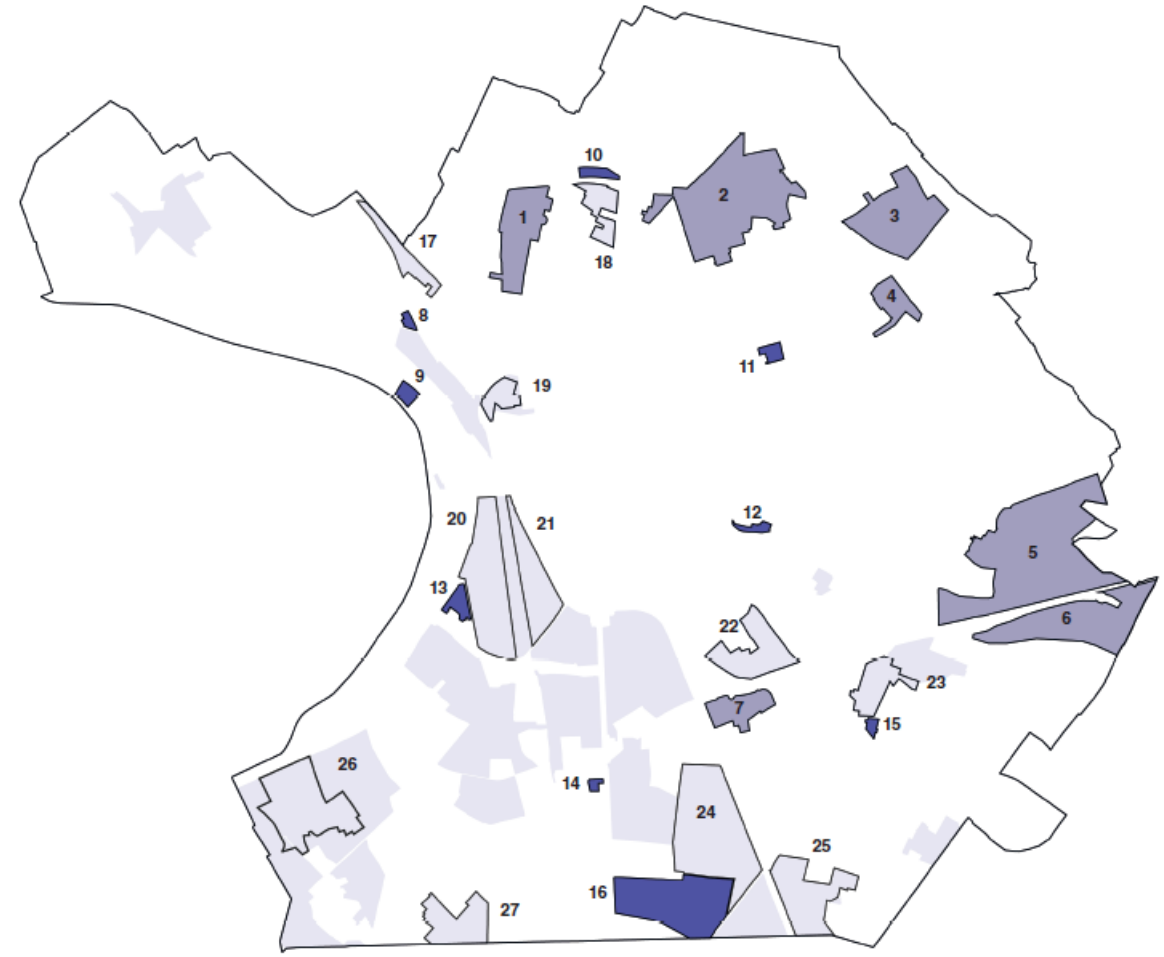
Le tertiaire marchand représente 58,6% des emplois à Plaine Commune, contre 60% en Ile-de-France. En 2021, 84% des créations d'établissements se faisaient dans ce secteur, contre 83% en Ile-de-France. Ce secteur est donc potentiellement plus dynamique qu'ailleurs dans la région.

Le tertiaire non marchand représente 26,3% des emplois à Plaine Commune, contre 27% en Ile-de-France et plus de 30% en Seine-Saint-Denis. Les créations d'établissement dans ce secteur sont très faible en 2021 (5%) alors qu'il représente 9% des créations en Ile-de-France la même année. Toutefois ce taux est amené à augmenter dans les prochaines années notamment avec l'implantation

de l'hôpital Grand Paris nord et du déménagement de la DGSI à Saint-Ouen-sur-Seine ainsi que l'installation de bureaux du ministère de l'intérieur à Saint-Denis.

Même si le poids du tertiaire est important sur Plaine Commune il est à relativiser à l'échelle de l'Ile-de-France, puisque le territoire concentre seulement 3,5% des emplois salariés tertiaires.

1.1.5 Une répartition contrastée de l'activité économique sur le territoire



Zones d'Activité Economique - ZAE (7)
1. Villetaneuse
2. Bois Moussay-Babeuf-Gambetta
3. La Cerisaie
4. Moulin Neuf
5. Mermoz
6. Rateau
7. Marcreux

Parcs d'Activités (9)
8. Parc de la Croisée
9. Rocamat
10. Parc Séverine
11. Saint-Léger
12. Moulin Basset
13. Urbaparc
14. Bailly
15. Hemet
16. EMGP - Porte de Paris

"Pôles Economiques" (23), dont une sélection de 11 :
17. Route de Saint-Leu
18. EE06 / Vallès
19. Poterie
20. Confluence élargie
21. Confluence - Christofle
22. Pressensé
23. Zola
24. Ouest Canal
25. Felix Faure - Mauvin
26. Cromwell
27. Puces

Localisation des espaces à vocation économique (*Réalisation : Une Fabrique de la Ville*)

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 a permis l'arrivé de « grands comptes » souvent

implanté dans de grands ensembles monofonctionnels comme dans le secteur de la plaine Saulnier ou de campus tertiaires comme les EMGP à Aubervilliers.

Dans le secteur Pleyel/confluence, le tissu économique, plus mixte, se compose de bureaux et d'hôtel, on y trouve aussi de nombreux locaux d'activités permettant l'implantation d'entreprises diverses notamment dans le domaine de l'automobile avec plusieurs concessions et garages. Enfin, l'activité ferroviaire est présente avec le technicentre SNCF du Landy. Ce secteur est actuellement en forte mutation notamment sous l'impulsion du chantier de la gare la plus importante du projet du Grand Paris Express et de sa proximité avec le quartier du Village Olympique et Paralympique. La mise en service du Franchissement Urbain Pleyel participe au désenclavement du secteur en reliant le quartier à la Plaine grâce à une passerelle au-dessus du faisceau ferroviaire du nord de Paris.

Le parc de bureau de Plaine Commune s'élève en 2023 à 2,8 millions de m², cela fait du territoire le 3e pôle tertiaire d'Ile-de-France en termes de surface après Paris (21,2 millions de m²) et La Défense (3,8 millions de m²). Ce sont les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen qui concentrent principalement l'immobilier de bureaux (respectivement 1,45 million de m² et 900 000 m²), Aubervilliers occupe la troisième place avec 245 000 m² et 207 000 m² de parc de bureaux se répartissent dans les autres communes du territoire. Les estimations prédisent que le parc de bureaux de Plaine Commune dépassera le seuil de 3 millions de m² fin 2025.

Le dynamisme du tissu tertiaire est cependant à nuancer. On observe depuis quelques années une augmentation de la vacance des ensembles de bureaux. En 2023, le taux de vacance tertiaire de Plaine Commune est de 22,4%, de 26,5% pour la ville de Saint-Denis et de 21,9% pour la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. À titre de comparaison le taux de vacance tertiaire d'Ile-de-France est de 8,2%, 3,8% pour la ville de Paris et 13,6% pour le croissant ouest parisien. Cette augmentation de la vacance tertiaire peut s'expliquer par la crise sanitaire et le développement du télétravail qui pousse à de nouveaux modes d'optimisations de l'espaces dans les bureaux (-30% de superficie nécessaire) mais aussi par un volume important de livraison d'immobilier de bureaux sur les 3-4 dernières années, notamment à Saint-Ouen. Cette situation ouvre à un potentiel de réhabilitation ou de réversibilité de l'immobilier tertiaire vers des offres de plus petites tailles (bâtiments de 5000 m² et une divisibilité des plateaux de moins de 1000m²) ou à une réaffectation vers le résidentiel.

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 7 ZAE, 9 parcs d'activités et 23 pôles d'activités) 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 de nombreux secteurs urbains mixtes, 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.

L'enjeu de préserver la diversité du bâti à vocation économique

Le dynamisme de la construction impacte particulièrement le tissu économique historique du territoire. La construction de bâtiments, plus dense, dédiés à l'activité de bureau ou aux logements est plus rentable. Ce constat expose les locaux d'activités à une spéculation foncière et immobilière forte. De plus, ils sont souvent considérés comme sources de nuisances et sont systématiquement évincés du

voisinage des logements. Entre les années 2000 et 2022, 674 300 m² de locaux d'activités mixtes ont été construits, un million de m² ont été détruits.

L'un des enjeux pour le PLUI est de préserver la diversité des bâtiments à vocation économique du territoire, et ainsi de favoriser le développement d'activités économiques.



ON EN PARLE

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

Sur la question du développement économique du territoire, Les habitants ont fait remonter 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 habitantes à Saint Denis). Les habitants 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.

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

Données clefs :

Un taux d'activité 71 %

21 % de 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

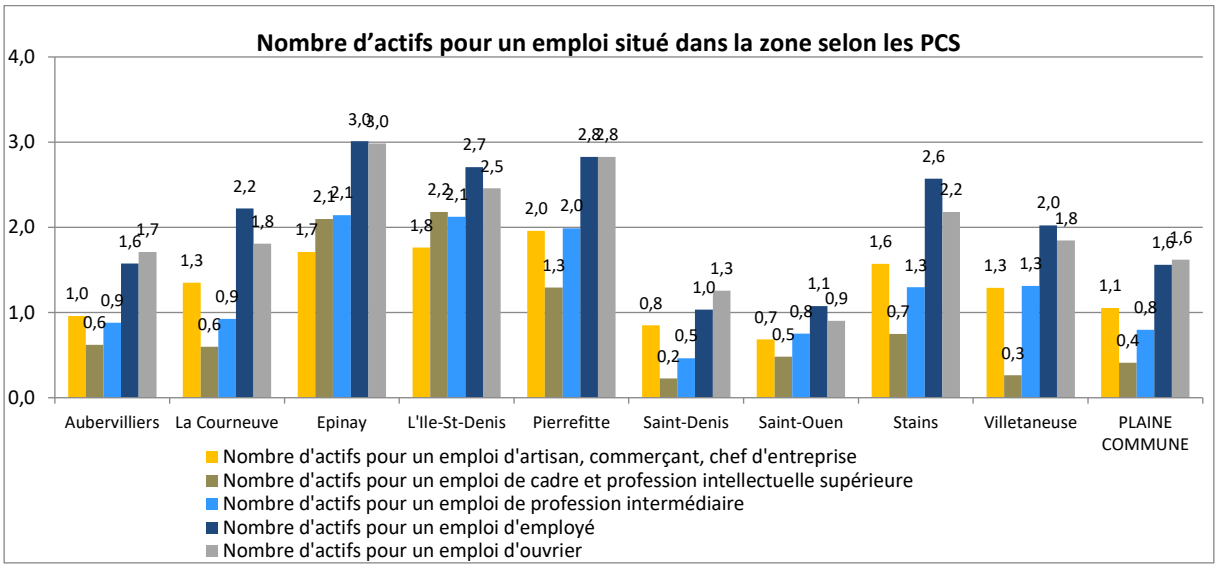
210 300 actifs

143 signataires de la charte entreprise-territoire

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

Définitions :

Le taux d'activité
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.



Actifs résidant à Plaine Commune et emplois au lieu de travail (hors agriculteurs). (Source : Insee, RP2018. Réalisation : C.H., DOT 2022)

Plaine Commune est un pôle d'emploi plus important que la Défense en nombre d'emplois au lieu de travail, c'est-à-dire les emplois dont l'activité se déroule sur le territoire (200 250 emplois en 2018). Cette polarisation de l'emploi s'est renforcée ces 10-15 dernières années, plus rapidement qu'ailleurs dans la région. Ainsi, avec plus de 210 300 actifs et 165 300 travailleurs résidant à Plaine Commune, le taux de concentration de l'emploi est plus élevé qu'en Ile-de-France : on compte 120 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et 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 de la population plus faible qu'ailleurs : 71 % contre 73 % pour le département et 76 % pour la région. Ce niveau s'explique par l'importance du chômage (21 % à Plaine Commune contre 12 % en Ile-de-France). Si on ajoute les habitants en âge de travailler inactifs aux chômeurs le taux s'élève à 27 % contre 23 % pour le département et 18 % pour l'Ile-de-France.

Ensuite, le quasi-équilibre emploi/population active dissimule le fort contraste existant entre la nature des emplois et la qualification des actifs résidants. Ainsi, les emplois de cadres et de professions intermédiaires sont très supérieurs au nombre d'actifs résidents de ces catégories (0,4 actif pour 1 emploi de cadre et profession intellectuelle supérieure), tandis qu'à l'inverse les emplois d'ouvriers et employés sont bien inférieurs aux effectifs de ces PCS parmi les résidents (1,6 actifs pour 1 emploi). 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.

Toutefois, une analyse plus fine de la demande et de l'offre d'emploi montre qu'il y a de nombreuses incohérences dans ce décalage entre les qualifications des habitants et l'offre d'emplois dans les communes. En effet, l'étude des besoins de main d'œuvre des entreprises (BMO) exprimés pour l'année 2022 (enquête annuelle réalisée par Pôle emploi) font état de métiers « en tension » sur le territoire de Plaine Commune, tels que des ouvriers du bâtiment (couvreurs, menuisiers) et de l'industrie (carrossiers, soudeurs), des fonctions liées à la vente, au tourisme et aux services (boulangers, bouchers, employés de services divers), ainsi que des agents de sécurité et de surveillance, des techniciens de maintenance, des conducteurs et livreurs, des employés de la restauration, des ouvriers qualifiés (électriciens, électroniciens), des agents d'entretien de locaux ou encore des ouvriers non qualifiés (manutentionnaires). Ces métiers se classent paradoxalement dans les PCS où l'on a identifié les plus forts taux de chômage, et où le nombre d'emplois est inférieur au

nombre d'actifs. Pourtant, sur les 18 800 recrutements prévus en 2022 par des entreprises de Plaine Commune, 40% étaient anticipés comme « difficiles » par les recruteurs. Ainsi, les compétences que les entreprises déclarent rechercher sont détenues par des actifs ayant des difficultés à trouver un emploi.

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'entreprenariat 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.

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 (auto entrepreneurs, 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

Depuis 2005, la Charte entreprise-territoire mobilise les entreprises sur des actions concrètes, et rapproche les acteurs économiques, associatifs et institutionnels locaux, pour créer de véritables partenariats dans la durée. Avec un objectif commun : construire un avenir dans lequel le développement économique du territoire profite à tous.

Pour y travailler, 6 axes d'engagement sont proposés aux signataires :

- *Développer l'emploi local*
- *Renforcer les solidarités*
- *Tisser des liens école – entreprise*
- *Contribuer aux dynamiques économiques locales*
- *S'ouvrir sur le territoire*
- *Agir pour l'environnement*

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 comme la Charte Grand Projet ou le dispositif « 2024 : Tous championnes, tous champions » ont favorisé le recrutement local, soit à travers les salons de l'emploi (382 recrutements et 161 entrées en formation en 2022), soit via les heures d'insertion (1 224 766 heures d'insertion par le réseau des facilitateurs et 677 000 heures d'insertion sur les ouvrages olympiques en 2022). Cette dynamique est également portée par la signature par 143 entreprises de la Charte entreprise-territoire.

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.

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 Stade de France 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, accueil des JOP de 2024, les projets ANRU etc. Plus de 22 000 logements ont en outre été livrés entre 2015 et 2022 et 30 000 sont programmés à horizon 2030. 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[101], sur la période 2017-2034, les Jeux permettront de créer globalement entre 119 000 et 247 000 emplois, et devraient générer 3,5 milliards d'euros de recettes liées au tourisme.

[101] Le Centre de Droit et d'Economie du Sport (CDES) est un laboratoire de recherche de l'université de Limoges

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[102]. 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 :

	Montant travaux	**Retombées économiques locales**	**Heures d'insertion**	**Nombre d'ETP insertion**
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 évènements.

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

[102] 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.

1.2.2 Un positionnement touristique à consolider

Données clefs :

4 000 chambres d'hôtel dans 34 établissements

2 millions de spectateurs par an au Stade de France

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

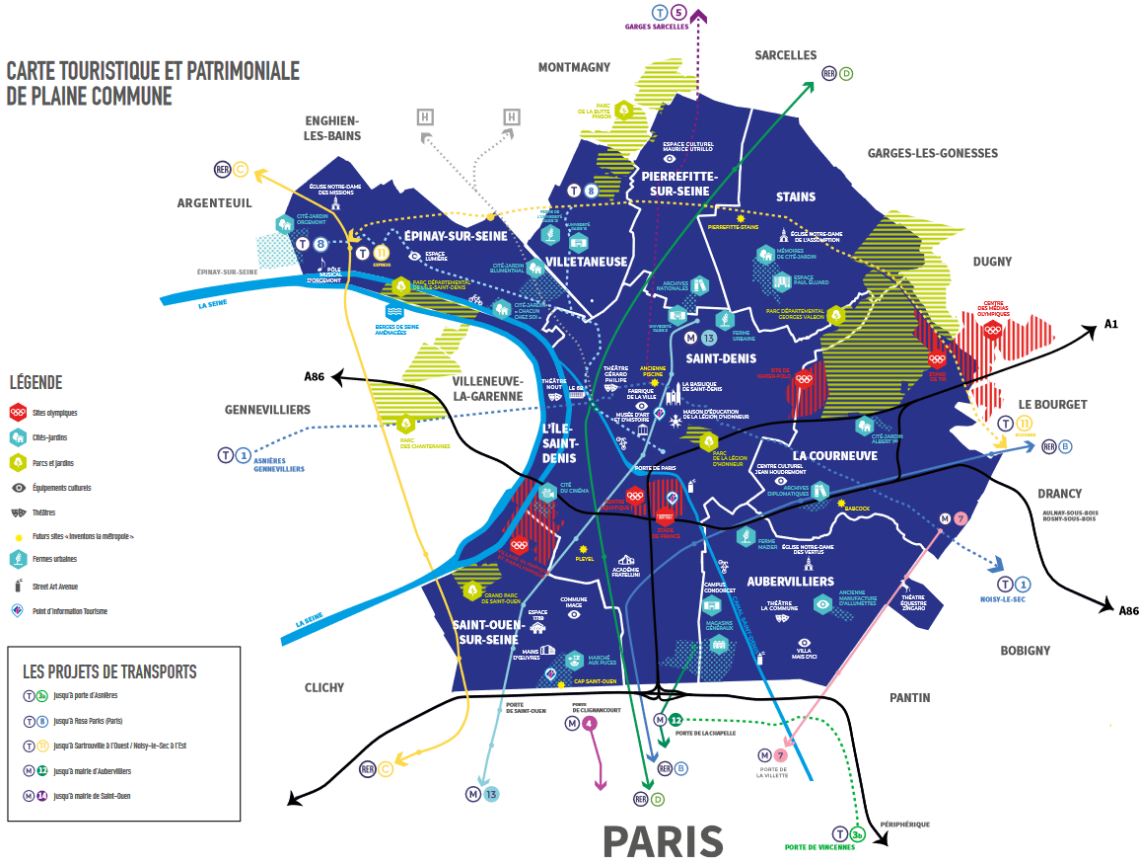
109 000 visiteurs en 2022 pour la Basilique de Saint-Denis

42 000 mélomanes au Festival de Saint-Denis

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

Avec 50,6 millions de touristes dont 56,1 % de Français et 43,9 % d'internationaux, 196,4 millions de nuitées et un séjour moyen de 3,9 nuits, l'Ile-de-France est la première région touristique au monde. La Seine Saint-Denis capte 4,9 % de la fréquentation francilienne (2019[103]).

En Ile-de-France, le nombre d'entreprises dont la principale activité est le tourisme s'élevaient en 2020 à 110 000 pour 400 000 salariés. La dépense moyenne par touriste, hébergement compris, est de 111 € par jour et les recettes touristiques globales ont été estimées à 21,9 milliards d'euros. **A Plaine Commune, 3 828 établissements contribuent à la filière touristique en 2022.**



Source : Schéma Touristique 2020-2022, Plaine Commune

[103] Source : observatoire du CRT Paris – Île-de-France

Patrimoine protéiforme et cultures vivantes : vers un positionnement touristique alternatif

La richesse patrimoniale est un atout important de Plaine Commune, 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 Christofle 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.

Plaine Commune présente une concentration exceptionnelle de grands établissements culturels dont beaucoup sont labellisés, connus au niveau national et attractifs au niveau régional.[104]

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 connait 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.

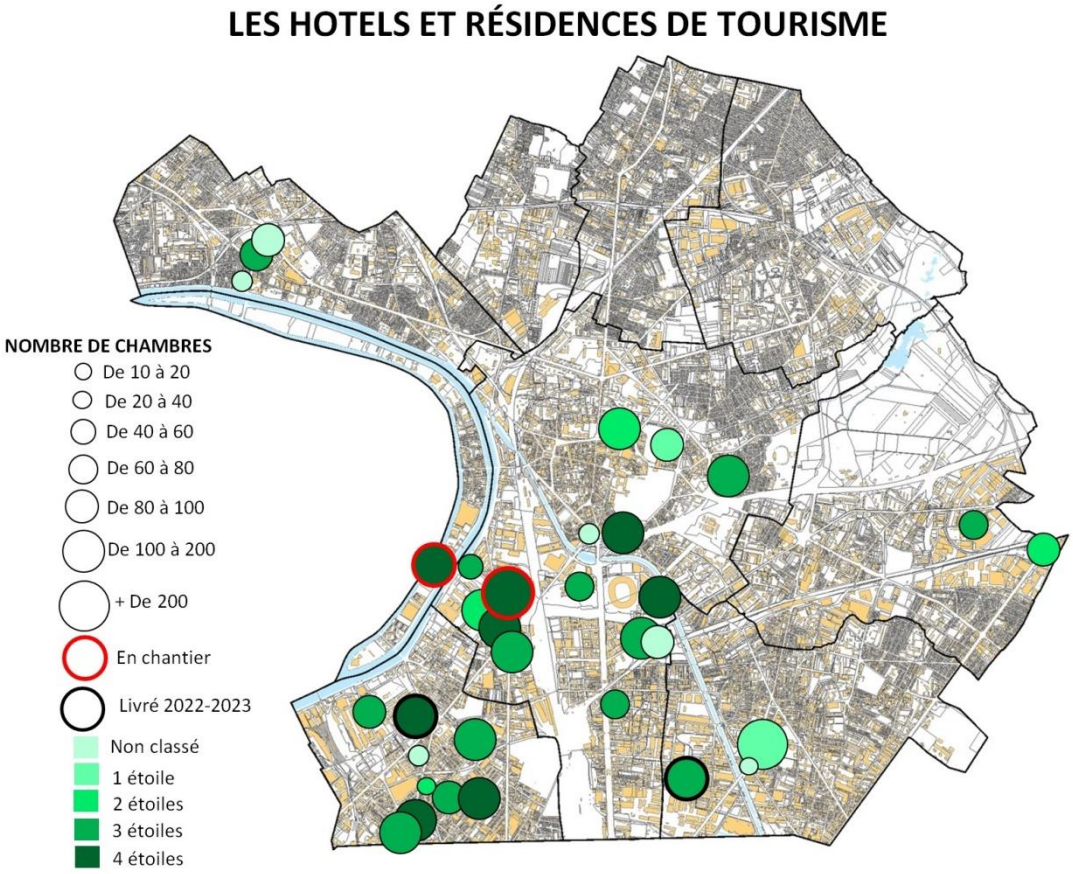
La mise en valeur des cultures urbaines donne par exemple lieu, l'été, à la performance « Street-Art Avenue Grand Paris » : le long du canal Saint-Denis, artistes et collectifs investissent différents éléments du paysage : mobilier urbain, bâtiments industriels, piliers de pont, sol... pour créer un 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

Plaine Commune dispose d'un parc de 34 hôtels représentant une capacité totale de 3 935 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 Landy Pleyel/Stade de France concentre à lui seul

[104] Voir partie 3.4 du chapitre II

49 % de l'offre hôtelière, c'est notamment dû à la présence de l'hôtel de la tour Pleyel (700 chambres). Viennent ensuite le secteur du périphérique avec une forte concentration à Saint-Ouen-sur-Seine : 23% ; Epinay-sur-Seine : 5 % et le secteur de La Courneuve/Le Bourget : 4 %.



Source : DOT 2023, Plaine Commune

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. Cependant, la réhabilitation de la tour Pleyel en hôtel de 700 chambres ainsi que la construction d'un hôtel dans le village olympique de 115 chambres participent à répondre à cette demande, de plus, 2 nouveaux hôtels ont été livrés en 2022 et 2023 ajoutant ainsi 292 chambres.

Au déficit du nombre de chambres constaté sur le territoire, s'ajoute une disparité dans l'offre hôtelière. En effet, elle se compose pour la moitié par des hôtels de milieu de gamme (2 et 3 étoiles), le haut de gamme (4 et 5 étoiles) occupe pour sa part plus d'un tiers de l'offre mais le territoire ne compte aucun hôtel 5 étoiles et une part non négligeable (12 %) de l'offre se compose d'hôtels très économiques (1 étoile) et d'établissements non classés. 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, auberges de jeunesse. Les chaînes intégrées représentent près de 91 % de l'offre totale en chambres. Le groupe AccorHotels est le plus présent sur le territoire (37 % 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 « très économiques » et « indépendants » sont situés dans les centres villes (Aubervilliers, Saint-Denis, Epinay-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
1 étoile	1	96	2 %
2 étoiles	5	624	16 %
3 étoiles	13	1 395	35 %
4 étoiles	7	1 456	37 %
5 étoiles	0	0	0 %
Non classé	8	414	10 %
TOTAL	34	3 985	100 %

Source : DOT 2023, Plaine Commune

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 50 % des nuitées hôtelières en Île-de-France en 2021, 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 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 2019 en France, d'après une étude publiée par l'INSEE, les logements touristiques de particuliers proposés par Internet draineraient environ 20 % des nuitées touristiques, aux côtés des hôtels, des campings, ou des résidences de tourisme.

Ces logements deviennent donc une composante significative des hébergements touristiques marchands. A Plaine Commune, on dénombre en 2023 1 442 logements disponibles sur la plateforme Airbnb soit 1,30 % du parc de logements privés.

Les chambres d'hôtes contribuent à l'économie du territoire, et complètent une offre d'hébergement carencée à Plaine Commune. 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

L'ESS représente 782 établissements employeurs offrant plus de 8 586 emplois

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[105]. 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 cultures urbaines. 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

[105] 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.

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.

1.3.2 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 en 2020 782 établissements de l'ESS offrant plus de 8 586 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 4,3 % de l'emploi total, chiffre qui reste cependant inférieur à la moyenne régionale (7,5 %) et nationale (10,3 %)[106].

Le secteur est composé par des structures majoritairement de petite taille (11 emplois par structure en moyenne). 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.

Le développement que connait l'ESS entre en résonnance 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 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.[107]



ON EN PARLE

« 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 habitante d'Aubervilliers

[106] En 2020 selon le Conseil National des Chambres Régionales de l'Economie Sociale et Solidaire

[107] 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

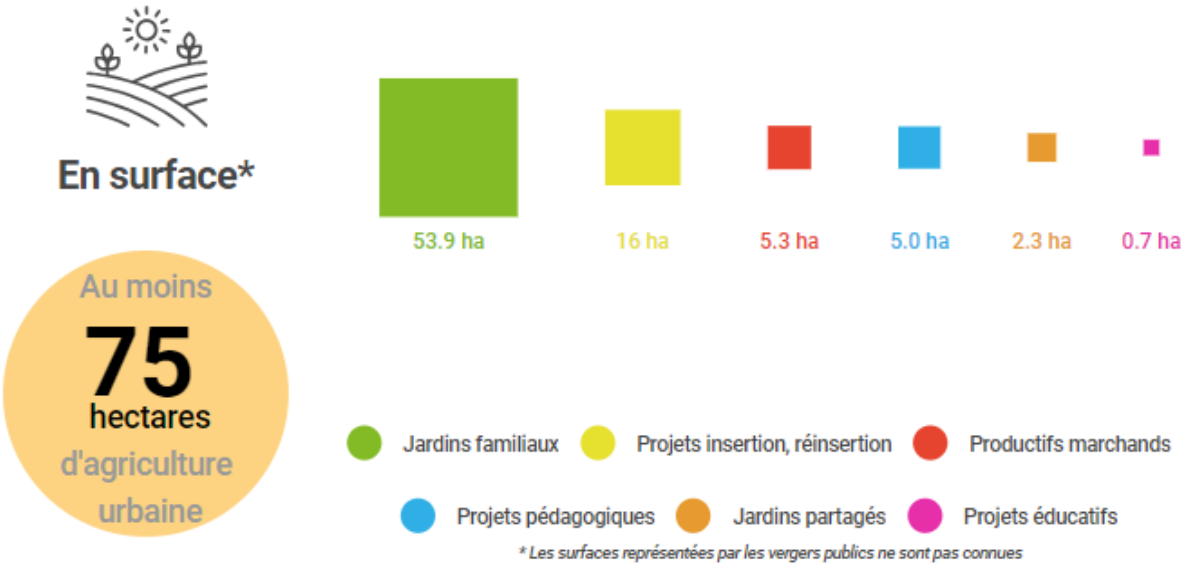
1.3.3 L'agriculture urbaine, une filière émergente, porteuse de sens pour le territoire

L'agriculture urbaine est ici entendue dans un sens 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.

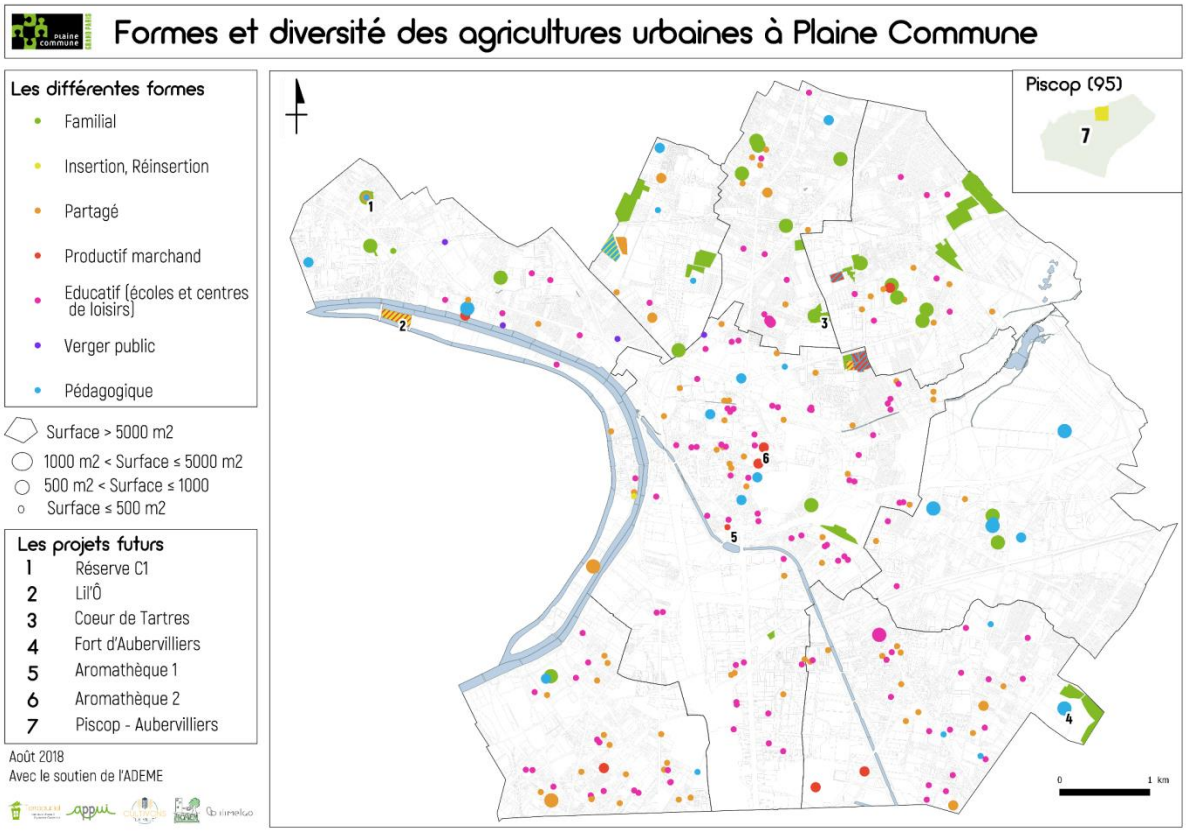
Dans cette acception, un site d'agriculture urbaine désigne un site où s'exerce une activité de culture et/ou d'élevage visant à produire des aliments ou d'autres types de ressources (notamment fibres textiles, plantes médicinales ou aromatiques). Cette production peut avoir une visée marchande ou non. 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.

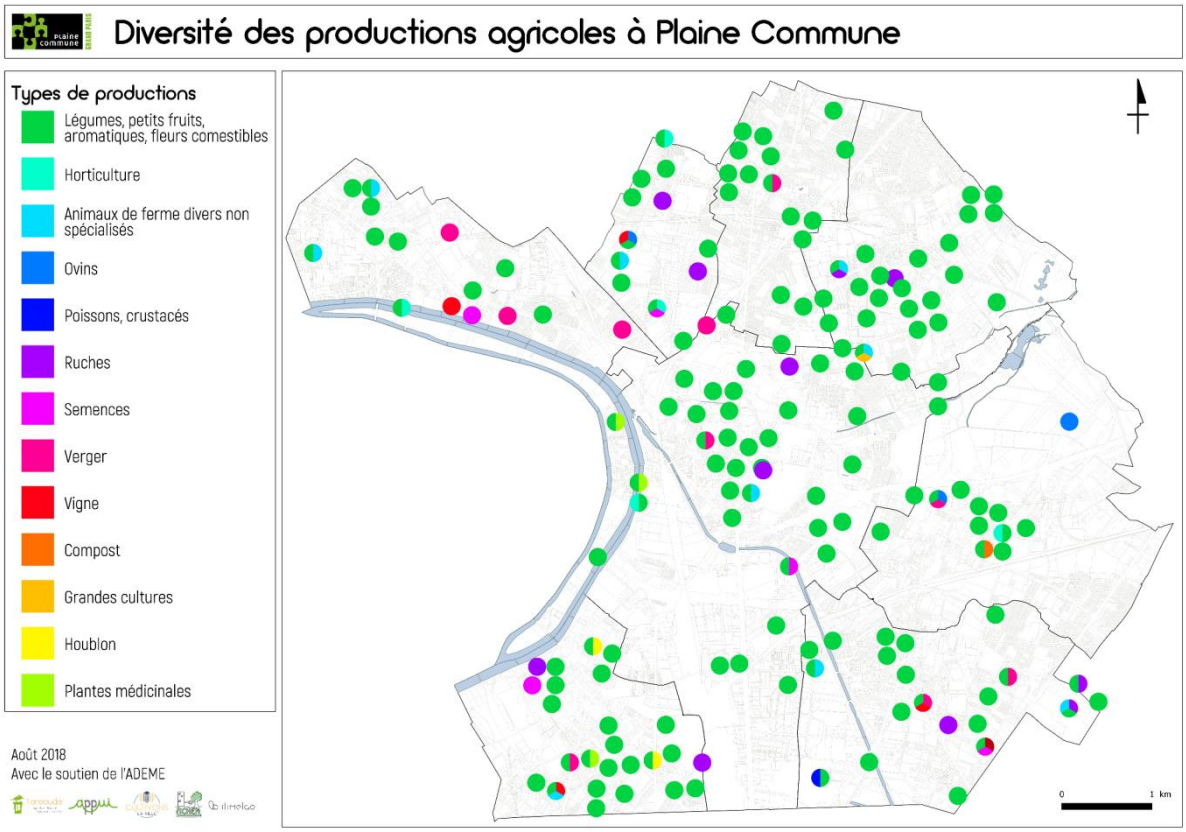
Près de 188 hectares d'agriculture urbaine ont été recensés en Île-de-France en 2016 par l'organisme Naturparif. Ils présentent une superficie médiane de 350 m².

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.



Extrait de l'étude agriculture urbaine de Plaine Commune





Portée par une grande diversité d'acteurs plus ou moins récemment installés, l'agriculture urbaine connait un regain d'intérêt et réinvestit peu à peu les villes sous des formes diverses : jardins

familiaux, héritage des jardins ouvriers du XIXe 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, porteurs 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 Villetaneuse et à Epinay, l'exploitation agricole à La Courneuve, des sites de jardins familiaux ne sont pas toujours identifiés.

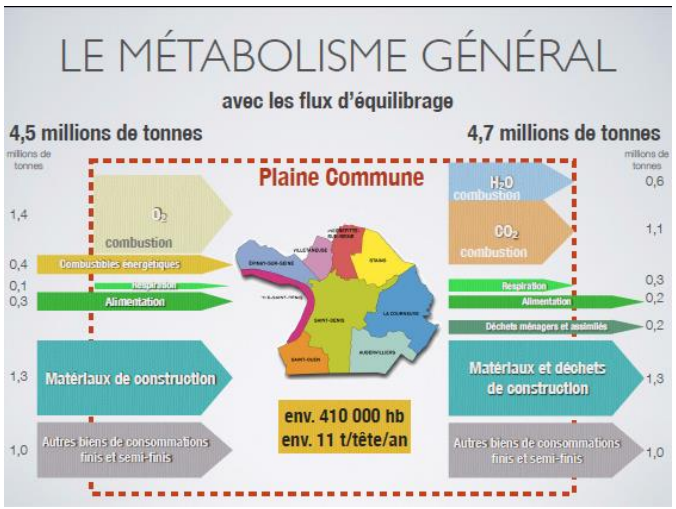
ON EN PARLE

« [On pourrait] inscrire dans le PLUi la place pour une agriculture participative et contributive avec l'installation d'espaces dédiés de ferme » - Un habitant de La Courneuve

1.3.4 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.

Son objectif : expérimenter une démarche d'économie circulaire sur les chantiers, afin de prouver qu'un développement urbain dense est compatible avec une gestion raisonnée des ressources, en capitalisant sur sa « mine urbaine » pour se renouveler et se construire, et en favorisant le déploiement de nouvelles filières de valorisation des matériaux du BTP.

Les expérimentations menées à partir de 30 sites pilotes (au cours des années 2017 / 2018) ont permis de s'outiller pour déployer cette démarche, mais aussi de définir les conditions de généralisation de cette dernière. Il s'agit désormais de systématiser l'économie circulaire dans l'ensemble des chantiers, qu'ils soient de démolition, de rénovation ou de construction neuve; des bâtiments ou des espaces publics.

Naturellement, cela ne sera possible que si l'ensemble de celles et ceux qui constituent les acteurs du territoire s'emparent du sujet. C'est dans ce cadre que Plaine Commune a mis en place la « Charte économie circulaire » qui définit la démarche de métabolisme urbain à l'échelle du territoire.

2 LE COMMERCE : UNE OFFRE A CONFORTER ET ADAPTER



Données clefs :

4 367 commerces et services actifs sur le territoire (2021)

20,2 % de vacance commerciale soit 1 108 (2021)

9 sites structurants dont 5 organisés autour d'un centre commercial, 5 sites spécifiques : 7 pôles intermédiaires, 37 pôles de proximité

Définitions :

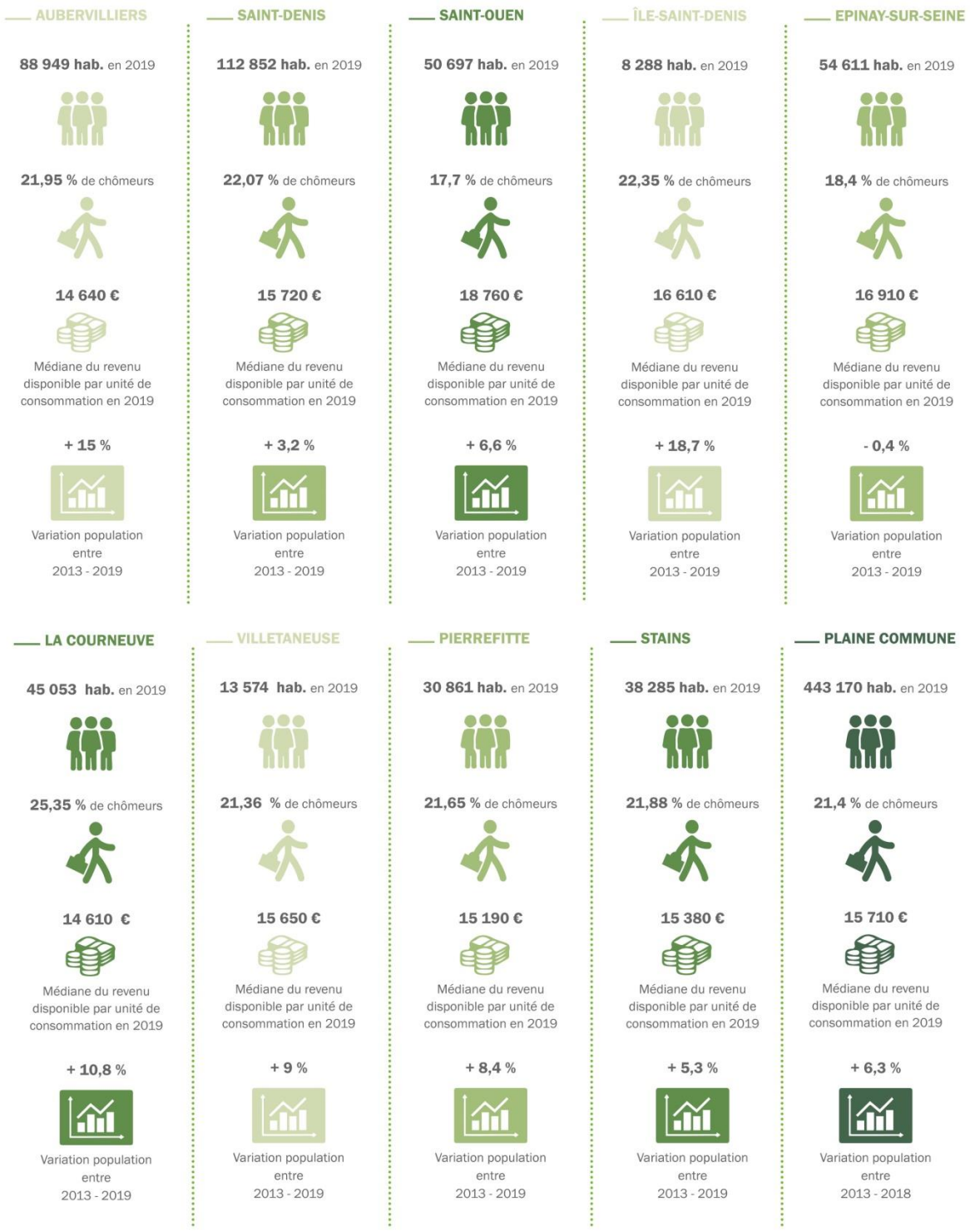
Revenu médian disponible par unité de consommation :
Le revenu disponible est le revenu après redistribution qui prend en compte le revenu initial, augmenté des prestations sociales reçues et diminué des impôts versés.

C'est ce revenu disponible qui, divisé par le nombre d'unités de consommation (uc) permet d'évaluer le niveau de vie d'un ménage.

Les unités de consommation sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

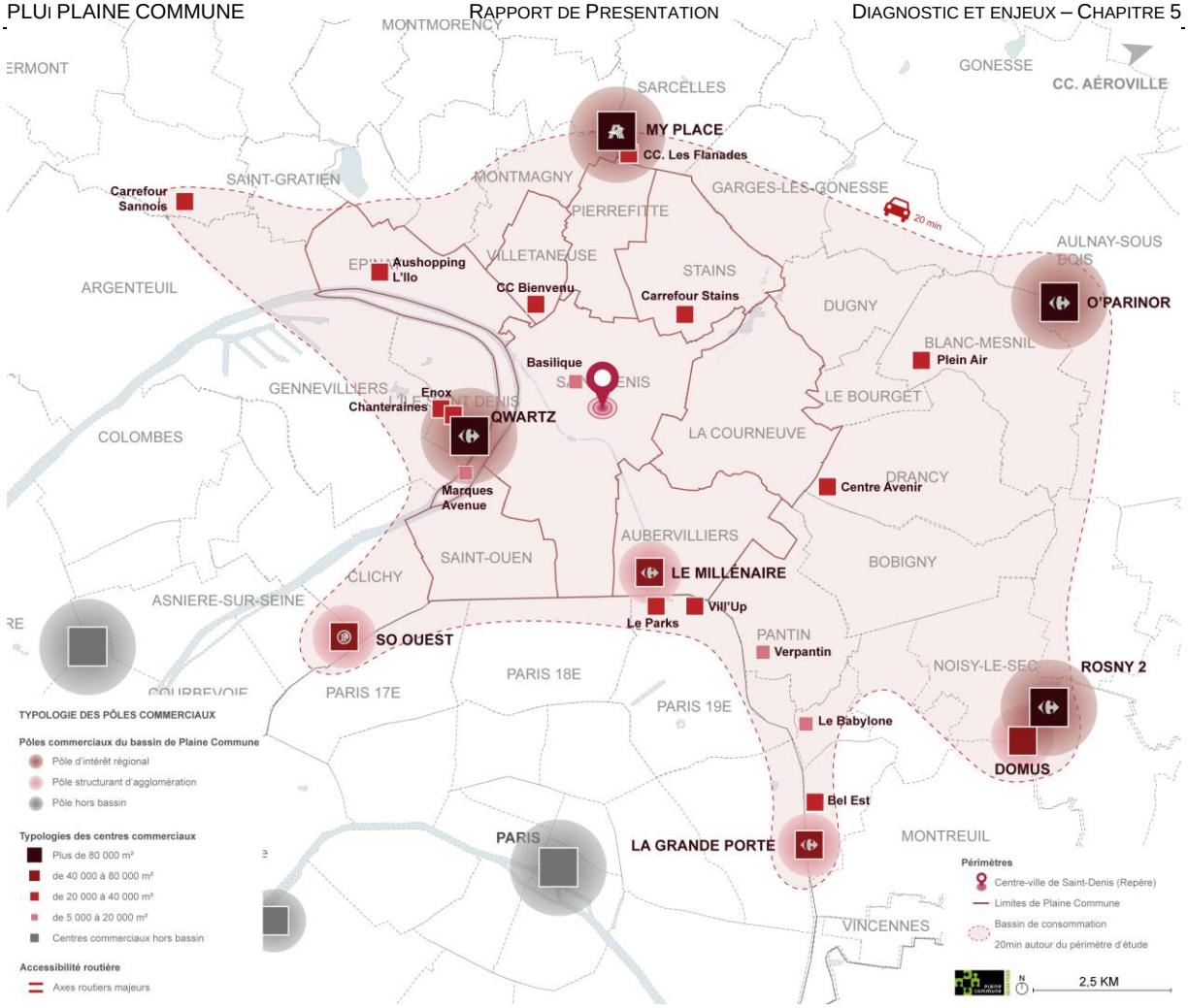
2.1 Un potentiel de consommation croissant mais limité par les caractéristiques sociodémographiques du territoire et un contexte concurrentiel

Avec 443 170 habitants et une forte croissance démographique (+ 6,3 % entre 2013 et 2018) le territoire de Plaine Commune présente un potentiel important de développement de son commerce.



Cependant, malgré ce dynamisme démographique, le territoire présente aussi un potentiel de dépenses limité par ménage. Le revenu médian disponible par unité de consommation s'élève à 15 710 €, à titre de comparaison celui de la Seine- Saint-Denis s'élève à 18 070 € et celui d'Ile-de-France à 24 490 €. De plus, le taux de chômage élevé (23 %) aggrave ce constat.

Concernant la consommation des salariés sur leur lieu de travail, elle est généralement orientée vers la restauration et les services.



Carte de l'environnement concurrentiel (*Réalisation : Plaine Commune 2023)*

Le territoire s'inscrit dans un contexte concurrentiel fort. En effet, on trouve 4 pôles commerciaux régionaux (Qwartz, Westfield Rosny 2, O'Parinor et My Place) et 3 pôles commerciaux d'agglomérations (Le Millénaire, So Ouest et La Grande Porte) en périphérie directe se situant à 20 minutes maximum. Seul le pôle commercial d'agglomération du Millénaire se trouve sur le territoire.

Plaine Commune se situe dans un environnement commercial très dense, marqué par une offre en hypermarchés alimentaires principalement dominé par l'enseigne Carrefour. De nombreuses ouvertures ont eu lieu au cours des 10 dernières années comme Le Millénaire et So Ouest en 2012, Qwartz en 2014, Vill'UP en 2016 ou encore le Parks en 2017. Certains agrandissements comme pour le Westfield Rosny 2 et Qwartz, s'ajoutent à l'offre déjà saturée, voir en grande difficulté pour certains comme Le Millénaire.

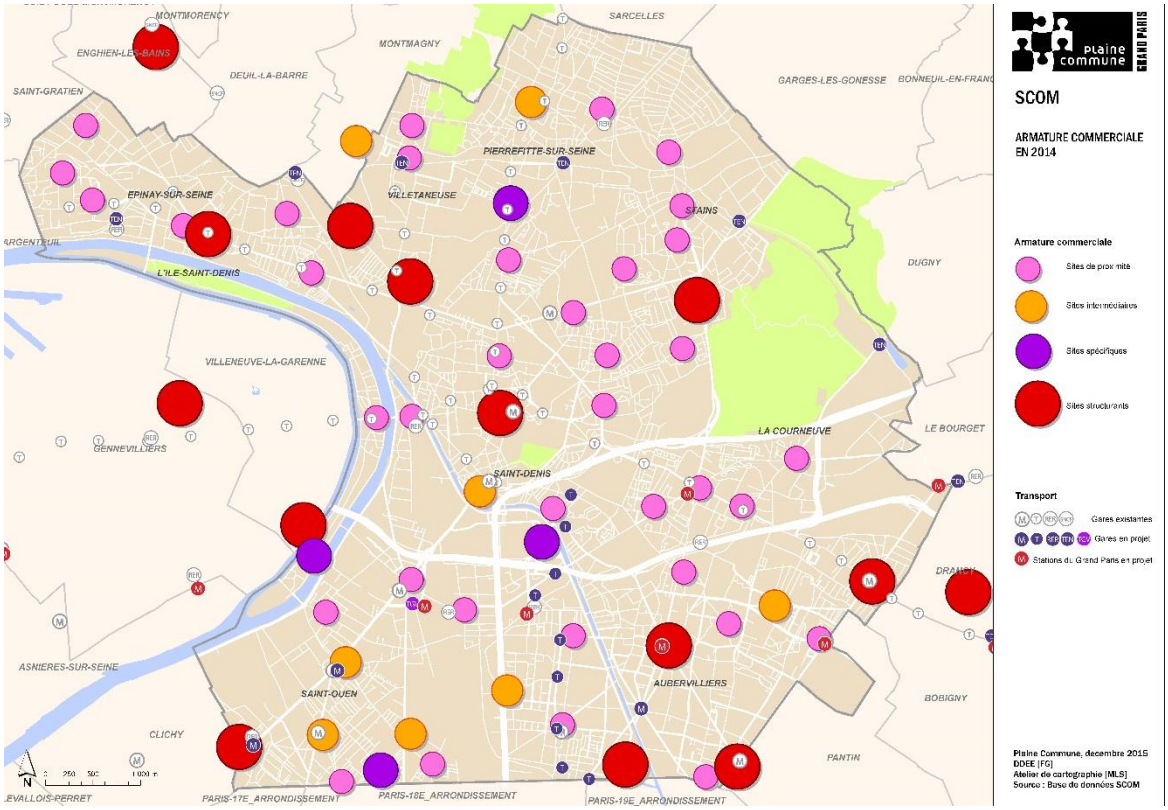
2.2 Une armature commerciale structurée mais à conforter et rééquilibrer, et un déclin du commerce de proximité dans les centres-villes

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.

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, le stade Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine, le Stade de France, le secteur Félix Faure à Aubervilliers.

- 7 pôles intermédiaires
- 37 pôles de proximité.



Etat des lieux de l'armature commerciale actuelle (ource : Schéma de cohérence commerciale, Plaine Commune, 2015)

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[108] (rénovation des surfaces, développement des services marchands et non marchands) est un élément essentiel de la qualité de vie métropolitaine au quotidien.

2.2.1 Un déficit de qualité et non de quantité

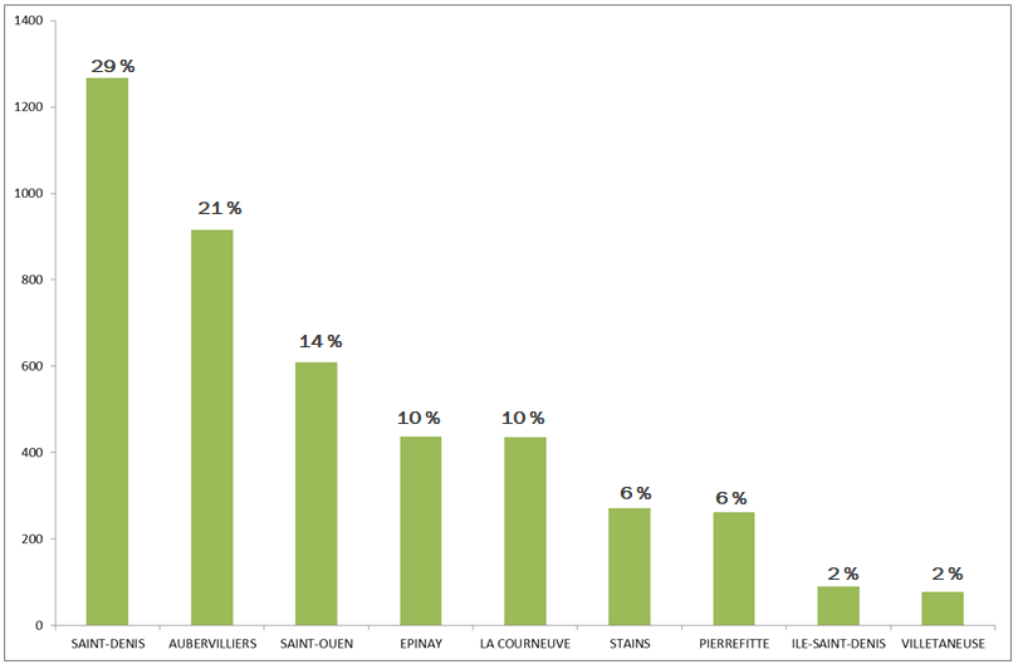
	Hôtels Cafés Restaurants	Equipement de la personne	Alimentaire	Agences	Automobiles Deux roues	Equipement de la maison	Culture Loisirs
Plaine Commune	28 %	25 %	19 %	12 %	8 %	5 %	3 %
Ile-de-France	25 %	26 %	14 %	13 %	5 %	9 %	8 %

Typologie commerciale de Plaine Commune (*Sources : INSEE, CCI Paris Ile-de-France-Entreprises)*

En 2021, on recensait 4 367 commerces et services actifs sur Plaine Commune, soit 9,9 établissements pour 1000 habitants (12,8 pour l'Ile-de-France). La structure commerciale du territoire est similaire à celle de l'Ile-de-France, cependant 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 25 % en Ile-de-France et 20 % en moyenne en France. A l'inverse, le territoire accueil peu de commerces dans l'équipement de la maison et la culture et les loisirs. Ce déséquilibre, 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. L'offre renforcée en équipement de la personne se trouve néanmoins confrontée à un taux d'évasion élevé pour ce type d'achat.

Les villes du sud de Plaine Commune sont particulièrement denses en commerces (Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers), elles concentrent à elles seules 64 % de l'offre commerciale. 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.

[108] Les pôles de proximité se caractérisent par une taille limitée, généralement inférieure à 1 000 m², et ne dépassant pas 2 500 m², répondant à des besoins courants.



Répartition de l'offre en commerces et services actifs à Plaine Commune (Sources : INSEE, CCI Paris Ile-de-France-Entreprises)

Stagnant, à 20,2 % le taux de vacance des locaux commerciaux reste élevé (13.6 % pour l'Ile-de-France et 18,3 % en Seine-Saint-Denis), et le niveau qualitatif est souvent médiocre ou mauvais. En 2017, on comptait 1 127 cellules vides contre 1 108 en 2021. 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.

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.

ON EN PARLE

Le manque de services et commerces diversifies

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 sont des sujets qui préoccupent les habitants de Plaine Commune. *« 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 habitant indique que *« la diversité des commerces est absente »,* à Aubervilliers un autre constate *« on voit les mêmes commerces partout ! ».*

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 SCOM 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 SCOM 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.

Le développement de l'offre commerciale de Plaine Commune 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.

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.

3 SYNTHESE 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.

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.
- 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.
- Maintenir l'armature commerciale existante et renforcer la qualité des commerces.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 6

MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS



plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine Commune Grand Paris

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 métropolitains et nationaux

Longtemps dédié à l'activité industrielle, le territoire de Plaine 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 XIX^{ème} 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 Plaine 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 Plaine Commune (A1 nord-sud, 5 accès et sorties en cumulant les deux sens, et A86 est–ouest, 8 accès et sorties en cumulant les deux sens). 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).

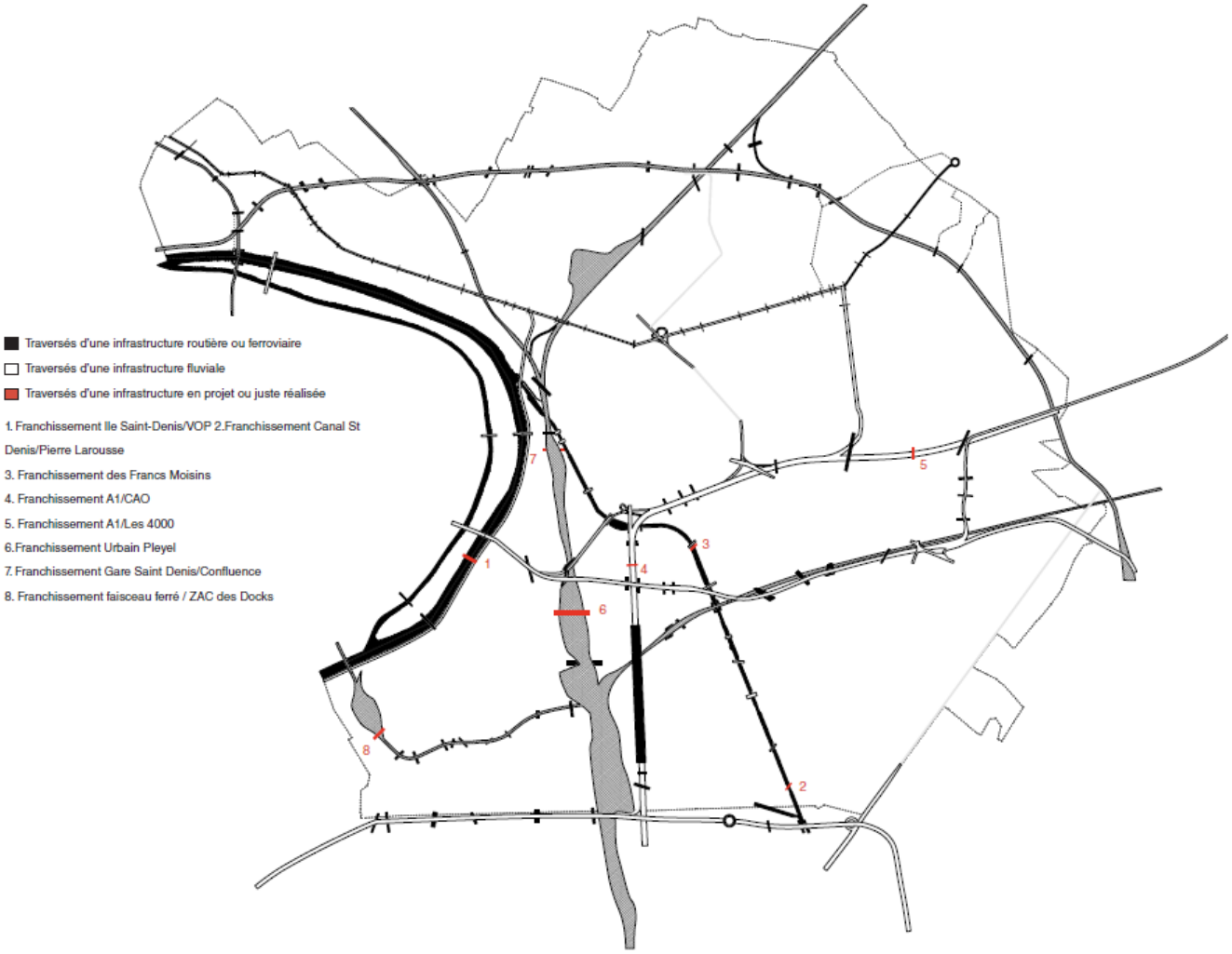
La politique volontariste de l'Etat et des collectivités, initiée dans les années 1990, a puissamment renforcé l'accessibilité par les transports en commun ferrés : trois des cinq lignes RER d'Île-de-France (B, C et D), la ligne H du réseau Transilien SNCF, le tram-train T11 Express, quatre lignes de métro (les lignes 7, 13 12 et la 14) 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.

ON EN PARLE

« 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 Plaine Commune 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.



ON EN PARLE

Les habitants 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 de Stains). A Aubervilliers, les habitants ont insisté notamment sur le quartier des Quatre Chemins avec la N2 venant couper le quartier : *« c'est une ségrégation spatiale violente* » (un habitant d'Aubervilliers).

Il existe à ce jour seulement 10 franchissements du faisceau ferré Nord[109] depuis le réseau local, sur un linéaire de près de 9 kilomètres[110] ; et seulement 3 franchissements sur les 4 kilomètres les plus proches de Paris. Par ailleurs, le franchissement urbain Pleyel, nouvellement construit, permet de relier la Plaine-Saint-Denis aux quartiers Pleyel et Landy-France au niveau de la gare RER Stade de France – Saint Denis.

Seuls trois ponts permettent de franchir la Seine à pied, séparés par des distances importantes : 3,4 km entre le pont d'Epinay 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. Une nouvelle passerelle est construite au niveau du futur village olympique qui permet de relier le quartier Pleyel à L'Ile-Saint-Denis

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.

[109] Le faisceau ferré Nord accueille les grandes lignes et les lignes régionales depuis et vers Paris-Gare du Nord.

[110] 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, avenue Maurice Utrillo, bd Pasteur et passage souterrain de la gare de Pierrefitte-Stains.

Le PDUIF et les travaux préparatoires de MOBIDIF, 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 Plaine Commune et les territoires voisins à l'instar de la Seine. Parmi ces coupures, certaines ont été définies comme devant être résorbées en priorité :

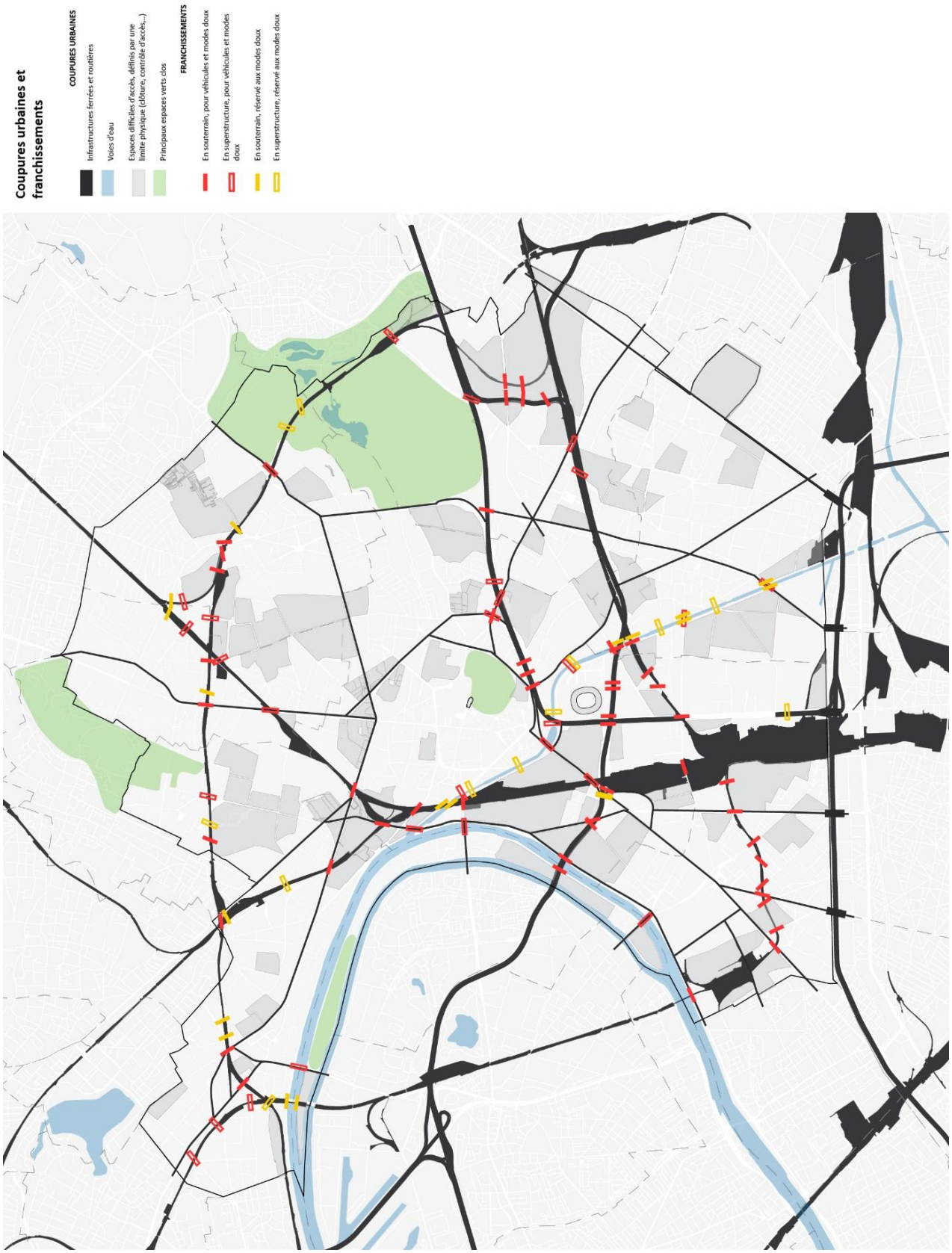
Coupures prioritaires à résorber	Autres coupures à résorber
Porte de Clignancourt	Pont de Saint-Ouen-sur-Seine
Porte de la Chapelle	Saint-Denis Confluence
Porte de la Villette	Pont d'Epinay
Carrefour Pleyel	Franchissement du réseau ferré St Denis / St Ouen

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-sur-Seine 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 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. Des projets de franchissements de la Seine sont aussi en cours de réflexion avec une passerelle reliant l'île des Vannes à la ZAC des Docks et une passerelle reliant L'Ile-Saint-Denis à Epinay-sur-Seine.

Enfin, on voit par ailleurs que certaines villes de Plaine Commune 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).

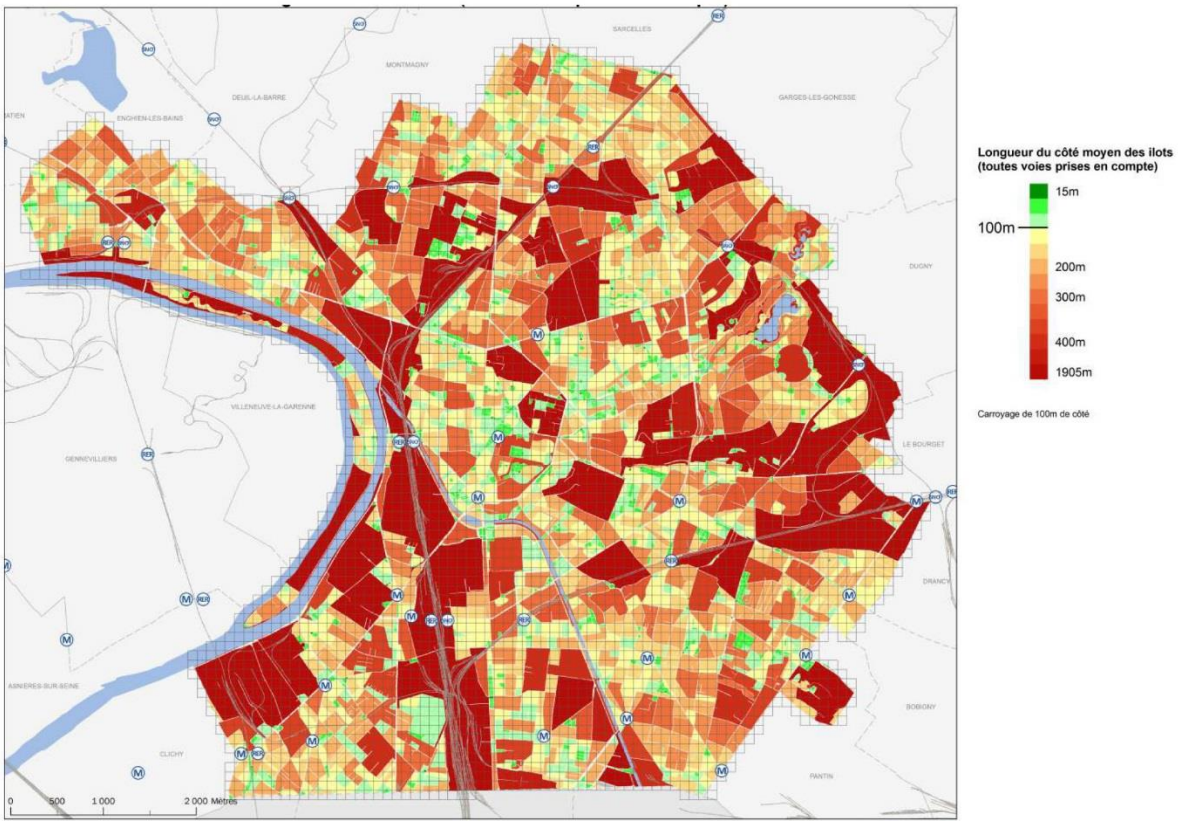


Cartographie : Une Fabrique de la Ville, 2018

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 également caractérisé par un maillage d'espaces publics insuffisant à l'échelle locale.

Les déplacements locaux sont pénalisés par l'interdistance importante entre les voies. Le territoire est marqué par de grandes emprises qui poussent les habitants à devoir faire des détours lors de leurs déplacements. A Plaine Commune, les grandes emprises foncières contraignent les déplacements. La distance moyenne entre les voies accessibles aux piétons est comprise entre 10 et 125 mètres alors que les recommandations sont d'un maillage allant de 50 à 100 mètres. 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

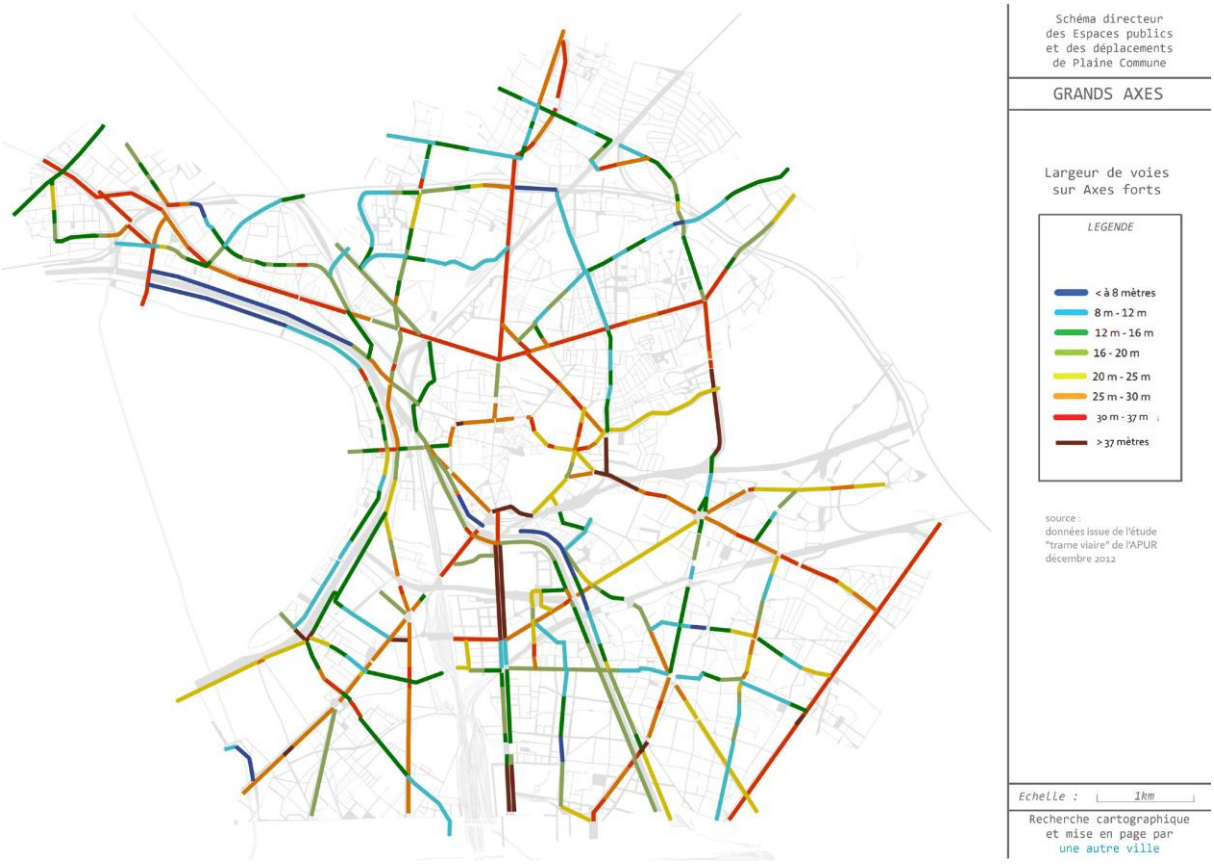
1.4 Des axes structurants faiblement dimensionnés

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 différents usages. 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 transport en commun de surface et quant à la circulation routière à l'échelle de l'agglomération de Plaine Commune ou de la métropole ;
- et à 16,40 m pour les axes présentant des enjeux fort, soit sur l'insertion de dispositif en faveur des transports en commun de surface mais moindres quant à l'accueil de trafic véhicules personnels, soit, à l'inverse, pour les axes à fort enjeu VP et sans enjeu fort quant aux transports en commun.



Largeurs de voies sur les axes forts

Source : Plaine Commune, Schéma directeur des espaces publics et des déplacements, 2015

1.5 Des impacts urbains, environnementaux et sanitaires

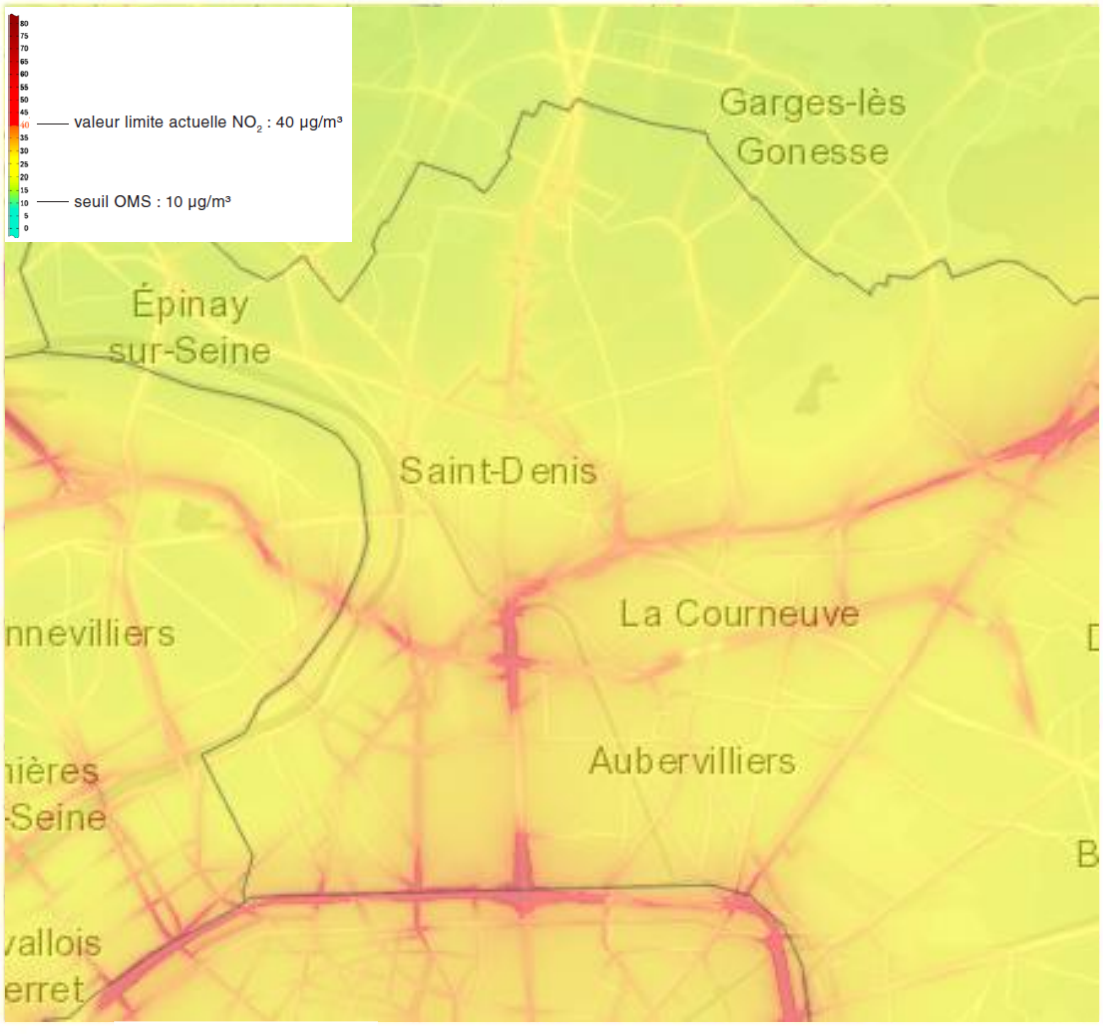
Du fait de la présence des nombreuses infrastructures évoquées ci-avant, le territoire de Plaine Commune est soumis à des flux considérables qui transitent par les réseaux de transports métropolitains et nationaux (autoroutes, aéroports, fer).

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.

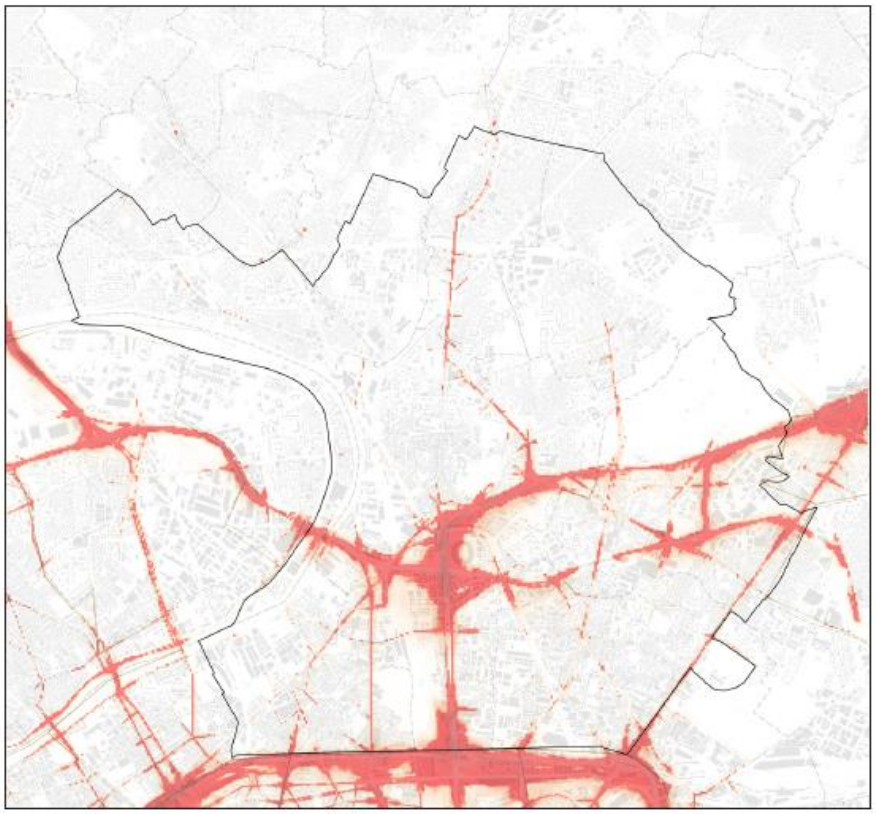
La présence de ces infrastructures a également des impacts importants en termes de qualité de l'environnement et de qualité du cadre de vie des habitants de Plaine Commune.

Pollution atmosphérique

Les polluants atmosphériques se décomposent en deux grandes catégories : dioxyde d'azote (impacts respiratoires) et particules fines (impacts cardiovasculaires et respiratoires). Les réponses à apporter diffèrent selon le type de polluant (sources et impacts sanitaires différents). Il est donc important de considérer et d'analyser les deux lorsque l'on évalue les risques sanitaires sur le territoire. Chez l'enfant, la pollution atmosphérique pourrait entraver le développement des poumons, limiter la fonction pulmonaire, provoquer des infections respiratoires et aggraver l'asthme. Chez l'adulte, les cardiopathies ischémiques et les AVC sont les causes les plus courantes de décès prématuré attribuables à la pollution de l'air extérieur, et de nouvelles données montrent également que celle-ci peut aussi être à l'origine du diabète et de maladies neurodégénératives.

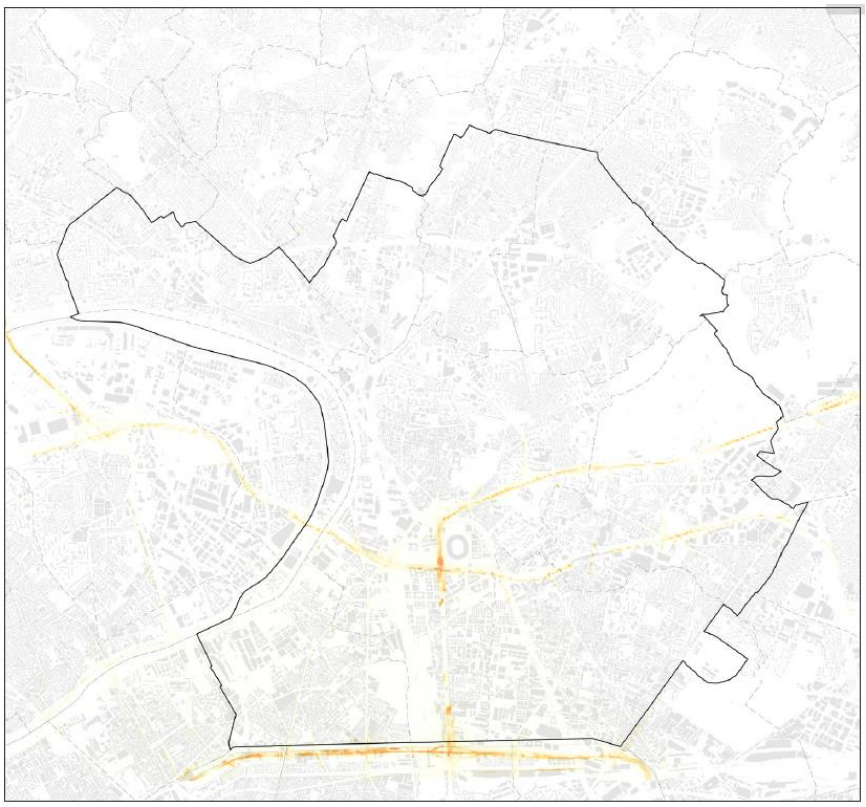


Pollution (Source : Airparif 2022)



Pollution : concentration moyenne annuelle en dioxyde d'azote NO_2 (source : Airparif, 2019)

dépassement de la valeur limite réglementaire (40µg/m³)



Pollution : concentration moyenne annuelle en particules fines $PM_{2,5}$ (source : Airparif, 2019)

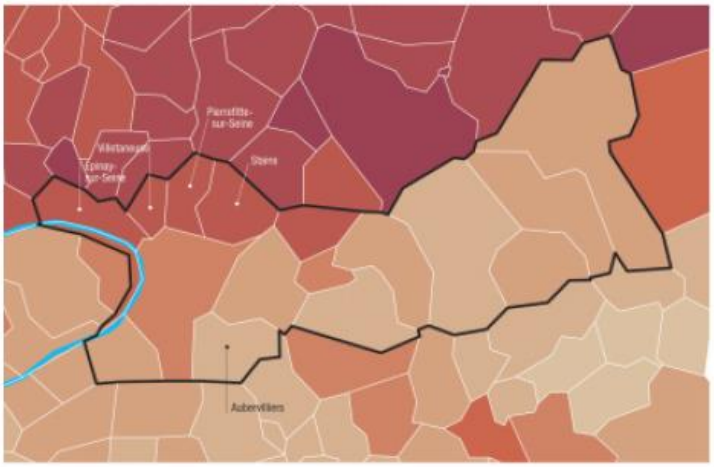
dépassement de la valeur limite réglementaire (25µg/m³)

valeur cible (20µg/m³)

Bruit

Au même titre que la pollution atmosphérique, le bruit a de nombreux impacts sur la santé humaine. Selon l'OMS, une exposition à long terme au bruit peut provoquer de la gêne, des perturbations du sommeil et du stress chronique. A terme, cela peut mener à des complications comme de des risques cardio-vasculaires, du surpoids ou du diabète.

À partir d'une méthodologie de l'OMS, Bruiparif a calculé un indicateur du nombre d'année en pleine santé de perdue (DALY) en lien avec la gêne et les perturbations du sommeil. Cet indicateur est élevé (15,1-18) pour les communes du nord du territoire : Épinay-sur-Seine, Villetaneuse, Pierrefitte-sur-Seine et Stains et relativement élevé (12,5-15) pour Saint-Denis.

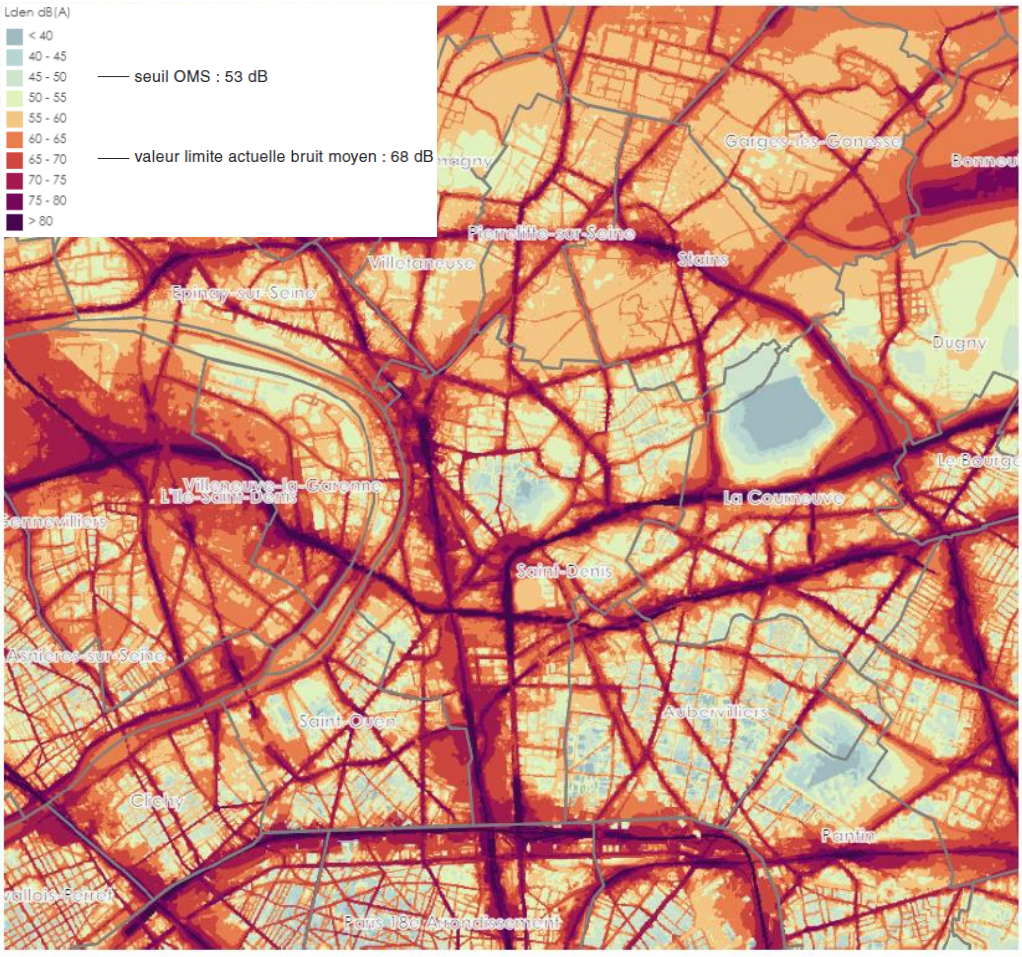


Nombre de mois de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition aux nuisances sonores

(par individu, sur une vie entière, au lieu de résidence, 2019. Source : IPR)

Nombre de mois (DALY)

30,1 - 36,0	15,1 - 18,0	6,1 - 9,0
24,1 - 30,0	12,1 - 15,0	3,1 - 6,0
18,1 - 24,0	9,1 - 12,0	1,5 - 3,0



Bruit (source : Airparif, 2019)



Bruit routier : zone de dépassement des valeurs réglementaires (source : Bruitparif, 2019)

valeur limite actuelle (68 dBA maximum)

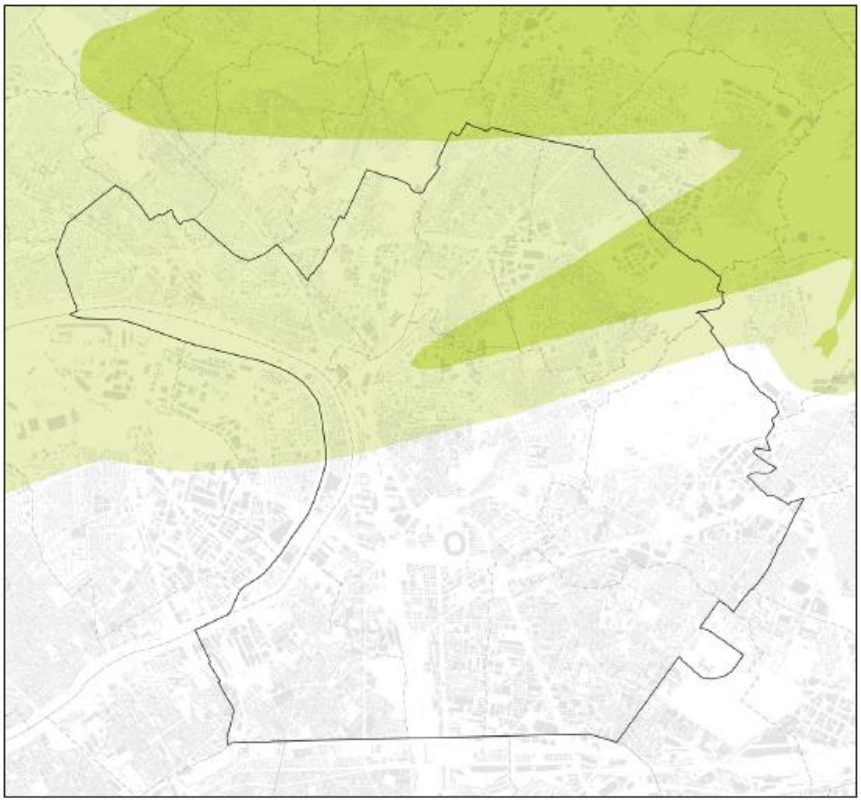
objectifs OMS (53 dBA maximum)



Bruit ferré : zone de dépassement des valeurs réglementaires (source : Bruitparif, 2019)

valeur limite actuelle (68 dBA pour les voies conventionnelles, 73 pour les lignes à grande vitesse)

objectifs OMS (54 dBA maximum)



Bruit aérien : zone de dépassement des valeurs réglementaires (source : Bruitparif, 2019)

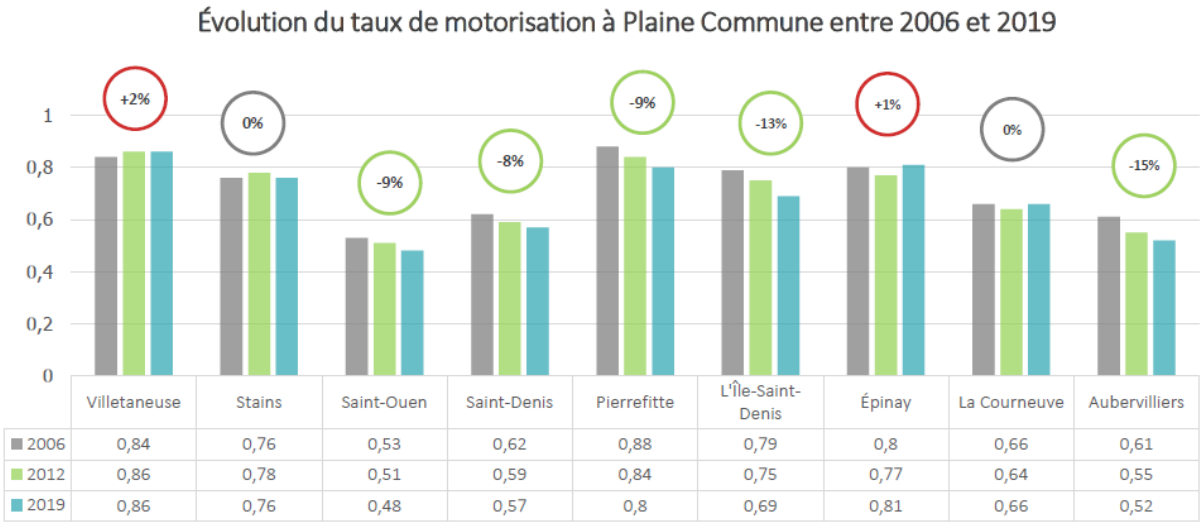
valeur limite actuelle (55 dBA maximum)

objectifs OMS (45 dBA maximum)

2 LA MOBILITE DES PERSONNES



2.1 Mode de déplacement : une forte utilisation de la marche et des transports collectifs



	Villetaneuse	Stains	Saint-Ouen	Saint-Denis	Pierrefitte	L'Île-Saint-Denis	Épinay	La Courneuve	Aubervilliers
2006	0,84	0,76	0,53	0,62	0,88	0,79	0,8	0,66	0,61
2012	0,86	0,78	0,51	0,59	0,84	0,75	0,77	0,64	0,55
2019	0,86	0,76	0,48	0,57	0,8	0,69	0,81	0,66	0,52

Graphique de l'évolution du taux de motorisation entre 2006 et 2019
Source : INSEE 2019 Réalisation : Sareco - Plan Territorial de Stationnement

Le taux de motorisation moyen en 2019 s'établit à 0,58 véhicule par ménage[111] sur le territoire de Plaine Commune contre 0,72 en 2006 et 0,70 en 2012. (Le nombre de véhicule par ménage pour la ville de paris est de 0,38 et pour l'EPT voisin de Boucle Nord de Seine il est de 0,73) Il est en diminution et reste inférieur à 1 véhicule par ménage pour l'ensemble des communes. On observe une différence nord / sud avec des taux de motorisation plus faibles dans les communes limitrophes à Paris : une moyenne de 0,52 véhicule par ménage au sud et jusqu'à 0,86 véhicule par ménage au nord. A l'échelle du territoire, la tendance est globalement à la baisse avec par exemple une évolution du taux de motorisation par ménage de -15% pour Aubervilliers et -13% pour L'Île-Saint-Denis. Seule Villetaneuse, Stains, Epinay-sur-Seine et la Courneuve ont un taux qui stagne ou augmente faiblement.

	Ile-de-France	Seine-Saint-Denis	Paris	Boucle Nord de Seine	PLAINE COMMUNE
Part des ménages non motorisés	34,4 %	38,6 %	66,5 %	39,8 %	**50,5 %**

Indicateurs de mobilité
Source : APUR portail des mobilités Données : INSEE 2019

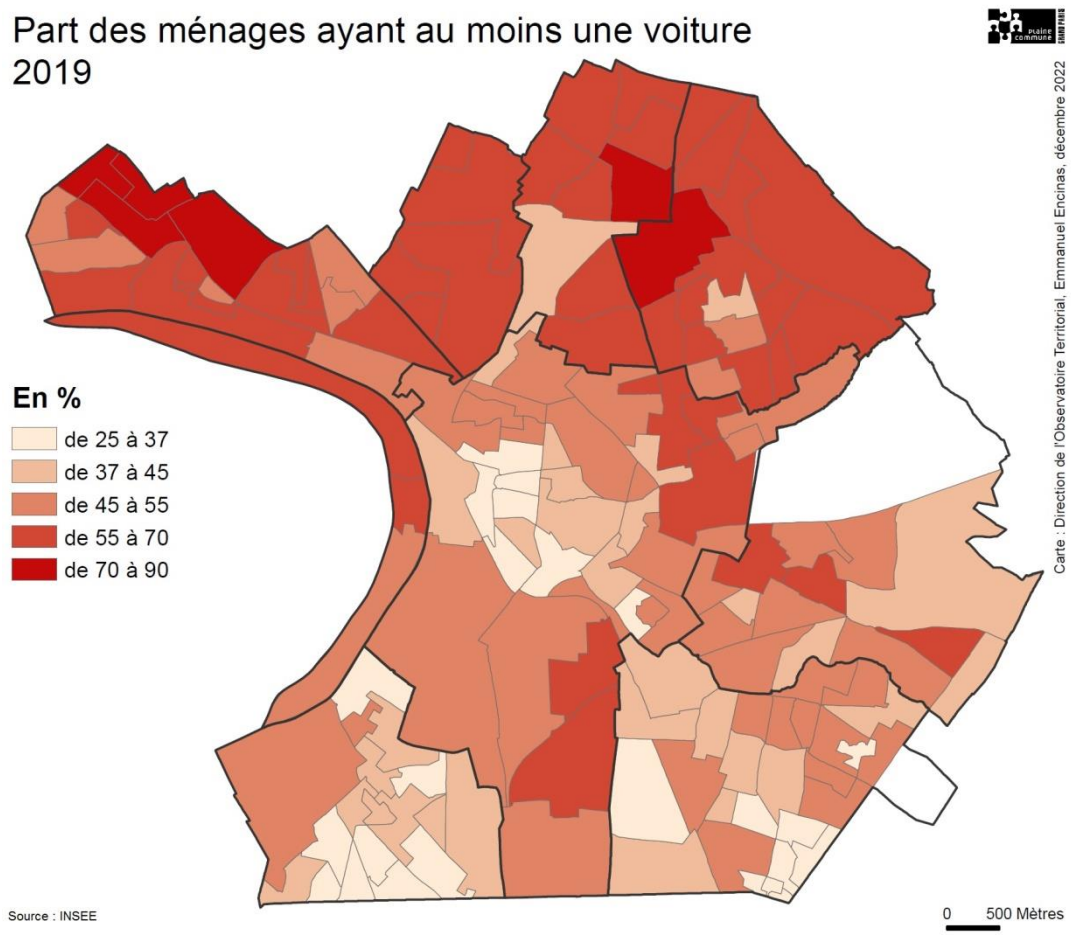
Une part très importante de ménages est peu ou pas motorisée. 50,5 % des ménages de Plaine Commune n'ont pas de voiture, pour comparaison le taux est de 38,6 % pour le département et 31,5 % pour Métropole du Grand Paris. Seulement 8,5 % des ménages ont plus de deux voitures. Cette faible motorisation est à mettre en lien avec 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.

Dans une certaine mesure, la mobilité des habitants du Nord de Plaine Commune 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-sur-Seine, Epinay-sur-Seine Villetaneuse. Ce taux reste toutefois modeste en comparaison de la moyenne régionale. Par ailleurs, on observe une baisse du taux de motorisation ces 10 dernières années pour les communes du sud de Plaine Commune (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis). Le taux de motorisation des communes du nord stagne voire augmente pour Stains et Villetaneuse (57,3 % en 2013 à 64,2 % en 2019). Seule Pierrefitte-sur-Seine connait une forte baisse (de 67% en 2013 à 58,9 en 2019).

	2013	2019
Aubervilliers	45,7 %	42,5 %
Epinay-sur-Seine	61,5 %	62,8 %
La Courneuve	50,7 %	51,5 %
L'Ile-Saint-Denis	55,8 %	56,5 %
Pierrefitte-sur-Seine	61,1 %	58,9 %
Saint-Ouen-sur-Seine	42,0 %	40,5 %
Saint-Denis	47,0 %	45,6 %
Stains	59,8 %	59,5 %
Villetaneuse	57,3 %	64,2 %
Plaine Commune	**50,5 %**	**49,5 %**
Moyenne communes « Nord » (Epinay, L'Ile-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse)	*59,1 %*	*60,4 %*
Moyenne communes « Sud » (Aubervilliers, Saint-Denis, La Courneuve, St-Ouen)	*46,4 %*	*45 %*
Moyenne Département 93	*62,6 %*	*61,4 %*

Taux de motorisation moyen des ménages par commune
Sources : INSEE RP2013, RP2019

[111] Données INSEE 2019



La bonne desserte en transports en commun permet une utilisation importante des transports collectifs, c'est notamment très visible lorsque l'on observe la répartition des modes de déplacements domicile-travail où les transports collectifs occupe 60 % des déplacements. Entre 2013 et 2019, l'usage des deux-roues motorisés et du vélo a augmenté d'un point tandis que celui de la voiture a diminué d'un point.

	2013	2019
Marche	**7,6 %**	**6,8 %**
Deux-roues motorisés	**3 %**[112]	**1,9 %**
Vélo		**2,1 %**
Voiture	**27,7 %**	**26,7 %**
Transports collectifs	**57,5 %**	**60 %**
Pas de déplacement	**4,2 %**	**2,5 %**

Répartition des modes de déplacement domicile-travail des habitants de Plaine Commune
Source : INSEE RP2019

[112] En 2013, l'INSEE ne différenciait pas les vélos des deux-roues motorisés

Les habitants de Plaine Commune marchent et utilisent beaucoup les transports collectifs. Ces deux modes de déplacement représentent 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 %).

	Habitants de Plaine Commune	**Ensemble des déplacements sur le territoire (hors transit)**
Marche	**45,5 %**	**36,3 %**
Deux-roues (Motorisées et vélos)	2,5 %	2,9 %
Voiture	23,5 %	31,8 %
Transports collectifs	28,5 %	29,0 %

Répartition des modes de déplacements
Source : Diagnostic du PLM (2021), Données EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

2.2 Des motifs de déplacement variés, souvent de proximité

Définitions :

L'Enquête Globale Transport (EGT) :

Cette enquête menée tous les 10 ans par Île-de-France Mobilités a pour objectif de réaliser un diagnostic de la mobilité des Franciliens. La dernière EGT a été fortement impactée par la crise sanitaire du COVID-19. En conséquence, seules les statistiques à l'échelle de l'Ile-de-France sont disponibles, ceux à une échelle plus fine n'ont pas encore été publiés. Dans la partie suivante de nombreux chiffres feront donc référence à la dernière campagne de l'Enquête globale transport, l'EGT 2010.

Avec 3,3 déplacements par jour en moyenne, **les habitants de Plaine Commune sont moins mobiles que l'ensemble des habitants de la région ou du département** (respectivement 3,9 et 3,5 déplacements par jour), et moins 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 et à 26,7 % la voiture pour aller au travail.

Pour les autres motifs de déplacement, la part de la marche est nettement supérieure, en particulier pour les études (75 %), l'accompagnement d'un proche (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 d'un proche. 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	8 %

Source : Diagnostic du PLM (2021), Données EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

A l'échelle de l'Ile-de-France, on observe une hausse de + 9% des déplacements à pied entre les EGT 2010 et 2020. Cette hausse est concentrée à Paris et en petite couronne.

En complément de cette situation, on observe un infléchissement du nombre de déplacements réalisés en véhicule personnel à Paris et en petite couronne : - 0,7 million de déplacements en voiture entre les EGT 2010 et 2020.

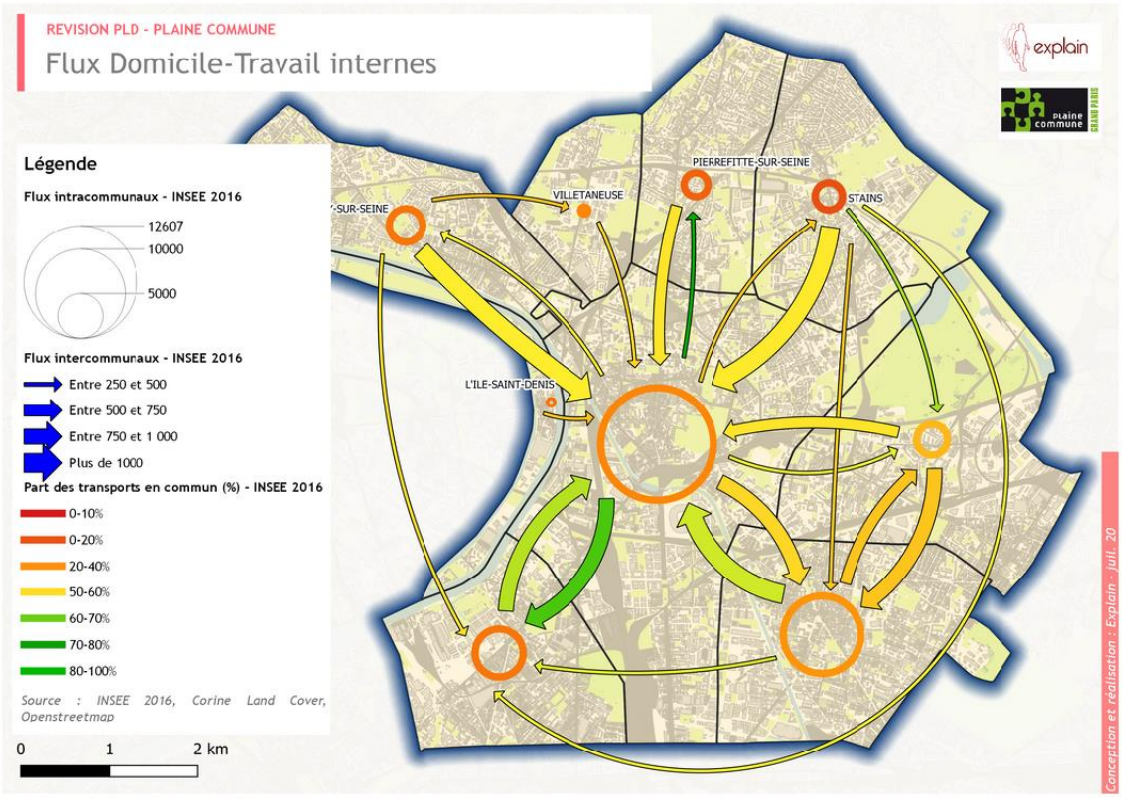
On note une hausse des déplacements réalisés en transport en commun, (+1,7 % entre 2010 et 2020) qui doit être comprise au regard du développement du réseau entre 2010 et 2020, notamment en petite couronne (tramways), et démontrerait leur succès. (+ 26,1 % de hausse de la fréquentation pour les bus et tramways)

On observe aussi une augmentation des déplacements internes à la petite couronne, et une stabilisation des déplacements ayant pour origine ou destination Paris et la grande couronne. Cette augmentation s'explique par une hausse de la population et des emplois en petite couronne ; et par une amélioration de la qualité des services offerts.

2.3 Des flux croisés de déplacement domicile-travail et domicile-étude

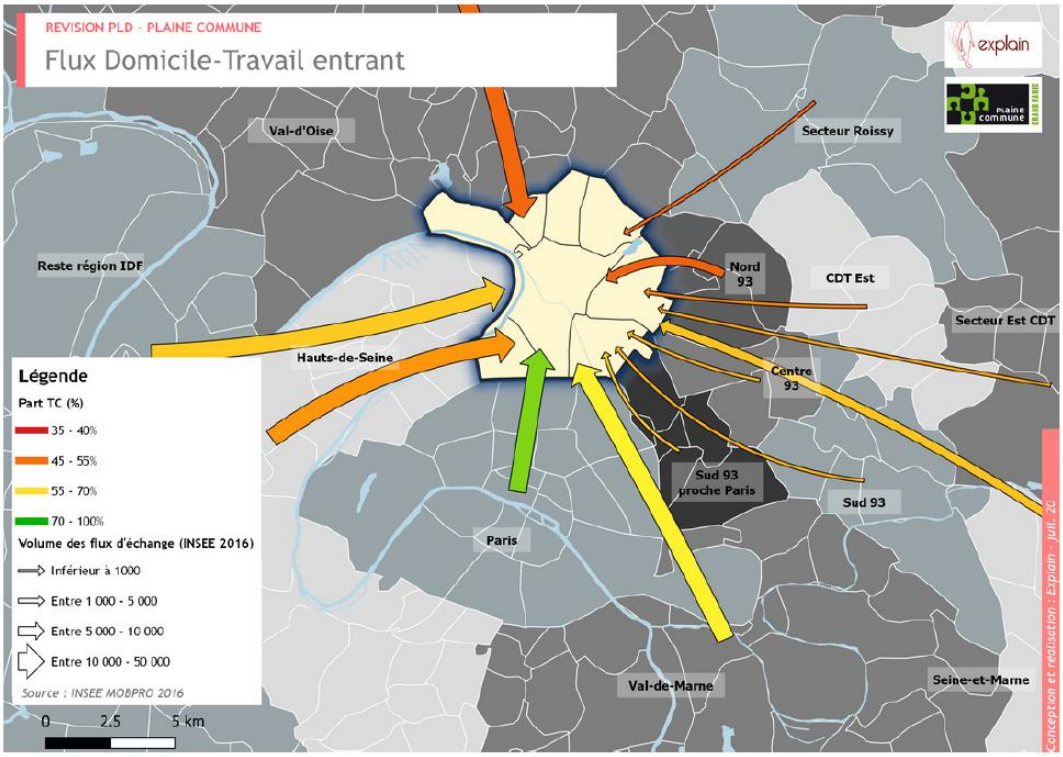
Les déplacements domicile-travail

57 500 habitants se déplacent quotidiennement au sein de Plaine Commune, sans quitter le territoire, pour les déplacements domicile-travail, dont 71 % au sein d'une même commune, donc sur de courtes distances. Cela illustre le potentiel de développement des modes actifs pour ces trajets. La voiture est utilisée dans un cas sur quatre, de même que la marche à pied. Les flux d'une commune à une autre sont polarisés par Saint-Denis et ses deux pôles d'emploi : la Plaine et Pleyel. Au sud, les échanges de navetteurs entre Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine ou Saint-Denis et Aubervilliers sont relativement équilibrés. Au nord et à l'est en revanche, la plupart des flux convergent vers Saint-Denis



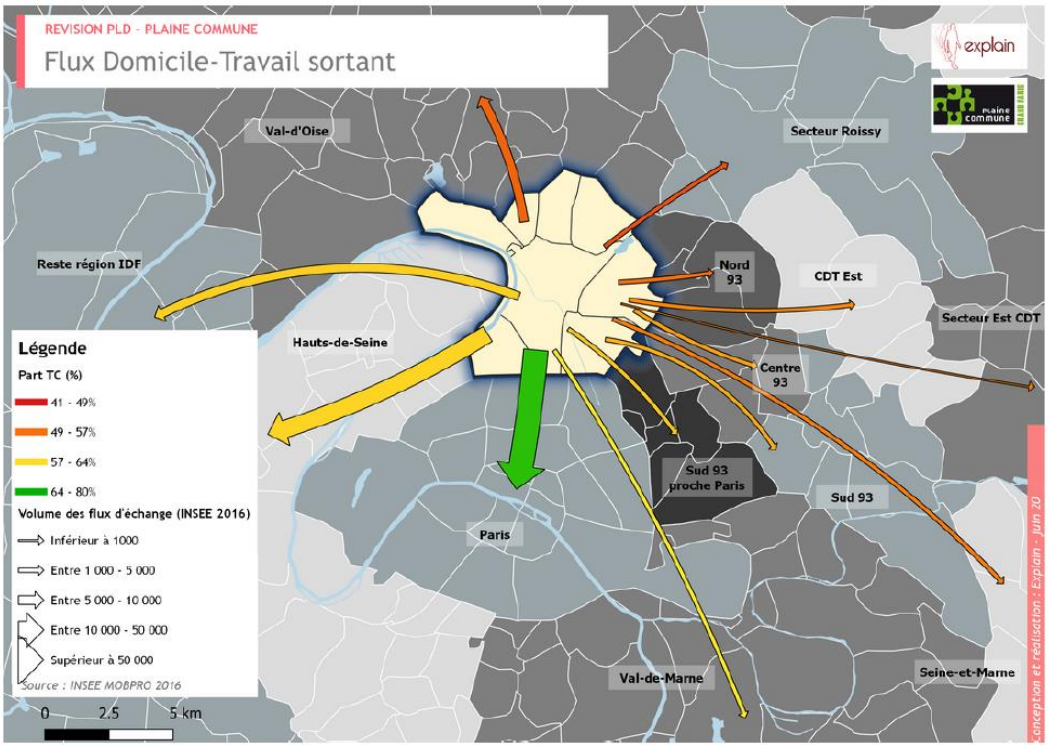
Source : Diagnostic du PLM (2021)

Le territoire de Plaine Commune est un territoire récepteur, quand il émet un déplacement il en reçoit 1,3. 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. 141 200 navetteurs viennent travailler quotidiennement sur le territoire de Plaine Commune, majoritairement depuis Paris et le Val-d'Oise. C'est principalement Paris qui est à l'origine des déplacements vers Plaine Commune (28 700 déplacements soit 20%), le Val-d'Oise représente 18 % des déplacements vers Plaine Commune. Enfin, les Hauts-de-Seine totalisent 12 % des déplacements vers Plaine Commune. Les déplacements depuis le sud, en particulier Paris, mobilisent les transports en commun, tandis que les déplacements depuis le nord se font plutôt en voiture (53 % de ces déplacements en transports en commun et 41 % en voiture particulière)



Source : Diagnostic du PLM (2021)

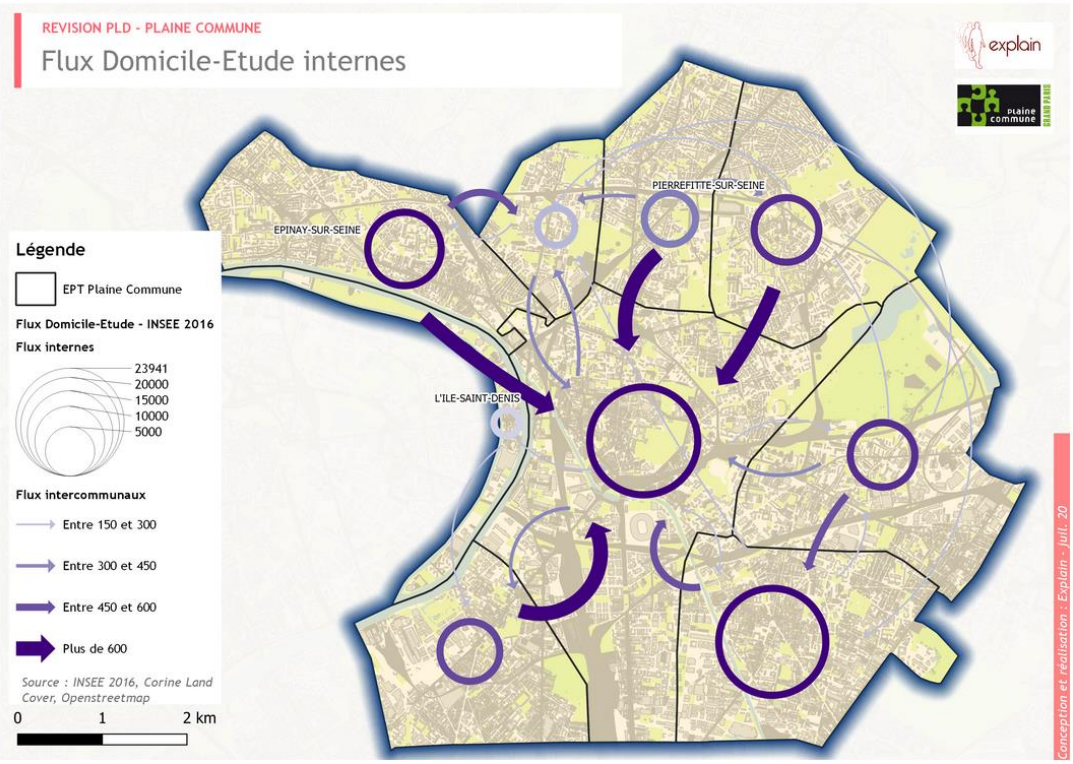
A l'inverse, 106 700 résidents de Plaine Commune quittent quotidiennement le territoire de Plaine Commune pour aller travailler. L'analyse des échanges domicile-travail montre que près de 6,4 actifs occupés sur 10 résidant sur le territoire travaillent à l'extérieur de Plaine Commune Ces déplacements se font à 49 % vers Paris, 16% vers les Hauts-de-Seine et 11 % vers le Val-d'Oise. Les navetteurs vers Paris utilisent pour la plupart les transports en commun, tandis que ceux qui se rendent dans le Val d'Oise ou les Hauts-de-Seine prennent surtout la voiture (68 % de ces déplacements sont réalisés en transports en communs et 27 % en voiture particulière)



Source : Diagnostic du PLM (2021)

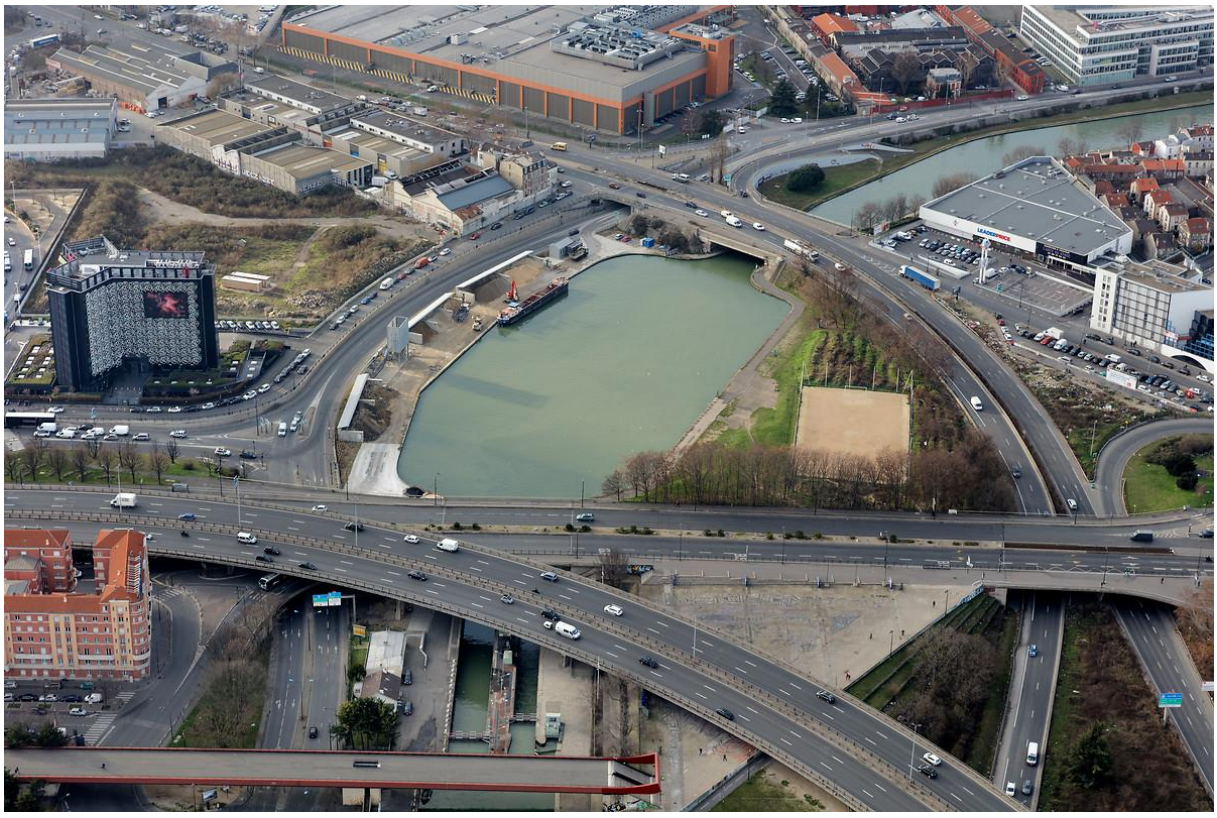
Les déplacements domicile-étude

Le territoire de Plaine Commune décompte 53 800 étudiants (en 2020) et de nombreux établissement du supérieur (Paris 8, Paris 13, Campus Condorcet, 2 écoles d'ingénieurs …). En 2010, les déplacements domicile-études / école représentent 17% des trajets effectués à Plaine Commune en jour de semaine (EGT 2010). Chaque jour, on compte 97 000 déplacements liés aux études, principalement vers Saint-Denis et Aubervilliers. En 2016, le territoire accueille quotidiennement 33 200 étudiants, tandis que 27 300 autres le quittent pour étudier, dont 53% se rendent à Paris. La plupart de ces déplacements se font en transports en commun. Une grande partie des flux domicile-études se fait entre des communes du territoire (61%) car la majorité des élèves sont inscrits dans un établissement de leur commune de résidence (88%).



Source : Diagnostic du PLM (2021)

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 tangentielles (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 :

Réseau magistral	Voies de niveau régional ou supra-régional	Autoroutes, boulevard périphérique
Réseau métropolitain	Voies structurantes pour les déplacements à l'intérieur de la métropole	Voies départementales les plus circulées (y compris par les poids lourds) et continues
Réseau d'agglomération	Voies structurantes pour les déplacements à l'intérieur de Plaine Commune	La plupart des voies départementales
Réseau local	Voies de desserte locale	Toutes les autres voies

Source : Plaine Commune, SDEP, 2015

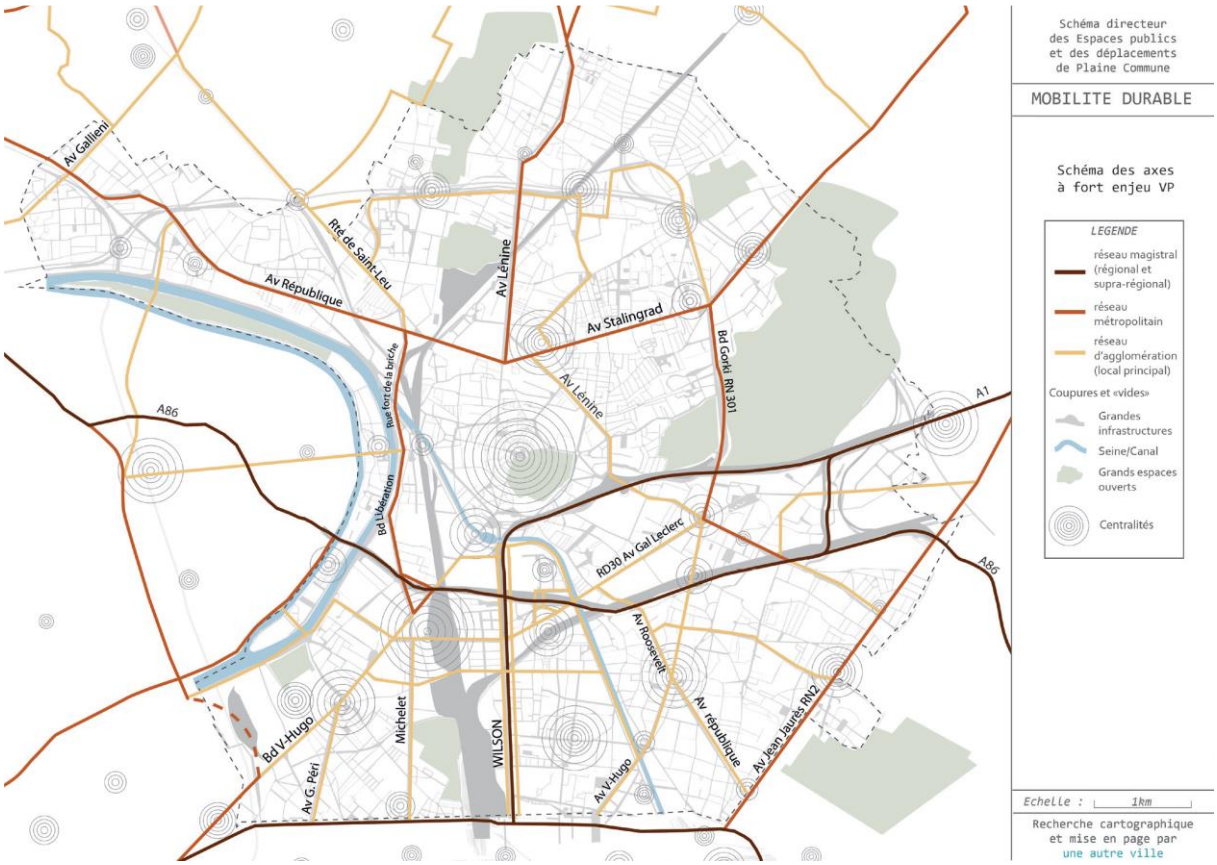


Schéma de hiérarchisation des axes à fort enjeu de circulation routière

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 métropolitain 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…).

A titre d'exemple, pour les véhicules légers (VL), durant la période de pointe du matin, 41 % du trafic enregistré sur le réseau est qualifié de trafic de transit (2012). Les flux internes au territoire représentent seulement 15 % des déplacements routiers. La quasi entièreté du trafic de transit est supporté par les axes autoroutiers à 92 %.

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.

Modèle Ile-de-France DRIEA, heure de pointe du matin, 2012 et 2030.

Trafic routier	VL	PL
Flux interne	15%	3%
Flux sortant	19%	15%
Flux entrant	24%	18%
Transit	41%	63%

Modèle Ile-de-France DRIEA, part de trafic : situation « actuelle » 2012

Trafic routier	VL	PL
Flux interne	17%	3%
Flux sortant	19%	18%
Flux entrant	26%	20%
Transit	38%	58%

Modèle Ile-de-France DRIEA, part de trafic : situation estimée 2030

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.

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.

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, les volumes de circulation sont très élevés, notamment sur les axes suivants :

- 35 000 véhicules par jour sur la RD931 nord qui relie Pierrefitte-sur-Seine à Saint-Denis
- 40 000 véhicules par jour à Saint-Denis (RD942), pour jonction entre A86 ouest et A1 (trafic interne et liaison autoroutière)
- 34 000 véhicules par jour sur la séquence La Courneuve – Stains de la RD901 (trafic interne)
- 20 000 véhicules par jour le long du canal Saint-Denis (RD24 et RD14), liaison nord/sud interne à Plaine Commune et lien A86/nord-ouest du territoire (trafic interne et transit)
- 20 000 véhicules par jour sur chacune des liaisons avec Paris (RD1, RD14, ex-RN1, et ex-RN2)



Comptage de véhicules sur rues départementales, 2018

Source : Conseil départemental, 2018

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.

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

Plus de 820 accidents sont recensés à Plaine Commune en 2018, dont 37 % à Saint-Denis. Les accidents sont en majorité localisés sur les voies territoriales (56 %) et les autoroutes (22 %). Les accidents sur voies départementales représentent 10 à 11 % des situations recensées. Les intersections concentrent 26 % des accidents enregistrés.

Commune	Répartition des accidents
Saint-Denis	37%
Aubervilliers	17%
La Courneuve	15%
Epinay-sur-Seine	10%
Saint-Ouen-sur-Seine	10%

Commune	Répartition des accidents
Stains	6%
Ile-Saint-Denis	2%
Pieerrefite-sur-Seine	2%
Villetaneuse	2%

Répartition des accidents par commune
Source : ministère de l'intérieur 2018 Réalisation : Explain

- 701 accidents impliquant des véhicules légers et utilitaires sont recensés en 2018, soit 85 % des accidents sur le territoire. On observe une concentration de ces accidents au niveau des autoroutes et au sud du territoire (densité de population et niveau de trafic routier plus élevés).
- 44 accidents impliquant des poids-lourds ou engins spéciaux, sont recensés en 2018, soit 5 % des accidents à Plaine Commune. Ces accidents sont localisés principalement sur autoroutes.
- 311 accidents impliquant des deux-roues motorisés, ont été enregistrés en 2018, soit 38 % des accidents à Plaine Commune. Ils se concentrent majoritairement sur les axes à fort trafic, souvent saturés et où se créent des remontés de files à risque : autoroutes, ex nationales (Av du Président Wilson, N307, N328), départementales (D14, D410, D111), centres d'Aubervilliers et de Saint-Ouen-sur-Seine.

- 208 accidents impliquant des piétons ont été enregistrés en 2018, soit 25% de l'ensemble des accidents à Plaine Commune. Ils se concentrent dans les centres urbains, et notamment à Saint-Denis, Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine.
- 25 accidents impliquant des vélos, ont été enregistrés en 2018, soit 3 % de l'ensemble des accidents à Plaine Commune. Ces accidents sont localisés sur l'avenue du Président Wilson (N1) à Saint-Denis, et sur l'avenue du Capitaine Glaner à Saint-Ouen-sur-Seine. Ils ont lieu majoritairement sur chaussée, hors aménagement cyclable.

Si le nombre d'accidents corporels a diminué de 3% entre 2014 et 2018, une hausse a toutefois été constatée entre 2015 et 2017.

La plus forte baisse concerne le vélo, malgré une hausse des circulations. A l'inverse, les poids lourds ont davantage été impliqués dans des accidents au cours de cette même période. La baisse du nombre d'accidents impliquant des véhicules personnels et des deux-roues motorisés est corrélée avec la diminution du trafic routier observée.

Les chiffres analysés sont plus satisfaisants à Plaine Commune que dans le reste du département : hausse de +12% des accidents entre 2015 et 2019 en Seine-Saint-Denis.

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 règlementation encore peu respectée

L'offre de stationnement sur voirie sur le territoire de Plaine Commune est composée à ce jour de **46000 places environ réparties sur un peu plus de 1 600 voies, hors stationnement privé.**

	Places de stationnements non réglementée	Places de stationnements réglementées	Total général
AUBERVILLIERS	4 741	2 249	6 990
EPINAY-SUR-SEINE	4 830	505	5 335
L'ILE-SAINT-DENIS	232	619	851
LA COURNEUVE	2 231	1 403	3 634
PIERREFITTE-SUR-SEINE	2 507	2 210	4 717
SAINT-DENIS	5 912	6 446	12 358
SAINT-OUEN-SUR-SEINE	300	3 958	4 258
STAINS	6 681	20	6 701
VILLETANEUSE	883	486	1 369
Total général	28 317	17 896	46 213

Répartition géographique des places des stationnements sur voirie
Source : Plaine Commune/ DOT 2023

En 2023, on totalisait environ 17 900 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 (41 places pour 1 000 habitants), disparate suivant les communes et globalement inférieure à celle des communes proches de Paris.

Villes	2011	2014	2018	2023
AUBERVILLIERS	2091	2091	2091	2249
EPINAY	255	255	255	505
LA COURNEUVE	0	645	645	1403
PIERREFITTE	407	522	682	2210
SAINT-DENIS	2112	3212	5834	6 446
SAINT-OUEN-SUR-SEINE	0	3801	4231	3958
L'ILE-SAINT-DENIS	0	0	0	619
STAINS	0	0	0	20
VILLETANEUSE	0	0	472	486
PLAINE COMMUNE	4865	10526	14210	17896

Evolution du nombre de places réglementées
Source : Plaine Commune/DGST (en 2011, Saint-Ouen-sur-Seine ne faisait pas partie de Plaine Commune)

Définitions :

Taux d'occupation :

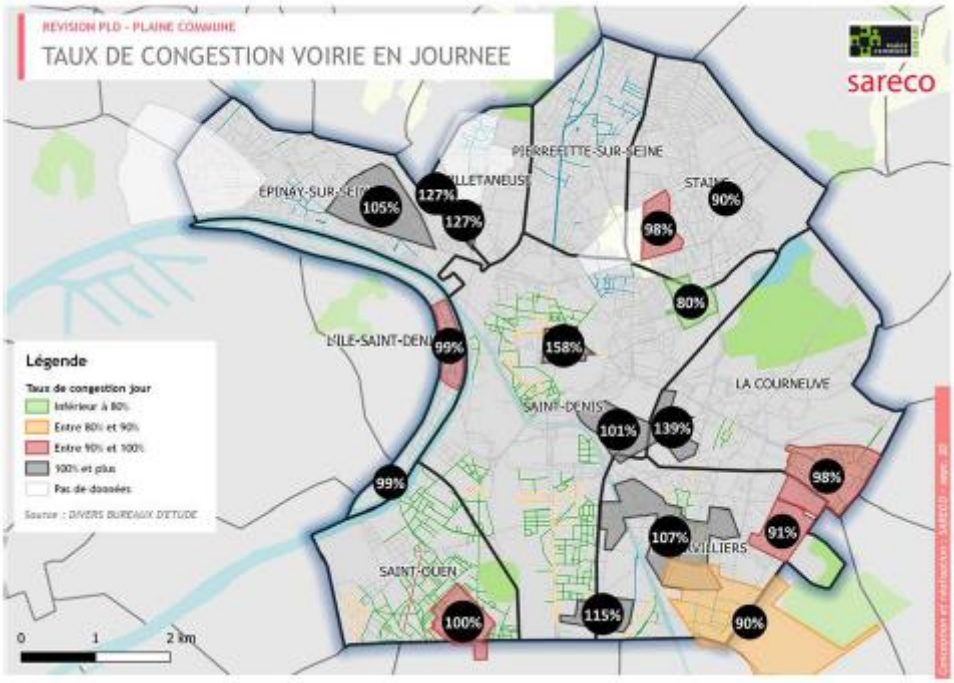
Rapport entre le nombre instantané de véhicules sur places autorisées et le nombre de places autorisées. Ce taux est compris entre 0 % et 100 %. En dessous du seuil de 80 %, on considère que les conditions de stationnement sont confortables. Au-delà de 95 %, le stationnement s'avère difficile. À 100 %, il n'y a plus de places disponibles.

Taux de congestion :

Rapport entre le nombre instantané de véhicules en stationnement (autorisé et interdit), et le nombre de places autorisées. À la différence du taux d'occupation, le taux de congestion peut dépasser les 100 % car il prend en compte les véhicules en stationnement interdit. Lorsqu'il dépasse les 100 %, cela signifie qu'il y a plus de véhicules stationnés que de places de stationnement.

Taux d'interdit :

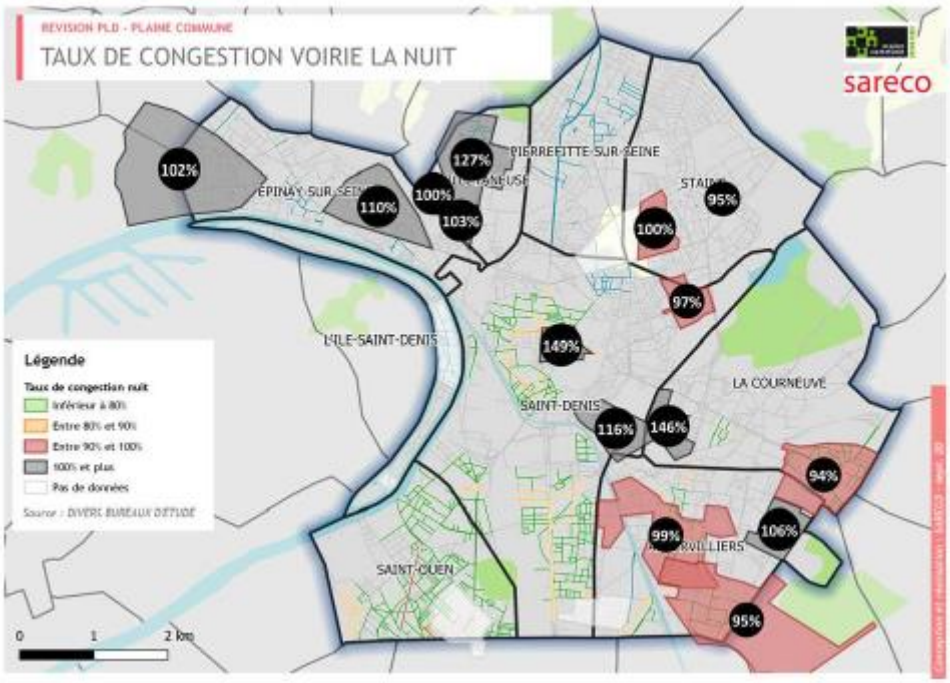
Rapport entre le nombre instantané de véhicules en stationnement interdit, et le nombre total de véhicules en stationnement (autorisé et interdit).



Source : Sareco / Diagnostic du PLM 2021

Les places sur voirie sont globalement très occupées en journée de semaine. Le taux d'occupation moyen est de 85 % et le taux de congestion moyen est de 98 %. Ces taux portent sur un peu plus de 20 500 places enquêtées (payantes et gratuites).

Le taux d'interdit recensé sur les 20 500 places de stationnement enquêtées est de 13 %. C'est un taux particulièrement élevé : de nombreux véhicules sont en situation de stationnement interdit même s'il y a des places disponibles à proximité (double file, sur une entrée charretière, à cheval sur trottoir …).



Source : Sareco / Diagnostic du PLM 2021

Le taux d'occupation moyen sur la voirie la nuit est de 87 %. Le taux de congestion moyen s'élève à 103 %. Ces taux, qui portent sur environ 9 000 places enquêtée par Plaine Commune, montrent que les places de stationnement sur voirie sont globalement très utilisées la nuit par des résidents.

Les taux d'occupation semblent plus élevés la nuit qu'en journée de semaine dans certains secteurs. La forte utilisation des places de stationnement sur voirie de nuit par les résidents peut signifier plusieurs choses :

- Une réticence des résidents à utiliser leur propre offre privée. Cela peut être dû à un prix trop élevé ou à une réticence au paiement : la voirie gratuite concurrence l'offre en stationnement privé payante pour les usagers peu enclins à vouloir payer.
- Une insécurité réelle et/ou ressentie dans certains parkings privés. Les résidents préfèrent stationner leurs véhicules plus en sécurité sur voirie, à portée de vue.
- Un déficit d'offre privée dans certains quartiers.

La congestion des places réglementées sur voirie publique (de jour comme de nuit) et le taux d'interdit important permettent de déduire que la réglementation est peu respectée sur le territoire. Ce taux d'interdit important (13%) provoque des conflits d'usage.

On note 3 types d'interdit récurrents :

- Stationnement en double-file ou sur la chaussée, particulièrement gênant pour la circulation des bus et tramway, il impacte la régularité de certaines lignes de transports en commun. Il représente également une gêne pour les modes actifs, plus particulièrement pour le vélo. Enfin, il est gênant pour la circulation routière et peu générer des zones de congestion et de danger ;
- Stationnement sur trottoir et autres espaces dédiés aux piétons. Il impacte grandement la qualité d'un espace public et représente une gêne pour les PMR.
- Stationnement en bataille sur des places longitudinales, réduit voir annihile la possibilité de cheminer pour les PMR.

La situation du stationnement sur voirie dans les quartiers pavillonnaires apparait 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 **7 640 places réparties dans une vingtaine de parcs de stationnement ouverts** au public. Ces parkings en ouvrage sont sous-utilisés. Ce constat s'observe sur :

- les neuf parkings publics en ouvrage gérés par Plaine Commune, 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.

À partir des données des recettes transmises (visiteurs et abonnés), un indicateur d'occupation théorique des parkings publics territoriaux est reconstitué. Cet indicateur théorique correspond à une moyenne à l'année et non à un taux d'occupation à un instant t. La reconstitution de l'occupation théorique révèle des disponibilités importantes dans les parkings publics.

En effet, les parkings publics présentent tous des taux d'occupation inférieurs à 66%. En nombre de places, cela représente une disponibilité moyenne d'environ 1 600 places, certes réparties sur l'ensemble du territoire.

Certains ouvrages se situent pourtant dans des quartiers où le stationnement sur voirie est saturé.

Par ailleurs, les bilans d'exploitation pointent tous une baisse tendancielle de la fréquentation des parkings publics. Cette tendance est observée plus largement dans les parkings publics d'Île-de-France et n'est donc pas nécessairement spécifique au territoire.

La moindre attractivité des parkings en ouvrage peut s'expliquer 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

Le territoire de Plaine Commune compte 136 bornes de recharge de véhicules électriques réparties dans 24 stations.

COMMUNES	NB STATIONS	NB DE PDC*
Aubervilliers	4	19
Épinay-sur-Seine	4	22
L'Île-Saint-Denis	1	5
Pierrefitte-sur-Seine	3	14
Saint-Denis	7	33
Saint-Ouen-sur-Seine	4	23
Stains	2	10
Villetaneuse	2	10
TOTAL	**27**	**136**

* Points de charge

Recensement des points de charge des véhicules électriques
Source : Plaine Commune 2023 Réalisation : Sareco - Plan Territorial de Stationnement

Les Villes de Plaine Commune sont peu équipées en bornes de recharge électrique mais elles souhaitent en développer davantage en particulier avec l'arrivée de la ZFE dans certaines communes. Les stations sont actuellement sous-utilisées et occupées illégalement par des véhicules classiques.

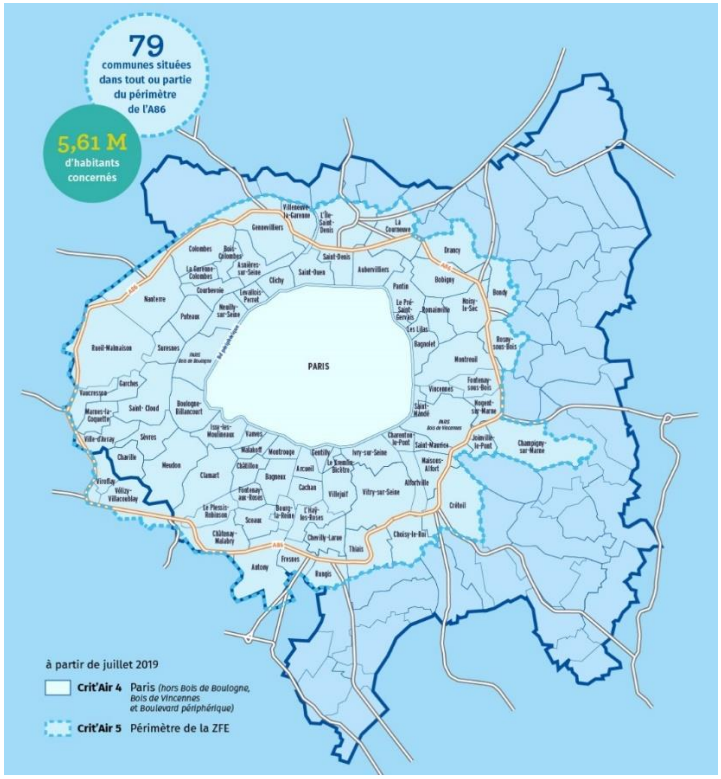
Par ailleurs, les parkings publics devront d'ici 2025 s'équiper d'une borne de recharge par tranche de 20 stationnements. Les Villes de Plaine Commune devront donc mettre aux normes leurs parkings publics afin de dédier au moins 5% de l'offre à la recharge de véhicules électriques.

3.1.4 La Zone à Faibles Emissions métropolitaine

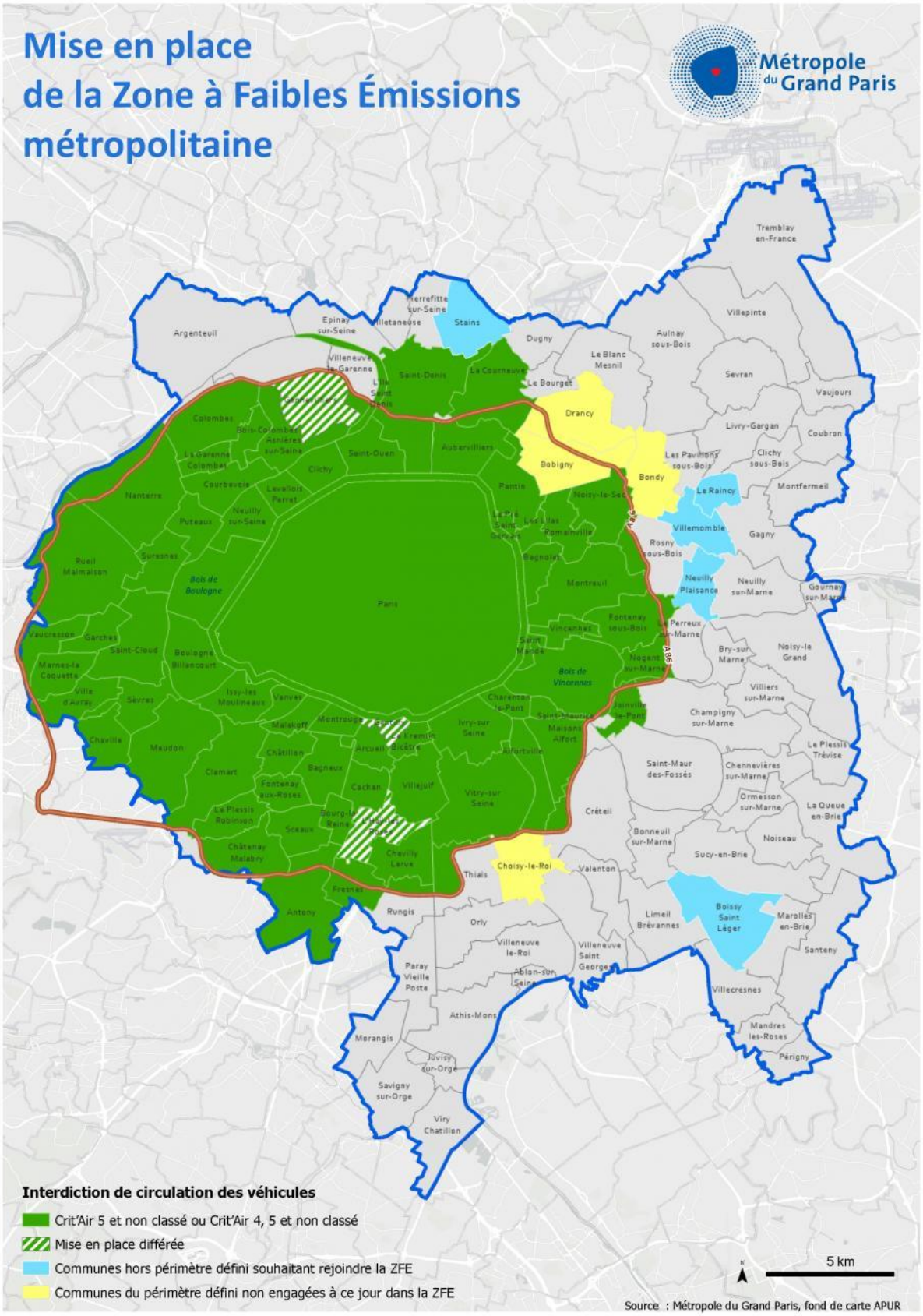
Lauréate en 2015 de l'appel à projets « Villes respirables en 5 ans », la Métropole du Grand Paris a validé une stratégie avec le Plan Climat Air Energie Métropolitain adopté définitivement par le Conseil métropolitain du 12 novembre 2018. La reconquête de la qualité de l'air y figure parmi les priorités. 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 Plaine Commune, les communes d'Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine, La Courneuve, Saint-Denis et L'Ile-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.



Périmètre de la ZFE au 1er juillet 2019 Métropole du Grand Paris



Etat d'avancement de la mise en place de la ZFE au 22/12/2021

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

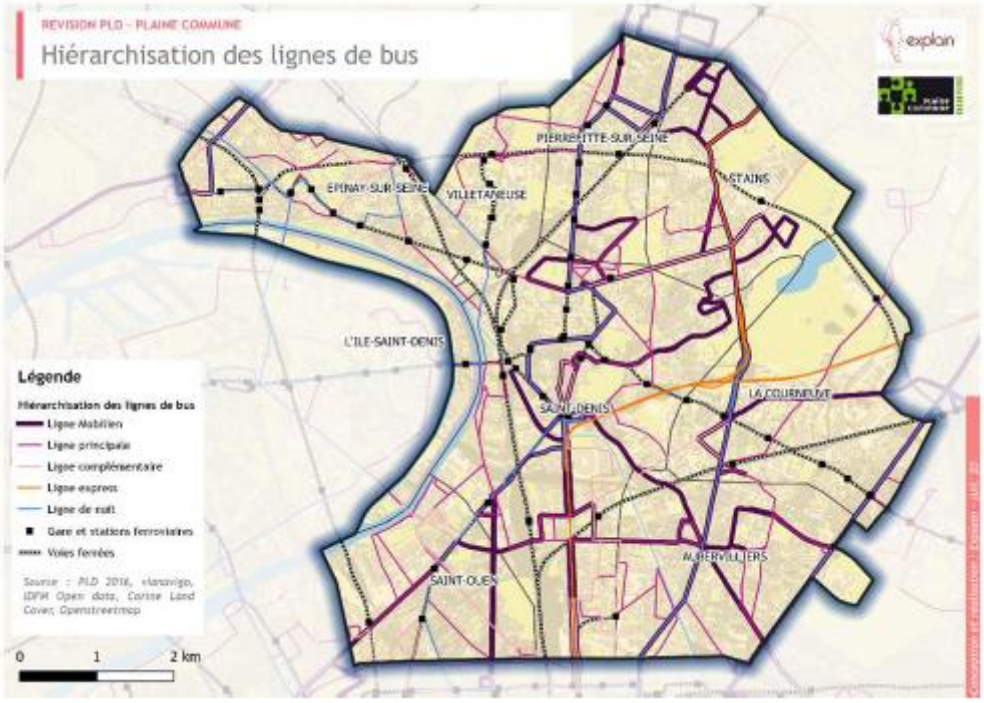
Les infrastructures actuelles de transports collectifs lourds restent majoritairement orientées vers Paris : RER B, C et D, ligne H du Transilien, lignes 7, 12, 13 et 14 du métro (toutes radiales). Le réseau ferré est plus dense au Sud qu'au Nord du territoire. Il est complété par trois lignes de tramway (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 Mairie d'Aubervilliers, prolongement de la ligne 14 à Saint-Denis Pleyel, mise en service des tramways T5 et T8 (Prolongé jusqu'à la station Rosa Parks), 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

« 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, qui reste attractif malgré les difficultés relevées



Source : Explain 2021 diagnostic du PLM

Le réseau de bus est composé d'une **dizaine de lignes Mobilien**, les plus structurantes dans la hiérarchie d'Ile-de-France Mobilités, de deux **lignes Express** reliant Stains et le Bourget à Paris en

empruntant l'autoroute A1), et d'une quarantaine de lignes de bus à vocation locale. 7 lignes du réseau Noctilien desservent aussi les principaux pôles de Plaine Commune.

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.

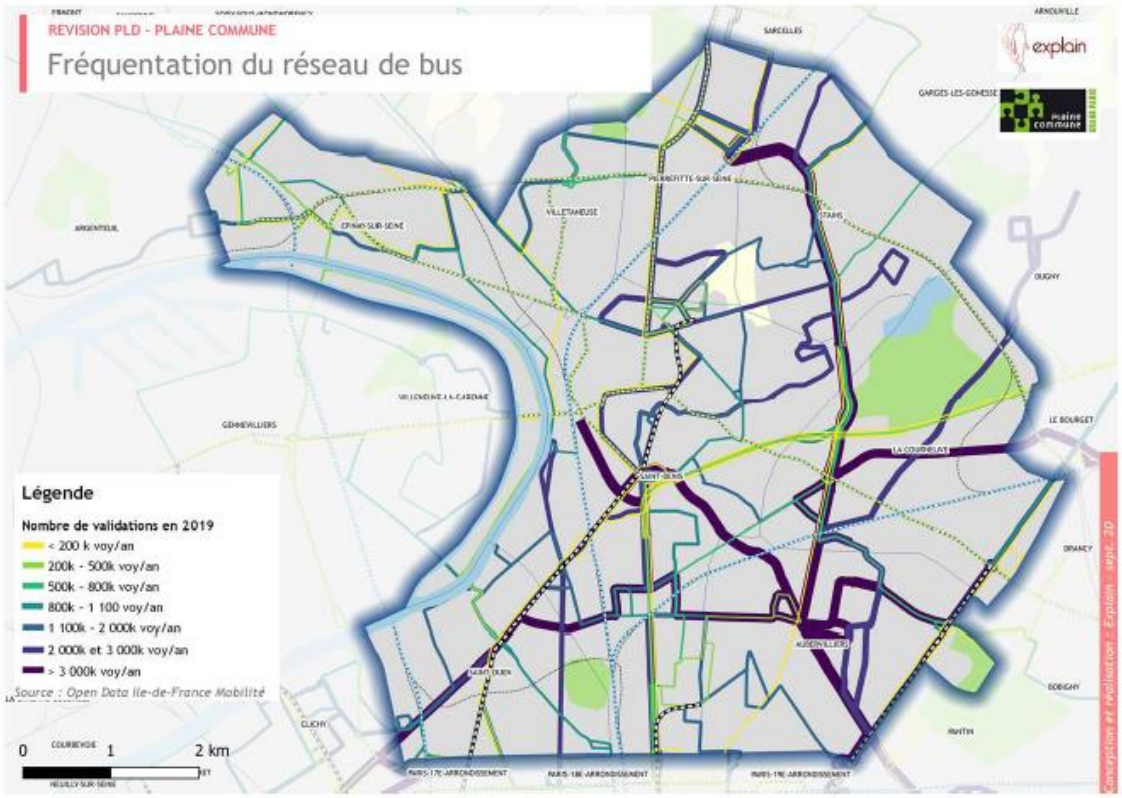
D'autres lignes, également très fréquentées et chargées, sont plus irrégulières. Sur certaines sections des lignes Mobilien 153, 255 et 268, le temps d'attente dépasse 10 min voire 20 min en heure de pointe. D'autres lignes non Mobilien sont également très sollicitées. Ces lignes répondent principalement 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 Plaine Commune 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.

Un travail de restructuration globale du réseau bus est en cours. La restructuration est pensée à l'horizon 2030. Elle prendra en compte les mises en service des lignes 15, 16 et 17, mais également le projet de prolongement du métro 14 à Pleyel, le prolongement du T8 à Rosa Parks ainsi que les JOP 2024. La finalisation du schéma de restructuration se fera en plusieurs phases, afin de s'adapter aux mises en œuvre successives des grands projets précédemment cités. Plaine Commune est associé à ce projet, piloté par Ile-de-France Mobilité.

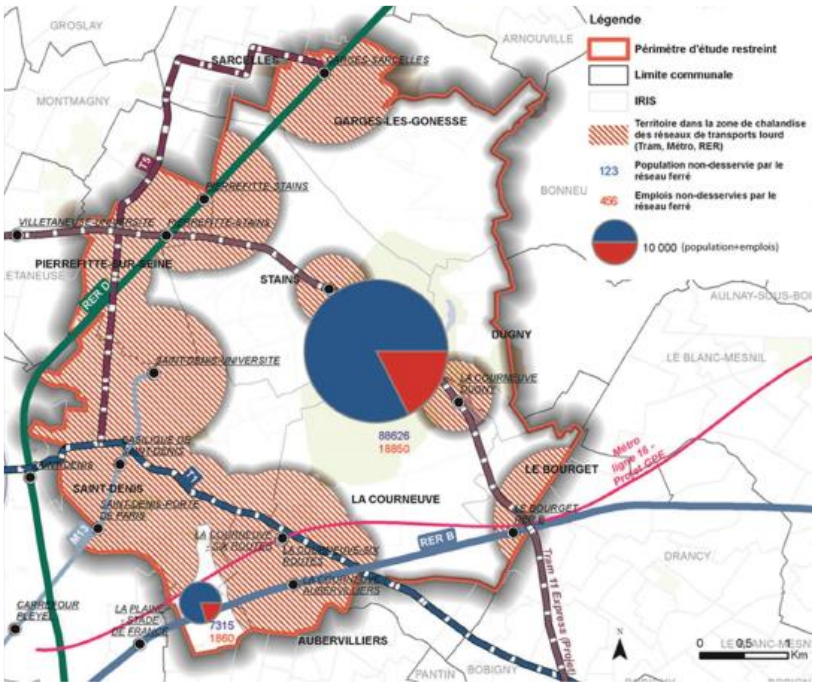


3.2.2 Une accessibilité encore insuffisante créant des inégalités d'accès à la mobilité

La couverture du territoire de Plaine 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-Orgemont 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 50 % 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 apparait 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[113]. 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.[114]



Secteur Nord-Est de Plaine Commune, état des lieux de la desserte par le réseau ferré existant

[113] Etude sur la desserte en transport collectif du secteur Stains – Saint-Denis – La Courneuve – Aubervilliers (Plaine Commune, 2017)

[114] Op. cit.

Source : Plaine Commune, Etude sur la desserte en transport collectif du secteur Stains – Saint-Denis – La Courneuve – Aubervilliers, 2017

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 25 200 entrants par jour à la gare de Pierrefitte-Stains, près de 26 800 à La Plaine – Stade de France, près de 61 700 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, entraine 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.

ON EN PARLE

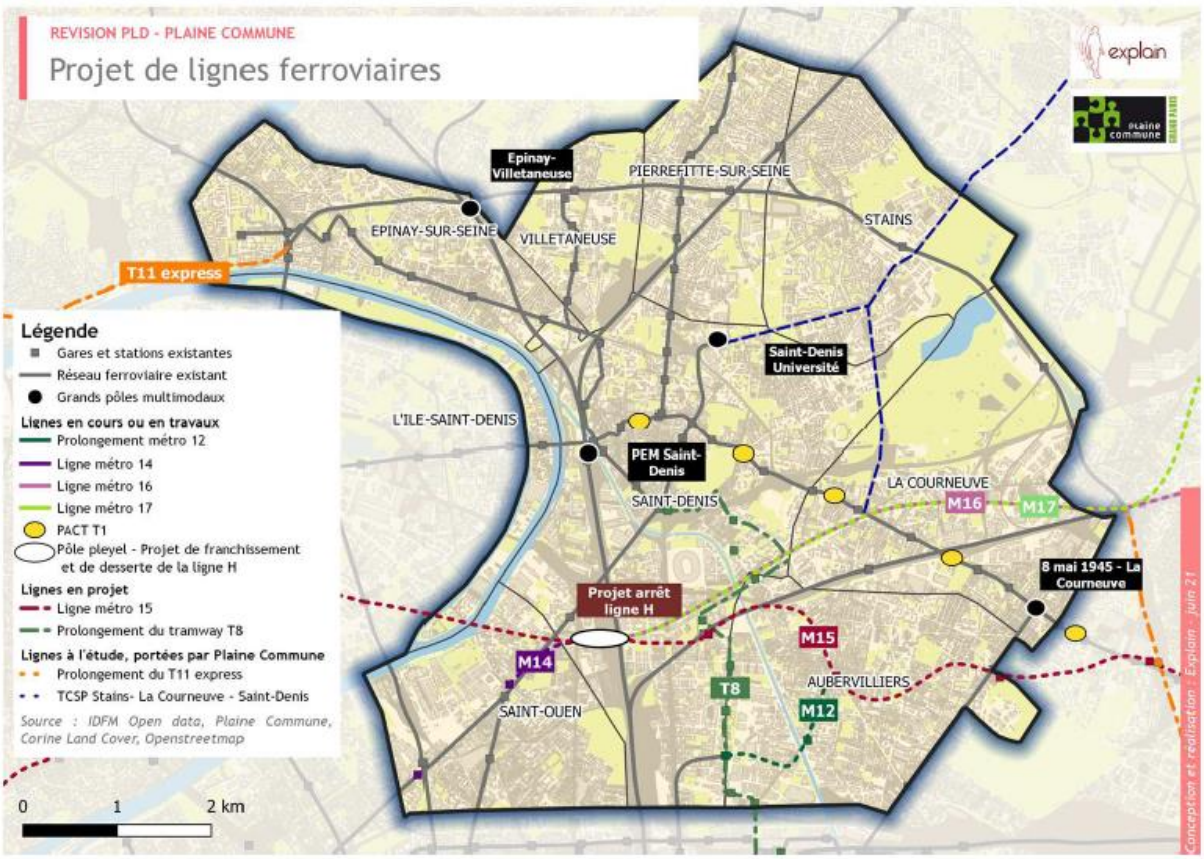
Développer les transports alternatifs, collectifs et doux

Les habitants 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 coute moins cher »* (Deux habitants de 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 transports collectifs lourds programmés. Ces rocades permettront d'améliorer significativement les déplacements de banlieue à banlieue et améliorons encore plus la connexion du territoire à Paris.



Projets ou réalisations récentes de transports collectifs, avec horizon de mise en service

Prolongement de la ligne 14 du métro à Mairie de Saint-Ouen-sur-Seine	Mis en service en 2020
Prolongement de la ligne 12 du métro à Mairie d'Aubervilliers	Mis en service en 2022
Création des lignes 16 et 17 du métro (Pleyel, La Courneuve Six Routes – tronçon commun jusqu'au Bourget RER)	Deuxième trimestre 2027 pour la ligne 16 Horizon 2031 pour la ligne 17
Prolongement du tramway T8 à Paris (Rosa Parks RER E)	Engagement des travaux en 2027 avec un horizon de mise en service des premiers tronçons en 2031
Création ligne 15 du métro	Mise en service à l'horizon 2031

Le Grand Paris Express



Tracés et calendrier prévisionnel des lignes du Grand Paris Express sur le territoire de l'EPT

Source : Plaine Commune, 2019

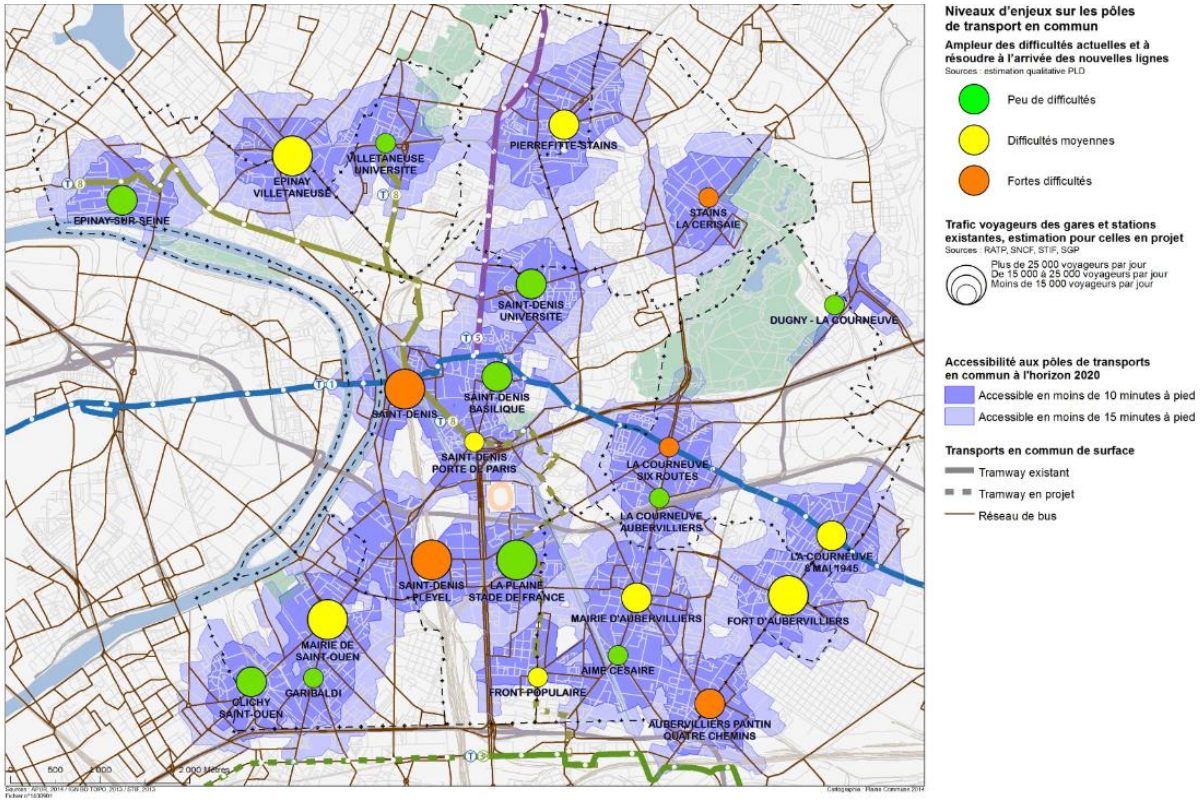
Des compléments nécessaires

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 :
  - 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.
  - 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 le prolongement du tramway T11 Express (phase 2) inscrit au SDRIF-E et en cours d'étude.
- 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 porte de Paris, dans le secteur de la Plaine Saulnier à proximité du futur Centre Aquatique Olympique.

3.2.4 Vers une articulation plus forte entre transports collectifs et aménagement urbain

Plaine Commune a défini une stratégie de développement urbain en corrélation étroite avec les infrastructures de transport, en particulier avec l'arrivée du métro Grand Paris Express. Il a fixé **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.), 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 : Plaine Commune, Plan Local de Déplacements, 2016

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 Plaine Commune, où 46 % des déplacements 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 déplacement de la proximité.

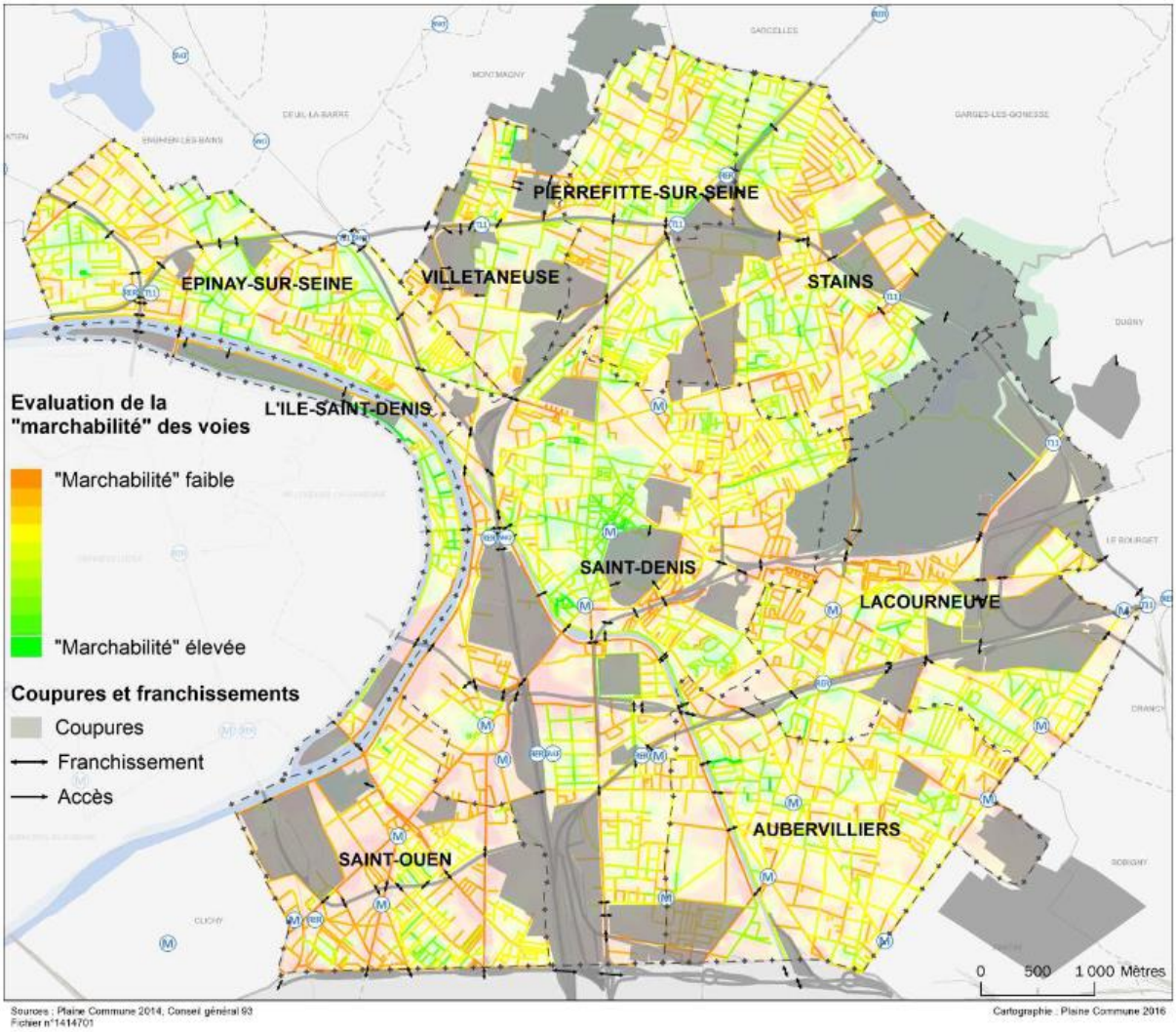
L'étude de la « marchabilité » du territoire, c'est-à-dire son aptitude à offrir au piéton des conditions de déplacement efficaces, confortables et sûres met en évidence des zones déjà adaptées à la marche, mais fragmentées par les coupures, ainsi que la présence d'axes directs et lisibles, mais peu 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;
- d'un maillage moyen de 120 à 125 m entre les voies, contre 50 à 100 m recommandés pour faciliter la perméabilité piétonne
- de la dégradation de certains espaces dédiés aux piétons : trottoirs non revêtus, abîmés, occupés par des véhicules, voire inexistants ;
- 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.

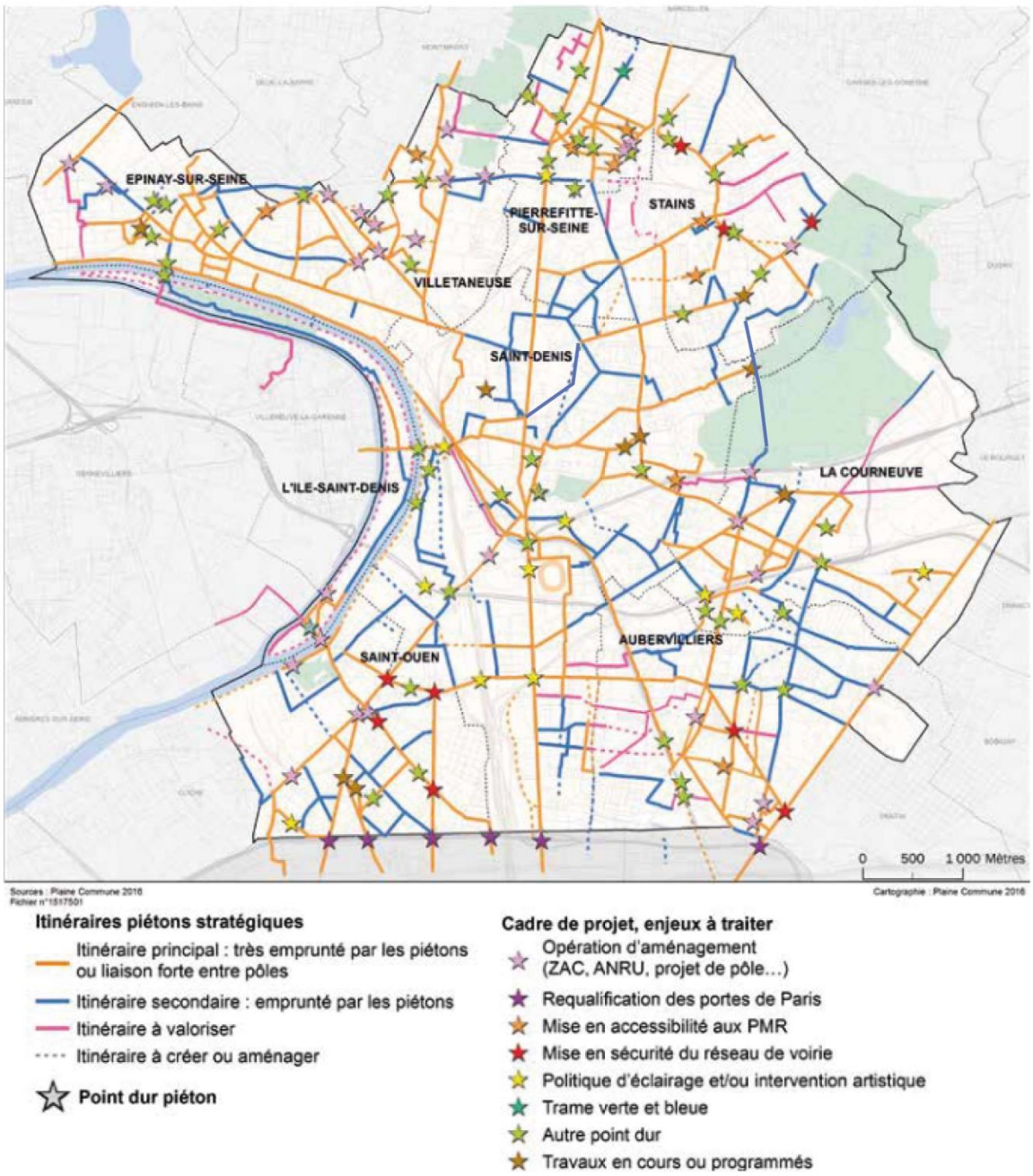
Le Plan marche et le Plan Local des Déplacements de Plaine Commune mettent ainsi en exergue les réelles marges de progression de la marche à pied, compte-tenu de l'importance des déplacements de proximité et de la densité du territoire. Ils ciblent les déplacements courts, de moins d'un kilomètre, parcourables en moins de 15 min à pied.

Favoriser la marche répond à de multiples enjeux, environnementaux, paysagé, 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 et nocturne, nouvelles voies, etc.



Evaluation de la « marchabilité » des espaces publics du territoire

Source : Plaine Commune, 2016



Repérage des itinéraires piétons stratégiques et des points durs piétons

Source : Plaine Commune, Plan local de déplacements, 2016

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Conformément à la loi du 11 février 2005, Plaine 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 Plaine 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.).

Le niveau d'accessibilité des trottoirs est très contrasté et met en avant les problématiques « d'îlots peu marchable » dans de nombreux secteurs : quartier Quatre Routes / Rateau à La Courneuve ; quartiers de l'Avenir et du Maroc à Stains ; quartiers Blumenthal, Les Mobiles et La Briche à Epinay-sur-Seine. Ces secteurs sont en particulier situés au niveau des franges communales.

À contrario l'accessibilité des quartiers se révèlent plus satisfaisantes à Aubervilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine, où de nombreux secteurs ont fait l'objet d'opération de requalifications ou de réaménagements.

Commune	Linéaire de trottoirs accessibles (%)
Saint-Ouen-sur-Seine	57 %
Saint-Denis	47 %
Pierrefitte-sur-Seine	41 %
L'Ile-Saint-Denis	46 %
Epinay-sur-Seine	43 %
Villetaneuse	43 %
Aubervilliers	48 %
La Courneuve	35 %
Stains	36 %

Linéaire de trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite
Source : Explain 2021, Diagnostic du PLM 2021

Le niveau de mise en accessibilité PMR des traversées piétonnes est géographiquement la même que l'accessibilité des trottoirs. On relève toutefois de nombreux manques de conformité au niveau des quartiers Joliot-Curie, Lamaze, Cosmonautes et Floréal de Saint-Denis, alors que les trottoirs présentent des niveaux d'accessibilité correcte. Aussi, il est observé :

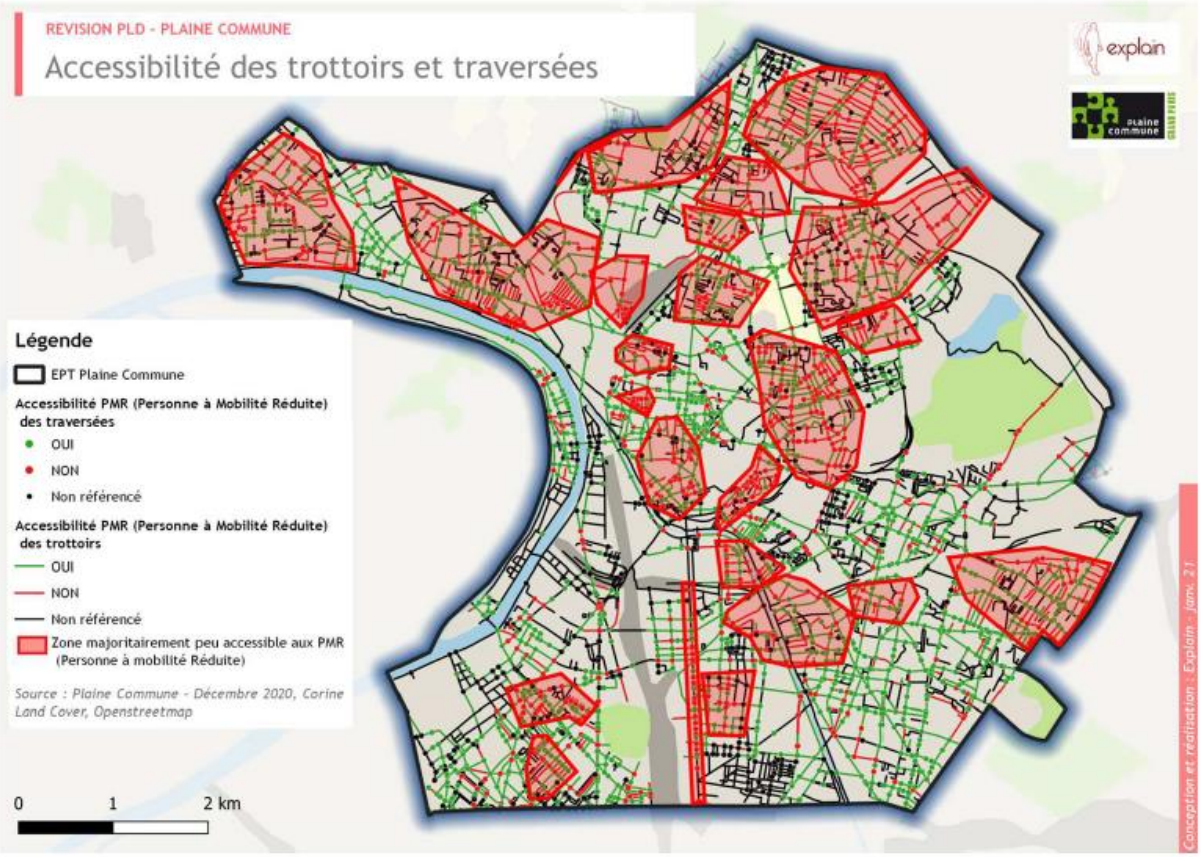
- Une meilleure accessibilité des traversées au sud du territoire.
- Une accessibilité des traversées restreinte dans les villes de Saint-Denis et de Stains, avec environ 41-43% de traversées accessibles.

En outre, on relève un ratio très insuffisant d'une traversée piétonne tous les 400 mètres de trottoir révélateur du nombre insuffisant de traversée hors intersection.

Commune	Traversées accessibles (%)
Saint-Ouen-sur-Seine	41 %
Saint-Denis	56 %
Pierrefitte-sur-Seine	69 %
L'Ile-Saint-Denis	56 %
Epinay-sur-Seine	55 %
Villetaneuse	75 %
Aubervilliers	58 %
La Courneuve	43 %
Stains	53 %

Traversées accessibles aux personnes à mobilité réduite
Source : Explain 2021, Diagnostic du PLM 2021

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.



Source : Explain 2021, Diagnostic du PLM

3.3.2 Un réseau cyclable en développement

Définitions :

Piste cyclable :
Une piste cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes séparée physiquement de la chaussée. Bidirectionnelle ou à sens unique, elle est généralement distincte des trottoirs en ville.

Bande cyclable :
Une bande cyclable est une voie de circulation réservée aux cyclistes incluse dans la chaussée et marquée par des bandes de peinture. Elle fait partie intégrante de la voie

La pratique du vélo est peu répandue à Plaine Commune au regard du potentiel de ce mode de déplacement, économique, écologique, favorable à la santé 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.

L'EGT 2010 fait état d'une part modale de 2,5% pour les déplacements en deux roues motorisées et à vélo (pas de données propres au vélo). Les premières tendances se dégageant de la nouvelle EGT témoignent d'une hausse de l'usage du vélo en Ile-de-France de l'ordre de 30% entre 2010 et 2020. On note également un changement plus global des comportements de mobilité suite à la crise sanitaire.

La mise en œuvre du Schéma directeur des itinéraires cyclables

À travers son Plan vélo révisé en 2024, Plaine Commune 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. A terme, le SDIC prévoit 260 km d'itinéraires cyclables. En 2020, 165 km d'itinéraires cyclables sont aménagés à Plaine Commune.

Les aménagements cyclables sont développés sur l'ensemble du territoire. Toutefois 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.

Typologie zone apaisée 2020 (% du linéaire total) - Source : IDF 2020

Typologie des zones apaisées (44 kilomètres)	% linéaire
Zone 30 et Double sens cyclable en zone 30	51%
Zone 20 et Double sens cyclable en zone 20	7%
Aire piétonne	25%
Double sens cyclable avec simple limitation à 30km/h	17%

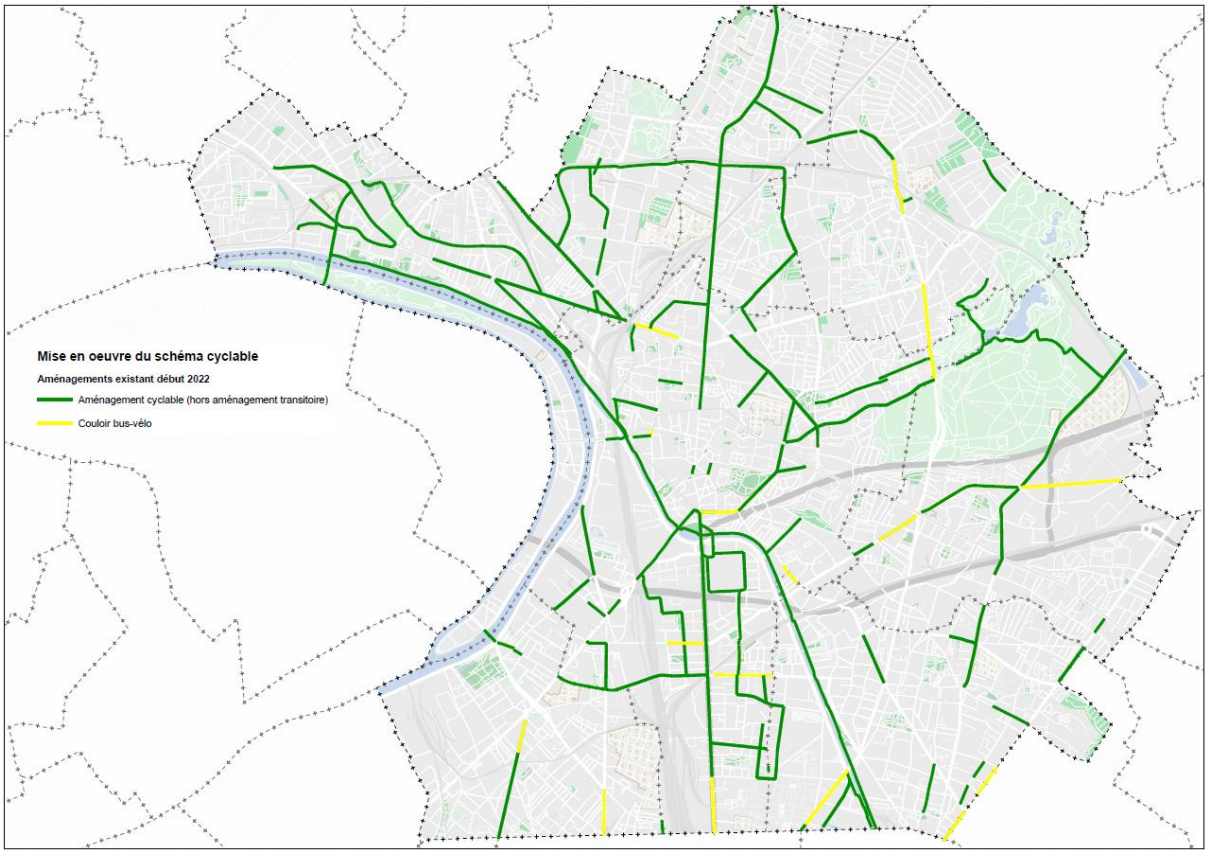
Typologie aménagement cyclable 2020 (% du linéaire total) - Source : Plaine Commune 2020

Typologie d'aménagement (116 km)	% linéaire
Piste cyclable	30%
Bande cyclable	15%
Couloir bus ouvert aux cycles	7%
Voie verte	11%
Chemin piéton autorisé aux vélos	37%

Source : Explain 2021, Diagnostic du PLM 2021

ON EN PARLE

« Il faudrait pouvoir obliger l'aménagement de pistes cyclables continues, protégées et liées à Paris », un habitant de Saint-Ouen-sur-Seine.



Aménagement cyclable en 2022
Source : SDIC 2023

ON EN PARLE

« Il faudrait pouvoir obliger l'aménagement de pistes cyclables continues, protégées et liées à Paris »un habitant de Saint-Ouen-sur-Seine.

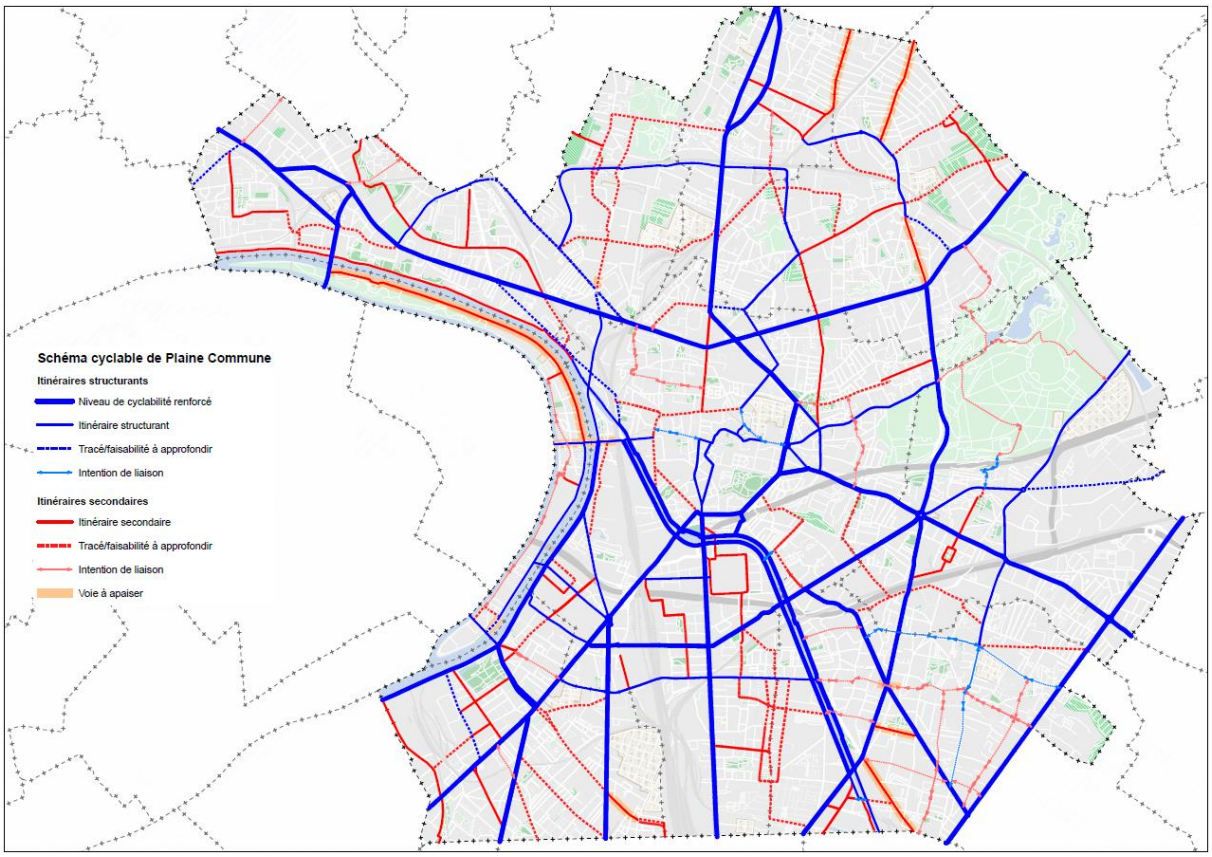


Schéma cyclable de Plaine Commune
Source : SDIC 2023

L'offre publique de stationnement

En 2023, environ **5 150 places de stationnement vélo sur arceaux**, dans la rue, sont réparties sur 510 emplacements sur l'ensemble du territoire. Le territoire est par ailleurs équipé de 7 parkings vélos sécurisés, dont 9 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 3 consignes Véligo supplémentaires aux gares d'Epinay-sur-Seine, Clichy-Saint-Ouen, et Mairie de Saint-Ouen. Des stations Vélib' sont présentes à Aubervilliers et La Plaine Saint-Denis, mais avec un maillage nettement moins fin qu'à Paris à ce jour.

COMMUNES	NB D'ARCEAUX	NB PLACES
Aubervilliers	81	1080
La Courneuve	27	298
Épinay-sur-Seine	57	456
L'Île-Saint-Denis	6	62
Pierrefitte-sur-Seine	37	400
Saint-Denis	167	1656
Saint-Ouen-sur-Seine	94	821
Stains	27	239
Villetaneuse	14	138
TOTAL	**510**	**5150**

Offre de stationnement pour les vélos
Source : Plaine Commune 2023 Réalisation : Sareco - Plan Territorial de Stationnement

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 en commun, 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 transport en commun en site propre 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, et pour les déplacements domicile-travail et professionnels des salariés des grandes entreprises.
  - Les vélos partagés
  - Les espaces de stationnement sécurisé pour vélos Véligo

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.

4 LA LOGISTIQUE URBAINE : LE TRANSPORT DE MARCHANDISES ET DE MATERIAUX



Définitions :

Logistique urbaine :

La logistique urbaine peut se définir comme toute prestation concourant à une gestion optimisée des flux de marchandises en milieu urbain. Elle concerne l'acheminement des marchandises dans le cœur de l'agglomération, leur traitement sur ce territoire, leur livraison au destinataire final ainsi que la gestion des flux retours.
Elle intègre des circuits d'acheminements et des lieux de traitement des flux.

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. C'est pourquoi, l'EPT Plaine Commune s'est engagé dans la définition d'une stratégie de développement d'une logistique favorable à la transition écologique et sociale (étude LOGIPLAINE).

4.1 Un territoire au cœur des flux logistiques métropolitains

4.1.1 Au cœur des flux de marchandises nord-métropolitains

Les sites logistiques à rayonnement national du nord de la Métropole du Grand Paris sont structurés autour de trois polarités : Gennevilliers, La Chapelle internationale et Le Bourget/Roissy Charles de Gaulle. Elles forment un triangle dans lequel s'inscrit Plaine Commune. De fait par sa localisation et sa bonne desserte, Plaine Commune est un territoire logistique important et concentre une part élevée des flux logistique.

À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, le territoire de Plaine Commune concentre peu d'entrepôts (5 % des entrepôts de métropole). Ce faible nombre d'entrepôts est compensé par une taille moyenne des entrepôts élevée (5 924 m² en moyenne) permettant à Plaine Commune de développer 290 282 m² d'entrepôts, plaçant le territoire en 5e position à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

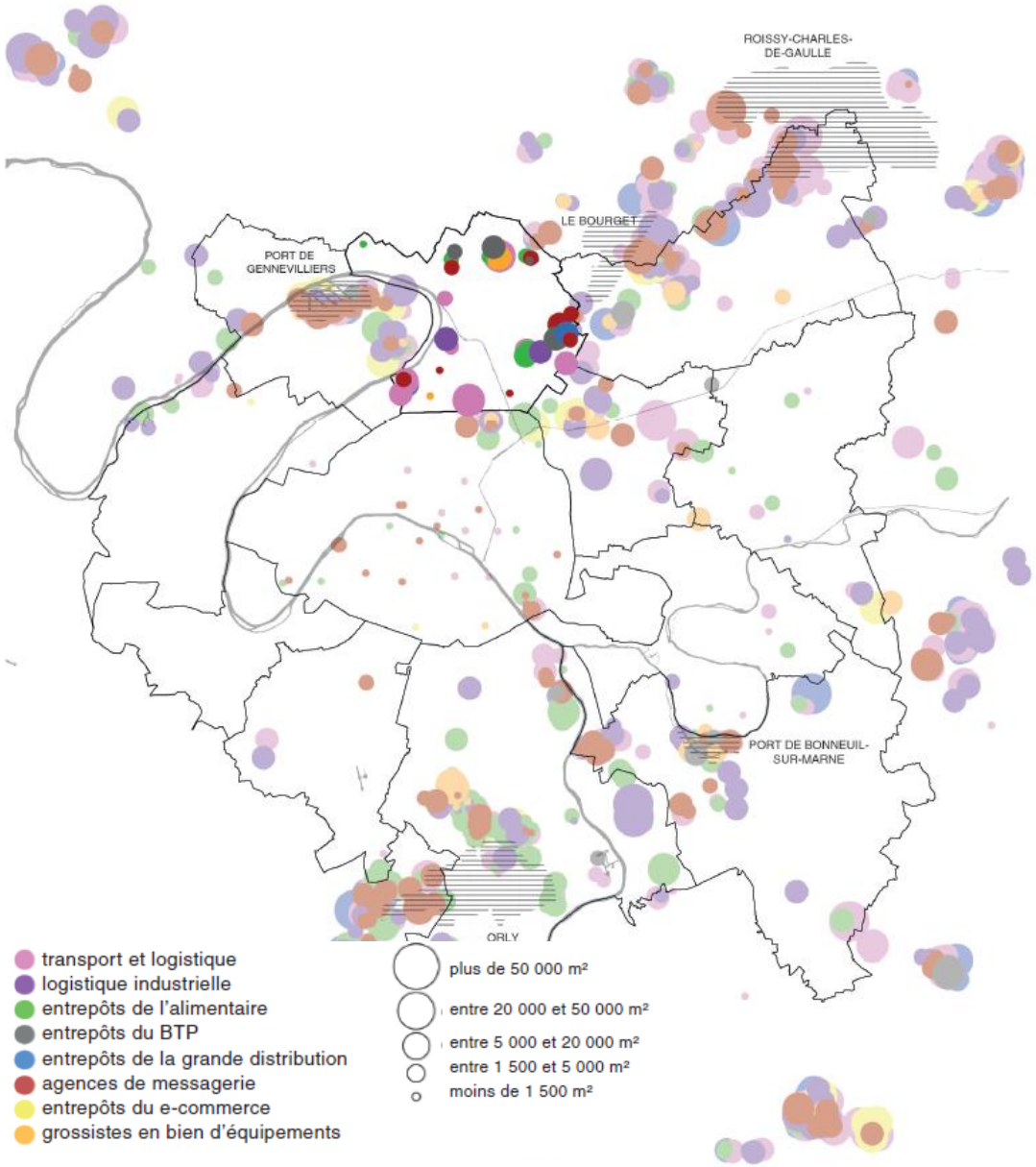
Plaine Commune inscrit sa réflexion sur les questions logistiques autour de 3 objectifs principaux :

- L'amélioration de la qualité de l'air
- L'optimisation des flux et des livraisons

- La valorisation de 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 Métropole du Grand Paris 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 Plaine Commune un territoire **fortement exposé aux flux générés par ces activités**, en particulier routiers.

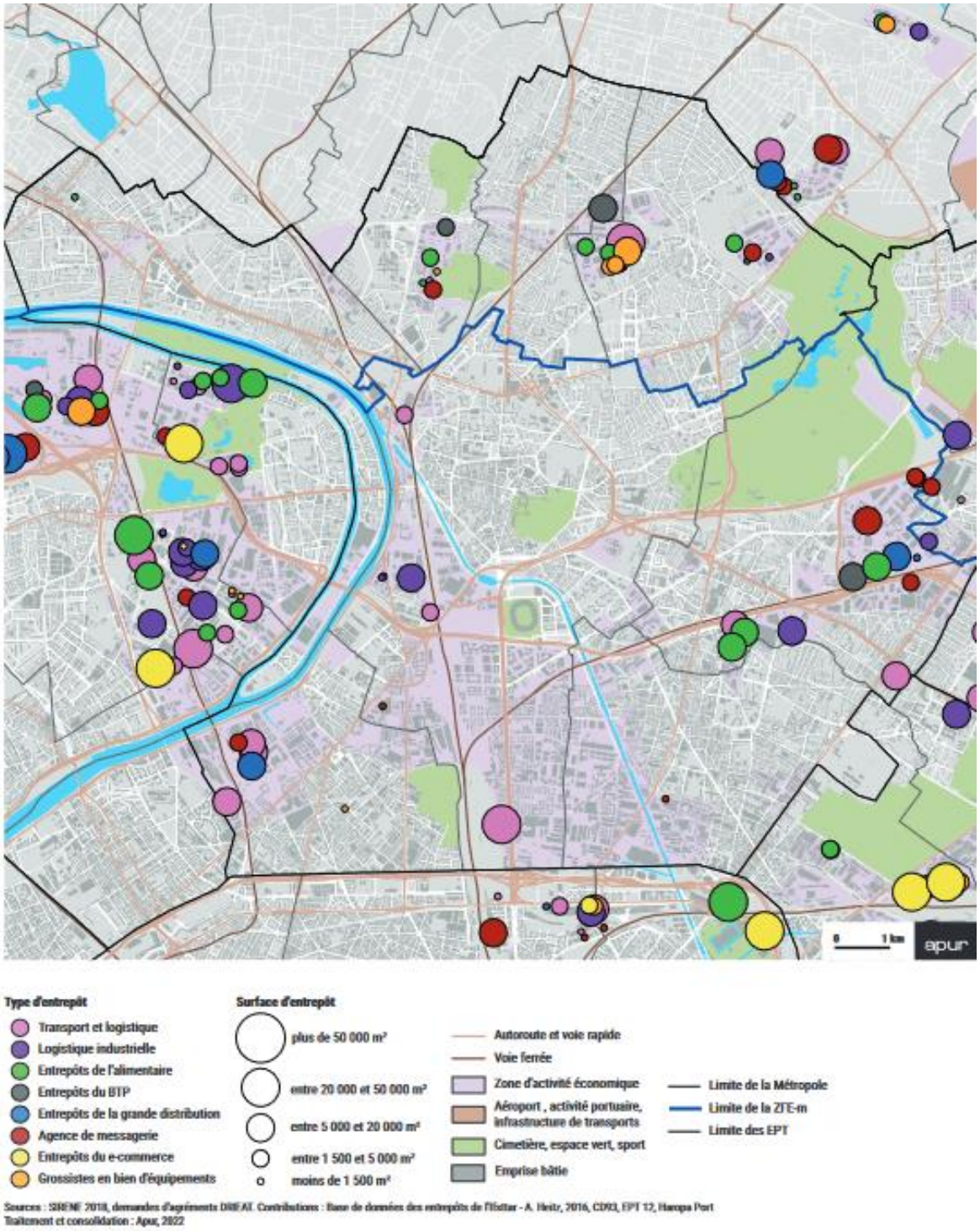


Maillage de l'immobilier logistique métropolitain en 2022

Source : Apur, L'immobilier logistique dans le Grand Paris

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.

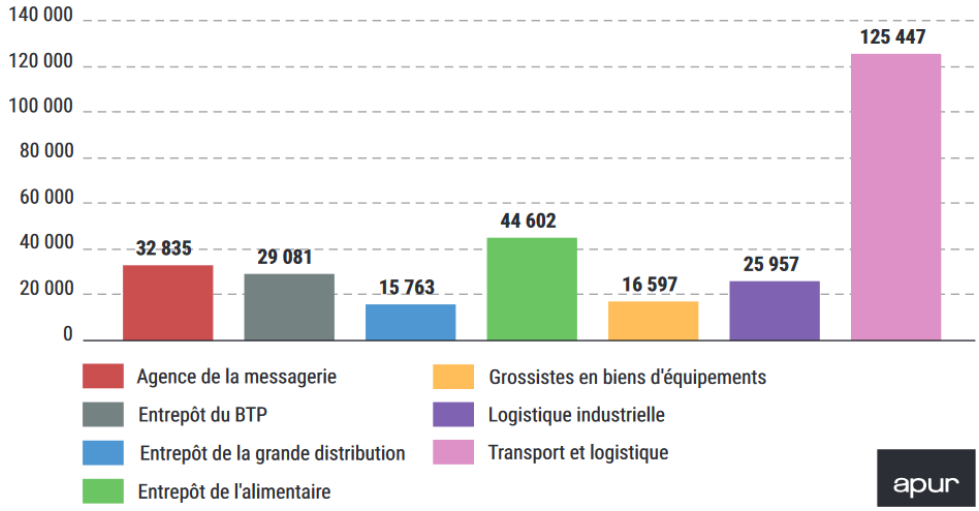
4.1.2 Un faible nombre de sites dédiés à la logistique sur le territoire



Maillage de l'immobilier logistique à Plaine Commune en 2022

Source : Apur, L'immobilier logistique dans le Grand Paris

Plaine Commune dénombre 49 sites dédiés à la logistique soit 4,7 % de l'ensemble des sites de la Métropole du Grand Paris, avec une taille moyenne des locaux d'environ 6000 m². L'immobilier logistique est assez dispersé sur le territoire et localisé au sein des zones d'activités : ZAE Mermoz à La Courneuve, ZAE Pierrefitte 2, ZAE La Cerisaie à Stains, ZAE Villetaneuse, secteur Confluence à Saint-Denis, berges de la Seine. Plaine Commune accueille également des sites logistiques plus importants comme à La Courneuve, par exemple, avec l'entrepôt PAPREC de 10 000 m².



Nombre de m² par filière à Plaine Commune en 2022
Source : Apur, L'immobilier logistique dans le Grand Paris

Au sein de la métropole, le territoire de Plaine Commune occupe la part la plus importante concernant la logistique dédiée au BTP, ce qui s'explique par le nombre important de chantiers sur le territoire (Grand Paris Express, NPNRU, Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024). Avec 29 000 m² d'entrepôt du BTP, Plaine Commune accueille 50 % des 58 100 m² de la Métropole du Grand Paris.

Plaine commune se démarque aussi par la forte présence d'entrepôts dédiés au transport et la logistique. Cette catégorie regroupe des entreprises de transport généralistes ou spécialisées dans le transport, international ou le transport de marchandises spécifiques (presse, santé…). On retrouve dans cette catégorie les entrepôts La Poste, les entrepôts ayant une activité en lien avec le fret aérien ainsi que les entreprises de transport généralistes. Avec 125 447 m² dédiés, Plaine Commune se positionne comme 6e EPT de la Métropole du Grand Paris.

4.2 Une faible utilisation des voies d'eau et des voies ferrées

4.2.1 Des flux presque exclusivement routiers

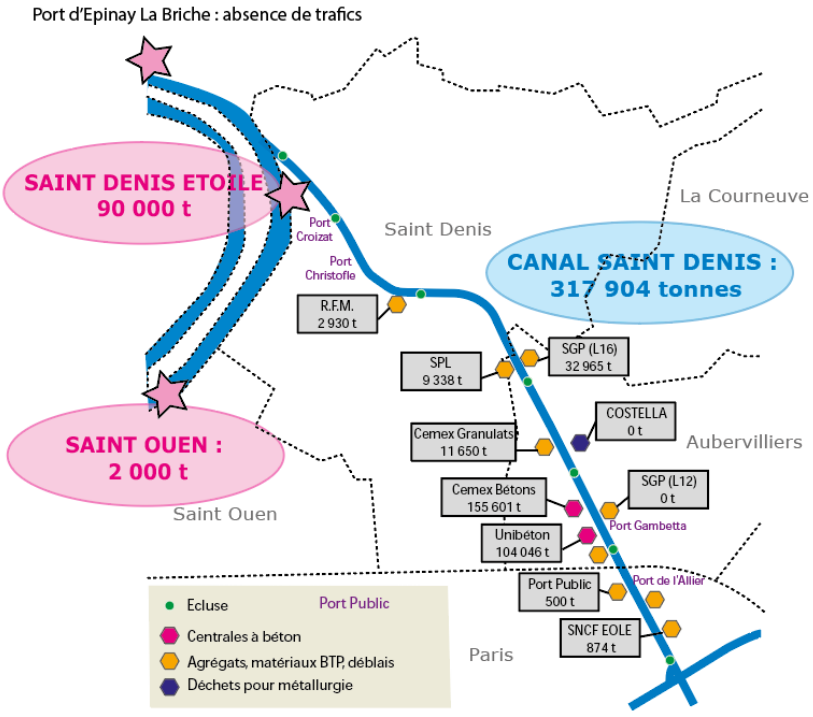
Le transport de marchandise est une source de nuisances importante (pollution, bruit, encombrements…), car **assuré à 90 % par la route** en Île-de-France d'après l'Institut Paris Région.

En ville, le transport de marchandises représente 15 à 20 % de l'occupation de la voirie. Les transports pèsent 56 % des émissions de NO2 en Île-de-France, un peu plus de la moitié étant imputable à la logistique, aux poids lourds et aux véhicules utilitaires légers (VUL). Les livraisons de marchandises en ville occasionnent également une part importante des émissions de particules et des gaz à effet de serre (GES). En France, le trafic des VUL a augmenté de +57 % depuis 1990, avec des émissions de GES en augmentation de +38 % (France Mobilités – AirParif - rapport CCTN 2018). Le transport de marchandises représente **10 à 15 % des déplacements de véhicules** en Seine-Saint-Denis. Sur le territoire de Plaine Commune, on estime à 56 330 le nombre de véhicules de livraisons par jour. L'ensemble des livraisons réalisées sur le territoire génère environ 215 000 km chaque jour (Etude LOGIPLAINE).

La présence de la Seine, du canal Saint-Denis et d'infrastructures ferroviaires aux portes de Paris confère à Plaine Commune **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 volonté de préservation des sites portuaires et ferroviaires

Les sites portuaires



Trafics fluviaux générés sur le territoire de Plaine Commune en 2020

En 2015, Plaine Commune 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'Ile-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.

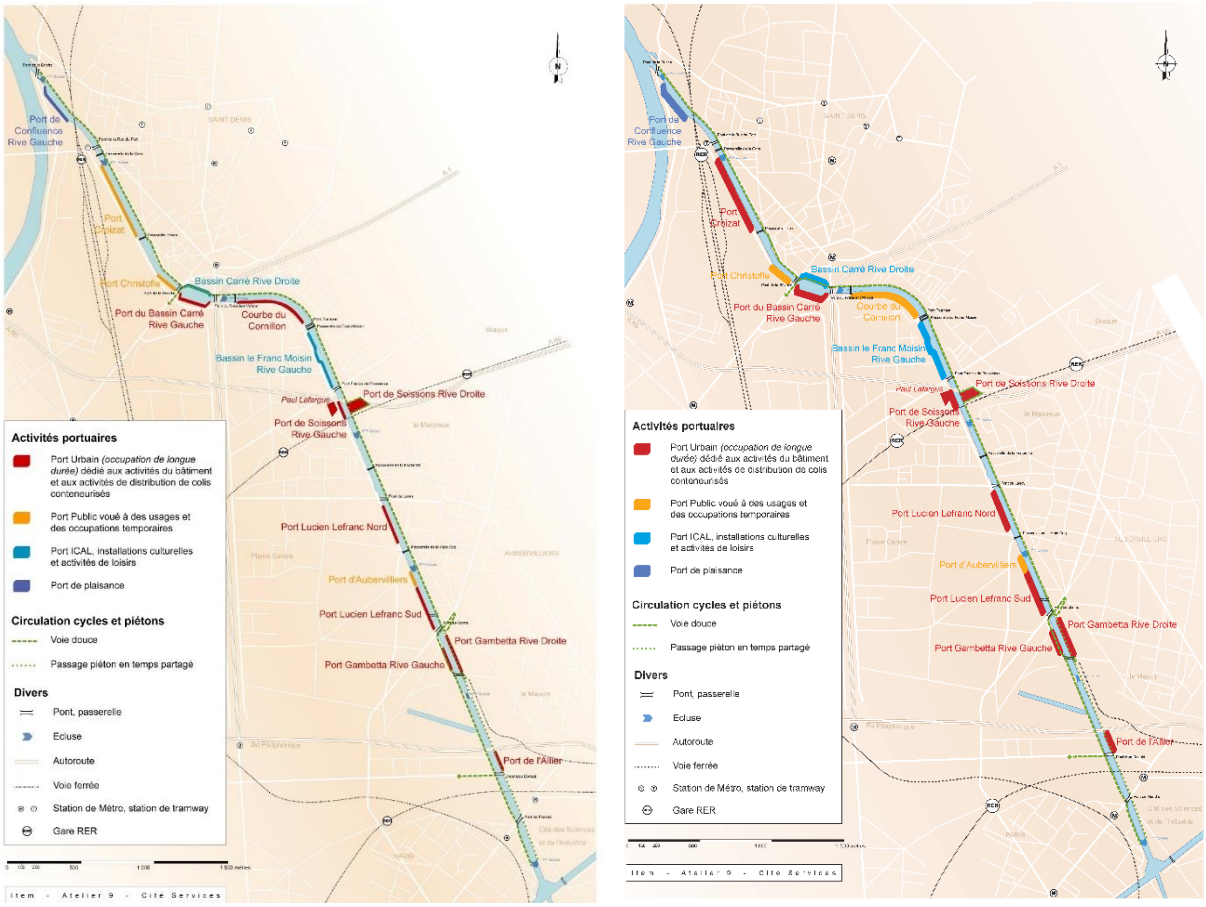


Schéma directeur des implantations portuaires sur le canal Saint-Denis de 2005 (à gauche) et 2015 (à droite)
Source : Schéma directeur des implantations portuaires du canal Saint-Denis (Mairie de Paris, Plaine Commune, Département de la Seine-Saint-Denis, 2005 et 2015)

- **Sur la Seine** :
  - 2 ports fluviaux en activité à préserver et développer :
    - Saint-Ouen-sur-Seine : filières recyclage (produits valorisables, écoconstruction) et matériaux de construction.
    - Saint-Denis - L'Etoile : filière matériaux de construction.
  - 1 port fluvial inactif pouvant être redéveloppé : Port d'Epinay-sur-Seine / La Briche

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 Plaine Commune :

- 1 site ferroviaire en activité : le site CPCU sur les Docks de Saint-Ouen-sur-Seine

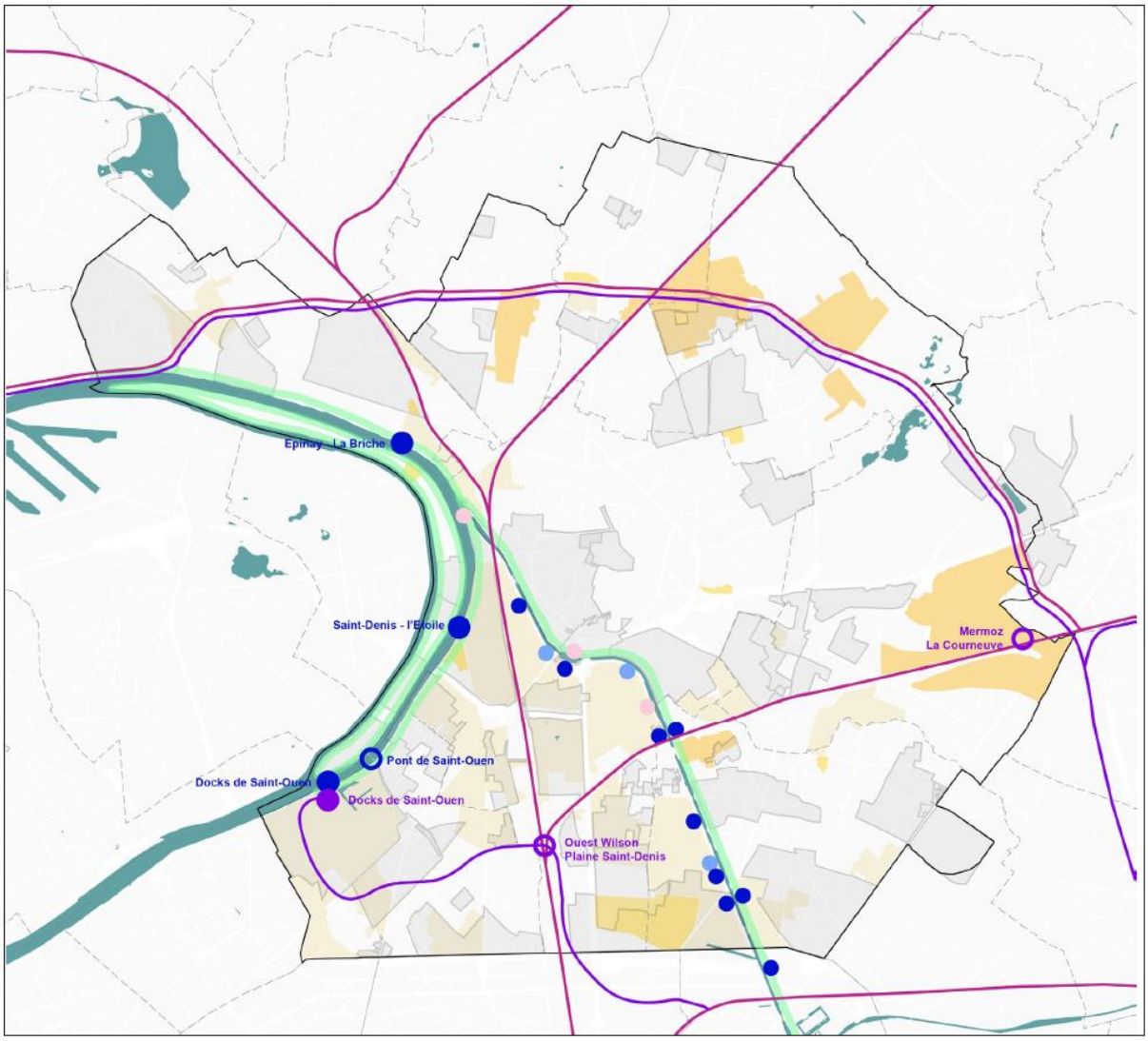
- 3 sites sans activité mais dont la réactivation pourrait être possible à terme :
  - Bas-Martineau-Jean Mermoz à La Courneuve,
  - Ouest Wilson à Saint-Denis
  - Pierrefitte 2 – Tartres Nord à Pierrefitte-sur-Seine et Stains



CPCU – Docks de Saint-Ouen



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 à La Courneuve dans la ZAE Jean Mermoz.



Fleuve
- port fluvial en activité
- port fluvial sans activité

Canal
- port urbain (activité économique pérenne)
- port public (usages temporaires)
- port ICAL (installations culturelles et activités de loisirs), port de plaisance

Berges
- enjeux d'usages, de continuité douce et écologique

Fer
- réseau mixte
- réseau de fret uniquement
- site embranché en activité
- site embranché sans activité

Secteurs de projets
- ZAC, NPNRU, zones d'études, etc.

Activités économiques
- pôle économique
- parc d'activités
- ZAE

Synthèse des sites logistiques et projets urbains

Sources : Apur, Aucame « Enjeux et perspectives. Intermodalité et décarbonation des flux » décembre 2021, PLD Plaine Commune 2016-2020 Réalisation : Une Autre Ville

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 mit 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.



ON EN PARLE

« Saint-Ouen est un lieu d'avant-garde de l'expérimentation liée à la réduction des déchets », un habitant audonien

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 chaine 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, Plaine Commune 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.

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 SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic

Le territoire de Plaine Commune 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

- **Limiter les nuisances produites par les infrastructures routières** sur la population en termes de bruit et de pollution de l'air.
- **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 la logistique urbaine et métropolitaine** dans la transition écologique en limitant la consommation foncière liée au stockage et au transport de marchandises et de matériaux et en améliorant l'insertion urbaine et paysagère ainsi que l'accessibilité des sites de stockage

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1-2





CHAPITRE 7

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE



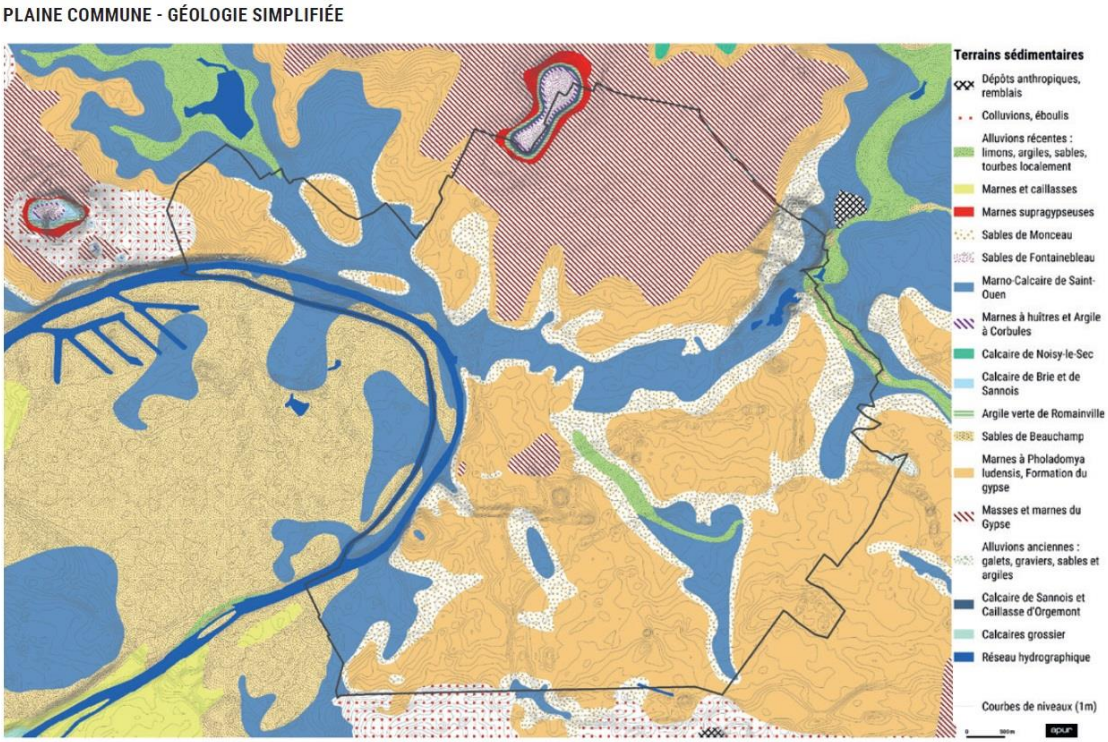
plan local d'urbanisme intercommunal

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

Plaine commune GRAND PARIS

1 EVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE

1.1 Le socle géomorphologique du territoire



Géologie simplifiée du territoire de Plaine Commune (Source : APUR)

Le territoire de Plaine Commune se situe à la jonction entre la Plaine de France et la Seine, au pied de la butte Pinson, qui est l'extrémité de la vaste butte de Montmorency qui se prolonge au nord-ouest en Val d'Oise. C'est un territoire aux reliefs peu marqués, avec une **altitude de 170 mètres maximum au nord et de 20 à 30 mètres en moyenne** dans la plaine alluviale en son cœur. D'avant l'installation humaine et jusqu'au XIXe siècle, la vaste plaine alluviale est parcourue par de nombreux ruisseaux et rus se mêlant les uns aux autres et formant des marécages jusqu'à leur confluence avec la Seine, charriant leurs alluvions depuis le nord et le sud de la plaine de France.

Le sol fertile a largement contribué au développement **de l'agriculture** et au maintien du maraîchage en large proportions jusqu'au XXe siècle, tandis que la présence des buttes gréseuses et riches en **gypse et meulière** ont été exploitées de l'Antiquité à l'époque industrielle pour faire du plâtre. Le relief majoritairement plat n'a également posé que peu d'obstacles à l'industrialisation au XIXe siècle ni à l'urbanisation rapide du XXe siècle.

La Seine irrigue le territoire par l'Ouest en formant une boucle au milieu des berges basses de la plaine de France, puis longée par les coteaux plus pentus d'Epinay, en contrebas du plateau de Montmorency. De nombre variable selon les époques et les crues de la Seine, les îles fluviales de la Seine qui étaient au nombre de trois au milieu du XIXe siècle ont été réunies en une seule, formant l'Île-Saint-Denis. Il s'agit d'une des deux seules îles fluviales épousant entièrement les frontières d'une commune, et la seule en milieu urbain.

1.2 De la préhistoire au Haut-Moyen-Âge : des premières installations aux origines d'un site religieux

Les premières installations attestées remontent au Néolithique avec les premiers défrichements liés à l'agriculture aux alentours du Ve millénaire avant J.-C. Les premières installations humaines sont

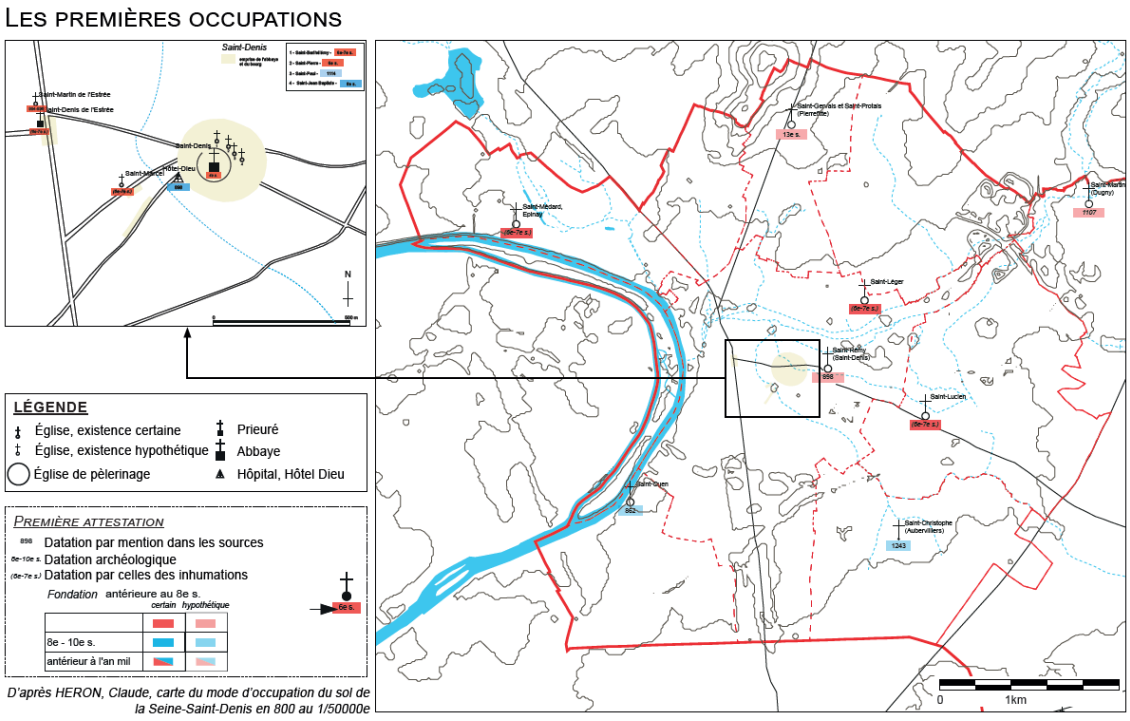
identifiées aux points culminants, autour de l'emplacement de la Basilique de Saint-Denis, dans le secteur actuel du Landy et à proximité des cours d'eau. Le toponyme de Pierrefitte (de *petra ficta*, « pierre fichée » en latin) pourrait évoquer la présence d'un mégalithe.

La culture de la Tène tardive (entre 450 av. J.-C. et 52 av. J.-C.), associée aux peuples celtes, voit l'agriculture céréalière se développer autour de fermes comme au « haut du Tartre » près de la vallée du Rouillon (ancien ru).

La conquête romaine de la Gaule est suivie de l'urbanisation de la ville de *Lutetia* autour de l'oppidum des *Parisii* (peuple celte de la région), qui s'accompagne de la construction de routes la reliant au nord de *l'imperium romanum*. La plaine devient un lieu de passage et d'agriculture, caractérisé par un habitat dispersé qui perdure de l'époque celte.

Au milieu du IIIe siècle après J.-C., le christianisme se répand dans l'Empire romain. Denis de Paris, évangélisateur des Parisii selon l'hagiographie chrétienne, est exécuté puis inhumé dans un **mausolée à l'emplacement de l'actuelle basilique Saint-Denis**. A cet emplacement se succèdent des basiliques chrétiennes et se forme un *vicus* (*vicus Catulacensis*), probablement nourri par l'exode urbain que provoquent les grandes migrations et invasions barbares du IVe au Ve siècle.

Tandis que Paris devient capitale des royaumes francs, la tombe de Saint-Denis a du succès auprès des nobles francs qui se font inhumer à proximité, jusqu'à former une **grande nécropole**. C'est au roi Dagobert Ier que l'on doit l'élévation de la basilique d'antan en sépulture dynastique des rois des Francs, après son inhumation en son sein en 639.



D'après HERON, Claude, carte du mode d'occupation du sol de la Seine-Saint-Denis en 800 au 1/50000e

Les implantations sur le territoire de Plaine Commune au haut Moyen-Âge (AEI, Source : Claude Heron)

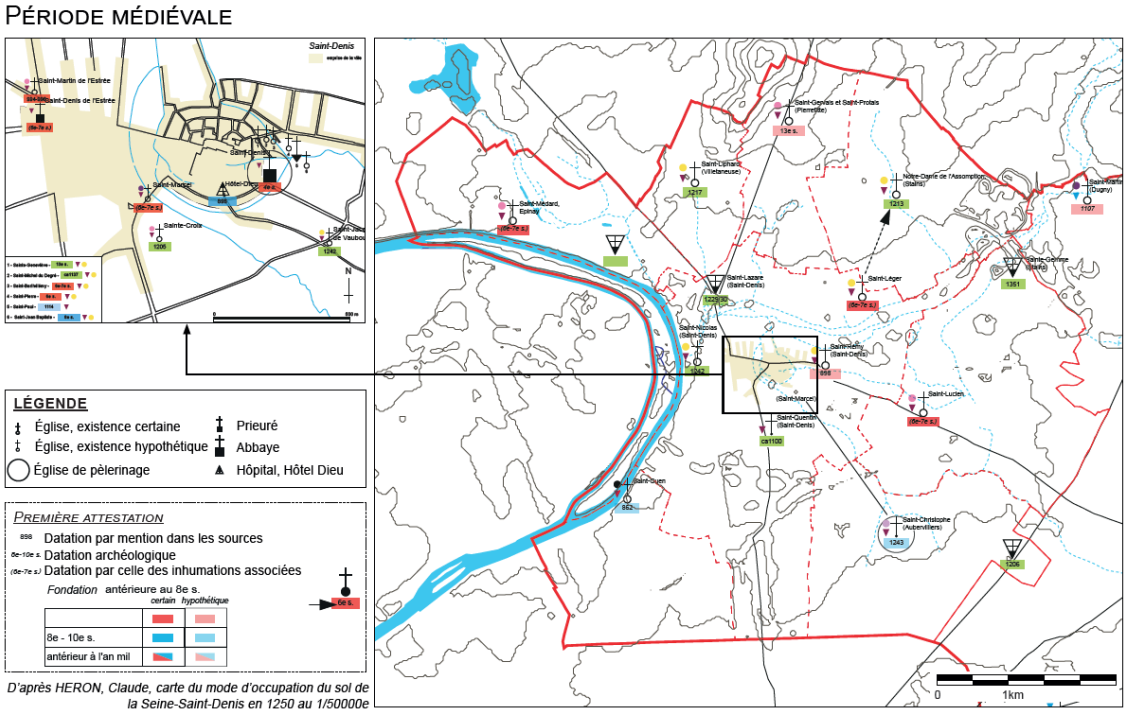
Territoire voisin de l'ancienne demeure des rois des France (aux alentours de Clichy) et désormais lieu de la nécropole royale, Saint-Denis tire parti de son fort rayonnement religieux et accueille l'une **des plus grandes abbayes d'Occident**. Une communauté monastique s'implante autour de la basilique et acquiert les terres voisines, faisant édifier des églises dans le groupe abbatial (cinq lieux attestés) comme dans l'ensemble de la plaine, à partir desquelles **certains villages se développent** par la suite. Au VIIe siècle, trois églises attestées dont Saint-Médard à Epinay-sur-Seine et Saint-Lucien à la Courneuve.

La proximité de Paris et la relation privilégiée entre pouvoir religieux et royauté contribuent au développement de la ville sous la Carolingiens. La route de l'Estrée qui relie Paris à Rouen participe à la structuration du territoire et à la notoriété du pôle religieux et commercial de Saint-Denis. Menacés par les sacs vikings, la communauté monastique et la bourgade est **protégée par une première enceinte en 869** formants le *castellum Sancti Dionysii*, dont Charles le Chauve fait une demeure et le

centre d'un domaine royal. La plaine autour de Saint-Denis est exploitée par des serfs sous la suzeraineté des moines de Saint-Denis. Différents seigneurs se partagent notamment le territoire comme le territoire d'Epinay-Villetaneuse ainsi que les îles de la Seine (plus tard réunies en l'île Saint-Denis), site stratégique : l'une d'entre elles prend le nom d'île « du Châtelier » marquant son appartenance seigneuriale, le « quai du Châtelier » en porte la trace. Quant aux Templiers, Is sont propriétaires terriens à Epinay et Stains, les chevaliers Saint-Jean-de-Latran à Aubervilliers.

1.3 De l'an mil aux Temps modernes : une plaine agricole aux marges de Paris mais un centre de l'Europe chrétienne

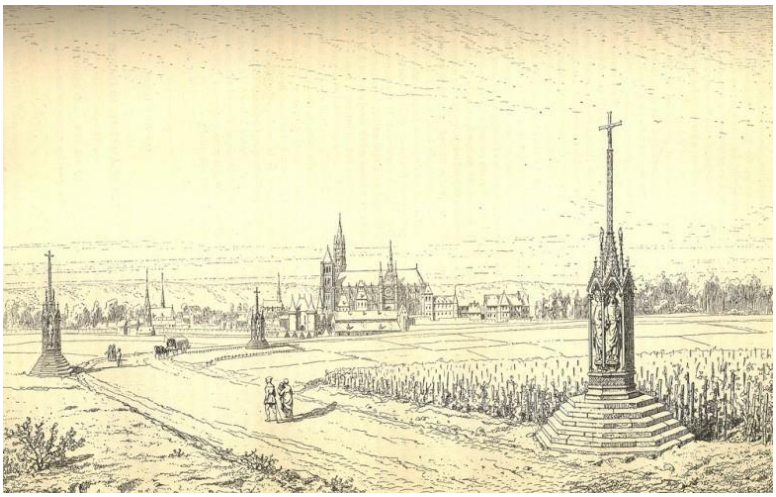
Le territoire se développe fortement au bas Moyen-Âge avec de grands défrichements sous l'impulsion de l'abbaye. Au XIe siècle, l'abbé Suger crée le domaine de la « Cour neuve » en même temps qu'il entreprend **la reconstruction de la basilique**, qui aujourd'hui se dispute avec la cathédrale de Sens le titre de première cathédrale gothique au monde. Au fil des défrichements, de nouvelles paroisses et villages se développent en complément des églises existantes (Aubervilliers, L'Ile-Saint-Denis, Stains) et des grandes routes radiales qui sillonnent la plaine (Saint-Nicolas-des-Aulnes, Epinay, Pierrefitte, La Cour neuve, Crèvecœur), de même que plusieurs fermes (Merville). L'urbanisation du bas-Moyen-Âge se manifeste dans la densification de Saint-Denis et le débordement des fortifications du bourg monastique. L**'artisanat** se développe en ville, près des nombreux cours d'eau comme dans les nombreux moulins en particulier la tannerie et la draperie.



D'après HERON, Claude, carte du mode d'occupation du sol de la Seine-Saint-Denis en 1250 au 1/50000e

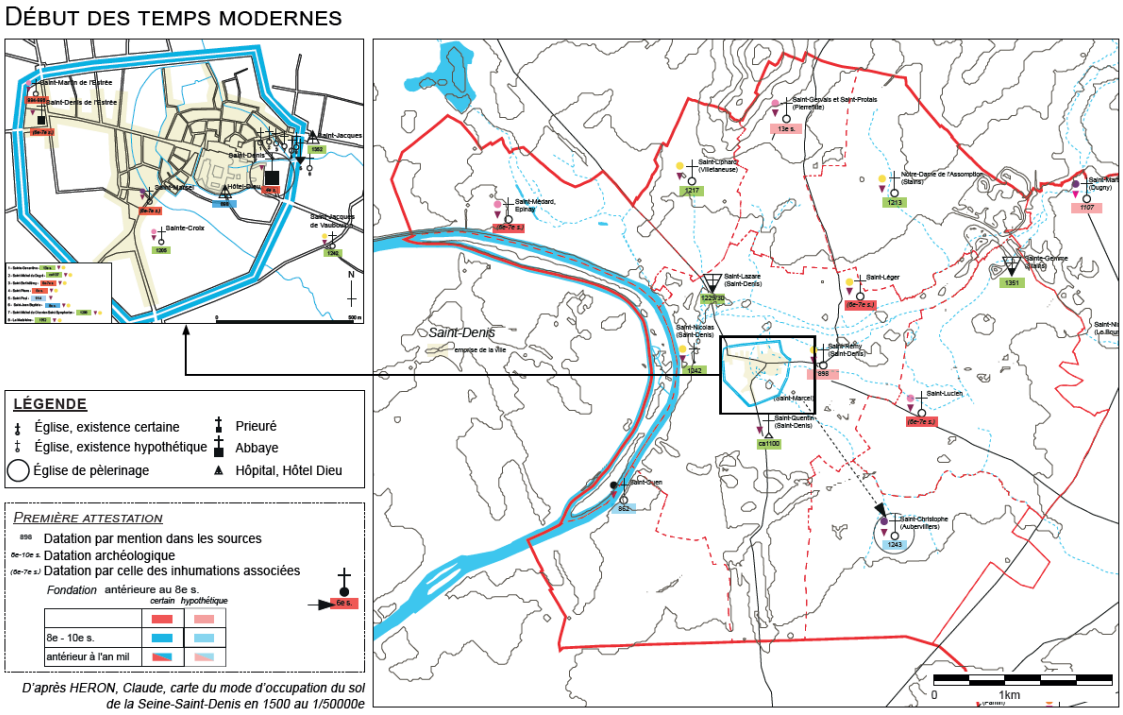
Le développement de Plaine Commune à partir du Bas-Moyen-Âge (AEI, Source : Claude Heron)

Du IXe au XVIe siècle, chaque mois de juin, la **foire du Lendit** (futur Landy) profite de la renommée du centre monastique et de la vitalité économique du secteur en termes agricoles et artisanaux et tire parti de la route de Paris à Calais. La foire fait de la future Plaine Saint-Denis **un haut-lieu commercial de l'Europe chrétienne médiévale** notamment du nord de France et des Flandres. A la fin du Moyen-Âge elle est déplacée sur l'actuelle place Jean-Jaurès de Saint-Denis, où les *loges* sont actuellement en redécouverte par les archéologues. Le pèlerinage à la basilique de Saint-Denis se matérialise dans la plaine agricole (l'actuelle plaine Saint-Denis) qui relie Paris à Saint-Denis qui dès le XIIIe siècle est jonchée de **croix de chemin surélevées appelées « Montjoies » (**dont le nom reprend un monticule aujourd'hui disparu) qui balisent la route de l'Estrée.



Les Montjoies de la Plaine du Lendit dans la direction de Saint-Denis d'après les restitutions du Maréchal d'Uxelles au XVIIe siècle (Jules Gailhabaud, XIXe siècle)

Du Moyen-Âge jusqu'au XIXe siècle les plaines du nord de Paris se construisent une vocation agricole. Le pays de France au nord se constitue en champs céréaliers, tandis que ce qu'on appelait alors la « Plaine des Vertus » (autour d'Aubervilliers et la Courneuve notamment) se construit une notoriété de culture de légumes, qui se confirme dans l'essor du maraîchage au XIXe siècle. Le nord du territoire se distingue par une plus grande culture de vergers (fruitière), viticole et sylvicole, de même que par la persistance des carrières qui perdure jusqu'au début du XIXe siècle. La Guerre de Cent-Ans fragilise le territoire en détruisant plusieurs villages comme Saint-Ouen et Aubervilliers, et en recomposant la propriété terrienne au profit des bourgeois.

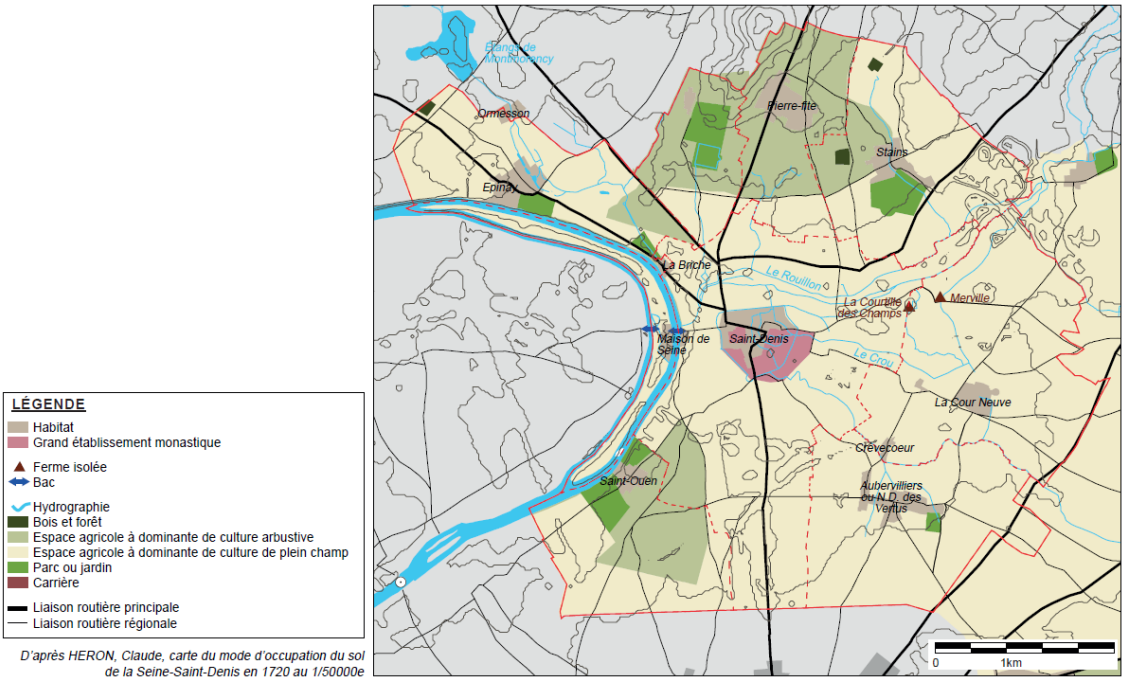


Plaine Commune au début des temps modernes (AEI, Source : Claude Heron)

De nouveau déstabilisée par les guerres de religions, alors que la Contre-Réforme bat son plein, Saint-Denis accueille une **vocation militaire** renforcée, des routes sont redressées et la « route de la révolte » est ouverte pour rejoindre Versailles en évitant Paris. Sous Louis XV, la Plaine devient le terrain des **chasses royales** avec quinze réserves et la route de l'Estrée dont le parcours sinueux relie Paris à Saint-Denis les traversant est élargie, redirigée et parée d'un double alignement d'arbres, en faisant une véritable « **voie royale** » : c'est à cette époque que l'actuelle avenue Wilson prend forme. Les domaines de Stains, Villetaneuse, Epinay et Saint-Ouen accueillent de riches demeures nobles accompagnées de vastes jardins. Les cartes du XVIIIe siècle, telles que la *Carte des Chasses*

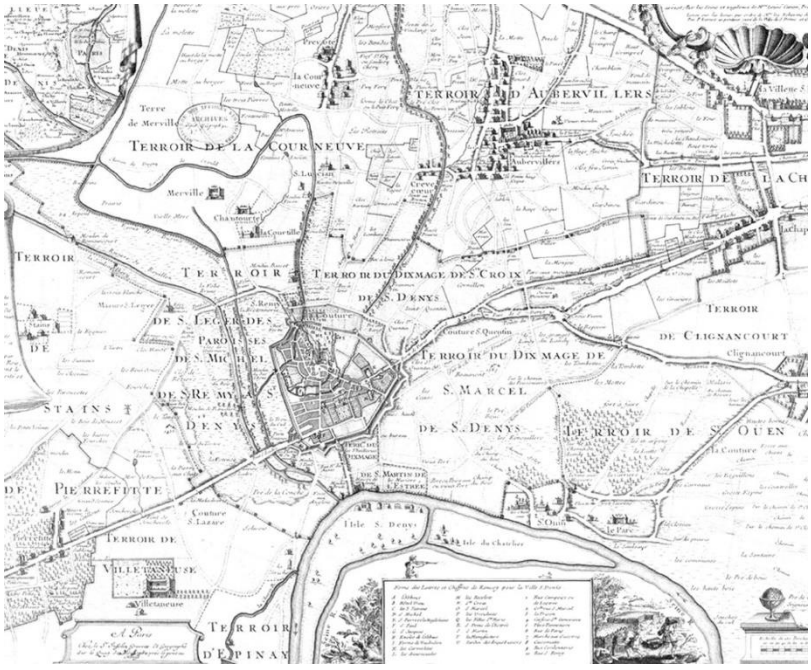
du Roi de 1764 atteste l'existence de 12 zones d'habitat (bourgs, villages, lieux-dits) sur le territoire actuel, selon la toponymie de l'époque : (du nord-ouest au sud-est) Ormesson, Epinay, Villetaneuse, La Briche, Pierre-fite, l'ensemble fluvial Maison de Seine-Île Saint-Denis-Île du Châtelier, Saint-Denis, Stains, La Cour Neuve, Saint-Ouen, Crèvecœur, Aubervilliers/Notre-Dame-des-Vertus.

DÉBUT DU XVIIIE SIÈCLE



Plaine Commune au début du XVIIIe siècle (AEI, Source : Claude Heron)

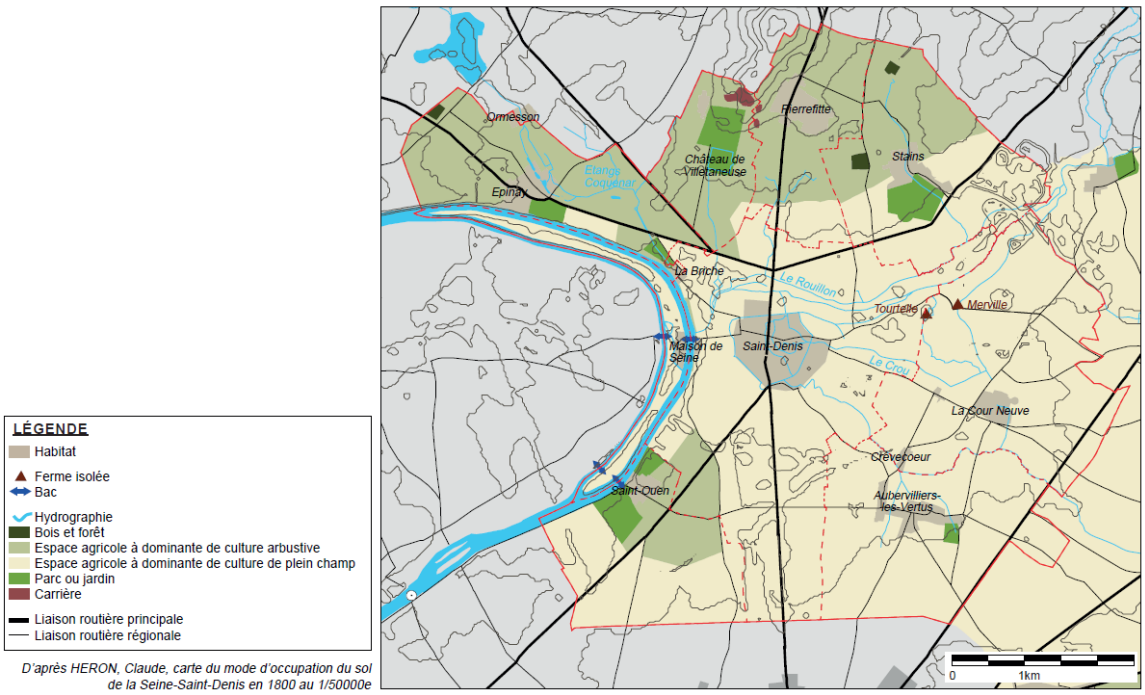
C'est au XVIIIe siècle, que se créent les **premières manufactures**, principalement dans des moulins le long des cours d'eau, pour profiter de la force motrice hydraulique : il s'agit notamment de cotonnades. Juste avant la révolution, la ville de Paris se referme mais également rapproche ses limites de la plaine avec la construction du mur des fermiers généraux en 1788.



Les 9 villes au début du XVIIIème siècle (Source : Bibliothèque Nationale de France, Gallica)

1.4 De la révolution à la Seconde guerre mondiale : un territoire qui s'industrialise fortement au sud

1800

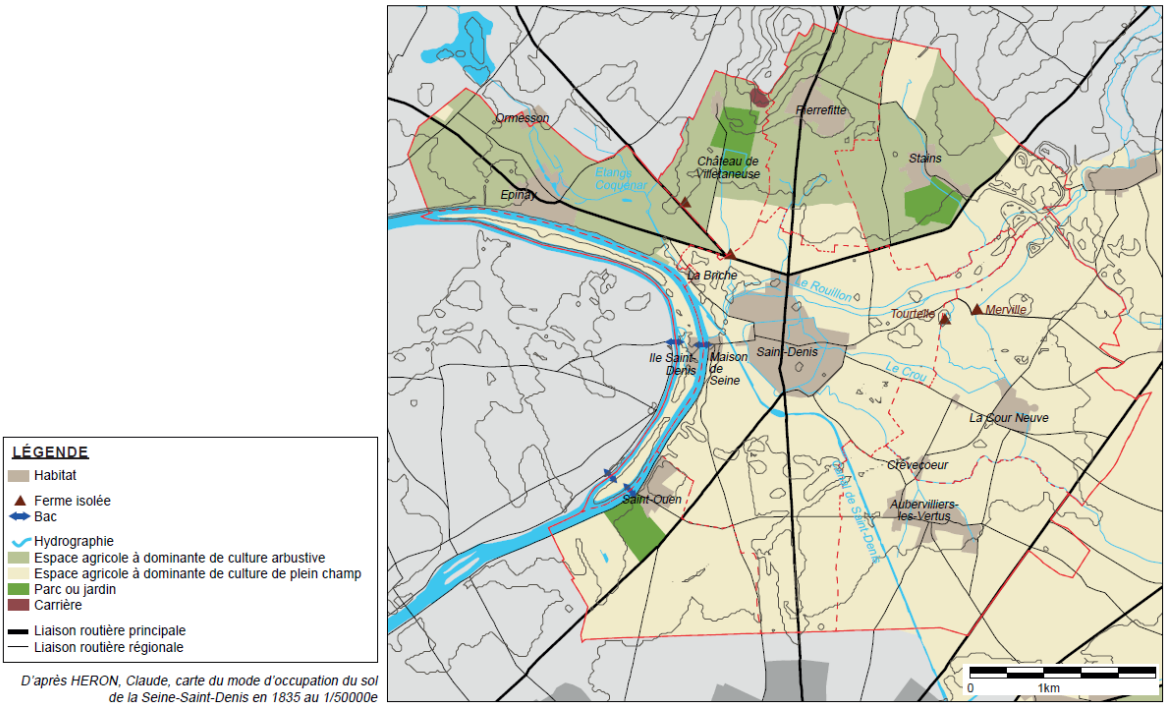


D'après HERON, Claude, carte du mode d'occupation du sol de la Seine-Saint-Denis en 1800 au 1/50000e

Plaine Commune au début du XIX^e siècle (AEI, Source : Claude Heron)

La période révolutionnaire s'accompagne d'une profonde réorganisation administrative, sociale et économique du territoire de Plaine Commune, qu'accompagne **l'industrialisation de la région parisienne.**

1835

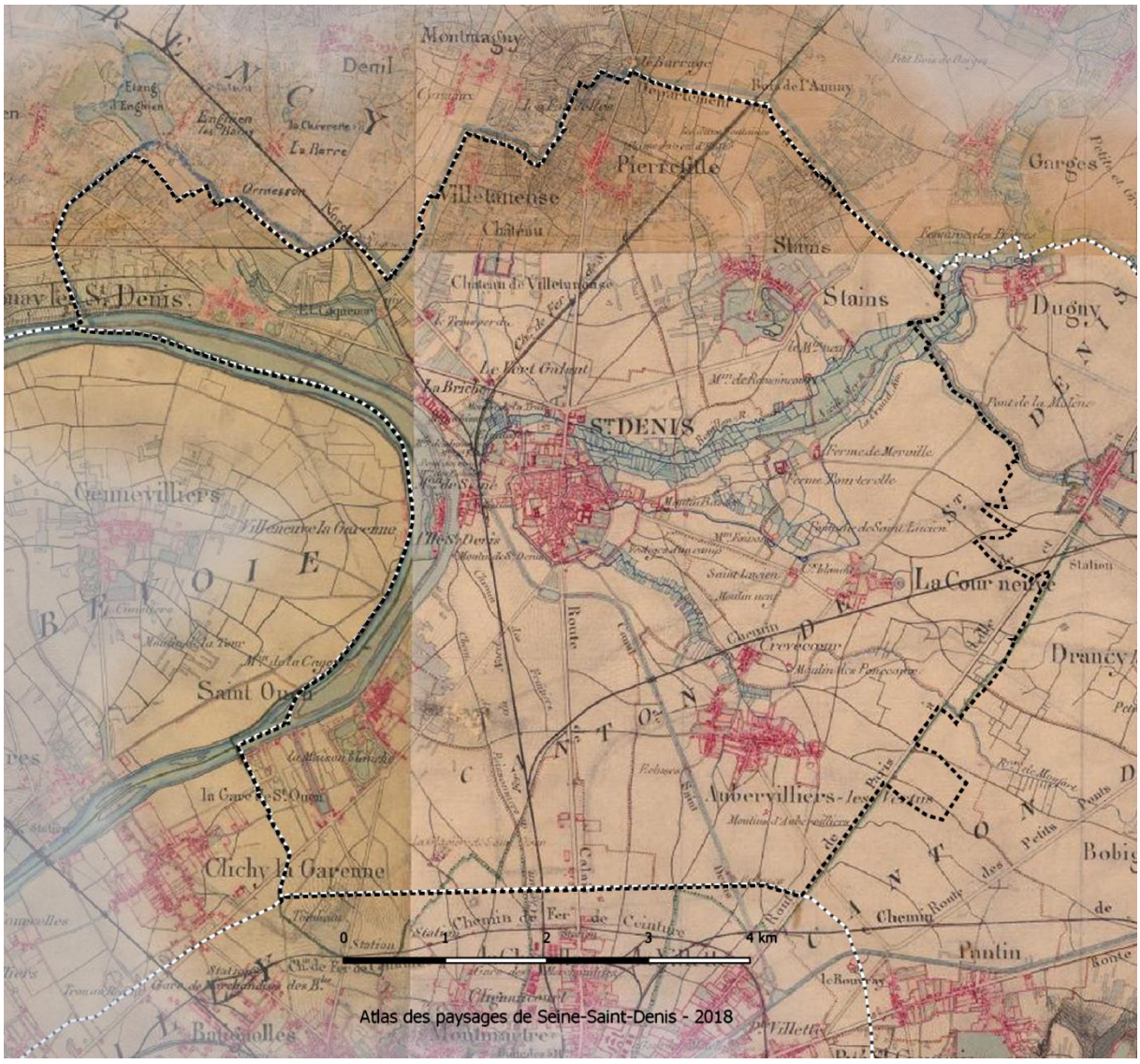


D'après HERON, Claude, carte du mode d'occupation du sol de la Seine-Saint-Denis en 1835 au 1/50000e

Plaine Commune juste après les Trois Glorieuses sous le règne de Louis-Philippe, après l'ouverture du canal Saint-Denis (AEI, Source : Claude Heron)

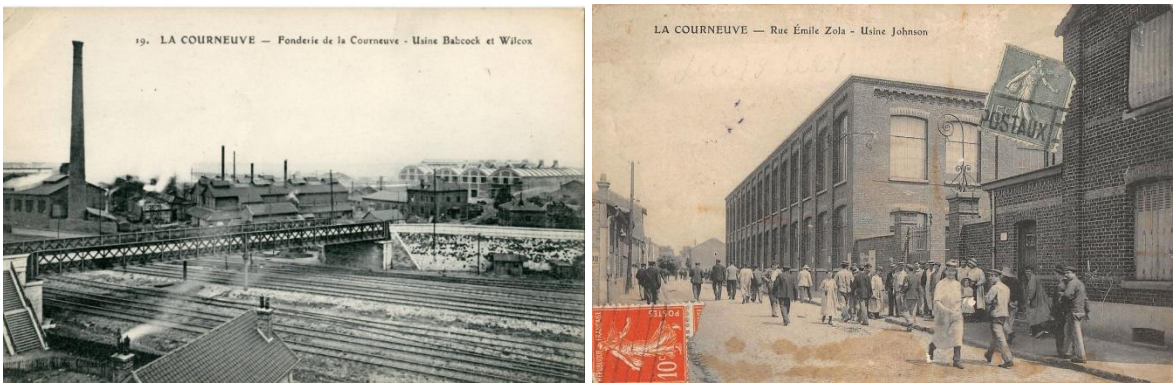
Pendant une courte période Saint-Denis fit l'objet de l'anticléricalisme révolutionnaire, renomme en Franciade, elle vit l'exhumation des dépouilles des rois de France de la basilique. Pendant tout le XIX[e] siècle, le territoire vécut **l'expansion commune du maraîchage et de l'industrie** qui ne trouvent plus d'espace au sein des frontières de la ville de Paris, mais également la mise en place **d'infrastructures et de systèmes de défense.**

De grands chantiers sont entrepris afin d'éloigner les activités nuisibles de la capitale et de tirer parti de la proximité de la Seine. **Le creusement du canal Saint-Denis en 1821** est une des premières réalisations de cette époque : il permet aux navires de contourner Paris et ainsi contribue au développement de la batellerie à l'Île-Saint-Denis ainsi qu'à l'installation d'usines de la Plaine à Saint-Denis, et jusqu'à Saint-Ouen doté d'un port en 1830. L'essor ferroviaire suit quinze ans plus tard avec la construction de la ligne de chemin de fer de Paris au Nord de la France. Les compagnies ferroviaires installent de nombreux ateliers, triages et dépôts comme les actuelles « cathédrales du rail » dans la Plaine. En parallèle, le maraîchage s'intensifie dans l'ensemble des espaces disponibles au sud et au nord de Saint-Denis. Au nord, une culture arboricole et viticole perdure à côté d'une nouvelle vocation de villégiature, tandis que le maraîchage d'intensifie dans tout le territoire.



Plaine Commune autour de 1850 avec les premières lignes de chemin de fer structurantes (Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis, 2018, d'après les cartes de l'Etat-major)

Au milieu du XIXe siècle, la défense militaire de la capitale justifie la construction de **nombreux forts** dans l'actuelle banlieue dont les forts de l'Est, de la Briche, d'Aubervilliers et l'ancienne couronne de Saint-Denis, ainsi que **l'enceinte Thiers (finie en 1844) qui ferme Paris à une partie de sa banlieue**. Le développement industriel s'accélère fortement à cette époque. Les travaux d'Haussmann et **l'annexion des territoires et communes à l'intérieur de l'enceinte** en 1860 définissent la frontière actuelle Plaine Commune et Paris, ainsi que la séparation entre deux mondes qui évoluent dos à dos pendant un siècle tout en s'influençant mutuellement. Les industries et classes populaires quittent ainsi l'*intra-muros* alors pris dans les tensions sociales et révolutionnaires (révolution de 1848, Commune de Paris en 1871) qui renforce l'urbanisation et l'industrialisation vers la périphérie.



La Courneuve, début du XXe siècle, à gauche, usines Wilcox et Babcock de la Courneuve (Wikimedia Commons, Domaine public, Source : Claude Shoshany). A droite : usines Johnson, plus tard Aciéries de Champagnole (Wikimedia Commons, Domaine public, Source : inconnue)

Des industries lourdes, consommatrices en espace ainsi que de grands ensembles logistiques destinés à l'approvisionnement de la capitale s'installent dans la Plaine : les Entrepôts et magasins généraux de Paris en 1866, la Manufacture d'allumettes, la Pharmacie centrale, les ateliers Christofle ou les cristalleries Legras. L'expansion des charbonnages du Nord de la France développement en flèche de l'extraction du fer et de la sidérurgie lorraine trouvent leur écho sur le territoire en profitant des nouvelles infrastructures ferroviaires (ligne de Paris à Soissons, Grande et Petite Ceinture, ligne de la Plaine à Pantin). La Courneuve se spécialise en métallurgie : une succursale des Aciéries de Longwy, les aciéries Johnson puis de Champagnole, les Tréfileries et laminoirs du Havre. Dans cette suite s'installent des industries mécaniques (chaudières, mateurs, turbines): Babcock et Wilcox, Garnier Faure Beaulieu, Rateau Saint-Ouen accueille les usines Citroën et les ateliers Alsthom, et Stains la Société de construction mécanique. Le secteur chimique reste marginal mais se manifeste par l'installation de Saint-Gobain et la naissance des usines Coignet.

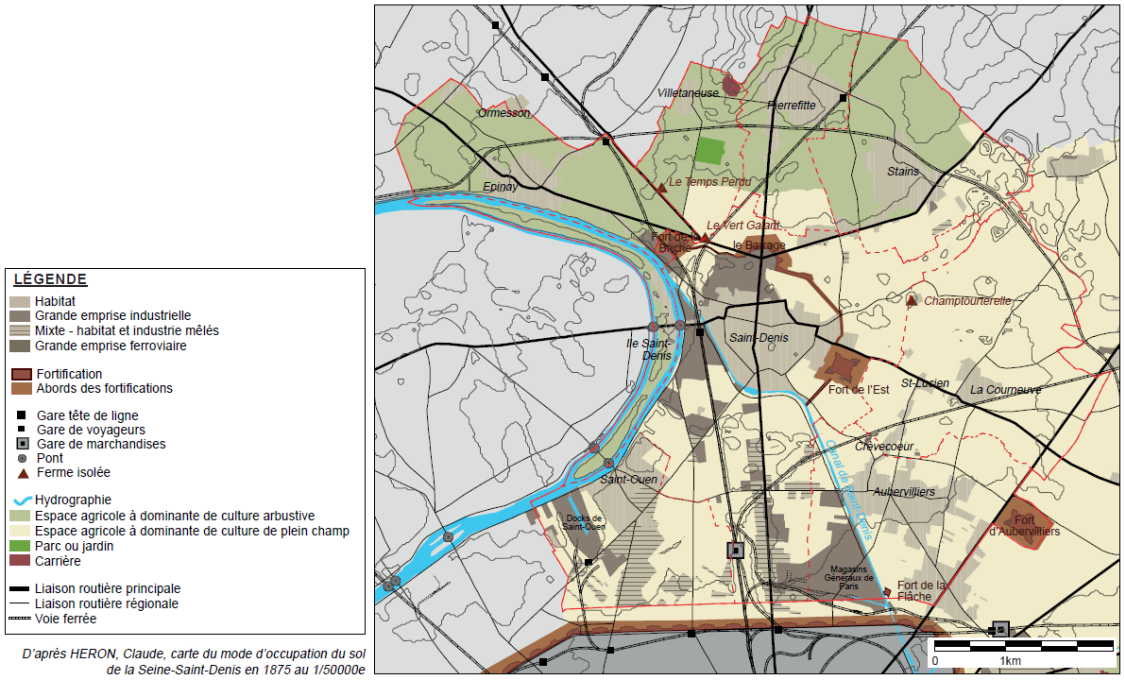
Le Landy devient le lieu d'implantation de gigantesques usines de gaz de houille, visant à répondre à la demande en énergie de la capitale : les gazomètres s'étendent progressivement de part et d'autre de la voie royale jusqu'au Cornillon (actuel Stade de France) au début du XXe siècle : on dénombra jusqu'à 61 gazomètres en 1907, sur une Plaine qui était alors la **plus dense zone industrielle d'Europe**. Le nord du territoire attire d'autres activités, comme le cinéma avec le Laboratoires Eclair à Epinay-sur-Seine dès 1907.

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. De plus, l'installation de grandes emprises de « services urbains » destinés à la ville de Paris comme les cimetières parisiens de Saint-Ouen et de Pantin continue. **Le développement des transports en commun**, avec le tramway d'Epinay-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.



Stains, avenue Charles Perrin, au début du XXe siècle, dans un secteur loti sans voirie ni réseaux, commentaire « L'expression « mal-loti » avait un sens très précis au début du XXe siècle… » (Wikimedia Commons, Domaine public, Source, Bouchetal (éditeur), collection Claude Shoshany)

1875



Plaine Commune au début de la Troisième République après la construction des forts de Paris (AEI, Source : Claude Heron)

La fracture avec la capitale est de plus en plus palpable. La fermeture de la ville par d'épaisses murailles et d'une large zone *non aedificandi* (non-constructible) provoque une **urbanisation désorganisée** et qui rompt la continuité avec la capitale. Les très nombreux ouvriers venus de toutes les régions de France et de l'étranger s'installent à proximité des noyaux urbains et des anciens villages, parfois dans des pavillons autoconstruits ou lotis par des investisseurs immobiliers, voire dans de véritables bidonvilles en particulier sur la « zone » à proximité de Paris, qui demeure encore aujourd'hui un motif social récurrent. Certains projets de villes et villages ouvriers privés près des industries comme la Ruche à la Plaine-Saint-Denis (né d'une société philanthropique indépendante nommée *Société anonyme des Habitations économiques de Saint-Denis* à partir 1892) visèrent à régler le problème de la pénurie et insalubrité du logement de façon ponctuelle.



La « Zone » entre Saint-Ouen et le XVIIIe arrondissement de Paris en 1934 (Wikimedia Commons, Domaine public, Source : inconnue, collection Musée Carnavalet, Paris)

Ces opérations **de coopération de familles ouvrières et de prise en charge sociale de la question du logement est précoce** dans une société française industralisée où l'habitat populaire planifié demeure dominé par une gestion paternaliste, dont témoignent d'autres cités ouvrières du territoire comme celle des usines Meissonier ou Christofle (Saint-Denis). En effet, directement suite à la loi Siegfried de 1894, qui prévoit la construction d'habitats abordables (les « Habitations à Bon Marché » ou HBM) par des offices publics, les la coopérative ouvrière de la cité du Coin du feu, est parmi les premiers bénéficiaires de la Société française des Habitations à bon marché (SFHBM) permettant la construction de cités d'habitat bon marché (ancêtre des Habitation à Loyers Modérés, HLM) D'autres exemples du type ont vu le jour par la suite telle que la cité-jardin Blumenthal à Epinay-sur-Seine (initiée en 1912), une des premières en son genre.





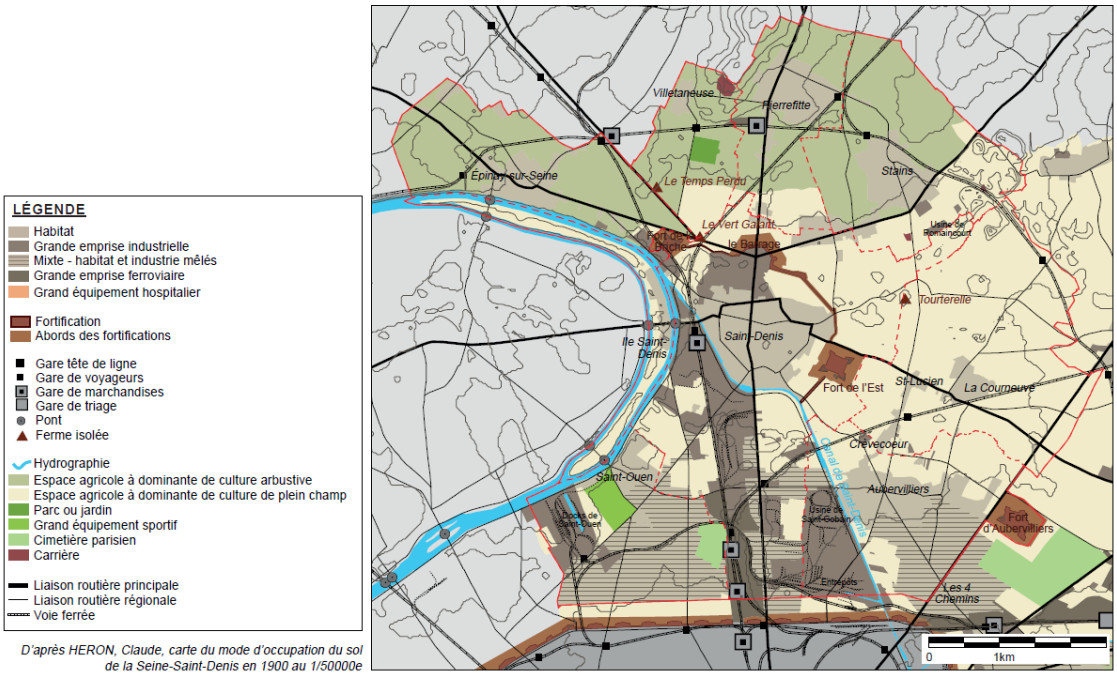
Ouvrières des parfumeries Piver à Aubervilliers au début du XXe siècle (Wikimedia Commons, Domaine Public, Source : Inconnue) / Usines gazières à la Plaine-Saint-Denis en 1923 (Source : Bibliothèque Nationale de France, Gallica)

Cette période est ainsi 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. L'immigration des campagnes du Nord et de l'Est de France, le contexte d'Annexion allemande joue également sur l'installation d'Alsaciens-Lorrains germanophones émigrés dans le quartier de la « Petite Prusse » à Aubervilliers, surnommé ainsi à dessein. Par la suite, fin XIXe siècle, un grand nombre d'ouvriers bretons et italiens s'installent. L'entre-deux-guerres est marqué par une venue plus importante de personnes d'Afrique du Nord, comme d'Espagne avant même la guerre civile, se regroupant dans le quartier « des passages » devant la « Petite Espagne » au Landy (Plaine-Saint-Denis). Ces communautés nombreuses s'organisent en associations sportives comme l'Atlético Español d'Aubervilliers ou le Red Star de Saint-Ouen.



La rue principale de Villetaneuse au début avant et après 1908, avec en arrière-plan l'ancienne église en gypse, dont le clocher est détruit en 1908 (Wikimedia Commons, Domaine public, Source : Claude Shoshany)

1900



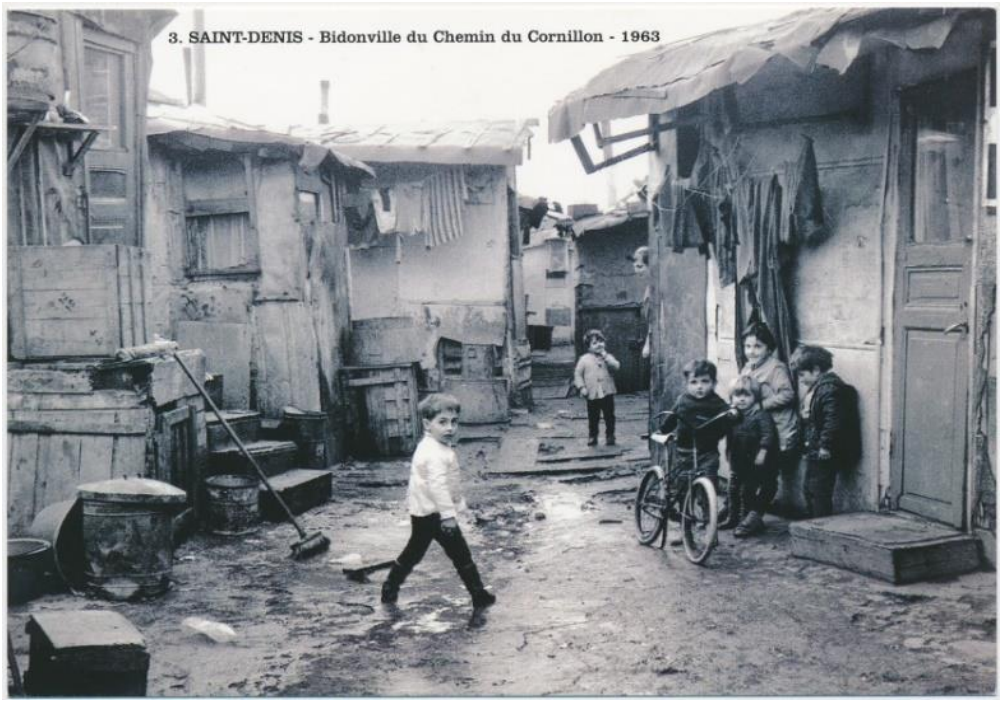
Plaine Commune à la Belle Epoque (AEI, Source : Claude Heron ; malgré l'absence de figuré, à cette époque la plupart des ruisseaux de la plaine sont encore aériens)

L'entre-deux-guerres est également caractérisé par le **renforcement des corps sociaux et la montée du municipalisme social**. L'expulsion passive de la classe ouvrière organisée des quartiers de la Villette, de la Chapelle et Montmartre vers la banlieue dynamise la solidarité et lutte sociale. S'ensuit la création de nombreuses associations, non seulement sportive mais également syndicales, qui mènent d'importantes grèves pour de meilleures conditions de travail et des salaires plus hauts, dans un bras de fer avec les entreprises industrielles et l'Etat. La montée du socialisme dans les banlieues de Paris mène à l'élection de nombreux maires SFIO, formant une « ceinture rouge » autour de Paris, ainsi qu'à celle de nombreux conseillers généraux socialistes dans le département de la Seine. Les municipalités et le département investissent alors la vie publique dans l'habitat (avec les HBM) et l'aménagement urbain. Les communes soutiennent également la démocratisation du sport et des loisirs, dans la lignée du gouvernement de Front Populaire.



Le 15 mars 1918, une usine de grenades explose à la Courneuve, tuant 14 personnes et en blessant 1 500. L'explosion a également détruit la maternité voisine sans causer de dégâts humains (Wikimedia Commune, domaine public, Source : Université de Caen Basse-Normandie)

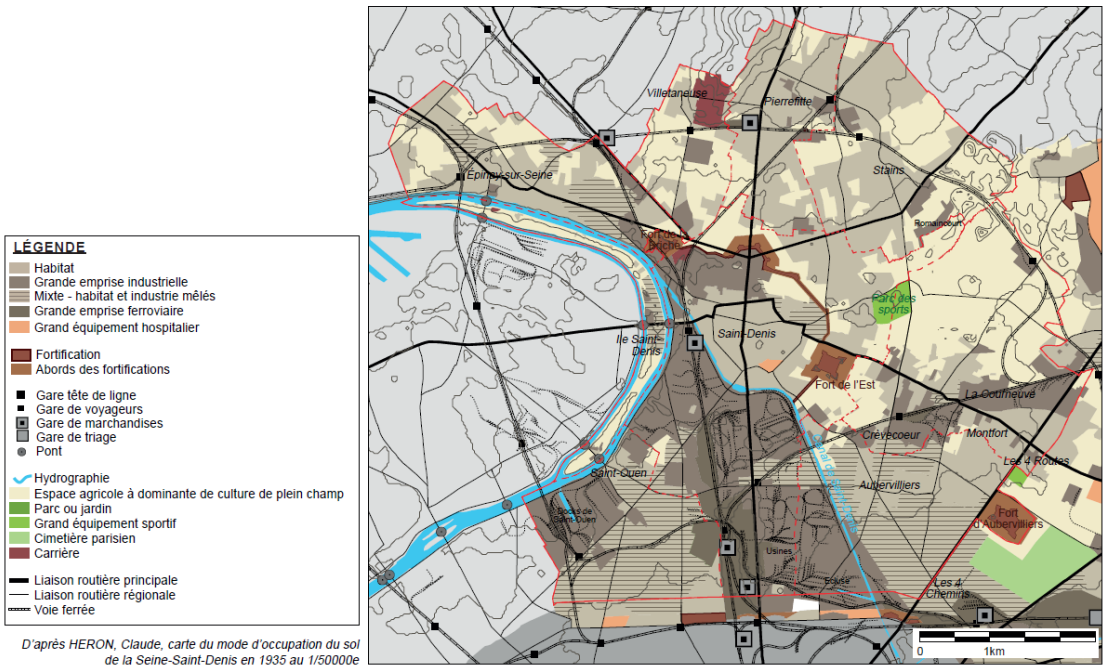
Entre 1919 et 1929, l'enceinte Thiers est démantelée, rendant possible une reconnexion urbaine avec Paris, qui sera stoppée après-guerre par le projet de boulevard périphérique. Pendant la guerre de 1939-1945, le régime de Vichy promulgue la loi du 11 octobre 1940 permettant la réquisition des terrains occupés de la zone par l'administration collaborationniste. L'évacuation de la zone par ses habitant est effectuée *manu militari* jusqu'à être complète à la fin de l'année 1944.



Le bidonville du Cornillon, plus tard surnommé la « Petite Espagne » s'est formé dans l'entre-deux-guerres et continue de grandir jusque dans les années 1960 avant d'être résorbé (Archives municipales de Saint-Denis, 40Fi04_005, Pierre DOUZENEL, 1963)

Face à l'expansion du mal-logement, **la loi Loucheur** du 13 juillet 1928 prévoit l'intervention financière de l'État pour favoriser l'habitat populaire, on observe les premiers développements d'ampleur de l'habitat social. Les cités-jardins 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. La plus importante réalisation attendit les années 1920 pour voir le jour, il s'agit de celle de Stains associée à Henri Seller, maire socialiste et président de l'Office public des HBM du département de la Seine.

1935



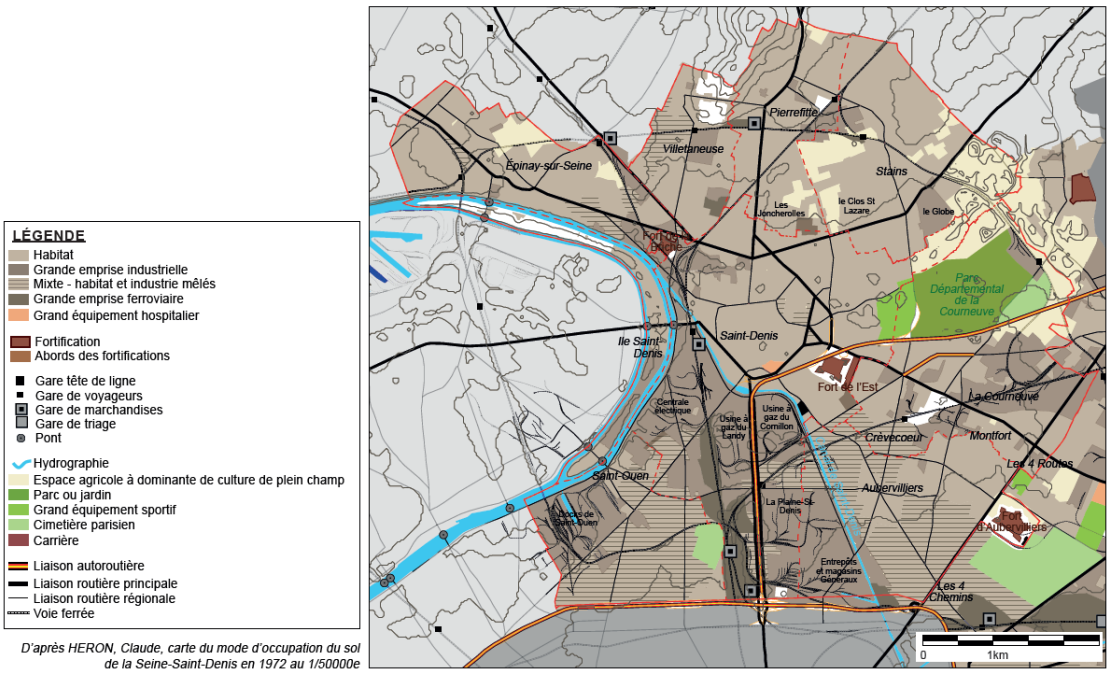
D'après HERON, Claude, carte du mode d'occupation du sol de la Seine-Saint-Denis en 1935 au 1/50000e

Plaine Commune dans l'entre-deux-guerres après l'abattement des murailles de Paris et la construction de l'usine de gaz du Cornillon à l'emplacement actuel du stade de France (AEI, Source : Claude Heron)

1.5 De l'après-guerre à la fin des Trente Glorieuses (années 1970) : grands ensembles et grandes infrastructures

La Seconde guerre mondiale a largement épargné le territoire, à l'exception du village ancien de Saint-Ouen, bombardé par les alliés en raison de sa proximité aux installations ferroviaires et industrielles stratégiques. Néanmoins, le bond démographique met au jour de vastes problèmes **d'insalubrité du logement**, dans une période marquée par la relance de la production industrielle, la reconstruction et l'expansion rapide de l'automobile.

1972



D'après HERON, Claude, carte du mode d'occupation du sol de la Seine-Saint-Denis en 1972 au 1/50000e

Plaine Commune à la fin des Trente Glorieuses, après l'ouverture du boulevard périphérique et de l'autoroute A1 (AEI, Source : Claude Heron)

Les problématiques du mal logement motivent **les municipalités et offices HLM nouvellement créés** à bâtir de nombreux programmes de logement, tel que les premières cités conçues par André Lurçat sur l'ancien glacis militaire de Saint-Denis. A la **reconstruction** du centre-ville de Saint-Ouen détruit pendant la guerre, suit une planification urbaine d'Etat, qui permet d'attribuer aux communes des moyens massifs à la résorptions des centres-villes anciens : celui d'Epinay-sur-Seine est entièrement reconstruit sur le modèle des grands ensembles fonctionnalistes hérités du Corbusier, en vogue à cette époque.

La **politique de grands ensembles entreprise par l'Etat** vise à reloger les Parisiens expulsés des îlots insalubres de Paris avant de résorber les problématiques du territoire. De nombreux habitants résident en effet dans des bidonvilles constitués dès les années 1950 comme aux Francs-Moisins. En 1972, l'Etat décide de la suppression de l'ensemble des bidonvilles du pays, en particulier en Seine-Saint-Denis. Les derniers bidonvilles à être démantelés sur le territoire sont celui du Franc-Moisin et de la Campa (formé autour de 1961), qui remplacé par le parc départemental Georges-Valbon en 1970. Ceux-ci accueillent des émigrés espagnols et portugais, de même que de nombreux travailleurs d'Afrique du Nord, puis d'Afrique de l'Ouest recrutés massivement par les entreprises franciliennes. La politique de grands ensembles ne permet pas, dans un premier temps, le relogement efficace de ces populations dont les ressources sont inférieures à celles nécessaires pour accéder au logement social. En effet, l'inflexion envers le relogement des personnes en habitat précaire commence à la fin des années 1960 et, notamment dans le cas des personnes immigrées, le relogement s'effectue essentiellement dans des cités de transit.



La cité du Franc-Moisin est progressivement construite à la place du bidonville du même nom entre 1972 et 1974. D'abord une extension de la « Petite Espagne » ce quartier d'habitat insalubre et autoconstruit a été le lieu de vie de milliers de personnes venues ensuite du Portugal et d'Algérie principalement. Il est résorbé en 1972, les habitants sont relogés temporairement dans des logements provisoires avant de recevoir de solutions pérennes de logement, que permit la construction de nombreuses cités de grands ensembles (Source : Archives Municipales de Saint-Denis, 551 W 88/7, Pierre DOUZENEL, début des années 1970).

La **couverture des espaces agricoles et naturels est quasiment complète en 1960**, les derniers rus à ciel ouvert sont canalisés et enterrés à cette époque, et les derniers espaces libres sont bien souvent des lisières occupées par les bidonvilles. Les activités productives, logistiques et les grands ensembles d'habitation, complétés de nappes pavillonnaires plus présentes au nord, consomment les terrains maraîchers sauf exception sur le site des Tartres, où la construction du Clos Saint-Lazare est arrêtée par la législation relative au couloir aérien de l'aéroport voisin du Bourget.

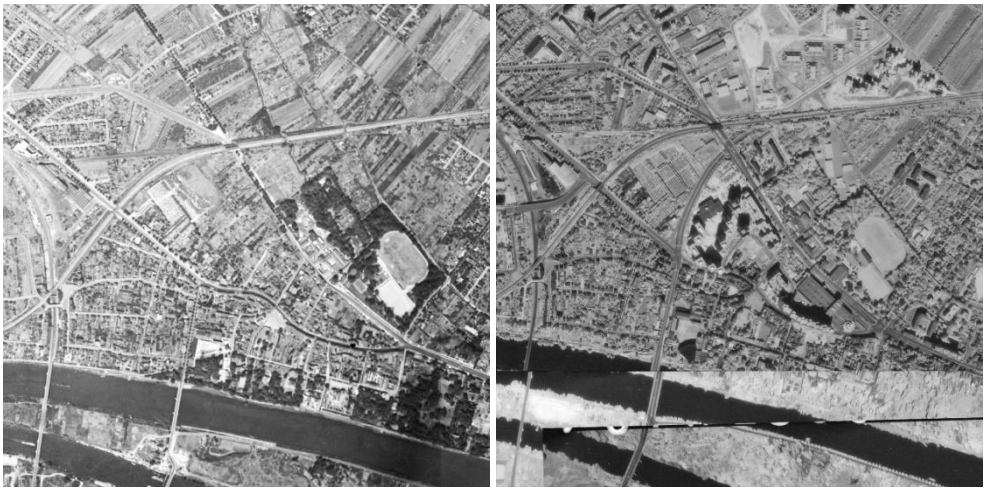


L'avenue du président Wilson avant et après la construction de l'autoroute A1 en 1961 (Source : ASMD, 2 Fi 10/5, Pierre DOUZENEL, 1960 / ASMD, 2 Fi 10/26, Pierre DOUZENEL, non daté vers 1965)

L'automobile devient omniprésente dans les projets de construction, les grands ensembles sont conçus pour maximiser son usage. **A cela d'ajoutent de nouvelles infrastructures**. L'Etat décide aussi de la construction de l'autoroute A1 en direction du nord, qui occupe le centre de l'ancienne voie royale – désormais avenue Wilson – et coupe la Plaine-Saint-Denis en son milieu. L'ex zone *non aedificandi* de Paris accueille le boulevard périphérique construit entre 1956 et 1973, qui réinstaure une rupture entre la capitale et sa banlieue. En parallèle, la ligne de métropolitain parisien 13 est étendue jusqu'à Saint-Denis Pleyel en 1952 et le Réseau Express Métropolitain (RER) est créé en 1977, reliant l'ensemble des communes au centre de Paris.



Le secteur des Tartres en 1945 et 1976 : création des grands ensembles, notamment du quartier du Clos Saint Lazare

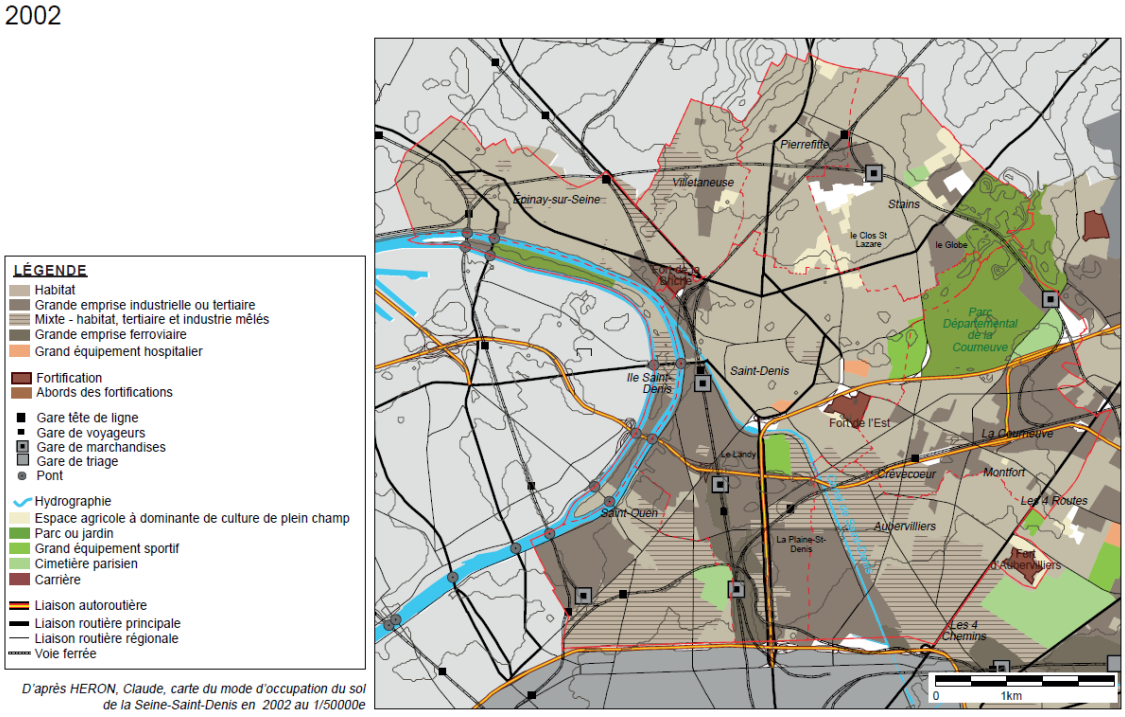


Le centre-ville d'Epinay en 1945 et 1976 : construction du secteur du centre-ville



La Courneuve en 1945 et 1965 : création de l'autoroute A1 et des premiers sites industriels

1.6 A partir des années 1970 et des chocs pétroliers : un territoire en redéfinition



Plaine Commune au début du XXIe siècle après les grandes restructurantions industrielles et la construction de l'autoroute A86 (AEI, Source : Claude Heron)

Dès les années 1970, la désindustrialisation impacte lourdement le territoire. Dans un premier temps, en compensation des emplois perdus, les politiques d'aménagement privilégient l'installation d'activités tertiaires et de recherche sur le territoire : **l'implantation des universités Paris-VIII à Saint-Denis et Paris-XIII à Villetaneuse** en résulte. Certaines friches industrielles et logistiques laissent progressivement place à l'audiovisuel (Docks de Paris, sur le site des EMGP, cité du cinéma dans l'enceinte de la centrale thermique de Saint-Denis).



Destruction de l'usine Mouton à la Plaine-Saint-Denis en mai 1971 (Source : ASMD, 14 Fi 1246/7, Pierre DOUZENEL, 1971)



Villetaneuse en 1945 et 1986 : création de l'université Paris XIII

La rénovation de quartiers insalubres d'habitat ancien se poursuit à travers des opérations majeures notamment Saint-Denis, de Villetaneuse et d'Aubervilliers. Ces opérations laissent directement place à la construction de logements sociaux mais également d'équipements influencés par l'Atelier de Montrouge, bureau d'architectes et urbanistes influencés par la pensée marxistes et le style brutaliste. Plusieurs opérations menées entre 1970 et les années 1990 témoignent d'une grande **expressivité architecturale de l'habitat** : l'ensemble de la ZAC Basilique à Saint-Denis dessiné par Renée Gailhoustet, Jean et Maria Deroche, de la Maladrerie (Aubervilliers) par Renée Gailhoustet, ainsi que des nouvelles cités de Viulletaneuse par Jean Renaudie. Des architectes associés aux milieux communistes comme Pierre Riboulet (Atelier de Montrouge), ou Paul Chemetov (Atelier d'urbanisme et d'architecture) ont signé des opérations d'habitat (Tour Cara, Paul Chemetov, 1974), mais leur marque réside principalement dans la réalisation de grands équipements tels que la Grande nef de l'île-des-Vannes (P. Chemetov, 1971) ou la bibliothèque de l'université Paris VIII (P. Riboulet, 1991) En parallèle, les grands ensembles d'habitat construits moins de dix ans plus tôt font déjà l'objet de travaux de rénovation : l'action sur la cité des 4000 à la Courneuve précède de vingt ans le premier programme national de rénovation urbaine.




Ilot 8 de la ZAC Basilique à Saint-Denis (Renée Gailhoustet, 1975-86) et Grande nef de l'Île des Vannes à L'Île-Saint-Denis (Paul Chemetov, 1971) (Source : Plaine Commune, 2023)

La désindustrialisation de la Plaine motive la coopération des trois communes de Saint-Denis, Saint-Ouen et Aubervilliers dès les années 1980 avec le conseil général. Cette coopération se matéralise par la création du syndicat Plaine Renaissance, puis conception d'un plan d'aménagement partagé entre les, signé par l'architecte Pierre Riboulet : **le Plan Hippodamos** et qui mène à la construction du **Stade de France sur l'ex-site de production de gaz du Cornillon, inauguré en 1998** en vue de l'accueil de la coupe du monde de football. Dans la continuité de ce projet, le nord de la Plaine devient un vaste quartier de bureaux qui accompagne la tertiarisation du territoire de Plaine Commune. Ce plan sert également 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. 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.

Aujourd'hui, dans un contexte de remise en question de la vocation tertiaire et servante du territoire, celui-ci continue d'accueillir de grands projets d'équipements (comme le campus Condorcet) et de vastes opérations d'envergure métropolitaine tels que l'accueil des Jeux Olympiques et paralympiques de Paris en 2024.




Gazomètre n°9 de la Plaine-Saint-Denis en cours de démolition en août 1981 (Wikimedia Commons : Auteur : Didier Duforest, 1981) / Site du futur Stade de France au début des années 1990 (Source : Plaine Renaissance)

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 puis la mairie d'Aubervilliers en 2020), 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-sur-Seine et Stains.



le Canal Saint-Denis à Aubervilliers en 2016, avec la cimenterie Cemex, témoignage de la vication industrielle du secteur, peinte par un artiste dans le cadre de l'opération « Street Art Avenue » (Wikimedia Commons, Auteur : Guilhem Vellut, 2016)



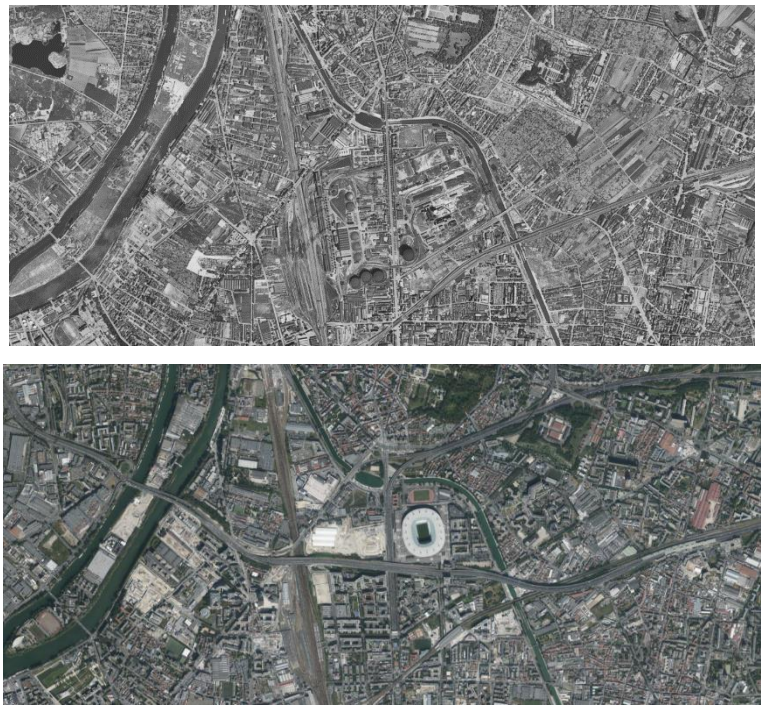
La Plaine de Saint-Denis en 1965 et 1999 : couverture de l'autoroute A1, création des premières ZAC du sud de la Plaine



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



Saint-Denis et le nord de la Plaine avec à l'est la Courneuve, au sud-est Aubervilliers à l'est L'Ile-Saint-Denis et au sud-ouest Saint-Ouen. En 1949 (en haut) : les usines de gaz du Landy (ouest de l'avenue Wilson, jusqu'au chemin de fer du nord) et du Cornillon (entre l'avenue et le Canal), les usines le long du canal et les emprises maraîchères. En 2021 (en bas) en lieu et place des usines de gaz : le Stade de France et le quartier d'affaires, l'A86 et l'A1, les terrains cultivés sont résiduels (près du fort de l'est), l'Île-Saint-Denis est totalement urbanisée, le Village Olympique et Paralympique est en construction.

2 UN PATRIMOINE RICHE A LA RECONNAISSANCE CROISSANTE

Jusqu'à une période récente Plaine Commune n'était que rarement identifié comme un territoire de patrimoine. L'obtention de différents labels et protections permettent aujourd'hui de mettre en valeur cette caractéristique du territoire : de nombreux **Monuments Historiques inscrits et classés**, dont le plus remarquable est la basilique de Saint-Denis (un des premiers Monuments historiques classés en France, 1862), le **Site Patrimoine Remarquable** des Puces de Saint-Ouen**,** les bâtiments labellisés **Patrimoine du XX^e^ siècle** puis **Architecture contemporaine remarquable** ainsi que le label **Ville et Pays d'Art et d'Histoire** obtenu par l'EPT en 2014.

Au-delà, Plaine Commune présente de nombreuses constructions présentant un intérêt patrimonial. En effet, en dehors du patrimoine monumental, Plaine Commune compte une multitude de **bâtiments et ensembles patrimoniaux** plus « ordinaires » mais qui témoignent de l'histoire du territoire et font partie du quotidien des habitants. Ainsi, la reconnaissance récente du patrimoine industriel et d'autres patrimoines contemporains, qui revêtent à la fois une dimension mémorielle, sociale, symbolique et historique, a permis la redécouverte du territoire sous le prisme patrimonial. Plaine Commune a été profondément marquée à la fois par l'activité productive, de grandes constructions contemporaines (du milieu à la fin du XX^e^ siècle) mais aussi par l'ensemble de la « zone » de Paris, dont un des derniers témoignages se trouve aux Puces de Saint-Ouen (protégée au titre d'une Site Patrimonial remarquable (SPR) depuis 2001).



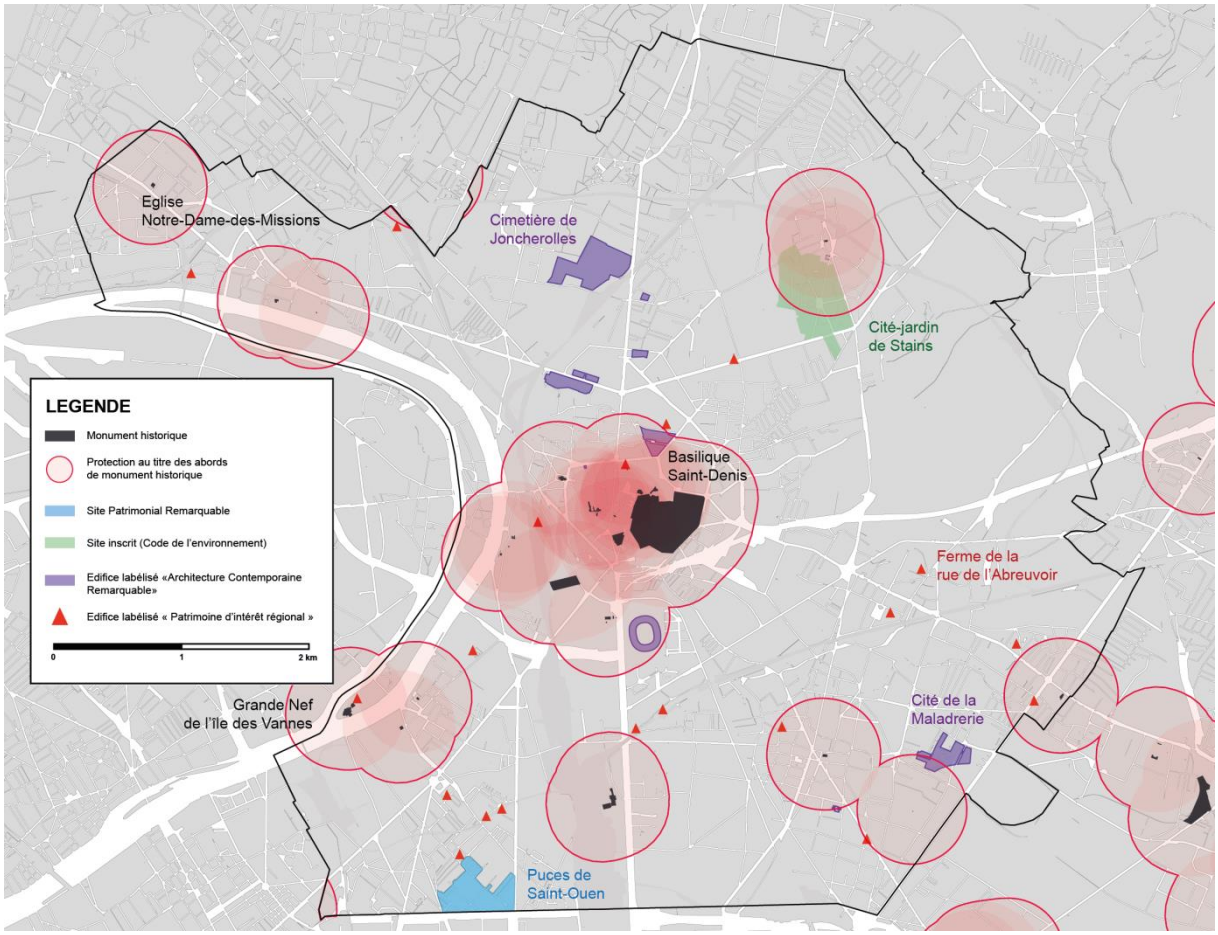
La Basilique Saint-Denis à l'occasion de la foire des savoir-faire en 2018 (Source : Plaine Commune / Louise Allavoine)



Les Cathédrales du Rail, Saint-Denis (Source : SNCF / Plaine Commune)

2.1 Introduction : protection et valorisation du patrimoine sur le territoire

Les différents types de protection du patrimoine historique, architectural, technique ou populaire au titre des code du patrimoine et de l'environnement permettent d'appréhender les enjeux patrimoniaux du territoire.



Ensemble des édifices et sites protégés (Code du Patrimoine et Code de l'environnement) et labellisés à Plaine Commune (Source : AEI / Plaine Commune)

2.1.1 Protections au titre du Code du Patrimoine et du Code de l'environnement

Il y a 29 monuments historiques sur un territoire de 450 000 habitants, soit autant que la ville de Cluny (Saône-et-Loire), d'une population de 4 800 habitants, et moitié moins que la ville de Nice (Alpes Maritime), d'une population de 100 000 habitants moindre.

Cependant, le territoire apparaît mieux reconnu pour ses monuments historiques que les EPT voisins d'Est Ensemble (21 MH) et paris Terres d'Envol (10).

Les protections au titre du Code du Patrimoine sont les suivantes :

- **29 Monuments Historiques (MH)** (8 classés et 21 inscrits (dont 1 partiellement) dont les abords (constructions, plantations…) sont également protégés dans un rayon de 500 mètres :
    - Les **8 Monuments Historiques classés sont** :
        - A Saint-Denis : la Basilique-Cathédrale, le Couvent des Ursulines, la Maison d'Education de la Légion d'Honneur, l'Eglise Notre-Dame-de-l'Estrée, la chapelle de l'ancien Carmel (aujourd'hui) Musée d'Art et d'Histoire à Saint-Denis
        - A Aubervilliers : l'église Notre-Dame des Vertus
        - A Epinay-sur-Seine : l'Eglise Notre-Dame-des-Missions
        - A Saint-Ouen-sur-Seine : le Château de Saint-Ouen

- **Parmi les 21 monuments inscrits**, on trouve :
  - A Aubervilliers : la Manufacture des Allumettes
  - A la Courneuve : l'Eglise Saint-Yves-des-Quatre-Routes
  - A Epinay-sur-Seine : l'hôtel de ville (partiellement) et le pavillon de musique (XVIII^{e} siècle).
  - A L'Île-Saint-Denis : le centre sportif municipal de l'Île-des-Vannes
  - A Saint-Denis : l'ancien Carmel (en dehors de la Chapelle, classée) les ateliers ferroviaires de réparation de la Plaine (cathédrales du rail), l'Eglise des Trois-Patrons, deux immeubles d'habitation du centre-ville (un ancien et un moderne), la maison des Arbalétriers, la maison de François Coignet, la maison des ouvriers de l'usine Coignet, le pavillon de l'usine Coignet, l'ancien siège du journal l'Humanité et l'usine d'orfèvrerie Christofle.
  - A Saint-Ouen-sur-Seine : l'église Saint-Ouen-le-Vieux.
  - A Stains : le Château de la Motte (actuelle médiathèque), l'Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption et l'hôtel de ville (anciennes écuries du château de Stains, détruit)
- Un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** à Saint-Ouen-sur-Seine : les Puces, ancienne Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créée en 2001 et devenue SPR par décret en 2019.

Deux sites sont par ailleurs protégés au titre du Code de l'environnement : la **Cité-jardin** et le **groupe scolaire du Globe** à Stains au sein d'un même **site inscrit** depuis 1985.



(de gauche à droite, de haut en bas) Cité-jardin de Stains, Couvent des Ursulines (Source : Plaine Commune, 2018, 2023), Manufacture des allumettes (Aubervilliers),(Source : Wikimedia Commons / Institut du Patrimoine, 2017), Eglise Notre-Dame-des-Missions lors de l'Exposition coloniale de Paris en 1931 (Source : Wikimedia Commons / Balassa Péter)

2.1.2 Dispositifs nationaux et locaux de valorisation du patrimoine : labels

Au-delà des protections du patrimoine définies par les Codes du Patrimoine et de l'Environnement, des labels nationaux permettent de mettre en valeur des éléments de patrimoine du territoire. Ces différentes labellisations permettent ainsi de valoriser des éléments d'héritage historique marquants pour le territoire de Plaine Commune, en particulier des bâtiments contemporains et industriels mais également du patrimoine ancien de taille modeste, comme d'anciennes fermes.

Le label « **Architecture contemporaine remarquable** » est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. Certains biens comme l'église Notre-Dame-des-Missions à Epinay-sur-Seine et l'ancien siège de l'Humanité à Saint-Denis (aujourd'hui propriété de l'Etat) ont quitté l'ancien label et son désormais inscrits aux Monuments historiques.

À ce jour, **treize ensembles architecturaux, ouvrages d'art et équipements** sont labellisés Architecture contemporaine remarquable sur le territoire de Plaine Commune, dont de nombreuses cités d'habitation et équipements :

- A Aubervilliers :
  - La **Cité de la Maladrerie** (1975-1986), œuvre de l'architecte Renée Gailhoustet.
  - Le **stade nautique Marlène Pératou**, création originale de 1965 par Jacques Kalisz, Jean Perrottet, Joël Martin, Guy Marty, rénovée en 2010 par les architectes Gilles Beguin et Jean-André Macchini
- A La Courneuve :
  - **L'église Saint-Yves-des-Quatre-Routes**, construites dans l'entre-deux-guerres dans le cadre des « Chantiers du cardinal » devenue Monument historique en 2021.
  - Le **Lycée Jacques Brel**, construit dans les années 1970 par René Dottelonde, également auteur de deux universités d'architecture expérimentale.
- A Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse :
  - Le **cimetière intercommunal des Joncherolles**, construit de 1971 à 1977 sur les plans de Robert Auzelle, Raymond, Gervaise (en 1958) repris par Pierre Lery, Hector Patriotis et Jean-Claude de Conti
- A Pierrefitte-sur-Seine (uniquement) :
  - **L'église Sainte Thérèse des Joncherolles**, dessinée par Paul Vimond (1964).
- A Saint-Denis :
  - **quatre cités d'habitations dessinées par André Lurçat** entre 1946 et 1969 (la cité Guynemer, la cité Auguste Delaune, la cité Colonel Fabien et la cité Paul Langevin) ainsi que le palais des sports et la tribune du **Stade Auguste Delaune** (1974)
  - **l'église protestante Martin Luther**, construite en 1967 par Philippe Verrey et Pierre Venancie
  - le **Stade de France** conçu en 1995 par les architectes Michel Macary, Aymeric Zublena, Michel Regembal, Claude Costantini





A gauche, la cité de la maladrerie à Aubervilliers (Source : Plaine Commune, 2023), à droite le marché Paul Bert aux Puces de Saint-Ouen (Source : Plaine Commune / Matthieu Rondel, 2013)

Le label **« Patrimoine d'intérêt régional »** a été créé pour préserver les sites non protégés de la région Île-de- France. Depuis 2018, les propriétaires franciliens (publics et privés) de sites non classés et non-inscrits aux Monuments historiques ont accès à des aides de la Région pour la restauration, l'accueil du public, la valorisation et l'ouverture en tourisme.

Aucun des 20 monuments reconnus au niveau régional n'est protégé ou labellisé à l'échelle nationale, excepté la cité-jardin de Stains. Le patrimoine concerné correspond plutôt à un patrimoine ordinaire, reconnu en tant que témoignage historique, artistique, mémoriel et social.

Il concerne les différents équipements suivants :

- **Le rowing-club de Saint-Ouen-sur-Seine**, plus ancien club d'aviron d'Île-de-France (1865) situé sur L'Ile des Vannes à L'Ile-Saint-Denis
- Le **gymnase dit « ex-pompiers** » à Saint-Ouen-sur-Seine (1909)
- **Les Poussières**, ancienne crèche (1910) reconvertie en dispensaire en 1924
- L'ancienne **piscine municipale Felix Faure** de Saint-Denis, témoignage du boom des piscines art-déco dans les années 1920 en France[115]
- L'ancien **cinéma l'Etoile** à la Courneuve (1934), d'inspiration italienne, témoignage de l'immigration italienne à la Courneuve au début du XXe siècle.
- Plusieurs gares : la **gare de Saint-Denis** (1846), la **gare d'Epinay-Villetaneuse** (1880, grande ceinture), la **gare de la rue Godillot à Saint-Ouen-sur-Seine** (1907, désaffectée), la gare d'Epinay-sur-Seine (ligne des Grésillons, 1907, dans un style vernaculaire), la gare de la Plaine-Stade de France (1998, conçue par Jean-Marie Duthilleul).

Mais aussi des ensembles d'habitat :

- L'ensemble de **logements sociaux « La Ruche »** à Saint-Denis, un des premiers ensembles de logements sociaux de la région parisienne (1890)
- La **cité-jardin de Stains**, un ensemble complet de logements sociaux sous forme de cité-jardin faite de maisons individuelle et d'un cœur d'immeubles collectifs (années 1920)
- La **cité-jardin d'Orgemont** (1929), dont une partie est située à Epinay-sur-Seine
- La **cité et le foyer des anciens « Ambroise Croizat »** à la Courneuve (1964), construit par Paul Chemetov et Jean Deroche en 1964, création de l'Atelier d'urbanisme et d'architecture (AUA)

D''anciens bâtiments agricoles et maraîchers :

- La **ferme Mazier** (XVIIe siècle) à Aubervilliers, dernière ferme maraîchère précédant l'industrialisation du territoire, elle comptait encore 140 agriculteurs en 1914.
- **L'ancienne ferme de la rue de l'Abreuvoir à la Courneuve** (1880), ancien musée des cultures légumières de la Plaine des Vertus de 1983 à 1998.
- L'ensemble du **patrimoine maraîcher de la ZAC des Tartres** (ferme, enclos, citernes…) : ancien lotissement maraîcher développé à la fin du XIXe siècle.

Et d'anciennes usines :

- L'ancienne **usine électrique de Saint-Denis**, de la Société d'électricité de Paris (1903), déjà reconvertie en partie en Cité du Cinéma et dont le reste est inclut dans le Village Olympique et paralympique.
- **L'usine, les bureaux et ateliers des prototypes Fenwick** (aujourd'hui Commune image) à Saint-Ouen-sur-Seine, construite en 1917.
- L'ancienne **usine de produits chimiques et Parfumerie Jean Patou** à Saint-Ouen-sur-Seine (1928), aujourd'hui Centre culturel des Sciences et des Arts.

[115] L'ancienne piscine art-déco a été sélectionnée par la Mission Patrimoine en 2022 pour une rénovation d'ampleur.



(de gauche à droite, de haut en bas) Ancienne gare de Saint-Ouen-sur-Seine (rue Godillot) (Source : Wikimedia Commons / Chabe01, 2022) / Ensemble d'habitation La Ruche à la Plaine-Saint-Denis (Source : Plaine Commune, 2023) / Ancienne maison maraîchère (début XX^{e} siècle) dans la ZAC des Tartres (Source : Plaine Commune, 2023) / Entrée principale de la nef de la Cité du Cinéma, ancienne centrale électrique de Saint-Denis (Source : Wikimedia Commons / Wayne77, 2016)

2.1.3 Développement d'un volet dédié au patrimoine bâti dans le PLUi

Le Code de l'Urbanisme permet d'identifier et localiser dans le règlement du PLUi les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

La protection du patrimoine constitue un enjeu fort pour le territoire, qui traduit la volonté d'empêcher la disparition des témoignages historiques, mémoriels, symboliques et sociaux qu'il représente. Le Contrat de Développement Territorial « Territoire de la culture et de la création » de 2014 affirme ainsi l'importance du **patrimoine local dans sa démarche de développement stratégique**. Il en est de même avec le label **Ville et Pays d'Art et d'Histoire** obtenu par l'EPT la même année.

Cette volonté de protection du patrimoine (ne relevant pas des MH et des SPR - qui bénéficient de protections spécifiques) se traduit par un volet patrimonial dans le PLUi de Plaine Commune approuvé en 2020. Celui-ci a été constitué essentiellement par recollement des protections préexistantes dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) antérieurs.

Aujourd'hui, le volet patrimonial du PLUi porte sur **1065 bâtis isolés et ensembles bâtis, protégés** pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural, répartis sur chacune des 9 communes du territoire,

Chaque bâti ou ensemble bâti fait l'objet d'une fiche patrimoine qui identifie les critères de protection dont il relève (historique, architectural, culturel) et présente les caractéristiques du bâti à préserver et mettre en valeur. Un tiers seulement des fiches comportent aujourd'hui des prescriptions (règles de protection), reprises elles aussi des précédents PLU.

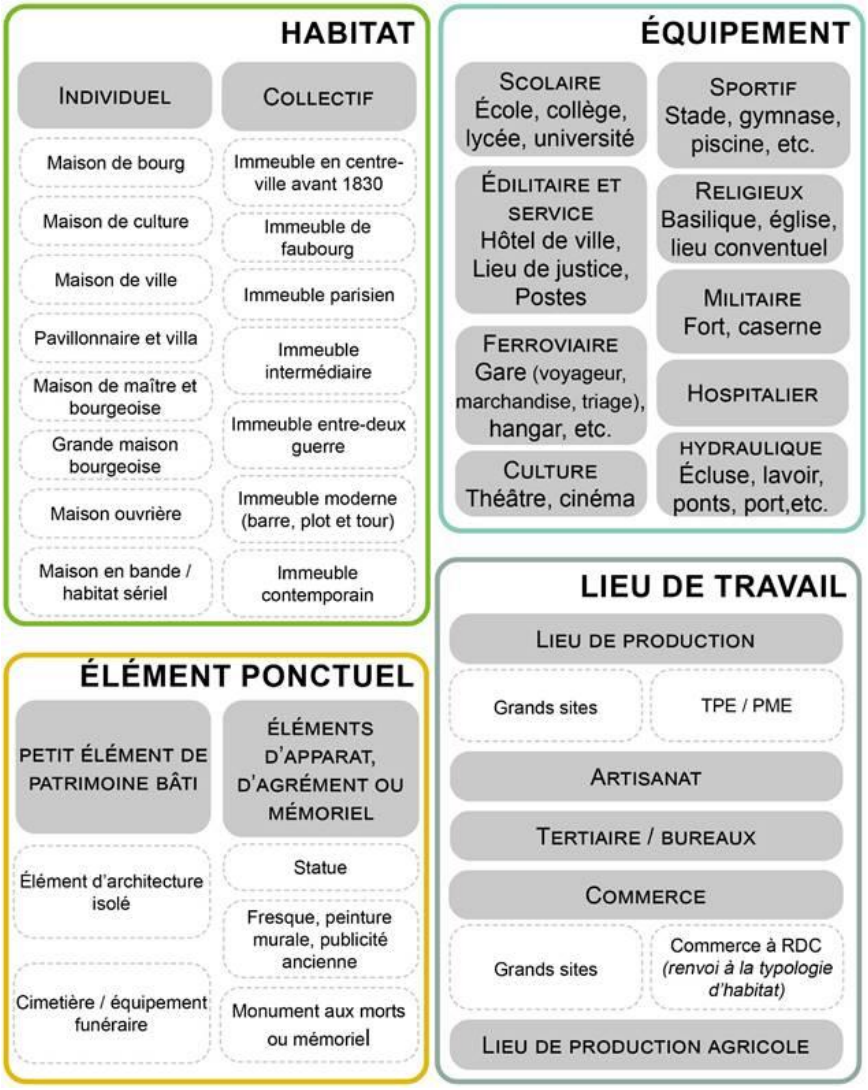
Dans le cadre de la révision du PLUi, Plaine Commune a engagé une étude en 2023 afin de disposer d'un diagnostic de la richesse patrimoniale du territoire et de sécuriser et consolider le contenu des fiches patrimoine (voir encadré ci-dessous). Par ailleurs, une **OAP Mise en valeur patrimoniale** a été créée, qui définit un certain nombre d'orientations et recommandations en termes de méthodologie d'intervention sur les bâtis isolés ou ensembles bâti faisant l'objet des fiches patrimoine.

L'étude portant sur la sécurisation et confortation du volet "patrimoine bâti" du PLUi lancée en 2023 a permis d'améliorer la connaissance des richesses patrimoniales du territoire, d'identifier les diverses typologies présentes, de mieux caractériser les éléments patrimoniaux protégés et de définir des règles de protection pour chacune des fiches patrimoine du PLUi. Menée par les bureaux AEI, Respublica et Fidal, elle se fonde sur une expertise historique, architecturale, paysagère et patrimoniale du territoire ainsi que sur une lecture extensive de la notion de patrimoine. Le concept de patrimoine est en effet évolutif, puisque de l'acception « monumentale » développée tout au long du XIX^{e} siècle, très sélective, verticale et liée au « roman national », on passe aujourd'hui à une lecture plus horizontale, permettant la reconnaissance du patrimoine sous divers aspects, avec des acceptations liées aux mémoires collectives. La reconnaissance du patrimoine industriel dans les trente dernières années, très pertinente pour un territoire post-industriel tel que celui de Plaine Commune, est un marqueur de cette transition.

Nota : cette étude va se poursuivre avec le repérage de nouveaux bâtis isolés ou ensembles bâtis afin de mieux couvrir l'ensemble du territoire et de mieux représenter toutes les typologies identifiées en phase de diagnostic. Cela se traduira par l'ajout de nouvelles fiches patrimoine postérieurement à la révision du PLUi, dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

L'état des lieux patrimonial achevé à l'automne 2023 a porté sur l'ensemble des éléments portant un héritage, indépendamment des qualités architecturales, de la valeur symbolique, mémorielle et sociale, et de l'importance historique des bâtiments individuels. Ce diagnostic global a défini quatre grandes typologies du patrimoine local : l'**habitat**, les **équipements**, les **lieux de travail**, et les **éléments ponctuels** qui sont développées ci-après.

Les chapitres 2.2 à 2.5 suivants proposent une lecture synthétique du patrimoine de Plaine Commune (indifféremment des protections et labellisations en vigueur) selon la typologie suivante.



Typologies par fonction des patrimoines identifiés à Plaine Commune (Etude patrimoine de Plaine Commune, Bureau AEI, 2023)

2.2 Le patrimoine des équipements

S'agissant le plus souvent du patrimoine le plus spectaculaire par sa vocation monumentale ou ses dimensions les plus massives, les équipements sont le plus souvent identifiables dans le paysage urbain et agissent non seulement comme des symboles mais aussi comme points de repère.

2.2.1 Equipements religieux

Les églises du territoire ont été au cœur du développement de plusieurs villages et bourgs dès le début du Moyen-Âge, d'où leur importance historique. Parmi elles, on peut observer des exemples très anciens en dehors de la basilique de Saint-Denis, l'église Notre-Dame-des-Vertus d'Aubervilliers.

La **basilique-cathédrale Saint-Denis** tient une place d'exception dans le territoire puisqu'elle a été un lieu de lieu de pèlerinage majeur associé au pouvoir royal, et entouré d'une nécropole dont les restes se trouvent encore dans le sous-sol de la ville de Saint-Denis. Premièrement, elle est **le premier édifice gothique au monde**. On considère en effet que c'est dans cet édifice commandé par l'abbé Suger en 1135, qu'on combine pour la première fois les innovations architecturales qui, prises ensemble, ont rompu avec l'art roman : généralisation des arc brisés, voûtes en croisée d'ogives, abside doublée d'un déambulatoire avec des chapelles rayonnantes, façade harmonique (inspirée de l'art roman normand), voûte renforcée par des arcs-boutants. Deuxièmement, autour de celle-ci s'est

constitué un vaste ensemble conventuel qui abrite aujourd'hui la **Maison d'Education de la Légion d'honneur**. La basilique et son ensemble conventuel ont également agrégé différentes congrégations qui, au fil des siècles, ont laissé au centre-ville de Saint-Denis le Carmel devenu Musée d'Art et d'Histoire et d'autres transformés en écoles, logements ou lieux culturels comme le **couvent des Ursulines**.

Ensuite, sur l'ensemble du territoire on peut trouver des églises d'époques variées. Les églises de l'époque préindustrielle (avant le XIXe siècle) sont principalement les églises des anciens villages et bourgs. La construction de ces édifices s'étend du Moyen-Âge à la Révolution.

- L'église **Saint-Ouen-le-Vieux,** au cœur du vieux Saint-Ouen, construite du XIIe au XVIIe siècle (dont la façade est remaniée après les dégâts dus aux Guerres de religion) – MH inscrit
- L'**église Saint-Lucien** de la Courneuve (XIIe siècle), située aux Six-Routes sur le site d'une ancienne nécropole mérovingienne.
- L'**église Notre-Dame-des-Vertus** au centre d'Aubervilliers, construite au XVIe siècle à l'emplacement d'une ancienne église du XIIIe siècle. L'histoire de cet emplacement est profondément liée à l'histoire de l'agriculture[116] - MH classé
- L'**église Notre-Dame-de-l'Assomption** de Stains, construite au XVIe siècle et peinte par Maurice Utrillo. Son clocher est abattu en 1950 – MH inscrit
- L'**église Saint-Médard** d'Epinay-sur-Seine, construite en 1736, et probablement située à l'emplacement d'un édifice mérovingien.

Après la Révolution, notamment pendant la Révolution industrielle mais également au cours du XXe siècle, les villes s'étendent et certains axes se développent et de nouvelles églises sont construites. Dans certaines villes, l'accroissement de la population ou des conditions techniques poussent même à reconstruire certains lieux de cultes. Les églises construites à partir du XIXe siècle sont marquée par l'industrialisation mais aussi certains mouvements modernistes :

- **l'église Saint-Gervais-et-Saint-Protais** de Pierrefitte-sur-Seine, construite au milieu XIXe siècle en style roman, en lieu et place d'une église du XIIIe siècle.
- **l'église Notre-Dame-de-l'Estrée** à Saint-Denis, construite au XIXe siècle, de style néogothique – MH classé
- **L'église Saint-Yves des Quatre-Routes**, construite entre les deux guerres dans le cadre de l'Œuvre des chantiers du cardinal catholique « d'évangélisation des quartiers rouges » - MH inscrit
- **L'église Notre-Dame-des-Missions(du-Cygne-d'Enghien),** église conçue pour l'exposition coloniale de 1931, avec une architecture résolument moderniste, et rebâtie dans les nouveaux quartiers d'Epinay-sur-Seine développés au contact d'Enghien-les-Bains et d'Argenteuil – MH classé
- **L'église Sainte-Thérèse-de-Joncherolles** et le **cimetière de Joncherolles**, œuvres architecturales du mouvement moderne avec des vitraux remarquables, labellisés « Architecture contemporaine remarquable » et « Patrimoine du XXe siècle »
- **L'église Saint-Liphard** de Villetaneuse, construite dans les années 1980 pour remplacer l'ancienne église en gypse devenue trop fragile.

[116] Au XIVe siècle on associe à ce site un miracle, celui d'une pluie arrivée au terme d'une longue sécheresse ravageant les cultures.



En haut à gauche, l'église Notre-Dame-des-Vertus (Aubervilliers) / en haut à droite, l'église Saint-Ouen-le-Vieux / en bas l'église Notre-Dame-de-l'Assomption (Stains) (Source : Wikimedia Commons / Chabe01)

2.2.2 Equipements édilitaires

De l'Ancien Régime, la présence de domaines seigneuriaux a laissé plusieurs traces. S'il ne reste rien du château de Villetaneuse, ceux de Saint-Ouen, Epinay-sur-Seine et Stains ont laissé des vestiges actuellement en propriété municipale. Du **château de Stains** (XVIII^{e} siècle) endommagé pendant la guerre de 1870 subsistent les écuries qui accueillent aujourd'hui la mairie. Celui **d'Epinay-sur-Seine** (1760), remanié fin XIX^{e} siècle est lui aussi transformé en hôtel de ville. Tandis que celui **de Saint-Ouen** (1821), dont reste un dernier pavillon d'époque Restauration, appartient à la mairie mais reste sans usage depuis qu'il a hébergé la délégation vietnamienne du Viêt Cong en 1973, lors de la signature des accords mettant fin à la guerre du Vietnam. Ces châteaux étaient au cours de jardins et domaines qui ont laissé place l'urbanisation d'une part mais aussi à des jardins publics (Saint-Ouen, Epinay-sur-Seine) et à la cité-jardin de Stains.



(de gauche à droite, de haut en bas) Hôtel de ville d'Epinay-sur-Seine (XVIII^e siècle), Mairie de Stains (XVIII^e siècle), mairie de la Courneuve (XIX^e siècle), mairie de Pierrefitte-sur-Seine (entre-deux-guerres) (Source : Wikimedia Commons / Chabe01)

La deuxième moitié du XIX^e siècle et la première moitié du XX^e siècle ont laissé également de nombreuses traces avec la création de nombreux équipements publics liés à la vie publique et aux besoins collectifs des populations. Comme dans le reste de la France, de nombreuses **mairies** ont été construites dans un style néo-renaissance inspiré librement l'hôtel de ville de Paris : c'est notamment le cas à Saint-Denis et la Courneuve. La mairie de Pierrefitte-sur-Seine diffère de cette tradition, puisqu'elle s'inscrit dans celle des villes de banlieue rouge, avec des formes massives et rectilignes, et l'usage de la brique rouge en parement, à la manière de la mairie de Montrouge (Hauts-de-Seine).

Les lieux de justice, les Postes, les Banques de France sont de styles architecturaux variés, dépendamment de la période de construction, reflétant les canons architecturaux d'une époque. Certains bâtiments de service public sont d'architecture fonctionnaliste des Trente Glorieuses tandis que d'autres renvoient à l'architecture en verre et métal des années 2000.

2.2.3 Equipements militaires

Le patrimoine **militaire** de Plaine Commune est composé en majorité des **forts de la ceinture de Paris** et de leurs annexes (casernes, locaux, etc.) : les forts de l'Est, de la Briche et d'Aubervilliers en sont des exemples remarquables. Les deux premiers forts ont conservé des usages de sécurité, le fort de la Briche accueille une caserne de pompiers et celui de l'Est demeure une base arrière pour l'armée. Le fort d'Aubervilliers a totalement perdu sa fonction militaire, les gendarmes l'ont définitivement quitté en 2015. Il accueille désormais des activités créatives sous forme d'ateliers d'artistes et associatifs. Les glacis des forts de l'Est et d'Aubervilliers, longtemps inconstructibles, ont été des lieux de choix pour le développement de jardins familiaux tel que celui dit « des Vertus » à Aubervilliers.




(à gauche) les casemates du fort d'Aubervilliers en 2023 (Source : Plaine Commune) / (à droite) l'entrée du fort de la Briche (Source : Wikimedia Commons / Chabe01, 2022)

Les enceintes fortifiées successives de Saint-Denis (seule ville fortifiée du territoire avant la Révolution), de même que la double couronne Nord et la digue du Croult, sont encore lisibles dans la trame viaire. Le déclassement progressif de la double couronne du Nord a laissé d'abord place à des cités d'habitation dans les années 1950-1960 puis à l'université Paris VIII dans les années 1970-80.

2.2.4 Equipements scolaires, hospitaliers, culturels et sportifs

De même, les **écoles** (principalement primaires) sont souvent reconnaissables à leur style « Troisième république » alternant souvent pierre de taille et arcs surbaissés en brique rouge : l'école Anatole France de Pierrefitte-sur-Seine et le groupe scolaire **Edgar-Quinet d'Aubervilliers**, en sont des exemples. Les écoles de la reconstruction d'après-guerre introduisent la préfabrication et une simplicité et compacité des formes, avec lesquelles les établissements des deux décennies suivantes rompent en étendant les constructions sur de vastes terrains. André Lurçat, urbaniste et architecte communiste officiel de l'OPHLM de Saint-Denis, engagée pour le droit de chacun au logement et aux équipements de proximité, signe **onze équipements scolaires entre 1947 et 1965** : les groupes scolaires Victor-Hugo, Joliot-Curie, Pierre-Sémard, Roger-Semat, Wilson, André-Diez, de Geyter, Henri Wallon, l'école maternelle de la Vieille-Mer, le collège Henri-Barbusse et le groupe scolaire des Cosmonautes, inclut dans la cité éponyme conçue comme un ensemble par l'architecte. La construction d'équipements scolaires et universitaires à partir des années 1980 mise également sur la qualité architecturale, à la faveur de concours d'architecture, tel que le **collège Elsa Triolet de Saint-Denis**, conçu par Ricardo Porro et Renaud de la Noue entre 1988 et 1990 pour rompre avec l'orthogonalité des collèges des années 1970. La **bibliothèque universitaire** est construite par Pierre Riboulet en 1997. En 2003, Patrick Bouchain et Loïc Julienne conçoivent un bâtiment détonnant pour **l'Académie Fratellini**, car conçu pour être éphémère mais pérennisé par la suite. L'Humathèque, équipement documentaire du campus Condorcet, est une création de l'architecte Elizabeth de Portzamparc. Les écoles contemporaines à l'image de **l'école Casarès-Doisneau** ou Niki de Saint-Phalle sont également des pièces architecturales contemporaines remarquables.



(de gauche à droite, de haut en bas) groupe scolaire Anatole-France (Pierrefitte-sur-Seine), Edgar-Quinet (Aubervilliers), collège Jean-Jaurès (Saint-Ouen-sur-Seine), collège Elsa-Triolet (Saint-Denis, 1990), Académie Fratellini (2003), cours des humanités du campus Condorcet (2022) (Source : Wikimedia Commons)

Il existe un important patrimoine **hospitalier** demeure, non seulement avec les hôpitaux Delafontaine (deuxième moitié du XX^{e} siècle) et l'hôpital Casanova (hériter de l'hôpital-hospice de 1881, étendu en 1961 par André Lurçat), mais également avec les derniers témoignages de l'hôtel-Dieu du XVIII^{e} siècle dont l'apothicairerie a été reconstituée au Musée d'art et d'histoire de Saint-Denis, ainsi que les dispensaires de la fin du XIX^{e} siècle tels qu'à Aubervilliers et à la Courneuve.

Les équipements **culturels** recouvrent les lieux de spectacles et de loisirs, les théâtres, les conservatoires, les musées, mais également les cinémas et les médiathèques et d'anciennes salles des fêtes. Ces équipements trouvent parfois leur place dans des monuments historiques : c'est le cas du Musée d'art et d'histoire de Saint-Denis, installé dans l'ancien Carmel, ainsi que de la médiathèque Louis-Aragon de Stains qui occupe l'ancien château de la Motte rénové. Par ailleurs, les médiathèques du territoire ont souvent une signature architecturale particulière leur permettant d'être

facilement identifiées : à la manière de la médiathèque Persépolis de Saint-Ouen, ou la médiathèque Flora-Tristan de Pierrefitte. Parmi les bâtiments d'équipements culturels, se démarquent également :

- le **théâtre de la Commune** (Aubervilliers), et ancienne salle des fêtes construite en 1900.
- le **théâtre Gérard Philippe** (Saint-Denis), également logé dans la salle des fêtes municipale de 1902.
- Les **laboratoires Eclair** construits en 1907 comme studios de cinéma, aujourd'hui devenus espace culturel, créatif et événementiel ouvert au public.
- le **cinéma de l'Etoile** à la Courneuve (1934), qui s'inspire librement de l'art déco et du style Liberty italien, puisque construit par des architectes italiens, dont la famille avait immigré à la Courneuve.
- le **théâtre équestre Zingaro Bartabas** et son architecture circassienne en bois de 1989, conçue par Patrick Bouchain et Jean Harari.



(de gauche à droite, de haut en bas), le théâtre Gérard Philippe (Source : Wikimedia Commons / Chabe01, 2020) / théâtre Zingaro, Aubervilliers / la salle des fêtes de la cité-jardin Blumenthal (Epinay-sur-Seine) / l'ancien cinéma l'Etoile à la Courneuve (Source : Plaine Commune / AEI, 2023)

Les lieux destinés à la pratique **sportive** et les constructions qui les accompagnent présentent des caractéristiques plurielles, selon les périodes qui les ont vus naître. Les premiers lieux d'exercice et de divertissement tels qu'un gymnase ou un vélodrome (fin du XIX^{e} siècle, début du XX^{e}) et même l'ancien hippodrome du parc des sports de Marville, précèdent constructions de nombreuses piscines durant l'entre-deux guerres, en particulier l'ancienne **piscine Felix Faure** de Saint-Denis. Des architectures innovantes au service du sport de masse et de compétition se développent jusqu'aux années 1980, qui favorisent ensuite l'apparition d'équipements structurants et rayonnants sur le territoire, tels que le complexe sportif **Auguste-Delaune** (signé par André Lurçat, années 1950) puis l'image du **complexe nautique de Marville** (1975). Depuis les années 1970, les complexes sportifs deviennent des lieux d'expérimentation architecturale du mouvement brutaliste. A Saint-Ouen-sur-Seine, deux bâtiments en sont la preuve : la **grande Nef de l'Île-des-Vannes** (1971), une barque renversée paraboloïde conçue par Anatole Kopp et Pierre Chazanoff (labellisée « **Architecture contemporaine remarquable** »), et la **Patinoire** dessinée par Paul Chemetov et Miroslav Kostanjevac. La singularité architecturale est aussi de mise pour le centre nautique **la Baleine** (1996, Jean-Michel Ruols). C'est également dans cette dynamique qu'est construit le **Stade de France** (1992-98) qui rompt avec les formes précédentes avec sa toiture autoportée conçue par Michel Macary, Aymeric Zublena, Michel Regembal, Claude Costantini : il est reconnu comme « Architecture contemporaine remarquable » depuis 2021. La construction du **Centre Aquatique Olympique** achevée en 2024 traduit une ambition d'architecture bioclimatique, avec sa voûte concave en bois.



(de gauche à droite, de haut en bas) la piscine Felix-Faure et, le centre sportif Auguste-Delaune à Saint-Denis, la grande nef du centre sportif de l'île-des-Vannes, le centre nautique Delaune et la Patinoire de Saint-Ouen-sur-Seine (Source : Plaine Commune / AEI, 2023)

2.2.5 Equipements ferroviaires et hydrauliques

L'architecture des **infrastructures ferroviaires** est elle aussi un héritage important. Plus ou moins monumentales, les **gares** témoignent de l'industrialisation et du développement concomitant du chemin de fer en banlieue parisienne. Certains bâtiments voyageurs sont construits dans un style relativement sobre typique de l'architecture ferroviaire de la seconde moitié du XIX^{e} siècle comme celle **d'Epinay-Villetaneuse** (1880) ou bien la **gare de Saint-Denis** (1846). Certaines se distinguent par une plus grande monumentalité, comme la gare de **Pierrefitte-Stains** (1859) et son grand porche.

Après 1900, les gares sont de plus en plus caractéristiques. Ainsi, la gare **d'Epinay-sur-Seine** (sur la ligne occidentale des Grésillons, 1907) ou **l'ancienne gare de Saint-Ouen** (rue Godillot, sur la ligne de la Plaine à Ermont-Eaubonne, 1908) sont toutes inspirées de l'architecture des villas de villégiature de la banlieue parisienne au XIX^{e} siècle avec une combinaison de meulière, de brique, de pignons ainsi que de ferronneries et menuiseries décoratives. L'ancienne **gare de la Plaine-Voyageurs** (1913), plus sobre, montre un usage plus prononcé des couleurs, sous l'influence de l'art nouveau et sans doute de l'architecture industrielle courante à la Plaine.

Les opérations d'aménagement des années 1990 ont laissé la gare-viaduc de la **Plaine-Stade de France**, reconnue au niveau régional, pour son architecture par Jean-Marie Duthilleul. Enfin, la future **gare de Saint-Denis-Pleyel** sera signée d'une recherche architecturale forte en ayant été l'objet d'un concours d'architecture international, remporté par Kengo Kuma.

Ces édifices destinés aux voyageurs s'accompagne d'un ensemble de bâtiments à la fonction plus technique : postes d'aiguillages, hangars de transport et stockage de marchandises, dépôts (exemple : dépôt de la Plaine), ainsi que d'ouvrages d'art et de l'ensemble du réseau de rails.

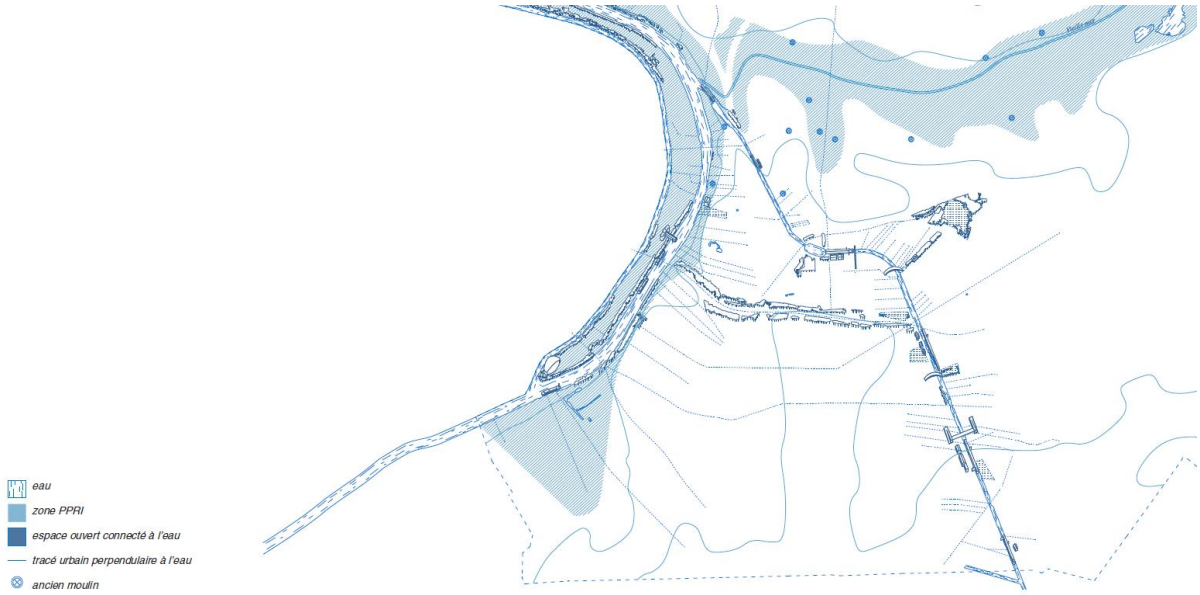


(de gauche à droite, de haut en bas) La gare de Pierrefitte – Stains, la gare de Saint-Denis, l'ancienne gare de la Plaine-Voyageurs, l'ancienne gare de Saint-Ouen (dite « Godillot »), la gare d'Epinay-sur-Seine, la gare de la plaine-Stade de France (Source : Wikimedia Commons)

Le patrimoine infrastructurel inclue également celui lié **au transport fluvial et aux activités portuaires**, de la Seine et du canal Saint-Denis. Le patrimoine lié à l'eau est de diverses natures et fonctions. Une partie de ce patrimoine est également un patrimoine du travail, lié à l'activité teinturière qui a perduré jusqu'au XIX^{e} siècle mais également aux moulins. Une autre concerne le rôle de l'eau comme infrastructure fluviale, dont le canal et ses écluses sont représentatifs. Six écluses du canal Saint-Denis (qui en compte sept en totalité) sont situées à Plaine Commune. Chacune comporte un fonctionnement semblable et sont dotées de maisons d'éclusiers reconnaissables, car construites sur le même modèle, rythmant le paysage de la frontière de Paris jusqu'à la Briche. Ce patrimoine est également intrinsèquement lié au patrimoine industriel, de par les infrastructures portuaires qu'il abrite ainsi que la proximité des usines et entrepôts au canal. Enfin, un «petit patrimoine», les puits, fontaines ou lavoirs sont aussi des témoignages précieux de l'usage quotidien fait de l'eau par les populations avoisinantes. Enfin, les passerelles elles-aussi signalent la présence de l'eau en mettant en valeur la superposition des infrastructures.



Exemples de patrimoines hydrauliques de Plaine Commune : passerelle du Franc-Moisin sur le canal Saint-Denis, bateaux-lavoirs et ensemble éclusier du port de Saint-Denis (Source : Plaine Commune / AEI, 2023)



Carte du patrimoine hydraulique et fluvial de Plaine Commune (Source : Projet urbain de Plaine Commune / Une Fabrique de la Ville, 2023)

2.3 Le patrimoine de l'habitat

Le territoire de Plaine Commune est marqué par un habitat hétéroclite, marqué par la confrontation brutale de formes et de gabarit d'habitat très contrastés comme les grands ensembles et le petit pavillonnaire. Cette caractéristique s'explique par des développements rapides et non organisés par les pouvoirs publics entre le milieu du XIXe siècle et la première moitié du XXe siècle, ainsi que des politiques et opérations de lotissements qui se sont additionnées les unes aux autres très rapidement à partir des années 1950.

Deux grands types d'habitat sont visibles sur le territoire. D'une part, **l'habitat individuel**, caractérisé en majorité par l'habitat pavillonnaire présent essentiellement au nord du territoire, auquel on associe un habitat dit « ouvrier » en bande. De l'autre, **l'habitat collectif** partagé entre des typologies très variées : les **grands ensembles** de logement qui en sont l'image d'Epinal, l'habitat de bourg ancien, de faubourg, tout comme les immeubles d'inspiration haussmannienne, les immeubles intermédiaires d'entre-deux-guerres, comme les réalisations contemporaines.

Par sa diversité architecturale et historique, l'habitat est un patrimoine de Plaine Commune.

2.3.1 L'habitat individuel

L'habitat individuel est très varié en formes, styles et époque. De l'époque préindustrielle, subsistent peu d'exemples essentiellement concentrés dans les centres-bourgs, tandis que depuis le XIXe siècle, différentes formes se succèdent de la maison noble ou bourgeoise de villégiature au petit pavillon dit « de banlieue » courant aujourd'hui.

~avant 1850 Les **maisons d'époque préindustrielle**, alignées et mitoyennes des autres habitations :

- **maisons de bourg** : maisons exclusivement dédiées à l'habitation et souvent au commerce en rez-de-chaussée, de basse hauteur, avec des toitures en tuiles ou ardoise et des murs-gouttereaux. On en retrouve encore au centre-ville de Stains ou d'Aubervilliers.





- **maisons de culture** également de faible hauteur, se distinguent des premières par leur fonction agricole qui se manifeste dans la présence de larges et hautes portes charretières. Elles sont ou font partie d'un corps de ferme désormais enserré dans l'urbanisation, il s'agit également d'un patrimoine du travail. Construites en moellons (souvent de gypse) elles sont un rare témoignage de l'habitat de l'époque préindustrielle qui n'était pas distinct du lieu de travail.




~entre le XVIIIe siècle et 1918

Les **demeures bourgeoises et pavillons de villégiature** d'époque préindustrielle et industrielle surtout présents dans le nord du territoire. Si le niveau de détails architecturaux (dans les modénature), la « noblesse » des matériaux (la pierre de taille étant considérée comme la plus noble pour les maisons de maître, la meulière et la brique sont plutôt l'apanage des petites villas) et la taille des terrains varient en fonction de la richesse de propriétaires initiaux, les caractéristiques principales demeure : un **retrait des bâtiments** par rapport à la rue, un recul aux limites séparatives la présence d'un jardin sur l'ensemble des espaces libres.

- les **grandes maisons bourgeoises de villégiature** (XVIIIe – début du XXe siècle - quasi exclusivement rencontrée à Epinay-sur-Seine), de grande dimensions et aux décors travaillés et usant de la pierre de taille, d'enduits, de briques et divers éléments décoratifs




- les **maisons de maître** : moins ornementées, souvent dotée d'une façade en pierre de taille et parfois d'une toiture « Mansard »




- les **villas** : souvent en meulière en meulières sont on trouve de nombreux exemples à Pierrefitte-sur-Seine voire même jusqu'au sud du territoire.




~entre 1850 et 1918

Les maisons de ville : mitoyennes aux maisons voisines, semblables aux maisons de bourg, à l'alignement, présentant un jardin en cour arrière.




L'habitat ouvrier du XIXe siècle au début du XXe siècle, entraîné l'installation de nombreux travailleurs ruraux sur le territoire.

- Associé à la caricature du bidonville, le premier habitat ouvrier était parfois auto-construit.
- les **maisons ouvrières** le fait d'opérations de lotissement privées sur des parcelles agricoles[117], résultant sur des petits pavillons bas et peu ornementé sur des parcelles réduites.




- les **cités ouvrières** (habitat sériel / maisons en bande), maison basses d'**ensembles planifiés à l'échelle de l'usine** (situé à proximité de celles-ci)**,** parfois caractérisé par un modèle sériel ou même sinon mitoyen et en bande. Ce modèle est similaire au modèle des corons dotés de jardin en arrière-cour.






Exemples remarquables: les **cités Meissonnier** (ci-contre) à Saint-Denis à proximité de la Seine, ou les **cités de l'usine Christofle** construites par les entreprises dans un système paternaliste.
La résidence **La Ruche** (ci-contre, comprenant une partie d'habitat collectif et individuel) : témoignage de la précocité des capacités coopératives ouvrières pour la prise en charge des problématiques de logement, dans une France encore dominée par une gestion privée et paternaliste du logement ouvrier.



Les maisons « **du Coin du feu »** : une des ensemble de maisons unifamiliales bâties à Saint-Denis à partir de 1895, par leurs propriétaires, réunis au sein de la Société anonyme coopérative de constructions ouvrières Le Coin du feu.

[117] VERGES Veronique, Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis : Densification ou Disparition (CAUE 93, 2007)

~à partir de 1918

Le **pavillonnaire** : né à la charnière de la 1ère guerre mondiale, avec des lotissements privés et opérations d'urbanisme publics (tels que les Habitations Bon Marché). Ces habitations individuelles de taille plus modeste sont isolées dans leur parcelle (recul à l'alignement et retrait aux limites séparatives), presque toujours clôturée.

- Les **pavillons de banlieue** (1918 - années 1990~) : habitations individuelles plus modestes que les villas mais avec une qualité d'ornement plus sobre voire absente. Sont le fait d'opérations de lotissement privées, si bien que chaque maison possède diffère de ses voisines tant en gabarit, forme que style, époque et ornementation.




- Le **pavillon de cité-jardin**. (~1918-1939) : plus unifiées stylistiquement, résultent d'opérations de construction uniques notamment
  ci-contre : pavillons familiaux de la cité-jardin de Stains et de la cité Blumenthal à Epinay-sur-Seine






Exemple d'enchaînement d'habitations dans le quartier de la Mairie à la Courneuve, de gauche à droite : un immeuble petit immeuble d'habitation collectif, une maison d'avant-guerre avec des fondations en meulière, une maison d'entre-deux-guerres, et enfin un pavillon d'après-guerre (Source : Plaine Commune, 2023)

2.3.2 L'habitat collectif

L'habitat collectif est le plus présent sur le territoire de Plaine Commune et de la Seine-Saint-Denis (88% de l'habitat voir Chapitre II.2.).

~Avant 1830

L'immeuble de ville ante-cadastrale : immeubles de rapport d'Ancien Régime, propres au centre-ville de Saint-Denis le long des voies anciennes, regroupant plusieurs logements. Ces immeubles sont mitoyens, implantés à l'alignement dans un tissu dense et sur des parcelles étroites. De hauteur variée (de deux niveaux avec comble à 4 niveaux avec comble), ils sont bâtis avec des matériaux locaux (moellon de meulière et enduits en plâtre) et présentent traditionnellement des toitures à pente douce en bâtière (double pente).





~1830-1914~

L'immeuble de faubourg[118] : un habitat construit sur des parcelles étroites, aux hauteurs très variables et ornementations rares. Il côtoie des constructions de styles variés et se trouve souvent le long des axes (avenue Jean-Jaurès à Aubervilliers), près d'un centre-ville ancien (boulevard Jules Guesde à Saint-Denis) et/ou des limites de Paris (quartier des Rosiers à Saint-Ouen).







La **maison de logement des ouvriers de l'usine Coignet** (1856, ci-contre) reproduit se place dans cette époque mais témoigne d'une imitation stylistique des immeubles de bourgs anciens de tradition néoclassique, tout comme de l'utilisation de certains procédés qui seront popularisé dans le style haussmannien à Paris tel que les fenêtres taillées dans la couverture à la Mansart. Comme la Maison Coignet, elle utilise une des premières formules de béton aggloméré.

[118] A ne pas confondre avec la forme urbaine faubourienne/le paysage de faubourg, qui se caractérise par un mélange des morphologies d'immeubles collectif dans les zones au contact des centres-anciens ainsi que de Paris. On y trouve des immeubles de faubourg aussi bien que de l'immeuble pseudo-haussmannien, intermédiaire, d'entre-deux-guerres etc.

~fin XIX^e siècle début XX^e siècle~

L'immeuble « parisien » : imitant l'architecture des quartiers haussmanniens ou post-haussmanniens de Paris, il reproduit certains canons architecturaux des bâtiments des grands artères de la capitale. C'est-à-dire un traitement architectural néoclassique et néo-renaissance française, avec une présence de balcons uniquement à partir du troisième niveau, des toitures Mansart mais une élévation fréquemment plus basse que les 7 niveaux.




L**'immeuble intermédiaire** : de hauteurs autour de 4 à 7 niveaux, à la maçonnerie en brique ou en moellon, avec une présence de polychromie et de décors simples liés à des parements en meulières et ou brique (avec des appareillages multicolore décoratifs, et parfois des éléments d'apparat en céramique, mosaïques) avec des ferronneries.








A la Plaine-Saint-Denis, la cité **La Ruche** (ci-contre) témoigne du caractère précurseur de la *Société anonyme des Habitations économiques de Saint-Denis* qui dès 1892 a devancé les acteurs publics dans le logement social des ouvriers. Il s'agit d'un ensemble d'habitation ouvrière collective (comprenant aussi quelques maisons individuelles en bande).

Les immeubles collectifs de la **cité-jardin Blumenthal** (ci-contre), influencées par la pensée de Charles Fourier et dessinée par l'architecte Georges Vaudoyer, s'inscrivent dans cette typologie avec une cohérence stylistique d'ensemble.

1918-1939

L**'immeuble d'entre-deux-guerres** : il s'agit d'une évolution de l'immeuble intermédiaire qui utilise le béton armé dans le gros œuvre et la brique en parement avec des ornements semblables aux immeubles intermédiaires, mais plus rares. Ce type englobe les immeubles des Habitations Bon Marché de l'entre-deux-guerres.







Les immeubles **de la cité-jardin de Stains** sont des immeubles d'entre-deux-guerres avec un décor de façade basé sur l'appareillage de briques polychromes ainsi que des balcons.

~1945-1980~

Les **immeubles modernes** : distincts des immeubles d'avant-guerres par l'essor du fonctionnalisme et les besoins de construction rapide de logement dans le cadre de la reconstruction et de la crise du logement des années 1950. Développés dès la période de reconstruction d'après-guerre sur des modèles pensés dans l'entre-deux-guerres (Charte d'Athènes de 1933 qui édicte les principes fonctionnalistes), ils sont caractérisé par : une géométrie très lisible, des toitures terrasses et un traitement unifié à l'échelle du quartier.

1945-1954~



Cité des Basse-Terre, rue de Pontoise, Stains



Rue Charles Tillon, Aubervilliers

Les **cités de la reconstruction** : prennent une forme de barres et sont construites à proximité des faubourgs en lisière de la ville notamment sur des emprises foncières libérées à l'époque (comme la ceinture fortifiée de Saint-Denis) Elles comportent des baies carrées et des encadrements de fenêtre typiques. Ce modèle est typique de la reconstruction du Vieux Saint-Ouen.



Exemple remarquable : à partir de 1945, **André Lurçat**, architecte communiste de l'Office Public de l'Habitat à Loyers Modérés de Saint-Denis engagé contre le mal-logement, entreprend la construction de 11 cités dont 4 avant 1954 et l'appel de l'abbé Pierre : **les cités Paul Langevin, Colonel Fabien, Paul-Eluard, Auguste Delaune (1946-1953).**

Il introduit la notion de la cité-jardin au sein d'un ensemble de logements collectif fonctionnaliste dont la construction rapide est permise par les techniques du préfabriqué et la généralisation du béton armé. Elles retranscrivent les codes architecturaux des années 1950 et témoignent d'une recherche stylistique avec **des porches signalés** par des auvents aux formes distinctives, des éléments stylistiques spécifiques tels que **les balcons saillants** et des modénatures colorées à base de céramiques, ainsi que des bas-reliefs artistiques. La **cité Emile Dubois** à Aubervilliers, conçue par Raymond Lopez, présente également des éléments de signature distinctifs avec des cages d'escalier en saillie, mais dans un ensemble plus épuré.

Les cités sont implantées en faisant fi du parcellaire (les

terrains étaient essentiellement gagnés sur des glacis militaires sans parcellaire et de jardins ouvriers) mais orientés selon l'ensoleillement, avec un apport lumineux permis par de **larges baies** et un travail sur l'unité « de quartier » avec la construction **d'équipements publics** au sein des projets : groupes scolaires au sein de la majorité des cités et même un complexe sportif à la cité Auguste-Delaune.

Les cités plus tardives (**Marcel-Cachin, Pierre-Sémard, Joliot-Curie, Gabriel Péri, Guynemer, Cosmonautes et Stalingrad**) traduisent une augmentation de la pression à la densification dû à la crise du logement par des gabarits plus importants et l'abandon de certains éléments décoratifs. La cité des Cosmonautes conserve néanmoins de nombreux éléments caractéristiques (voir ci-contre).

1955-1973~



tour de la Cité des 4000-Sud et Mail de Fontenay à la Courneuve (Source : Plaine Commune, 2023)

Les cités Guynemer, Paul-Langevin, Auguste-Delaune et Colonel-Fabien sont labellisées « Architecture contemporaine remarquable » et « Patrimoine du XX^{e} siècle ».

Les **grands ensembles** des Trente Glorieuses : aux gabarits imposants, sobres en décor, présentent un niveau de compacité plus important que les cités d'immédiat après-guerre représentation populaire de la Seine-Saint-Denis, construites dans des grandes opérations d'un seul tenant entre 1955 et 1973 (entre le lancement de la politique nationale de grands ensembles et le choc pétrolier). Elles ne s'installent en périphérie des centres voire sur les limites communales en raison de pénuries de foncier. Elles reconfigurent plus profondément encore le réseau viaire d'avant-guerre, maximisent les espaces publics et les tours d'habitation des plus de dix étages s'y multiplient, comme dans le cas de la cité des 4000 à la Courneuve, à la Cité Orgemont d'Epinay-sur-Seine.

Les plus grandes cités de grands ensembles du territoire sont : la cité des 4000 à la Courneuve, le Franc-Moisin et Floréal-Saussaie-Courtille à Saint-Denis, le Clos Saint-Lazare à Stains, et la cité d'Orgemont et le centre-ville d'Epinay-sur-Seine.

~1972 - aujourd'hui

D'autres cités de superficie plus restreintes compotent : la coté Marcel-Cachin à l'Île-Saint-Denis, d'Orgemont et centre-ville d'Epinay-sur-Seine, la cité Cordon à Saint-Ouen-sur-Seine.

Les **immeubles contemporains** : en rupture avec la rationalisation des formes des immeubles modernes, développent des formes expérimentales, revisitent des styles traditionnels (néoclassique, néo-haussmannien…) et/ou utilisent des matériaux différents (métal, verre, bois…) associé au béton.



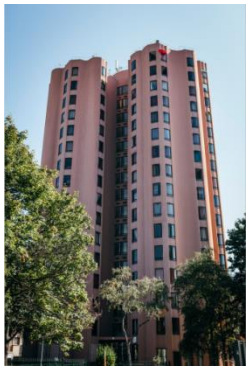


~1975~1990~



Dès 1972, des exemples d'architecture s'affranchissant des formes quadrangulaires du fonctionnalisme apparaissent telle que **la « Tour des jeunes mariés »** à Villetaneuse, conçue en trois exemplaires (une à Noisiel (77), une à Cergy-Pontoise (95) et une à Villetaneuse) par les architectes Martine et Philippe Deslandes pour le logement des jeunes couples installé à Paris.

Immeubles expérimentaux : se développent à la faveur des architectes communistes de l'atelier de Montrouge, comme **Jean Renaudie et Renée Gailhoustet** en réaction aux formes du fonctionnalisme inspirés par l'architecture brutaliste. S'y exprime une volonté de trancher avec la standardisation des bâtiments (en tranchant avec les formes rectangulaires) et celle du logement (en produisant un maximum de logements unique par immeuble). Les cités Renaudie de Villetaneuse, l'îlot du Bocage et la Maladrerie (1975-1986) à Aubervilliers (Renée Gailhoustet – labellisée « Architecture contemporaine remarquable »), où les immeubles du quartier de la Basilique (Saint-Denis) sont conçus sur la base de formes triangulaires et circulaires et réintègrent le végétal et le paysage dans l'immeuble (avec les balcons-jardins privés de la Maladrerie et des cités Renaudie) sinon créent une reconnexion avec le paysage fluvial (îlot du Bocage).



Le **centre-ville de Villetaneuse** est reconstruit en totalité à partir de 1975 sur un modèle de cette époque, incluant la participation de Jean Renaudie et d'autres architectes comme Nina Schuch, qui en réalise plusieurs logements et la mairie en 1992.

Les immeubles les plus contemporains développent une insertion paysagère plus poussée ainsi qu'amplifient la réflexion sur l'architecture bioclimatique en accentuant l'emploi de matériaux comme le bois, mais également reprennent des réflexions sur l'orientation des bâtiments et le rôle social de l'habitat. C'est notamment le cas des constructions d'habitation dans le quartier des Trois-Rivières par Jean Castro, architecte, urbaniste et ancien militant communiste engagé dans le logement et l'amélioration de la qualité de vie des habitants de la Seine-Saint-Denis.

2.4 Le patrimoine du travail

Le patrimoine du travail est riche et varié sur le territoire. Une large partie du territoire a été marquée par les activités de production. Avant le XIXe siècle, ces lieux se confondent souvent avec le patrimoine habité : les fermes et les moulins pouvaient être à la fois des lieux de vie et des lieux d'exploitation et de production. A partir de la révolution industrielle du XIXe siècle, les activités manufacturières ont pris une telle envergure qu'elle marque encore le territoire aujourd'hui de traces plus ou moins imposantes et conservées : de l'usine entière à la seule cheminée de l'usine. Une partie du patrimoine du travail ancien et moderne est plutôt lié aux activités de commerce et de bureaux, pour lesquels l'enjeu du réemploi est particulièrement fort.

Ce chapitre est découpe selon la distinction traditionnelle des trois secteurs économiques : primaire (agriculture et autres activités extractives) / secondaire (industries, activités de production) / tertiaires (activités transport, vente, services et administration).

2.4.1 Patrimoine agricole

Des traces subsistent du **patrimoine agricole et maraîcher**. A Aubervilliers, les anciennes fermes d'exploitations fruitières ou légumières sont désormais enserrées dans l'urbanisation de faubourg à Aubervilliers si bien que la ferme Mazier et la ferme de la rue Chapon sont devenues invisibles. Malgré son état dégradé, la ferme Mazier construite en moellons de gypse au XVIIe siècle, est la plus ancienne du territoire, il s'agit d'un rare témoignage des techniques constructives locales préindustrielles et l'unique vestige du maraîchage traditionnel. A La Courneuve et dans le secteur des Tartres, ancienne coopérative maraîchère du début du XXe siècle, l'on peut encore observer des éléments patrimoniaux : corps de fermes en brique, murs séparatifs en moellon, ainsi que des citernes permettant le stockage de l'eau pour l'agriculture, des éléments protégés au titre du PLUi. Ces bâtiments résultent de l'expansion rapide du maraîchage contemporaine à l'industrialisation, ce dont témoigne le mode constructif qui utilisait massivement la brique de terre cuite. Par ailleurs, l'ancienne ferme de la rue de l'Abreuvoir est restée pendant 15 ans un lieu de mémoire du maraîchage en tant qu'ancien musée des cultures légumières de la Plaine des Vertus de 1983 à 1998. Cet héritage subsiste avec une exploitation toujours en activité : **la ferme de Gally**, près des Tartres.

Dans le domaine de l'exploitation des ressources naturelles (secteur primaire), celle des carrières de gypse n'a pas laissé de bâtiments propres mais se retrouve dans les méthodes constructives traditionnelles des fermes et de certaines maisons de bourg anciennes, faites de moellons de gypse, cependant particulièrement sensibles à l'érosion. La ferme Mazier est elle-même construite en gypse.



(à gauche) Ancienne ferme Mazier à Aubervilliers (XVIIe siècle), rue Heurtault (Source : Plaine Commune, 2023) / (à droite) une citerne d'eau dans le secteur des Tartres (Stains / Pierrefitte-sur-Seine / Saint-Denis) (Source : Plaine Commune, 2023)

2.4.2 Patrimoine industriel et technique

Avant l'industrialisation du territoire, les activités manufacturières sont nombreuses mais elles sont laissé peu de traces. Un grand nombre d'activités étaient liées à l'eau comme la tannerie puis la teinturerie, à partir du XVIIIe siècle. La seconde a laissé à Saint-Denis **deux séchoirs à linge** de la fin du XVIIIe ou du début du XIXe siècle qui renvoient à cet héritage ancien, mais aussi signalent la présence historique de l'eau entre les murs de Saint-Denis (où coulait le Croult) et à ses abords. Le plus ancien est surnommé « la maison des arbalétriers », remonte potentiellement à la Révolution française. Le second a été utilisé à partir de 1889 comme séchoir du bateau-lavoir public du canal Saint-Denis. Egalement liés à la présence de l'eau de la Seine ou des rus, mais cette fois-ci comme force motrice, les **moulins** n'ont eu aussi pas laissé de nombreux exemples matériels, excepté le **moulin Fayvon** à la Courneuve (autrefois sur le Croult) dont quelques rares éléments subsistent. On en trouvait jusqu'à quatre à l'Île-Saint-Denis.



L'architecture en bois de la Maison des arbalétriers (gauche) et des séchoirs du bateau-lavoir (droite) est particulièrement surprenante et rare sur le territoire (Source : Plaine Commune, 2023)

Par la suite l'activité industrielle se distingue en deux grands ordres, le petit artisanat et les grandes industries.

Du côté de l'**artisanat et de la petite industrie**, le territoire de Plaine Commune présente un grand nombre de petits établissements industriels ou artisanaux avec une grande variété d'activités (menuiserie, textile, petite métallurgie, etc.) insérés dans le parcellaire étroit de quartiers anciens. On peut apercevoir des halles et ateliers apercevoir notamment à Saint-Ouen-sur-Seine et à Aubervilliers. On y compte des ateliers artisanaux, de menuiserie, de petite production manuelle, dispersés sur le territoire, et parfois investis par des activités associatives, artistiques et ou citoyennes comme à Aubervilliers, Saint-Denis ou Saint-Ouen en particulier.



Exemples de petits bâtiments d'activités artisanales/industrielles à Saint-Denis et Epinay-sur-Seine (Source : Plaine Commune, AEI, 2023)

Le **patrimoine des grandes industries** se distingue par son gabarit, ses larges emprises foncières et la rupture qu'il constitue avec les milieux environnants. Il témoigne d'une grande variété de formes, de matériaux et d'éléments, dont les plus récurrents sont : la forme de halle, les toitures en shed, la

structure porteuse en métal (fer), l'abondance de certaines matériaux de production industrielle (fer et acier, verre, brique puis le béton armé à partir de 1918). Certains bâtiments possèdent un caractère monumental avéré à l'image des « cathédrale du rail » dont le surnom témoigne. La concentration industrielle a été la plus forte dans les communes communes de La Courneuve, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers où se trouvait au début du XXe siècle **la plus vaste plaine usinière d'Europe**. Même si des activités productives et de logistique perdurent sur plusieurs zones, l'écrasante majorité des installations industrielle de la Plaine-Saint-Denis a été détruite à partir des années 1980 : les gazomètres du Landy et du Cornillon (Saint-Denis), les aciéries de Longwy (Aubervilliers). Aujourd'hui, la conservation totale ou partielle des bâtiments est plus souvent envisagée en fonction : des opportunités de transformation, de la qualité architecturale du bâti, sa valeur mémorielle, symbolique et historique, de sa place dans le paysagée (en tant qu'élément repère notamment). Parmi les projets ayant fait l'objet d'une réhabilitation, transformation et de conservation partielle ou complète. On peut citer (de façon non-exhaustive) :

- les **Entrepôts et magasins généraux de la Ville de Paris** (à Aubervilliers, Plaine, 1860), de nombreuses halles sont désormais affectées à production audiovisuelle des Docks de Paris.
- l'**usine de chaudières Babcock (& Wilcox)** (1898), vouée à devenir un haut-lieu culturel, centre d'exposition et de création, au cœur de la stratégie de « Territoire de la Culture et de la Création ».
- l'**usine de produits pharmaceutiques Meunier** (ex-Pharmacie centrale de France) appartement à la famille Meunier (connue pour les Chocolateries de Noisiel), conçue en 1867 par l'architecte Jules Saulnier. Reconvertie en 2001 en espace événementiel dénommé « l'Usine », sa cheminée conservée et décorée par un appareillage de briques avoisine le Centre aquatique olympique.
- l'**usine d'orfèvrerie Christofle** à Saint-Denis construite en 1877 et accompagnée d'une cité ouvrière adossée au site (inscrite aux Monuments historiques en 2007). Suite à une reconversion, elle est devenue une résidence d'artistes nommée en référence « l'Orfèvrerie ».
- l'**usine Saint-Gobain** (1880) à Aubervilliers (secteur de la Plaine) reconvertie en centre de recherches en 1990, en conservant sa couverture de halle sheds.
- la **manufacture des allumettes** de la SEITA à Aubervilliers (1907), accueillant aujourd'hui le département des restaurateurs de l'Institut du patrimoine depuis la reconversion de 2015.
- Les **Studios Eclair** à Epinay-sur-Seine (1907), dès l'origine voués à l'industrie du cinéma, remplissant par leur formes les fonctions un site industriel, devenus tiers-lieu culturel en 2023
- l'**usine de pièces mécaniques Mecano** à La Courneuve (en activité de 1914 à 1978). Reconvertie selon la méthode de la « boîte dans la boîte » préservant ses façades extérieures, elle abrite depuis 2015 le centre administratif de la Courneuve et la médiathèque Aimé Césaire.
- les **Aciéries de Champagnole** (ex-Aciéries Johnson) (1916) : projet de reconversion à venir.
- la **centrale électrique de Saint-Denis** (1932), dont un des principaux bâtiments est devenu la Cité du cinéma des années 1990 jusqu'en 2023, hébergeant l'école Louis Lumière et des studios de cinéma. Les autres halles doivent être intégrées au Village Olympique et paralympique, comme la halle Maxwell devenant salle de sport géante pendant les JOP et la halle Copernic. La halle de décuvage voisine, hors du périmètre du VOP, fait également l'objet d'une étude relative à sa reconversion.
- le **dépôt ferroviaire de la Plaine** : construit entre 1872 et 1874 pour la réparation des locomotives et wagons, bombardé par les alliés en 1944 comme site stratégique contrôlé par l'Allemagne, puis reconstruit jusqu'en 1952. Les halles en béton armé particulièrement impressionnantes destinées à l'entretien des machines subsistent aujourd'hui et sont surnommées « **cathédrales du rail** ». Elles font l'objet d'un vaste projet de réhabilitation en musée du hip-hop et du street-art dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain.



(de gauche à droite, de haut en bas) Ancienne usine Mecano, actuel pôle administratif et de lecture publique de La Courneuve / L'ancienne usine Babcock (en bas) en attente de travaux de reconversion / La Cité du cinéma, ancienne centrale thermique de Saint-Denis (Source : Plaine Commune, 2023) / la grande « cathédrale du rail » à Saint-Denis (Source : SNCF, 2018)

La conservation de **cheminées d'usines** dans des projets de construction est également un motif récurrent. En plus d'être des témoignages historiques et sociaux, certaines d'entre-elles présentent des décorations (notamment par appareillage de briques, comme celle de l'ex-Pharmacie centrale). Il s'agit parfois des derniers témoignages d'un bâtiment industriel préexistant, conservés dans un projet contemporain et permettant de marquer le paysage local de la persistance de symboles industriels



(de gauche à droite) Cheminée d'usine de 1889 (usine de vulcanisation puis de matériel électronique, Tehalit) et mise en valeur au sein du groupe scolaire intercommunal Maria Casarès – Robert Doisneau conçu par Vincent Parreira (2011), à la Plaine (Saint-Denis) (Source : Plaine Commune, 2023) / Cheminée du laboratoire de l'Organotechnie (aujourd'hui logements), rue Lécuyer-rue Trevet, à Aubervilliers (Source : Plaine Commune)

2.4.3 Patrimoine des activités administratives et commerciales

Le secteur d'activité tertiaire regroupe de nombreuses réalités, allant des activités commerciales de vente à l'administration des entreprises.

Premièrement, les activités administratives de bureau et les activités tertiaires sont à l'origine de constructions pouvant constituer des patrimoines anciens ou récents. On compte dans les activités administratives celles des entreprises de tous les secteurs : ainsi les bâtiments affectés à l'administration d'une entreprise industrielle est affectée à cette catégorie, qu'elle soit partie intégrante du complexe industriel (comme c'était généralement le cas jusqu'à la seconde moitié du XX^{e} siècle) où qu'elle en soit isolée. En effet, le territoire qui était majoritairement recouvert d'entreprises industrielles qui concentraient sites de production, d'administration voire de logement dans un même lieu, est devenue en partie un territoire concentrant des fonctions métropolitaines dans les années 1990 : en conservant et en accueillant quasi exclusivement des sièges sociaux et locaux de bureaux d'entreprises industrielles et tertiaires, éloignées et déconnectées géographiquement des sites de production.

Deuxièmement les activités de commerces sont également abordées, bien que laissant souvent un patrimoine plus discret, inséré dans la ville, que des bâtiments isolés.




A gauche, la maison dite « expérimentale » de François Coignet en 2023 / à droite, la tour Pleyel en cours de réhabilitation en 2023 (Source : Plaine Commune)

La maison située au 72 rue Charles-Michels à Saint-Denis, connue sous le nom de « **Maison Coignet** » tire son intérêt patrimonial de son caractère historique et pionnier. Fruit de l'entreprise lyonnaise de Jean-François Coignet qui a mis au point une formule de béton, elle est la première maison construite en béton pisé coulé dans des coffrages[119] en France en 1853. Cette « maison-test » intègre le complexe des usines de produit chimiques Coignet comme maison du directeur, en faisant de fait un bâtiment administratif. Elle est une des deux dernières traces de l'usine avec l'immeuble de logement des ouvriers de l'usine. Œuvre de l'architecte Théodore Sanchez, elle est inscrite aux Monuments historiques. En 2023, son état de dégradation est avancé.

Les grands projets de développement de bureaux et d'activités tertiaires ont laissé une forte marque sur le territoire. La **Tour Pleyel** (Saint-Denis) en est un élément précurseur: construite entre 1969 et 1973 pour accueillir un programme tertiaire de Cogifrance (filiale de Rotschild Investments), à l'emplacement des anciennes usines de pianos Pleyel. Son gros-œuvre mesurant 129 mètres en fait la construction la plus haute du département (sans leurs antennes, les Tours Mercuraires à Bagnolet sans leurs antennes en mesurent 122. Il s'agit de l'unique réalisation d'un large complexe de quatre tours de bureaux, conçu par quatre architectes successifs (Michel Foliasson et Jacques Binoux, puis Bernard Favatier et Pierre Hérault). Résolument moderne pour 1973 avec la présence d'air climatisé, du téléphone en accès direct et même d'un héliport en son sommet, sa structure en acier corten en nécessite la rénovation totale en 1985, époque à laquelle elle se dote d'un bardage en aluminium de

[119] Cette technique reprend celle du pisé (terre crue coulée dans des coffrages), traditionnelle dans le Dauphiné et el Lyonnais.

l'enseigne publicitaire qui porte son élévation totale à 134 mètres. Son gabarit, sa structure porteuse en poteaux saillants et son isolement la rapprochent plutôt de la Tour Montparnasse, qui lui est contemporaine, que des tours de la Défense. Entre 2017 et 2023, elle est rénovée pour accueillir un vaste complexe hôtelier en vue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Les différents programmes immobiliers de bureau et tertiaires lancés depuis la fin des années des années 1980 aux années 2000, témoignent d'une architecture majoritairement faite de verre et de métal tel que l'immeuble SNCF ex-SFR.

Le patrimoine commercial, hôtelier et de la restauration est principalement inscrit dans la ville, que ce soit en rez-de-chaussée avec des échoppes ou des bâtiments entiers. Il se manifeste également par de vieilles enseignes ou devantures conservées. **L'ensemble urbain des Puces de Saint-Ouen** est un élément remarquable héritier du commerce populaire, protégé en tant qu'unique Site Patrimoine Remarquable (SPR) de Plaine Commune. En effet, les puces sont le témoignage du patrimoine matériel et immatériel lié à la « Zone de Paris » arasée en 1944. Elles présentent le patrimoine architectural d'une autoconstruction désormais formalisée et stabilisée pour des questions de salubrité des usagers et commerçants. De plus, elles perpétuent le patrimoine immatériel des « biffins », terme de l'argot parisien désignant les chiffonniers de Paris, traditionnellement connus pour vendre leurs biens troqués ou récupérés dans les puces.



ON EN PARLE

« 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.

3 UN PAYSAGE ATYPIQUE

Dans ce chapitre, nous traitons des caractéristiques des paysages de Plaine Commune. Un premier sous-chapitre aborde les caractéristiques globales du territoire, avec ses explications historiques et propose des clés de lecture permettant de diviser des ensembles paysagers. D'abord d'un point de vue morphologique, avec un sud bâti plus densément et plus industrialisé que le nord ; puis d'un point de vue paysager, appuyer sur l'Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis, avec une division entre les Franges de la Seine et la Plaine (de France) proprement dite. Un deuxième sous-chapitre décrit en détail les composantes du paysage et leurs caractéristiques (éléments de nature, infrastructures et formes urbaines). Enfin un dernier sous-chapitre synthétise les vues permettant d'aborder le paysage du territoire.

3.1 Un paysage urbain représentatif de la « banlieue » parisienne : riche, morcelé et contrasté

Plaine Commune se définit comme paysage morcelé, largement urbanisé et artificialisé, et témoigne d'une juxtaposition de modes de construire et d'habiter. Les périodes historiques qui ont le plus structuré ce paysage, comme celui du territoire de la Seine-Saint-Denis[120] dans son ensemble, sont les suivantes:

- entre 1820 et 1950 **: le développement industriel, ferroviaire, pavillonnaire**, à la fois panifié et spontané, avec certains **équipements métropolitains** (cimetières, forts, etc.)
- entre 1950 et 1975 : de grands **programmes de réalisations planifiées** ont apporté les **autoroutes, plusieurs cités de grands ensembles, et pavillonnaires,** ainsi que de nouvelles **zones de logistique et d'industrie**, ainsi que de grands équipements…
- depuis 1975 : avec le repli de l'industrie, **la transformation des zones autrefois occupées par les usines** accélérée par l'arrivée du Stade de France, ainsi que des politiques volontaires **de renouvellement de certaines cités.**

Cette suite de grands processus ont impacté le territoire en causant l'**effacement des rus** de la plaine, la **disparition des cultures** exceptées de rares exceptions, **la disparition de villages traditionnels** (Epinay notamment)**,** l'occupation du territoire par de vastes **espaces servants de grande taille** (triages, activités, grandes voies « hors sol », supermarchés) ainsi que des zonages fonctionnels importants (zones pavillonnaires, cités, zones d'activités.

> « Après 1950, le développement très rapide s'effectue en outre pendant une période de l'urbanisme et de l'architecture dominée par les préceptes fonctionnalistes peu soucieux de qualité paysagère, générateurs de formes urbaines répétitives et de fortes coupures, et d'espaces publics voués à la circulation automobile.
>
> Il en résulte une perte des repères des composantes naturelles, des tissus assez peu caractérisés, sans véritable création de structures d'espaces publics de référence (de type tracés d'Haussmann pour Paris), voire en les effaçant, comme l'axe de Paris à Saint-Denis, et une forte empreinte d'infrastructures et de secteurs d'activité. »
>
> *Atlas des paysages de la Seine-Saint-Denis*

Ces phénomènes ont mené la constitution d'un paysage multiple, fragmenté et où s'articulent des formes urbaines et non-urbaines de façon étonnante et très contrastée. Des figures paysagères récurrentes parsèment le territoire (éléments de nature, infrastructures, formes urbaines caractéristiques) et s'imbriquant les unes dans les autres. Néanmoins, dans cette apparente

[120] Atlas des Paysages de Seine-Saint-Denis

mosaïque urbaine, il est possible de définir des unités et sous-unités délimitées par l'Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis, avec des caractéristiques et enjeux propres : d'une part les Franges de Seine, de l'autre la Plaine (de France).

3.1.1 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 entres 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 tissus urbains est une caractéristique essentielle du territoire de Plaine Commune.



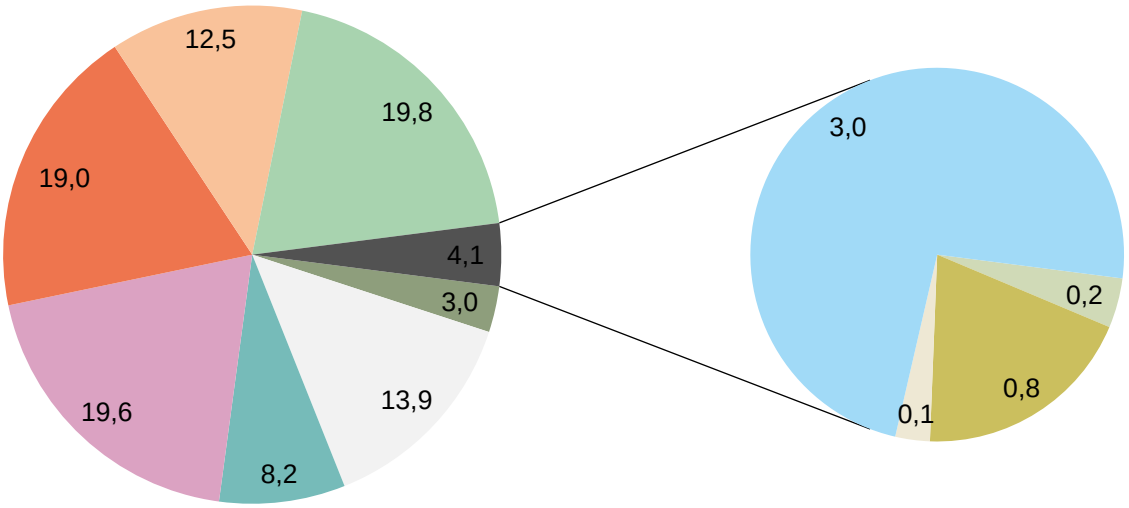
(de droite à gauche, de haut en bas) Les quartiers pavillonnaire d'Epinay-sur-Seine, Les Tartres et le Clos Saint-Lazare à Stains (les Tartres), quartiers pavillonnaires et cité des 4000 à la Courneuve, Les Fauvettes à Pierrefitte-sur-Seine (Source : Plaine Commune, 2018)

3.1.2 Des modèles urbains différenciés au Nord et au Sud de Plaine Commune

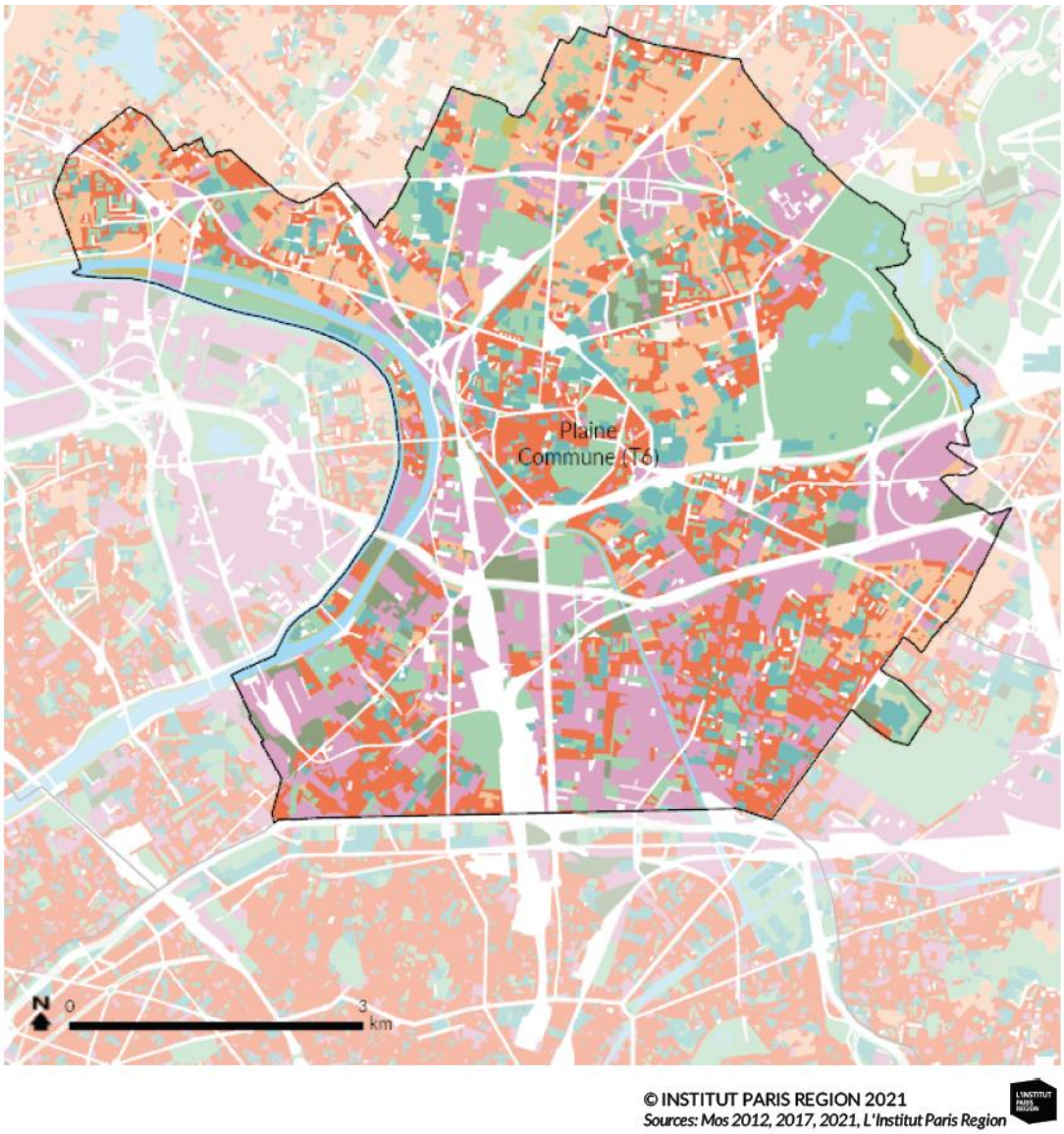
L'analyse du Mode d'Occupation des Sols 2021[121] (ci-après) permet de mettre en exergue des variations entre les modèles urbains des villes du nord (La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Villetaneuse) et des villes du sud (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine). Cette distinction n'est pas stricte mais permet de montrer une graduelle progression d'un sud marqué par l'habitat collectif et les activités, à un nord où l'habitat individuel est plus présent, de même que les espaces ouverts. Une des constantes est cependant l'emprise spatiale des transports, qui occupe jusqu'à un quart du territoire de Saint-Denis et en moyenne 15% du territoire.

En effet, les communes du nord se distinguent par une plus grande proportion d'espaces ouverts (hormis Epinay-sur-Seine) et surtout par une prédominance de l'habitat individuel sur le collectif (excepté l'Île-Saint-Denis). Les communes du sud, quant à elles, témoignent d'une part d'habitat collectif plus importante et surtout d'espaces d'activité.

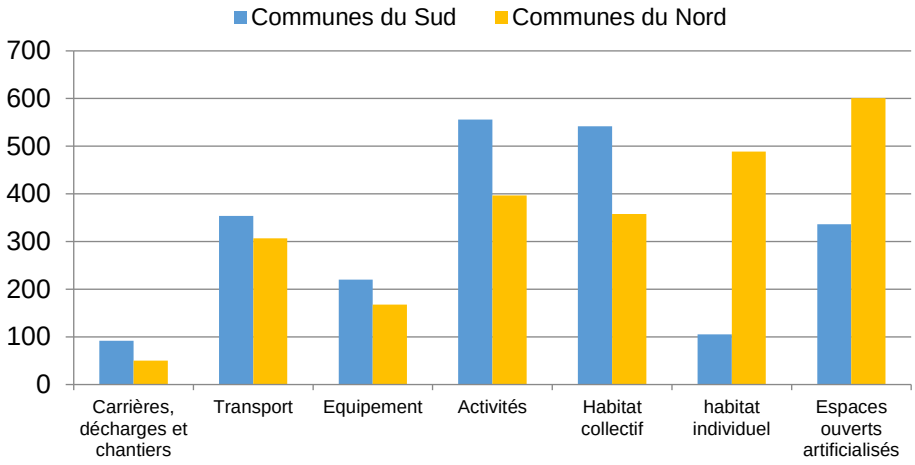
Au contact de ces deux pôles, les communes de la Courneuve et de L'Île-Saint-Denis (rattachées aux villes du nord dans les graphiques ci-après) montre un profil singulier dû à la présence conjointe de larges emprises d'activités et de grands espaces verts dans leur partie nord.



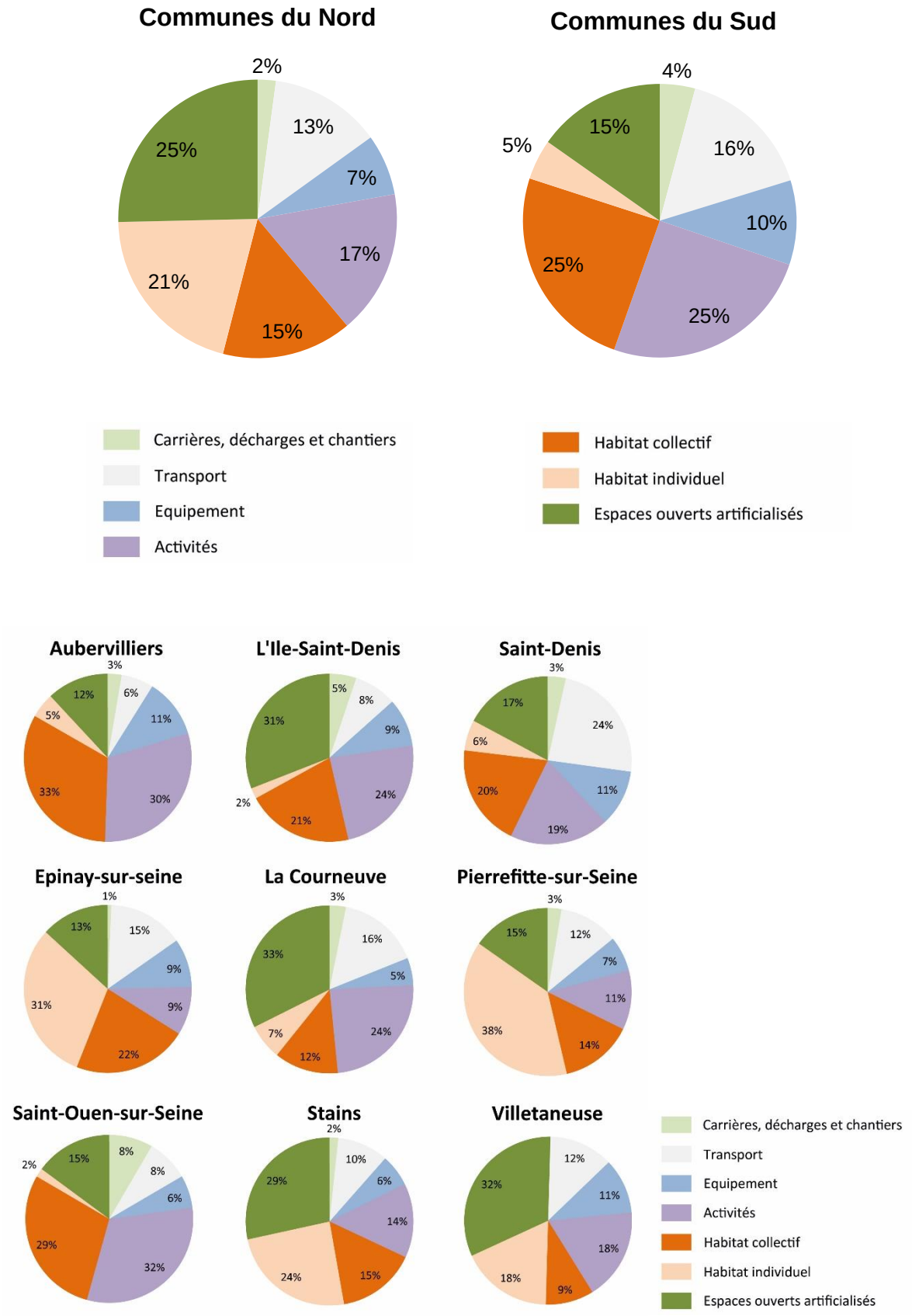
[121] Cette analyse est basée sur le MOS 2021 avant sa correction dans le cadre de l'analyse de consommation foncière des Espaces naturels, agricoles et forestiers présentée dans le cahier 3 de l'Etat initial de l'environnement.



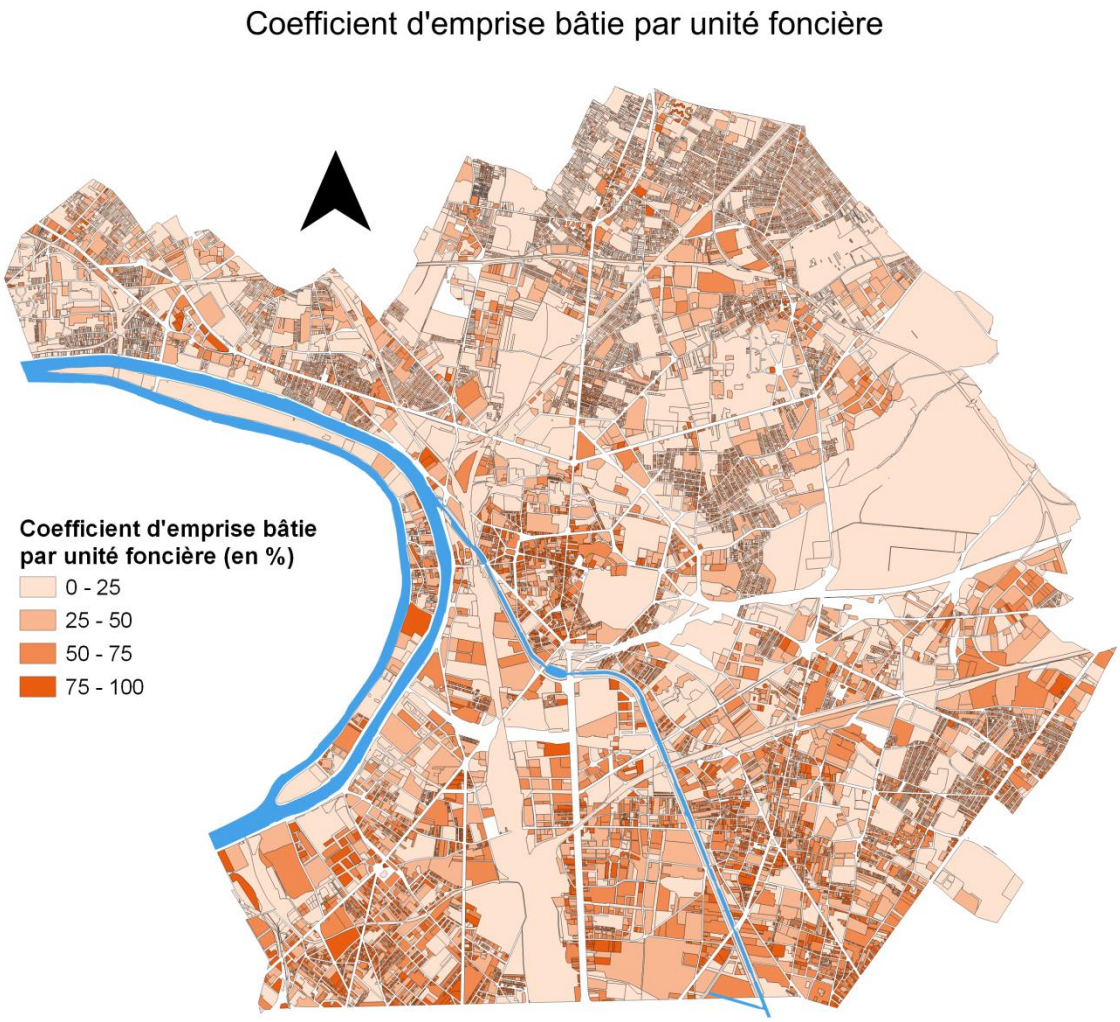
Modes d'occupation des sols de Plaine Commune en 2023 (en pourcentage de la surface totale du territoire) (Source : Mode d'occupation des sols, 2023)



Répartition des principales familles de tissus urbains entre les communes du Nord et du Sud (surfaces en hectares, source : Mode d'Occupation des Sols, 2023)



Synthèse de la répartition par commune des principales familles de tissus urbains (en % d'occupation des sols)

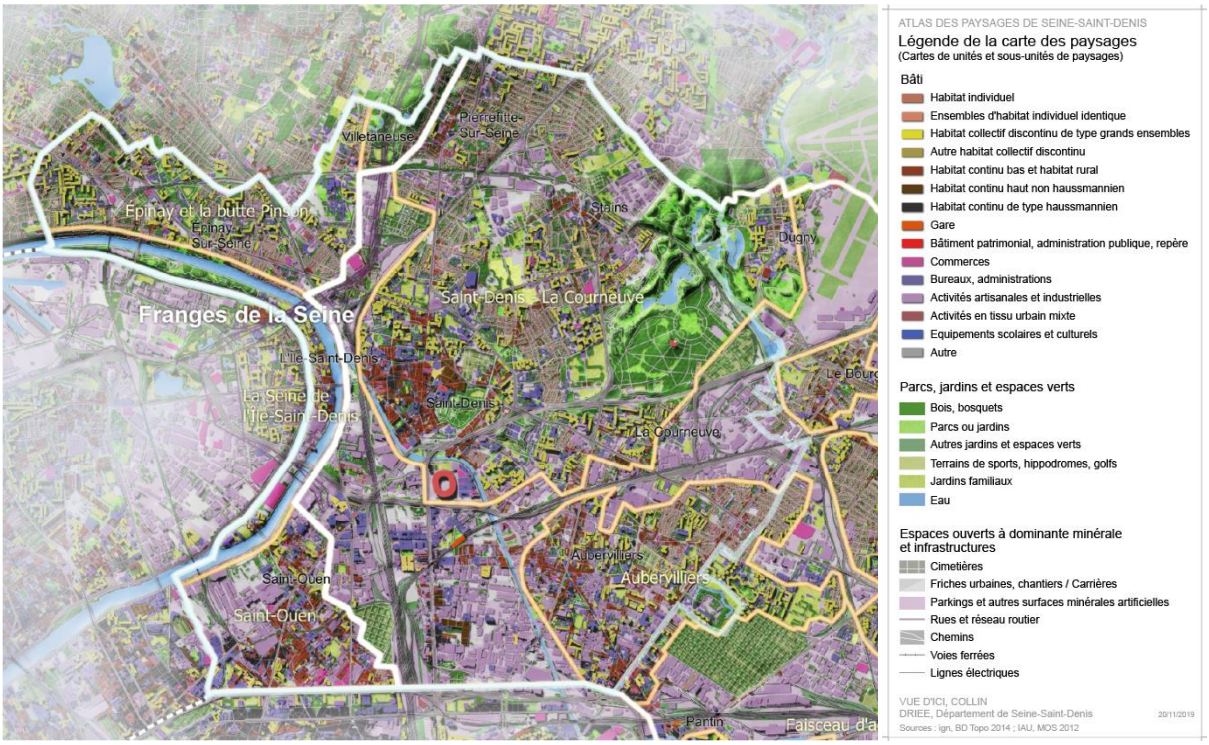


Coefficient d'emprise au sol (Source : Plaine Commune, Cadastre, 2023)

A la lecture des coefficients d'occupation des sols, on observe également une nette différence entre le nord et le sud : dans le sud les coefficients d'occupation des sols peuvent atteindre 75% en moyenne dans les quartiers d'habitat collectif et denses, alors que dans les nord comme à Stains les quartiers pavillonnaires ont plutôt une emprise autour de 25%.

3.1.3 Deux grandes unités paysagères : les Franges de Seine et la Plaine de France

Le territoire de Plaine Commune se constitue de deux grandes unités paysagères aux caractéristiques spécifiques identifiées dans l'Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis, liées à leur morphologie et à la façon dont s'articulent les différents tissus qui s'y trouvent. D'une part, les « Franges de Seine », que la présence du fleuve conditionne fortement. De l'autre, la Plaine de France, dont Plaine Commune occupe l'extrémité ouest. Ces deux grandes unités sont elles-mêmes divisées en sous-unités avec des spécificités plus fines.



Unités paysagères et typologie des éléments de paysage à Plaine Commune (Source : Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis)

3.1.3.1 Les franges de Seine : Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine

L'unité « Franges de Seine » se limite aux espaces situés entre la Seine et le faisceau ferroviaire et d'activité de la gare de Paris-Nord. Son paysage est très lié à la Seine dont il englobe les berges et dont le profil peu marqué s'apparente plus à un cours de fleuve en plaine qu'à une vallée. Les paysages de cette unité se prolongent dans les territoires voisins. Ainsi, le paysage du cours d'eau se confond avec celui de L'Île-Saint-Denis, entourée par les deux bras du fleuve, et avec les côteaux d'Epinay-sur-Seine issus de la butte de Montmorency dans le Val-d'Oise. Le paysage de Saint-Ouen-sur-Seine trouve sa continuité dans les Hauts-de-Seine au sein de la Plaine de Villiers et en écho notamment aux ambiances d'Asnières-sur-Seine, Gennevilliers et Clichy.

Il s'agit principalement d'un tissu urbain mixte, qui plus que le relief, construit la perception et le dialogue avec la Seine. Le seul élément de relief assez marqué est la butte Pinson, à l'extrémité orientale du plateau de Montmorency. Majoritairement bâti excepté pour le nord de l'île et quelques berges, ce secteur est défini par un tissu résidentiel assez varié, faubourien au sud, pavillonnaire au nord, dans lesquels s'intercalent de grands ensembles collectifs. De grandes opérations d'aménagement, essentiellement en renouvellement urbains sont en cours, projetées ou terminées. Elles prennent place sur d'anciennes zones d'activités industrielles au sud comme pour le Village Olympique et Paralympique, les Docks de Saint-Ouen ou la Briche ou sur de grands ensembles d'habitat tel que la cité Orgemont à Epinay-sur-Seine.



Le bras est de la Seine et Saint-Denis (quartier de la Gare-Confluence) vus depuis le quai l'Île-Saint-Denis (Source : Plaine Commune / Julien Maion, 2019)

Epinay-sur-Seine et la Butte Pinson

Le paysage du nord-ouest de Plaine Commune combine les abords de la Seine avec l'extrémité de la butte de Montmorency, qui correspond à la butte Pinson. Il s'agit du paysage le plus marqué par le relief sur le territoire et ce malgré des coteaux relativement peu abrupts. C'est d'ailleurs **le bâti qui construit en majorité la perception d'une « vallée » de la Seine**, que la topographie plane ne suffit pas à donner à voir.

La ville d'Epinay-sur-Seine s'étend en bord de Seine à partir d'un village ancien, mais aujourd'hui disparu, dans un paysage de cités de grands ensembles et de cités pavillonnaires, mal articulées entre-elles, que domine les tours d'Orgemont à l'ouest. Dans l'urbanisation s'insèrent des traces de vignes, témoignages d'une orientation au soleil optimale dans le secteur de la Mairie. Le couvert végétal se double des jardins du tissu pavillonnaire dont les parcelles s'étendent perpendiculairement au fleuve, ainsi que des berges et le chemin du halage aménagés en promenade.

Vers la butte Pinson, le village de Villetaneuse bâti en contrebas et circonscrit par la forte coupure due à la voie ferrée, se distingue par son aspect résolument moderne entre l'université Paris XIII, le centre-ville contemporain et les cités réalisées par Jean Renaudie au nord.



Epinay-sur-Seine (Source : Plaine Commune)

La Seine et l'Île Saint-Denis

La Seine s'étend sur l'intégralité de la frange ouest de Plaine Commune sur une distance de 7,5 km. Elle enserre de ses deux bras L'Île-Saint-Denis, le petit à l'ouest et le grand à l'est. Le fleuve s'inscrit dans une vallée urbanisée, mais malgré tout marquée par la présence du végétal avec les côteaux d'Epinay-sur-Seine, le parc départemental de L'Île-Saint-Denis, les quais plantés d'Asnières-sur-Seine, les quelques berges naturelles restantes et les alignements d'arbres de L'Île-Saint-Denis.

Ses 20 kilomètres de berges sont divisés assez strictement entre voies routières imperméables (notamment sur le grand bras à l'exception des berges d'Epinay) et des promenades (berges d'Epinay-sur-Seine et petit-bras du côté de L'Île-Saint-Denis).

Les **perspectives offertes par la Seine** permettent d'élargir l'horizon dans un contexte très urbanisé et industrialisé. En effet, contrairement au paysage de la Seine au nord qui offre une perspective sur les coteaux de vignes, jardins et promenades d'Epinay, le sud est caractérisé par des entrepôts et grands magasins (Printemps, Galerie Lafayette…) sur l'île ainsi que de larges voies routières et zones d'activités en rive droite du grand bras. Les zones d'activités industrielles et d'entreposage connaissent actuellement de fortes mutations : l'éco-quartier Universeine, le Village Olympique et Paralympique ou Saint-Denis Confluences. La pointe sud conserve un aspect plus ouvert mais également monumental avec la présence du parc de l'île des Vannes (référence à l'un des anciens îlots composant l'actuelle île Saint-Denis) et sa grande nef.

Saint-Ouen-sur-Seine

La plaine de Villiers qui débute au bois de Boulogne s'étend jusqu'à Saint-Ouen pour s'arrêter au faisceau d'infrastructures issus des voies de la Gare du Nord. Cette limite artificielle marque le début

de la Plaine Saint-Denis. L'ensemble de cette sous-unité est ceinturé de limites difficilement franchissables : la Seine au nord le périphérique au sud, et deux voies ferrées, une à l'est et l'autre à l'ouest, qui doublée de l'usine d'incinération coupe la ville de Clichy-la-Garenne (Hauts-de-Seine).

Le tissu audonien **est un tissu de ville constituée très mixte**. Il mêle à une **échelle fine du tissu de faubourg**, qui croise de l'habitat avec des petites activités artisanales et industrielles, **à des zones d'activités secondaires, tertiaires, des cités d'habitat collectif et des ZAC contemporaines**. La jonction entre ces tissus peut se faire d'un quartier à l'autre voire d'une rue à une autre. La petite ligne de la Plaine aux Grésillons se fraie même un chemin au milieu des rues et constructions d'est en ouest, accentuant la présence de l'histoire industrielle et ferroviaire.

Dans ce tissus « patchwork » se distinguent deux quartiers singuliers. En premier lieu, la ZAC des Docks qui manifeste une tentative de créer de nouvelles compositions urbaines dans un tissu urbain existant. En second lieu, les puces de Saint-Ouen, dont le tissu initial d'activités commerciales et artisanales (héritant de l'espace social qu'était la « zone » au début du XX^{e} siècle) se transforme, modifiant ainsi l'ambiance paysagère et urbaine et faisant du lieu un quartier pittoresque mélangeant petits ateliers, commerces et lieux touristiques, à l'interface physique et sociologique entre Paris et sa banlieue.



Saint-Ouen et ses usines vu depuis le boulevard périphérique à la hauteur de la porte Pouchet en 1985 (Source : Wikimedia Commons)

3.1.3.2 La Plaine de France : Saint-Denis bassin du Croult, le Faisceau Plaine-Briche-Courneuve, Aubervilliers

La Plaine de France, occupe les deux tiers du territoire de Plaine Commune et est délimitée à l'ouest par la barrière artificielle de la voie ferrée, au nord par les pentes des buttes de Montmorency, dont fait partie la Butte Pinson et au sud par les buttes de Romainville et de Montmartre.

Son relief plan n'a pas opposé d'obstacle d'abord à l'agriculture et au maraîchage, puis à son industrialisation et son urbanisation amplifiées dès le XIX^{ème} siècle par la révolution industrielle et l'expansion de l'agglomération parisienne. Les voies de circulation qui parcouraient la plaine en évitant les buttes au sud et au nord ont entraîné ce développement qui a progressivement effacé les composantes naturelles du territoire notamment les cours d'eau (rus d'Arra, de la Vieille-Mer, du Croult), les quelques bois présents et les espaces cultivés dont il ne reste aujourd'hui que des reliquats comme aux Tartres.

Cet espace est ainsi marqué par un large faisceau d'infrastructures de transports d'ampleur internationale et d'activités s'étant développées à leurs abords, ainsi que par de grands équipements tels que les cimetières parisiens. Au sud, ces infrastructures (voies ferrées et autoroutes) participent du morcèlement du territoire, multipliant les différentes ambiances urbaines et paysagères, segmentant les zones de bureaux, les zones d'habitat, etc. Différentes morphologies d'espaces habités prennent place sur cette plaine, avec au sud des tissus faubouriens et une mosaïque plus

contemporaine avec quelques symboles marqueurs de l'urbanité comme le Stade de France, les silhouettes des immeubles de Pleyel ou encore les ouvertures importantes provoquées par le canal Saint-Denis, le faisceau ferroviaire ou les grands axes routiers. Autour des centres-anciens, le tissu faubourien a aussi pu s'étendre particulièrement à Saint-Denis. Les interstices entre ces anciennes centralités et faubourgs ont ensuite été largement comblés par différentes formes urbaines au grès des différentes politiques publiques et des orientations portées par l'Etat et les collectivités. Plus l'éloignement de la capitale est fort, plus les formes urbaines telles que le pavillonnaire ou les grands ensembles, y compris les enclaves des universités, sont présentes. Le tissu pavillonnaire est particulièrement implanté au nord du territoire à Stains, à Pierrefitte-sur-Seine et à l'est de La Courneuve, les grands ensembles sont situés pour les plus importants à l'est du Stade de France à Saint-Denis et La Courneuve ou encore à Stains. De grandes pièces paysagères s'intercalent pour marquer les ambiances comme le parc de la Légion d'Honneur, le parc départemental Georges Valbon, les cimetières et le canal Saint-Denis. De grandes zones économiques marquent aussi cette plaine comme celles de Mermoz et de Rateau à La Courneuve, les abords du canal à Aubervilliers, Baboeuf – Gambetta – Bois-Moussay entre Pierrefitte-sur-Seine et Stains ou encore La Cerisaie à Stains.

Saint-Denis-bassin du Croult

Cette grande unité se partage entre le vaste parc Georges Valbon et un tissu mixte résidentiel aux formes variées et d'activités dans lequel se distinguent des monuments d'envergures. Elle regroupe Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Saint-Denis et le nord de la Courneuve par rapport à l'A86 et la voie de Soissons. Ce morceau de plaine alluviale appartenant au bassin du Croult, de la Vieille-Mer et d'autres rus disparus se prolonge au nord dans le Val-d'Oise et à l'est en Seine-Saint-Denis mais demeure coupé de la Seine par les voies ferrées à l'ouest. Bien que ce paysage soit bien délimité par le grand faisceau d'infrastructures et d'activités qui l'encercle de la Briche à la Courneuve, la coupure nette formée par l'A1 ne justifie pas un changement de motif puisqu'elle s'insère dans des tissus qui demeurent sensiblement cohérents au nord et au sud.



Confrontation entre le les tissus du centre de Saint-Denis, ancien sécher de teinturiers du XVIII^e siècle et îlots bâtis dans les années 1980 (à gauche, source : Plaine Commune, 2023) à proximité de l'ancien lit du Croult (à droite, source : ASMD, 40 Fi 4 1, Pierre DOUZENEL, 1955)

Cet espace est un assemblage de tissus très contrastés et enchevêtrés. Deux centralités anciennes se distinguent. D'une part, la vieille ville de Saint-Denis, ses rues aux tracés médiévaux et d'époque moderne, la basilique et le parc de la Légion d'honneur, étendue de quelques tissus faubouriens denses, de cités d'habitat collectif des années 1950 (notamment celles d'André Lurçat) à 1980 (comme la ZAC Basilique – Renée Gailhoustet, Oscar Niemeyer, Jean et Maria Deroche) placées en cohérence avec le centre. De l'autre, le petit centre-bourg de Stains, bien plus réduit et lui aussi complété de petits faubourgs. En dehors de ces espaces les tissus se sont constitués **en addition aux centres déjà constitués** : le grand ensemble de Clos Saint-Lazare ou la cité-jardin de Stains disposent de leur propre centralité. Les zones pavillonnaires, en particulier du nord sont très

présentes dans cette sous-unité. Au nord se trouve de grandes nappes alors qu'au sud de la Grande Ceinture les quartiers pavillonnaires demeurent des îles qui sont directement confrontées à des contrastes de hauteur et de gabarit des constructions plus massives de cités et de certains équipements.

Quelques zones d'activités isolées des grands faisceaux trouvent leur place au contact des zones résidentielles, à proximité des voies ferrées comme la Grande Ceinture et **sont parfois des points d'entrée dans les villes** comme le sud de Pierrefitte-sur-Seine, où le pavillonnaire, les grands ensembles et l'activité économique se retrouvent imbriqués. Des **grands équipements** viennent également trouver leur place dans le secteur en se distinguant par leurs architectures remarquables : l'université Paris VIII avec la bibliothèque conçue par Pierre Riboulet et les Archives nationales, œuvre de l'architecte Fuksas, ou encore le Stade de France et son quartier attenant qui, surplombant le canal, s'intègre visuellement à l'ensemble.

Enfin, de grands espaces ouverts et verts aèrent la sous-unité. Le parc Georges Valbon, auquel se colle le parc des sports de Marville définissent une limite nette, doublée par des routes voire des autoroutes, qui en contrepartie les coupent de l'espace habité en accentuant une division fonctionnelle des espaces. Néanmoins, une future passerelle au-dessus de l'A1 doit participer à améliorer l'interaction entre le parc et la ville de la Courneuve et faciliter l'accès des habitants à cette grande composante paysagère. L'apparence d'une « **fin de la ville** » est également perceptible au nord-est de Stains où se trouvent les terrains de sport, les jardins familiaux et le cimetière. **L'A1 fragilise en effet le caractère d'ouverture de ces espaces de respiration**, puisqu'elle les sépare mais aussi les ampute : le fort de l'Est, espaces boisés, sur le glacis duquel des jardins sont cultivés, est amputé de son bastion nord par l'autoroute. Néanmoins, on compte parmi les dernières traces d'agriculture maraîchère entre Stains, Saint-Denis et Pierrefitte-sur-Seine que l'opération de ZAC des Tartres permet de préserver.

Enfin, le réseau viaire et l'implantation des bâtiments au centre, dans les faubourgs et plusieurs quartiers de Saint-Denis continuent d'évoquer le passage des anciens rus du Croult, de la Vieille mer et du Rouillon. Le parc Georges Valbon se trouve lui-même sur l'ancien espace où les trois rivières se côtoyaient. Des bâtiments liés à l'eau signalent d'autant plus cette présence révolue du Croult comme le moulin Fayvon (La Courneuve) ou le séchoir de teinturerie dit « maison des arbalétriers » au centre-ville de Saint-Denis.

Faisceau d'activités Plaine-Briche-Courneuve

Le vaste faisceau ferré et autoroutier qui traverse Plaine Commune forme une sous-unité paysagère qui couvre l'ensemble de la Plaine Saint-Denis jusqu'à la Briche et La Courneuve. Reliant globalement Paris à l'aéroport du Bourget puis Charles-de-Gaulle, il s'agit d'un espace peu habité et difficilement franchissable. Sa présence est caractéristique de la structure urbaine de la capitale dont les infrastructures ne traversent pas la ville de Paris (à l'exception du RER) et où les activités et grands équipements sont principalement situés extra-muros, soit en banlieue. L'omniprésence de ces infrastructures et zones d'activités dominantes forme **des rapports d'échelle sans transition ni articulation avec les tissus adjacents.**

La Plaine Saint-Denis constitue le paysage le plus particulier, puisque malgré une dominante d'activités industrielles, commerciales, d'équipements (notamment des cimetières) et d'infrastructures, il conserve des secteurs résidentiels anciens. Cet ensemble est **coupé en de multiples points par la voie Paris-Calais, la voie Paris-Soissons, l'A1 et l'A86** et brusquement arrêté au sud par le boulevard périphérique. Certaines coupures sont même cumulatives comme à la porte de la Chapelle où le périphérique se combine aux ramifications des voies ferrées ou au viaduc de l'A86 et de la ligne de Soissons. De plus cet ensemble forme une fracture forte entre la Seine et Saint-Denis à la Briche.

Néanmoins, il ne s'agit pas d'un paysage univoque ni cohérent d'activités et de vide puisque l'artère de l'avenue Wilson demeure un axe résidentiel et commercial structurant malgré les nombreuses coupures dont il est l'objet (pont de Soissons, pont Hainguerlot) et l'héritage de la période où l'A1 en son milieu courait ouverte et rendait la zone peu franchissable et accueillante. Désormais couverte, l'autoroute ne freine plus la praticabilité de l'avenue qui est dotée d'un mail central et commence à accueillir des cheminements plus qualitatifs, profitant de sa longueur, de sa largeur et de sa linéarité.

De plus, le canal Saint-Denis constitue une rupture aérée dans ce paysage d'activités mêlé de friches et de grands projets d'aménagement en étant porteur d'une ouverture et potentiellement récréatif.

Ce dernier est un des axes de la transformation de la Plaine déjà amorcée en secteur où l'activité industrielle et logistique en déclin (matérialisée par des friches) est progressivement remplacée par des services et commerces. La transformation lancée il y a plus de dix ans se poursuit avec des exemples phares comme le Campus Condorcet, qui dans ce grand secteur d'aménagement participent à faire évoluer les tissus vers des formes mixtes plus caractérisées et réduire certains morcellements en accentuant le lien à Paris et au canal comme à la Seine du côté de Saint-Ouen.

Le secteur de la Courneuve constitue une partie plus étroite du faisceau, où les infrastructures sont souvent isolées dans des caissons de couverture phonique (comme l'A86). Ce secteur est également en mutation et répond à une avancée de la ville sur les zones d'activités, qui contribue à intégrer les friches dans des motifs urbains par le remplacement des emprises ou leur réutilisation pour des fonctions urbaines (usine Mecano, future usine Babcock). Néanmoins, à l'est les zones Mermoz et Rateau demeurent bien hermétiques à l'espace urbain mixte, notamment pour leur délimitation et circonscription nette liée aux infrastructures de transport.





Figure 1 et Figure 2: (à gauche) Le canal Saint-Denis, vu depuis la passerelle de la Fraternité en direction du sud : à gauche Saint-Denis, à droite Aubervilliers (Source : Plaine Commune, 2023) / (à droite) Rue Heurtault à Aubervilliers, fresques sur une opération de lutte contre l'habitat insalubre (Source : Plaine Commune, 2023)

Aubervilliers

Aubervilliers et le secteur des « Quatre-Routes » de la Courneuve est un espace circonscrit entre le périphérique, le faisceau d'activités de la Plaine et de la Courneuve et celui de la gare de l'Est, représenté par le cimetière de Pantin. Il s'agit d'une mosaïque de tissus faubouriens constitués le long des axes historiques, des bourgs anciens ainsi que de grands ensembles, pavillons et activités.

Le secteur habité est, comme celui de Saint-Ouen, caractérisé par un mélange fin entre activités et habitat, le relief plat et la proximité de Paris a permis leur installation rapide et conjointe dès la fin du XIX^{e} siècle. A mesure qu'on s'éloigne du centre ancien d'Aubervilliers, principalement résidentiel et commercial de ville, pour se rapprocher de la périphérie (faisceaux d'activité) l'intrusion de petits espaces d'activités industrielles, artisanales et logistiques est de plus en plus perceptible : le point de rupture avec le secteur où domine l'activité se situe près du canal Saint-Denis, au nord des Quatre-Routes et à l'extérieur du territoire de Plaine Commune à l'est et au nord du fort d'Aubervilliers. :

Les faubourgs mêlant historiquement habitat et industrie sont plus présents au sud, puisqu'au nord se sont développées des zones pavillonnaires et des cités de grands ensembles. Certains de ces programmes de logement collectifs sont remarquables tels que la Maladrerie. Le paysage albertivillarien est signalé au sud, près de Paris par la Tour La Villette qui constitue un repère paysager très identifiable depuis la capitale intra-muros.

Le fort d'Aubervilliers forme une zone de confins très lisible pour cette sous-unité, comme quasi-unique espace vert d'Aubervilliers, il marque une rupture forte et un lieu d'aération qui toutefois demeure en retrait de l'espace vécu. Il est le lieu d'installation d'activités qui détonnent avec le reste de l'ensemble puisque s'y trouvent les jardins familiaux des Vertus et le théâtre équestre Zingaro.

3.2 Les composantes du paysage de Plaine Commune

La spécificité du territoire de Plaine Commune réside dans l'agencement complexe et peu articulé, de composantes paysagères très contrastées, naturelles, urbaines et infrastructurelles. Les éléments de nature constituent le socle du paysage tout en étant rares, si bien que les manifestations « de nature » sont particulièrement étonnantes à Plaine Commune. Les infrastructures ainsi que les formes urbaines s'y additionnent en les encerclant. Ces éléments se côtoient dans l'espace public comme privé, en dessinant une mosaïque urbaine complexe. Elle est difficile à déchiffrer et à pratiquer pour les usagers puisqu'elle résulte de la juxtaposition d'opérations conçues avec souvent peu de questionnements sur l'insertion dans le tissu urbain existant.

3.2.1 Des éléments de nature rares mais spectaculaires

Mis à part la Butte Pinson culminant à 108 mètres d'altitude maximum (Montmagny) et à **91 mètres** à Villetaneuse, Plaine Commune est (comme son nom l'indique) caractérisée par **un relief de plaine très peu escarpé**. Coupé à l'ouest par la Seine qui dessine des rives pentues du côté de la gare de Saint-Denis et d'Epinay-sur-Seine, le territoire demeure marqué par la plaine alluviale autrefois parcourue de rus provenant des contreforts de la plaine de France. Cette **topographie plane a facilité les développements d'abord agricoles puis industriels et urbains** pendant les siècles successifs. Les éléments de nature sont globalement éclipsés des représentations du territoire. Difficilement articulés avec les tissus urbains, ils sont appréciés par les habitants comme ouvertures et espaces de respirations mais globalement éloignés des pratiques quotidiennes du territoire.

3.2.1.1 Les pièces d'eau structurantes



Le bras oriental (grand bras) de la Seine entre Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis (Source : Plaine Commune / Julien Maion, 2019) / Le nord de L'Île-Saint-Denis avec à droite Epinay-sur-Seine et à gauche le porte de Gennevilliers (Source : Plaine Commune / Pierre Le Tulzo / Hans Lucas, 2022)

Le **canal Saint-Denis** et la **Seine** offrent un **linéaire de berges très généreux**. Néanmoins, ce dernier est rendu peu accessible par une présence accrue de la voirie, en particulier en rive droite de Seine entre Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. Le fleuve, dont la présence à Plaine Commune épouse l'île Saint-Denis, diffère cependant du canal. Ses franchissements sont moins fréquents mais plus facilement praticables, et donnent accès à de grands paysages ouverts marqués par la présence au nord d'un paysage caractérisé par le léger relief des côtes d'Epinay-sur-Seine, la présence d'espaces boisées et de nature mais aussi du front urbain. Le canal, quant à lui, lié à l'industrialisation du territoire, se mue actuellement **en espace récréatif** grâce aux aménagements récents permis par la réduction des activités industrielles. Sa qualité paysagère de percée dans les tissus industriels et mixtes est de plus en plus reconnue, même si elle n'est pas aussi accentuée que celle du canal de l'Ourcq à Pantin. Dans un espace très urbanisé comme Plaine Commune, on peut l'assimiler à un espace de nature et de respiration qui remplit le rôle d'une rivière, et ce même s'il est artificiel, en connectant le territoire sans obstacle à Paris à travers le boulevard périphérique.

Les **rus** (ou ruisseaux), autrefois abondants dans la plaine (Vieille Mer, Croult, Rouillon, ru de Montfort, etc.), ne sont présents que par souvenir, liés au linéaire de certaines rues et espaces publics, ou des bâtiments signaux tels que des moulins ou séchoirs à linge (activités liées à l'eau), ainsi que la **confluence de la Vieille mer avec la Seine**. Leur couverture et l'effacement de leurs talwegs se sont soldés par l'**illisibilité de la topographie de la plaine**. Le ru d'Arra, couvert de façon plus incomplète, permet encore de concevoir la connexion entre l'eau et l'agriculture maraîchère, car son lit, souvent à sec, le long des jardins partagés à Villetaneuse. La découverture récente d'une partie du ru de la Vieille-mer dans le parc Georges-Valbon réintroduit ponctuellement la présence historique de l'eau dans la plaine.

3.2.1.2 Le couvert végétal

Le couvert végétal du territoire est particulièrement important, notamment dans le cas du parc Georges-Valbon, mais inégalement réparti sur le territoire. En dehors des grands parcs de l'Île-Saint-Denis, la présence du végétal du territoire demeure rare et morcelée. Les bois et forêts et espaces semi-naturels ne représentent qu'1% de la surface du territoire.

ON EN PARLE

« 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.

Les parcs constituent des marqueurs paysagers très forts. Les espaces ouverts artificialisés (dont ils font partie dans le MOS, représentent **20% de la surface du territoire**. *L'Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis* note que « la Seine-Saint-Denis est probablement le seul département français qui trouve une grande part de sa personnalité paysagère dans un ensemble de parcs modernes ». Ceux-ci sont en effet des espaces de respiration pouvant offrir une diversité de lieux : le parc Georges Valbon est constitué d'espaces de loisir, de zones herbeuses, zones boisées, d'un lac artificiel ainsi que des promontoires offrant une vue dégagée sur le territoire. Néanmoins, la plupart de ces parcs **souffrent de leur coupure vis-à-vis des tissus urbains**, liées principalement à la position des infrastructures : le cas de la Courneuve et de Saint-Denis, coupés du parc départemental par l'A1 et la RN3019, en est emblématique. Ces grands espaces sont complétés par un maillage fin et morcelé de **petits espaces verts, de jardins parfois publics, mais aussi privés**. Les zones pavillonnaires très présentes entre Saint-Denis et le nord du territoire offrent des espaces d'expression au paysage végétal, aux arbres de grande envergure en cœur d'îlot, et à une végétation qui peut déborder dans les rues et que les passants peuvent apprécier visuellement, auditivement et olfactivement. Les espaces verts des cités de grands ensembles peuvent remplir un rôle similaire, notamment par leur générosité et leur caractère public et accessible, et l'espace donné aux arbres. Ce rôle est néanmoins concurrencé par la présence de voiries, stationnements et mis en balance par des modes de gestion souvent peu propices au développement d'une qualité végétale et paysagère.

Les espaces cultivés sont le **substrat de l'activité agricole de la plaine** (0,1% de la surface du territoire). Quasiment disparus, leur dernier témoignage est situé à proximité du secteur des Tartres, où l'opération d'aménagement en cours organise leur préservation. Si dans cet espace, l'activité garde l'image d'une activité traditionnelle, les autres espaces cultivés relèvent d'une dynamique développée à partir de la fin du XIXe siècle, fondée sur la tradition des jardins ouvriers. Se trouvant sur des parcelles délimitées, et dans des **espaces clos et fermés au public,** restés longtemps inconstructibles pour motifs de défense tels que les glacis des forts d'Aubervilliers et de l'Est, les quelques **jardins familiaux, ouvriers et partagés** perpétuent la tradition maraîchère sous de nouvelles formes et peuvent être assimilés à un patrimoine local. La pratique du jardinage était en effet inscrite dans la tradition du paternalisme industriel au début du XXe siècle. Elle conserve en bien

des endroits ses traditions populaires, en grande partie pour les populations immigrées installées au XXe siècle. Ces espaces sont également le lieu d'une diversité de cultures horticoles, avec l'introduction de plantes typiques de régions méditerranéennes telles que le figuier ou la vigne[122].



Jardins partagés à Pierrefitte-sur-Seine (gauche) et jardins ouvriers à Villetaneuse. (Source : Plaine Commune, 2018)

Les **espaces ouverts tels que les parcs sportifs et les cimetières** sont également des séquences paysagères importantes qui constituent des réservoirs de végétation, avec des arbres nombreux et pouvant atteindre une grande envergure. Ils sont des espaces de respiration non-négligeables.



Figure paysagère définie en 2014 dans le Contrat de Développement territorial (Michel Desvigne Paysagiste, 2014, reprise UFV dans Projet urbain de Plaine Commune, 2023) / espaces verts existants et identifiés dans la Trame Verte et Bleue de Plaine Commune en 2022 (source : croisement noyaux de biodiversité Urban-Eco et carte des espaces verts publics accessibles au public)

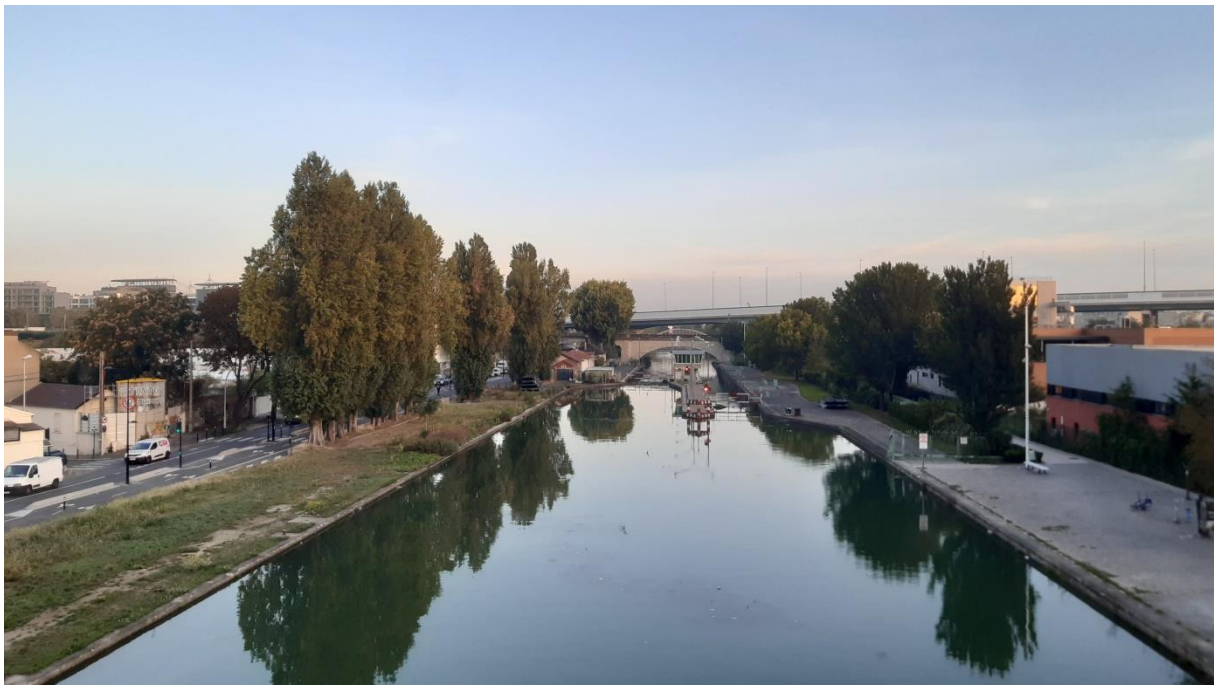
Le maillage de la trame paysagère est discontinu. On observe une répartition des parcs, jardins, squares et nombreux jardins ouvriers et familiaux sur l'ensemble du territoire mais sans cohérence ni organisation entre eux ou avec les figures du grand paysage. Les alignements d'arbres sur certaines routes et avenues (avenue Wilson, ou Jean-Jaurès par exemple) complètent cette armature. En effet elle est donc morcelée et inégalement répartie en faveur du nord du territoire où elle se compose des grands parcs inégalement répartis, d'espaces cultivés et des jardins privés des zones pavillonnaires. Cette nature « ordinaire » compose la structure paysagère végétale du nord du territoire. Au sud, l'armature végétale est bien plus réduite, notamment en résultat de l'industrialisation.

[122] Flaminia Paddeu, *Sous les pavés, la terre. Agricultures urbaines et résistances dans les métropoles*, Paris, Seuil, coll. « Anthropocène », 2021, 448 p

3.2.2 Les infrastructures, parties intégrantes et outil de perception d'un paysage qu'elles morcèlent et fragilisent

Les grandes infrastructures de transport qui sillonnent le territoire, et rayonnent depuis Paris, imposent aux espaces de Plaine Commune des fractures, des contrastes d'échelles et de formes, ainsi que des nuisances acoustiques, atmosphériques et environnementales ainsi que des risques pour la sécurité des personnes. Elles couvrent 14% du territoire.

Ces espaces dédiés à la circulation et séparés de l'espace vécu sont assimilables à des « non lieux »[123]. Elles s'imposent à l'expérience du territoire par leurs dimensions, les ruptures et percées qu'elles imposent à la continuité urbaine. Leur présence immanquable (et parfois cumulée) dans l'espace public, expose également les populations à des nuisances issues des modes de déplacement : auditives par le bruit des trains et des automobiles, olfactives et sanitaires les gaz d'échappement, et visuelles avec le flux continu des véhicules.



Vue de la passerelle de la Fraternité au-dessus du canal Saint-Denis. Au fond, le pont de ligne du RER B (Paris-Soissons) devant le viaduc de l'autoroute A86 (Source : Plaine Commune, 2023)

[123] Ce concept de Marc Augé issu de *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité* désigne les espaces d'anonymats dédiés entièrement à la circulation accélérée des personnes et des biens, qu'il s'agisse des moyens de transport eux-mêmes, ou des infrastructures de transport (autoroutes, voies ferrées) et leurs annexes (bâtiments d'aéroports, aires d'autoroutes).

3.2.2.1 Les axes routiers



Percée visuelle de la rue Charles Schmitt sur le Sacré-Cœur de Montmartre depuis la station Garibaldi à Saint-Ouen-sur-Seine (Source : Plaine Commune, 2023)

Le territoire est traversé depuis l'Antiquité par de grandes artères nationales, qui ont structuré son développement, telle que la route de Paris à Calais (ex-RN1) traversant Saint-Denis, le route de Paris à Lille et portent le regard vers des centres et éléments-repères. Différentes routes nationales qui longent Aubervilliers par sa limite est. Elles pénètrent le territoire du nord au sud capitale reliant les portes de la capitale aux villes des autres régions. En générale, elles construisent un territoire de transit avec des formes bâties linéaires (faubourgs ou villages-rues) et participent à former des **percées visuelles et ouvertures** sur les monuments parisiens comme le Sacré-Cœur de Paris. A celles-ci s'ajoutent des routes transversales l'ancienne route dite « de la Révolte » qui reliait Saint-Denis à Versailles en évitant Paris (aujourd'hui boulevards Victor-Hugo à Saint-Ouen et Anatole-France), la rue du Landy, plus longue voie du territoire s'étirant sur trois communes (Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et Aubervilliers) ou encore les routes de Pontoise (qui traverse Epinay-sur-Seine) et de Gonesse (actuelle avenue de Stalingrad à Saint-Denis et Stains). Saint-Denis est le point de convergence principal de ces routes, dont la principale est l'antique route de l'Estrée, ancienne RN1 et Voie Royale, qui ouvrent des percées sur la basilique-cathédrale. Les centres d'Aubervilliers, Saint-Ouen-sur-Seine, d'Epinay-sur-Seine les Six-Routes et le Quatre-Routes à la Courneuve constituent du fait du réseau viaire, des polarités mises en valeur par le développement des voies de transport.

Les **autoroutes et voies rapides** s'imposent au territoire, en cela qu'au lieu d'être intégrées développement urbain. Elles se construisent **en opposition** soit en aplomb (sur talus et viaduc), en fossé, ou avec une distance forte aux espaces urbanisés, sinon **en effacement** en passant en souterrain : chaque morphologie construit un rapport différent au territoire traversé. A partir du moment où ces infrastructures de transport sont à ciel ouvert, elles imposent des frontières aux usagers du territoire ainsi que des nuisances de diverses natures. Par exemple, l'A1 isole physiquement le parc Georges Valbon de la Courneuve et coupait la Plaine Saint-Denis en deux parties jusque dans les années 1990. La couverture d'une longue portion de l'A1 à la Plaine Saint-Denis et la pose d'une passerelle à la Courneuve permettent aujourd'hui de compenser ces fractures. Elles constituent des confins de l'espace habité, notamment puisqu'elles sont souvent bordées de

zones d'activités comme à L'Île-Saint-Denis (zone industrielle préexistant au Village Olympique) et à la Courneuve (Zones Rateau et Mermoz) ou de nappes tertiaires (quartier Landy-Stade de France). Les viaducs autoroutiers au-dessus du canal (A86 et A1), de la Seine (A86) et des axes de circulation créent un rapport singulier au territoire. Bien qu'elles soient physiquement franchissables, leur gabarit obstrue l'horizon, donc l'espace visible du piéton construisant par endroit des espaces vécus comme « hostiles ». Paradoxalement, les usagers véhiculés et leurs passagers les parcourant peuvent y disposer brièvement d'un point de vue en surplomb assez rare sur le territoire.



Le pont-couvert de l'autoroute A86 à la Courneuve, rupture et marqueur paysager fort entre le nord et le sud de la ville. En arrière-plan on aperçoit le tunnel sous la ligne du RER B (Source : Plaine Commune)

3.2.2.2 Le chemin de fer

Les **voies ferrées**, engendrent également des coupures fortes dans l'espace urbain, d'autant plus que les emprises ferroviaires des triages et embranchements comme ceux du faisceau de la Gare de Paris-Nord sont particulièrement vastes. Comme dans le cas des autoroutes, les voies ferrées sont insérées en opposition aux tissus urbains, sinon en effacement (tunnels).

Pour les usagers n'empruntant pas le transport ferroviaires, elles constituent des ruptures assez présentes, d'autant plus que les traversées plus ancienneté que les autoroutes sont souvent assez étroites (tunnels en maçonneries, ponts étroits). Les pollutions y sont essentiellement sonores en raison de l'électrification générale du réseau ferré. Les franchissements en surplomb des chemins de fer peuvent, dans certains cas, offrir des percées visuelles et/ou une ouverture significative du paysage.

Enfin, pour l'usage des transports collectifs (Tramway T11, RER B et D) peut constituer ponctuellement un paysage ouvert et étonnant, en raison de l'immensité des emprises ferroviaires, sinon d'une position privilégiée pour observer les espaces attenant. Par exemple, le RER B permet d'observer les Cathédrales du Rail d'un angle bien distinct de celui du piéton.

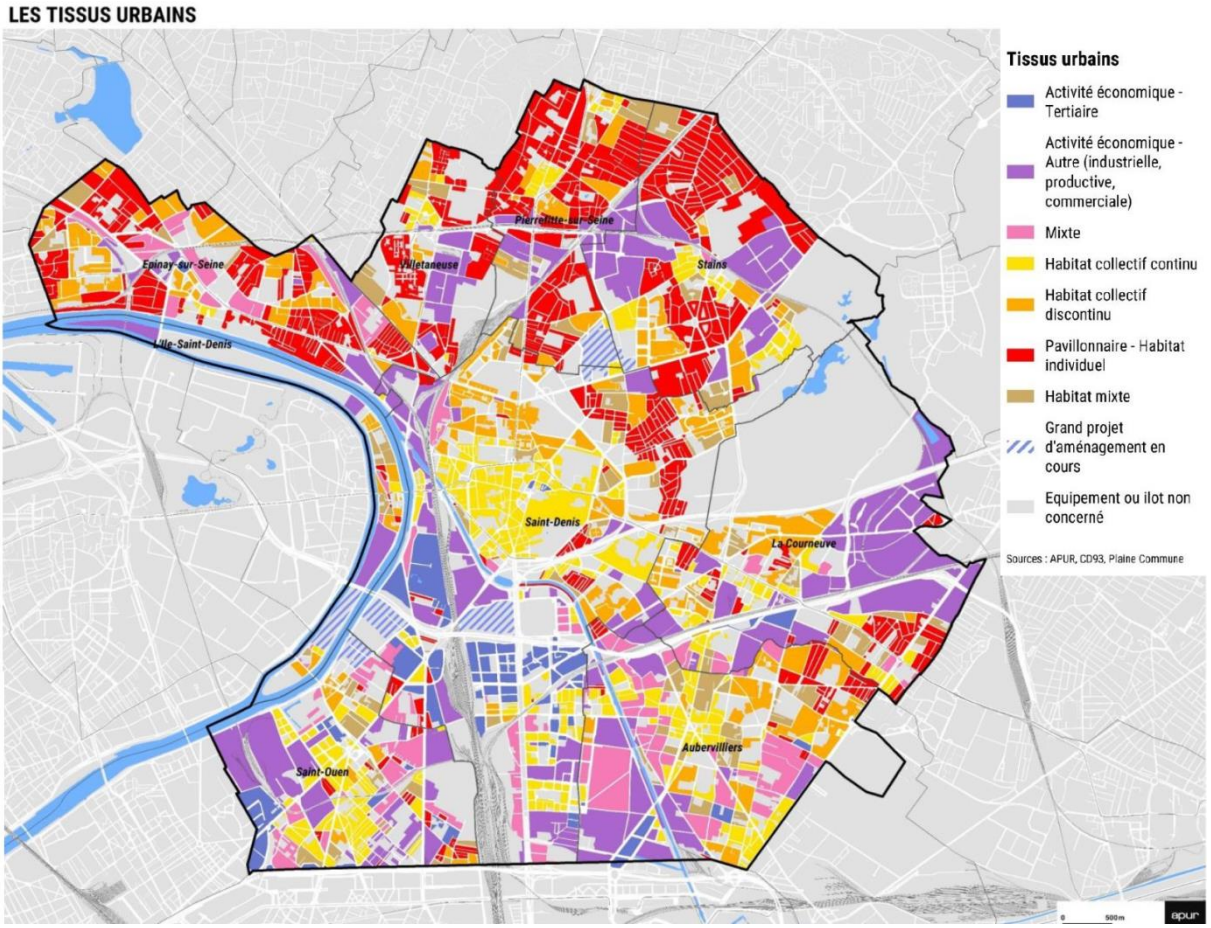
3.2.3 Une mosaïque de formes urbaines variées, mal articulées et marquées par leurs développements autonomes

Plaine Commune se compose de formes urbaines très contrastées, desquelles l'articulation est parfois difficile et témoigne d'un manque de cohérence d'ensemble.

Tous les développements urbains n'ont pas émergé au contact des noyaux urbains de l'époque préindustrielle : certains se sont constitués le long des voies convergeant vers Paris mais surtout par nappes sur des terres agricoles laissées libres (concernant les quartiers pavillonnaires et de grands ensembles, notamment). Cette évolution explique la diversité des formes urbaines dont les zones de contact créent de forts contrastes.

Un caractère majeur de la Seine-Saint-Denis consiste dans la constitution très récente de la plupart des secteurs urbains, comparativement aux centres historiques.

Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis



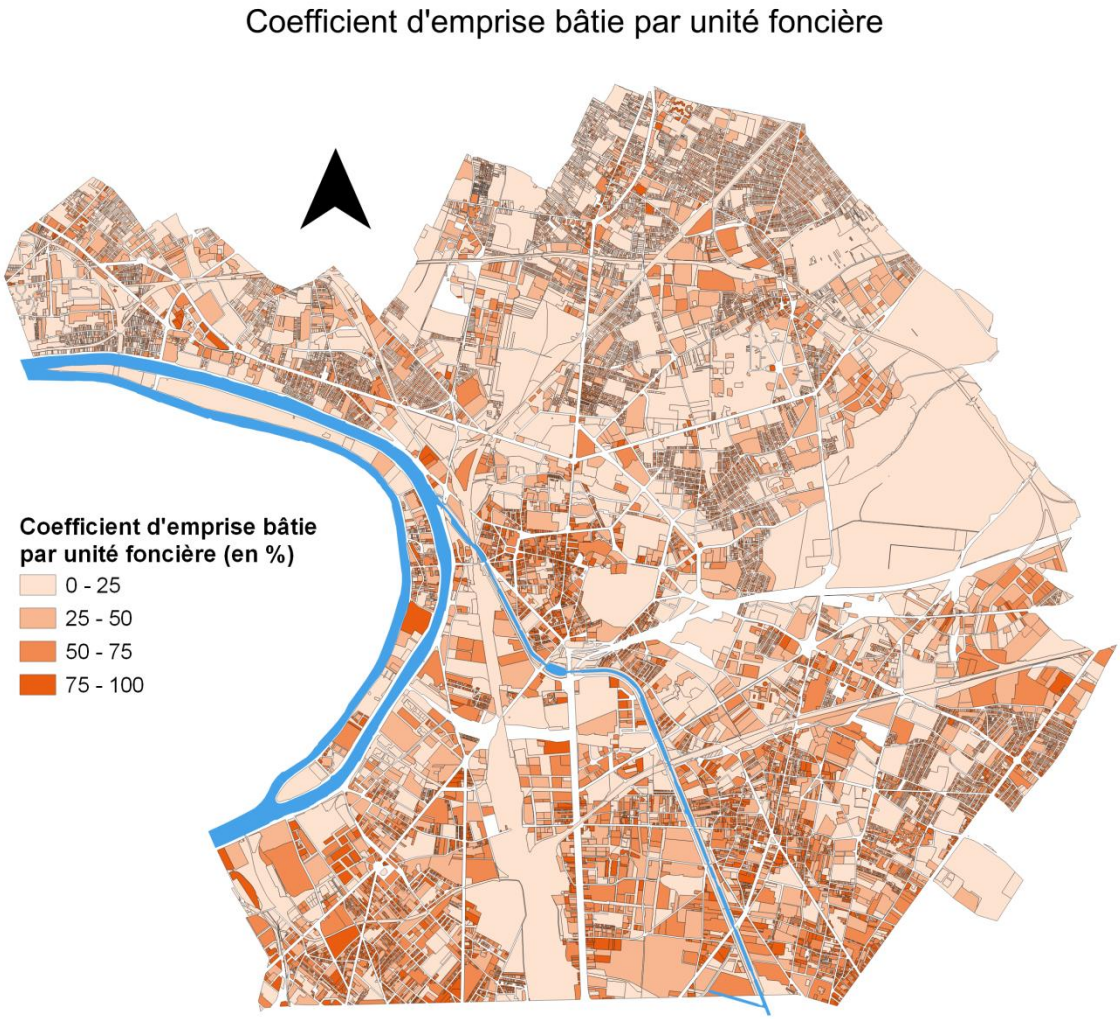
Les tissus urbains de Plaine Commune en 2023 (Source : APUR 2023)

Chaque tissu est caractérisé par des densités bâties variables, qui génèrent plus ou moins d'espaces libres. Avec les gabarits, la hauteur des bâtiments, et leur implantation l'emprise bâtie participe à la définition d'ambiances et de paysages urbains qui diffèrent selon les tissus :

- Dans les **cœurs de ville et quartier de faubourg des villes denses** du sud du territoire (Saint-Ouen-sur-Seine et Aubervilliers) : on observe un coefficient d'emprise à l'unité foncière[124] d'au moins **50%** et pouvant atteindre une moyenne de **75%** dans le quartier des Rosiers à Saint-Ouen-sur-Seine ainsi que dans le centre-ville de Saint-Denis, où les unités foncières sont plus petites (environ 600m² en moyenne).

[124] Le coefficient d'emprise est le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la taille de l'unité foncière. Les données sont celles du cadastre, consulté en 2017.

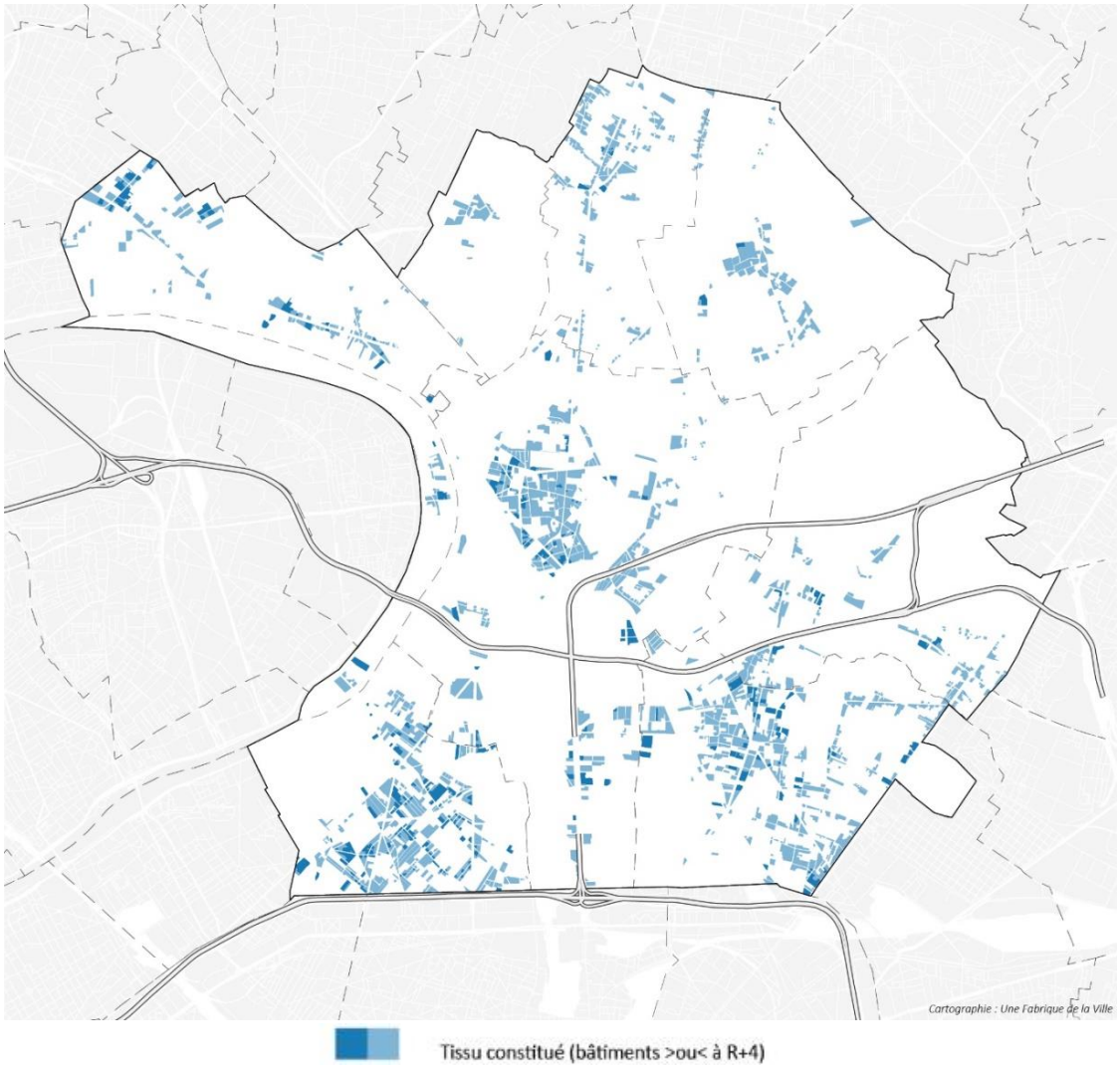
- Un **quartier pavillonnaire** comme l'Avenir, dans le nord de Stains, est plutôt bâti à hauteur de **25%** de la surface de l'unité foncière (qui est de 800m² en moyenne).
- Un **quartier de grand-ensemble** tel que le Franc-Moisin possède un coefficient d'emprise de seulement **19%**, avec des unités foncières particulièrement vastes (plus de 18 000m² en moyenne).
- Les **grandes zones d'activités économiques** présentent une emprise au sol des bâtiments élevée, y compris dans les vastes ZAE comme la zone Mermoz à La Courneuve qui atteint **38 %**, avec des unités foncière de taille importante (environ 5000m² en moyenne).



Coefficient d'emprise au sol (Source : Plaine Commune, Cadastre, 2023)

3.2.3.1 Les tissus constitués : bourgs anciens et faubourgs

Chaque ville de Plaine Communes possède des caractéristiques différentes en termes de formes urbaines, notamment lorsqu'on parle de centres-villes. En effet, le langage usuel assimile centres-villes (au sens de polarité principale d'une ville, définie par son intensité urbaine et sa concentration commerciale et de services) et cœur ancien (noyau du développement historique, défini comme le plus ancien de la commune en regard de son héritage bâti). Or, sur le territoire cette identification ne tient pas sur le territoire, et ce pour plusieurs raisons.



Tissus constitués de centres anciens et de faubourgs (Source : Une Fabrique de la ville, 2018, MOS 2017)

Les cœurs historiques préservés : une vieille ville (Saint-Denis) et des bourgs anciens

Les cœurs de ville historiques témoignent d'une continuité entre leur rôle de centre à l'époque préindustrielle et l'époque actuelle. Ceux-ci ont conservé une certaine intensité urbaine (caractérisée par un pôle commercial, même secondaire) et plusieurs équipements historiques qui se côtoient : notamment une mairie et une église.

Centre-ville et centres anciens

Certains centres-villes ont été déplacés ont transformés au fil des siècles et ne remplissent plus les caractéristiques d'un centre ancien, puisque la continuité historique y a été rompue :

- le cœur historique de Saint-Ouen-sur-Seine (ou Vieux-Saint-Ouen), autour de l'église Saint-Ouen-le-Vieux, n'est plus le pôle principal de la ville qui se trouve depuis le XIX^{e} siècle au carrefour de la RD22 (Gennevilliers-Paris), de la RD410 (De Boulogne à Saint-Denis – « route de la révolte ») et de la RD111 (route de la porte de Saint-Ouen), autour de la mairie, dans un quartier qui s'est développé par extension urbaine de type faubourienne aux XIX^{e} et XX^{e} siècles. Le Vieux Saint-Ouen a été durement touché pendant le Seconde guerre mondiale et profondément reconstruite après la guerre.
- le centre-ville de l'Île-Saint-Denis s'est constitué le long de la RD986 à partir de l'époque industrielle, auparavant il s'agissait d'un village fluvial construit le long des berges du bras est de la Seine.
- le centre de la Courneuve, déstructuré par l'industrialisation et l'urbanisation aux XIX^{e} et XX^{e} siècles et dont le dernier substrat est la rue Edgar-Quinet. La Mairie est quant à elle placée plus à l'est, à la jonction de tissus pavillonnaires, de grands ensembles et d'activités.
- le centre-ville d'Epinay-sur-Seine, un ancien village le long de la route de Pontoise, reconstruit en totalité dans les années 1950-60.
- le centre de Villetaneuse, ancien village-rue, reconstruit et déplacé vers le sud dans les années 1980 dans le cadre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre.

Les noyaux urbains préindustriels sont aujourd'hui au nombre de 4 :

- Le centre-ville de Saint-Denis : le plus grand et le plus caractérisé, ayant conservé une partie de sa trame viaire et de ses bâtiments de son extension de l'époque moderne (en dehors du quartier de la Basilique, rénové dans les années 1980). Le tracé de ses murs d'enceinte successifs (médiéval comme moderne) est conservé dans le tracé des rues.
- Le centre-ville de Stains : de type « village-tas », une petite agglomération autour de son église, plus réduit mais qui a conservé sa morphologie bâtie et son réseau viaire.
- Le centre-ville de Pierrefitte-sur-Seine : un village-rue qui s'est formé le long de l'ancienne route de Calais
- Le centre-ville d'Aubervilliers : à la croisée des deux typologies, il s'agit d'un ancien bourg agricole qui s'étire le long des voies, rappelant à la fois son passé fermier et de transit.



Rue de la République à Saint-Denis

Ces centres ont aussi profondément changé au fil des époques mais ont conservé des caractéristiques communes qui les distinguent des centres-villes modernes. Malgré de nombreuses mutations du bâti, la structure viaire demeure, de même que l'alignement sur rue et le front bâti caractéristique. Plusieurs repères historiques s'y côtoient – religieux (églises), culturels (théâtres, maisons du peuple), administratifs (mairies) et autres monument – en faisant des **espaces d'identité et d'attachement** pour la population. L'espace public prend une place prépondérante, occupé par des manifestations, fêtes, terrasses de cafés ou marchés mais également par les linéaires commerciaux.



Centres-villes historiques autour de 1850 et aujourd'hui. Dans l'ordre de haut en bas : Saint-Denis, Aubervilliers, Stains et Pierrefitte-sur-Seine (Source : Carte de l'état-major, 1850, Vues aérienne 2021, via Géoportail / IGN)

Les faubourgs : extensions spontanées de la ville à partir du XIXe siècle

Les faubourgs se sont **développés spontanément** à partir du milieu du XIXe siècle et jusqu'à la guerre de 1939-1945. Ils se sont constitués initialement autour des centres anciens, puis l'essor démographique et industriel a accompagné une urbanisation le long d'axes routiers comme l'avenue Wilson (Saint-Denis) et l'avenue Jean-Jaurès (Aubervilliers-Pantin), et à proximité des limites de Paris (comme dans le quartier des Rosiers, à Saint-Ouen-sur-Seine).

Le tissu de faubourg recoupe des réalités différentes, mais dans l'ensemble il témoigne :

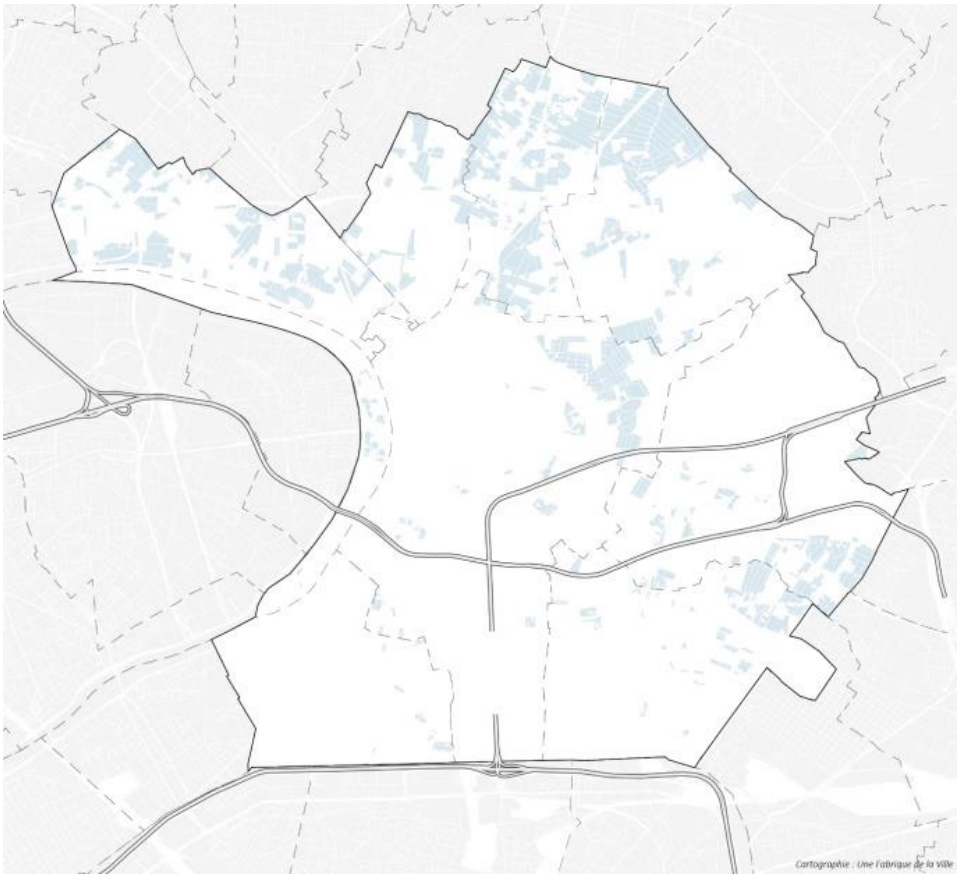


Rue Jean Durand à Stains, exemple de tissu faubourien de faible densité

- d'une diversité morphologique du bâti : en hauteur, gabarits, et parfois fonctions (dans les quartiers de faubourg d'Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine, la petite industrie avoisine l'habitat)
- d'implantations variées : l'implantation à l'alignement n'est pas la norme dans la plupart de ces tissus, notamment là où ils sont moins denses comme près du centre-ville de Stains.
- d'une grande variété architecturale : des immeubles présentant des ornementations (comme des éléments en céramiques ou des appareillages de briques colorées) côtoient des bâtiments totalement dépourvus de prétention architecturale
- d'un respect du parcellaire traditionnel : contrairement aux espaces lotis (où un remembrement des parcelles s'est opéré), le parcellaire laniéré d'origine agricole contraint la construction des bâtiments.
- de la mutabilité du foncier et du bâti : de nombreuses opérations diffuses ont eu lieu et se déroulent encore lieu dans ces espaces où les dents creuses sont courantes, pouvant comprendre des remembrements d'îlots.

3.2.3.2 Les urbanisations planifiées : pavillonnaire, grands ensembles et ZAC

Le pavillonnaire : un tissu résidentiel où l'espace privé fait paysage



Zones pavillonnaires (Source : Une fabrique de la ville, 2018 / MOS 2017)

L'habitat individuel représente 13 % du territoire intercommunal, bien qu'il y soit inégalement réparti en faveur des communes du nord. En dehors des rares exemples de pavillonnaire de cité-jardin, il ne s'agit pas d'un habitat standardisé. Bien qu'il s'agisse à l'origine d'un urbanisme planifié par la division des lots, le **bâti témoigne d'une forte hétérogénéité** : d'implantations, de gabarit, de style architectural comme d'ornementation ainsi que de traitement des clôtures. La hauteur s'y limite généralement à 3 étages, malgré des transformations ponctuelles. Les parcelles des lotissements de Plaine Commune sont de taille modeste, généralement comprises entre 200 et 450 m² selon les quartiers, parfois moins dans le cas de divisions parcellaires ultérieures. L'occupation de la parcelle est d'environ 25% dans des quartiers comme l'Avenir (partagé entre Stains et Pierrefitte-sur-Seine).



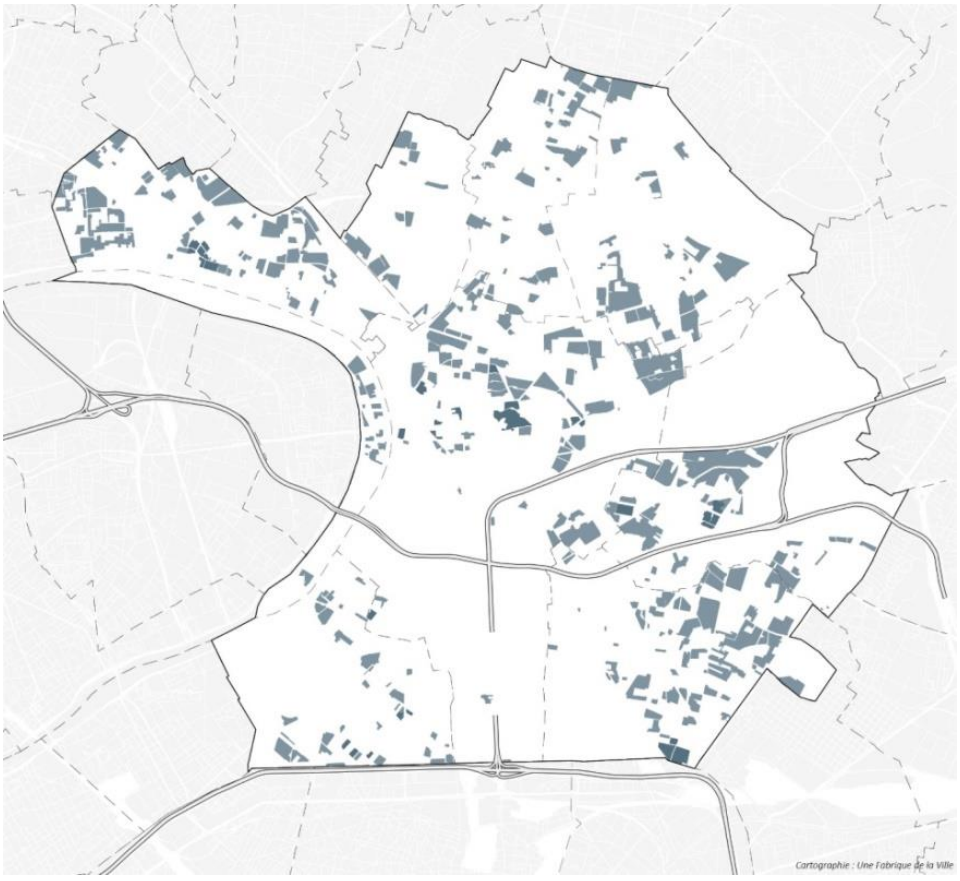
Stains, quartier de l'Avenir et quartier pavillonnaires entre Aubervilliers et La Courneuve (Source : Plaine Commue, 2018)

Ces espaces où se répète le motif de la maison individuelle, portent aussi la spécificité de l'abondance de la végétation. Sous forme de **jardins privés sur rue ou en cœur d'îlot**, enclose dans

des murs ou clôtures, elle introduit **une composante naturelle** (même si parfois très domestiquée) qui peut aller jusqu'à déborder dans l'espace public et dans la perception des passants. L'espace public est généralement réduit à une fonction de desserte, mais n'empêchant pas ponctuellement que certains quartiers, comme celui de L'Avenir à Stains et à Pierrefitte-sur-Seine, présentent des alignements d'arbres ainsi que des placettes arborées.

Ces tissus évoluent fortement notamment dans les espaces proches de zones de flux comme les gares. Le bâti ainsi que le traitement des clôtures et a pu faire l'objet de modifications ou extensions successives, de même que les jardins. On relève dans ces quartiers de nombreux cas de division parcellaire et de division de logement.

Les cités de grands-ensemble : des espaces de rupture avec l'urbanisme traditionnel, aux espaces généreux mais peu valorisés



Cités de grands ensembles (Source : Une fabrique de la ville, 2018 / MOS 2017)

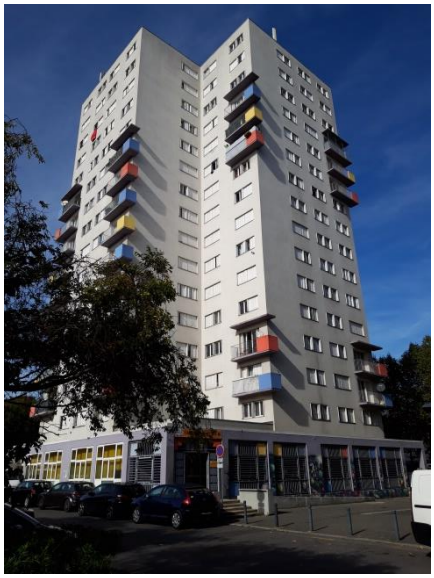
Ces formes construites d'un seul s'affranchissent du parcellaire traditionnel et présentent une unité de forme (barres et tours) et se distinguent par une faible occupation de leur unité foncière (environ 20%). Il s'agit majoritairement de logement social, dont la conception prévoyait de vastes espaces extérieurs ouverts au public, ainsi que dans quelques cas des cellules commerciales et équipements.

Les espaces ouverts généreux sont néanmoins souvent **occupés massivement par les espaces de stationnement leurs dessertes**, et peu propices aux usagers piétons, malgré une intention d'origine d'éloigner la voiture des espaces communs en séparant les flux. Les insuffisances de l'entretien de ces bâtiments, couplées à des problématiques de peuplement et de paupérisation du logement social (constituant la majorité de ces ensembles), ont motivé une requalification massive de ce bâti. Les opérations ANRU et leurs précurseurs ont conduit à la démolition d'un grand nombre de tours et de barres, comme au quartier des 4000-Nord à La Courneuve, ainsi qu'à des résidentialisations (extension des espaces privés par des clôtures notamment). Ces opérations ont changé la physionomie des espaces extérieurs communs, dont une partie a été transformée en espaces extérieurs privatifs tels que des jardins en rez-de-chaussée. La présence d'espace privés végétalisés

s'accentue dans les quelques programmes de logement social expérimentaux des années 1980 (cités Renaudie, Maladrerie, Quartier Basilique…).

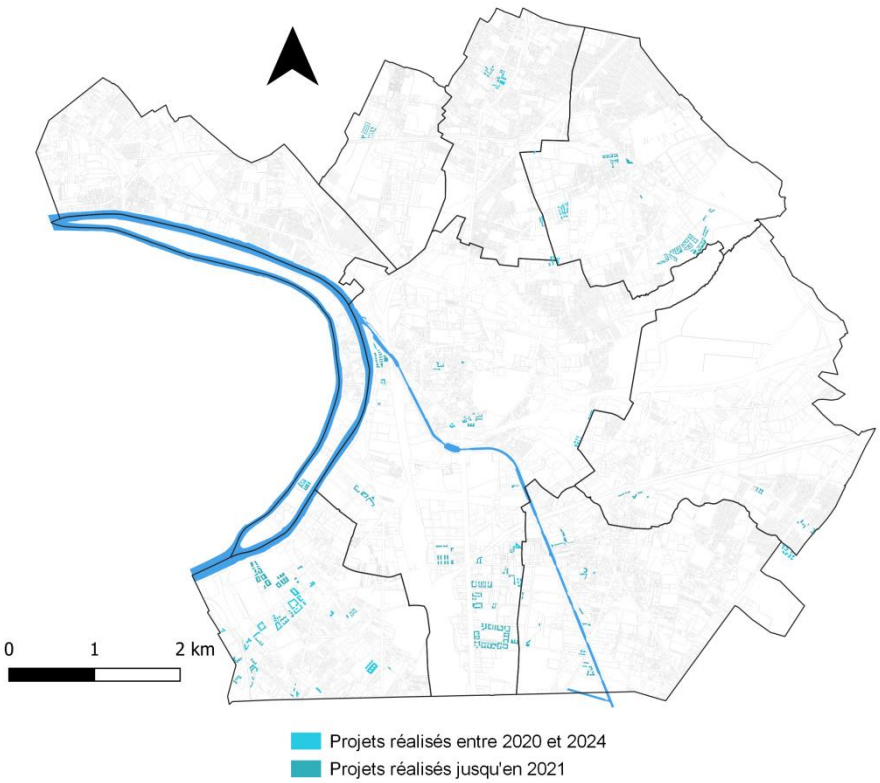



Le centre-ville d'Epinay-sur-Seine et la cité des 4000-Sud à la Courneuve (Source : Plaine Commune)




Quartier des Cosmonautes (Source : Plaine Commune, 2023)

Les grandes ZAC de la période contemporaine



Quartiers construits dans le cadre d'opérations d'aménagement globales (Zones d'Aménagement Concerté) à partir des années 1990 jusqu'en 2024 (Source : Plaine Commune, 2023)

Depuis les années 1990 de vastes opérations d'aménagement ont fait émerger des tissus urbains denses, majoritairement résidentiels et/ou mixtes. Ils présentent une variété morphologique et architecturale à l'échelle du quartier, ce qui les distingue des programmes au styles plus unifiés voire standardisés des décennies précédentes. Les immeubles de logement social et de logement en accession s'y côtoient sans se démarquer l'un de l'autre. Ils présentent généralement une occupation au sol semblable aux tissus pavillonnaires (environ 25%) : plus importante que le logement collectif (20%) mais bien moindre que les tissus constitués denses (plus de 40% d'emprise bâtie).

Ces opérations sont le plus souvent réalisées dans le cadre du renouvellement d'anciennes d'activités économiques, majoritairement dans la moitié sud du territoire, avec quelques exceptions :

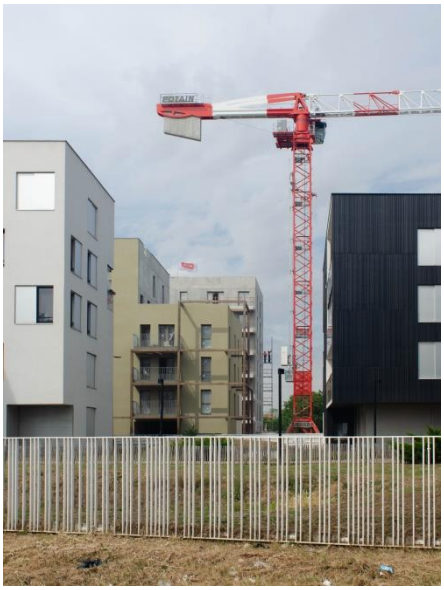
- la ZAC Canal à la Plaine, sur la commune d'Aubervilliers
- la ZAC des Tartres à Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Stains
- la ZAC Briais-Pasteur à Pierrefitte-sur-Seine
- la ZAC Confluence à Saint-Denis
- la ZAC Nozal-Front Populaire et la ZAC Montjoie à la Plaine-Saint-Denis
- la ZAC Trois-Rivières à Stains
- la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine
- la ZAC Centre-ville à Villetaneuse

Ces quartiers prennent en compte les enjeux environnementaux et comptent des espaces ouverts plus importants que dans les tissus constitués denses, expliquant une emprise bâtie moyenne plus proche des tissus pavillonnaires. Néanmoins, il s'agit de tissus généralement plus densément habités, avec des hauteurs moyennes variant entre 2 et 7 étages selon les projets.



ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine





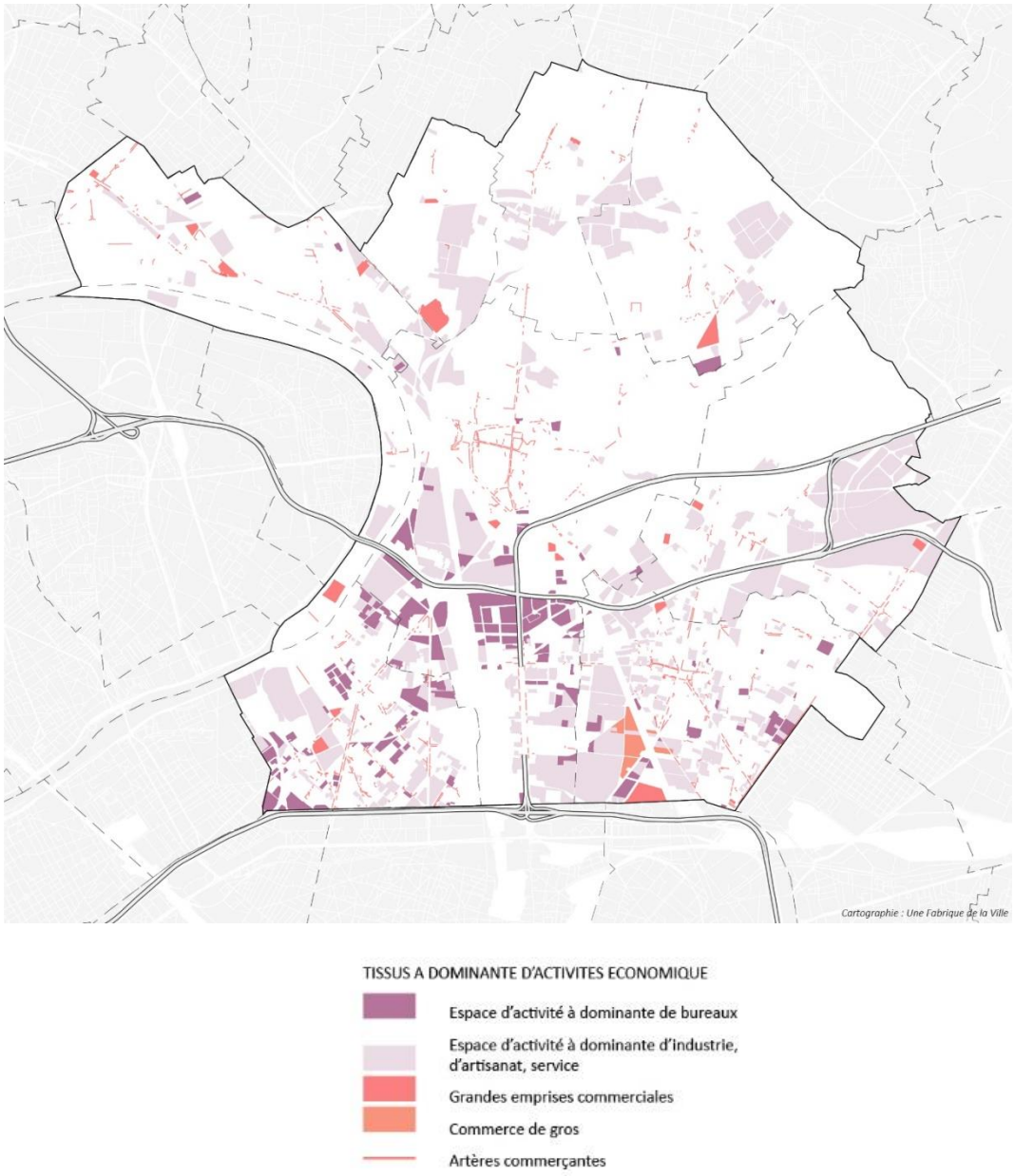
ZAC des Tartres à Stains (Source : Plaine Commune, 2023)



Vue aérienne du canal Saint-Denis à Aubervilliers. A gauche, les bâtiments de la ZAC Canal (Source : Plaine Commune)

3.2.3.3 Tissus d'activité et équipements : des espaces en mutation constante et pourtant ancré dans l'identité du territoire

Les zones d'activité et commerciales font partie intégrante de l'identité du territoire puisqu'elles sont les héritières de son histoire industrielle. Les activités totalisent **20% de la surface du territoire** de Plaine Commune. Qu'elles soient d'activités industrielles, commerciales ou de bureaux, se caractérisent toutes par un vide intermittent (absence d'activité la nuit et le weekend dans les zones de bureaux et productives, absence d'activité la nuit, et peu d'activité en semaine dans les zones commerciales), et des ambiances peu variées guidées par la mono-fonctionnalité. Parfois voués à la banalisation, certains espaces sont dotés de constructions témoignant d'une recherche de qualité architecturale : patrimoine industriel, centre commercial d'envergure, bâtiment de bureau signé.



Tissus à dominante économique (Source : Une Fabrique de la Ville 2018, MOS 2017)

Des tissus d'activités productive : héritages et tremplins de mutations

Des zones dédiées à l'activité productives sont présentes dans l'ensemble du territoire, en particulier le long des axes autoroutiers, ferrés et fluviaux. **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 forme de la halle en tôle métallique y est courante, occasionnellement des bâtiments en

maçonnerie et des toitures en shed sont à observer parmi les exemples anciens. La qualité des espaces publics et l'état de la voirie sont très variables. L'emprise bâtie des unités foncières y est importante (plus de 30%), car le bâti est souvent de de plain-pied et n'intègre que rarement des de bureaux en étage. Certains espaces d'activités sont historiquement insérés dans la ville mixte, comme à Saint-Ouen-sur-Seine, où des petites zones côtoient l'habitat. Dans les ZAE récentes, les développements privilégient le plus souvent des formats fonctionnels, économes et modulables.

L'implantation du bâti présente généralement un retrait et des clôtures dans les zones du nord du territoire, plutôt à l'alignement dans certains espaces plus denses du sud. Les espaces libres sont dédiés à la logistique et de stationnement. 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. Il s'agit de zones où de nombreux espaces sont fermés au public et clôturés, notamment à l'emplacement d'activités sensibles tels que les data-centers. Ces activités sont parfois de plus en plus au contact de la population, notamment à la Plaine avec les nombreuses opérations d'aménagement en cours.



Vue sur la Plaine-Aubervilliers, secteur d'activité en mutation, depuis le Campus Condorcet. Au premier plan les halles de vente en gros, en second plan à droite le secteur du Millénaire et Fashion Center, à gauche, les immeubles d'habitation d'Aubervilliers. A l'arrière-plan à gauche : la tour La Villette (Aubervilliers) puis la tour de télévision de Romainville (Source ; Plaine Commune, 2020)



Zone d'activités Mermoz à La Courneuve

Le commerce de gros est essentiellement à Aubervilliers dans le triangle formé par le canal Saint-Denis, l'avenue des magasins généraux et la rue Waldeck Rochet. Cette activité forme un ensemble urbain singulier, voisin du canal et des projets de la ZAC Nozal-Front Populaire, ZAC Canal 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. En parallèle, la ZAE Mermoz accueille de plus en plus de lieux de stockage de gros.





Quartier dit « des grossistes » à Aubervilliers (Source : Plaine Commune, 2018)

Les tissus tertiaires de bureaux : des espaces peu perméables et à la mutation difficile

Les tissus d'activités à dominante tertiaire sont très fortement concentrés dans la partie sud de Plaine Commune à la Plaine-Saint-Denis (Landy-Stade de France), à Saint-Denis-Pleyel ainsi que dans le sud Saint-Ouen-sur-Seine. Ces aménagements, initiés dans les années 1990 avec le plan Hippodamos pour le renouvellement de La Plaine.

Les secteurs de bureaux **sont plus insérés dans l'espace urbain quotidien que les zones d'activités**. Néanmoins, leurs gabarits imposants, leur architecture standardisée (souvent de verre et de béton), ainsi que le courant retrait à l'alignement créent une sensation de répétition et un paysage « froid » semblable aux zones d'activité.

Aujourd'hui, **l'importante vacance du bureau** à l'échelle de la première couronne de Paris (13,9%) suite à l'épidémie de Covid-19, participe à la dévalorisation de ces espaces par la réduction de leur usage par les usagers et donc de leur intensité urbaine.

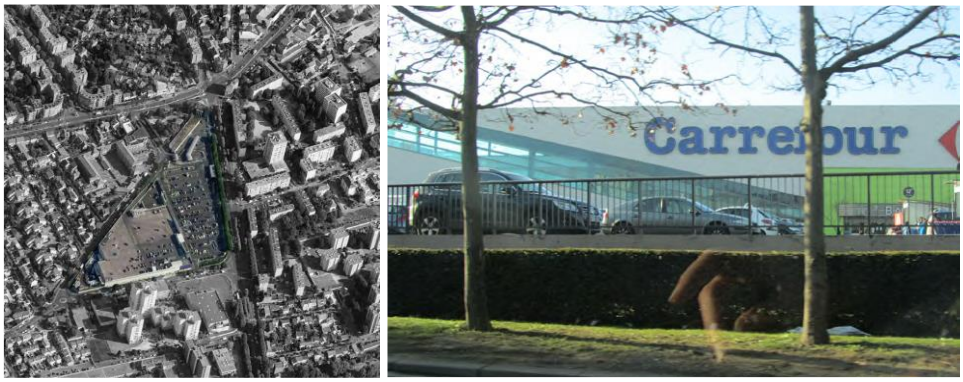




Quartier du Landy à Saint-Denis (Source : Plaine Commune, 2018)

Espaces commerciaux

Peu nombreuses sur le territoire et implantées le long des principaux axes routiers du territoire, les grandes emprises commerciales du territoire de Plaine Commune sont généralement composées d'un ou plusieurs bâtiments commerciaux, dont l'un se démarque.



Centre commercial Le Globe à Stains

Les plus anciennes zones (années 1970-80) comme le Globe à Stains ou à la station César de Villetaneuse, reproduisent un modèle propre aux zones d'activités économiques, avec d'importantes emprises de plain-pied, des halles métalliques brutes et un stationnement très visible. C'est également le cas de l'emprise « Marques Avenues » à L'Île-Saint-Denis. 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 Millénaire à Aubervilliers

Dans une démarche de définition de l'espace public certaines espaces se distinguent. D'une part, le programme mixte de la ZAC Basilique constitue un ensemble en partie commercial, qui définit une multiplicité d'espaces publics détonants, et des cheminements sur plusieurs niveaux reliant commerces et habitations, par le biais d'une architecture brutaliste. Par ailleurs, le centre commercial le Millénaire à Aubervilliers se distingue par une architecture qui renvoie à l'imaginaire industriel des EMGP voisins, avec l'usage de la brique. Il sert de repère spatial autour du canal Saint-Denis, dont la darse est intégrée comme motif paysager à l'espace du centre commercial et de restauration.

3.2.3.4 Monuments et repères : des marqueurs géographiques et symboliques

Le paysage de Plaine Commune est marqué par la présence de monuments ainsi que de bâtiments repères, rythmant le paysage et permettant de s'orienter sur le territoire.

Les édifices prestigieux et visibles de points éloignés se distinguent comme des repères spatiaux : la Tour Pleyel, le Stade de France, la Basilique Saint-Denis, ou encore le Centre Aquatique olympique. Ils définissent une représentation géographique et symbolique du territoire pour ses habitants, travailleurs mais aussi visiteurs.



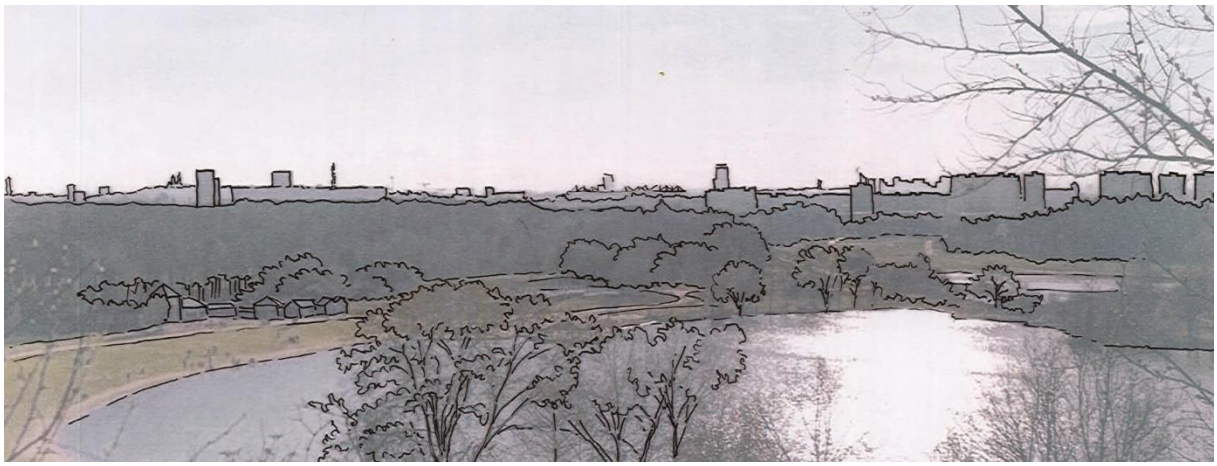
Percées visuelles sur la basilique Saint-Denis dans le quartier de la Basilique (à gauche) et vue sur la tour Pleyel depuis la route de la Révolte, au premier plan l'autoroute A86 (à droite) (Source : Plaine Commune, 2023)

A l'échelle des quartiers, certaines grandes des grandes structures industrielles, infrastructurelles ou d'équipements ont une présence visuelle permettant d'identifier un secteur ou quartier. Ce rôle peut être rempli par :

- Des monuments industriels, comme les cathédrales du rail (bien que peu visibles depuis la Plaine Saint-Denis urbanisée (avenue Wilson) elles se distinguent nettement dans le paysage observé depuis les voies de chemin de fer), ou commerciaux comme le Millénaire.
- De grands équipements comme l'université Paris VIII et sa bibliothèque, l'université Paris XIII, les. les Archives nationales à Pierrefitte-sur-Seine et les Archives diplomatiques à la Courneuve, les universités, la cité du cinéma, ou l'Académie Fratellini, qui se distinguent par leurs formes et leur ampleur dans l'espace public.
- Les grandes infrastructures et leurs ouvrages d'art, vecteurs de ruptures majeures telles les viaducs de l'A86 et de l'A1 marquent et identifient aussi profondément les territoires dans lesquelles elles s'imposent, notamment en matérialisant des limites.

3.3 Des vues de formes multiples et aux qualités inégales

3.3.1 Ouvertures paysagères



Parc George Valbon, La Courneuve. En arrière-plan émergent (de gauche à droite) : la Butte Montmartre, la Tour Eiffel, le Stade de France, la Tour Pleyel, la Défense (Source : Plaine Commune / Bureau AEI, 2023)

Il s'agit de vues à angle large, non cadrées par le bâti, qui mettent en correspondance des lieux éloignés en les faisant apparaître en même temps, permises dans les grands espaces ouverts et certaines infrastructures surélevées. Elles participent à appréhender ensemble les composantes du territoire et ainsi, à construire son identité.

3.3.2 Perspectives paysagères



Rue Edouard Vaillant, Pierrefitte-sur-Seine. En arrière-plan le parc Georges-Valbon et le tissu bâti de Pierrefitte et Stains en plaine, cadrés en perspective par un front bâti discontinu rythmé de jardins indviduels qui enrichissent le paysage des rues. (Source : Plaine Commune / Bureau AEI, 2023)

Ce sont des vues cadrées par l'urbanisation et ou des alignements arborés qui prennent appui sur le relief ou des percées longues et moyennement larges (comme le canal). Elles permettent l'intrusion de portions du paysage dans le milieu urbain du quotidien et l'accès à une perspective et une compréhension partielle du territoire et de ses éléments paysagers.

3.3.3 Perspective sur des éléments repères



: Rue de la République, Saint-Denis. Au fond l'église Notre-Dame de l'Estrée dont le front bâti continu souligne la perspective (Source : Plaine Commune / Bureau AEI, 2023)

Ces vues permettent la mise en scène de monuments et/ou éléments repères par un cadrage urbain : lié au bâti et/ou aux alignements d'arbres. Ces éléments émergent dans le paysage urbain par leur gabarit et leur localisation, et la conception de l'espace public accentue leur visibilité, leur présence et interagit avec eux en participant à les « magnifier ».

3.3.4 Emergences d'éléments repères



Boulevard Jean Mermoz, Pierrefitte-sur-Seine. En arrière-plan, l'église Saint-Gervais et Saint-Protais de Pierrefitte émerge au centre. Au premier plan à droite : la mairie de Pierrefitte. (Source : Plaine Commune / Bureau AEI, 2023)

Des éléments émergent dans l'espace urbain par leur gabarit et leur position, mais sans que l'espace urbain ne cadre la vue sur ceux-ci. Leur émergence est autonome de la façon dont la ville s'est constituée et ils forment des points de repère utiles et agrémentant le paysage.

Dans le paysage de Plaine Commune les édifices dits « repères » sont de plusieurs natures : d'un côté les édifices ou éléments de grandes hauteurs (les tours, antennes ou encore les clochers), de l'autre, les objets architecturaux se distinguant par une forme, une teinte ou une volumétrie singulière qui contrastent avec le paysage urbain commun. La Tour Pleyel de Saint Denis, la cheminée de la manufacture des allumettes à Aubervilliers ou le clocher de l'église Saint-Médard à Epinay-sur-Seine sont ainsi des éléments repères, devenus au fil du temps des emblèmes.

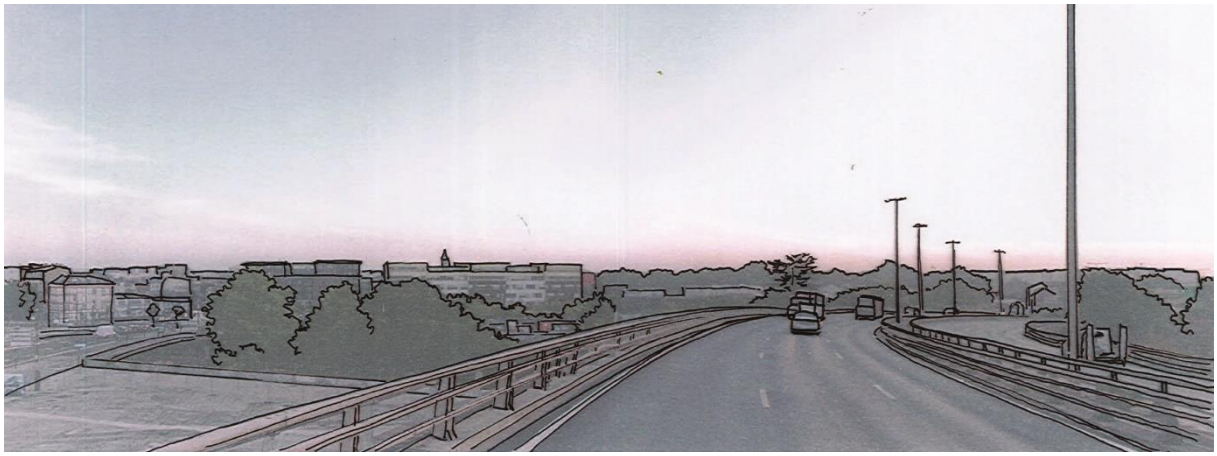
3.3.5 Scénographie urbaine



Rue Turgot, La Courneuve. Les immeubles de la cité Rateau créent un effet de porte lié à leur écriture architecturale. (Source : Plaine Commune / Bureau AEI, 2023)

Il s'agit de mises en scènes de l'espace public formées par l'architecture des bâtiments. Ces effets de « portes » dans le paysage, offrant un cadrage non-orienté, peuvent toutefois avoir été pensés expressément dans la conception architecturale.

3.3.6 Perception dynamique



Depuis l'A1, Saint-Denis. La basilique Saint-Denis émerge derrière les constructions au fond à gauche. (Source : Plaine Commune / Bureau AEI, 2023)

Il s'agit de panoramas mouvants où peuvent apparaitre des éléments repères métropolitains. Leur angle souvent large peut se rapprocher des ouvertures paysagères, mais qui en diffèrent par leur caractère dynamique. Ils interviennent lors des déplacements des usagers sur certaines infrastructures de transports.

4 UNE PUISSANTE DYNAMIQUE DE TRANSFORMATION URBAINE

4.1 Un territoire de renouvellement urbain – bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Cette thématique est traitée dans le cahier 4 de l'État initial de l'environnement (document 1.3).

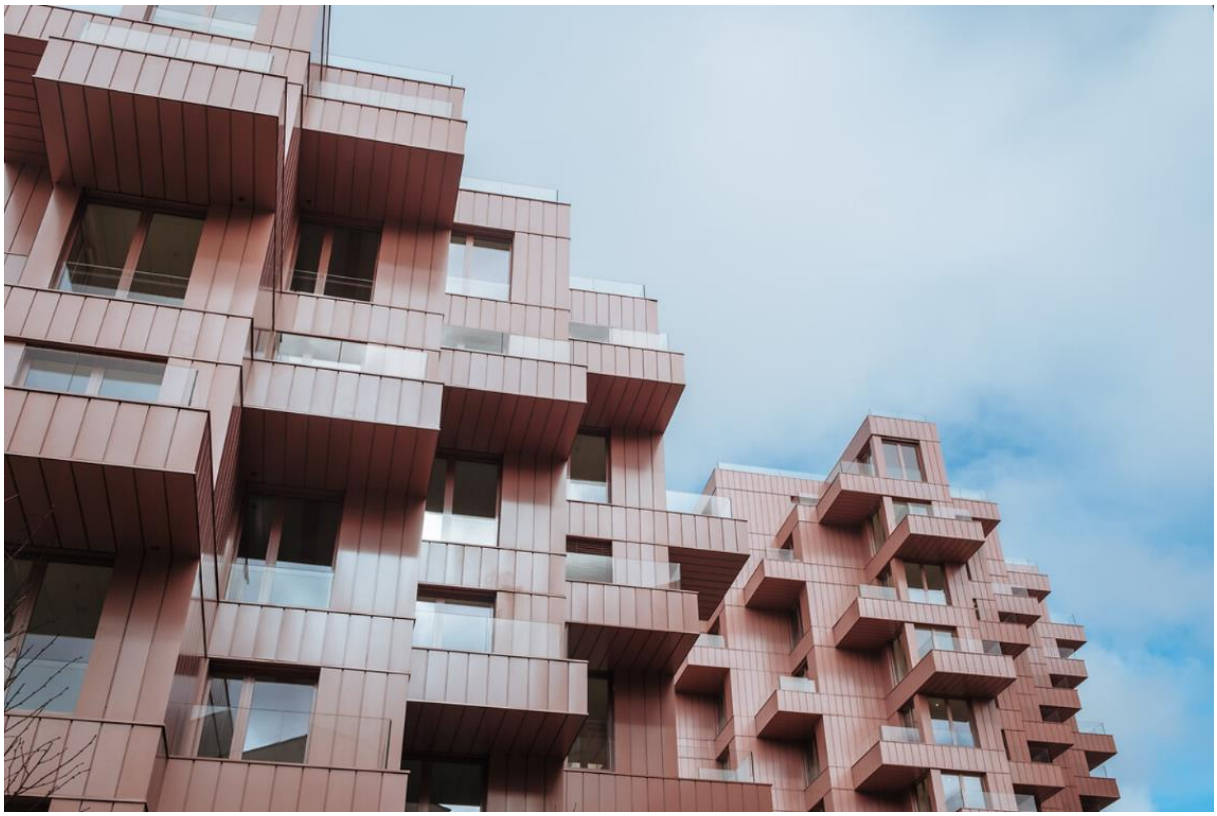
4.2 Un territoire de grands projets

Plaine Commune est un territoire de projets depuis plus de trente 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 l'opération des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine 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. Dans la période plus récente et notamment liée à l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques le territoire s'est enrichi de nouveaux équipements et d'infrastructure d'envergure nationale avec le Centre Aquatique Olympique à Saint-Denis, la piscine d'entrainement à Aubervilliers, le projet de l'Ile-des-Vannes et des nouveaux échangeurs sur A86 avec un mur antibruit A86, plusieurs passerelle, et enfin le Village Olympique et Paralympique.



Le Centre Aquatique Olympique en construction et le Stade de France (Philippe Guignard / Air Images, 2023)



Le Village des Athlètes (Jérémy Piot / Plaine Commune, 2024)

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 35 % de son espace en cours de mutation et plus de 100 périmètres de projets, Plaine Commune 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 Plaine Commune, à l'exception des projets de rénovation des grands ensembles.

Les ZAC et opérations d'aménagement historiques mais actives :

- 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…

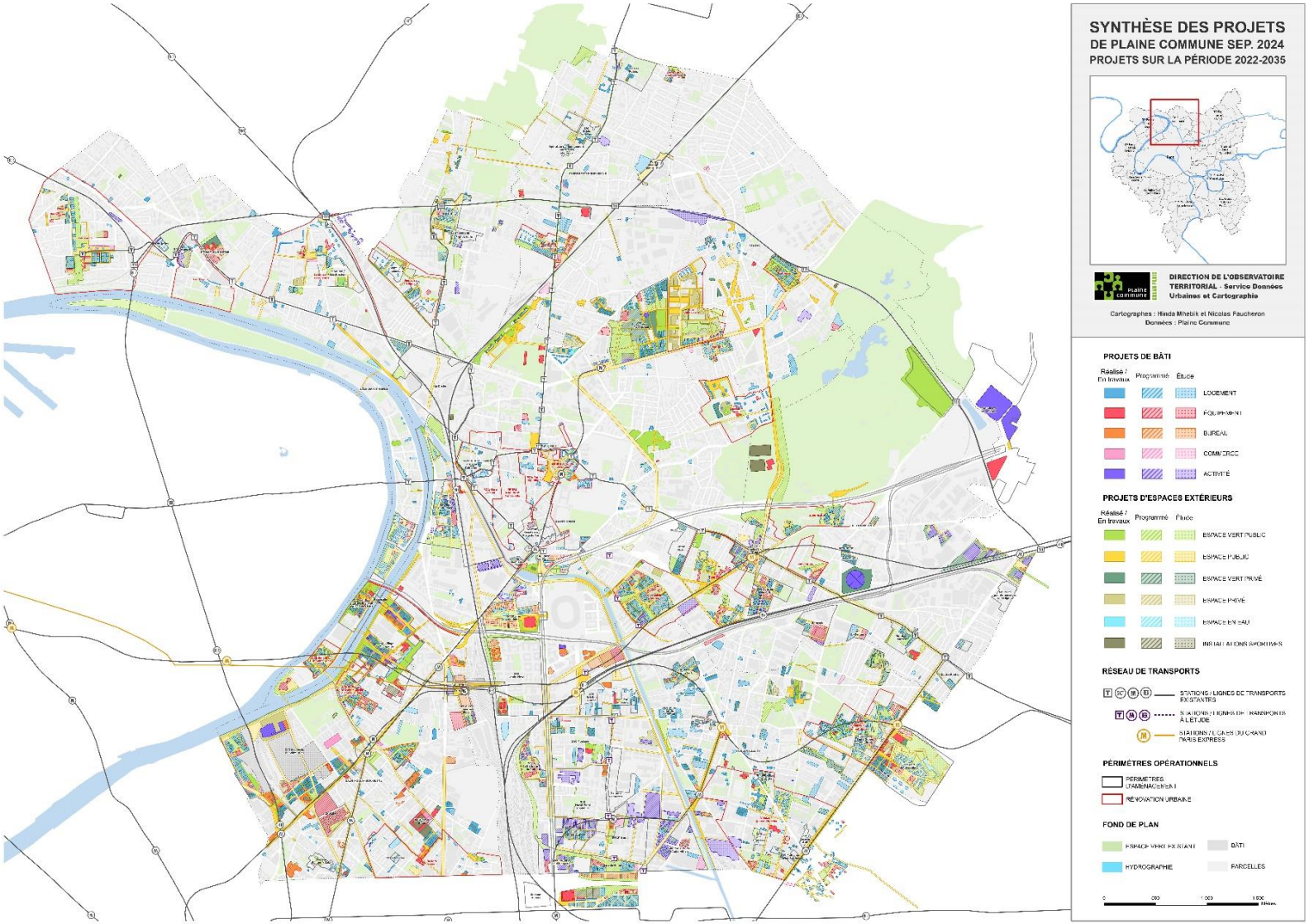
- Saint-Denis centre : ZAC Porte de Paris Sud, ZAC Confluence

Les grands périmètres études et/ou opérationnel :

- Sud Plaine
- Cathédrale du rail
- Pleyel
- La Briche
- Ouest Valles
- Ile des Vannes

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, ligne 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.
- Extension T8 de porte de Paris à Saint-Denis jusqu'à Rosa Parks à Paris.



Périmètres des projets d'aménagement en cours et à l'étude (2024)

4.2.2 Les projets de requalification urbaine

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 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 Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du Centre-ville d'Aubervilliers signé le 17 décembre 2010, a donné lieu à la mise en œuvre de plusieurs procédures opérationnelles :

- une OPAH-RU lancée en décembre 2011 portant sur un périmètre plus large que celui du PNRQAD (aujourd'hui achevée) ;
- la ZAC Centre Moutier créée par le Conseil Communautaire du 18 octobre 2011 ;
- l'opération d'aménagement du Marcreux créée le 25 juin 2013 par délibération du Conseil Communautaire.

ZAC Centre-Moutier

Le programme s'intègre ainsi dans une vision plus large de la requalification des quartiers du centre-ville à horizon 2020. Ses enjeux sont d'autant plus importants aujourd'hui pour le développement du Centre-ville que nombre de projets structurants vont voir le jour à court et moyen terme :

- dans le quartier (arrivée à Mairie d'Aubervilliers du métro ligne 12 en 2021 et de la ligne 15 est du Grand Paris Express à l'horizon 2031, Opération du Marcreux)
- alentour et à l'échelle de la commune (Campus Condorcet, ZAC du Landy, Requalification des berges du canal Saint-Denis en rive droite, NPNRU des secteurs Villette Quatre Chemins et Emile Dubois/Maladrerie, Fort d'Aubervilliers…) qui présentent autant d'opportunités de développement pour le centre-ville que de risques de décrochage.

La ZAC se situe dans le centre-ville d'Aubervilliers, entre les rues Heurtault à l'Ouest, Ferragus au Sud, et le long de la rue Schaeffer au Nord

La SEM Sequano Aménagement – initialement la SEM Deltaville, fusionnée avec Séquano en 2017 - a été désignée aménageur de la ZAC par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2012 et le Traité de concession a été signé le 13 juin 2012.

Objectifs

L'enjeu est d'impulser sur le centre-ville une nouvelle dynamique de requalification de l'habitat privé dégradé qui s'inscrive dans un projet urbain global de centre-ville à horizon 2030. La mise en œuvre de l'opération est prévue sur 10 ans jusqu'en 2022 mais se prolonge encore en 2024.

Les objectifs stratégiques sont les suivants :

- Contribuer à la résorption de l'habitat indigne et entreprendre la requalification de l'habitat en réalisant des opérations de démolition-reconstruction et d'acquisition amélioration
- Assurer le maintien de la diversité social dans l'habitat du centre-ville en anticipant les besoins en relogement et en reconstituant sur le quartier, une offre de logements diversifiée et de qualité
- Requalifier l'espace public avec notamment la création du passage Henri Alleg et la requalification de la rue du Moutier
- Redynamiser l'activité commerciale avec notamment la relocalisation provisoire du marché sur le passage Henri Alleg et la création de cellules commerciales sur la ZAC (environ 1 000m2 de commerces et activités)

Programmation

L'agence uapS a été désigné en tant qu'architecte coordonnateur sur le secteur en 2012, afin de réaliser une mission d'expertise urbaine et architecturale et d'élaborer les fiches de lot. Fin 2022, l'agence YAP lui a succédé.

Trois îlots d'intervention ont été identifiés et forment la ZAC Centre Moutier: Les îlots Heurtault (S1), Schaeffer-Moutier (S2) et Moutier-Ferragus (S5) ainsi que les aménagements d'espaces publics (rue du Moutier et passage Henri Alleg) qui les bordent.

Le programme validé de la ZAC est le suivant :

- Démolition de 83 logements dégradés
- Construction de 192 logements, répartis comme suit :
    - Ilot Heurtault : 7 598 m², soit 115 logements (S1)
    - Ilot Schaeffer-Moutier : 2 861 m², soit 58 logements (S2)
    - Ilot Moutier-Ferragus : 2 300 m², soit 33 logements (S5) (dont 14 logements situés hors périmètre ZAC)
- Ces logements se répartissent selon la programmation suivante :
    - 52 % de d'accession libre, soit 100 logements,
    - 16 % d'accession sociale, soit 30 logements,
    - 32 % de logement social, soit 62 logements.
- Construction d'environ 1 000 m² SDP de surfaces commerciales
- Requalification de la rue du Moutier et création du Passage Henri Alleg.

La composition urbaine vise à conserver la morphologie et l'esprit faubourien du centre-ville, et repose sur plusieurs principes, dont :

- La conservation et la réhabilitation de plusieurs immeubles de logements ;
- La démolition de bâtiments dégradés et la construction de nouveaux immeubles en respectant les alignements existants et en maintenant des hauteurs raisonnables (du R+1 au R+6) ;
- La végétalisation des cœurs d'ilot ;
- La requalification de la rue du Moutier et la création d'une venelle piétonne/cycle qui constitue l'amorce du « circuit commerçant » du centre-ville et contribue à l'apaisement des circulations en Centre-ville ;
- En sous-sol, deux parkings mutualisés seront réalisés : un sur l'îlot Heurtault (S1) et un autre sur l'îlot Schaeffer-Moutier (S2).

Opération du Marcreux

La recomposition du secteur du Marcreux est la troisième procédure opérationnelle engagée dans le cadre du PNRQAD. Le programme s'intègre ainsi dans une vision plus large de la requalification des quartiers du centre-ville à horizon 2020.

Les enjeux sont d'autant plus importants aujourd'hui pour le développement du centre-ville que nombre de projets structurants vont voir le jour à court et moyen terme :

- dans le quartier (arrivée à Mairie d'Aubervilliers du métro ligne 12 en 2021 et de la ligne 15 est du Grand Paris Express en 2030, ZAC Centre Moutier)
- alentour et à l'échelle de la commune (Campus Condorcet, ZAC du Landy, Requalification des berges du canal Saint-Denis en rive droite et passerelle P. Larousse, ZAC Port Chemin Vert, NPNRU des secteurs Villette Quatre Chemins et Emile Dubois/Maladrerie, Fort d'Aubervilliers…) qui présentent autant d'opportunités de développement pour le centre-ville que de risques de décrochage.

Par délibération de son Conseil communautaire le 16 décembre 2014, Plaine Commune a décidé de recourir à la SPLA SOREQA, société publique locale d'aménagement dont elle est actionnaire, spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne, en vue de conclure avec elle la signature d'un traité de concession pour réaliser l'opération d'aménagement du Marcreux.

Objectifs

L'enjeu est d'impulser sur le centre-ville une nouvelle dynamique de requalification de l'habitat privé dégradé qui s'inscrive dans un projet urbain global de centre-ville à horizon 2030.

La mise en œuvre de l'opération est prévue sur 12 ans jusqu'en 2027.

Les objectifs d'intervention stratégiques sont les suivants :

- Contribuer à la résorption de l'habitat indigne et entreprendre la requalification de l'habitat en réalisant des opérations de démolition-reconstruction de bâtiments neufs d'habitation offrant des conditions de vie qualitatives aux habitants et une densité correspondante à la future implantation d'une station de la ligne 12 et 15 est du métro.
- Assurer le maintien de la diversité sociale dans l'habitat du centre-ville en anticipant les besoins en relogement et en reconstituant sur le quartier, une offre de logements diversifiée et de qualité
- Requalifier l'espace public, notamment via l'élargissement du trottoir rue du Port ;
- Amélioration de l'offre en équipement social sur le centre-ville : le périmètre comprend également un équipement municipal de santé : la Maison des pratiques de bien-être et de santé, déplacée au 20 rue du Colonel Fabien et inaugurée sous le nom de Fabrique de Santé Madeleine Brès en 2017.

Programmation

L'opération du Marcreux, concerne deux îlots, Port Landy et Port Fabien, d'une superficie totale inférieure à 4000 m2. Il s'agit de démolir 54 logements et d'en reconstruire environ 112. (cf. Annexe 2):

Le secteur d'aménagement a été réparti en trois ilots :

- Port Landy 1 : 75 logements en accession libre (périmètre allant du 11 au 25 rue du Port et du 1 au 3 rue Claude Bernard)
- Port Landy 2 : 17 logements sociaux (localisés sur les actuelles emprises des 5-7-9 rue du Port)
- Port Fabien : 20 logements en accession maitrisée (BRS) (parcelles des 34 rue du Port et des 15 et 17 rue du Colonel Fabien)

La constructibilité globale est d'environ 7493 m² de SDP

Le parti pris d'aménagement et les principes qui ont été retenus sont les suivants

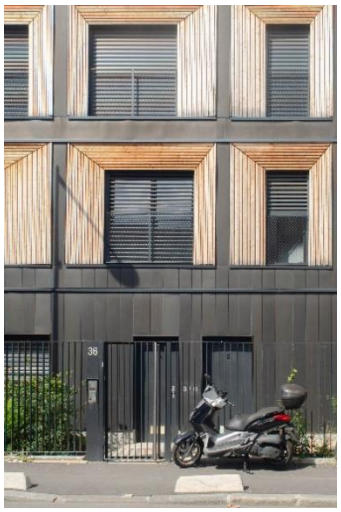
- Implantation du bâti et gabarits favorisant l'ensoleillement des logements

- Principe d'ilots ouverts avec fragmentation des façades, perméables depuis la rue (percées visuelles, transparence, végétalisation, lumière). Création de porosités par le développement de porches ou de failles toutes hauteurs au niveau des façades (rue Claude Bernard et rue du Colonel Fabien)
- Variations des hauteurs. Les hauteurs sur la rue du Port et la rue du Colonel Fabien sont limitées à R+3 et s'élèvent à R+4 sur la rue Claude Bernard. Une émergence est prévue en cœur d'ilot (R+6) sur Port Landy 1.
- Elargissement du trottoir côté rue du Port (1 mètre)
- Implantation des bâtiments en retrait au niveau de la rue du Port (ilots Landy 1 et 2), et à l'alignement (Ilot Port Fabien et rue Claude Bernard). Les 2 mètres de retraits imposés sur la rue du Port seront constitués de bandes plantées entretenues et gérées en tant que parties communes.
- Mutualisation des stationnements sous l'ilot Port Landy 1
- Rez-de-chaussée réversibles en locaux d'activités (4.5m de hauteur) à l'angle de la Rue du Port et de la rue Claude Bernard ainsi qu'au niveau de Port Fabien.
- Cœurs d'ilots paysagers, y compris sur la dalle de parking (80 cm de terre imposés). Aménagement de jardins de vues et de bandes plantées le long du bâti (filtres devant les logements en rez-de-chaussée).
- Conception contemporaine du bâti

Deux projets de communication ont été menés :

- Fenêtre sur rue - Art urbain : participant d'une démarche à l'échelle du quartier, initiée par les associations L'Écluse et le M.U.R 93, trois bâtiments ont été accueillis des œuvres, réalisées sur les fenêtres murées du quartier et représentant ses habitants. Le parcours a été inauguré le 21 mai 2021.
- Occupation temporaire : Accompagnées par l'AMO Plateau urbain), les deux associations Esquisses et Miroir Qui Fume se sont installées le 13 octobre au 1-3 rue Claude Bernard.





Projet d'art urbain « Fenêtre sur rue » dans le cadre des opérations de la rue Heurtault (Opération Marcreux) et opération rue Ferragus dans le cadre de la ZAC Centre-Moutier (Plaine Commune, 2023)

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 Echalas) 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. Le PNRQAD évolue en 2022, ses objectifs sont désormais poursuivis dans le centre-ville par un programme pilote le NPNRU insalubrité (NPNRU-i) du centre-ville de Saint-Denis.



Construction neuve rue Dézobry à Saint-Denis, quartier Brise-Echalas (Pierre Le Tuzlo / Plaine Commue, 2015)

La lutte contre l'habitat indique

Plaine Commune a présenté au début de l'année 2014 une candidature conjointe avec huit villes du territoire à l'appel à projet régional, initié par l'État et l'ARS, intitulé « stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne » qui a ensuite donné lieu à la signature de protocoles d'études pour les projets lauréats situés notamment sur les communes de la Courneuve, Stains et Pierrefitte-sur-Seine.

A l'issue d'une phase d'études menées entre 2015 et 2017, Plaine Commune a décidé de confier à la SOREQA une mission d'études pour définir les conditions de faisabilité d'opérations de requalification d'îlots l'habitat dégradés situés sur les communes de La Courneuve, de Pierrefitte-sur-Seine et de Stains et les conditions de leur mise en œuvre dans le cadre de la signature d'un traité de concession multi sites et intercommunal.

Suite à cela, fin 2018, Plaine Commune a confié à la SOREQA un traité de concession en vue de l'aménagement des sites retenus.

A l'échelle des trois sites, l'opération consiste en la requalification d'îlots d'habitat dégradés, faisant l'objet de procédures coercitives et/ou identifiés dans le cadre d'études ou de dispositifs consacrés à l'amélioration du parc privé.

A Pierrefitte-sur-Seine, situé à quelques mètres de l'hôtel de ville, le périmètre étudié comprend plusieurs parcelles sises rue de Paris (n°19 et du n°27 au 33) et rue Maurice David (n°1 à 5). Sa recomposition participera de la requalification du centre-ville initiée par les collectivités. Cette opération vise à consolider le tissu d'habitat du quartier et à en améliorer la qualité.

Le périmètre comprend deux immeubles appartenant à la ville de Pierrefitte-sur-Seine et à Plaine Commune.

Il comprend également plusieurs immeubles d'habitations en copropriété, dont les rez-de-chaussée sont occupés par des locaux d'activités et des commerces. Plusieurs sont vides et/ou en ruines et frappés d'arrêtés de police prescrivant leur démolition. Seine Saint Denis Habitat y possède aussi 19 logements locatifs sociaux, en très mauvais état et voués à terme à la démolition.

La SOREQA deviendra propriétaire de l'ensemble du foncier par voie amiable et par voie de DUP.

L'activité économique présente sur site sera relocalisée et le bâti démoli.

Le programme de l'opération comprendra deux lots comprenant des logements variés, un équipement et un jardin en cœur d'îlot.

A Stains, situé dans le tissu de type « faubourg » du centre-ville, le périmètre étudié comprend plusieurs parcelles situées rue Robert Vignes (24 bis - 26 - 34), rue Hennequin (1) et chemin du Manchot (1 - 3 - 5 - 7).

Sa recomposition participe à la requalification du centre-ville, dans la continuité des études urbaines passées et celle en cours sur ce secteur. L'opération permet en particulier de préserver pour partie et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre-ville, mais aussi de faire participer pleinement les cœurs d'îlots à la trame verte.

Le projet est composé de 2 lots :

- Lot 1 Ouest :
  - 18 logements sociaux (1 080 m² SHAB mini attendu) dont 360 m² en réhabilitation
- Lot 2 Est :
  - 15 logements en BRS
  - 24 logements privés
  - 1 équipement Petite Enfance de 240 m² comprenant une MAM 16 berceaux et 1 crèche 16 berceaux

Soit 57 logements dont environ 6 réhabilités et environ 51 neufs (3 705 m² SHAB minimum attendus).

En parallèle de ces opérations coordonnées et ciblées, de nombreux projets de résorption de l'habitat insalubre sont menés, en particulier par Plaine Commune et ses partenaires spécialisés, dans d'autres secteur ciblés d'habitat diffus avec des programmes décrits plus précisément dans la Partie III Habitat Chapitre 2.2.2.2. du Diagnostic, tels que : les PRIR, les OPAH, PdS, etc.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le premier Programme National de Rénovation Urbaine lancé en 2004 (PNRU) a fortement contribué à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers prioritaires, onze périmètres étaient alors concernés par des opérations de rénovation urbaines[125] (dont certaines sont en cours d'achèvement en 2024). Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ayant débuté en 2014 prolonge ces efforts de rénovation dans les quatorze quartiers concernés sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune.

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 soient 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 14 quartiers concernés par ces études et leurs principaux objectifs exprimés à ce jour sont les suivants :

A Aubervilliers

Quartier Villette-Quatre Chemins: dans sa partie albertivillarienne, le projet vise à améliorer l'accessibilité aux transports en commun et redéfinir le maillage viaire ; améliorer le traitement des espaces public existants ; 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 et régulariser la situation juridique et foncière des copropriétaires de la dalle Villette et de la dalle Felix Faure.

[125] Epinay-sur-Seine : Orgemont, centre-ville – la Source – les Presles, ; Villetaneuse : Grancoing, Allende ; Pierrefitte-sur-Seine : les Poètes ; Stains : le Clos-Saint-Lazare – Allende, Moulin Neuf ; Saint-Denis : Floréal – Saussaie, Bel-Air, Landy (partagé avec Aubervilliers) ; La Courneuve : les 4000.

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 (groupe scolaire et d'un pôle petite enfance), activités, services et emplois.



Cités de la Maladrerie et cité Emile Dubois (dernière photo) (Fabrice Gaboriau / Plaine Commune, 2018)

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 Six-Routes en renforçant la continuité urbaine et les cheminements, valoriser la trame verte et bleue.



Quartier Convention (gauche) et rue Maurice Ravel (droite) avec en arrière-plan le Mail de Fontenay de la cité des 4000-Sud, au premier plan les constructions neuves dans le cadre des opérations de renouvellement urbain) (Plaine Commune, 2023)

À Epinay-sur-Seine

Quartier Orgemont : Le quartier d'Orgemont a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) en 2016. Peuplé de 12 500 habitants, le quartier s'étend sur 40 hectares et compte 2 145 logements sociaux conventionnés et 1 860 logements sociaux dits « de fait ». Coupé du reste de la ville par les grandes infrastructures, le tissu urbain du quartier est formé de grands îlots devenus vétustes et inadaptés aux usages des ménages.

Le premier projet de rénovation urbaine d'Orgemont a permis la réalisation d'un parc public central et fédérateur pour le quartier d'Orgemont ainsi que l'amorce d'un désenclavement du quartier, accompagné par l'arrivée du tramway. L'intervention à la marge sur l'habitat n'a cependant pas permis une amélioration réelle des conditions de vie des habitants. Ce patrimoine nécessite aujourd'hui une intervention lourde.

Ainsi, dans le cadre du NPNRU, la volonté de la Commune et de l'EPT Plaine Commune est de poursuivre et d'amplifier l'intervention sur les espaces publics, de moderniser les équipements publics et de développer une plus grande mixité sociale sur le quartier.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Redonner de l'attractivité au quartier d'Orgemont ;
- Désenclaver le quartier ;
- Requalifier les espaces publics et renforcer la présence du parc central;
- Restructurer l'offre commerciale et développer des activités économiques ;
- Moderniser et diversifier l'offre d'habitat ;
- Moderniser et renforcer l'offre en équipements.



Le quartier Orgemont en 2019 (Christophe Fillieule / Plaine Commune)

Quartier la Sources-Les Presles : Ancien quartier agricole, La Source-Les Presles s'organise en mosaïque urbaine où s'imbriquent tissus pavillonnaires et grands ensembles. Le quartier compte environ 3 500 logements, dont 60% de logements sociaux, et comprend la plus grande copropriété de Plaine Commune, le Clos des Sansonnets, sous Plan de Sauvegarde depuis 2013. Il bénéficie d'équipements structurants à l'échelle de la ville (Canyon, Maison du Théâtre et de la Danse, Clinique des Platanes) et d'une bonne desserte en transports publics (T8, T11 express, ligne H).

Si le PNRU 1 a permis d'amorcer le désenclavement du secteur avec la constitution d'un nouveau maillage viaire et la création de nouvelles aménités urbaines (square Ali Zebboudj, centre social Nelson Mandela), les interventions se sont localisées sur le secteur La Source et n'ont pu s'inscrire dans un projet d'ensemble visant à rapprocher les habitants du quartier.

Ce projet a donc été inscrit au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en 2016 pour faire l'objet d'une requalification plus conséquente. Première étape de contractualisation du NPNRU, le protocole de préfiguration établi à l'échelle de Plaine Commune a permis de mener les études nécessaire à la définition du projet urbain. La convention NPNRU

d'Epinay-sur-Seine, portant entre autres sur le secteur NPNRU de la Source-les Presles a été approuvée le 21 septembre 2021.

Une partie du projet NPNRU a été concédée à la SPL Plaine Commune Développement à l'été 2021. Une partie du programme espaces publics sera réalisé en régie.

Les objectifs :

- **Créer un nouveau cœur de quartier fédérateur et valoriser les équipements en place :** Le centre du quartier est aujourd'hui occupé par un équipement commercial enclavé et peu lisible qui limite l'attractivité des commerces. Les équipements à proximité (crèche, écoles, MTD) dialoguent peu entre eux. Afin d'initier un cadre de vie plus convivial sur le quartier, le centre-commercial actuel sera restructuré pour créer une place centrale, le tout animé par des commerces en RDC et au contact resserré des équipements alentours. L'objectif est d'ouvrir davantage le quartier et de renforcer le contact entre habitants.
- **Clarifier le maillage viaire et renforcer la trame verte :** Héritier d'une urbanisation successive sans cohérence d'ensemble, le maillage viaire du quartier est globalement contraint et saturé. La marchabilité et les circulations cyclables sont limitées. Une voie est-ouest dédiée en priorité aux mobilités douces sera donc créée pour améliorer la desserte et la lisibilité du quartier, en complément de la requalification des axes nord-sud existants. Aujourd'hui très minéral et assez enclavé, le quartier bénéficiera par ailleurs de nouveaux espaces verts publics supports de fraicheur, de respiration et de vie sociale, notamment grâce à la restructuration globale de l'offre de stationnement, qui compléteront la trame verte actuelle, aujourd'hui très fracturée. 2 ha de voirie au global seront ainsi largement végétalisés.
- **Diversifier l'habitat :** Environ 300 logements sociaux, intermédiaires et libres sont créés en lieu et place de logements collectifs et de quelques pavillons pour soutenir les parcours résidentiels et favoriser la transition urbaine entre grands ensembles et pavillons. Sur une emprise d'environ 8,3 ha, l'aménagement du projet doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 35 200 m² SDP :
    - Création / Reconstitution d'environ 300 logements ;
    - Création / Restructuration de commerces/activités-services ;
    - Constructions / Réhabilitations d'équipements (centrale des mobilités, école maternelle, crèche/PMI).
- Le projet comprend également des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des habitants du site ou des futurs usagers des nouvelles constructions (environ 32 200 m² d'espaces publics créés/requalifiés).
-

Le centre-ville (programme de renouvellement urbain d'intérêt régional - PRIR) : Depuis 2006, ile centre-ville d'Epinay-sur-Seine fait l'objet d'une restructuration lourde par le projet de rénovation urbaine (en cours de finalisation). Des opérations majeures ont pu être réalisées : la démolition du centre commercial existant et la réalisation du centre commercial L'Ilo Epicentre ; la diversification de l'habitat avec la démolition et réhabilitation de logements et la construction de nouveaux logements ; l'accessibilité avec la création de nouvelles voies nouvelles, l'abaissement des halls d'entrée, la réalisation d'espaces publics et notamment la requalification des berges de Seine ; la construction d'équipements...

La mutation du centre-ville, doit se terminer dans le cadre d'un nouveau programme de rénovation urbaine, le centre-ville ayant été retenu au titre du projet de renouvellement d'intérêt régional (PRIR).

Dans la poursuite du plan Directeur du Cabinet Germe &Jam, des études ont été menées dès 2015, afin de parvenir à la définition du projet urbain, qui a été contractualisé avec l'ANRU dans le cadre d'une convention unique à l'échelle des 3 quartiers.

Le centre-ville d'Epinay-sur-Seine compte 2 bailleurs principaux : Sequens (essentiel du parc social) et l'OPH de Seine-Saint-Denis.

Objectifs

Malgré une intervention conséquente dans le cadre du premier PNRU, Le centre-ville doit encore s'ouvrir à son environnement (Seine, Mairie, …) et le sud de la rue Paris, artère principale, présente encore de nombreux dysfonctionnements.

Il s'agit donc de :

- renforcer le rayonnement du centre-ville en confortant la dynamique commerciale de la rue de Paris ;
- intervenir sur les derniers reliquats de l'urbanisme de dalle, en réaménageant, en ouvrant l'esplanade de la Mairie sur la rue de Paris, à la fois que la dalle est végétalisé ;
- améliorer l'offre d'équipements et l'accès aux services publics.

Programme

Les interventions prévues dans le cadre du PRIR visent essentiellement à terminer les réalisations du premier programme ANRU et s'inscrivent donc dans la continuité de ce dernier.

Le cœur du projet porte sur l'Esplanade et l'Ilot du Marché :

- Traiter l'une des dernières dalles / coursives du centre-ville en ouvrant le quartier via une intervention sur les espaces publics de l'Esplanade ;
- Intervenir sur l'ilot d'habitations dit « Marché » de Seine-Saint-Denis Habitat, situé rue de Paris, par la réhabilitation et résidentialisation de 98 logements et la création de 8 nouveaux logements ;
- Démolir 164 logements de Sequens.



Jardins Alexandre Dumas dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et la Tour 4K avant sa démolition (Christophe Fillieule / Plaine Commune, 2019)

A L'Île-Saint-Denis :

Quartier Sud (ex : Marcel Paul – Marcel Cachin) : N'ayant jamais bénéficié d'interventions de grands ampleur (en particulier dans le cadre du PNRU), le quartier Sud de L'Ile-Saint-Denis rencontre les difficultés propres aux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville : Taux important de logements sociaux, manque de mixité sociale et fonctionnelle, part importante d'habitants ayant de faibles revenus... A cela s'ajoutent des espaces publics déqualifiés, et un trafic de stupéfiants endémique, concentré sur le secteur Marcel Paul, qui tire profit de la situation enclavée du quartier.

Situé dans un secteur en mutation, à proximité à la fois de l'Ecoquartier fluvial, comprenant le futur Village Olympique et Paralympique (VOP), qui accueillera les athlètes pendant les jeux de Paris 2024 et de nouveaux habitants par le suite, et de plusieurs sites d'entraînement des JO, à l'île des Vannes, l'enjeu pour le quartier est de s'intégrer à ces dynamiques urbaines pour faire lien entre les différentes composantes du quartier, pour former un « Grand Quartier Sud » véritable « morceau de ville » mixte, attractif et exemplaire sur le plan environnemental.

Pour répondre aux enjeux identifiés, le projet de renouvellement urbain qui a été développé au cours des dernières années, s'appuie sur les orientations suivantes :

- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Inclure le quartier dans la dynamique des projets et des mutations qui s'opèrent dans son environnement immédiat ;
- Atténuer la séparation entre les cités Marcel Paul et Marcel Cachin en requalifiant le boulevard Marcel Paul ;
- Favoriser les mobilités douces par une intervention sur la voirie ;
- Optimiser le stationnement en réduisant la place sur l'espace public et en le réorganisant sur l'aspect résidentiel ;
- Mieux relier le complexe sportif de L'Île des Vannes et le groupe scolaire Jean Lurçat à l'espace public ;
- Ouvrir le quartier sur la Seine.

Le programme inclut des aménagements permettant de désenclaver le site et de requalifier les espaces publics : création d'un mail piétonnier sur Marcel Paul, requalification des voiries sur Marcel Cachin, Aménagement de cheminements piétonniers, traitement paysagers des immeubles et renforcement de la végétalisation, valorisation des berges de Seine.



Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis et l'île des Vannes (Aiman Saad Ellaoui / Plaine Commune, 2019)

A Pierrefitte-sur-Seine :

Quartiers Fauvettes-Joncherolles : Le périmètre du quartier Fauvettes Joncherolles s'étend sur 11 Ha de part et d'autre de la voie RN 1 en entrée de Pierrefitte-sur- Seine et en limite de la ville de Saint-Denis. Le site est caractérisé par une mixité fonctionnelle importante, mais plus ou moins bien structurée : habitat social, copropriétés, activités économiques et commerciales, équipements publics…

Le QPV Fauvettes Joncherolles présente un relatif enclavement ainsi qu'une faible perméabilité « piétonne ». Ses limites imperméables, constituées des voies ferrées et du cimetière intercommunal, confèrent au périmètre un certain caractère insulaire bien qu'il constitue une séquence essentielle de l'entrée sud de la commune. Par ailleurs, le site bénéficie de plusieurs atouts :

- la desserte routière de la RN1 - infrastructure récemment requalifiée en boulevard urbain supportant le Tramway T5
- l'arrivée de la nouvelle ligne T11 en 2017, son interconnexion avec le RER D au niveau de la gare Pierrefitte-Stains. Cette infrastructure de transport est un élément clé du développement de l'arc Nord de Plaine Commune.

- la proximité avec la RD28, boulevard urbain nouvellement créé, axe de desserte de la gare T11/RER D Pierrefitte-Stains et reliant notamment les universités Paris VIII et Paris XIII.

L'intervention sur le QPV s'inscrit donc dans cet environnement urbain en mouvement et en métamorphose.

Le périmètre comprend notamment la copropriété des Fauvettes, identifiée à l'échelle régionale du fait de l'ampleur des dysfonctionnements qu'elle connait.

Le projet englobe également le patrimoine social de Plaine Commune Habitat sur le secteur Joncherolles, la zone commerciale des Rougemonts, de l'habitat dégradé, et différentes adresses d'activités économiques peu qualifiantes.

Enfin, la Ville de Pierrefitte y est propriétaire de deux groupes scolaires, la maternelle Henri Wallon et l'école primaire Anatole France, ainsi que d'un centre social et culturel et d'un gymnase.

Les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier Fauvettes-Joncherolles sont :

- créer une nouvelle entrée de ville pour la partie Sud, avec le terrain des Fauvettes;
- contribuer à un élargissement du centre-ville historique vers la partie Sud de la ville, en lien également avec la programmation de la piscine départementale ;
- développer une offre de logements équilibrée et diversifiée sur l'intégralité du quartier
- améliorer le maillage viaire en créant de nouvelles liaisons Est/Ouest et Nord/Sud, en développant les modes doux et en renforçant une présence du végétal qui fait aujourd'hui défaut ;
- requalifier l'ensemble des équipements publics du quartier (écoles, gymnase, centre social…) pour les mettre à niveau de la vocation résidentielle attendue ;
- améliorer le cadre de vie des habitants en promouvant un projet urbain favorable à la santé, dans un quartier comportant un habitat privé dégradé et des nuisances sonores importantes.

De manière plus spécifique, la démolition de la copropriété des Fauvettes est l'un des objectifs prioritaires du NPNRU. A ce titre, il a déjà fait l'objet d'un pré-conventionnement avec l'Etat. Ainsi, la SOREQA a déjà été missionnée par Plaine Commune afin de mener à bien l'acquisition, le relogement et la démolition sur cet ilot.



Quartier Fauvettes-Joncherolles (Plaine Commune / Christophe Fillieule, 2016)

Quartier Lafargue-Parmentier : Le secteur est situé au Nord de la ville, à l'interface entre le quartier des Poètes, à l'est, traité dans le premier programme ANRU, la ville de Stains à l'est, et le grand ensemble des Lochères à Sarcelles, au nord, couvert par un NPNRU spécifique. Le quartier comporte également un petit ilot d'habitat pavillonnaire qui jouxte les emprises du bailleur CDC Habitat (ex-OSICA) à l'Ouest.

L'ilot Paul Lafargue se caractérise par un bâti dont l'état de dégradation est avancé. Il est composé de deux barres de 120 logements non conventionnés appartenant au bailleur CDC Habitat,

La mission d'études pour travailler différentes propositions de plan masse et leur chiffrage a été confiée à l'agence Fortier par la Ville de Sarcelles (compte-tenu du rattachement de cet ilot au NPNRU Roissy-Pays de France).

L'étude a fait l'objet d'une mise à jour par l'agence Fortier en 2020 qui a débouché sur une simplification du projet, principalement en réduisant la place accordée à la voiture et en optimisant la voirie de desserte interne.

Les enjeux du projet sont multiples :

- améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie,
- régler des situations compliquées constatées sur site (trafic de stupéfiants notamment),
- désenclaver pour s'ouvrir vers les quartiers alentours, sans oublier le quartier des Poètes, par la redéfinition du réseau viaire et la création de nouveaux espaces publics ouverts sur les extérieurs du quartier, permettant de circuler et stationner convenablement et de développer des espaces verts et piétons de qualité,
- diversifier l'habitat, reconstruit dans de nouvelles formes urbaines et typologies, en introduisant notamment des programmes d'accession à la propriété,
- résidentialiser pour améliorer la gestion.

Au regard de l'état de vétusté du patrimoine bâti et de son enclavement, le scénario de démolition complète des 2 barres et d'une recomposition de l'ilot a été retenu parmi plusieurs scénarios proposant aussi une rénovation de l'existant ou une démolition partielle avec résidentialisation.

A Saint-Denis :

Quartier Floréal-Saussaie-Courtille: situé au Nord ‑ Est de Saint ‑ Denis, à la limite de Stains et de la Courneuve. Sa position, certes excentrée du centre-ville de Saint-Denis, mais à proximité de secteurs à forts enjeux de développement dans les années à venir, lui permet de bénéficier de la dynamique de l'agglomération. Le PNRU 1 a insufflé une nouvelle dynamique sur le quartier avec pour objectifs principaux :

- la disparition de la coupure historique entre les trois cités,
- l'amélioration des conditions d'habitat,
- le renforcement de la fonction résidentielle du site.

Malgré ce premier PRU, le quartier pâtit encore d'un enclavement important, du fait de son caractère excentré du centre ‑ ville de Saint ‑ Denis, d'une mauvaise liaison avec son environnement urbain (faiblesse du réseau de transports en commun, plusieurs voies en impasse, grandes emprises infranchissables aux abords…) et de sa proximité avec le boulevard Maxime Gorki (ex ‑ RN 301) : coupure urbaine et nuisances importantes. Il subsiste également certains dysfonctionnements internes, comme des espaces extérieurs déqualifiés, jamais restructurés depuis leur création pour le secteur Floréal, un tissu commercial existant mais très fragile, un urbanisme de dalles des années 60 pour le secteur Courtille et un habitat principalement collectif, composé en majorité de bâtiments de grande hauteur, quasi uniquement du logement social.

Enfin, si l'environnement urbain du quartier a peu évolué ces dernières années et n'était pas identifié comme un secteur de mutation urbaine forte, une dynamique urbaine existe :

- l'intégration du parc des Sports de Marville au projet Olympique pour accueillir des sites entraînements (waterpolo, rugby et judo) ;
- l'arrivée des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express aux 6 Routes à la Courneuve avec les 1200 logements de la ZAC qui l'accompagnent (à 10min du quartier) ;
- le réaménagement du boulevard Gorki avec la mise en place d'un TCSP (Transport en Commun en Site Propre, d'une piste cyclable bidirectionnelle et d'un cheminement piéton
- l'amélioration des accès au Parc Georges Valbon.

L'ensemble de ces éléments va initier une nouvelle dynamique pour le quartier.

Les grands objectifs du NPNRU sont ainsi les suivants :

- désenclavement du quartier et création d'une nouvelle centralité
- diversification de l'habitat
- amélioration de l'offre d'équipements, de loisirs, d'espaces verts et de services publics



Quartier Floréal au terme d'opérations de requalification du bâti et des espaces publics (Christophe Fillieule / Plaine Commune, 2019)

Quartier Franc Moisin – Bel-Air : Les interventions réalisées dans le cadre du PRU ont permis d'améliorer les conditions de vie dans le quartier. Elles ont finalisé le projet urbain engagé depuis les années 90, sans ré-interrogation urbaine globale.

Plusieurs problématiques restent cependant à traiter sur le quartier : habitat social vieillissant et encore partiellement enclavé, gestion du stationnement, fonctionnement du pôle commercial, etc.

Le quartier Franc Moisin Bel Air a ainsi été retenu au titre des quartiers d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Une étude a donc été lancée en 2016 par Plaine Commune au titre du protocole de préfiguration des NPNRU.

A partir des éléments de diagnostic retenus par la maitrise d'œuvre, les grandes intentions urbaines ont été les suivantes :

- Partir du cœur de la cité de Franc Moisin pour s'ouvrir vers les quartiers alentours, sans oublier le quartier Bel Air,
- Avoir un projet structurant et ambitieux qui change l'existant sans faire tabula rasa,

L'étude plus approfondie a permis de définir les grands objectifs de cette nouvelle phase de rénovation urbaine :

- Un maillage clair d'espaces publics ouverts sur les extérieurs du quartier, permettant de circuler et stationner convenablement et de développer des espaces verts et piétons de qualité,
- Un habitat diversifié, rénové et renouvelé et inscrit dans une échelle davantage urbaine grâce à de nouveaux îlots aux morphologies contemporaines,
- Des pôles commerciaux et d'activités structurés comme nouvelle accroche du quartier,
- Des associations maintenues sur site, soit en confortant leur activité, soit en les relocalisant dans des RDC de nouveaux bâtiments,
- Des équipements ouverts sur le quartier.

Enfin, le projet se veut ambitieux en termes de développement durable.



Restitution de la concertation sur le projet NPNRU du Franc-Moisin en 2018 (Emmanuelle Le Grand / Plaine Commune, 2018)

Quartier Basilique et Centre-ville (NPNRU insalubrité) : Le quartier centre-ville de Saint Denis a été retenu par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en particulier d'un programme pilote lancé en 2022 nommé NPNRU-i (insalubrité), poursuivant les objectif du PNRQAD achevé. L'inscription au NPNRU comporte ainsi deux volets :

- la rénovation du secteur Basilique, ensemble de logements, commerces et équipements, conçu et réalisé entre les années 70 et la fin des années 80, principalement sur dalle,
- la lutte contre l'insalubrité dans le centre-ville dans le cadre du NPNRU-i.

Les objectifs relatifs à la rénovation du quartier Basilique sont les suivants :

- Ouvrir le quartier « forteresse » et labyrinthique, composé d'un enchevêtrement de volumes sur dalle, en améliorant ses liens avec son environnement ;
- Améliorer le cadre de vie : espace public mieux approprié, plus lisible, des services publics plus modernes et plus accueillants,
- Remettre à niveau les espaces publics dégradés, créer de nouveaux espaces publics qualitatifs, via la démolition ponctuelle de bâti ;
- Clarifier les circulations et les domanialités ;
- Mettre en place un programme de réhabilitation du bâti en lien avec les bailleurs ;
- Retourner les halls d'accès aux logements de l'îlot 8 vers la rue ;
- Requalifier l'offre de commerces et restructurer la galerie commerciale de l'îlot 8, construit par l'architecte Renée Gailhoustet ;
- Valoriser le patrimoine architectural contemporain ;
- Améliorer les liens entre le quartier et son environnement, ouvrir l'accès au parc de la Légion d'Honneur vers et depuis le quartier Basilique.



Le Quartier Basilique de Saint-Denis (Plaine Commune / Fabrice Gaboriau, 2018)

A Saint-Ouen-sur-Seine

Les quartiers **du Vieux Saint-Ouen** et **Cordon La Motte Taupin** rassemblent environ 2000 logements sociaux en majorité propriété du bailleur Semiso (Ex-OPHLM de Saint-Ouen). Le bailleur Antin Résidences est également concerné pour sa résidence de 308 logements rue Claude Monnet.

Alors que de nombreux projets se développent à leur porte, comme la ZAC des Docks, l'arrivée de la ligne 14 au centre-ville et le quartier du Village Olympique, ces 2 quartiers poursuivent leur décrochage sans parvenir à intégrer la dynamique de mutation engagée.

L'inscription de ces quartiers au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a ouvert de nouvelles perspectives pour leur devenir et une véritable opportunité pour concrétiser leur développement et leur raccrochage aux dynamiques en cours.

De ces points communs émergent des enjeux partagés tels que :

- Prolonger la dynamique des écoquartiers :
    - Retrouver un lien avec la Seine ;
    - Prolonger les principes des écoquartiers : raccordement réseau de chaleur, collecte pneumatiques des ordures ménagères, végétalisation, gestion des eaux pluviales, etc. ;
    - Désenclaver les quartiers ;
    - Requalifier la route départementale de Cordon à l'Ile Saint-Denis ;
    - Agir sur le patrimoine des bailleurs / viser l'amélioration des performances thermiques.
- Améliorer le fonctionnement urbain des quartiers :
    - Clarifier la forme urbaine et les limites public/privé ;
    - Diversifier l'habitat ;

- Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Restructurer les équipements ;
- Offrir une meilleure qualité des espaces publics de liaisons.

Le protocole de préfiguration du NPNRU de Plaine Commune a été signé le 17 novembre 2016. Le projet a été validé par l'ANRU lors du comité d'engagement du 28/02/2022.

Le montage retenu est la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) bi-site, à l'échelle des deux quartiers, et une réalisation de l'opération d'aménagement via la création d'une concession d'aménagement unique confiée à un aménageur à l'issue d'une procédure négociée d'appel d'offres.

Pilotage en propre, par Plaine Commune, dans le temps de la consultation de :

- L'évaluation environnementale du projet
- D'un marché d'accompagnement urbain visant à consolider le projet urbain avant désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine pour que celle-ci puisse rentrer directement dans la déclinaison opérationnelle au moment de sa désignation.

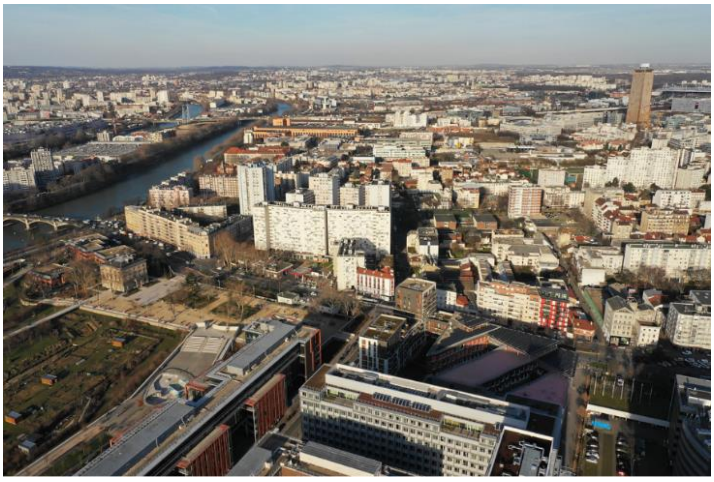
L'année 2022 a marqué l'entrée en phase opérationnelle du projet, avec :

- Les délibérations afférentes au démarrage de l'opération et au lancement de la consultation d'aménageurs ;
- Le lancement d'une procédure négociée d'appel d'offre pour désigner l'aménageur futur de la concession d'aménagement, qui a vocation à aboutir au 3ème trimestre 2023 ;
- Le lancement de la consultation pour désigner un prestataire dont la mission sera de réaliser l'évaluation environnementale du projet.

Les objectifs :

<u>Sur le Vieux Saint Ouen :</u>

- Transition écologique du quartier
- Ouvrir le quartier sur la Seine
- Ouvrir le quartier sur le reste du tissu urbain, et notamment la RD 22
- Diversification de l'habitat
- Réhabilitation du patrimoine du bailleur
- Clarification des espaces privés et publics
- Requalification des équipements scolaires
- Recomposition de l'îlot Soubise
- Renforcement de la polarité urbaine et commerciale du quartier (Place d'Armes)
- Répondre aux besoins, usages de proximité des habitants
- Accompagner les habitants aux changements



Quartier du Vieux-Saint-Ouen vu du ciel (Plaine Commune / Aiman Saad Ellaoui, 2019)

Sur Cordon La Motte Taupin :

- Transition écologique du quartier
- Couture urbaine avec le tissu urbain environnant (Centre-ville, Patinoire) et désenclavement du quartier (rue Dr Bauer, ligne 14)
- Augmenter la diversité de l'habitat
- Réhabilitation du patrimoine des bailleurs
- Clarification des espaces privés et publics
- Réhabilitation des équipements publics présents dans le quartier
- Répondre aux besoins, usages de proximité des habitants
- Accompagner les habitants aux changements



Quartier Cordon – Lamotte Taupin à Saint-Ouen (Plaine Commune / Christophe Fillieule, 2019)

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 :** Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier la Prêtresse a pour objectif d'inscrire ce quartier dans les enjeux urbains et environnementaux de la ville de Stains et de lui donner un rôle central dans l'articulation entre le centre-ville, le quartier du Moulin Neuf, la gare et le parc départemental George Valbon. Ainsi, le projet participe à la construction du grand centre-ville de Stains et à l'accompagnement de l'arrivée de la nouvelle gare du T11 express « Stains Cerisaie ». En outre, le projet urbain a pour ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants par la réhabilitation des logements, la requalification des espaces publics et des cours résidentielles. Enfin, ce projet permettra une diversification de l'habitat par la création de nouveaux logements.

Les objectifs généraux du projet de :

- Inscrire le quartier dans les enjeux urbains et environnementaux de la Ville de Stains
- Donner au quartier un rôle central dans l'articulation entre le centre-ville, le quartier du Moulin-Neuf, la gare et le parc départemental George Valbon
- Améliorer le cadre de vie des habitants par la réhabilitation des logements appartenant au parc bâti du bailleur social Seine-Saint-Denis Habitat, la requalification des espaces publics et des cours résidentielles. Enfin, ce projet permettra une diversification de l'habitat par la création de nouveaux logements.



Opération de construction neuve au Clos Saint-Lazare (Pierre le Tulzo / Plaine Commune, 2016) et cité de la Prêtresse (Fabrice Gaboriau / Plaine Commune, 2017)

A Villetaneuse

Quartier Saint-Leu : Le secteur NPNRU du Sud de Villetaneuse, se décompose en deux quartiers introvertis et peu tournés vers le reste de la ville, notamment en raison de la coupure urbaine créée par la présence de l'Université Paris 13. Il s'agit du quartier le plus peuplé de la ville, avec 4 380 habitants, où sont recensés 1776 logements - dont 37 % de logements sociaux. Le quartier est composé d'un tissu bâti hétérogène, avec plusieurs grands ensembles, aux grands espaces extérieurs peu délimités. Ces immeubles ont été construits entre les années 1960 et 1970, sur un secteur encore agricole et maraîcher, bordé de quelques pavillons. Le développement de ces immeubles n'a pas été accompagné d'espaces publics de desserte du quartier, induisant des difficultés de fonctionnement pour le secteur. Ces logements ont été implantés à proximité de la route de Saint-Leu, mais sans se raccrocher véritablement à cet axe structurant, et sans articulation urbaine entre eux.

Le quartier Saint-Leu - Langevin a donc été retenu en 2016 au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), financé par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU).

Les objectifs :

Le NPNRU vise ainsi à intégrer et revaloriser les quartiers Saint-Leu et Langevin, secteurs d'entrée de ville, en les reliant aux transports en commun et à la trame verte et bleue en :

- Réhabilitant et résidentialisant les grands ensembles de logement en améliorant leurs conditions de gestion :
    - *Cet objectif sera principalement sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs institutionnels du quartier, améliorera la qualité de vie dans les logements réhabilités, et favorisera l'ouverture du quartier, l'équilibre et la clarification de la domanialité entre espaces publics et espaces privés ;*
- Créant de nouveaux équipements publics et associatifs :
    - *Le projet de NPNRU prévoit la création et la restructuration d'équipements, principalement sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ;*
- Requalifiant ponctuellement l'offre commerciale :
    - *Le secteur de la route de Saint-Leu conservera son caractère commercial dans le cadre du projet NPNRU, il sera conforté par la démolition de locaux commerciaux inadaptés et le développement de rez-de-chaussée actifs ;*
- Requalifiant les espaces publics existants, créant de nouveaux axes, améliorant le stationnement public et la desserte des équipements publics et commerciaux :
    - *Une intervention forte sera réalisée sur les espaces publics, avec la création de voies de dessertes locales, d'un square et la requalification d'espaces publics existants ;*
- Requalifiant et diversifiant le linéaire de la route de Saint-Leu par le biais de nouvelles constructions sur le parcellaire mutable ou de réaménagement ponctuels :

- *Des constructions neuves et des espaces publics dont deux voies de dessertes nouvelles seront adressés sur la route de Saint-Leu. Le projet permettra aux quartiers de se raccrocher à cet axe structurant ;*

- Assurant la transition écologique des quartiers en améliorant notamment l'efficacité énergétique des bâtiments, en travaillant sur le réseau de chaleur :
  - *Les enjeux environnementaux seront intégrés dans le projet d'aménagement, et sont déclinés dans une charte d'aménagement soutenable. Cette dernière fixe des grands objectifs et définit les rôles des différentes maîtrises d'ouvrages, dont celle des bailleurs pour la rénovation de leur patrimoine.*



La Tour des Jeunes mariés et la cité Paul Langevin (Didier Blavette / Plaine Commune, 2015) et la cité Saint-Leu (Didier Blavette / Plaine Commune, 2013)

4.2.3 Les principales opérations d'aménagement achevées et en cours de réalisation

A Aubervilliers

La ZAC Port-Chemin-Vert : Cette ZAC du Nord d'Aubervilliers, entrée de Ville en limite de la Courneuve, doit mener à bien la relance d'une opération envisagée depuis les années 90 (ex-relocalisation de l'Hôpital La Roseraie) sur des friches de près de 5 ha dont 95% des terrains sont maîtrisés (rachat fin 2015 par la SPL des terrains EPFIF achetés à Séquano).

Le site bénéficie d'une localisation à la fois très attractive du fait de la proximité du Centre-Ville, de la présence du Canal de Saint-Denis et du Parc Eli Lotar. Il dispose de la proximité des infrastructures de transport que sont l'Autoroute A86 et la ligne B du RER, dont la gare de la Courneuve est accessible à moins d'une dizaine de minutes. Sa desserte est progressivement renforcée par le prolongement de la ligne 12 du métro jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers (intervenu en mai 2022) et par la ligne 15 du Grand Paris Express à l'horizon 2031. A noter que l'A86 constitue également une source de pollution et de nuisances, dont il faut chercher à réduire les impacts dans le projet urbain.

Une programmation initiale a été validée par le BM du 18 mars 2013 et le CC du 23 avril 2013 définissant par ailleurs les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation : Jardin linéaire (8 900m²), mosquée (4 000 m² de terrain) et groupe scolaire (5700 m² de terrain) sur des terrains Ville, 800 logements, 2 500 m² de commerces, services et équipements sportifs en RDC des opérations ;

A la suite du bilan tiré de la concertation (février 2015) et de l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact (18 décembre 2015), le CT de Plaine Commune du 20 septembre 2016 a approuvé :

- le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, du dossier de création complet de la ZAC, de l'avis de l'autorité environnementale, et du mémoire en réponse de l'EPT Plaine Commune dont l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact ;
- le dossier de création et créant la ZAC ; et la délégation du DPU renforcé à l'aménageur ;
- Néanmoins l'inquiétude des riverains lors des réunions de concertation fin 2016-début 2017, ont conduit la Ville à demander que Plaine Commune dé-densifie l'opération (moins de logements, plus d'espaces verts).

Objectifs règlementaires du projet :

- Créer un nouveau quartier urbain mixte et dense, de grande qualité architecturale et urbaine comprenant logements, commerces, services et équipements ;
- Organiser le futur quartier autour d'une desserte automobile, de circulations douces et d'un espace vert public reliant le canal de Saint-Denis à l'avenue Roosevelt ;
- Proposer une nouvelle offre de logements diversifiés.

Ce projet urbain permettra ainsi de :

- conforter et structurer le développement métropolitain du territoire en tirant profit du RER et de la station de métro « Mairie d'Aubervilliers », tous deux situés à 600 m, ainsi que de la proximité de l'entrée de l'A86 ;
- contribuer à la valorisation de la trame verte et bleue de Plaine Commune sur la commune d'Aubervilliers (corridor allant du Canal Saint-Denis au Fort d'Aubervilliers) ;
- Diversifier l'offre d'habitat dans une approche permanente d'innovation architecturale, de qualité des constructions et de respect de l'environnement.





Plan-guide du secteur Port – Chemin Vert à Aubervilliers (© Plaine Commune Développement) et le groupe scolaire Frida Kahlo – Vandana Shiva (Plaine Commune, 223)

La ZAC Fort d'Aubervilliers : Le Fort d'Aubervilliers se situe au sud-est de la commune d'Aubervilliers, et constitue une enclave sur le territoire communal de Pantin, au-delà de la RD932. Le Fort jouxte le quartier Les Courtilières (Pantin), Émile Dubois et le cimetière de Pantin-Bobigny.

Le Fort présente un enjeu important en matière d'aménagement à l'échelle territoriale.

Sa situation géographique (à proximité immédiate de Paris), son excellente desserte par la route (RD932, RD27) et surtout par les transports en commun (métro ligne 7, gare des bus de la RATP), son inscription dans un secteur de dynamiques de renouvellement urbain, son patrimoine, et enfin des parcelles maîtrisées par un unique propriétaire, en font un lieu de fortes potentialités. Il sera à échéance 2030 desservi par la Ligne 15 du Grand Paris Express, en interconnexion avec le métro ligne 7. Il se trouvera ainsi à 10 minutes du hub de Pleyel, de la préfecture de Bobigny et à 25 minutes de la Défense.

Pour ces raisons, le projet du Fort d'Aubervilliers a été identifié comme zone d'intensité urbaine dans le Contrat de développement territorial.

La programmation inscrite dans le dossier de création indique :

- environ 1800 logements (dont 57% en accession libre) + 200 logements spécifiques, le tout en deux tranches
- 40.000 m² SHON d'activités et commerces,
- un pôle culturel et artistique autour du théâtre Zingaro,
- la création d'un maillage viaire raccordé à la RD932 et à la RD27,
- ainsi que des aménagements pour les déplacements doux en Cœur de Fort, la mise en valeur du patrimoine architectural (remparts, bastions) et paysager (couronne boisée), la création d'un grand parc public.





Tours de la Gendarmerie et constructions neuves au Fort d'Aubervilliers (Plaine Commune, 2024)

Campus Condorcet : A l'échelle de la métropole, le Campus Condorcet s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris, et notamment dans celle du Territoire de la culture et de la création. Il participe au renforcement du maillage universitaire du territoire du nord-est parisien, déjà marqué par la présence des universités Paris 8 et Paris 13, du CNAM, et de la Maison des Sciences de l'Homme Paris-Nord.

Le projet du Campus Condorcet sur Aubervilliers (6,5 ha) et Paris - Porte de la Chapelle (1 ha) a été retenu dans le cadre de l'opération Campus en 2009. Les partenaires scientifiques du projet Condorcet sont :

- Les **huit porteurs du projet initiaux** : l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), l'Ecole Pratique des Hautes Etudes (EPHE), l'Ecole Nationale des Chartes (ENC), le Centre National de la Recherche Scientifique (Cnrs), les Universités Paris 1, Paris 8, Paris 13, l'Institut National d'Etudes Démographiques (INED),
- **deux nouveaux membres** : la Fondation de la Maison des Sciences de l'Homme de Paris et le Conseil International des Sciences Sociales (ISSC).

L'Etablissement Public Campus Condorcet (EPCC) pilote le projet. Le site du campus occupe une surface de 6,5 hectares.

Le site sera de mieux en mieux desservi grâce au renforcement progressif du maillage des transports en commun (ligne 12, RER B et D, Ligne 15 Est, ligne de tramway T8 sud).

Il convient de noter que, sur sa partie albertivillarienne, le Campus accueillera des chercheurs et des doctorants, et peu d'étudiants.

Les objectifs :

- Campus « transpériphérique », le campus Condorcet sera localisé in fine sur deux sites (Aubervilliers, 158.000 m2 et Porte de la Chapelle, 22.000 m2) et rassemblera plus de 15.000 personnes - dont 4.500 doctorants. Il regroupe une centaine d'unités de recherche en sciences de l'histoire, sciences des textes, sciences des territoires, sciences sociales.
- D'un point de vue urbain, il s'agit de développer un campus ouvert sur la ville, tout en tenant compte des enjeux de gestion/fonctionnement de l'EPCC.
- Cet objectif partagé a donné lieu à une « Charte pour un Campus urbain », signé en 2012.

Le programme :

- L'EPCC prévoit une phase 2 du Campus Condorcet (environ 75 000 m² SDP), avec l'arrivée de nouveaux établissements, mais cette phase 2 n'est pas pour l'heure ni programmée ni financée.
- Un protocole signé en 2018 (Etat, EPCC, Plaine Commune, Aubervilliers) prévoit notamment la mise en place d'une OAP au PLUi permettant cette deuxième phase, ainsi que les conditions de cession foncière entre l'Etat et Plaine Commune pour les espaces publics créés par l'EPT.




Le Campus Condorcet en 2023 (Pierre Le Tulzo / Plaine Commune) et en 2024 (Plaine Commune)

ZAC Canal

Le secteur Canal-Porte d'Aubervilliers se situe au sud-est d'Aubervilliers et au sud de la Plaine Saint-Denis, il constitue donc une entrée majeure de ces deux territoires. En limite avec la ville de Paris, il est délimité à l'est par le Canal Saint-Denis, à l'ouest par l'avenue Victor Hugo et au nord par le pont de Stains.

Créée en 2003, la ZAC Canal – Porte d'Aubervilliers fait l'objet d'une concession d'aménagement confiée à la SEM Plaine Commune Développement. L'objectif de cette opération d'aménagement est de faire de ce site un vrai quartier de ville mêlant activités économiques, logements et commerces.

L'étude propose que les ilots restants à réaliser (B2, B32, A32 et A42) soient dédiés à la création de logements (environ 46 300m² SdP soit 660 logements).

A terme sur l'ensemble du secteur (y compris lots secteur des grossistes) :

- 70 025m² de logements (environ 1000 logements)
- 62 220m² d'activités et de commerces en rez-de-chaussée
- Un nouveau groupe scolaire de 21 classes accompagné d'un gymnase sur le lot A42

L'étude prévoit aussi à plus long terme la reprise des berges du Canal au nord, actuellement occupées par l'entreprise Unibéton.



Vue des abords du canal Saint-Denis et des réalisations de la ZAC Canal (Plaine Commune / Pierre Le Tulzo, 2023)

A Epinay-Sur-Seine

Paris-Joffre est une opération lancée dans le cadre d'une première Convention d'Intervention Foncière (CIF) avec l'EPFIF (signée en 2015, avenantée en 2020). Au regard des difficultés de négociations à l'amiable et de l'intérêt public du projet, il a été convenu avec l'EPFIF et la Ville d'engager une procédure de DUP, pour acquérir les parcelles de projet par voie d'expropriation.

Objectifs

Faire muter une emprise foncière proche du centre-ville, dédiée à l'accueil d'activités productives.

Programme

Le programme prévisionnel de l'opération est d'un total d'un total de 11 600 m² SDP :

- Logements : 9 500 m² SDP (dont 30% LLS) soit 125 logements
- Activités : 1700 à 2100 m²

A La Courneuve

La ZAC des Six-Routes : Le secteur des Six Routes bénéficiera début 2025 de l'arrivée de la gare des Six Routes, lignes 16-17 du réseau du Grand Paris Express. Le quartier des Six Routes, bénéficiant déjà du tramway T1 et de nombreuses lignes de bus, constituera ainsi un pôle de transports important, d'autant plus que la gare du RER B La Courneuve-Aubervilliers est dans un périmètre assez proche (650m).

Le site d'implantation de la future gare est aujourd'hui constitué par un vaste carrefour, situé dans un quartier caractérisé par un tissu urbain très hétérogène et contrasté. Ce carrefour a fait l'objet d'une étude d'intermodalité menée par le Conseil Départemental 93 et verra sa géométrie fortement reconfigurée à l'horizon de l'ouverture de la gare afin d'en faire une grande place dédiée aux piétons et à l'intermodalité.

Enfin le projet urbain est concerné par les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 puisque le parc interdépartemental des sports de Marville situé à proximité des Six Routes constituera un site d'entraînement important et un « live-site ». Le futur métro sera le principal moyen d'accès à Marville. Dans ce cadre la voirie RD901 sera aménagée depuis les Six Routes afin de faciliter les mobilités piétonnes et cycles et anticiper l'insertion d'un futur TCSP.

Le secteur des Six Routes est à la fois une entrée de ville et un espace central entre des quartiers aux visages contrastés qui sont reliés par le carrefour des Six Routes. En pratique, la voiture permet de transiter d'une partie à l'autre, mais la configuration de l'infrastructure fractionne l'espace urbain et rend difficiles les parcours piétons et cyclables.

Le parc Georges Valbon est un espace vert de détente et de loisirs exceptionnel à l'envergure métropolitaine, mais qui ne profite pas suffisamment aux habitants : l'autoroute A1 l'isole de la ville de La Courneuve. Les connexions piétonnes sont rares et atrophiées par la forte présence des infrastructures routières.

L'implantation de la future gare GPE est l'occasion de mener une réflexion sur la transformation du quartier. L'infrastructure routière et ses espaces associés doivent être repensés dans leur globalité. Le carrefour des Six Routes sera restructuré en un espace largement dédié aux modes doux et l'avenue Salengro, revue elle aussi dans son gabarit, sera accompagnée d'un espace majeur qui fera le lien entre la gare et le parc Georges Valbon.

L'enjeu est de taille et tient à la constitution d'un véritable morceau de ville durable, nouvelle polarité, accompagnant la nouvelle gare de métro et faisant lien avec les autres quartiers de La Courneuve.



Résidence du Parc et la Tour Entrepose, site voisin de la ZAC des Six-Routes (Plaine Commune, 2023)

La ZAC du Quartier de la Mairie : Le groupe KDI a quitté son site à La Courneuve à la fin de l'année 2018, libérant une emprise de 5 hectares en plein centre-ville. L'annonce de ce départ a permis d'entamer un travail partenarial avec les collectivités et l'EPFIF, afin de penser le

réaménagement de cette parcelle stratégique et de ses alentours, en vue de développer un réel centre-ville, polarité pour l'ensemble des quartiers de La Courneuve. La SPL Plaine Commune Développement a été désignée aménageur de la ZAC créée en 2018 et doit s'achever en 2030.

Le secteur de projet s'organise essentiellement autour du foncier occupé par l'entreprise KDI (propriété de la SPL), et autour du parc de stationnement de surface situé à proximité de l'Hôtel de Ville. Le périmètre de la ZAC couvre 8 ha. Il est bordé par l'A86 et la gare du RER B au sud, le boulevard Pasteur à l'ouest, la rue Gabriel Péri au Nord, la rue Jules Ferry à l'est, et inclut notamment le parc Jean Moulin.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans la continuité de la démarche d'aménagement du centre-ville de la Courneuve (réhabilitation mécano, développement du pôle d'équipement, création d'espace publics et d'une continuité écologique entre les parcs et square du centre-ville.) Auquel d'autres projets tel que l'intégration du pôle Sup 93 au sein des anciennes aciéries de Champagnole sont en réflexion.

Le centre-ville de La Courneuve n'assure pas actuellement l'ensemble des fonctions d'une centralité de premier rang. L'évolution du site KDI constitue une forte opportunité pour faire émerger un réel « cœur de ville » en lien avec l'opération de la ZAC des Six Routes.

Il s'agit donc de développer une centralité, un quartier résilient et attractif, assurant la liaison entre la Mairie, la gare du RER, le NPNRU Convention et les Six-Routes. Cette opération est la pièce articulaire du Grand Centre-Ville de La Courneuve. Cette ambition a été portée par une mission de concertation citoyenne élargie sur ce périmètre en 2021 et 2022.

Par ailleurs la ZAC du Quartier de la Mairie s'intègre également dans la démarrage vitalisation des quartiers des Gare de la préfecture de la Seine Saint Denis.

Les grandes orientations du projet ont été validées au Conseil de Territoire du 30 mai 2017. La création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Quartier de la Mairie a été approuvée le 13 novembre 2018 par le Conseil de Territoire. Ces orientations sont les suivantes :

- Accompagner le renouvellement urbain du secteur de la mairie par la réalisation sur et à proximité du site de KDI de nouveaux îlots à vocation résidentielle ;
- Développer les équipements publics du centre-ville pour accompagner notamment sa croissance démographique et son attractivité à l'échelle de la commune ;
- Renforcer l'attractivité et la polarité du centre-ville de La Courneuve et son accessibilité depuis les autres quartiers, notamment avec le futur quartier des 6 Routes ;
- Proposer une offre de logements accessibles à tous et répondre aux objectifs de production de logement fixés par le Contrat de Développement Territorial et le Programme Local de l'Habitat.



Site KDI en cours de démolition (Plaine Commune, 2023)

Concession des Quatre-Routes : Les Quatre Routes sont situées au sud-est de la Ville de La Courneuve, en limite communale avec Aubervilliers, Bobigny et Drancy.

Quartier à l'identité forte, ce secteur concentre de nombreux atouts. Il est très bien desservi en transports en commun (interconnexion T1/ligne 7 du métro, nombreuses lignes de bus), et cette position au cœur de la métropole parisienne sera confortée avec la création de deux nouvelles gares directement accessibles en T1 : la gare Drancy-Bobigny sur le réseau tangentielle et la gare du Grand Paris Express des Six Routes.

De plus, les Quatre Routes constituent la principale polarité commerciale de la Ville.

Cependant, le quartier est entré dans un cycle de dépréciation qu'il est urgent d'inverser. C'est pourquoi la Ville et Plaine Commune mènent une intervention urbaine d'envergure en mettant en œuvre une opération d'aménagement (Plaine Commune) et en créant de nouveaux équipements publics (Ville : nouvelle halle du marché ; nouveau groupe scolaire).

De plus, le Conseil Départemental a récemment mis en œuvre le projet de Pôle PDU du 8 mai 1945, qui a fait l'objet d'un partenariat très large (CD93, Plaine Commune, Région, STIF,…). Cette requalification de la place du 8 mai et de ses abords a déjà modifié de manière importante les pratiques et les ambiances sur le secteur.

Objectifs

- Recomposition de l'îlot du marché, qui accueille le marché couvert et extérieur trois fois par semaine, dans une logique de mixité fonctionnelle et de densité à proximité du pôle multimodal
- Recomposition des abords de la limite communale avec Bobigny, et du stade de football désaffecté « Daniel Féry »
- Création d'un square, qui mettra en valeur l'église Saint-Yves
- Construction de logements pour tous
- Accompagnement par l'espace public (requalification, création) de la création de deux équipements scolaires (l'un public, l'autre privé)

Programmation

La concession d'aménagement prévoit les éléments de programmation suivants :

- création de 28.000 m² SHON de logements, dont 30% de logements sociaux (soit un total d'environ 370 logements) ;
- création de 1.000 m² SHON de commerces (maximum);
- création ou requalification de 14.000 m² environ d'espaces publics, dont le parvis du nouveau groupe scolaire public, un square, une nouvelle rue et une nouvelle place du marché.

Outre le programme de la concession d'aménagement, la mise en œuvre de ce projet a nécessité une étroite coordination avec les opérations suivantes :

- sous maîtrise d'ouvrage Ville : construction d'un groupe scolaire de 20 classes, création d'une nouvelle halle du marché et d'une nouvelle « boutique de quartier »;
- sous maîtrise d'ouvrage de l'Enseignement Catholique : construction du nouveau groupe scolaire Saint-Yves (7 classes).

De plus, le chantier de l'îlot du marché fait l'objet d'un accompagnement artistique.



Le nouveau marché des Quatre-Routes (Pierre-Yves Brunaud/Plaine Commune Développement, 2020)

Ilot des Pointes : L'îlot des Pointes est situé à l'ouest du quartier des 4 Routes, le long de l'avenue Jean Jaurès et de la ligne de tramway T1. Il est constitué de bâtiments d'habitation, d'équipements municipaux et de friches urbaines. Un premier projet de 2004 a progressivement évolué pour intégrer à la programmation de logements et au mail piéton, un large parc.

Objectifs :

Il s'agit d'organiser les mutations urbaines le long de la ligne du tramway T1 et de constituer un paysage urbain cohérent jusqu'aux 4 Routes et l'îlot du Marché.

Trois orientations ont guidé le réaménagement de l'îlot :

- La construction de la seconde partie de l'îlot (phase est), dans la poursuite de l'opération livrée lors tranche 1. Les typologies variées privilégieront la diversité architecturale en termes d'échelles, de gabarits et d'usages, pour construire un ensemble immobilier réparti en plusieurs bâtiments à l'architecture contemporaine. Cette nouvelle offre mixe logements en accession à la propriété et logements sociaux (70 – 30 %).
- La création d'un nouveau jardin public et la revalorisation des espaces publics et des voiries. Cette nouvelle phase de construction s'appuie sur la création d'un vrai jardin public valorisé et convivial. Le jardin redéfini sera générateur d'espaces publics de qualité et de centralité. Les trois sentes desservant les terrains seront requalifiées.

La revalorisation des équipements publics : La Ville porte le projet de reconstruction de la Maison pour Tous Youri Gagarine, qui sera positionnée en mitoyenneté du gymnase.

Programmation

L'étude urbaine de 2018 de Laraqui-Bringer a permis d'arrêter la programmation suivante :

- construction d'environ 158 logements dont 30% de logements sociaux, selon des typologies variées, allant de la maison de ville au logement collectif ;
- relocalisation de la Maison Pour Tous Youri Gagarine (MPT) ;
- aménagement de 13 087 m² d'espaces publics :
  - jardin public d'environ 5 400 m²,
  - la reconfiguration des 3 sentes (sente de la Chardonnière « mail de l'école », sente des Pointes « mail de l'enfance » et parvis de la MPT, sente de Montfort).

La programmation du nombre de logement est par ailleurs en cours de révision afin de compenser les couts de gestion du sol pour la dépollution et les sujets de dissolution de Gypse. Les premiers retours de COGEDIM font état d'environ 190 logements.

Babcock : Ce projet d'aménagement porte la reconversion des usines BABCOCK où la production est arrêtée au début des années 2 000. La consultation IMGP a eu pour but de revaloriser ce patrimoine industriel de grande qualité architecturale autour de a démarche « Territoire de la culture et la création » du Contrat De Territoire (CDT).

Le groupement retenu était composé de la Compagnie de Phalsbourg et d'Emerige en maitrise d'ouvrage, Dominique Perrault Architecture en architecte coordinateur, après la Pluie en paysagistes et l'agence Encore Heureux pour l'activation transitoire du site et la démarche de réemploi. La composition du groupement a évolué en 2020. Désormais, l'agence Encore Heureux coordonne l'équipe de maitrise d'œuvre renforcée par les agences d'architecture PESBA et PPA.

Le projet prévoit la réhabilitation partielle des halles en un centre dédiée à la culture et l'artisanat et la production de 250 logements neufs afin de fabriquer un quartier de ville en lieu et place d'une enclave industrielle.

Le Pôle fiduciaire de la Banque de France sur 4 ha dans la partie Nord, rue des usines Babcock a déjà été réalisé.

Objectifs :

Emergence d'un nouveau quartier de vie, avec la culture et le patrimoine comme fil rouge. Accompagner l'insertion urbaine des nouveaux logements dans un secteur à dominante économique. Désartificialiser une emprise industrielle de plusieurs hectares.

Programmation :

Programmation mixte logements – activités – commerce - culture :

- 252 logements dont 78 LLS
- Activités : pépinière d'entreprises, co-working, rez-de-chaussée activités…
- Commerce : restaurants, primeurs, cinéma, …
- Culture : Cinéma, Triple Halle, ateliers d'artistes, galeries d'art…

Les logements seront construits sur la partie Ouest du site (via une démolition des anciens bureaux de l'entreprise Babcock) alors que la programmation mixte sera réalisée par une réhabilitation des Halles sur la partie Est. Une place végétalisée de 1 500 m² assure l'interface entre les programmes.



Grande halle de l'usine Babcock en 2023 (Plaine Commune)

Ilot Chabrol (ex-Orange) : Le secteur Chabrol est situé à l'interface entre la ZAE Mermoz, dont il est séparé par le barreau reliant l'A86 à l'A1, et les secteurs résidentiels du centre-ville. Sa mutation a débuté dans les années 2010 avec la reconversion de l'ancien site de la société Eurocopter, qui accueille aujourd'hui le plus grand Data center de France ainsi que des équipements scolaires et sportifs (MOA : Interxion).

Il s'agit maintenant de développer un programme de logements au nord de la rue Chabrol, afin de donner un caractère résidentiel et apaisé au site, et de favoriser les continuités piétonnes et modes doux grâce à la création d'une sente, dite « Chabrol », inscrite au PLUi via la servitude de localisation SLPC076 (« Création d'un cheminement réservé aux circulations douces de la sente l'Esseau à l'avenue Marcel Cachin »).

Pour cela, deux projets sont développés sur le secteur.

Programmation

Ilot « Chabrol »

Situé à l'angle de la rue de Chabrol et de l'avenue Marcel Cachin, et au sud du Complexe sportif municipal, l'îlot « Chabrol » (environ 12 000 m²) est composé de terrains en friches et d'un site d'activité déqualifié, appartenant à des propriétaires privés, en attente d'un projet de mutation depuis plusieurs années. Le foncier du Complexe sportif municipal appartient quant à lui à la Ville.

Les opérateurs OGIC et SEDFIELD ont informé la collectivité en 2021 de leur souhait de porter conjointement sur ce secteur un projet d'opération de logements mixte intégrant 30% de logements sociaux, qui serait réalisée en deux temps :

Tranche A – 192 logements

Un PC valant division pour la tranche A a été délivré fin 2022. Le projet conçu pour cette première tranche par l'équipe de maîtrise d'œuvre, pilotée par l'agence Equator Paris Architecture, prévoit :

- 48 logements sociaux correspondant à 3 946 m² SDP, sur un seul programme : Copropriété 3 (bailleur : Seqens),
- 144 logements en accession correspondant à 12 726 m² SDP, répartis sur 2 programmes : Copropriété 1 et 2,
- 220m² de SDP de commerces.

Un projet paysager vient compléter le projet, composé d'espaces privatifs et collectifs, permettant d'opérer une transition douce entre la rue Chabrol (au sud de la parcelle) et la future sente publique (au nord), tout en offrant une desserte à chaque unité bâtie.

Tranche B – environ 40 logements

Le PC pour la tranche B sera déposé courant 2023. Sur cette tranche, le projet comprendra une quarantaine de logements, dont environ 24 logements sociaux.

Ilot « Ex Orange »

La parcelle de l'îlot dit « ex Orange », d'une surface de 5 000 m², accueille un bâtiment à usage industriel anciennement destiné aux activités de l'opérateur de télécommunications Orange. Il comprend des zones de stockage, des bureaux et des logements de fonction. A terme, le bâtiment sera donc divisé en 107 logements, dont 32 logements sociaux (soit 30% du nombre total de logements).

Sente « Chabrol »

La sente sera réalisée par Plaine Commune et financée par OGIC et SEDFIELD via une Convention de PUP (coût prévisionnel total = 414 000€ HT).

A L'Île-Saint-Denis

L'écoquartier Fluvial : L'Ile-Saint-Denis est une commune de la Seine-Saint-Denis, membre de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune. Composée de 7 200 habitants. Elle a la particularité d'être la plus grande des îles de la Seine et la seule commune fluviale d'Ile-de-France.

La ville a dû faire face à un appauvrissement économique important suite à la fermeture de grandes activités, telles que celle des entrepôts d'approvisionnement des grands magasins du Printemps et des Galeries Lafayette. De plus, l'occupation de son territoire par ces grandes emprises industrielles est venue renforcer le morcellement de la ville, accentué par une urbanisation principalement autour des ponts.

C'est pourquoi, la reconversion de ces grandes emprises désaffectées constitue un enjeu majeur pour l'île, tant d'un point de vue économique qu'urbain. Ainsi, la commune de L'Ile-Saint-Denis et Plaine Commune portent un projet d'Ecoquartier Fluvial de grande ampleur sur cette zone. L'Ecoquartier Fluvial a notamment pour ambition de prôner l'innovation écologique et le développement durable, de redonner une unité à l'île, de l'ouvrir sur les berges, d'accompagner son développement économique, et de proposer une nouvelle offre de logements.

L'Ecoquartier fluvial est ainsi une ZAC bi-sites :

- Secteur dit du Printemps (sur l'ancien site occupé par les Entrepôts de ce grand magasin), constitué de 3 phases
- Secteur Galeries Lafayette (sur les anciens entrepôts des Galeries Lafayette)
- Ces deux secteurs sont séparés par une zone dite intermédiaire, non inclue dans la ZAC.

Les grands enjeux du projet d'Ecoquartier fluvial sont les suivants :

- Sur le plan urbain : renforcer l'identité insulaire ; favoriser l'ouverture vers la Seine ; relier le secteur aux quartiers centre-ville et sud ; rompre avec le caractère monofonctionnel du secteur,
- Sur le plan fonctionnel et architectural : rechercher une diversité architecturale dans le cadre d'une forte mixité des fonctions ; limiter la circulation uniquement au quai du Chatelier réaménagé en zone 30 dans le cadre d'un projet d'Ecoquartier « sans voiture »,
- Sur le plan environnemental : l'aspect environnemental devra être pris en compte à tous les niveaux du projet et se traduit notamment par : le traitement des eaux de ruissellement ; la construction de bâtiments BBC (désormais RT 2012), passifs et énergie positive ; la gestion des déchets ; la réalisation d'un quartier sans voiture, la gestion des risques pollution et la mise en place d'une gouvernance participative ambitieuse,
- Sur le plan de la programmation : réalisation d'un programme mixte d'une SDP maximale de 153 000 m² avec des logements (locatif social, accession sociale à propriété et accession libre), une résidence étudiante, un hôtel, un entrepôt fluvial, des commerces, des ateliers et PME, des bureaux, une cité des arts vivants et une base nautique, une école, un équipement petite enfance.





Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis en 2023 (Plaine Commune)

A Pierrefitte-sur-Seine

La ZAC Briais-Pasteur : La ZAC Briais-Pasteur s'étend de part et d'autre de la rue de Paris, sur 5,2 ha, en deux îlots de taille similaire. Elle s'inscrit dans un tissu urbain ancien, marqué par l'héritage maraîcher et résidentiel de la ville (maisons rurales, sentes, cœurs très végétalisés), hétérogène et de gabarit modeste.

Implantée au nord du centre-ville, elle est desservie depuis 2013 par la ligne T5 du tramway, qui connecte la gare de Garges-Sarcelles (RER D) et le centre-ville de Saint-Denis (T1).

La ZAC a été créée en 2006 et son aménagement a été confié à Sodedat 93, devenue Séquano Aménagement. Elle a la spécificité de ne pas être adossée à une procédure de DUP : les acquisitions foncières menées par Séquano ont été conduites par préemption ou voie amiable.

La mise en œuvre de la ZAC répond aux objectifs suivants :

- la confortation et le développement du centre-ville ;
- la revitalisation du cœur de ville (diversification de l'offre de logements, création d'équipement) ;
- la redéfinition et la création d'espaces publics, dans le cadre de la préservation du caractère végétal du site et de la mise en valeur du patrimoine historique du centre-ville.

L'ensemble des programmes s'inscrit dans une démarche soucieuse de l'identité du site (gabarits, matériaux) et préserve les cœurs d'îlots (square et placette) accessibles par des venelles piétonnières.

La ZAC des Poètes : La ZAC des Poètes, d'une surface de 9,5 ha, se situe au nord de la Ville de Pierrefitte-sur-Seine, en limite de Sarcelles et en bordure de la RD 301.

La ZAC a été créée en 2009 et son aménagement a été confié à la SEM Plaine Commune Développement.

Le quartier des Poètes, classé en ZUS (l'équivalent des actuels QPV), s'inscrit dans la Convention ANRU signée en juillet 2007. Avant la mise en œuvre du PRU, le quartier de 909 logements comptait 853 logements sociaux et 56 en copropriété (en plan de sauvegarde), pour environ 3000 habitants.

Le PRU du quartier des Poètes s'articule autour des grandes orientations suivantes :

- désenclaver le site et le mailler en l'ouvrant sur la ville ;
- favoriser la mixité sociale dans un habitat diversifié et amélioré par la démolition – reconstruction de plusieurs ensembles de logements sociaux ;
- valoriser le cadre de vie par la mixité urbaine en diversifiant les fonctions et en proposant une offre d'équipements renouvelée ;
- réorganiser le foncier sur le modèle « un bâtiment pour une emprise foncière » afin de recréer une hiérarchie des espaces (publics, collectifs, privés), de faciliter leur gestion, et de garantir l'évolution naturelle du tissu urbain.



Nouvelle place Jacques Brel au quartier des Poètes (Christophe Fillieule / Plaine Commune, 2018)

A Saint-Denis

Les Cathédrales du Rail : Situé entre le faisceau ferroviaire nord et l'avenue du Président Wilson, le secteur dit des « Cathédrales du Rail » occupe une position géographie stratégique pour le territoire avec une forte capacité de développement, à même d'amorcer à terme un rééquilibrage est-ouest de la Plaine.

Le site est marqué par la présence des « Cathédrales du rail », deux halles ferroviaires, anciens ateliers SNCF appartenant au patrimoine industriel et à l'identité de Saint-Denis et inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis 2004. Le projet des Cathédrales vise à permettre la sauvegarde et la mise en valeur de ces bâtiments, autour desquels sera développé un projet urbain mêlant logements, commerces et services de proximité, organisés autour d'un grand parc faisant centralité.

L'emprise de l'opération « Cathédrales du Rail » s'étend sur environ 5,5 hectares majoritairement propriétés de SNCF Réseau et Mobilité (environ 4,7 ha comprenant les halles), et de propriétés EPFIF et Ville de Saint-Denis (PMI, CMS, crèche)

La mutation de ce site a fait l'objet d'échanges entre les collectivités et SNCF pendant plusieurs années sans aboutir à un lancement opérationnel. L'équilibre économique du projet est difficile à trouver en raison de l'investissement nécessaire à la remise en état des Cathédrales et de la valorisation foncière du site attendue par SNCF (9M€).

Un 1er appel à projet a été lancé par SNCF en 2019, et prolongé par une consultation restreinte relancée en 2021 par SNCF en partenariat avec les collectivités. Le groupement Eiffage/Aire Nouvelle est déclaré lauréat de l'appel à projet en janvier 2023.

En parallèle de la mise en œuvre de cette première opération, Plaine Commune a vocation à intervenir sur un secteur plus élargi (rue du Bailly, nord de l'avenue Wilson), afin de garantir une cohérence d'urbaine d'ensemble et créer une trame d'espaces publics adaptée.

Les objectifs :

La consultation s'est appuyée sur un cadrage des collectivités précisant le socle programmatique attendu du projet et les invariants :

- Une restauration complète des deux halles ferroviaires dans l'objectif de rayonnement et d'ouverture au public ;
- Un projet urbain fondé sur une ambition écologique forte, avec notamment un espace vert public d'au moins 1.5 hectares et une conception bioclimatique des espaces publics et des programmes de construction ;
- Une opération d'ensemble qui contribue au financement d'une nouvelle trame de voiries et d'espaces publics indispensables au désenclavement du site ;

Une programmation urbaine à dominante logements, où la conception architecturale et environnementale de chaque programme associera étroitement la collectivité :

Les attendus en termes de programme sont les suivants :

- Une programmation de 650 logements : 50% libre, 30% de BRS, 20% de LLS
- Performance environnementale des programmes et développement de programmes de proximité en rez-de-chaussée ;
- Une programmation des deux halles qui comprendra des espaces ouverts au public et visera au développement d'une centralité locale. Un part de la programmation a vocation à s'inscrire dans le cadre de la candidature de la Ville de Saint-Denis et du Territoire à la Capitale européenne de la culture 2028 ;
- Le projet des Cathédrales du rail intègre la démolition / reconstitution d'une partie des équipements municipaux au sein du projet (PMI / crèche).

A l'échelle du secteur Cathédrales élargi, les objectifs principaux sont d'accompagner les projets immobiliers aux alentours en permettant la réalisation et le financement d'une trame d'espaces

publics adaptée et de définir une programmation urbaine sur les îlots mutables à moyen et long termes.



Site du dépôt du Landy, surnommé « Cathédrales du Rail » en 2018 (SNCF / Plaine Commune, 2018)

Plaine Saulnier : Le site de la Plaine Saulnier à Saint-Denis regroupe aujourd'hui deux grands secteurs de projets :

La ZAC Plaine Saulnier (12 ha), déclarée d'intérêt métropolitain, qui a notamment été choisie par le Comité de candidature Paris 2024 pour accueillir le projet de centre aquatique olympique (CAO).

- Le secteur nord de la Plaine Saulnier, qui est un secteur aujourd'hui en étude et maitrisé en très grandes parties par des propriétaires fonciers importants.
- Le périmètre est longé par l'A86 au Sud, le canal St Denis au Nord, l'A1 à l'Ouest et le bd Anatole France à l'Ouest.

Au sein de la ZAC métropolitaine, le centre aquatique olympique constitue l'un des seuls équipements sportifs réalisé spécifiquement pour les JOP. Le projet comprend également la réalisation d'un franchissement piéton qui le relie au stade de France, et fut mis en place à l'été 2023.

La Métropole du Grand Paris est maître d'ouvrage de ces deux ouvrages.

Le dossier de création de la ZAC Plaine Saulnier a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 11 octobre 2019.

En outre, la MGP a souhaité verser le lot n°10 de la ZAC à l'appel à projets IMGP3, en tant qu'ilot démonstrateur de la ZAC. Le « cahier des charges » fait notamment état d'une programmation d'un ou plusieurs équipements sportifs mais aussi de bureaux (pour des fédérations sportives. Le lauréat sera désigné à l'été 2023.

Pour faire écho à cette opération, une veille foncière et urbaine est portée sur le secteur Plaine Saulnier nord compris entre le bassin de la Maltournée, l'avenue du Président Wilson, la rue Jules Saulnier et le boulevard Anatole France. Ce secteur, d'une surface d'environ 3,5

Ce secteur a fait l'objet d'une réflexion urbaine et programmatique dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement sur l'ensemble du secteur Porte de Paris sud – Plaine Saulnier réalisée par le groupement Agence François Leclercq en 2015-2016.

L'ensemble de ce secteur sera réinterrogé au sein de l'étude urbaine Porte de Paris-Plaine Saulnier lancée en 2023.

Les objectifs :

Le 13 avril 2018 le Conseil métropolitain a délibéré sur la définition des objectifs principaux de l'opération d'aménagement préalablement à la concertation préalable. Ces grands objectifs sont les suivants :

- Inscrire le site de la Plaine Saulnier dans la dynamique de mutation métropolitaine et territoriale, en lien avec la construction d'un héritage olympique durable ;
- Contribuer à la création d'une nouvelle attractivité métropolitaine autour d'un équipement sportif de grande envergure ;
- Bâtir un quartier mixte, ouvert à tous, alliant les différentes fonctions de la ville (logements, bureaux, équipements publics, commerces, attractivités économiques et culturelles innovantes) ;
- Améliorer l'accessibilité du site au reste du territoire métropolitain ainsi que sa desserte interne ;
- Préfigurer la Métropole post-carbone en intégrant les défis du changement climatique aux aménagements du quartier (priorité donnée aux modes actifs, haute performance énergétique, conception bioclimatique, qualité du maillage des espaces publics…).

Ces objectifs sont cohérents avec les objectifs de Plaine Commune pour l'aménagement de ce quartier portés à la connaissance de la MGP dans sa délibération du Conseil de Territoire du 10 avril 2018.

Toutefois, Plaine Commune a piloté et conclu en 2022 une étude de programmation urbaine sur le périmètre Pleyel-Plaine Saulnier. Celle-ci a permis de faire évoluer les attentes territoriales sur le secteur de la Plaine Saulnier : abandon d'une ambition tertiaire trop importante, et réorientation de la programmation vers un quartier mixte à rayonnement métropolitain, dont l'attractivité sera créée par une coloration sport/santé/bien-être.

La MGP conduit actuellement une étude de programmation à l'étude de la ZAC, afin d'étudier la réorientation programmatique de cette opération d'aménagement.

De plus, la présence des autoroutes induit l'exposition de ce secteur à de fortes pollutions atmosphériques et acoustiques. Dès lors, le travail de ré-interrogation urbaine devra être associé à des études environnementales de type « ModelAirUrba ».

En outre, la ligne 13 du métro emprunte déjà le bd Anatole France. Un arrêt de métro sur la Plaine Saulnier constituerait un levier important pour l'attractivité du secteur, et potentiellement pour la desserte du Stade de France et du CAO.

L'ensemble de ces objectifs et orientations seront réinterrogés au sein de l'étude urbaine « ACTIS » sur le périmètre Porte de Paris-Plaine Saulnier, qui sera lancée au T2 2023. Celle-ci permettra de décliner les ambitions territoriales en termes de conception urbaine et environnementale, de programmation, mais également de montage.



Centre aquatique olympique, pièce maîtresse de l'opération Plaine Saulnier (Sarah Mourtaka / Plaine Commune, 2024)

Secteur Landy Pleyel : La ZAC Landy Pleyel, dans son périmètre initial, a été créée en 2000 avec pour objectif la revalorisation urbaine du secteur au travers d'une programmation mixte, assurant la constitution d'un pôle tertiaire nouveau sur la Plaine et la réalisation d'un nouveau quartier de logements. La SEM Plaine Commune Développement en est l'aménageur depuis la même année.

La réalisation de la ZAC, dans son périmètre initial, s'est traduite par :

- l'émergence du quartier « Landy France », avec la livraison d'environ 177 000 m² de programmes tertiaires et de services et l'implantation d'entreprises comme Generali, Arcelor Mittal ou la SNCF, de part et d'autre de l'avenue François Mitterrand et autour du parc du Temps des Cerises
- la production de 500 logements autour d'un square de 1 ha, le square des Acrobates,
- l'implantation de l'Académie Fratellini.

En 2006, le périmètre de la ZAC est étendu au Nord, avec l'objectif de renforcer la vocation économique du secteur. Il s'agit de privilégier une mixité des typologies d'activités économiques et de services. Le périmètre total de la ZAC est de 34 ha dont 8 ha pour l'extension.

La majeure partie du programme de l'opération a été livré et la concession arrive à son terme fin octobre 2023.

Quant à lui, le secteur Landy Sud est situé dans la continuité sud de la ZAC Landy-Pleyel. Son périmètre est compris entre l'avenue des Fruitiers à l'est, la rue du Landy au nord, les emprises ferroviaires au sud et à l'ouest.

Au milieu des années 2000, la majorité des terrains de Landy Sud étaient des friches industrielles. Ils représentaient une opportunité foncière permettant de réaliser un quartier mixte. La collectivité a accompagné la transformation de ce secteur d'aménagement d'une superficie d'environ 32 000 m². Eiffage Immobilier avait acquis l'ensemble du périmètre.

En 2008, le secteur Landy Sud a fait l'objet d'un permis d'aménager, devenu caduc en 2018. Le programme défini par ce permis (bureaux, logements et voiries) a été réalisé par Eiffage Immobilier. Le dernier terrain du périmètre est encore en friche (parcelle CL66).

Or, de par sa situation stratégique en proue sur le réseau ferré Nord, et également de sa situation dans le prolongement des quartiers d'habitat de Landy-Pleyel et de Landy Sud, cette parcelle d'un hectare est l'un des derniers terrains en friche de ce secteur de la Plaine, et soumise à une forte pression immobilière.

Une étude urbaine lancée en 2021 a proposé la programmation urbaine suivante :

- 315 logements collectifs en cœur de secteur et sur la rue du Landy,
- bureaux sur la rue du Landy,
- un équipement d'enseignement.

Cette étude a été reprise en 2022 suite à la demande de la Ville de Saint-Denis d'inclure un équipement sportif en remplacement de l'équipement d'enseignement.

Les objectifs :

Les objectifs de la ZAC Landy-Pleyel sur l'extension Nord :

- conforter les pôles tertiaires déjà constitués ;
- développer l'offre d'emplois sur le territoire ;
- privilégier une mixité de locaux d'activités économiques et de typologies de services ;
- organiser un nouveau maillage du site par la réalisation d'espaces publics de qualité et hiérarchisés ;
- valoriser le patrimoine architectural de l'ancienne cité administrative de l'usine à gaz du Landy.

L'objectif est de clôturer l'opération à la fin de l'année 2023 comme prévu au traité de concession d'aménagement. Un travail est engagé entre la SEM PCD et l'EPT pour effectuer l'ensemble des actions nécessaires pour mener à bien cette clôture. Celle-ci doit permettre le reversement du boni de l'opération à l'EPT.

Suite la clôture, un mandat sera engagé avec la SPL PCD pour finaliser les opérations restantes après la clôture : suivi chantier, suivi des différents contrats, études et travaux restants à engager.

Sur le secteur Landy-sud :

Une mission d'appui à la qualité urbaine et architecturale sur le périmètre élargi de la parcelle CL66 et des parcelles mitoyennes le long des voies avait été confiée à l'Atelier Choiseul, les objectifs suivants avaient été définis :

- Organiser l'implantation des différentes formes et la cohabitation des usages : la recherche de la meilleure cohabitation des usages au sein du site, mais également avec les immeubles de bureaux et de logements environnants, devra conduire à un dialogue réussi avec les îlots d'habitat construits de l'autre côté de la rue Flora-Tristan ;
- Favoriser l'insertion urbaine de qualité, la visibilité et l'accessibilité des programmes : la question de la visibilité du programme tertiaire depuis les voies ferrées ;
- Organiser la transition entre le domaine ferroviaire et le tissu urbain : La frange comprise entre la parcelle CL66 et les voies ferrées connaîtra un développement futur. La réflexion porte un regard sur la parcelle ainsi que ses relations avec l'environnement existant et pouvant muter à moyen-long terme ;
- Tenir compte des nuisances sonores (voies ferrées).

Aujourd'hui, l'objectif est de définir une programmation définitive sur ce site et d'entrer en phase opérationnelle.



L'Académie Fratellini et la ZAC Landy-Pleyel (Pierre Le Tulzo / Plaine Commune, 2022)

ZAC Cristino Garcia – Landy : Le quartier Cristino Garcia – Landy, à Saint-Denis et Aubervilliers, est un quartier d'habitat ancien ouvrier situé au cœur de la Plaine Saint-Denis. Il est délimité par les voies ferrées RER B au nord-ouest, le canal Saint-Denis à l'est, la rue du Landy au sud, soit 10ha à Saint Denis et 12 ha à Aubervilliers. Le projet urbain mêle la création d'un nouveau tissu sur d'anciennes emprises industrielles et des délaissés de foncier liés aux aménagements de l'avenue du stade de France au sud de la gare RER B, à un travail plus fin de renouvellement urbain dans les secteurs d'habitat ancien.

Plaine Commune a confié en 2002 à la SEM Plaine Commune Développement, la mise en œuvre des actions qui concourent au renouvellement du quartier, par l'intermédiaire d'une CPRU (convention publique de renouvellement urbain). Le périmètre de la CPRU se décompose en plusieurs secteurs opérationnels : ZAC du Landy, côté Aubervilliers, ZAC Cristino Garcia, côté Saint-Denis, RHI du Landy, secteur nord.

Un dossier « Rénovation urbaine » a par ailleurs été déposé en juillet 2005 auprès de l'ANRU. La convention pluriannuelle a été signée le 22 novembre 2007.

Sur une surface globale de 22 ha, le projet d'ensemble prévoit environ 125 600 m² SDP dont 64 454 m² SDP de logements, 60 877 m² SDP de bureaux, 270 m² SDP d'activités.

Les opérations d'aménagement mises en place par Plaine Commune et concédées à la SEM Plaine Commune Développement dans le cadre global de la CPRU sont :

ZAC Cristino Garcia : La ZAC Cristino Garcia « initiale » a été créée en 2002 sur des friches industrielles et a permis de développer un programme mixte de 250 logements, 10.000 m² de bureaux, la création de voies nouvelles afin de désenclaver le secteur. L'ensemble est livré à ce jour.

ZAC Cristino Garcia – extension secteur « Dupont » : Une extension de la ZAC « initiale » sur le secteur dit « Dupont » a été approuvée en 2011. Le foncier est presque entièrement maîtrisé. Un premier programme de 40 logements sociaux et 2 commerces a été livré par Logirep en 2019 (séquence 1). Deux autres programmes sont actuellement en chantier : une opération de 28 logements locatifs et un commerce par l'AFL et Interconstruction (séquence 2/6) et un programme de 16 logements locatifs et 23 logements en accession par Logicap (séquence 12). Un dernier programme de 29 logements locatifs sociaux et 17 logements en accession sociale par Batiplaine et la CAPS (séquence 1B) doit encore être réalisé.

ZAC du Landy : Le programme de cette ZAC intercommunale créée en 2007, sur un territoire de 4,7 ha, prévoit la construction de 415 logements. La maîtrise foncière n'est pas encore finalisée. Trois programmes de logements ont été livrés par l'OPH, Pour un total de 122 logements. Un programme

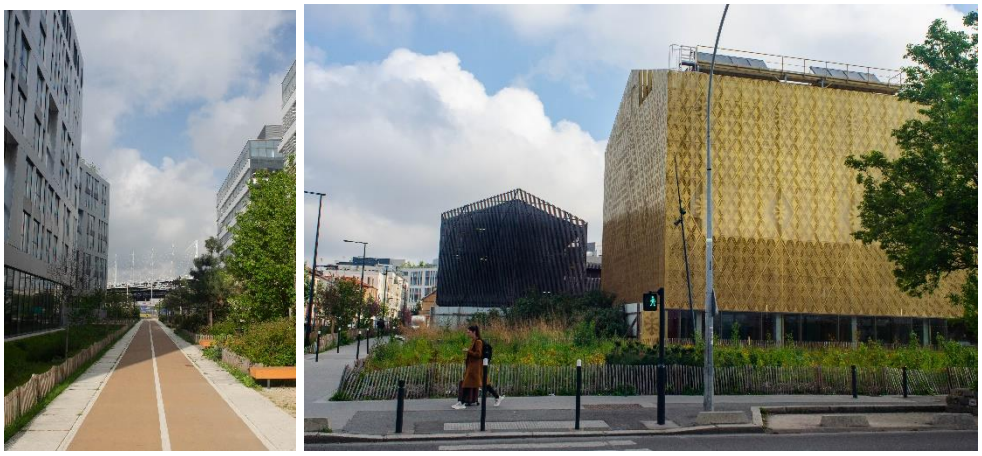
est en chantier (CAPS – Gambetta) pour 42 logements. 4 programmes en accession ou locatifs doivent encore être réalisés/

Le secteur nord : Ce secteur de 4,4 ha adossé aux voies ferrées a fait l'objet d'une maîtrise foncière totale par l'aménageur, à l'origine en vue d'y implanter le centre aquatique olympique.

De nouvelles orientations politiques et donc programmatiques ont contribué à relancer, en 2014, une étude de faisabilité urbaine confiée à l'agence C. Denerier.

La partie ouest du site accueille désormais 2 programmes de bureaux de 30 000 et 20 000 m² (Moods et Gaspard).

Le reste des terrains du secteur nord fait l'objet d'une occupation par la SGP jusqu'en 2030 pour le chantier des lignes 16 et 15 Est et de la gare 15 Est. Le projet urbain post 2030 n'est pas validé, à ce stade. Un ouvrage annexe du réseau GPE sera construit au nord du terrain. Une surélévation sera possible, dans le cadre d'une programmation à définir avec SGP.



Réalisations dans le cadre des ZAC du Landy et Cristino-Garcia : le mail de la Petite Espagne et le groupe scolaire Maria Casarés – Robert Doisneau (Plaine Commune, 2023)

ZAC de la Montjoie : Créée en 1988, modifiée en 1996, la ZAC de la Montjoie a constitué avec la ZAC Nozal Front Populaire, l'une des premières opérations publiques de reconversion du quartier de la Plaine Saint-Denis, alors occupé par des friches industrielles et de l'habitat dégradé, aux portes des arrondissements du nord parisien.

Déclinaison opérationnelle du projet Hippodamos, projet urbain à long terme, initié en 1985 par les villes de Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers et le Conseil départemental (syndicat Plaine Renaissance) avec l'appui de l'Etat, la ZAC Montjoie permis de poursuivre sur un périmètre d'une vingtaine d'hectares, la requalification du territoire engagée avec l'implantation du stade de France et la désignation en 1994 de la Plaine Saint-Denis comme secteur stratégique du SDAURIF. Elle a été développée dans un premier temps par la Sodedat 93, SEM départementale.

Déclarée d'intérêt communautaire en 2006, puis étendue en 2010 pour couvrir 31,5 ha, elle est désormais mise en œuvre par Séquano dans le cadre d'une concession d'aménagement signée en 2011.

Délimitée par la rue du Landy au nord, la rue de la Montjoie au sud, l'avenue du Président Wilson à l'ouest et la rue des Fillettes à l'est, et en limite d'Aubervilliers, l'opération va bénéficier à partir des années 2000 d'une accumulation d'éléments nouveaux (signature du contrat de plan qui inscrit la prolongation de la ligne 12 du métro, le T8, l'implantation d'une université technologique ; le projet de village olympique dans le cadre de la candidature de Paris aux JO 2008 ; puis le projet de Campus Condorcet) qui, conjugués à la reprise du marché immobilier, va attirer des entreprises nouvelles et des habitants et permettre au projet urbain de prendre sa véritable dimension.

Aujourd'hui, la proximité des stations de transports en commun (gare RER B stade de France, métro place du Front Populaire depuis 2012 et à terme, deux stations du futur T8 Sud et la proximité du réseau du Grand Paris Express) et de la phase 1 du campus Condorcet Aubervilliers,

livrée en 2019 lui permettent de s'inscrire dans un contexte urbain très attractif mais malgré tout en recherche de cohérence, d'animation, d'équipements, de commerces et de services et d'une présence renforcée de la nature en ville.

Les objectifs :

- Mener une action de revalorisation cohérente sur l'ensemble du secteur au caractère stratégique et bénéficiant d'atouts exceptionnels ;
- Affirmer d'un développement économique dynamique du secteur ;
- Apporter une réponse supplémentaire aux besoins en logements ;
- Conduire une requalification urbaine nécessaire afin de résorber des friches industrielles existantes et de contribuer à la constitution d'une trame viaire ;
- Participer au nécessaire maillage nord-sud de la Plaine, en précisant la place accordée à la voiture, et à la reconstitution d'une trame verte.



Lycée Angela-Davis et le Curve, réalisé dans le cadre de la ZAC Montjoie (Plaine Commune, 2023)

ZAC Nozal – Front Populaire : En 1995, dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain de la Plaine (projet Hippodamos), la ville de Saint-Denis crée une ZAC sur le vaste ilot industriel délimité par l'avenue Wilson, la rue de la Montjoie, la rue des Fillettes et la rue Proudhon, donnant naissance au quartier Nozal Chaudron (ou quartier Diderot), regroupant logements, bureaux, activités et équipements publics.

La ZAC Nozal Chaudron s'étend alors sur une superficie de 23 ha. Son emplacement sur la Plaine constitue pour la ville une opportunité de reconquête urbaine, économique et sociale sur ce secteur constitué de grandes friches industrielles uniquement accessibles à partir des voies périphériques (Wilson, Landy, Fillettes et Montjoie). A la faveur de de décisions favorables à la dynamique de projet sur le secteur (ligne 12 du métro, implantation du Campus Condorcet, candidature de Paris aux JO de 2008), le périmètre de la ZAC est étendu à plusieurs reprises. En 2006 dans un premier temps, le périmètre est élargi pour intégrer l'impasse Chaudron, et l'opération est déclarée d'intérêt communautaire. En 2010, le périmètre est étendu sous la dénomination de ZAC Nozal Front Populaire.

Mise en œuvre par la SEM Plaine Commune Développement dans le cadre d'une concession d'aménagement signée en 2011 et désormais prorogée jusqu'à 2030, elle couvre désormais 40 ha, de l'avenue Wilson à l'Ouest, à la rue de la Montjoie au nord, la rue des Fillettes, la rue des Gardinoux, le secteur de la place du Front populaire à l'Est, et les EMGP et la rue des Magasins généraux au Sud.

Aujourd'hui, la proximité des stations de transports en commun (gares RER B et D, métro place du Front Populaire depuis 2012 et à terme, deux stations du futur T8 Sud et la proximité du réseau du Grand Paris Express) et du campus Condorcet livré en 2019 lui permettent de s'inscrire dans un

contexte urbain très attractif mais malgré tout en recherche de cohérence, d'animation et d'une présence renforcée de la nature en ville.

Les objectifs :

Les objectifs de l'opération lors de sa création en 2010 sont les suivants :

- Un environnement urbain transformé et valorisé avec de nouvelles programmations, plus mixtes et un maillage d'espaces publics (place du Front Populaire, square Diderot, ouverture du parc d'Icade-EMGP, nouveau maillage viaire…) ;
- L'accueil de nouveaux habitants et le développement d'une nouvelle mixité sociale ;
- La réponse à de nouveaux besoins en termes d'équipements publics dans les domaines de l'accueil de la petite enfance, de la scolarisation et des loisirs ;
- Le renforcement d'un dynamisme économique et commercial ;
- Un développement des transports à l'échelle du quartier et interquartier ;
- Le renforcement des cheminements doux et le développement d'espaces verts.
- Accompagnement urbain de l'arrivée de nouveaux transports en commun majeurs : métro 12, T8 « sud »



Résidence étudiante et immeuble Emblématik de la ZAC Nozal-Front Populaire (Plaine Commune / Julien Maion, 2020)

A Saint-Ouen-Sur-Seine

ZAC des Docks : Le territoire des Docks est historiquement lié à son passé industriel et à ses grands services urbains.

Le départ de Total et des ateliers d'Alstom au début des années 2000 a marqué le début d'une reconversion de ce quartier qui représente ¼ du territoire audonien.

Au regard de l'histoire de ce quartier et de l'enjeu stratégique que représentait la mutation de ces 100 hectares en bord de Seine, la Ville a confié en 2007 à SEQUANO Aménagement la réalisation d'un éco-quartier innovant en matière de qualité urbaine, environnementale et architecturale, de diversité fonctionnelle et sociale, de densité et de continuité urbaine. Depuis le 1er janvier 2018, le concédant de cette ZAC est la Métropole du Grand Paris.

La ZAC des Docks bénéficie du label d'EcoQuartiers (labellisation phase 1 en 2016), et depuis 2009 du label régional « Nouveaux Quartiers Urbains » (NQU).

Les objectifs :

- Reconquérir un quart du territoire audonien (100ha) au passé industriel lourd et ouvrir la ville sur la Seine ;
- Créer un quartier fondé sur la mixité, la diversité et l'histoire ;

- Réaliser un quartier solidaire à l'échelle métropolitaine afin de répondre aux besoins de logement et afin d'intégrer les grands services urbains (CPCU, SYCTOM, RATP, SNCF, …) ;
- Réaliser des espaces publics support de la trame verte et bleue, de la biodiversité, de la gestion alternative des eaux pluviales ;
- Développer une stratégie de mobilité durable ;
- Développer une politique énergétique ambitieuse.





Grand parc des Docks et immeubles de la ZAC (Plaine Commune, 2023)

Sur plusieurs communes à la fois

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 intègrera 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
- **Une maison de l'agriculture urbaine :** réhabilitation et extension d'une ancienne maison maraîchère, elle accueillera les locaux du gestionnaire du parc ainsi que des cuisines afin de proposée des animations.

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. Depuis 2022, la ZAC des Tartres est labéliser : EcoQuartier –Etape 2 : L'EcoQuartier en chantier. Le projet d'aménagement s'est donnée des objectifs ambitieux de qualité environnementale et de développement durable. Ces ambitions se traduisent dans la gestion alternative de l'eau, dans la qualité paysagère et de boidiversité pour répondre au contexte d'adaptation au changement climatique.



Constructions en cours dans la ZAC des Tartres (Plaine Commune, 2023)

ZAC du Village Olympique et Paralympique : La France accueillera les Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. L'organisation de ces jeux est confiée au Comité d'Organisation des Jeux Olympiques (COJO) et à la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), Etablissement Public d'Etat pour l'ensemble des constructions et travaux pérennes.

Le Village Olympique et Paralympique est implanté sur 52 ha autour de la Cité du Cinéma sur les communes de **Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Ile Saint-Denis**. Pendant les Jeux Olympiques, il accueillera 15 000 athlètes dans l'équivalent de 3 500 logements.

A l'issue des Jeux, il sera reconfiguré pour devenir un quartier mixte de 2 200 logements, 900 chambres de résidences, 100 000m^2 de bureaux, 9 000 m2 de commerces, activités et artisanats, 2 écoles, une crèche, un commissariat, un gymnase, 7 ha d'espaces verts.

Le programme final des constructions s'élèvera ainsi à 278 000 m² environ sur le territoire des communes de St Denis et St Ouen sur Seine. Le Village Olympique et Paralympique s'insérera pour une large partie dans le périmètre d'une ZAC dont la SOLIDEO est l'aménageur.

Objectifs

Transformer ce front de seine en un quartier mixte habitat, activités et bureaux, 100 % accessible, avec de nouveaux espaces publics, des liaisons piétonnes et cyclables, des berges de Seine réaménagées.

Décliner une stratégie d'excellence environnementale portée par la Solidéo sur la base de 3 objectifs :

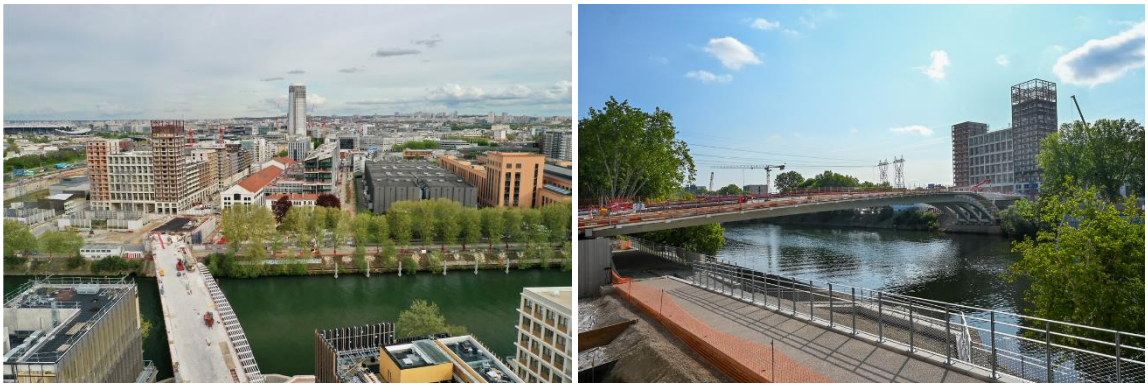
- Objectif de neutralité carbone à horizon 2050 (utilisation de matériaux biosourcés et de matériaux faiblement carbonés, réemploi et recyclage des déchets de chantier, recours aux énergies renouvelables…) ;
- Garantie de confort urbain sous le climat 2050 (atténuation des ilots de chaleur, développements d'ouvrages résilients et réversibles, qualité de l'air intérieur…) ;
- Contribution positive du projet à la biodiversité (création d'un écosystème de biotopes nouveaux, végétalisation adaptée aux enjeux climatiques de 2050…).

Programmation

3 opérations sont concernées par le Village Olympique :

- L'éco-quartier fluvial sur la Commune de L'Île Saint-Denis pour une surface de 48 400 m2 SDP pendant les Jeux, surfaces reconverties en héritage en 23 300 m2 SDP de logements familiaux (dont 40 % de logements sociaux), 3 400 m2 SDP de résidences spécifiques et 11 200m2 SDP de bureaux ou assimilé.
- Universeine (VINCI Immobilier) sur la commune de St-Denis pour une surface de 108 990 m2 SDP pour les Jeux, reconverties en héritage en 47 580 m2 SDP de logements familiaux (dont 40 % de logements sociaux), 5 560 m2 SDP de résidences spécifiques, 3 544 m2 de commerces et activités et 52 800 m2 SDP de bureaux.
- Opération sur St Ouen décomposée en deux ensembles immobiliers en logements totalisant 109 600 m2 dont 8 000 m2 en locaux de pieds d'immeubles. Les bâtiments en phase héritage seront reconvertis, en 62 090 m2 SDP logements familiaux (dont 25 % de logements sociaux), 9 020 m2 SDP de logements spécifiques (dont 25 % de logements sociaux), 4 460 m2 SDP d'hôtels, 5 040 m2 SDP commerces et activités et 3 060 m2 SDP équipements publics.

Dans ce cadre, une ZAC créée par Arrêté Préfectoral du 29 juillet 2019 de 52 ha qui s'étend sur les communes de St-Denis et St-Ouen.



Le Village des Athlètes avant sa livraison en phase olympique (Aiman Saad Ellaoui / Plaine Commune & Yann Mambert / Ville de Saint-Denis, 2023)

4.2.4 Les principaux projets urbains et grands projets engagés et à venir

A La Courneuve :

ZAE Mermoz : Proche du pôle de développement autour de l'aéroport du Bourget, la zone d'activité économique (ZAE) Mermoz est située à la croisée des autoroutes A1 et A86, mais sans connexion directe à ces deux axes structurants.

Le secteur est également en bordure des lignes de transports en commun actuelles et futures, notamment le futur Hub de la gare du Bourget : RER B, T11 express, L 16 et 17 du Grand Paris Express.

Avec ses 92 hectares, il s'agit de la plus grande ZAE de Plaine Commune et de la deuxième du Département.

La typologie d'occupation met en évidence un secteur mixte à dominante d'activités pour 80% de la surface avec des délaissés importants de l'ancienne voie ferrée.

Trois filières sont particulièrement présentes au sein de la zone : éco-activités (gestion et traitement des déchets en particulier), commerce de gros et transport-logistique.

Objectifs :

- Conforter la vocation économique du secteur
- Désenclaver la ZAE par la création d'un raccordement autoroutier sur le barreau de l'A86 / A1
- Requalification des voiries internes et la création d'un nouveau maillage viaire
- Secteur de veille EPFIF pour des acquisitions selon les opportunités.

Programmation :

Aménagement et espaces publics

Les enjeux prioritaires identifiés dans l'étude de 2022 sont les suivants :

- Restructuration du maillage viaire et du parcellaire, et en particulier aménagement de la Voie Bas Martineau ;
- Aménagement du secteur « Triangle de Verdun » (foncier SGP) ;
- Mutation de plusieurs secteurs stratégiques : secteur « Paul-Vaillant Couturier », halles, casse auto/fourrière ;
- Eventuelle création d'un échangeur au niveau du barreau entre l'A1 et l'A86 ;
- Elaboration Charte qualité des constructions d'activités.

Programmation économique

Deux scénarios sont esquissés dans l'étude de 2022 :

- Scénario 1 ancré sur :
    - La préservation de la diversité des fonctions actuelles de la zone, la confortation des éco activités apportant de la valeur ajoutée au territoire, l'accompagnement de leur développement et l'amélioration de leur ancrage urbain ;
    - Le développement de l'offre de logistique urbaine, dans des formats denses et de qualité ;
    - La densification des fonciers optimisables ;
    - De nouveaux services aux entreprises (expertise comptable, RH bureautique etc.) et aux salariés (restauration).
- Scénario 2 ancré sur :
    - Le développement des éco-industries par la création d'outils de développement (formation, accompagnement de projet, R&D, ESS) ;

La création d'une « destination industrie », notamment pour permettre le relogement des grandes entreprises industrielles du reste du territoire et le développement de nouvelles filières.

A Saint-Denis :

Le projet urbain Pleyel : Marqué par son passé industriel, le quartier Pleyel est un quartier mixte situé à l'ouest du réseau ferré et au sud de l'A86. Particulièrement hétérogène d'un point de vue urbain, il est caractérisé par des espaces publics déqualifiés, un manque criant de végétalisation et par une omniprésence de la voiture et des nuisances qui y sont liées.

Longtemps resté à l'écart de la dynamique de développement de la Plaine, le quartier est porté depuis longtemps par une volonté de reconquête, largement justifiée par les opportunités majeures de transformation qui impactent le secteur :

- L'arrivée du « hub » de transport lié à la nouvelle gare du Grand Paris Express (7 lignes en interconnexion, dont le RER D, via le FUP) ;
- La création d'un nouveau franchissement au-dessus des voies du faisceau ferré nord, désenclavant de manière significative le quartier, notamment vers l'Est du territoire ;
- La proximité du village des athlètes à l'ouest du quartier, et plus largement une importante dynamique de projet dans ce quart sud-ouest du territoire (Secteur Briche / Confluence, Porte de Paris / Plaine Saulnier, Saint-Ouen).

Suite à une première phase d'études urbaine (2010 – 2018 / l'AUC), une ZAC est créée au CT du 25 juin 2019 présentant un programme de 310 000 m² intégrant notamment 1 100 logements et 155 000 m² de programmes tertiaires. Une partie du secteur est par ailleurs identifiée en 2015 pour être versée à l'Appel à Projet Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP 1), sur lequel le groupement « Les Lumières Pleyel » est lauréat en 2017 avec une programmation à dominante tertiaire de 175 000 m² intégrée à la ZAC.

En 2021, la ZAC est annulée suite à une procédure contentieuse en raison de l'insuffisance de l'étude d'impact sur le volet pollution des sols notamment. Le projet urbain Pleyel connait dans le même temps une profonde évolution de la vision politique et stratégique qui le porte, avec l'arrivée de la nouvelle municipalité. Une nouvelle ambition, visant à faire de Pleyel un quartier d'attractivité touristique et de loisirs majeur, positionné à l'échelle métropolitaine, est désormais affichée. L'abandon de la phase 2 du projet « Les Lumières Pleyel » à vocation tertiaire, au profit de la seule réalisation de la phase 1 (480 logements) – vient confirmer cette profonde refonte urbaine et programmatique souhaitée pour le quartier.

Une étude de reprogrammation stratégique est confiée au cabinet Voltère en 2022 pour identifier les premières pistes programmatiques qui permettraient l'émergence de ce pôle de destination attractif. Cette étude est complétée la même année par une étude juridique exploratoire visant à interroger les contours d'une nouvelle structure « ad hoc » dédiée à la mise en œuvre de l'opération et au portage immobilier des premiers programmes (étude Ville en Œuvre/Ginkgo).

Fin 2022 dans le cadre du deuxième marché subséquent de l'Accord-Cadre « Territoire Intense et Soutenable », une étude urbaine est lancée afin d'aboutir à un Schéma d'aménagement d'ensemble et préparer ainsi l'enclenchement opérationnel post JO de la nouvelle dynamique urbaine et programmatique sur le quartier.

Les objectifs :

Traduire les nouvelles orientations politiques dans un projet urbain d'ensemble permettant de partager les conditions de réussite de la programmation socle d'attractivité.

Accompagner les coups partis pour garantir la cohérence des développements urbains futurs tout en sécurisant l'horizon JO/2024.

Définir une stratégie environnementale ambitieuse, au plus près de la réalité des nuisances et des contraintes réelles du quartier –notamment via une démarche d'évaluation et de prise en compte de la Qualité de l'Air.

Redéfinir un cadre de gouvernance partenariale adaptée avec les services, les partenaires institutionnels, les parties prenantes publiques et privées, ainsi que les habitants dans le cadre d'une nouvelle démarche de concertation à mettre en place.

Définir le nouveau cadre administratif, juridique et financier de mise en œuvre du projet ainsi que les modalités juridiques et financières envisageables pour le portage de la programmation socle.

Le programme :

Des espaces publics pacifiés à l'échelle du quartier permettant de garantir le bon fonctionnement du pôle de transport et l'accueil des flux piétons dans les meilleures conditions de confort, de sécurité et d'accessibilité.

Une programmation culturelle, de loisirs et de tourisme socle au service de la stratégie d'attractivité touristique et de loisirs souhaitée pour le quartier : offre culturelle (en plus de l'équipement de la SGP), multiplex, grand équipement de loisirs, espace évènementielle…

Une programmation urbaine mixte (habitat, équipements, services de proximité…) pour « faire quartier », intégrant la phase 1 du projet Lumières Pleyel (environ 500 logements livrés en 2025 au sud du quartier) et le projet de la Tour Pleyel (80 000 m² de bureaux et hôtel)



Tour Pleyel réhabilité accompagnée de la Tour Maestro en construction et de la gare de Saint-Denis – Pleyel en premier plan, puis le Franchissement urbain de Pleyel, premières grande réalisation du projet urbain de Pleyel (Sarah Mourtaka / Plaine Commune, 2024)

Sud Plaine : Le secteur Sud Plaine se situe sur deux villes, Saint-Denis et Aubervilliers, et a fait l'objet d'une étude conduite en 2021/2022. La surface du périmètre est d'environ 95 hectares et couvre une distance d'environ 550 mètres de la limite communale avec Paris, entre les Portes de la Chapelle et d'Aubervilliers. Plus précisément, le périmètre d'étude est délimité : au Nord par la rue Proudhon et la rue des Gardinoux, à l'Est par le Canal Saint-Denis, à l'Ouest par le réseau ferré, et au Sud par la limite communale avec Paris.

Tout le linéaire Sud est limitrophe avec la Ville de Paris, qui développe activement le Nord de son territoire. Le périmètre a évolué ces dernières années, tout en restant largement dévolu aux activités économiques. Via l'étude Sud Plaine, les élus ont souhaité établir une nouvelle stratégie urbaine sur le secteur, basée sur une approche programmatique plus mixte, à l'image de celle mise en place au Nord-Est de Paris et sur le Nord de la Plaine.

L'étude Sud Plaine a permis dans un premier temps de définir une stratégie globale pour le développement urbain de l'ensemble du périmètre. Dans un second temps, cette stratégie globale a été déclinée par sous-secteurs afin de définir plus précisément les modalités de sa mise en œuvre opérationnelle.

Les objectifs :

Les élus portent un nouveau regard sur les enjeux et la stratégie de développement sur ce secteur, se traduisant par la définition d'une nouvelle approche faisant émerger trois enjeux principaux.

Enjeu de porosité et de continuité entre Paris et Plaine Commune

L'étude Sud Plaine a pour objectif de mettre en cohérence le développement entre le territoire parisien et celui de Plaine Commune.

Le Sud de la Plaine est historiquement dévolu aux activités économiques et de ce fait constitue une enclave entre les quartiers habités / plurifonctionnels à Paris et le Nord de la Plaine. Cette frontière est renforcée par le boulevard périphérique, constituant une forte rupture avec le territoire parisien. Les portes sont aujourd'hui sous-qualifiées et ne permettent pas en l'état d'assurer des circulations et continuités fluides pour tous les usagers. L'enjeu consiste donc à recréer de la porosité entre Paris et Plaine Commune par le traitement des espaces publics, la qualité paysagère et par la diversification programmatique et l'apport d'une plus grande mixité.

Enjeu de mixité programmatique

Le tramway T8, reliant aujourd'hui Epinay-sur-Seine et Saint-Denis Porte de Paris doit être prolongé jusqu'à la gare Rosa Parks à Paris. Son futur tracé irrigue toute la Plaine et représente une véritable opportunité pour infléchir la programmation du secteur vers une plus grande mixité urbaine. Le tramway apportera une réelle attractivité pour le logement et des programmations alternatives en désenclavant ce secteur aujourd'hui mal desservi par les transports en commun, et principalement dévolu aux activités économiques. Au vu de ce contexte, l'étude Sud Plaine a donc pour objectif l'élaboration d'une véritable stratégie de programmation diversifiée, proposant notamment la programmation de logements, d'équipements publics notamment des groupes scolaires et équipements sportifs, des activités, des rez-de-chaussée actifs, etc.

Enjeux écologiques

Le secteur Sud Plaine fait face à des enjeux environnementaux cruciaux du fait de son passé industriel, de l'importante imperméabilisation de son sol, mais également de la présence importante des infrastructures routières. Les enjeux sur ce secteur portent donc principalement sur la pollution de l'air, l'exposition au bruit, la pollution des sols, et le lien avec la trame verte et bleue. L'enjeu est également d'éviter les démolitions sur le secteur et la méthode de la *tabula rasa*. Au vu du contexte environnemental, il est indispensable de composer avec l'existant.

In fine, l'étude Sud Plaine a donc permis de définir la stratégie urbaine et programmatique du secteur.

Le programme :

Périmètre global

Trame verte et trame des espaces publics

L'étude a permis d'identifier et de planifier cinq figures du paysage motrices du développement du Sud de la Plaine : le parc central (EMGP / Gare des Mines), le parc linéaire (reliant le secteur Cathédrales à la Porte d'Aubervilliers en passant par la Porte de la Chapelle), la Porte d'Aubervilliers, le Canal Saint-Denis, et les venelles au sein des EMGP. Le confortement de l'ensemble de ces espaces permettra de développer considérablement la trame verte et bleue sur le secteur.

Mixité programmatique et groupes scolaires

Le principe d'une programmation mixte à l'échelle du sud de la Plaine a été clairement établi, permettant de développer à la fois une ville active, habitée et équipée. En réponse à la création des nouveaux logements, deux groupes scolaires sont ainsi programmés : un groupe scolaire intercommunal sur le secteur Gare des mines, et un groupe scolaire au sein de la ZAC Canal.

Porte de la Chapelle

L'étude prévoit un nouveau maillage d'espaces publics et d'espaces verts sur le secteur, à travers la création d'une voie nord/sud passant au travers des fonciers Slota et Braud, permettant de relier le square Emile Pereire et l'avenue des magasins généraux à l'impasse marteau ; et l'accessibilité de la rue du cimetière.

Sur l'ensemble du foncier du secteur, l'étude prévoit la programmation de :

- 44.410 m² d'activités et commerces
- 11.220 m² de logements (soit 160 logements)

Les prescriptions de l'étude ModelAirUrba sont entièrement appliquées : retrait depuis l'avenue Wilson permettant notamment la création d'un nouvel espace public, front bâti, végétalisation des abords, et programmation de logements uniquement à proximité des grands espaces verts et protégés de la pollution.

Il a également été arbitré lors du COPIL phase 2 la programmation de la sous-face de l'échangeur comme espace actif et d'animation.

Gare des mines

La présence de deux propriétaires fonciers largement majoritaires, Icade et SNCF, fait la particularité du secteur de la Gare des Mines. Le secteur, en interface direct avec la ZAC Gare des mines Fillettes côté parisien, accueillera le nouveau parc central ainsi que le groupe scolaire intercommunal.

L'étude prévoit la programmation de :

- 77.500 m² de logements (soit 1110 logements)
- Un groupe scolaire de 6500m² accueillant également un gymnase
- 1270m² de commerces et d'activités en rez-de-chaussée

Le projet prévoit également le prolongement de la rue de Fillettes, permettant de relier efficacement le territoire à Paris.

Secteur Sud Nozal

La ZAC Nozal Front Populaire est mise en œuvre par la SEM PCD dans le cadre d'une concession signée en 2011. Elle couvre 40ha de l'avenue Wilson à l'Ouest, à la rue de la Montjoie au nord, la rue des Fillettes, la rue des Gardinoux, le secteur de la place du Front populaire à l'Est, et les EMGP et la rue des Magasins généraux au Sud.

Le secteur Sud de la ZAC Nozal a été intégré dans l'étude urbaine Sud Plaine.

Cette étude a permis la définition d'un nouveau projet urbain sur le secteur, avec une nouvelle programmation mixte résidentielle et d'activité. Le projet urbain de propose une mixité activité et logement sur la rue Proudhon, avec une attention au maintien de l'existant, un cœur de quartier résidentiel, avec des formes urbaines peu denses, organisées autour de venelles. Le front sur l'avenue Wilson est constitué d'un front de bâtiments d'activités.

L'étude Sud Plaine propose cette nouvelle programmation :

- Diminution de la SdP de bureaux/activités : 29 014m² au lieu des 102 762m² prévus
- Diminution de la SdP de logements : 38 138m² au lieu des 50 085 m² prévus.

EMGP

Le Parc Icade se situe sur les trois communes de Saint-Denis, Aubervilliers et Paris. Sa position géographique le place au cœur des enjeux d'aménagement du territoire sud de Plaine Commune. Sur le territoire de Plaine Commune, le parc Icade des EMGP est aujourd'hui occupé par environ 487 000m² de SdP, principalement réparties entre activités et bureaux.

Pour répondre à l'enjeu de mixité programmatique sur le Sud de la Plaine, l'étude prévoit la création de 107 000m² de SdP d'activités et de logements sur le secteur en densifiant les franges du parc central et le long de la rue des Mimosas. La création de logements se concentrera à l'ouest de la rue des Fillettes et sur la rue des Gardinoux (environ 170).

Cette densification sera accompagnée par l'adaptation de la trame viaire existante et la création d'espaces publics : le projet prévoit la rétrocession dans le domaine publique de voiries existantes patrimoine d'Icade (rue des Gardinoux, rue des Fillettes, rue des Céréales, av. des Magasins Généraux) et la restructuration de la rue des Mimosas.

Secteur Confluence élargie : Elle fait partie du périmètre Gare Confluence, intégrant trois autres secteurs de projets : la ZAC Sud Confluence 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 m² de logements, environ 22 000 m² de bureaux et 7 000 m² d'activités, commerces et équipements. Cet ensemble fait aujourd'hui l'objet d'études pré-opérationnelles sur un périmètre élargi allant de la pointe de la confluence jusqu'à l'A86 au sud. Cette étude se divise en quatre secteurs :

- La pointe de la Confluence sur l'emprise de la ZAC Néaucité, qui comprendra la création de logements en accession et la création d'un parc sur la pointe ;
- La gare, qui visera à développer un quartier mixte connecté à la Seine,
- Le secteur central, avec la création d'un parc central et d'une programmation mixte autour de celui-ci,
- Le sud, qui visera à désenclaver le quartier Calon Génovesi

Transversalement à ces quatre secteurs, l'étude a également comme objectif de réaménager / d'apaiser les berges de Seine, à désenclaver la confluence en augmentant les franchissements est / ouest, et à valoriser le patrimoine architectural emblématique du secteur.

Porte de Paris : Le secteur de la Porte de Paris fait l'objet d'une opération d'aménagement en ZAC, d'une surface de 17,5 ha. Cette ZAC fut créée en octobre 2002 par la Ville de Saint-Denis puis fut reconnue d'intérêt communautaire en mars 2003.

La ZAC Porte de Paris est en phase opérationnelle sur le secteur au nord de la rue Danielle Casanova depuis 2010. Elle comprend un parc de stationnement public en ouvrage, une station du tramway T8 interconnectée à la ligne 13 du métro et plus de 60 000 m² SDP de programmes neufs diversifiés : logements, bureaux, commerces, hôtel et équipements publics.

La concession d'aménagement fut prorogée, par l'avenant n°9, jusqu'au 31 décembre 2024.

Le secteur sud, quant à lui, pourra muter dès lors que les bretelles autoroutières auront été désaffectées. A l'issue de l'enquête publique relative à l'aménagement du système d'échangeurs de Pleyel (A86) et de la Porte de Paris (A1) qui s'est déroulée en 2019, et conformément à sa convention partenariale d'objectifs signée avec la SOLIDEO, la DIRIF s'est engagée à fermer à la circulation les 3 bretelles autoroutières (bretelles de sortie sur l'avenue du Président Wilson et sur le boulevard Anatole France / bretelle d'entrée depuis le boulevard Anatole France) à l'automne 2023. Les bretelles seront ré-ouvertes pendant les JOP, puis fermées définitivement en octobre 2024. La DIRIF prévoit de prendre en charge la déconstruction définitive des structures de chaussée des bretelles au plus tard en novembre 2025.

Par ailleurs, Plaine Commune a acquis en 2022, auprès de GPA, les délaissés de ces bretelles ainsi que les parcelles formant les jardins de l'Ecluse.

En outre, une opération immobilière aux abords immédiats du périmètre de la ZAC est en cours de développement. Celle-ci se situe au 29 rue Genin / 24 boulevard Anatole France (parcelle BJ 115). Cette parcelle, de 6.941 m², dont la foncière Mercialys (foncière liée au groupe Casino) est propriétaire, est aujourd'hui occupée par une enseigne ALDI.

Ce projet immobilier est stratégique compte tenu de sa situation, à l'articulation des grands secteurs de projet de Saint-Denis, et de son potentiel paysager (vues sud-ouest sur le canal de Saint-Denis). Sa façade principale est en outre située sur le boulevard Anatole France (ex-RN 410), axe majeur reliant le centre-ville de Saint-Denis au futur pôle de développement du quartier Pleyel.

L'étude urbaine Porte de Paris-Plaine Saulnier, lancée en avril 2023 doit permettre d'apporter un nouveau regard sur le secteur, sa programmation et ses formes urbaines et paysagères.

Objectifs :

L'ambition de Plaine Commune et de la Ville de Saint-Denis est de créer un quartier à l'articulation de la Plaine et du centre historique, qui constituera une véritable « rotule » entre ces deux entités, en s'appuyant sur la présence du canal Saint-Denis.

Les objectifs de la ZAC sont les suivants :

- redonner une dimension urbaine au site de la Porte de Paris, sans le banaliser ;
- créer un quartier « durable et solidaire » aux fonctions multiples – programme total (Nord + sud) d'environ 120 000 m² SDP de logements aux statuts diversifiés / bureaux / équipements publics / commerces – en intégrant et en limitant l'emprise des infrastructures routières ;
- renforcer le pôle intermodal de transports en commun (arrivée du terminus provisoire du tramway T8, travaux d'adaptation de la station M13, requalification du parc de stationnement public) ;
- requalifier l'ensemble des espaces publics en favorisant les piétons / vélos et le lien au canal de Saint-Denis ;
- traiter l'habitat indigne et offrir des conditions de logements satisfaisantes.

Pour faire écho à ces objectifs, à l'échelle du projet privé de Mercialys, la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune ont approuvé les partis pris suivants :

- développer une façade urbaine sur le boulevard Anatole France, de manière à préfigurer la requalification en « boulevard urbain » de cet axe reliant le centre-ville au quartier de Pleyel, et l'urbanisation à horizon 10 ans de la rive Est du boulevard ;
- faire profiter au maximum les nouvelles constructions du potentiel paysager du Canal de Saint-Denis ;
- développer un projet urbain qui soit inscrit dans le tissu urbain environnant, et qui prenne notamment en considération la présence d'un tissu pavillonnaire à l'arrière du site.

Programmation :

A noter : le dossier de réalisation ne porte que sur le périmètre « Nord » de la ZAC.

Programme des constructions : La programmation prévisionnelle est de 130 000 m² SDP (152 000 m² SHON maximum dans le dossier de création).

La réalisation de ce programme a été scindée en deux :

- le Nord (63 253 m² SHON), opérationnel, verra ses livraisons échelonnées de 2013 à 2024 ;
- le Sud (potentiel de 66 700 m² SDP identifié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'aménagement de 2015-2016 avec l'agence François Leclercq mandataire). Cette programmation et sa mise en œuvre opérationnelle feront l'objet d'une nouvelle réflexion dans le cadre de l'étude urbaine lancée en avril 2023.

La programmation détaillée du Nord de l'opération (63.043 m² SHON) est la suivante :

- 33.717 m² SHON de logements, soit 247 logements familiaux (accession / accession sociale et locatif social) + potentiel de 100 supplémentaires (lot J en bordure de l'hôpital) et 254 logements spécifiques (222 studios résidence ADOMA et 32 studios résidence étudiants).
- 12.323 m² SHON de bureaux et activités.
- 10.726 m² SHON pour deux équipements hôteliers : un équipement de 156 chambres 4* (enseigne Novotel), et un équipement de 106 chambres 3* (enseigne Campanile).
- 4.200 m² SHON pour un groupe scolaire de 19 classes : école maternelle + élémentaire + centre de loisirs.
- 189 m² SHON pour une crèche associative
- 1.888 m² de commerces de proximité.

Toutefois, la programmation des lots E3 (hôtel, bureaux, activités et commerces), I (activités) et J (logements) est en cours de consolidation afin de répondre au mieux aux nouveaux enjeux du secteur et du territoire (développement du CHSD, extension du T8, trame verte…).

Programme des espaces publics :

Au-delà du programme des constructions, la ZAC Porte de Paris est avant tout une opération de requalification des espaces publics avec pour objectifs prioritaires la limitation de la place de l'automobile, le développement du pôle intermodal de transports en commun, et la création de cheminements piétons confortables et suffisamment dimensionnés en lien avec le centre-ville et le stade de France :

- arrivée du terminus provisoire du tramway T8 à la Porte de Paris (mise en circulation voyageurs : fin 2014) ;
- redressement de la rue Danielle Casanova, prolongement de la rue Pinel et création de la nouvelle place de la Porte de Paris accordant une large place aux espaces piétons et permettant de mieux articuler le centre-ville de Saint-Denis avec la Plaine ;
- travaux d'adaptation de la station L13 Porte de Paris avec remise aux normes handicapés notamment ;
- Rénovation et reconfiguration complète du parc de stationnement (hors bilan de ZAC) : arasement du niveau supérieur / reconstitution d'une offre de 338 places sur les deux niveaux en souterrain. Mise en place de nouveaux services urbains favorisant l'intermodalité : parc à vélos, branchements voitures électriques… : réouverture en juin 2016

Le secteur verra également l'extension du T8 vers la Plaine / Paris, ce qui revêt des enjeux importants en termes d'espaces publics et de mobilités. Ce sujet est intégré à la réflexion en cours sur la dernière phase de la partie Nord de la ZAC.

L'étude PPPS permettre de définir les ambitions urbaines sur le secteur Sud de la porte de Paris.

Projet Panhard

En parallèle, après une consultation de différents opérateurs, Mercialys, en accord avec Plaine Commune et la Ville, a souhaité confié un mandat d'exclusivité au Groupe Panhard (devenu Telamon) pour développer le projet immobilier. L'opérateur a confié sa mission de maîtrise d'œuvre architecturale et technique à Atelier 2/3/4.

Le programme du projet est le suivant :

- 264 logements :
  - 119 logements en accession
  - 29 logements en PSLA
  - 20 LLS (I3F)
  - 96 logements résidence étudiants (I3F)

- 2 commerces :
    - 1.893 m² SDP pour ALDI
    - 305 m² SDP pour une seconde cellule

A Pierrefitte-Sur-Seine :

Secteur Vallès : Le secteur Vallès, se situe dans la partie médiane de la ville de Pierrefitte-sur-Seine, et à proximité piétonne du centre-ville. Il est bordé à la fois par le T11 au Nord, et l'ex RN1 à l'Ouest. Il est désormais bien desservi par des infrastructures lourdes de transport : RD28, Tramway T5, T11 Express. Cette localisation au contact du centre-ville et du quartier NPNRU Joncherolles/Fauvettes, en fait un périmètre stratégique pour créer le lien manquant entre le nord et le sud de la commune.

Une OAP traduit les orientations de projet sur ce secteur. Une partie du secteur est déjà opérationnel, il s'agit de l'Ouest Vallès où un protocole d'accord tripartite entre Pichet (opérateur), la Ville de Pierrefitte et Plaine Commune a été signé en décembre 2019. Le projet prévoit la création d'environ 375 logements dont 25% sociaux, et doit permettre à hauteur de 91 logements la reconstitution d'une partie de l'offre de logements du NPNRU Fauvettes-Joncherolles. Le programme prévoit également le développement d'une résidence « séniors » composée d'environ 120 logements. La programmation de ce type d'habitat répond à un besoin identifié à l'échelle de la Ville de Pierrefitte.

Le secteur accueil déjà des équipements publics important, notamment la piscine récemment livrée (mai 2022).

Une étude est en cours sur le secteur, elle permettra d'élaborer une vision opérationnelle de la transformation du Secteur Vallès qui cherche à concilier intensité et soutenabilité. Cette vision sera complétée par des scénarii d'orientations urbaines et des propositions de montage d'opération permettant l'entrée en phase opérationnelle du Secteur Vallès.

A Saint-Ouen-Sur-Seine :

Campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord : Il doit regrouper sur un site unique une structure hospitalière qui abritera les activités médico-chirurgicales des hôpitaux Bichat (Paris XVIIIème) et Beaujon (Clichy), une université réunissant les activités d'enseignement des deux sites universitaires de médecine actuels (Villemin et Bichat), les activités de recherche d'excellence des unités mixtes portées par l'université Paris Diderot et l'INSERM dans le domaine de la santé et les activités d'odontologie.

Les deux hôpitaux et l'université regrouperont 5 700 emplois, médecins hospitalo-universitaires, infirmiers, chercheurs, enseignants, personnels administratifs et techniques.

Plus de 12 000 étudiants en médecine, odontologie, soins infirmiers et professions paramédicales seront présents quotidiennement sur le campus.

Sur une assiette foncière de 7,2 ha seront construits 225 200 m² de SDP de campus :

- 136.800 m² de SDP pour l'hôpital, sous maitrise d'ouvrage APHP,
- 88 400m² de SDP pour l'université, dont env. 77 500 m² sous maitrise d'ouvrage de l'Université de Paris et un bâtiment « Services » sous maîtrise d'ouvrage du CROUS.

Le Campus sera construit sur les actuels emplacements 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.

Pour accompagner l'implantation du projet de CHU, la requalification des espaces publics attenants est nécessaire et revient principalement à Plaine Commune du fait de sa compétence.

Dans un contexte de développement d'un projet hors outil d'aménagement, il convient de définir, en partenariat avec les maitres d'ouvrage du CHU :

- la programmation d'aménagement de ces futurs espaces publics

- le cout du projet
- les modalités de financement entre parties prenantes.

Un dispositif d'ateliers urbains est également piloté par Plaine Commune, en étroite coordination avec la Ville de Saint-Ouen, pour assurer la bonne intégration urbaine du projet.

Objectifs

- Assurer la bonne intégration urbaine, architecturale et environnementale du projet
- Veiller à l'intégration territoriale du CHU dans toutes ses dimensions : santé, enseignement supérieur, développement économique, habitat, …
- Définir un cadre partenarial solide permettant de coordonner l'ensemble des enjeux
- Participer activement au déroulement de la consultation de MOE, des études et du chantier de chaque équipement
- Piloter les études d'aménagement des espaces publics
- Accompagner la concertation et l'animation du site

Programmation

Projet universitaire : 88 400 m² SDP + parking

- Pôle « Enseignement et Administration »
  - formation médicale et paramédicale
  - bibliothèque/learning center
  - centre de congrès autour d'un amphithéâtre de 400 places
  - locaux tertiaires dédiés à l'administration
- Pôle « Recherche »
  - 33 équipes de recherche - plateformes médecine et odontologie
- Pôle « Services »
  - Un restaurant universitaire
  - Un espace sportif
  - Hébergement temporaire pour chercheurs (selon besoins)

Projet Hôpital : 136 800 m² SDP + parkings

- 1167 lits et places, dont 173 en ambulatoire
  - 1 Trauma Center
  - Urgences
  - Plateau d'imagerie
  - • Plateau de biologie
- Espace restauration en RDC
- Crèche personnel 120 berceaux

En termes d'espaces publics, le projet va concerner env. 18 300 m² (existants, à rétrocéder par les MOA et parvis).



Plan de localisation du CHU du GPN © AP-HP

A Stains :

Centre-ville de Stains : Le centre-ville représente aujourd'hui une centralité communale, mais il manque d'éléments d'indentification majeurs. S'il bénéficie d'équipements administratifs et culturels attractifs (Mairie, Studio-théâtre, Médiathèque), ces derniers sont étalés et manquent de liants urbains. Composé d'un tissu de faubourg de type «village», le centre-ville possède une identité très minérale, mais il s'intègre dans une commune comportant de nombreux éléments paysagers. Des coupures urbaines importantes (infrastructures routières et ferroviaires) isolent le centre-ville des grands pôles de transports, des zones animées et des quartiers de la commune.

Le centre-ville a déjà fait l'objet d'une étude en 2014, en Mai 2022 une nouvelle étude a été lancée avec l'objectif de pouvoir aboutir rapidement à des actions concrètes, en cohérence avec les outils et moyens financiers disponibles. Quatre thématiques sont traitées dans l'étude : l'environnement, l'intensité, la mobilité et le renouvellement. L'étude sera traduite par une OAP pour figer règlementairement les orientations sur le secteur.

A Villetaneuse :

Centre Gare-Front Urbain : L'étude « PUU2 » (Projet Universitaire et Urbain n°2) a permis d'élaborer un large projet urbain, retranscrit dans le PLU, puis dans le PLUi, adopté en mars 2020, notamment dans la construction des OAP. Les secteurs Centre-Gare et Front Urbain sont identifiés à l'occasion de cette étude pour participer au développement de la Ville.

En parallèle, une nouvelle programmation avait été travaillée, en 2019, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle lancée sur les deux secteurs identifiés.

Le secteur Centre-Gare intègre notamment :

- Le centre commercial ALDI et son parking, propriété de Plaine Commune
- Une part importante d'infrastructure routière (bretelles de la D24, notamment sur la partie Sud
- L'ex-piscine Jacques Duclos, en cours de démolition. Le terrain fait actuellement l'objet d'un nouveau projet de centre aquatique.
- L'ilot Fajon, pour lequel une étude architecturale est en cours avec le groupement ACLAA-EODD pour le développement d'un projet immobilier

Ce secteur de projet bénéficie de la présence du terminus du T5, et de l'interconnexion avec le T11. Il a la particularité d'être très impacté par les différentes infrastructures ferroviaires et notamment par les emprises du T11 qui marquent une limite ''nord/sud'' importante au sein de Villetaneuse. La passerelle piétonne réalisée dans le cadre de l'arrivée du T11 entame la reconnexion entre les deux ''faces'' de Villetaneuse. Cet enjeu du lien entre le nord et le sud du T11 (et, donc, de la ville) sera au cœur du renouvellement du secteur.

Le secteur front Urbain, d'une superficie d'environ 3,8 ha, se situe à l'interface entre la cité Pablo Néruda et la zone d'activité du Château. Il comprend, côté Nord, le Site de Maintenance et de Remisage (SMR) du tramway T8, propriété d'IDFM.

Les objectifs

Le secteur centre-gare, véritable rotule à l'échelle de la ville, a déjà entamé sa mutation grâce à l'arrivée des infrastructures des tramways, la construction de la passerelle et la requalification des espaces publics. Il appartient désormais d'enclencher une seconde phase de mutation afin de :

- Renforcer cette rotule au cœur de la ville, au croisement des secteurs suivants : ZAE du Château et Front Urbain, Université, gare de tramway, Centre-Ville, cité Allende/Pablo Neruda
- Dynamiser et rendre attractif le cœur de ville
- Densifier et diversifier la programmation du secteur

Si **le secteur Front Urbain** doit nécessairement participer à cette dynamique urbaine du centre-gare, cela passera également par le renforcement du dialogue entre la ZAE et la cité Pablo Neruda. Par un programme mixte logements/ activité, il s'agit également de redynamiser la Zone d'Activité Economique aujourd'hui dégradée.

Comme indiqué plus haut, la définition des objectifs devra également prendre en compte le projet d'extension du SMR prévu pour 2028/2030. Cet agrandissement, plus important que prévu, aura des répercussions sur le projet urbain qui doit être confirmé lors de l'étude urbaine lancée en 2023.

En outre, et ce pour les deux secteurs de projet, le NPNRU Saint-Leu Langevin prévoit des objectifs de reconstitutions de l'offre de logements (respectivement 68LLS sur Centre-Gare et 55LLS et 55LLI sur Front Urbain).

Le programme :

Le projet urbain sera amené à évoluer lors de l'étude urbaine lancée en 2023. S'il reprendra l'ensemble des objectifs listés ci-dessus, il devra également prendre en compte les nouvelles ambitions politiques ainsi que les nouvelles contraintes.

En outre, les projets en cours sur le secteur Centre-Gare sont les suivants :

- Centre aquatique : Démolition de la piscine et reconstruction d'un nouvel équipement aquatique comprenant également un solarium extérieur et des espaces paysagers. Contrairement à ce qui était prévu initialement, elle ne sera pas couplée à un équipement culturel.
- Ilot Fajon : Il fait l'objet d'une consultation architectes-promoteurs pour la programmation suivante :
    - Environ 55 logements en accession libre et sociale (50% de chacun environ)
    - Un RDC actif à l'angle des rues Pasteur et Fajon.

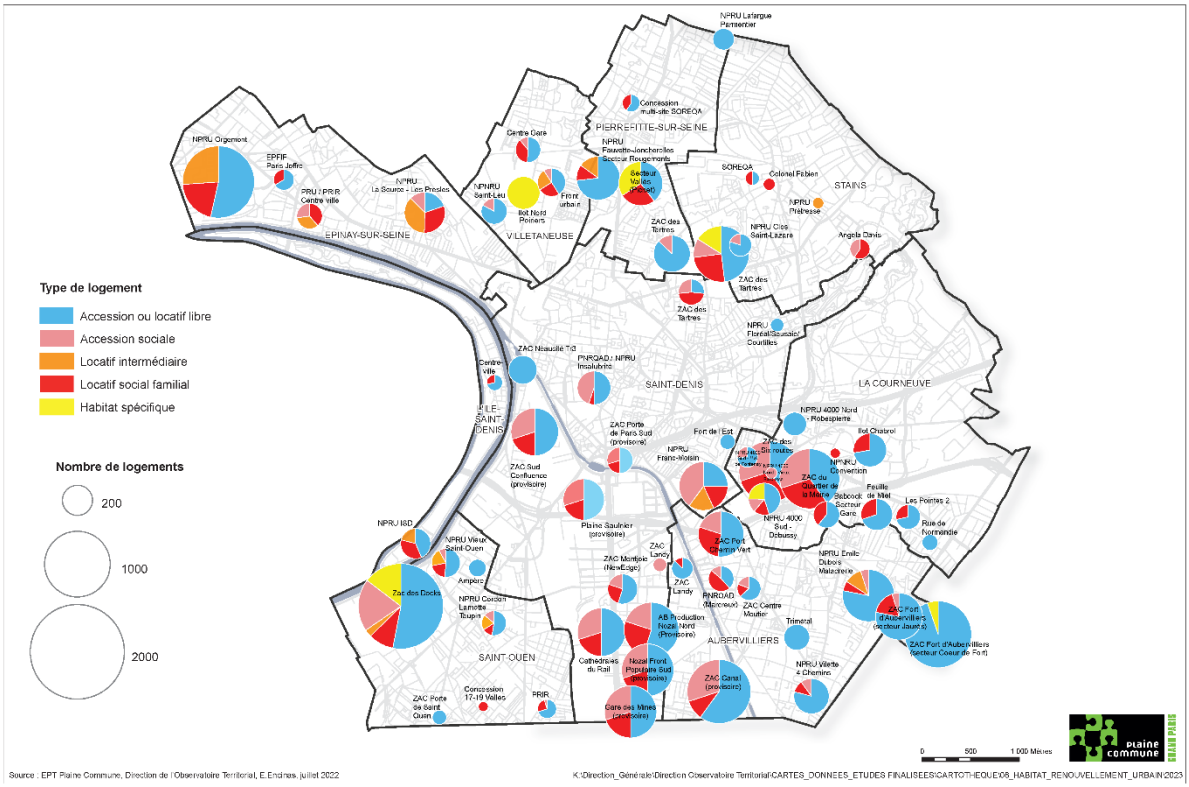
4.3 Les programmations

4.3.1 La programmation de logements et les prévisions démographiques

L'Observatoire du territoire de Plaine Commune évalue à environ 39 000 (38 961) le total de la programmation prévisionnelle de logements entre 2023 et la fin de l'année 2030 (dans les opérations d'aménagement et dans le diffus).

Au sein des périmètres de projet, la production prévisionnelle de logement représente près de 28 000 logements (28 072 soit 72% de la production totale prévisionnelle). Sa répartition spatiale est présentée sur la carte ci-dessous.

Programmation prévisionnelle de logements en opérations d'aménagement
Permis accordés 2022 - 2030



Répartition spatiale de la programmation prévisionnelle dans les opérations d'aménagement (y compris projets de renouvellement urbain) (Plaine Commune, 2023)

L'hypothèse de production de logements dans le diffus équivaut à 10 000 nouveaux logements (10 889, soit environ 28% de la production prévisionnelle totale), estimé sur la base des permis de construire accordés.

Sur 39 000 logements prévus au total, deux tiers des développements attendus concernent les trois villes du sud du territoire (Aubervilliers Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine).

Plan prévisionnel de production de logements 2023-2030 *(Source : Plaine Commune)*		
Saint-Denis	Opérations d'aménagement	6 969
	Diffus (estimation)	810
	Total	**7 779**
Saint-Ouen-sur-Seine	Opérations d'aménagement	6 072
	Diffus (estimation)	2 560
	Total	**8 632**
Aubervilliers	Opérations d'aménagement	5 454
	Diffus (estimation)	3 176
	Total	**8 630**
La Courneuve	Opérations d'aménagement	3 221
	Diffus (estimation)	809
	Total	**4030**
Pierrefitte-sur-Seine	Opérations d'aménagement	1 416
	Diffus (estimation)	1 072
	Total	**2 488**
Stains	Opérations d'aménagement	1 510
	Diffus (estimation)	1 004
	Total	**2 514**
Epinay-sur-Seine	Opérations d'aménagement	1 919
	Diffus (estimation)	1 358
	Total	**3 277**
L'Île-Saint-Denis	Opérations d'aménagement	788
	Diffus (estimation)	91
	Total	**879**
Villetaneuse	Opérations d'aménagement	723
	Diffus (estimation)	0
	Total	**723**
Plaine Commune	Opérations d'aménagement	**28 072**
	Diffus (estimation)	**10 889**
	Total	**38 961**
	Avec application d'une marge de perte de 30% à la livraison	***27 273***

Tableau de synthèse du plan prévisionnel de production de logements 2023-2030 en opérations d'aménagement (2023-2030 exclu) et dans le diffus (2023-2030 inclus) (Plaine Commune, 2023)

Les prévisions démographiques découlant de cette programmation prévisionnelle sont estimées à une fourchette de 495 000 à 507 000 habitants d'ici l'année 2030, et de 512 000 à 537 000 à l'horizon 2035, soit près de 80 000 habitants de plus qu'au début de l'année 2019 (année de référence : 443 000 habitants)[126]. La densité de population du territoire dépasserait alors les 100 habitants à l'hectare.

Ces estimations établies en collaboration entre Plaine Commune et l'Institut Paris Région, portent le taux annuel de construction en opération d'aménagement à 3 500 logements par an et à 4 800 en incluant le diffus. En prenant compte d'une marge d'erreur de 15% à l'observation de délais de livraison des constructions autorisées, le taux d'effort annuel effectif atteindrait 3 000 nouveaux logements en opérations d'aménagement et 4 100 au total. Cet effort annuel dépasse l'objectif de 3 500 nouveaux logements prévus dans la Politique Locale de l'Habitat 2022-2027 de Plaine Commune. La place de l'opération exceptionnelle qu'est le Village Olympique et Paralympique permet d'expliquer cet excédent.

[126] 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). Etude réalisée par l'Institut Paris Région et la Direction de l'Observatoire territorial de Plaine Commune.

4.3.2 La programmation économique

La programmation future en immobilier d'entreprise prévoit une majorité de programmes d'activités : 67% de locaux d'activités (dont entrepôts), 15% de bureaux et 18% de commerces. Une programmation qui tranche fortement avec celle de 2019 qui donnait la part belle au tertiaire : 72 % de bureaux, contre 16 % de locaux d'activités, 8% d'entrepôts et 4% de commerces (à partir de 5 000 m²).

Les locaux d'activités[127]

En 2019, la surface de plancher de locaux d'activités sur le territoire équivaut à 1,416 millions de mètres carrés.

En 2022, les entrepôts représentent 290 300 m² construits. La programmation 2019-2035 estime à 133 000 m² la production de m² d'entrepôts sur le territoire. Les entrepôts comprennent les *data centers*, dont de nombreuses réalisations ont récemment vu et continuent à voir le jour sur le territoire.

En 2024, Plaine Commune estime à plus de 216 000 le nombre de m² de locaux d'activités programmés situés dans des périmètres de projets d'aménagement et de renouvellement urbain (ces derniers ne participent qu'à hauteur de 3% à la programmation totale de locaux d'activités).

La programmation de bureaux

En 2019, Plaine Commune dispose d'un stock de 2,32 millions de mètres carrés de bureaux. La programmation tertiaire consolidée à ce jour porte sur la réalisation à terme d'environ 1,236 millions de m² de surface de planchers de bureaux sur la programmation de 2019 à 2035. Ces programmes sont situés en majeure partie dans les grandes opérations d'aménagement de la partie Sud de Plaine Commune.

En 2024, presque 50 000 nouveaux mètres carrés de bureaux sont prévus sur le territoire. Parmi les opérations de renouvellement urbain, seule une dispose d'une programmation de bureaux à ce jour, représentant seul 0,3% de la programmation totale.

La programmation commerciale

La production de nouvelles surfaces commerciale dans les opérations d'aménagement et les secteurs de renouvellement urbain est équivalente à 57 000 mètres carrés programmés. Un quart de cette programmation commerciale est à trouver dans les opérations de renouvellement urbain.

[127] Données Plaine Commune, traitement IPR

4.3.3 Les espaces verts publics

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 publics et privés, il est prévu ou envisagé à ce jour :

- 63 hectares environ dans les opérations déjà programmées à ce jour ;
- 31 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

	Surface d'espaces verts programmés (en m²)	Surface d'espaces verts à l'étude (en m²)
Aubervilliers	84 626	127 992
Epinay-sur-Seine	50 342	5 909
La Courneuve	75 258	
L'Île-Saint-Denis	17 945	88 116
Pierrefitte-sur-Seine	78 183	
Saint-Denis	218 270	90 272
Saint-Ouen-sur-Seine	61 623	
Stains	43 139	1 937
Villetaneuse	2 916	5 606
Total	**632 301**	**319 833**

Source : Plaine Commune, 2024

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 Plaine Commune 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 Plaine Commune 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
Echantillon 1	Activités	Habitat	Entrepôts de stockage toiture terrasse RDC	Immeuble collectif R+4	0,64	3	71 %	66 %
Echantillon 2	Habitat artisanat	Habitat	Maisons mitoyennes entrepôts	Immeuble collectif R+5	0,78	4,8	74 %	61 %
Echantillon 3	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…).

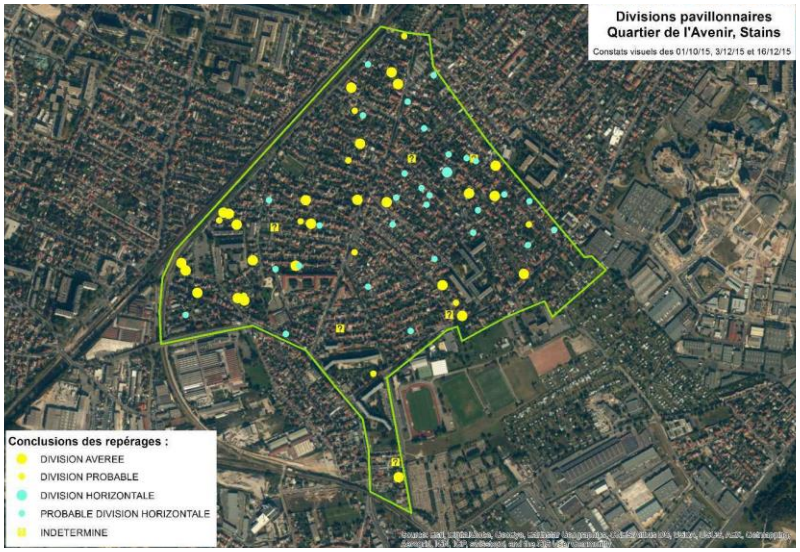
Néanmoins, les études réalisées par Plaine Commune indiquent que ces mutations des tissus pavillonnaires relèvent en majorité de phénomènes spéculatifs. Ils génèrent de nombreux effets indésirables, qui ont été largement documentés à l'échelle nationale : sur la saturation du stationnement sur l'espace 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	2007
Echantillon 1	-	Habitat	Non bâti	Pavillon	0,51	2,78	0	31 %
Echantillon 2	Habitat	Habitat	Pavillon	Extension	0,42	3	15 %	42 %
Echantillon 3	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 5Source : 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 développement 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
Echantillon 1	Activités	Bureaux	Entrepôts type "ferme"	Immeuble de bureaux	0,51	2,78	60 %	65 %
Echantillon 2	Activités	Bureaux	Entrepôts type "ferme"	Immeuble de bureaux	0,42	3	50 %	59 %
Echantillon 3	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
Echantillon 1	Friche	Habitat + bureaux	Non bâti	Immeubles collectifs R+5	0	1,61	0 %	40 %
Echantillon 2	Agriculture	Habitat	Non bâti	Immeubles collectifs R+5	0	2,32	0 %	54 %
Echantillon 3	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
Echantillon 1	Activités	Data center	Entrepôts type "fermes"	Activités + bureaux R+3	0,36	0,53	40 %	30 %
Echantillon 2	Sans (friche)	Activités + bureaux	Non bâtie	Activités + bureaux R+2	0	0,54	0 %	52 %

5 SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic

Le territoire de Plaine Commune sous sa forme actuelle et presque entièrement urbanisée s'est développé très rapidement, principalement entre la fin du XIX^{ème} 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 grande variété de formes urbaines 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. De cette histoire, le territoire comporte un patrimoine varié monumental et historiquement reconnu, mais également un important patrimoine industriel, de l'habitat, un patrimoine du quotidien dont la reconnaissance est croissante par les populations et par les institutions qui cherchent à la valoriser et le protéger.

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. La dynamique menée par les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 a accéléré cette dynamique, notamment en construction d'équipement mais aussi du Village Olympique et Paralympique, dont les procédés constructifs et la qualité environnementale, sont particulièrement ambitieux. Les programmes de renouvellement urbain, et en particulier le NPNRU, impactent sans distinction le nord et le sud du territoire avec des opérations d'envergure reconfigurant parfois des pans de ville entiers (le quartier d'Orgemont à Epinay-sur-Seine est le plus grand périmètre NPNRU de France métropolitaine).

Plus proche du cœur de la métropole et plus concerné par le développement des réseaux de transports collectifs, le sud est particulièrement soumis à l'accroissement de la pression foncière et immobilière. Une mutation accélérée et croissante est visible et impacte l'ensemble des tissus, à commencer par les espaces anciennement industriels où les projets d'aménagement se multiplient mais également des tissus urbains mixtes diffus, voire pavillonnaires. Dans ces espaces très urbanisés, les mutations sont des opportunités d'amélioration de l'environnement urbain, mais également un risque pour l'environnement, les ressources et la biodiversité. Ainsi les tissus constitués mixtes du sud du territoire sont soumis à un fort processus de mutation des tissus urbains au détriment, principalement, des activités économiques. Si ces dernières restent fortement présentes dans la partie sud de Plaine Commune, 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, est jusqu'à présent resté moins impacté par ces dynamiques. Toutefois, aujourd'hui fortement concerné par les opérations de renouvellement urbain, des projets urbains dans les tissus diffus ainsi que d'autres opérations d'aménagement, il prend part à la dynamique du territoire. Cela est d'autant plus vrai que les tissus diffus (mixtes et pavillonnaire) ont affaire à des enjeux de mutation forts, une pression pouvant réduire leur qualité paysagère et environnementale, car de nombreux espaces végétalisés relèvent de l'espace privé, voire la qualité de l'habitat avec les divisions pavillonnaires (voir Chapitre III Habitat). La qualité de ses tissus urbains, notamment d'une présence plus forte des espaces verts, tout en confortant ses fonctions économiques, nécessite donc une attention accrue.

Enjeux :

- Préserver la richesse et la diversité des paysages et formes urbaines
- Protéger et mettre en valeur le riche patrimoine du territoire dans ses différentes composantes, notamment le patrimoine ordinaire lié à l'industrie, à l'habitat et représentatif de l'histoire du territoire
- 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.
- Résorber les coupures liées aux infrastructures et améliorer le cadre de vie à leurs abords
- Rendre lisible le grand paysage ainsi que les caractéristiques des grandes unités paysagères

- Concrétiser la trame verte et bleue et renforcer l'offre d'espaces verts de proximité.
- Assurer la mise en œuvre de la phase opérationnelle du NPNRU à venir.
- Faire atterrir les grands projets tels que le Grand Paris Express et la phase Héritage des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 en tant qu'opportunité pour le développement du territoire.
- Assurer une mutation des espaces qui rende service au territoire (habitat, économie, équipements, espaces publics qualitatifs, végétalisation, rafraîchissement, biodiversité, etc.)
- Surveiller les mutations croissantes dans la partie nord du territoire, notamment dans les tissus diffus.
- 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