PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.7. ANNEXES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.7.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

Sommaire

1. Diagnostic socio-démographique
2. Diagnostic de l'habitat et du logement
3. Diagnostic de la structure des actifs
4. Diagnostic de la structure de l'emploi
5. Diagnostic de l'activité économique
6. Diagnostic de l'offre commerciale
7. Diagnostic des mobilités
8. Diagnostic des équipements

Lexique

-> Population active / Actifs

** La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.*

-> Indice de vieillissement

** L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans des proportions similaires. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.*

-> Indice de concentration de l'emploi

** L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.*

-> Indice de jeunesse

** L'indice de jeunesse est un indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. S'il est supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune. Plus l'indice est faible, plus la population est âgée.*

Sphère présentielle

** Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.*

Sphère productive

** Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.*

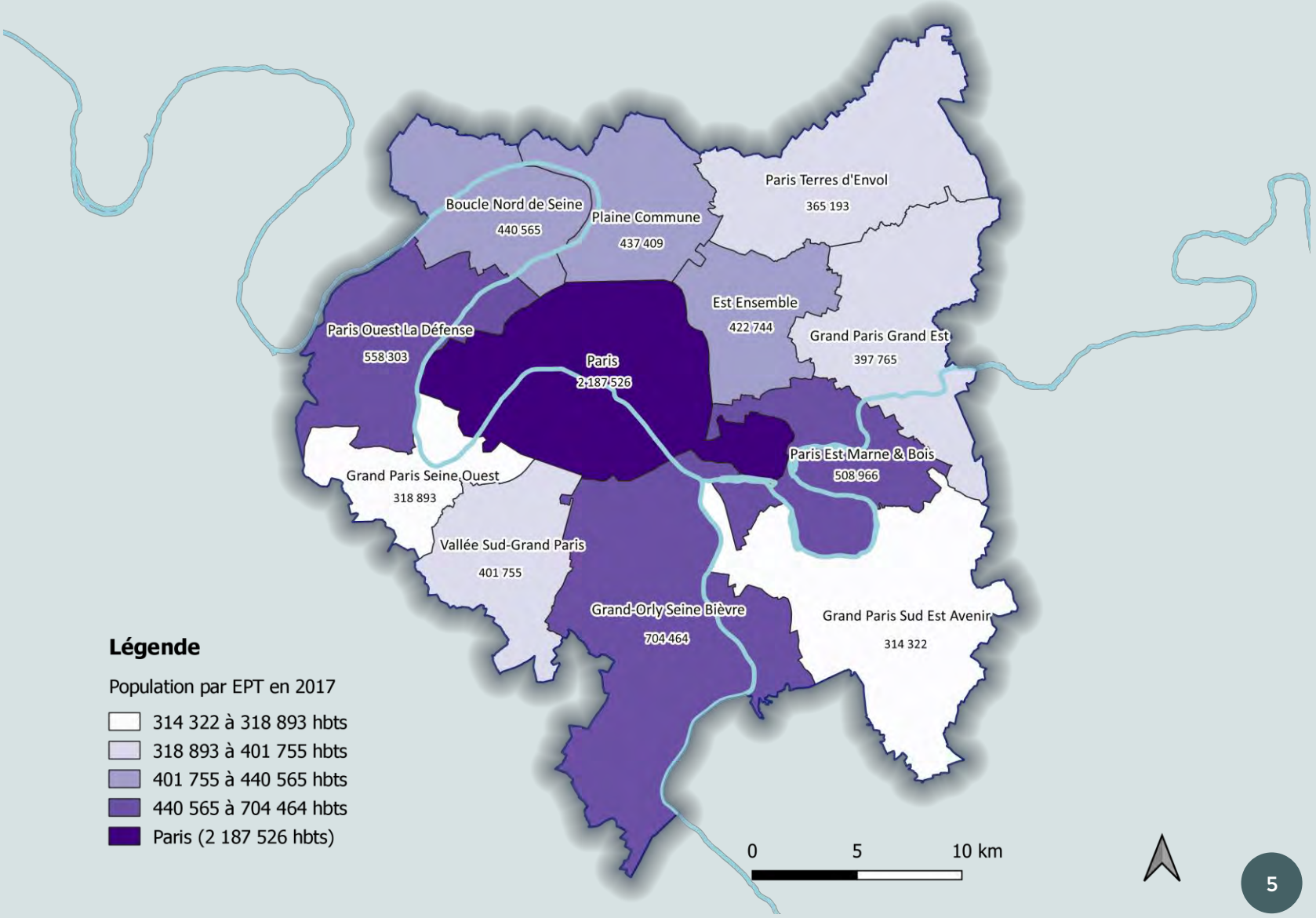
Zone d'emploi 2020

** Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.*

1

Diagnostic socio-démographique

Nombre d'habitants par EPT en 2017 (INSEE, RGP)

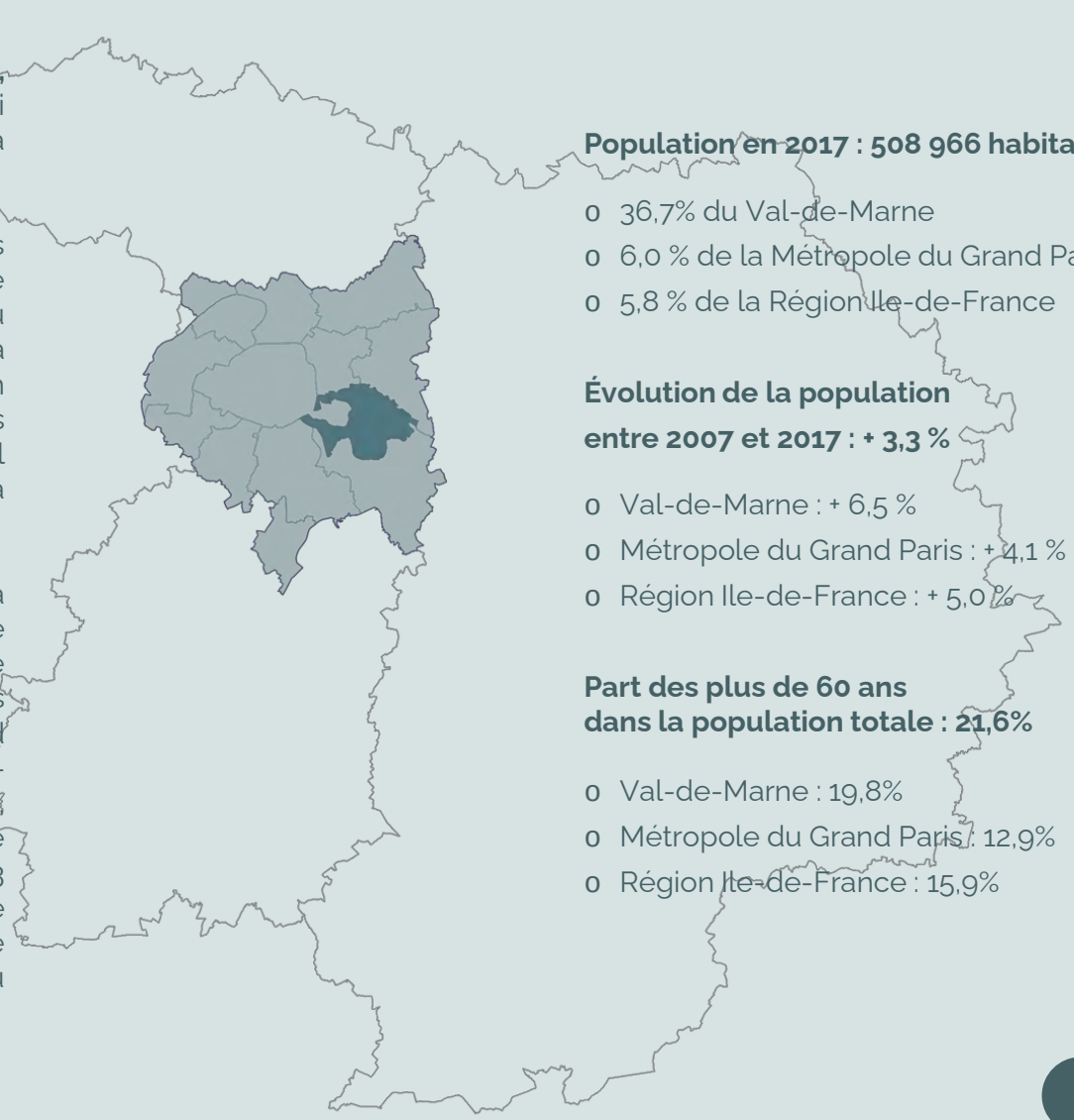


Principaux indicateurs socio-démographiques de Paris Est Marne&Bois

Avec 508 966 habitants en 2017, Paris Est Marne&Bois compte parmi les Territoires les plus peuplés de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Alors que son intégration dans les dynamiques métropolitaines se poursuit, la vocation résidentielle du territoire est amenée à demeurer. Sa localisation proche de Paris en fait un territoire d'accueil de nouvelles populations, avec un profil social globalement homogène pour la plupart (ménages familiaux, retraités).

Portée par son solde naturel, la démographie du territoire est stable depuis quelques années. Quoique moins dynamique que certains territoires de la Métropole du Grand Paris, du Département du Val-de-Marne ou de la Région, l'augmentation de la population se situe tout de même à un taux de +3,3 % entre 2007 et 2017. Elle implique des efforts d'adaptation du parc de logements et d'amélioration du parcours résidentiel des ménages.



Population en 2017 : 508 966 habitants

- 36,7% du Val-de-Marne
- 6,0 % de la Métropole du Grand Paris
- 5,8 % de la Région Ile-de-France

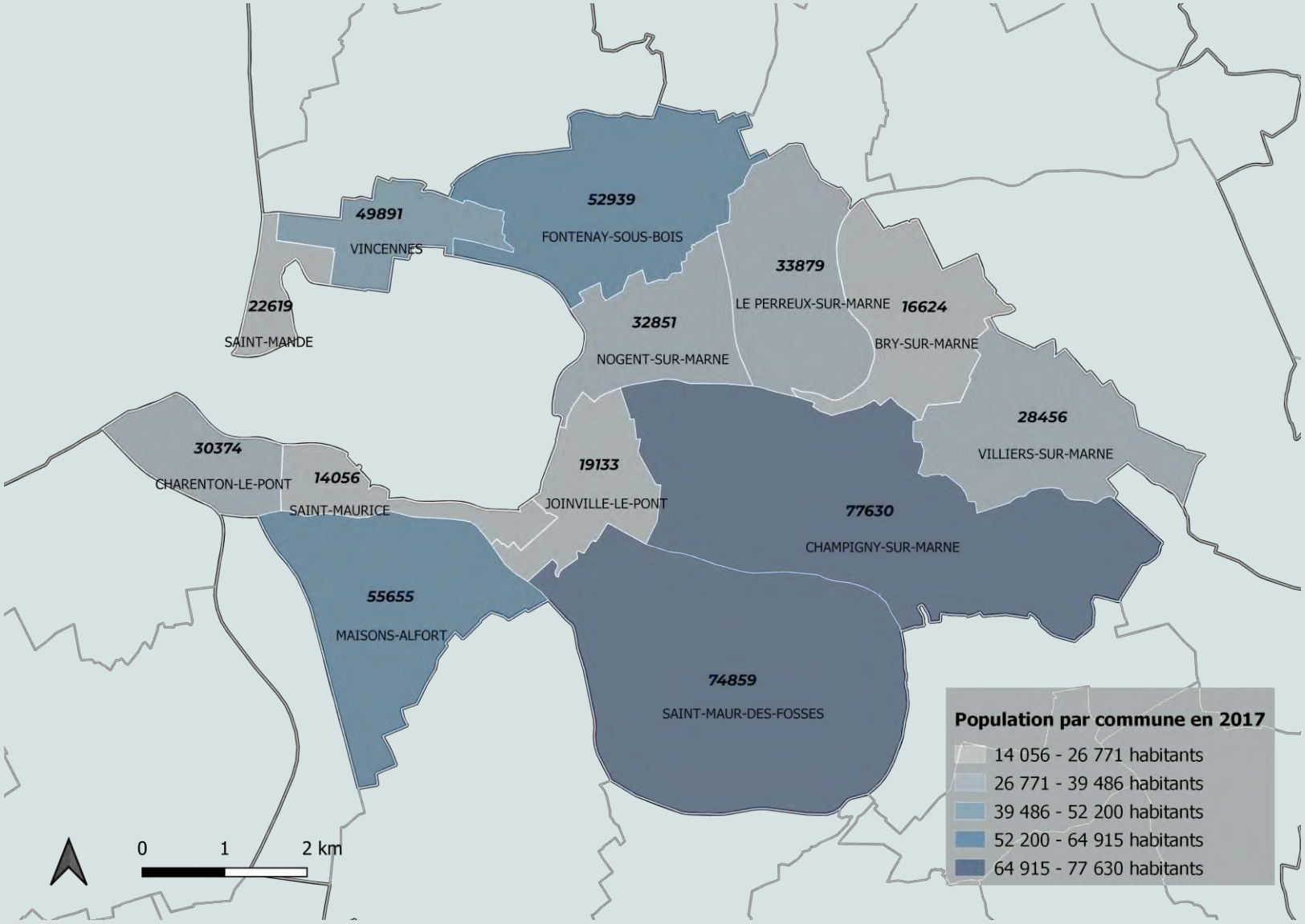
Évolution de la population entre 2007 et 2017 : + 3,3 %

- Val-de-Marne : + 6,5 %
- Métropole du Grand Paris : + 4,1 %
- Région Ile-de-France : + 5,0 %

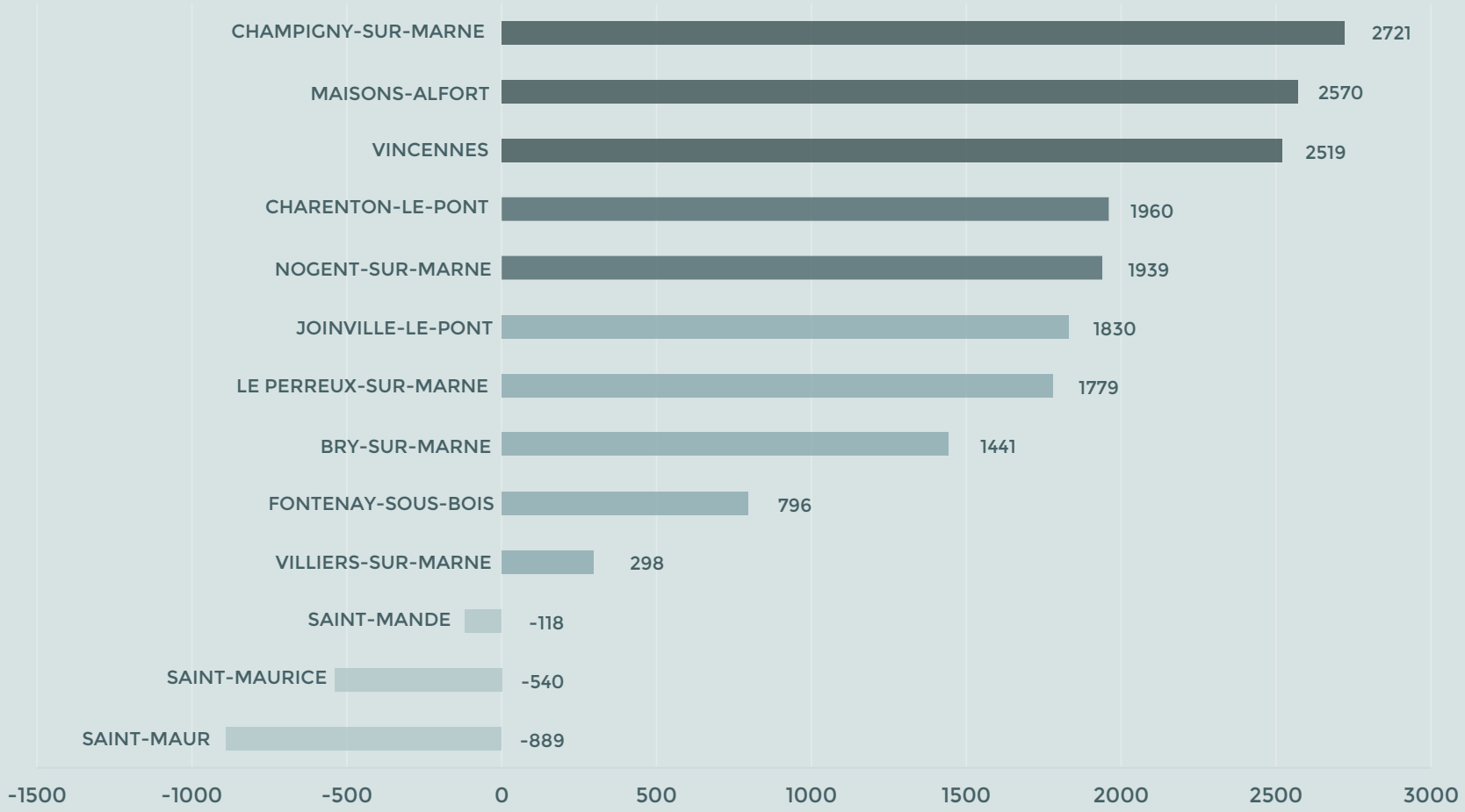
Part des plus de 60 ans dans la population totale : 21,6%

- Val-de-Marne : 19,8%
- Métropole du Grand Paris : 12,9%
- Région Ile-de-France : 15,9%

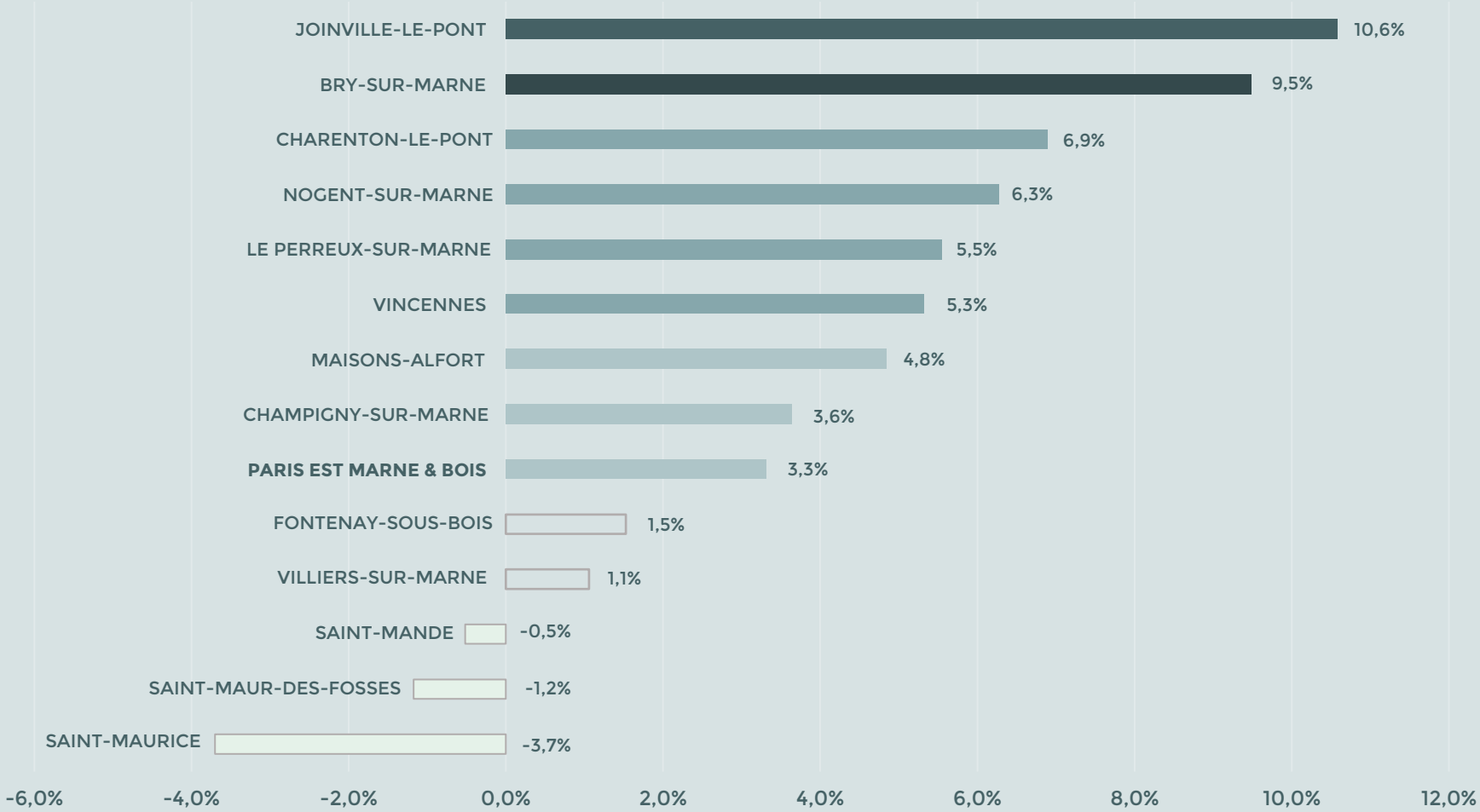
Nombre d'habitants par commune en 2017 (INSEE, RGP)



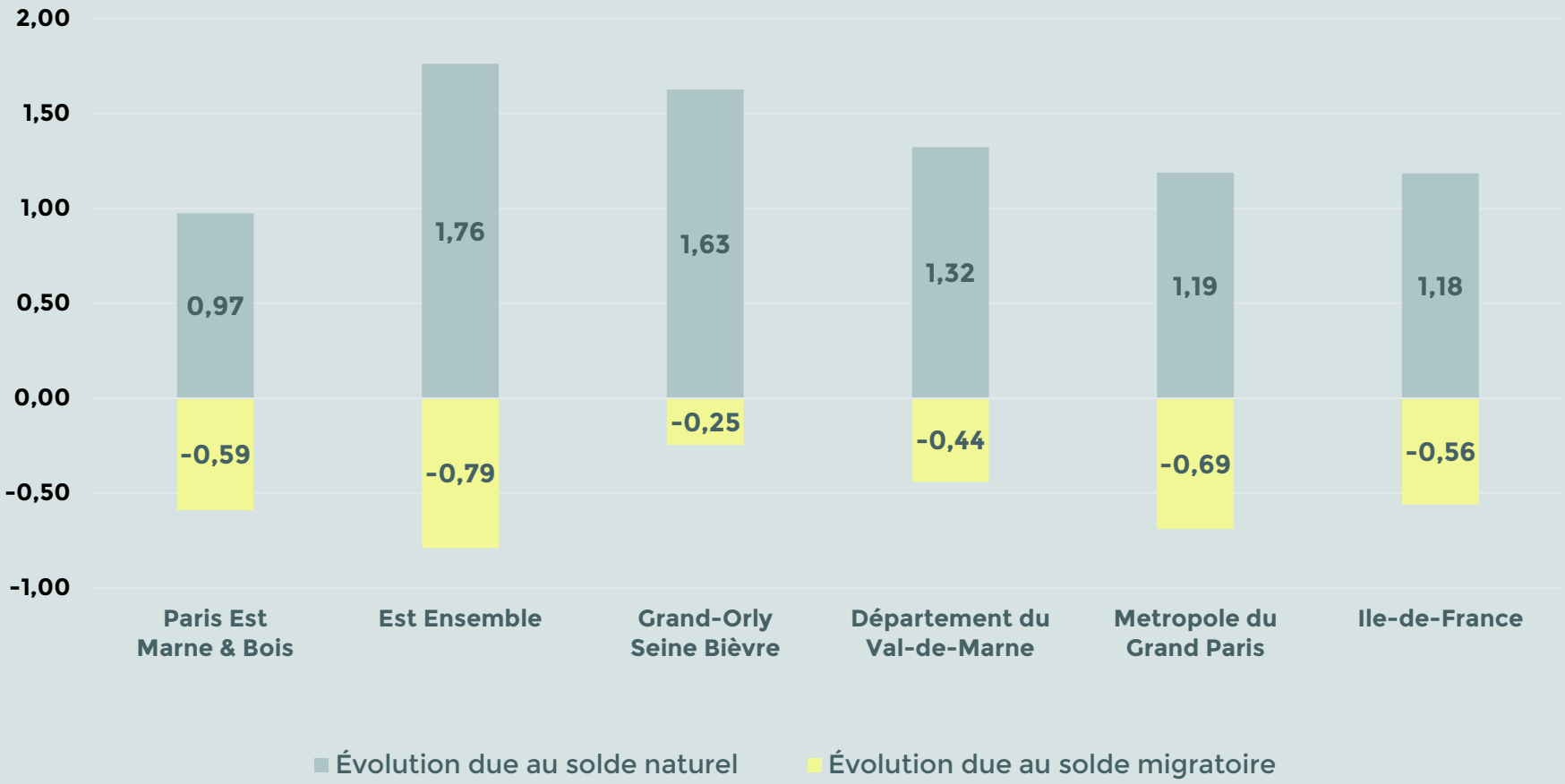
Évolution brute du nombre d'habitants par commune entre 2007 et 2017 (INSEE, RGP)



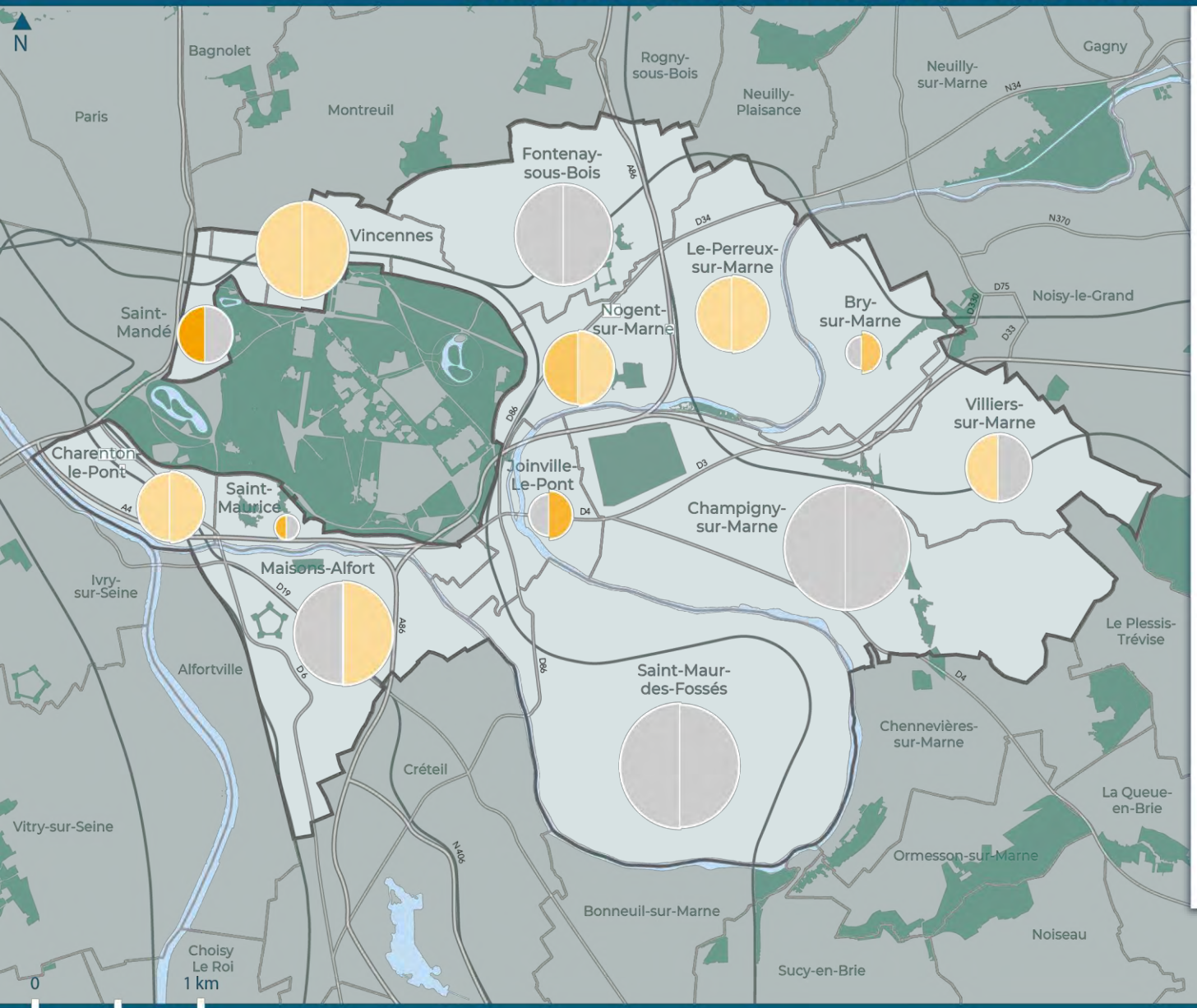
Évolution du nombre d'habitants par commune (en %) entre 2007 et 2017 (INSEE, RGP)



Évolution moyenne annuelle de la population de 2007 à 2017 *(INSEE, RPG)*



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1999 ET 2017



Population

77 630 (Champigny-sur-Marne, 2017)
49 891 (Vincennes, 2017)
22 619 (Saint-Mandé, 2017)
14 056 (Saint-Maurice, 2017)

Taux de variation annuel moyen (%)

Stabilité -0,5 - 0,5
0,5 - 1
1 - 1,5
1,5 - 2
Accroissement 2 - 2,15

Population en 2007
Taux de variation entre 1999 et 2007
Population en 2017
Taux de variation entre 2007 et 2017

Population Paris-Est-Marne & Bois

1999 468 972
+ 0.48 %
2007 492 660
+ 0.38 %
2017 508 966

Source : Insee, Réalisation : Ville Ouverte, avril 2021

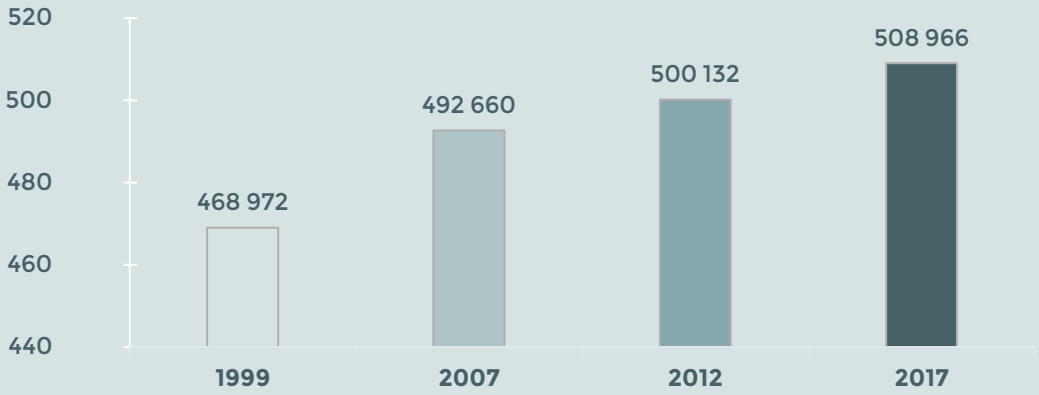
Un territoire au développement démographique porté par la natalité

L'Établissement Public Territorial (EPT) Paris Est Marne&Bois connaît une **croissance de sa population relativement soutenue depuis 1999**. Sur les vingt dernières années, le territoire a accueilli 39 994 habitants supplémentaires. En 2017, il compte **508 966 habitants**.

Il apparait que **le solde naturel est le principal facteur de l'accroissement démographique de Paris Est Marne & Bois**. Entre 2007 et 2017, la population de l'EPT augmente (+3,3 %) légèrement moins rapidement que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris (+ 4,1 %) malgré un solde migratoire moins déficitaire (-0,6% contre -0,7%) et d'un solde naturel annuel positif (+0,97%), même si légèrement inférieur à celui de la Métropole du Grand Paris (+1,19%).

Entre 2007 et 2017, la dynamique démographique apparaît comme **relativement hétérogène au sein du territoire avec trois communes qui perdent des habitants** (Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Saint-Mandé) et un peloton de **trois communes plutôt dynamiques qui ont gagné en moyenne plus de 2 500 habitants** (Vincennes, Champigny-sur-Marne, Maisons-Alfort).

Évolution de la population de 1999 à 2017 (INSEE, RGP)



Évolution des facteurs de la croissance démographique (INSEE, RGP)

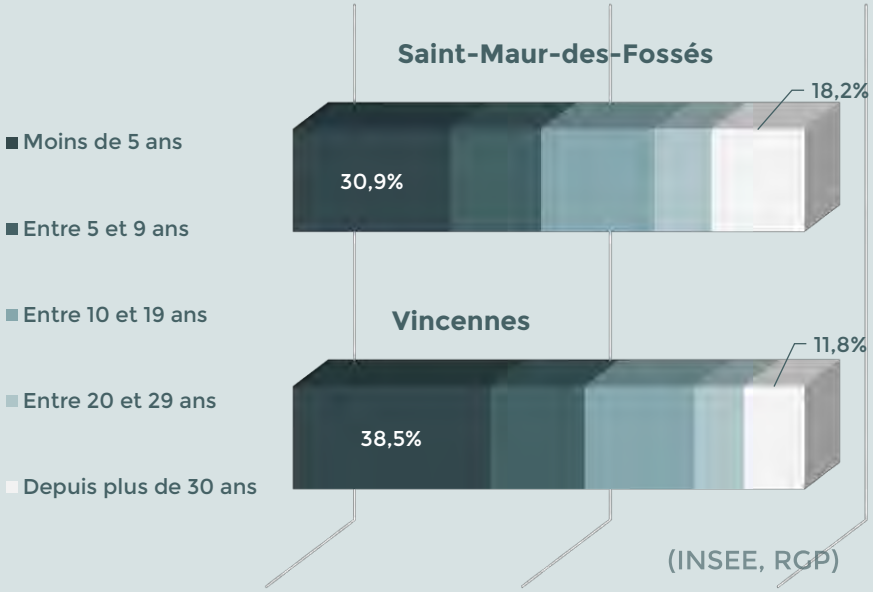


Une mobilité résidentielle relativement forte

Paris Est Marne&Bois connaît une mobilité résidentielle relativement forte. En 2017, plus de la moitié (**51%**) y sont installés depuis moins de 10 ans dont près du tiers (**32,5%**) depuis moins de 5 ans.

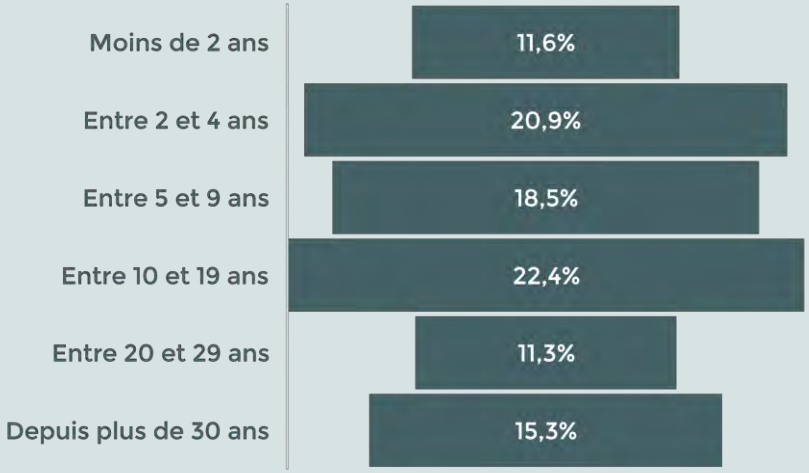
Des disparités existent entre les communes proches de Paris et celles plus éloignées. Ainsi, Vincennes capte l'influence de la capitale : près de 40% de ses résidents y sont installés depuis moins de 5 ans.

Répartition par ancienneté d'emménagement
Comparaison entre deux profils de commune



(INSEE, RGP)

Ancienneté d'emménagement des ménages dans les résidences principales du territoire de Paris Est Marne&Bois



(INSEE, RGP)

Part des ménages ayant emménagé au sein du territoire

Ces **tendances** s'expliquent par plusieurs raisons :

L'âge moyen des habitants : en général, plus il est élevé, moins il y a de mobilité résidentielle ;

La part de petits logements : plus forte dans les communes proches de Paris, elle contribue à augmenter la rotation dans le parc de logements ;

A contrario, **la part de grands logements** et **de ménages propriétaires**, plus importante dans les communes de l'est, sont des facteurs limitants.

Le poids du parc social, très présent à Champigny-sur-Marne (41%) et Fontenay-sous-Bois (35%), contribue à une plus faible mobilité.

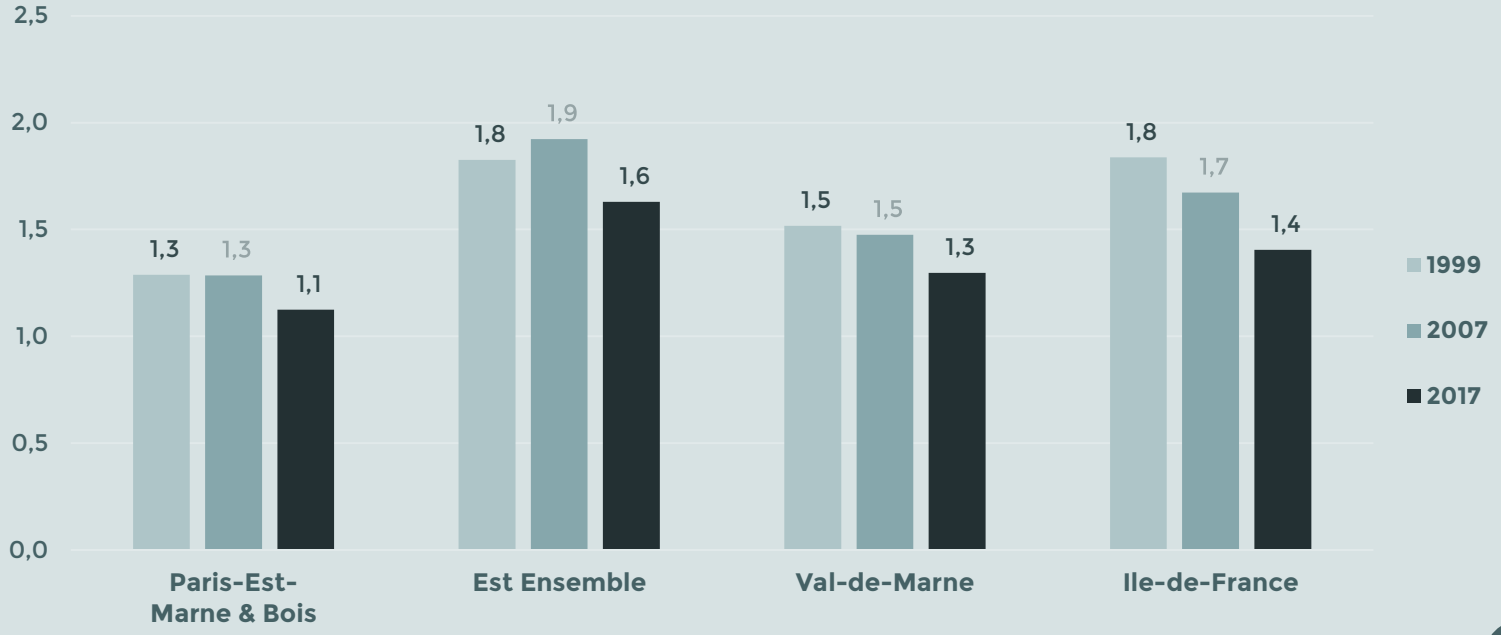
Une population relativement jeune…

L'indice de jeunesse* de Paris Est Marne&Bois est de **1,1** en 2017. Cet indice signifie que **les moins de 20 ans sont un peu plus nombreux que les plus de 60 ans en 2017**. Néanmoins, cet équilibre est fragilisé par une augmentation continue de la part des 65 ans et plus dans la population totale du territoire (+9000 entre 2007 et 2017). En conséquence, **l'indice de vieillissement du territoire est passé de 0,6 en 2007 à 0,7 en 2017**.

…confrontée à un vieillissement

Ces évolutions correspondent aux trajectoires observées à l'échelle départementale, régionale et dans la Métropole du Grand Paris : **des échelons qui enregistrent tous une diminution de la proportion de leurs jeunes dans la population**. Le Territoire poursuit une tendance au vieillissement déjà engagée depuis de nombreuses années : en 1999, son indice de jeunesse était déjà inférieur de 0,5 points à celui de la Région **(1,3 contre 1,8)**.

Indice de jeunesse entre 1999 et 2017 (INSEE, RGP)



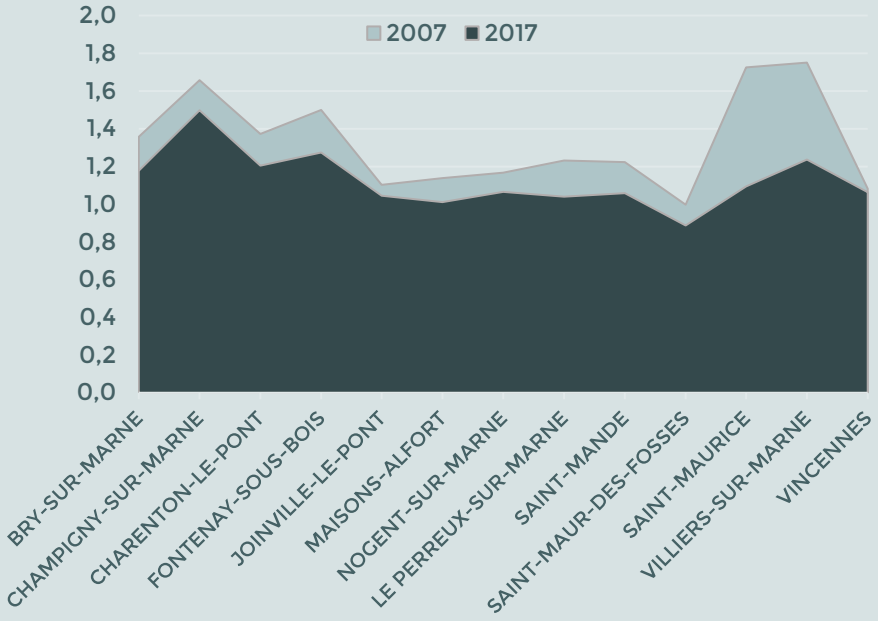
Un vieillissement contrasté au sein du territoire

La dynamique de vieillissement est contrastée au sein du territoire. **Si elle se poursuit à un rythme régulier dans la plupart des communes, elle a connu une accélération dans les communes dont l'indice de jeunesse était proche de la moyenne régionale en 2007 et s'est dégradé en 2017** : c'est le cas de Champigny-sur-Marne, de Fontenay-sous-Bois, de Saint-Maurice ou encore de Villiers-sur-Marne. **Vincennes est la seule commune qui a conservé son indice de 2007**, notamment en raison du desserrement de jeunes ménages parisiens et de l'installation d'étudiants sur son territoire.

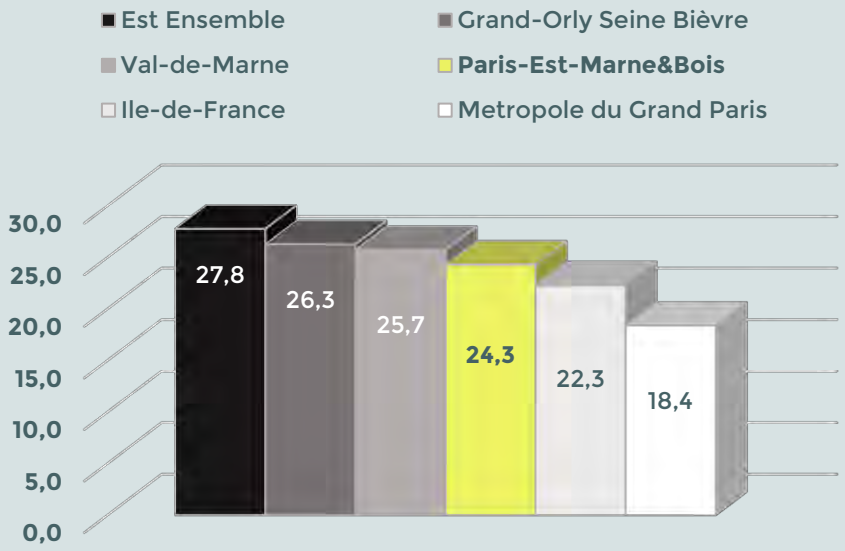
Plus jeune que les territoires d'inscription

Paris Est Marne&Bois enregistre un indice de jeunesse plus faible que ceux des territoires voisins (Est Ensemble et Grand Orly Seine-Bièvre notamment), à la fois lié à la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans dans sa population et au profil des départs depuis son territoire. Pour autant, **il conserve une part des moins de 20 ans dans sa population (24,3%) plus élevée** que celles de la Région (**22,3%**) et de la Métropole du Grand Paris (**18,4%**).

Évolution de l'indice de jeunesse, par commune (INSEE, RGP)



Part des jeunes (- de 20 ans) dans la population (INSEE, RGP)



Un desserrement des ménages stable depuis une dizaine d'années qui suit la tendance nationale et régionale

2,2 PERSONNES PAR MÉNAGE EN MOYENNE

2,3 pour la Région Ile-de-France · 2,5 à Champigny-sur-Marne · 2,4 pour Est Ensemble · 2,2 pour la Métropole du Grand Paris

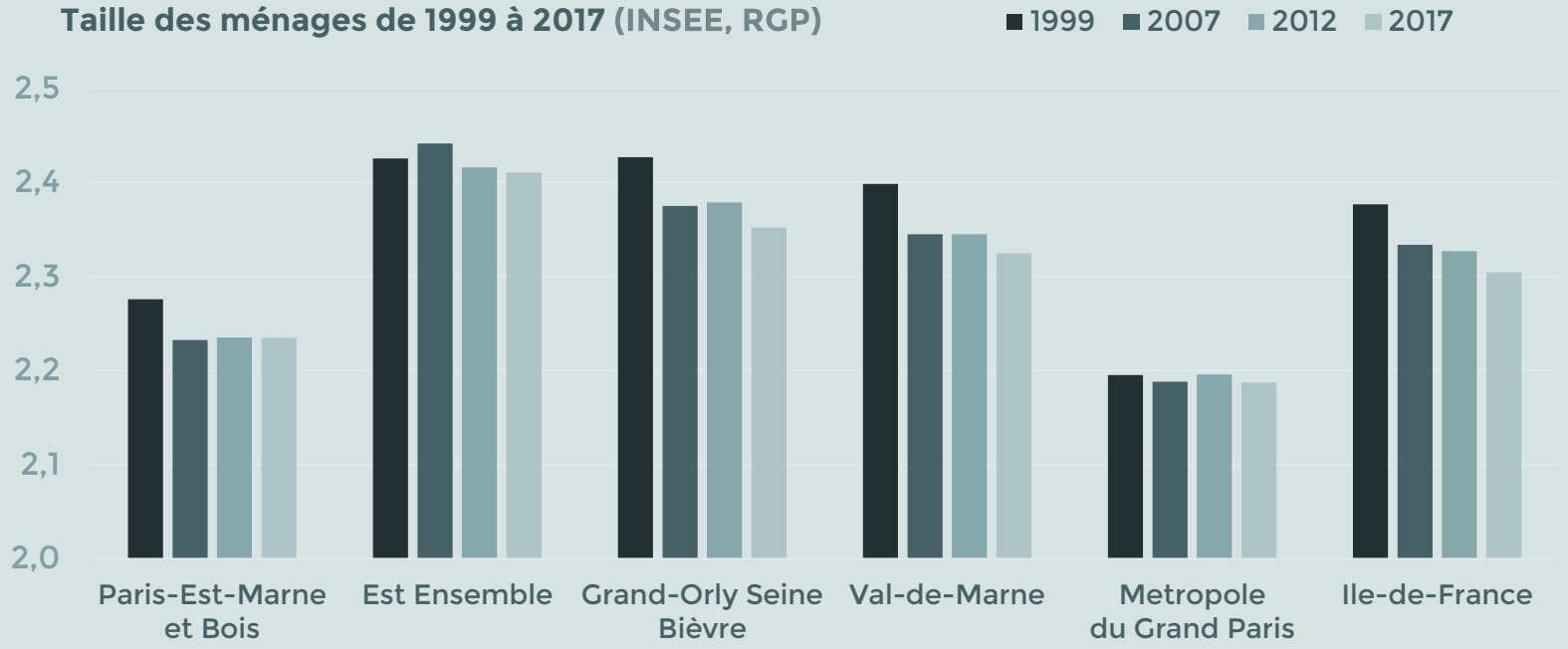
60% DE MÉNAGES AVEC FAMILLE(S)

Identique dans la Région Ile-de-France · 51% à Vincennes · 68% à Bry-sur-Marne · 55% dans la Métropole du Grand Paris

11% DE FAMILLES MONOPARENTALES

Identique dans la Région Ile-de-France · 15% à Champigny-sur-Marne ·14% pour Fontenay-sous-Bois · 14% pour Est Ensemble

Taille des ménages de 1999 à 2017 (INSEE, RGP)

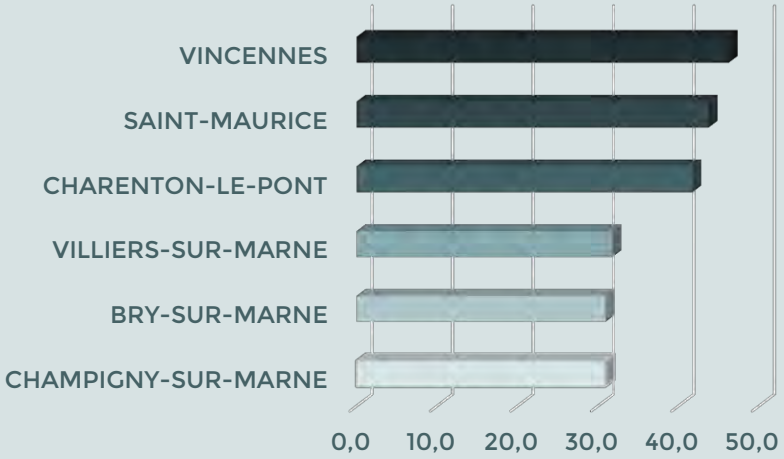


Une augmentation de la présence des personnes seules et des ménages monoparentaux

En près de 20 ans, **le profil familial de Paris Est Marne&Bois s'est tendanciellement rapproché de celui de la Métropole du Grand Paris (MGP)** avec une présence accrue de petits ménages et une part diminuée des familles. **Entre 1999 et 2017, le territoire a vu son taux de personnes seules augmenter relativement**, passant de 35,4 % à **37,6%**. C'est un peu plus élevé qu'à l'échelle régionale (37%) et départementale (36%) mais toujours un peu plus faible que le taux à l'échelle métropolitaine (41%). Sur ce point, les villes de l'ouest du territoire sont plus proches du profil de la capitale parisienne où 51% des personnes vivent seules. Sur la même période, **la part des ménages avec enfant(s)** – soit l'addition des familles monoparentales et des couples avec enfant(s) – **a peu évolué** : le territoire compte un taux de « ménages avec enfants » stable sur 20 ans, autour de **39%**. C'est 3 points de plus en moyenne que la MGP (36%).

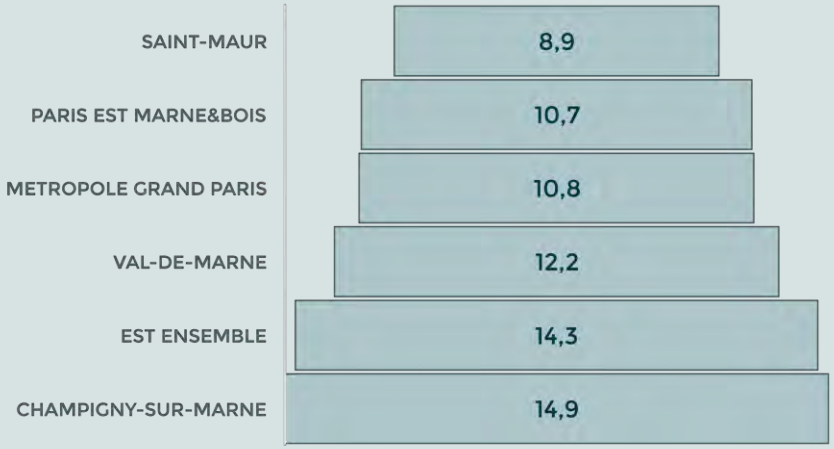
De même, **les disparités en termes de profil des ménages sont relativement fortes** selon les communes du territoire. Ainsi, **les communes proches de Paris** (Vincennes, Saint-Maurice, Saint-Mandé, Charenton-le-Pont) **ont un profil quasi similaire à celui de la capitale**. Les communes de Bry-sur-Marne, de Villiers-sur-Marne, de Champigny-sur-Marne et de Fontenay-sous-Bois se distinguent avec un profil nettement plus familial. Parmi elles, **Champigny-sur-Marne et Fontenay-sous-Bois marquent une nette différence avec une sur-représentation de grandes familles** (ménages avec 3 enfants ou plus) et **de ménages monoparentaux**.

Part des ménages de personnes seules, INSEE 2017



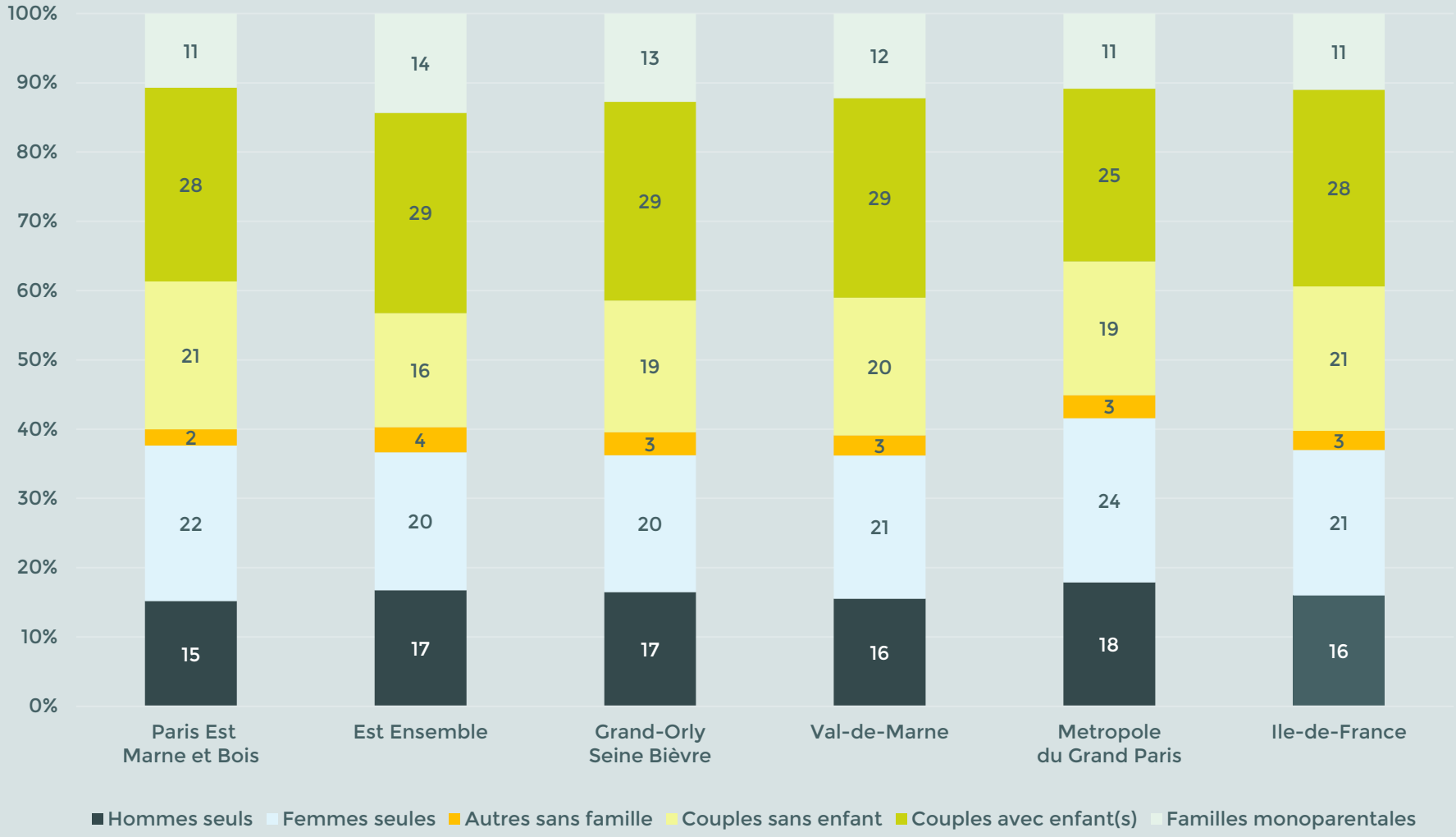
(INSEE, RGP)

Part des ménages monoparentaux, INSEE 2017



(INSEE, RGP)

Un profil « familial » des ménages : répartition par type de ménages, en 2017 (INSEE, RGP)



2

Diagnostic de l'habitat et du logement

Une politique du logement pensée pour mieux habiter le territoire

Le logement, essentiel

En renvoyant chacun d'entre nous à sa condition d'habitant, la pandémie a questionné d'une manière nouvelle les conditions et les manières d'habiter. Contraint de passer davantage de temps « à la maison », contraint d'y travailler, parfois d'y suivre des cours, de s'y distraire, d'y prendre tous ses repas et d'y vivre tous ensemble une bonne partie de la journée, chacun a pu mesurer les avantages et les inconvénients de ce « chez-soi ». Surface, lumière naturelle et accès à l'extérieur sont, logiquement, les éléments qui ont le plus manqué.

Cette situation éclaire, en creux, la production de logements des dernières décennies. Les immeubles collectifs construits par des promoteurs ou par des bailleurs sociaux depuis les années 80 tiennent-ils suffisamment compte de ces trois besoins essentiels ? La superposition de normes édictées au fil des ans, liées aux performances techniques, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, l'équation économique soumise notamment aux prix de terrains ont fait des logements neufs, la résultante d'une série de contraintes. En conséquence, par exemple, les logements construits en Île de France ont perdu en moyenne 20 m2 entre 1985 et 2018, la diminution est de 10 m2 pour les logements collectifs.

Les entretiens avec les différents services menés par le groupement révèlent que si le développement du logement est nécessaire, il doit être maîtrisé et ne pas modifier en profondeur, ni le paysage, ni la structure de l'habitat. Faut-il lire en filigrane qu'il ne doit pas non plus modifier la sociologie des habitants ?



Une politique du logement pensée pour mieux habiter le territoire

Si l'équation est connue, sa ou ses solutions ne sont pas simples :

- Comment assurer à chacun un toit décent?
- Comment promouvoir un parcours résidentiel qui rende possible une mobilité tout en assurant une forme de mixité sociale ?
- Comment continuer à fabriquer des logements sur un territoire géographiquement contraint.
- Si construire = polluer et consommer, faut-il continuer, ou opter pour la transformation du déjà-là ?
- Comment convaincre les habitants déjà installés que l'arrivée de nouveaux résidents ne va pas dégrader leur environnement ?
- Comment justifier, par exemple autour des gares, une forme d'intensification urbaine qui apporte aussi du développement économique et des emplois ?

D'autant que le contexte national est mouvant, entre nouvelles politiques publiques et climat de défiance

Avec la loi portant lutte contre le réchauffement climatique et pour le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », du 22 août 2021, les principes d'artificialisation des sols et de consommation des espaces naturels et agricoles sont définis. La loi engage les documents d'urbanisme vers l'objectif de « zéro artificialisation nette » en annonçant un objectif de division par deux de l'artificialisation des sols à l'échelle du territoire considéré dans les dix années suivant sa promulgation. Avec la publication du « référentiel du logement de qualité » en septembre 2021, la relance des aides publiques et de la défiscalisation seront des leviers-clés des politiques du logement à venir. Cette nouvelle donne prend place dans un climat de défiance générale vis-à-vis de la densification et des nouveaux projets, ainsi que d'une défiance plus classique vis-à-vis du logement social.

Le logement, un patrimoine...

Une forte dominante résidentielle caractérisée par des typologies variées

Seuls 15% du territoire sont occupés par des activités économiques. Ces commerces, fabriques, bureaux (etc.) sont disséminés dans le tissu diffus ou regroupés dans les quelques zones d'activités : entre Bry-sur-Marne et Champigny-sur-Marne en passant par Villiers, à Fontenay-sous-Bois et à Charenton-le-Pont.

Alors que l'habitat pavillonnaire compte pour 22% du parc de logements, il occupe 42 % de la surface du territoire (en ha). Dans le même temps, il loge 27 % de la population, contre 73 % dans des immeubles collectifs qui occupent pourtant moins de surface et comptent pour 78 % du parc total de logements.

Ces chiffres ne sont pas homogènes : à Bry-sur-Marne, au Perreux-sur-Marne, à Saint Maur des Fossés et Villiers sur Marne, la part des logements individuels est supérieure à 32%.

En revanche, la part de logements individuels ne dépasse pas 5% à Charenton-le-Pont, Saint-Maurice, Vincennes et Saint Mandé. On peut considérer que 10% du territoire est couvert par du pavillonnaire qui accueille 5 à 8 % de la population.









Le taux d'occupation des parcelles par des logements varie de 70 à 100% selon les communes : Saint-Maur-des-Fossés, Joinville-le-Pont, Le-Perreux-sur-Marne et Vincennes sont des communes quasi uniquement « habitées ». Les espaces publics végétalisés sont peu nombreux, ce qui ne se ressent pas forcément en traversant le territoire, car le nombre de jardins, la végétation et la biodiversité qu'ils garantissent donnent l'impression d'une zone assez verte. Ces propriétés étant néanmoins privées et fermées, le cheminement à travers la végétation n'est pas possible, ce ressenti n'est que visuel.

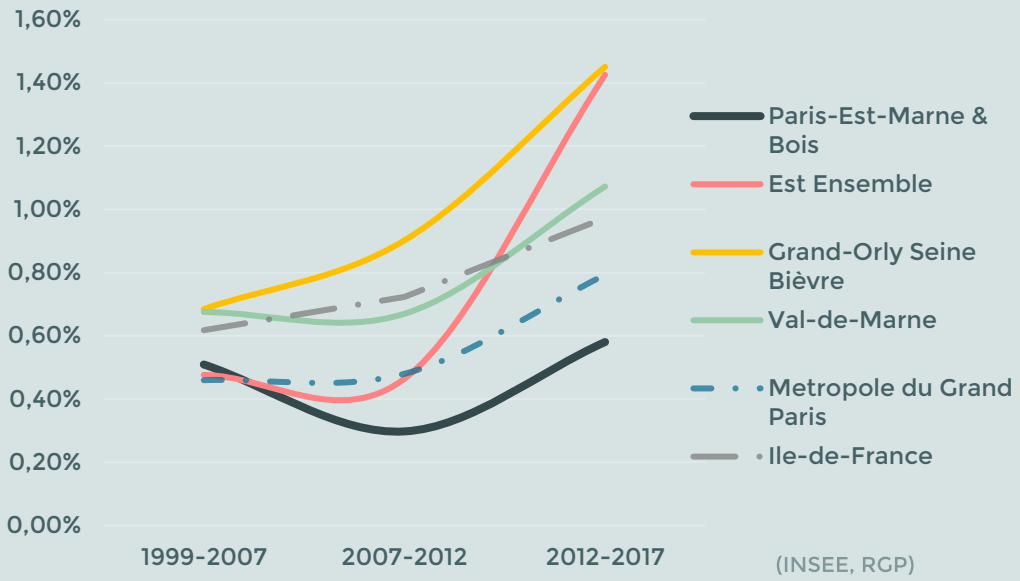
Évolution du parc de logements

En 2017, Paris Est Marne&Bois compte un parc de **245 699 logements**, parmi lesquels 224 836 sont des résidences principales. **En dix ans**, la croissance du parc de logements de Paris Est Marne&Bois a été globalement **moins soutenue que celle de ses voisins grand-parisiens**.

La croissance moyenne annuelle du parc de logements du territoire sur la période 1999-2017 est en effet de **0,47%** quand celle de son voisin d'Est Ensemble s'élève à **0,74%** sur la même période, celle du Val-de-Marne à **0,78%** ou encore celle de la Région à **0,75%.**

Le secteur Est atteste d'une croissance relativement élevée entre 2012-2017 (+0,87%/an). **Il témoigne de la séquence de forte production qu'a connu le territoire sur cette période**.

Taux de variation annuel moyen du parc de logements de Paris Est Marne&Bois et de territoires de référence



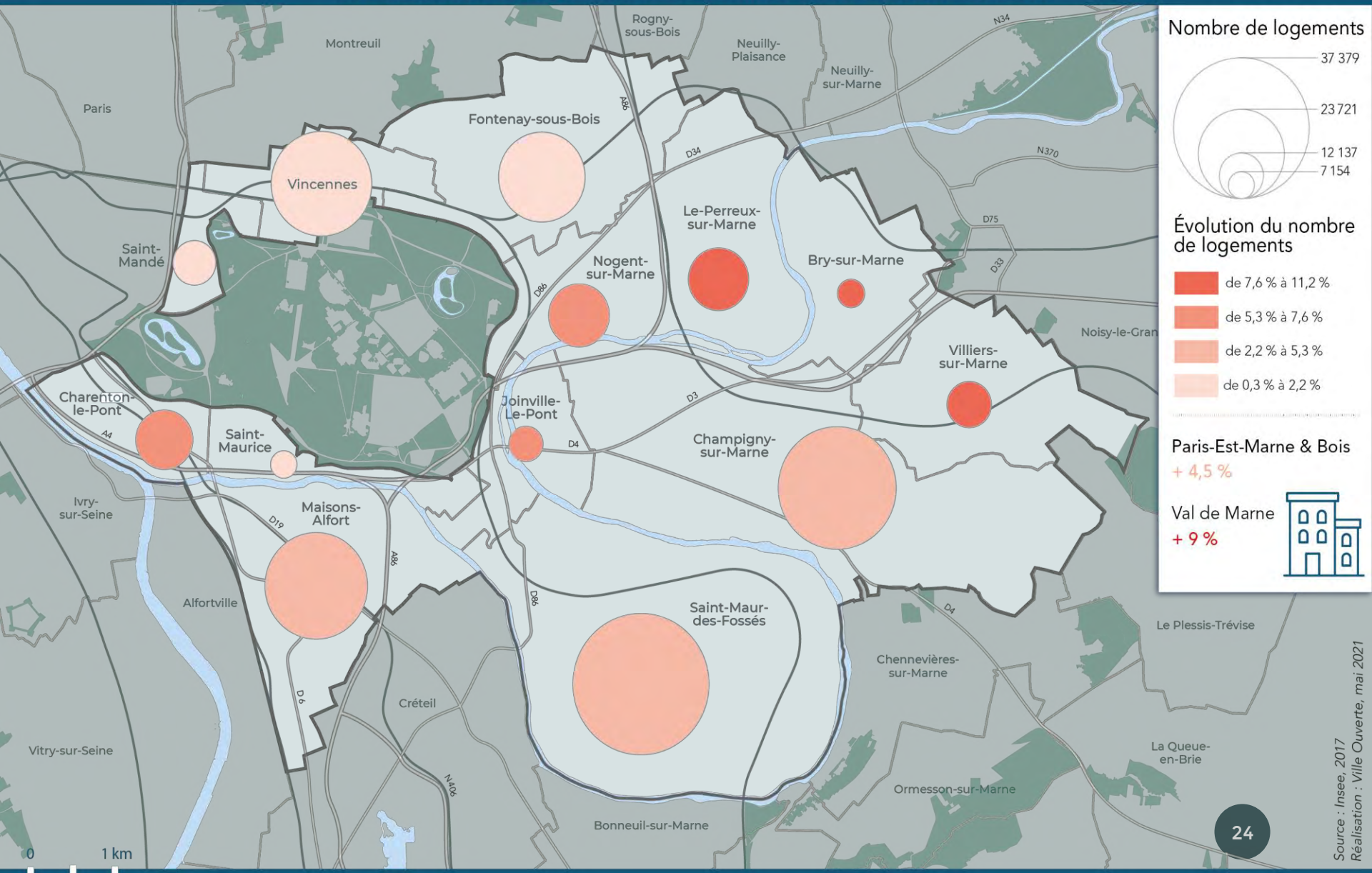
(INSEE, RGP)

Evolution du parc de logements à Paris Est Marne&Bois par secteurs (voir p.29) et dans quelques territoires de référence

(INSEE, RGP)

	1999	2007	2012	2017	Taux de variation annuel moyen 1999-2007	2007-2012	2012-2017	1999-2017
Secteur Ouest	66 484	69 449	69 897	71 394	0,55%	0,13%	0,42%	0,40%
Secteur Centre	97 999	101 867	103 258	105 876	0,49%	0,27%	0,50%	0,43%
Secteur Est	61 319	63 853	65 539	68 429	0,51%	0,52%	0,87%	0,61%
Paris-Est-Marne & Bois	225 802	235 168	238 694	245 699	0,51%	0,30%	0,58%	0,47%
Est Ensemble	161 696	167 965	171 902	184 515	0,48%	0,46%	1,43%	0,74%
Grand-Orly Seine Bièvre	266 533	281 497	294 426	316 415	0,69%	0,90%	1,45%	0,96%
Val-de-Marne	550 154	580 603	600 315	633 207	0,68%	0,67%	1,07%	0,78%
Metropole du Grand Paris	3 249 763	3 371 234	3 452 939	3 592 115	0,46%	0,48%	0,79%	0,56%
Ile-de-France	5 070 437	5 326 711	5 522 041	5 795 907	0,62%	0,72%	0,97%	0,75%

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2007 ET 2017



Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, mai 2021

Evolution du parc de logements des communes de Paris Est Marne&Bois et de territoires de référence de la région francilienne

					Taux de variation annuel moyen			
	1999	2007	2012	2017	1999-2007	2007-2012	2012-2017	1999-2017
BRY-SUR-MARNE	6 295	6 660	7 234	7 406	0,71%	1,67%	0,47%	0,91%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	29 962	30 797	31 228	32 378	0,34%	0,28%	0,73%	0,43%
CHARENTON-LE-PONT	14 168	14 765	15 182	15 650	0,52%	0,56%	0,61%	0,55%
FONTENAY-SOUS-BOIS	22 557	23 208	23 368	23 721	0,36%	0,14%	0,30%	0,28%
JOINVILLE-LE-PONT	8 317	8 793	8 867	9 283	0,70%	0,17%	0,92%	0,61%
MAISONS-ALFORT	25 150	26 714	26 995	28 132	0,76%	0,21%	0,83%	0,62%
NOGENT-SUR-MARNE	14 651	15 467	16 238	16 644	0,68%	0,98%	0,49%	0,71%
LE PERREUX-SUR-MARNE	14 701	15 281	15 824	16 508	0,48%	0,70%	0,85%	0,65%
SAINT-MANDE	11 190	11 555	11 366	11 706	0,40%	-0,33%	0,59%	0,25%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	35 641	36 478	36 656	37 379	0,29%	0,10%	0,39%	0,26%
SAINT-MAURICE	6 661	7 130	7 104	7 154	0,85%	-0,07%	0,14%	0,40%
VILLIERS-SUR-MARNE	10 361	11 115	11 253	12 137	0,88%	0,25%	1,52%	0,88%
VINCENNES	26 148	27 206	27 377	27 601	0,50%	0,13%	0,16%	0,30%
Paris-Est-Marne & Bois	225 802	235 168	238 694	245 699	0,51%	0,30%	0,58%	0,47%
Est Ensemble	161 696	167 965	171 902	184 515	0,48%	0,46%	1,43%	0,74%
Grand-Orly Seine Bièvre	266 533	281 497	294 426	316 415	0,69%	0,90%	1,45%	0,96%
Val-de-Marne	550 154	580 603	600 315	633 207	0,68%	0,67%	1,07%	0,78%
Metropole du Grand Paris	3 249 763	3 371 234	3 452 939	3 592 115	0,46%	0,48%	0,79%	0,56%
Ile-de-France	5 070 437	5 326 711	5 522 041	5 795 907	0,62%	0,72%	0,97%	0,75%

(INSEE, RGP)

Faut-il construire ?

La construction de logements neufs répond à plusieurs objectifs :

- Elle peut servir à améliorer le parc existant en proposant une offre neuve ou rénovée aux habitants déjà-là des communes formant Paris Est Marne&Bois ; mais aussi, elle peut répondre à l'évolution démographique et sociétale : agrandissement des familles, divorces, décohabitation, vieillissement et nécessaire adaptation des logements, etc.
- Elle peut aider à rendre le territoire plus attractif pour les ménages en y développant une offre résidentielle supérieure, de meilleure qualité et/ou moins coûteuse que celle proposée dans les territoires voisins.
- Elle peut viser la mixité sociale en choisissant de construire de logements sociaux, ou bien la mixité fonctionnelle en équilibrant des programmes par des activités non-résidentielles, importantes pour la vie de quartiers.

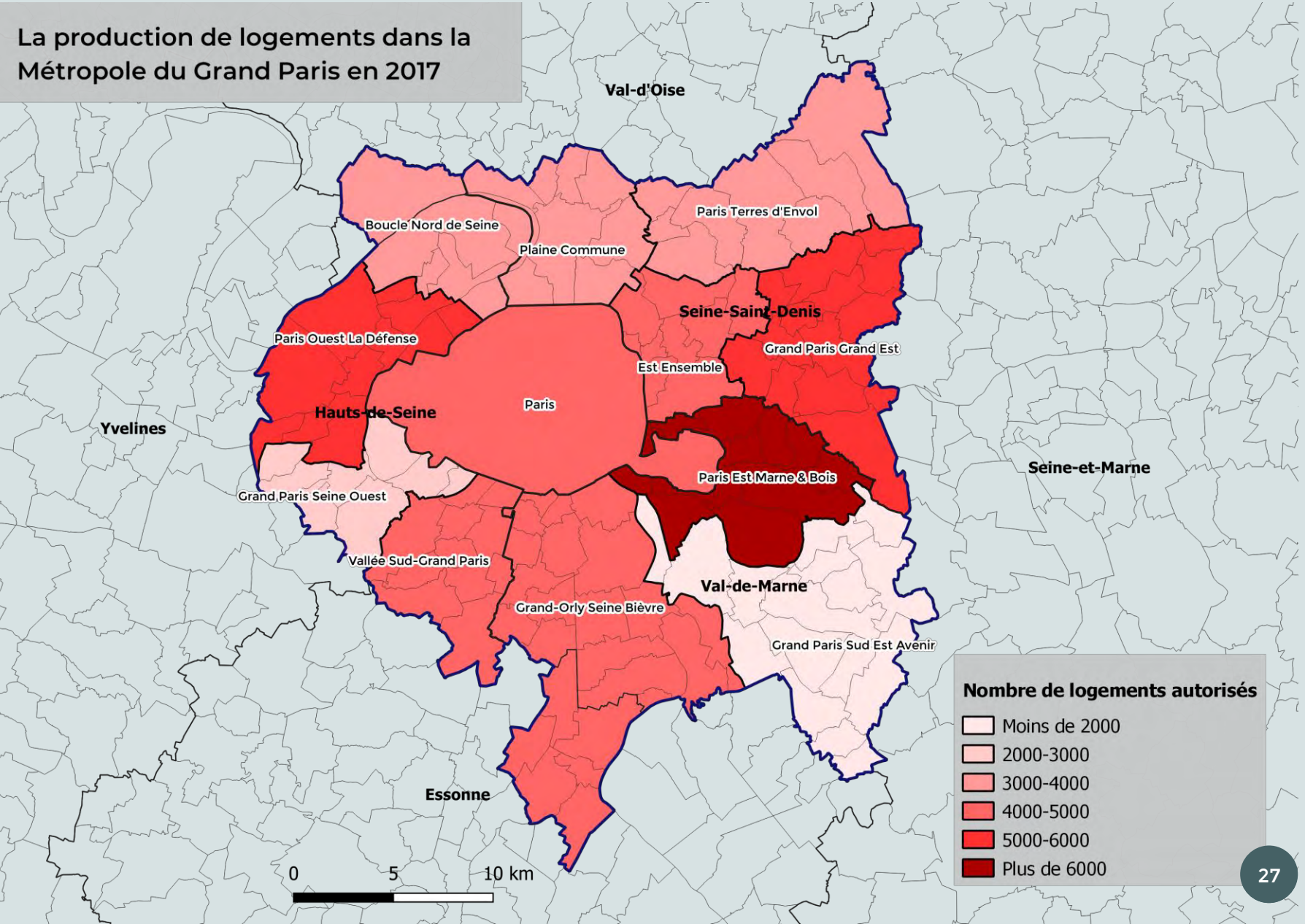
Malgré une croissance démographique limitée, Paris Est Marne&Bois est le territoire qui a le plus construit au cours de la période récente en Île-de-France avec, par exemple plus de 6 000 logements autorisés en 2017.

Le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) n'étant pas adopté, il existe un Schéma régional d'hébergement et d'habitat (SRHH) qui fixe un objectif de 38 000 logements par an pour la Métropole du Grand Paris. Dans l'attente de l'adoption du PMHH, la répartition de l'effort de production entre les différents EPT n'est pas établie. En 2019, 3 584 logements ont été autorisés à Paris Est Marne&Bois. En moyenne, entre 2017 et 2019, le nombre de logements autorisés sur le territoire est de 4 540, ce qui représente près de 10% des logements autorisés dans la Métropole en 2019. Le chiffre moyen atteignait 3 360 logements par an entre 2013 et 2017.

D'après les entretiens menés avec les différents services des villes, ces constructions ou ces nouveaux logements sont souvent le résultat de divisions de grands logements et/ou de maisons individuelles, de la transformation de locaux d'activités ou de bureaux en logements (qui supposent une autorisation et des transformations lourdes).

Ce type de constructions est dispersé dans le tissu diffus, hors des secteurs d'aménagement qui sont peu nombreux.
Ces taux élevés de construction correspondent à une forte spéculation foncière et la pression que créent les acteurs de la promotion immobilière explique la défiance d'une partie des habitants contre ces programmes de logements. Alors que les recours concernaient surtout des logements sociaux auparavant, ils visent de plus en plus souvent aujourd'hui des programmes privés. La densification est en cause et non plus seulement le statut des habitants.

La production de logements dans la Métropole du Grand Paris en 2017



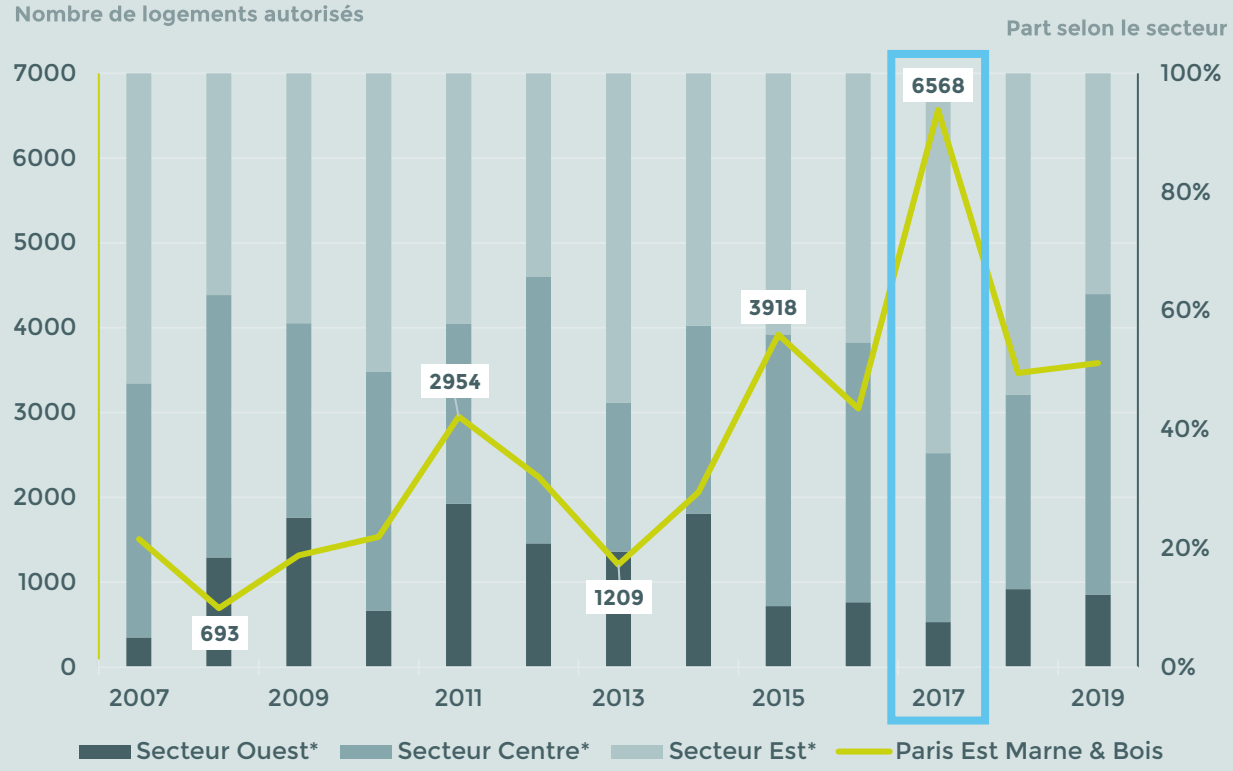
Construction neuve

→ Une séquence récente de forte construction neuve

Ce graphique permet d'apprécier l'évolution des logements autorisés à Paris Est Marne&Bois entre 2007 et 2019 et leur répartition géographique :

- Les communes denses de l'Ouest, proches de Paris, ont connu une baisse relative de leur contribution dans la construction totale. Pesant pour 18 % des logements autorisés sur la période 2007-2013, ce taux chute à 14,2 % entre 2007 et 2013.
- Les communes du Centre ont connu une stabilité de leur poids dans l'accueil de nouveaux logements. Il stagne, passant de 37,2% entre 2007 et 2013 à 36,9% sur 2013-2019.
- Les communes moins denses de l'Est ont quant à elles connu une hausse relative de leur poids dans la construction totale puisqu'elles représentent 44,8% des logements autorisés sur la période 2007-2013 et 47,9% sur la période 2013-2019, avec une année marquante, 2017.

Évolution du nombre de logements autorisés et de leur répartition sur le territoire de Paris Est Marne&Bois entre 2007 et 2019 (SITADEL, DRIEA)

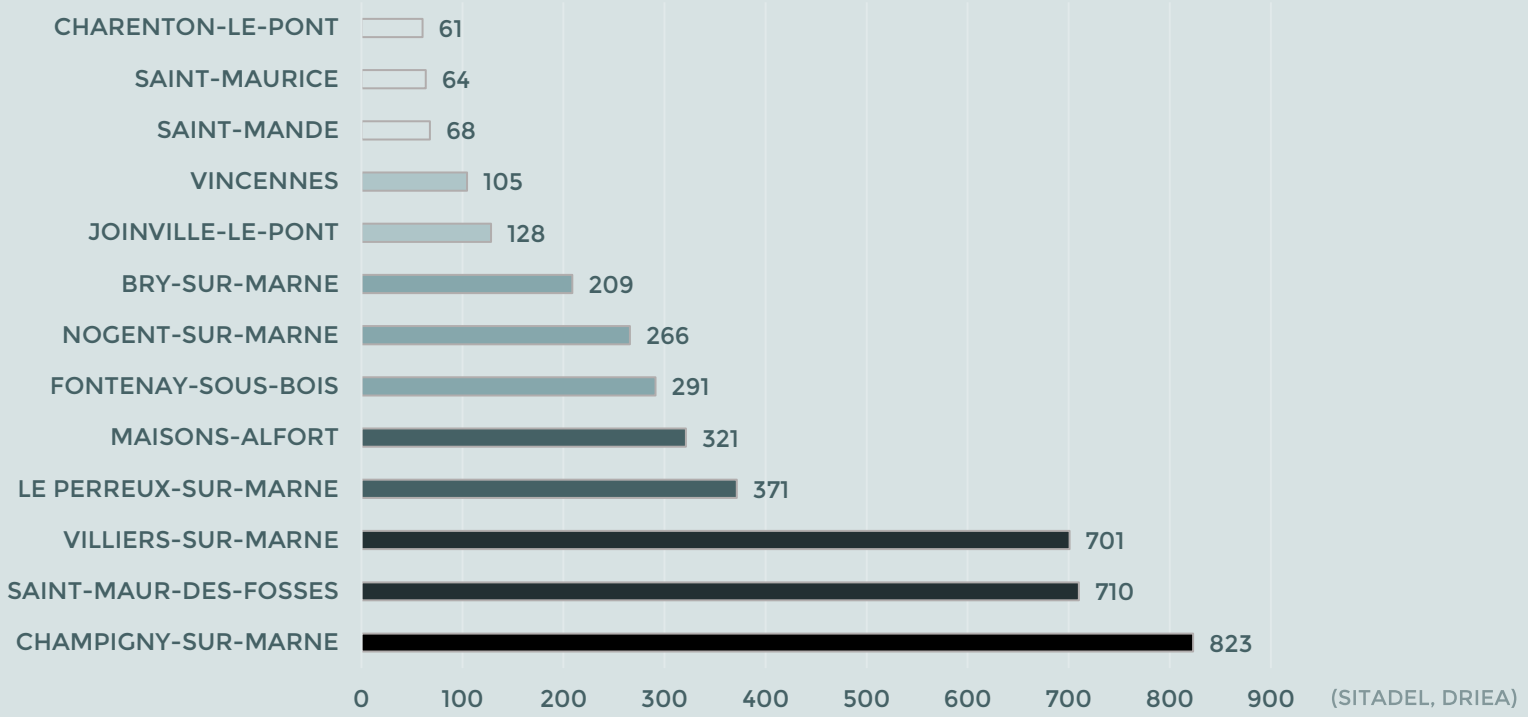


Lecture du graphique : En 2017, on comptait un total de 6 568 logements autorisés à Paris Est Marne & Bois, parmi lesquels 64% étaient issus du secteur Est, 28% du secteur Centre et 8% du secteur Ouest.

Secteur Ouest : Charenton-le-Pont, Joinville-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes
Secteur Centre : Fontenay-sous-Bois, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés
Secteur Est : Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Villiers-sur-Marne.

Construction neuve

Nombre moyen de logements autorisés par an (2015-2019) à Paris Est Marne & Bois, par commune



Globalement, Paris Est Marne&Bois a connu une tendance haussière dans la séquence récente avec une moyenne de **4 117 logements autorisés par an entre 2015 et 2019**. Suite à cette séquence haussière, les droits à construire ont été revus à la baisse, tant et si bien que les espaces privilégiés pour une intensification urbaine sont aujourd'hui les secteurs autour des pôles gares, dans les quelques secteurs de projet (Charenton-Bercy, Marne Europe) et le long des axes structurants. Pourtant, **ces choix ne garantissent pas forcément une bonne qualité d'habitat** (pollution sonore et visuelle, bruit, mono orientation, etc.).

Caractéristiques du parc de logements

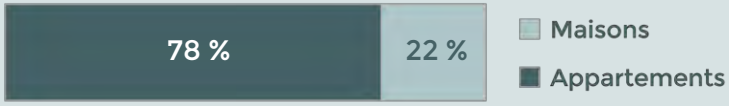
Une offre de logements majoritairement collective et un parc de logement avec une taille moyenne relativement élevée

Paris Est Marne&Bois forme un territoire d'**urbanisation ancienne, en grande partie composé de logements collectifs** mais où le **type pavillonnaire est très présent.**

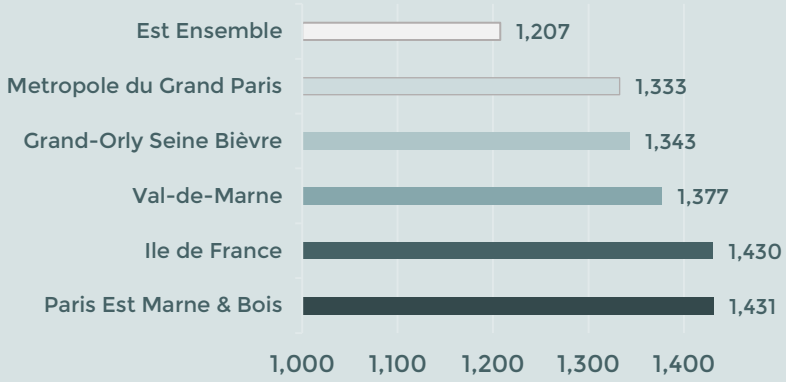
Paris Est Marne&Bois se caractérise par une présence de logements de grande taille (**1, 431 pièces/pers).** C'est plus que la moyenne du département (1,377) et de la région (1,430).

A contrario, le parc du territoire est marqué par une faible proportion de petits logements (34% de 1 ou 2 pièces contre 41 % en moyenne dans la MGP). Le poids de l'habitat individuel explique en partie cette situation : les logements collectifs sont prédominants, mais les tissus pavillonnaires sont plus présents qu'en moyenne dans la MGP (21,7 % contre 12,7 %).

Répartition par type de logement, en 2017



Nombre de pièces par personne, en 2017

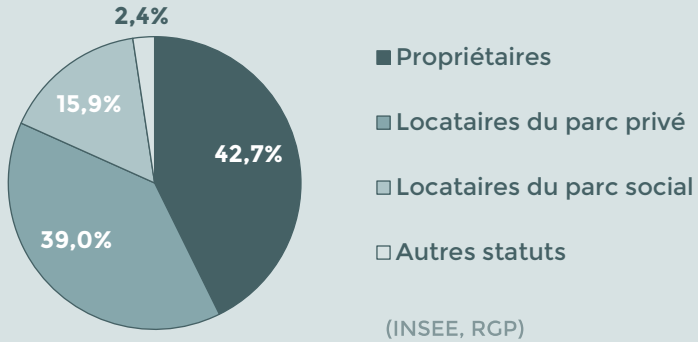


Un parc résidentiel aux statuts d'occupation variés, où domine assez largement la propriété occupante

Au global, le territoire de Paris Est Marne&Bois est marqué par **une proportion beaucoup plus importante de propriétaires occupants** (**42,7%**) que ses voisins grand-parisiens (Est Ensemble : 25,3% ; Grand-Orly Seine Bièvre : 31,5%) ou encore que le Val-de-Marne (35,4%) et la Région (38,5%).

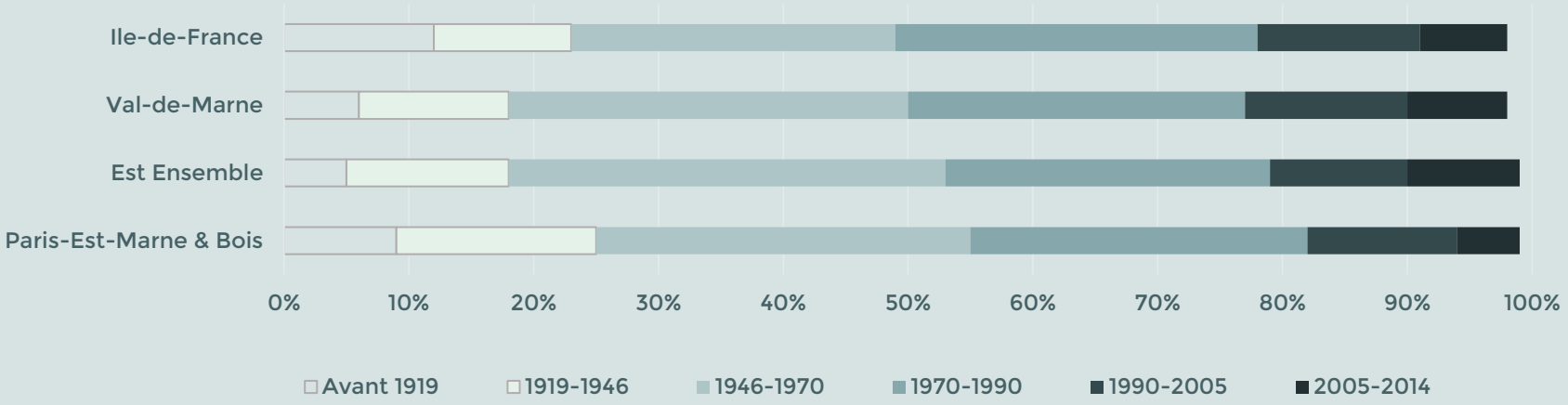
Cette répartition des occupants est liée à la typologie du bâti : les communes de l'Ouest concentrent plus de petits logements collectifs à dominante locative, celles de l'Est plus de logements individuels occupés par leurs propriétaires

Répartition par statut d'occupation en 2017



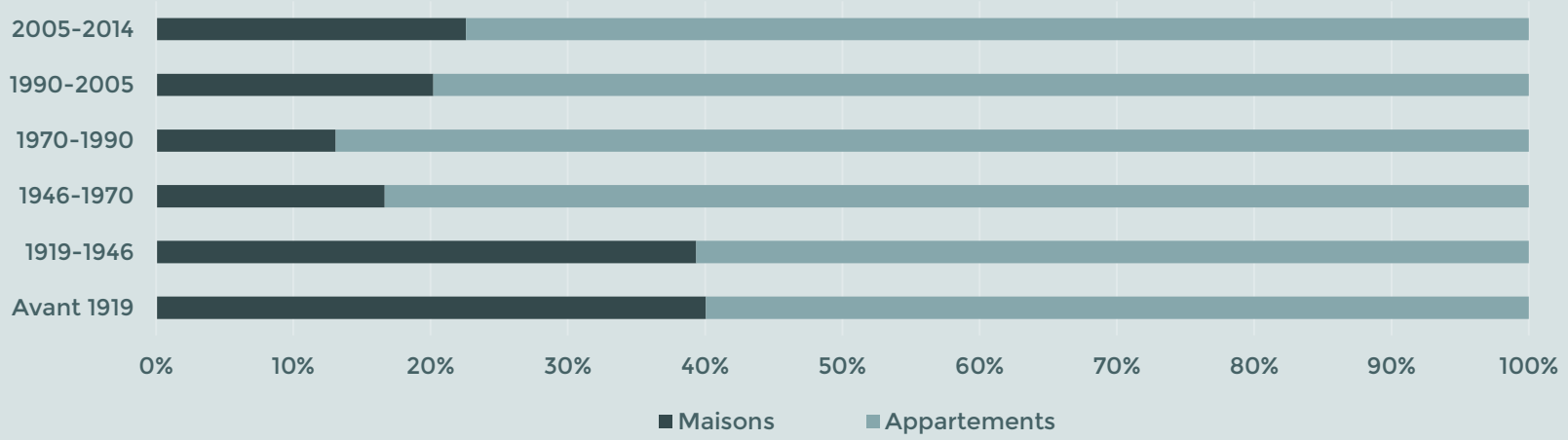
(INSEE, RGP)

Répartition des résidences principales en 2017 selon leur date d'achèvement (INSEE, RGP)



En termes d'ancienneté, la majorité des bâtiments date d'avant 1970, soit avant les réglementations thermiques. Le bâti y est horizontal puisque seuls 2% de la surface est occupée par des bâtiments dépassant 10 mètres de hauteur. Enfin, la juxtaposition parfois brutale entre de hauts immeubles et de petites maisons peut donner l'impression d'une urbanisation non maîtrisée.

Répartition des types de logement en 2017 selon leur date d'achèvement (INSEE, RGP)



Évolution des typologies de logement à Paris Est Marne&Bois entre 1999 et 2017 (INSEE, RGP)

- Le profil « familial » des ménages du territoire se traduit dans les typologies de logements produites. **L'évolution du parc de logements entre 1999 et 2017 est avant tout portée par les grands logements** (dont le nombre augmente d'environ 25% sur la période) et, dans une moindre mesure, par les T1/T2.

Communes - Territoires	Évolution du nombre de logements d'une pièce	Évolution du nombre de logements de 2 pièces	Évolution du nombre de logements de 3 pièces	Évolution du nombre de logements de 4 pièces	Évolution du nombre de logements de 5 pièces ou plus
BRY-SUR-MARNE	46,7%	27,9%	-3,5%	0,5%	42,7%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	16,4%	12,0%	4,2%	1,8%	23,3%
CHARENTON-LE-PONT	10,2%	7,1%	12,5%	16,5%	22,3%
FONTENAY-SOUS-BOIS	8,0%	7,0%	-2,2%	6,3%	28,1%
JOINVILLE-LE-PONT	5,7%	28,8%	16,2%	-0,5%	16,7%
MAISONS-ALFORT	15,6%	17,8%	5,1%	9,7%	19,1%
NOGENT-SUR-MARNE	17,0%	18,3%	21,5%	11,4%	13,7%
LE PERREUX-SUR-MARNE	5,1%	16,8%	10,7%	3,6%	34,2%
SAINT-MANDE	13,3%	7,8%	1,9%	12,6%	24,9%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	-3,9%	7,1%	-3,4%	1,9%	20,7%
SAINT-MAURICE	3,9%	7,9%	7,1%	12,6%	29,0%
VILLIERS-SUR-MARNE	33,9%	29,5%	19,8%	9,5%	23,8%
VINCENNES	13,9%	6,0%	7,3%	17,9%	32,1%
Paris-Est-Marne et Bois	10,3%	11,8%	5,8%	6,9%	24,4%
Est Ensemble	33,9%	19,9%	11,9%	11,2%	26,4%
Grand-Orly Seine Bièvre	52,6%	25,9%	15,6%	9,4%	26,4%
Val-de-Marne	32,7%	20,7%	13,0%	9,6%	25,5%
Metropole du Grand Paris	9,9%	10,7%	9,7%	9,3%	21,7%
Ile-de-France	14,0%	16,0%	11,4%	8,4%	28,1%

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE



Catégorie de logements

- Résidence principale
- Résidence secondaire
- Logement vacant

Nombre de logements, en 2017

Paris-Est-Marne & Bois

245 699 logements

Résidence principale : 91,5 %

Résidence secondaire : 2,2 %

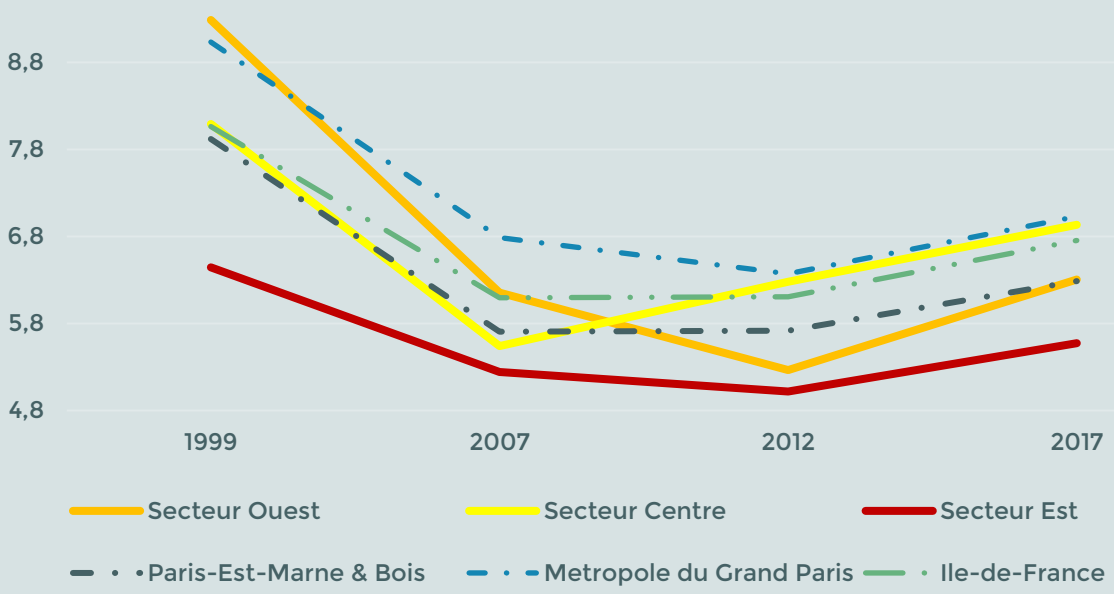
Logement vacant : 6,3 %

Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, avril 2021

La vacance de logements : un récent rebond après une séquence de baisse

Les données produites sur la vacance de logements sont généralement erronées. En effet, les bases de données fournies par l'INSEE ou par la Direction générale des Finances publiques sont issues des déclarations fiscales. Leur actualisation n'est pas régulière et peut être imprécise. En 2017, l'INSEE recense 15 **442 logements vacants** sur le territoire de Paris Est Marne & Bois, soit **6,3 % de son parc de logements**. C'est 2 436 logements vacants de moins qu'en 1999 mais 1 795 de plus qu'en 2012. Dans la Métropole du Grand Paris (hors-Paris), la part de logements vacants oscille entre 5 % et 6 % pour la majorité des territoires. Paris Est Marne&Bois se situe légèrement au-dessus mais reste dans une moyenne métropolitaine. Il faudrait préciser ce qui relève d'une « vacance de rotation », qui affecte davantage les petits appartements locatifs, plus nombreux dans les communes proches de la capitale, et ce qui relève d'une vacance de longue durée, davantage problématique. En 2017, les communes du territoire qui possèdent les plus forts taux de vacance sont aussi celles qui ont connu les plus fortes baisses depuis 1999 : les écarts tendent donc à s'atténuer. Le taux d'évolution sur les cinq dernières années (2012-2017) fait cependant apparaître un léger accroissement. Les secteurs Ouest et Centre semblent particulièrement concernés par ce rebond ; le secteur Est, quant à lui, bien moins.

Évolution du taux de vacance des logements au sein de Paris Est Marne&Bois et de quelques territoires de référence (INSEE, RGP)

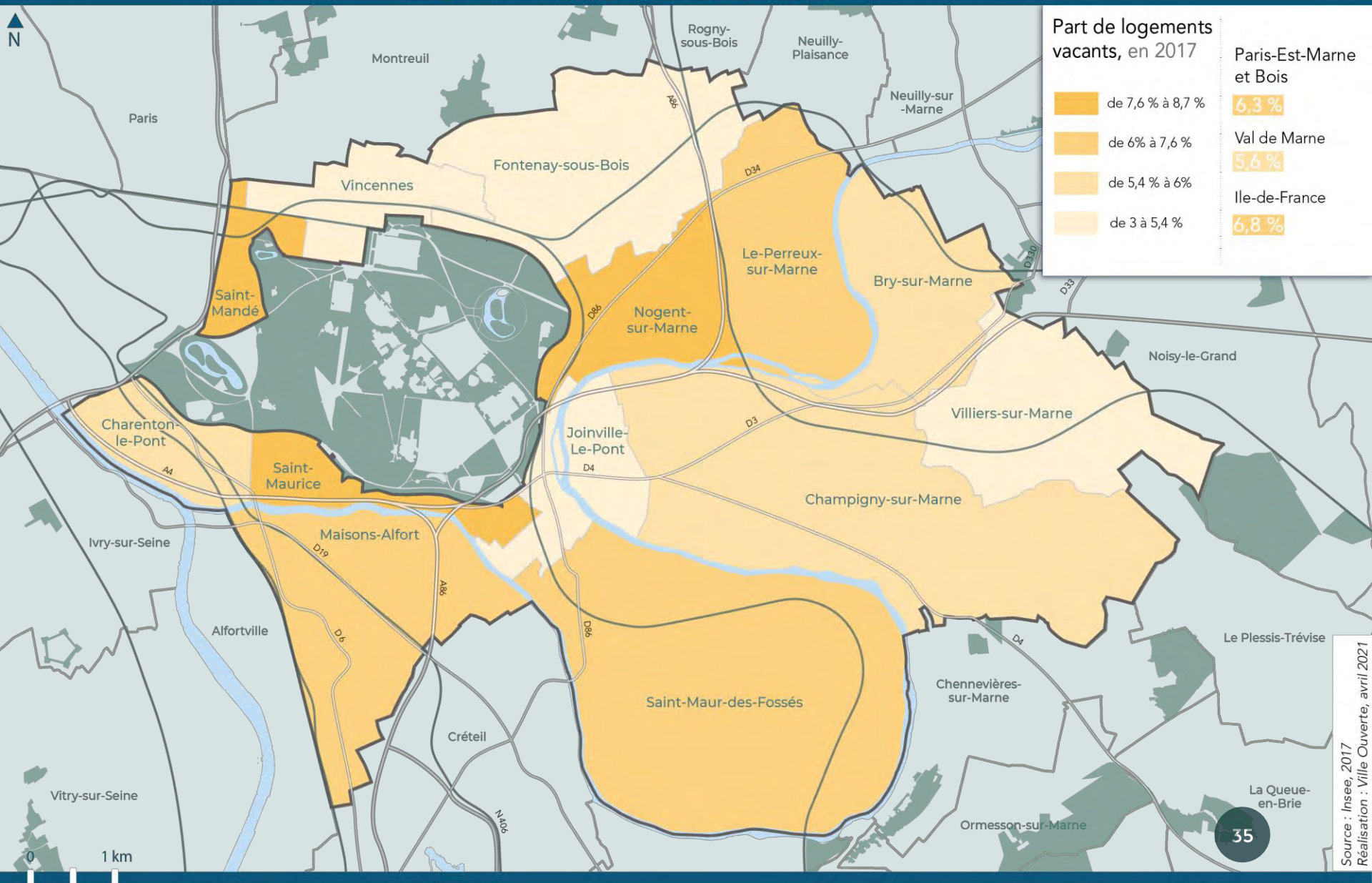


Les résidences secondaires : une stagnation depuis deux décennies

On recense **5 420 résidences secondaires** qui pèsent pour **2,2 % du parc total de logements**. Ce chiffre reste stable depuis 1999 (c'était 2,1 % du parc total).

Au sein de la Métropole, Paris Est Marne&Bois se situe dans une moyenne basse : entre Paris (9% de résidences secondaires) et les territoires de l'Ouest (3 à 4% en moyenne) d'une part ; et les territoires du Nord (entre 0,5 et 1% de résidences secondaires), d'autre part.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS VACANTS



Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, avril 2021

La vacance de logements : évolution du parc vacant entre 1999 et 2017 (INSEE, RGP)

Communes	1999	2007	2012	2017	Évolution du parc de logements vacants 1999-2017 (en %)
BRY-SUR-MARNE	342	364	326	445	1,47%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	1 756	1 506	1 796	1 821	0,20%
CHARENTON-LE-PONT	1 073	806	856	860	-1,22%
FONTENAY-SOUS-BOIS	1 621	1 042	870	1 219	-1,57%
JOINVILLE-LE-PONT	594	556	377	464	-1,36%
MAISONS-ALFORT	1 720	1 467	1 482	1 760	0,13%
NOGENT-SUR-MARNE	1 609	975	1 504	1 455	-0,56%
LE PERREUX-SUR-MARNE	1 307	982	873	1 261	-0,20%
SAINT-MANDE	1 266	814	736	907	-1,83%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	2 623	2 145	2 436	2 835	0,43%
SAINT-MAURICE	665	341	287	566	-0,89%
VILLIERS-SUR-MARNE	579	466	483	368	-2,49%
VINCENNES	2 723	1 951	1 622	1 479	-3,33%
Paris Est Marne&Bois	**17 878**	**13 414**	**13 647**	**15 442**	**-0,81%**
Est Ensemble	13 428	8 761	9 071	10 372	-1,42%
Grand-Orly Seine Bièvre	19 427	14 133	15 842	18 478	-0,28%
Val-de-Marne	41 147	29 264	31 091	35 685	-0,79%
Metropole du Grand Paris	293 537	228 769	219 997	252 430	-0,83%
Ile-de-France	408 752	324 648	337 122	391 294	-0,24%

Le parc de logement social

Un parc social réparti de manière hétérogène au sein des communes du territoire

Un peu plus de **50 000 logements sociaux sont répartis sur le territoire**, soit un taux de **21,94 %**, inférieur au seuil réglementaire de 25% imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Cette moyenne masque des **situations hétérogènes avec des taux de logements sociaux allant, selon les villes, de moins de 9 % à 41%.** Une quarantaine de bailleurs sont propriétaires de ce parc immobilier, mais quatre d'entre eux en possèdent plus de la moitié. Le parc de logements sociaux atteint environ 30.000 demandes par an, dont seulement un douzième est satisfait, en raison de l'attractivité du Territoire, d'une offre insuffisante, d'une faible rotation et du différentiel de loyer qui rend difficile les mobilités résidentielles du parc social vers le parc privé.

Des stratégies variées de « rattrapage » et de lutte contre les carences en logement social

Les constructions nombreuses et récentes n'ont pas permis partout d'atteindre les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), puisque 4 communes sont carencées : Nogent-sur-Marne avec 14%, le Perreux-sur-Marne avec 12% (malgré un effort de construction élevé et une très forte augmentation de son parc résidentiel), Saint-Maur-des-Fossés avec 8,67% et Vincennes avec 11,66%.

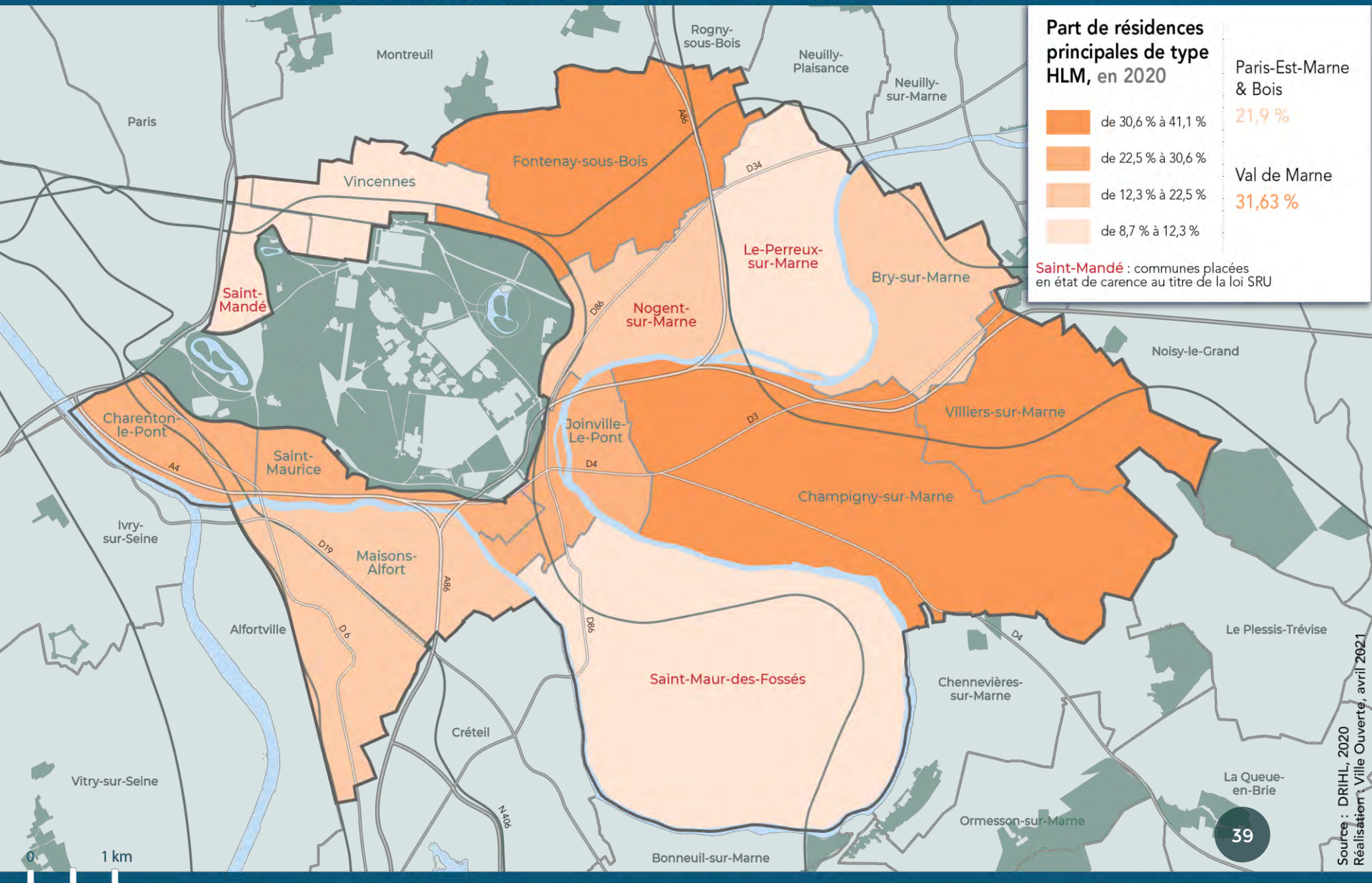
Selon les villes, différentes positions et stratégies dites « de rattrapage » sont mises en œuvre. Ainsi, certains dispositifs engagent les municipalités à construire un certain nombre de logements sociaux et leur évitent d'être déclarées en « état de carence ». Pour exemple, la Ville de Vincennes a mis en place une politique de préemption et de conventionnement et a fléché des emplacements réservés aux logements sociaux dans son PLU. Saint-Maur-des Fossés et Saint-Mandé ont, pour leur part, signé des « contrats de mixité sociale » avec les services de l'État. Ces derniers garantissent un taux de logements locatifs sociaux dans toutes leurs opérations neuves.

Répartition du logement social à Paris Est Marne&Bois au 1er janvier 2020

Commune	Nombre de résidences principales au 01/01/20	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/20	Part de logements sociaux en % au 01/01/2020
Bry-sur-Marne	7 105	1 292	18,18%
Champigny-sur-Marne	31 470	12 924	41,07%
Charenton-le-Pont	14 466	3 517	24,31%
Fontenay-sous-Bois	22 346	8 054	36,04%
Joinville-le-Pont	9 024	2 234	24,76%
Maisons-Alfort	26 782	6 032	22,52%
Nogent-sur-Marne	15 735	2 257	14,34%
Le Perreux-sur-Marne	15 695	1 928	12,28%
Saint-Mandé	10 350	1 212	11,71%
Saint-Maur-des-Fossés	34 679	3 006	8,67%
Saint-Maurice	6 349	1 549	24,40%
Villiers-sur-Marne	12 761	3 900	30,56%
Vincennes	24 739	2 885	11,66%
Paris Est Marne et Bois	**231 501**	**50 790**	**21,94%**
Grand Paris Sud Est Avenir	129 466	44 258	34,19%
Grand Orly Seine Bièvre	235 385	93 560	39,75%
Val de Marne	596 352	188 608	31,63%

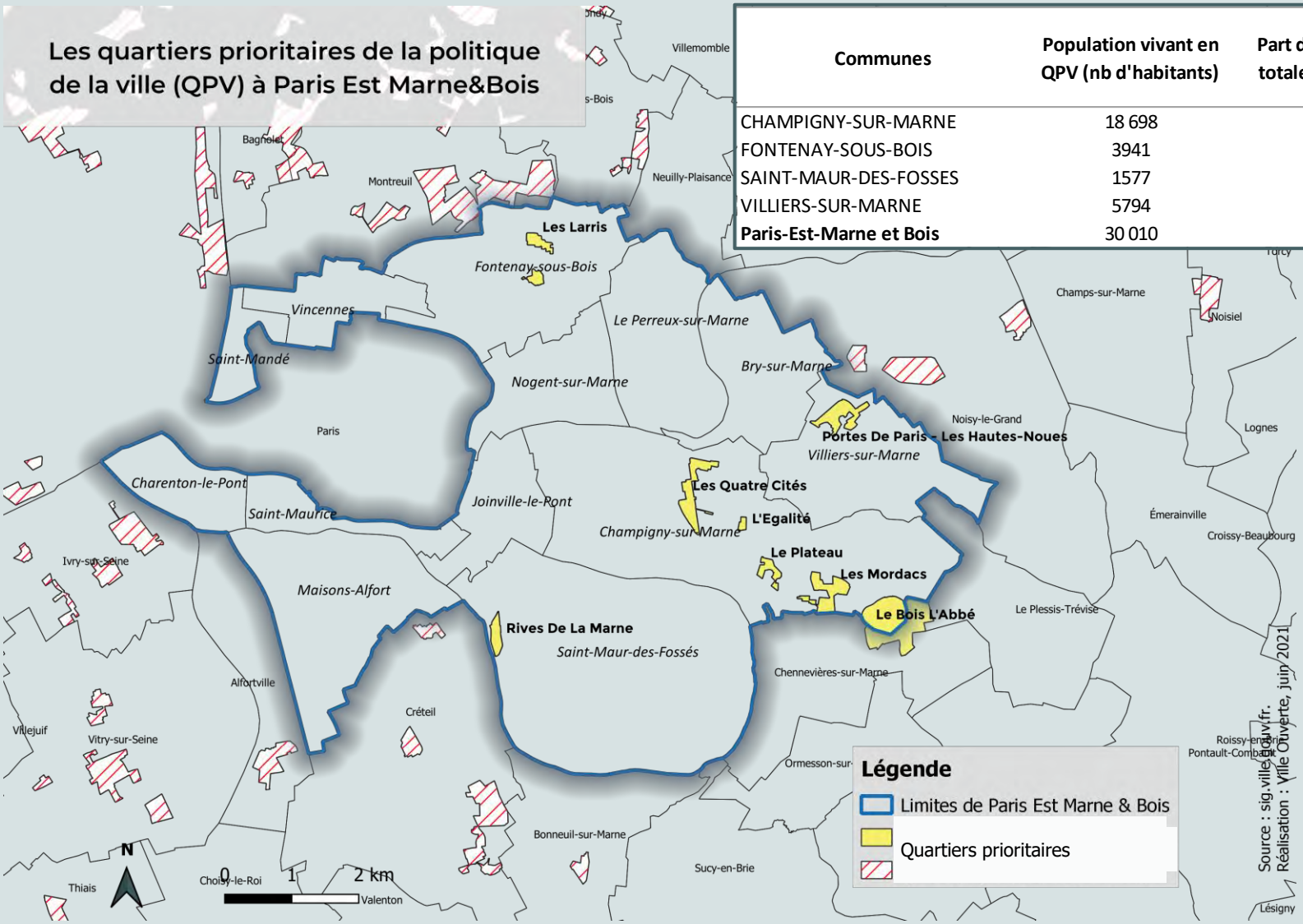
Données : DRIHL94/SHRU/BMSSM/SM

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE TYPE HLM



Source : DRIHL, 2020
Réalisation : Ville Ouverte, avril 2021

Les quartiers de la politique de la ville



Communes	Population vivant en QPV (nb d'habitants)	Part de la population totale vivant en QPV
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	18 698	24,1%
FONTENAY-SOUS-BOIS	3941	7,4%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	1577	2,1%
VILLIERS-SUR-MARNE	5794	20,4%
Paris-Est-Marne et Bois	30 010	5,9%

Un tissu pavillonnaire attractif et globalement qualitatif, présentant néanmoins des signes ponctuels de fragilité

En Île-de-France, l'enjeu de dégradation du parc privé et de confort des logements concerne très majoritairement les territoires limitrophes de Paris au parc immobilier dense et ancien. Si les Territoires de Plaine Commune, de Boucles Nord de Seine ou encore d'Est Ensemble enregistrent les indicateurs de fragilité les plus élevés, **Paris Est Marne&Bois connait un taux de ménages en maison présentant au moins un défaut de confort de 11 %** (contre 5% pour la moyenne des EPCI franciliens).

Le territoire est cependant très peu touché par les problématiques de suroccupation et de logement indigne : par rapport à ses voisins du nord, le parc privé potentiellement indigne de Paris Est Marne&Bois est estimé à 1-2% de son parc total (contre 5% pour Est Ensemble et 6% pour Plaine Commune).

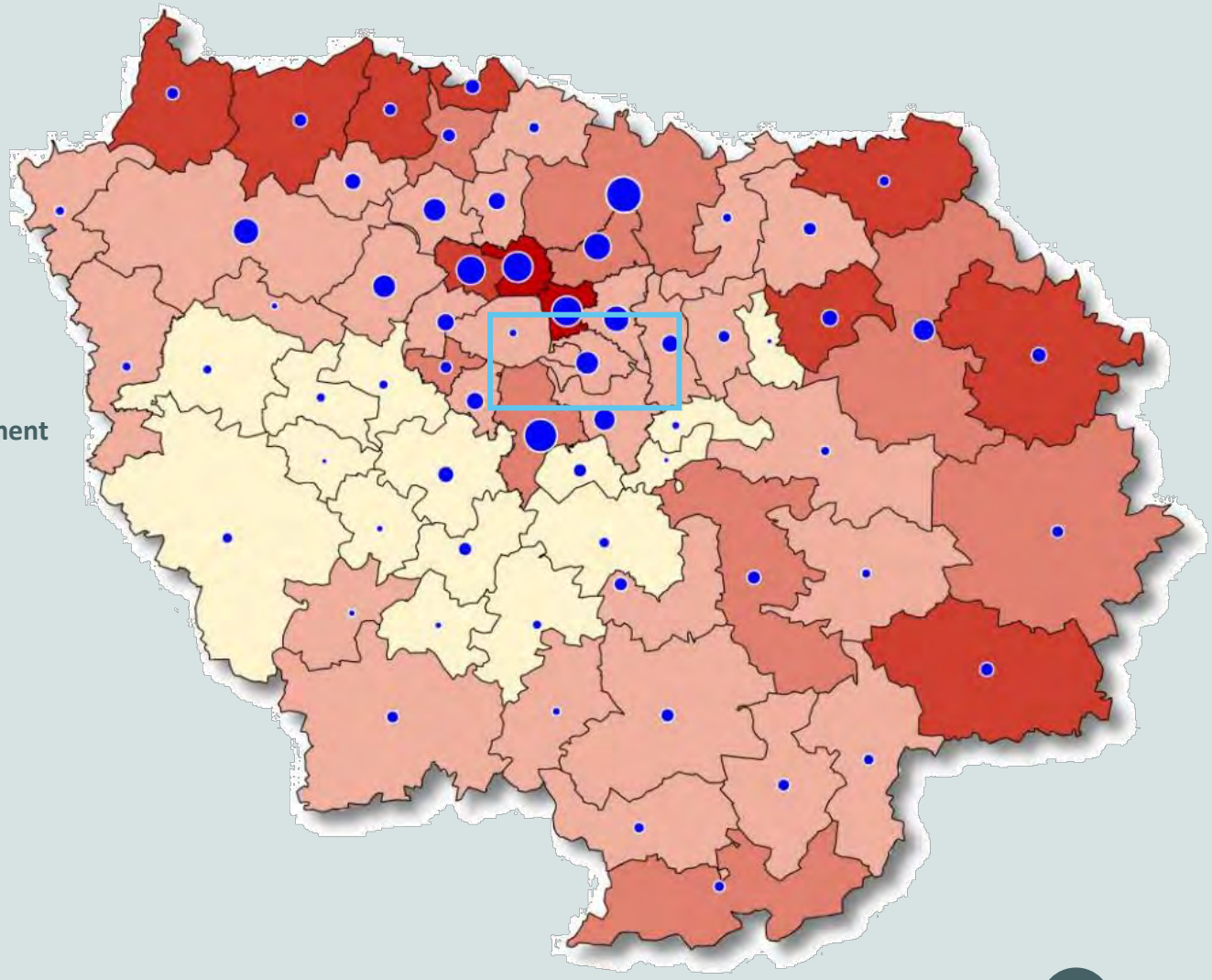
Dans un diagnostic produit par la DRIHL en 2019 sur les tissus pavillonnaires d'Île-de-France, il est noté que le parc de logements individuels de **Paris Est Marne&Bois présente « des problématiques sensiblement moins marquées que ses voisins**, se distinguant notamment par un marché immobilier plus cher ». **On peut penser qu'une tendance à la gentrification est à l'œuvre dans le tissu pavillonnaire du territoire** car, en plus d'être un des EPT comptabilisant le plus de ventes de maisons parmi les EPCI-EPT d'Île-de-France, le rapport indique aussi que **30 à 35% des acquéreurs de maison à Paris Est Marne&Bois appartiennent à une CSP de niveau « plus élevée » que celle des vendeurs**. Ce qui n'empêche pas la stagnation ou la paupérisation ponctuelle de certains secteurs au sein du territoire.

Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens, DRIHL, 2019

EPCI/EPT comptabilisant le plus de ventes de maisons entre 2011 et 2015	nombre de ventes
CU Grand Paris Seine et Oise	> 7 000
T12 - Grand Orly Seine Bièvre T9 - Grand Paris Grand Est CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	> 6 000
CA Roissy Pays de France T10 - Paris Est Marne et Bois T7 - Paris Terres d'envol	> 5 000
CA Saint Germain Boucles de Seine CA Communauté Paris-Saclay T11 - Grand Paris Sud Est Avenir CA Val Parisis	> 4 000

EPCI/EPT les plus chers au regard du marché immobilier individuel (hors Paris)	prix moyen au m² (2011-2015)
T3 - Grand Paris Seine-Ouest	> 6 500 €/m²
T4 - Paris Ouest La Defense	> 6 000 € /m²
T2 - Vallee Sud Grand Paris CA Versailles Grand Parc	> 5 000 €/m²
T5 - Boucle Nord de la Seine CA Saint-Germain Boucles de Seine T10 - Paris-Est-Marne et Bois	> 4 500 € /m²

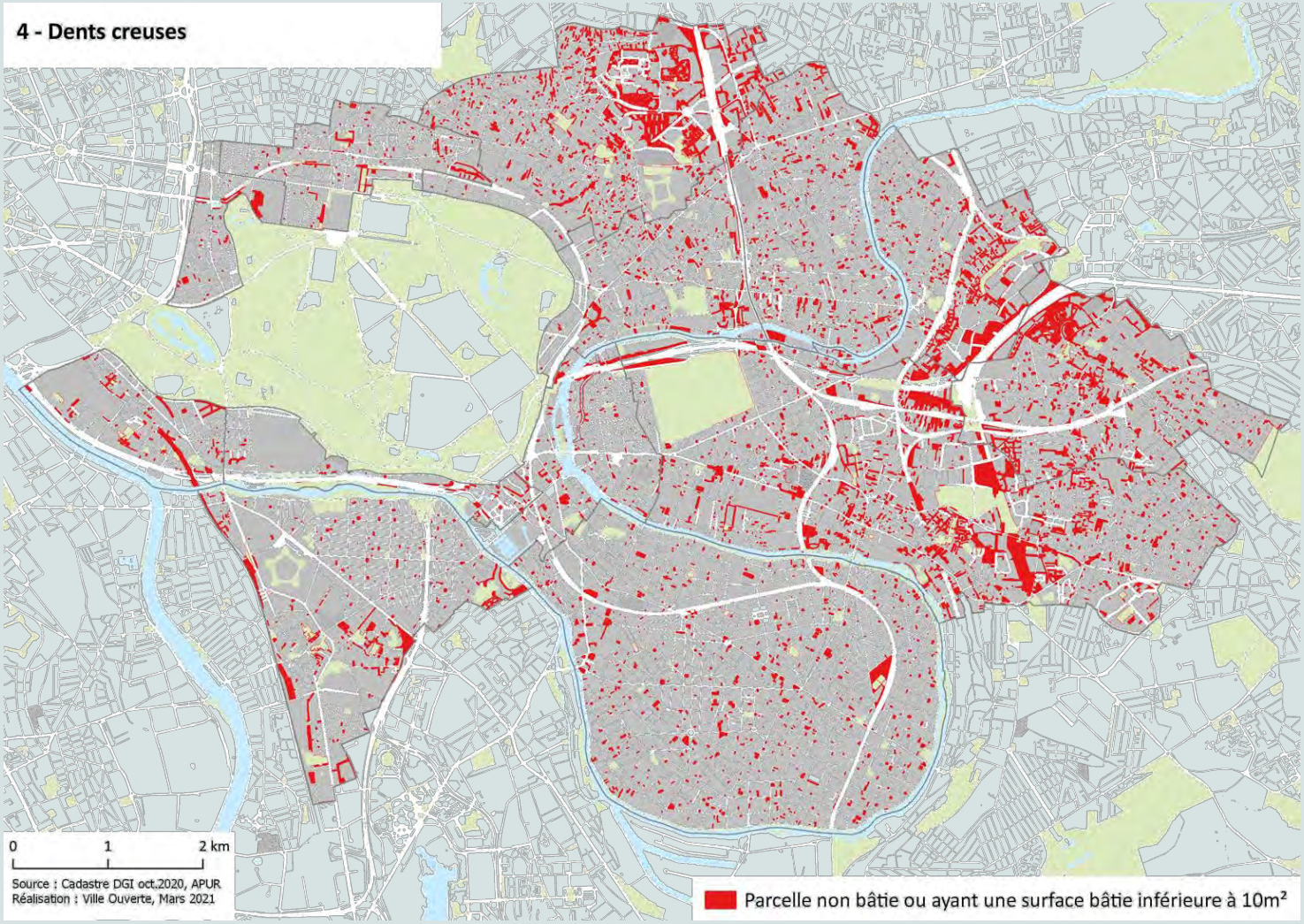
Le parc privé potentiellement indigne dans l'habitat individuel en 2013



Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens, DRIHL, 2019

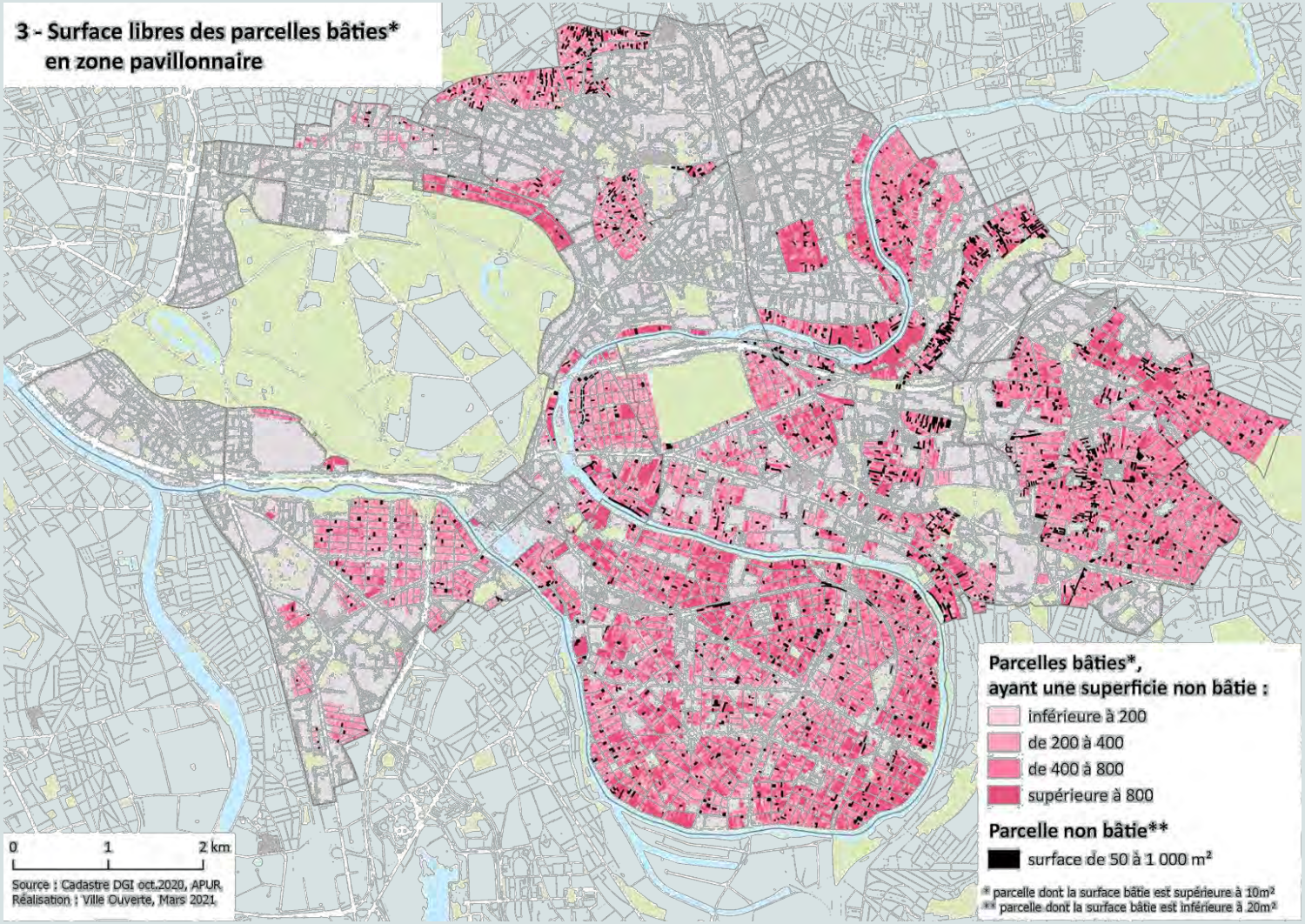
Dans quel tissu intervenir pour construire, où reste-il de la place ?

Les interventions dans des espaces de « dents creuses » ou dans des tissus partiellement « non-bâtis » supposent une maîtrise d'ouvrage très fine, et des règlements qui ne peuvent s'adapter à toutes les situations.



Dans quel tissu intervenir pour construire, où reste-il de la place ?

Les interventions dans des espaces de « dents creuses » ou dans des tissus partiellement « non-bâtis » supposent une maîtrise d'ouvrage très fine, et des règlements qui ne peuvent s'adapter à toutes les situations.



Faut-il plutôt rénover et renouveler le tissu existant ?

Le territoire est-il capable de continuer à absorber un rythme de construction aussi soutenu qu'au cours de ces dernières années et en a-t-il besoin ? L'intercommunalité compte huit secteurs d'aménagement, dans lesquels des « réserves » de logement sont constituées. Privilégier les secteurs d'aménagement plutôt que le diffus constitue un bon moyen de maîtriser le développement, mais cela suppose de grandes zones de transformation, à l'image de Charenton-Bercy (PIGOU) ou de Marne Europe (ZAC), Le territoire ne dispose pas de grandes friches à faire muter.

Outre les secteurs « protégés », le tissu pavillonnaire peut-il être densifié ? Il existe des solutions pour ne pas détruire le paysage, tout en répondant aux besoins ou envies des habitants. L'intérêt de la transformation et de la rénovation urbaine est multiple, y compris pour correspondre aux différents agendas politiques.



Avant.



Après.

Réhabilitation d'un ensemble immobilier insalubre et création de 11 logements en location libre. 16 rue du Midi – Livré en 2017. Architecte : Dominique Flori.

En effet, le renouvellement urbain :

- Limite l'extension des villes en privilégiant la préservation des zones de nature en ville
- « Rentabilise » les équipements existants, notamment les voiries et les réseaux
- Contribue à`revitaliser la ville existante et à lutter contre une ville à deux vitesses.
- Permet une production diversifiée de logements.

Crédits photo : CAUE 94

Les nouveaux modes d'habiter

Le logement comme service

La pandémie interroge sur la manière dont nous vivrons à l'avenir, puisque nous savons maintenant qu'un confinement pourrait se reproduire, pour des raisons sanitaires ou autres… L'économie du partage et/ou de la pénurie selon les points de vue, a également désintermédié un certain nombre de fonctions urbaines.

Il est possible de louer son logement, une seule pièce ou la totalité, pour une nuit ou plusieurs. Le logement détaché de sa propriété pourrait devenir un service. Cette transformation aura des conséquences sur ses usages, donc sur sa localisation et sa forme urbaine. Pour proposer des habitats adaptés à ces évolutions, il est possible de mutualiser les espaces afin de gagner de la place dans les logements, penser à des espaces de travail, des logements temporaires, des lieux de rencontre, etc.

Le logement à tous les âges

L'habitat intergénérationnel, solution innovante permettant aux personnes âgées de vivre chez elles le plus longtemps possible, favorise l'autonomie et lutte contre l'isolement. Pour les plus jeunes, l'intérêt est soit altruiste, soit économique. En échange de services, le prix du loyer baisse. Reste à imaginer des lieux qui favorisent cette rencontre tout en préservant la liberté et l'intimité de chacun.





Crédits photo : Assises du territoire

Exemple tiré d'une opération livrée en 2016 à Charenton-le-Pont. **Un immeuble de bureaux reconverti en une résidence intergénérationnelle de 90 logements**

Les nouveaux modes d'habiter

Favoriser l'articulation entre les tissus et les échelles de projet

L'habitat intermédiaire offre une forme tierce entre l'habitat collectif et individuel et permet de créer une transition entre les différentes échelles d'un quartier. Novateur, ce type d'habitat oblige à repenser certains schémas préétablis de l'aménagement urbain en abandonnant des habitudes de conception qui concernent aussi bien l'habitat collectif que l'individuel.

Il s'agit de considérer chaque opération comme une démarche singulière. L'exemple des grands ensembles bâtis sur une parcelle agricole et formés de tours et de barres, puis rejoints par une nappe de pavillons hétéroclites mais tous très bas, nécessite par exemple un travail de transition entre ces deux morphologies.

Les habitats intermédiaires permettent, avec le même groupe immobilier et sur une distance mesurée, de faire transition en accrochant des logements individuels, de faible hauteur, à proximité du pavillonnaire et des logements intermédiaires superposés jusqu'à 4 niveaux à coté des collectifs. L'habitat intermédiaire permet ainsi de faire un travail de couture, de réparation et d'étagement urbain dans les contextes dans lesquels il s'insère.



La confrontation d'un tissu pavillonnaire et d'un secteur de grand ensemble dans le quartier de Charentonneau, quai Fernand Saguet, Maisons-Alfort

Le logement, plus qu'un patrimoine, est aussi un marché

Un marché immobilier très prisé, dont le coût d'entrée diminue à mesure qu'on s'éloigne de Paris

Avec un prix à l'achat de **6 095 €/m²** des appartements dans l'ancien, le marché de l'immobilier de Paris Est Marne&Bois connait des niveaux plus attractifs que la moyenne de son département (5 090€/m²) et que ses voisins de Seine-et-Marne (2 790 €/m²) ou de Seine-Saint-Denis (3 940 €/m²). **La situation est contrastée au sein du territoire, de sorte que les prix de vente varient de 1 à 4 entre les communes.** Ainsi**, 6000€ au m² séparent les villes de Saint-Mandé et de Champigny**. L'effet « passage du périphérique » qui divise quasiment les prix par deux est ici atténué par les bordures du bois de Vincennes et de la Marne, tous deux facteurs de renchérissement.

L'évolution récente des prix dans l'ancien touche prioritairement les villes du Centre et de l'Ouest : +13,7 % en un an à Saint-Maurice, +11 % à Joinville-le-Pont mais aussi +10,3 % à Champigny-sur-Marne. La dynamique est plus faible dans les communes de l'Est avec respectivement -4,3 % et +2,9% à Bry-sur-Marne et au Perreux-sur-Marne.

Un territoire en première ligne face au desserrement parisien

Paris Est Marne&Bois détient un **avantage compétitif vis-à-vis de la capitale parisienne** où les prix dépassent en moyenne les 10 000 €/m². En plus des aménités de cadre de vie, de bonne desserte en transports et de morphologie du parc (présence d'un tissu pavillonnaire), **la situation favorable des marchés locaux du logement sur le territoire offre un levier de taille pour attirer les ménages de classes supérieures** dans leur parcours résidentiel lié au desserrement parisien.

Commune	Prix de vente au m²	Évolution sur un an (2019-2020)	Évolution sur cinq ans (2015-2020)
BRY-SUR-MARNE	4 090 €	-4,3 %	4,4 %
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	3 550 €	10,3 %	18,8 %
CHARENTON-LE-PONT	8 150 €	8,0 %	37,8 %
FONTENAY-SOUS-BOIS	5 990 €	5,7 %	30,0 %
JOINVILLE-LE-PONT	5 790 €	11,0 %	39,2 %
MAISONS-ALFORT	5 810 €	7,2 %	28,5 %
NOGENT-SUR-MARNE	6 100 €	3,1 %	24,8 %
LE PERREUX-SUR-MARNE	5 190 €	2,9 %	15,1 %
SAINT-MANDE	9 550 €	10,9 %	36,4 %
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	5 720 €	9,2 %	34,2 %
SAINT-MAURICE	6 660 €	13,7 %	38,6 %
VILLIERS-SUR-MARNE	3 560 €	7,9 %	19,1 %
VINCENNES	9 070 €	8,0 %	31,7 %
Paris-Est-Marne et Bois	6 095 €	7,2 %	27,6 %

Données : Notaires du Grand Paris, février 2021

Une augmentation relativement rapide des prix à l'ouest, beaucoup plus modérée à l'est

Entre 2015 et 2020, les prix de vente des appartements anciens ont augmenté jusqu'à près de 40 % à proximité de Paris (+39,2 % à Joinville-le-Pont, +37,8 % à Charenton-le-Pont). C'est beaucoup plus qu'à l'Est où les communes ont connu des évolutions de prix plus modérées : +18 % à Champigny-sur-Marne, +15 % au Perreux-sur-Marne ou encore +4,4 % à Bry-sur-Marne. Ces différences d'évolution des prix peuvent s'expliquer par plusieurs facteurs :

- **Le phénomène de métropolisation** : là où une forte demande de logement rencontre une offre insuffisante, le marché fait monter les prix à la hausse. La production de logements neufs ne sert pas de soupape suffisante pour alléger la pression sur le parc ancien : les hausses de l'ancien et du neuf s'alimentent alors mutuellement.

- **Une moindre attractivité du territoire** à mesure que l'on s'éloigne vers l'Est et que l'on s'approche de ce qui est perçu comme une alternative à une adresse parisienne. Ceci est à relativiser avec les effets de la pandémie.

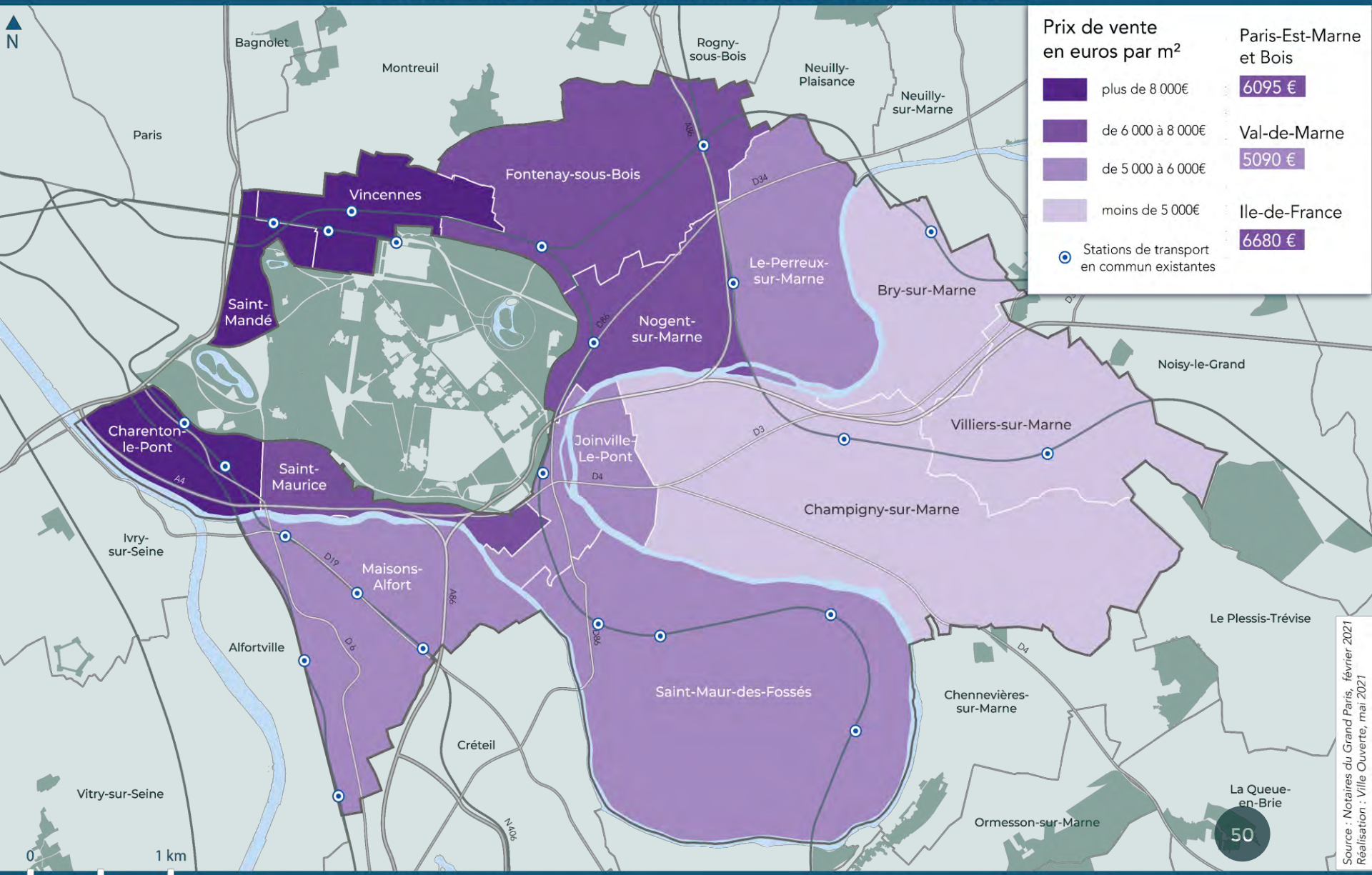
- **Une tension moins forte sur le marché du fait d'une production importante de logements**. Selon la logique du « choc d'offre », les moindres niveaux de prix se trouvent à Champigny-sur-Marne, au Perreux-sur-Marne, à Bry-sur-Marne et à Villiers-sur-Marne, les communes qui ont le plus construit par rapport à leur parc existant.

Des loyers moins élastiques, qui évoluent tout de même selon un gradiant ouest-est

L'élasticité des prix sur le marché locatif est beaucoup moins importante que celle sur les prix de vente. Les loyers s'échelonnent de 13 à 18 euros par mètre carré, à l'exception des communes limitrophes de Paris où les prix sont également les plus élevés. À Vincennes, Saint-Mandé, Charenton-le-Pont et Saint-Maurice, les prix des loyers dépassent en moyenne les 20€/m^2 et peuvent atteindre les 23€/m^2.

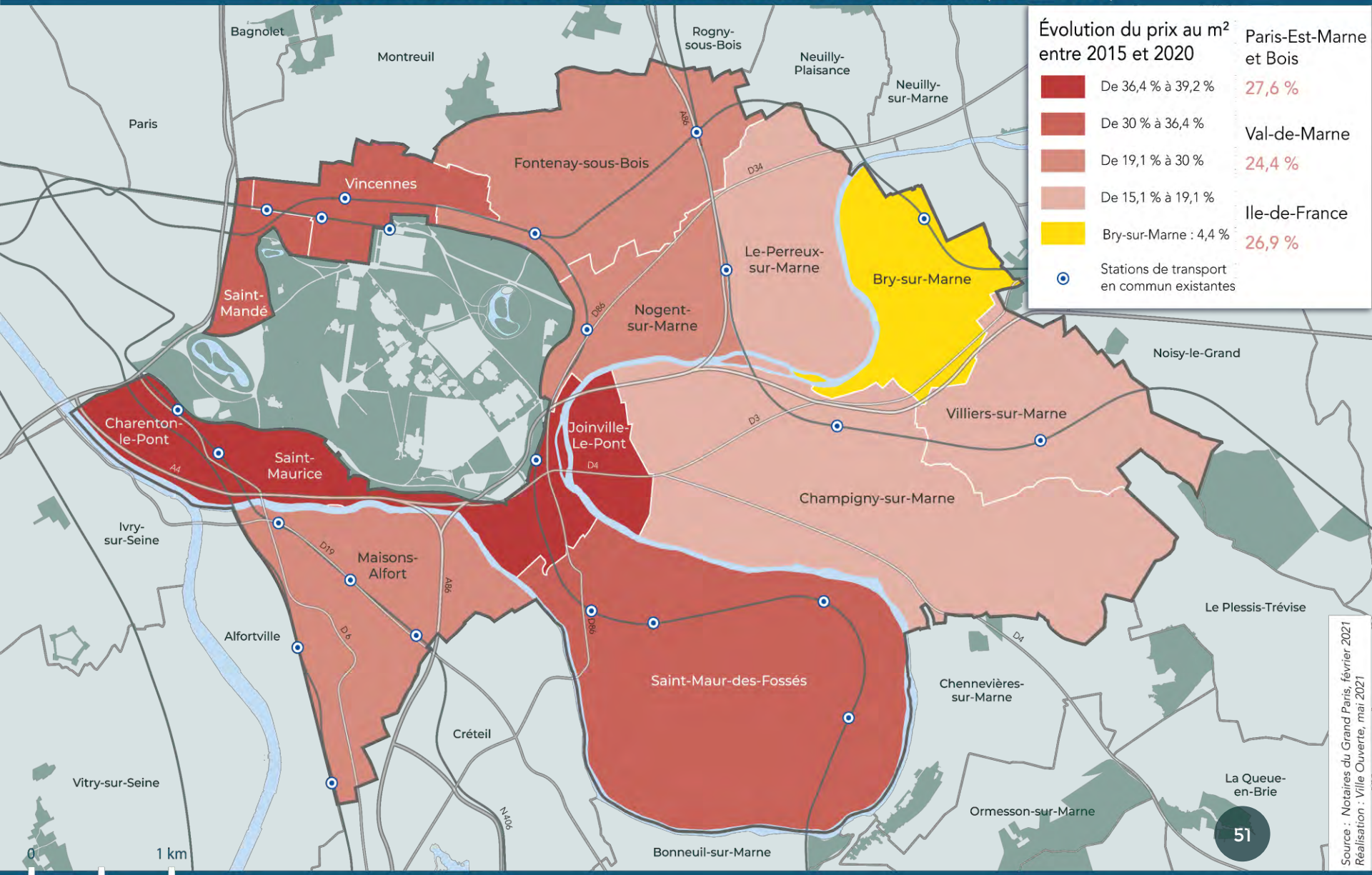
Pour une analyse plus exhaustive, il faudrait pondérer ces chiffres par le taux de logements sociaux, très inégal selon les 13 communes du territoire (de moins de 9% à plus de 40%), où les logements se louent de 6 à 12€/m^2 selon la date de construction, la date d'entrée dans les lieux et le type de logement social.

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS EN 2020



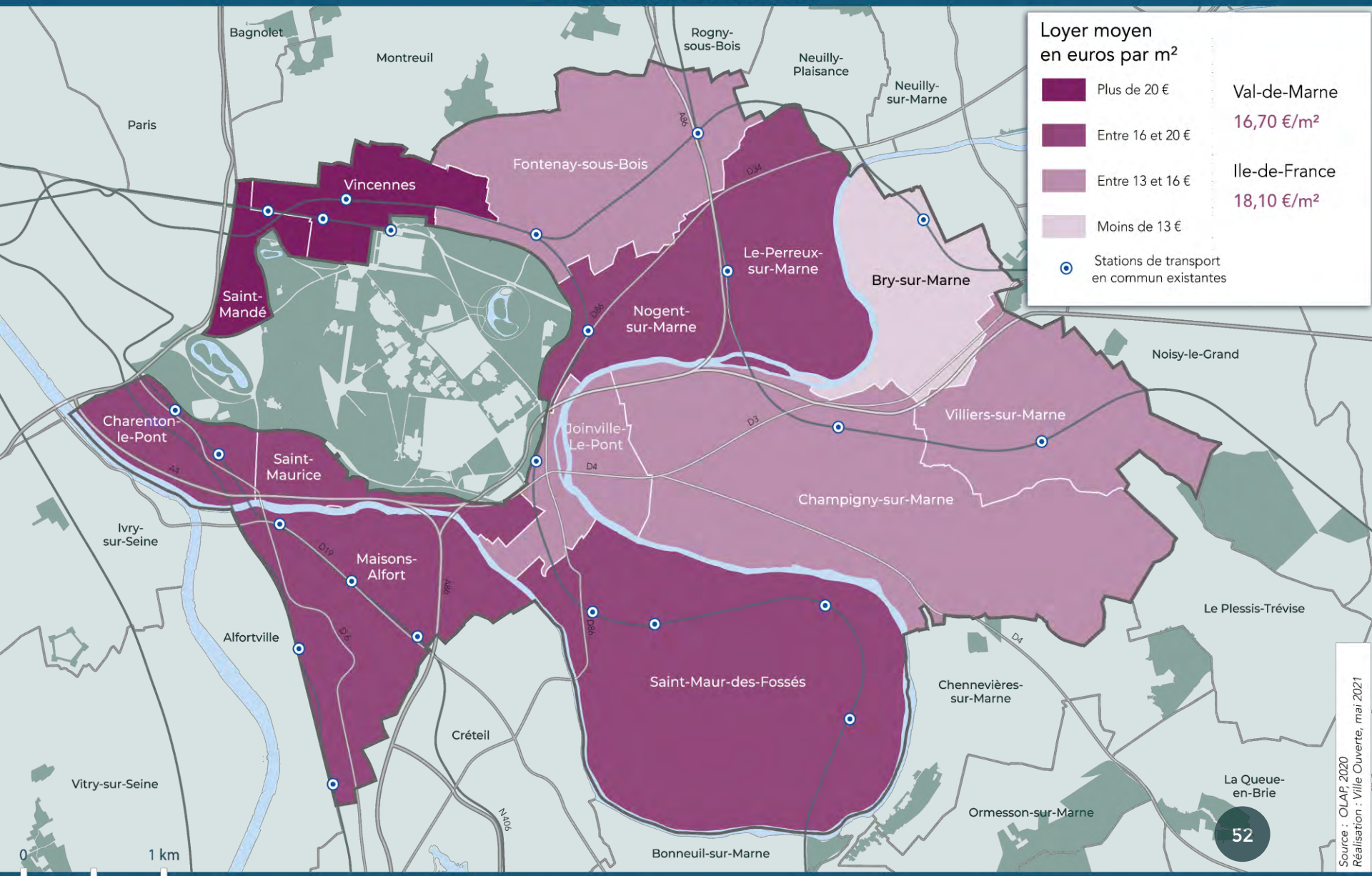
Source : Notaires du Grand Paris, février 2021
Réalisation : Ville Ouverte, mai 2021

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS (2015-2020)



Source : Notaires du Grand Paris, février 2021
Réalisation : Ville Ouverte, mai 2021

LOYER MOYEN EN 2020



Source : OLAP, 2020
Réalisation : Ville Ouverte, mai 2021

Une augmentation relativement rapide des prix à l'ouest, beaucoup plus modérée à l'est

Les nouveaux arrivants ont un profil social relativement semblable à celui des ménages résidents. En revanche ils sont plus jeunes et moins souvent constitués de familles.

Mais de fortes disparités s'observent localement. D'une part, certaines communes semblent plus attractives telles que Bry-sur-Marne, Joinville-le-Pont et Villiers-sur-Marne et ces communes accueillent de nombreux ménages issus des arrondissements parisiens.

D'un autre côté, les villes telles que Saint-Maurice, Nogent-sur-Marne, Champigny-sur-Marne enregistrent des soldes migratoires élevés.



Crédits photo : 94 Citoyens, © CD

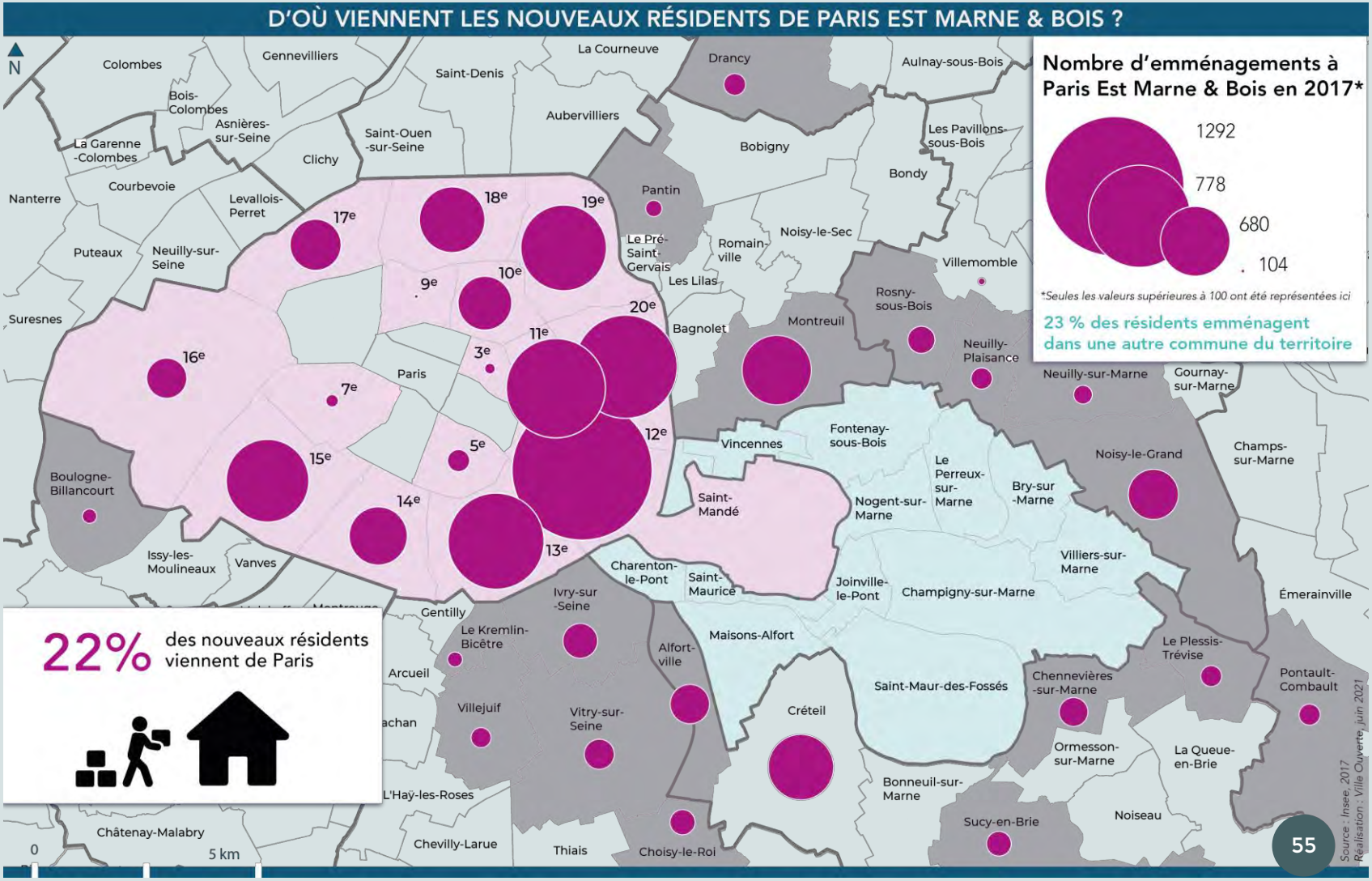
Emménagements - Mobilité résidentielle (INSEE, RGP)

Une part importante de nouveaux résidents en provenance de Paris et du sud-est de la première couronne parisienne

D'où viennent les nouveaux résidents de Paris Est Marne&Bois en 2017 ?		
Territoire de provenance	Nombre	Part (en %)
Paris Est Marne&Bois (dans une autre commune)	7 089	22,6
Grand Paris Sud Est Avenir	2 121	6,8
Grand-Orly Seine Bièvre	1 625	5,2
Ville de Paris	7 010	22,4
Grand Paris - Grand Est	1 387	4,4
Est Ensemble	1 344	4,3
CA Paris - Vallée de la Marne	596	1,9
Département de Seine-Saint-Denis	873	2,8
Département de Seine-et-Marne	1 204	3,8
Région Occitanie	545	1,7
Reste de la France	7 547	24,1
TOTAL	31 341	100,0

Emménagements - Mobilité résidentielle (INSEE, RGP)

Une part importante de nouveaux résidents en provenance de Paris et du sud-est de la première couronne parisienne

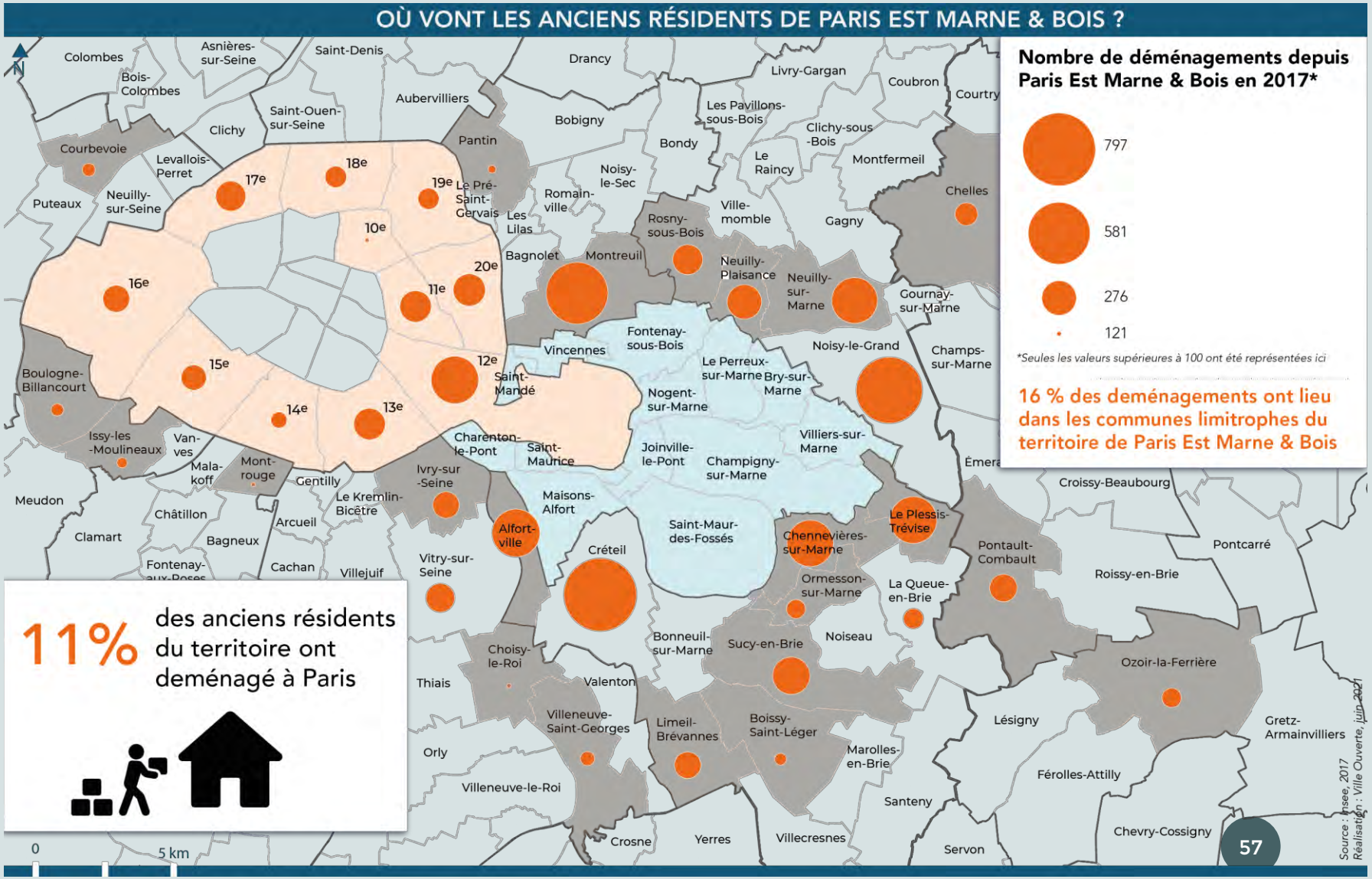


Déménagements - Mobilité résidentielle (INSEE, RGP)

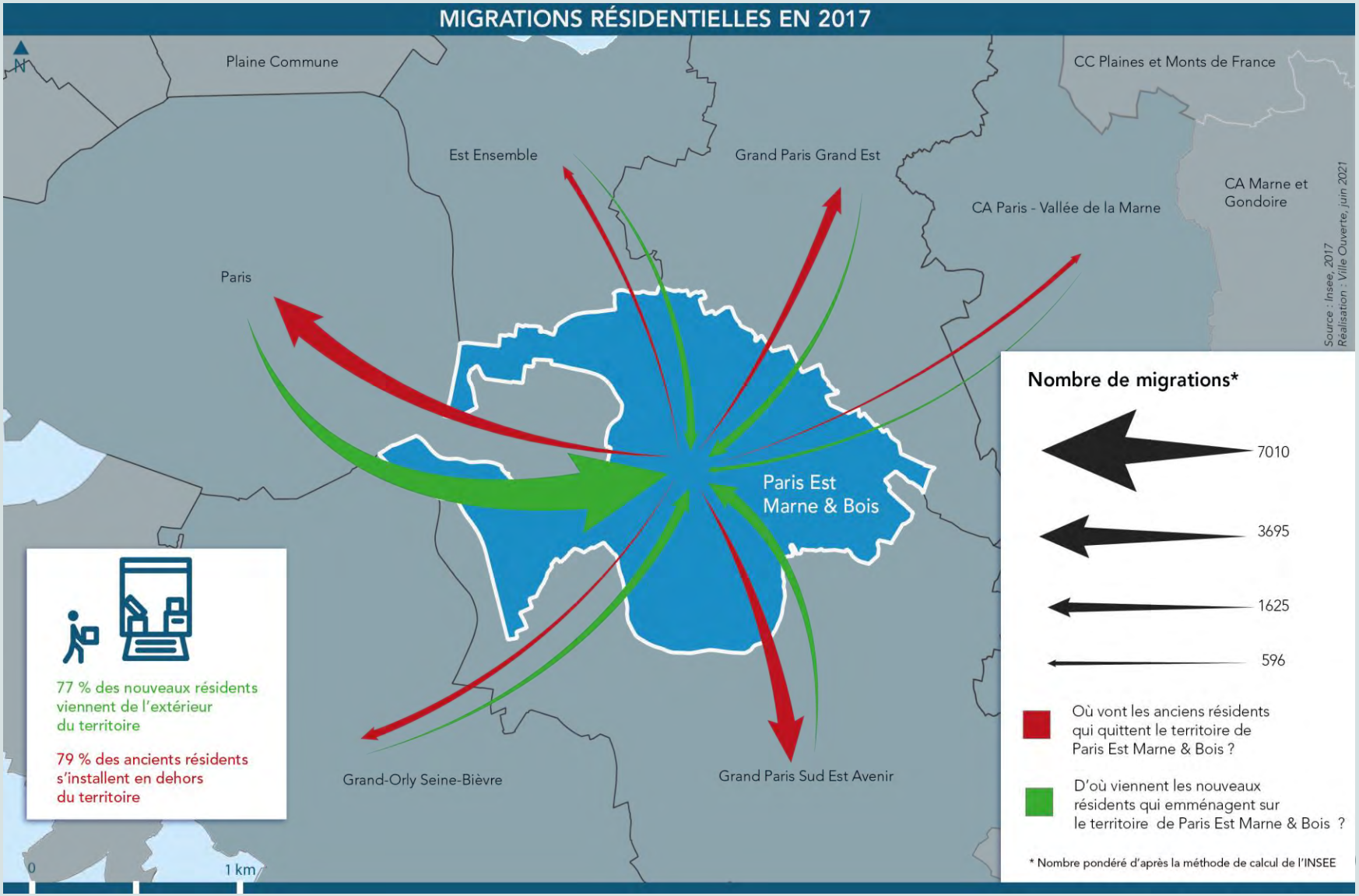
Des mobilités résidentielles plus marquées vers l'extérieur de la première couronne, vers la province et vers d'autres départements franciliens, notamment la Seine-et-Marne

Où ont déménagé les anciens résidents de Paris Est Marne&Bois en 2017 ?		
Territoire d'emménagement	Nombre	Part (en %)
Paris Est Marne&Bois (dans une autre commune)	7 089	20,8
Grand Paris Sud Est Avenir	3 254	9,5
Grand Orly Seine-Bièvre	1 229	3,6
Ville de Paris	3 695	10,8
Grand Paris - Grand Est	1 843	5,4
Est Ensemble	986	2,9
CA Paris - Vallée de la Marne	785	2,3
Département de Seine-Saint-Denis	390	1,1
Département de Seine-et-Marne	2 109	6,2
Région Nouvelle Aquitaine	1 454	4,3
Région Auvergne Rhône-Alpes	1 168	3,4
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	965	2,8
Reste de la France	9 140	26,8
TOTAL	34 107	100,0

Déménagements - Mobilité résidentielle (INSEE, RGP)



Les mobilités résidentielles de proximité

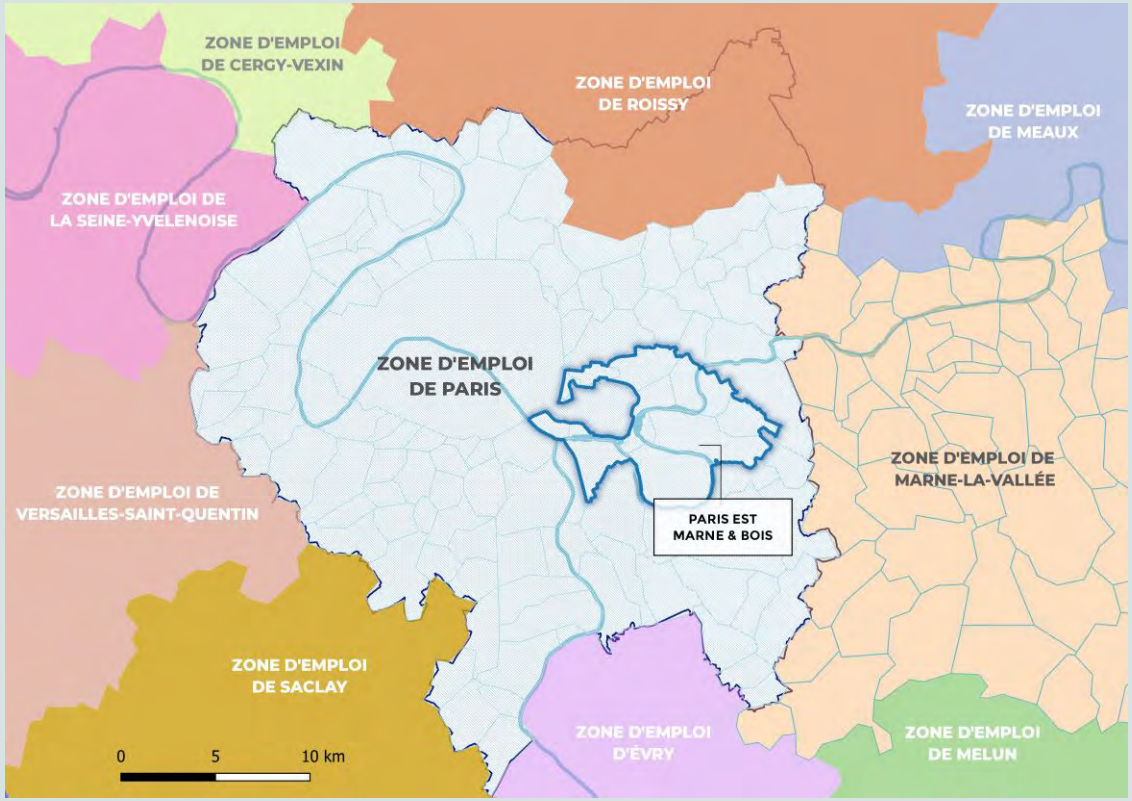


3

Diagnostic de la structure des actifs

Un territoire polarisé par deux des zones d'emplois les plus dynamiques d'Île-de-France : Paris et Marne-la-Vallée

Les zones d'emploi (2020) autour de Paris Est Marne&Bois (INSEE)



* Une zone d'emploi est un **espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent**, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

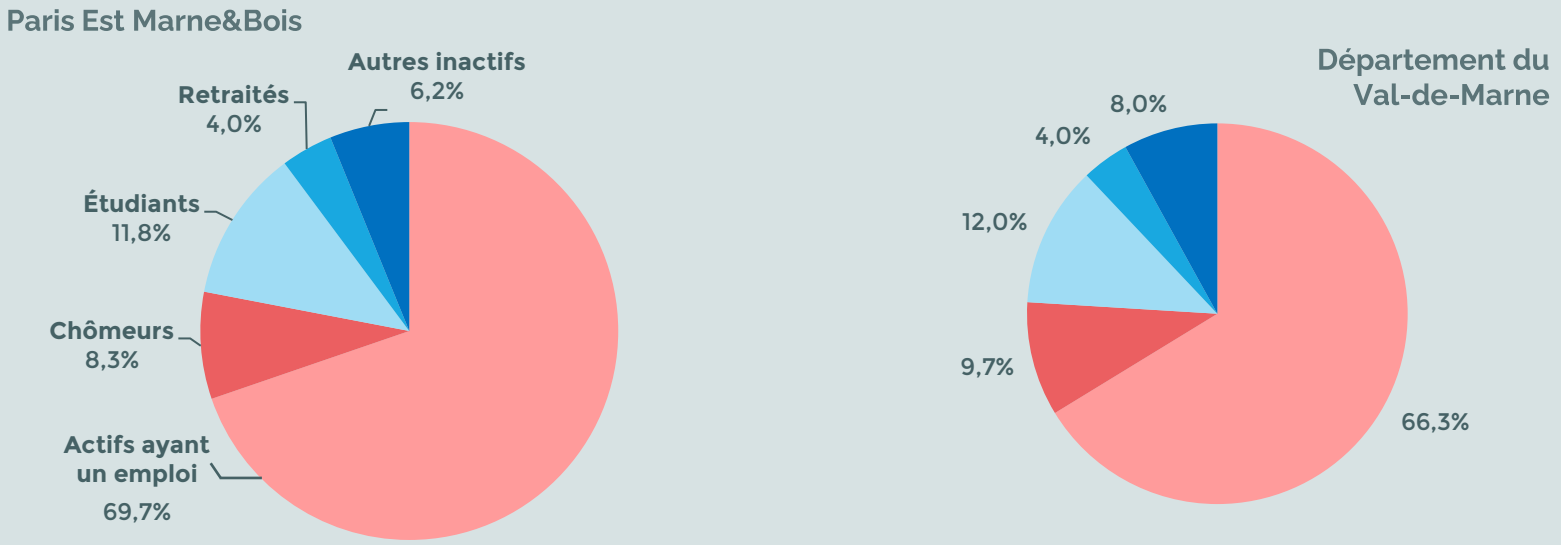
Le territoire de Paris Est Marne&Bois bénéficie d'une **localisation stratégique au sein de la Métropole du Grand Paris**, à l'interface entre Paris et Marne-la-Vallée, à mi-chemin entre les pôles de Roissy et Orly.

Au plan de l'économie et de l'emploi, Le territoire se trouve **contenu dans la zone d'emploi de Paris, la plus importante du pays en termes de nombre d'emplois** (3,8 millions en 2017, soit les deux tiers de la région).

Cette zone d'emploi exerce une forte attraction sur celles environnantes, de sorte **que Paris Est Marne&Bois est davantage tournée vers Paris que vers la zone voisine de Marne-la-Vallée**. La proximité de cette dernière renforce pourtant le positionnement stratégique du territoire puisque c'est la **zone d'emploi la plus dynamique de la région sur les dernières années**, tant en emploi qu'en population (+ 11 % sur dix ans).

On a vérifié ces tendances en regardant les migrations professionnelles qui s'y opèrent.

Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité, en 2017 (INSEE, RGP)

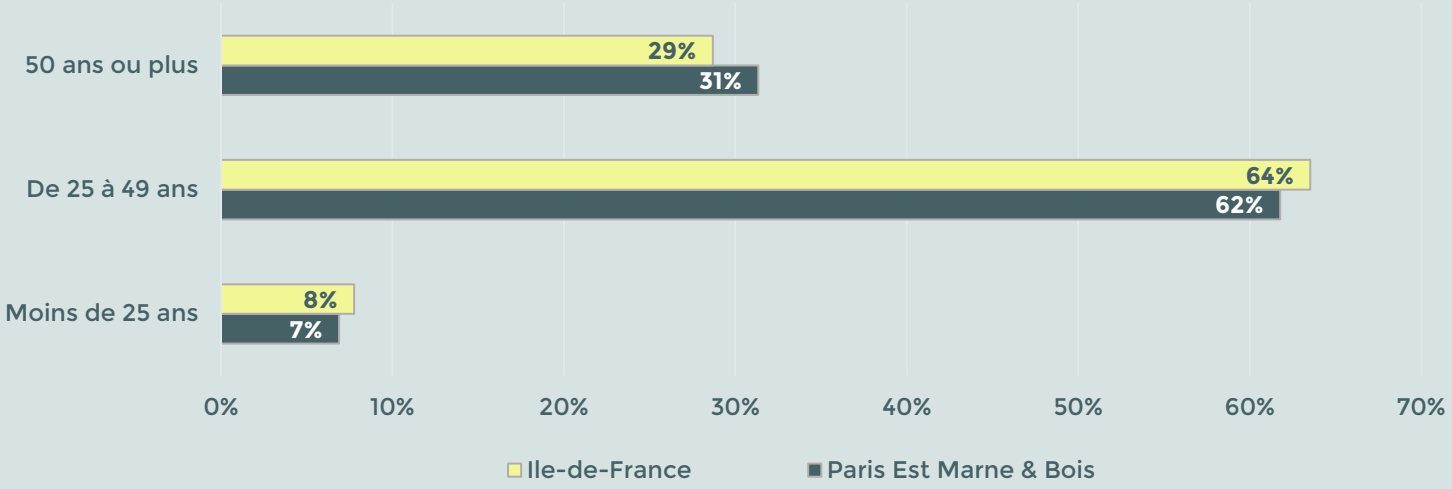


Un profil relativement similaire à celui du département, avec moins de chômeurs et d'autres inactifs

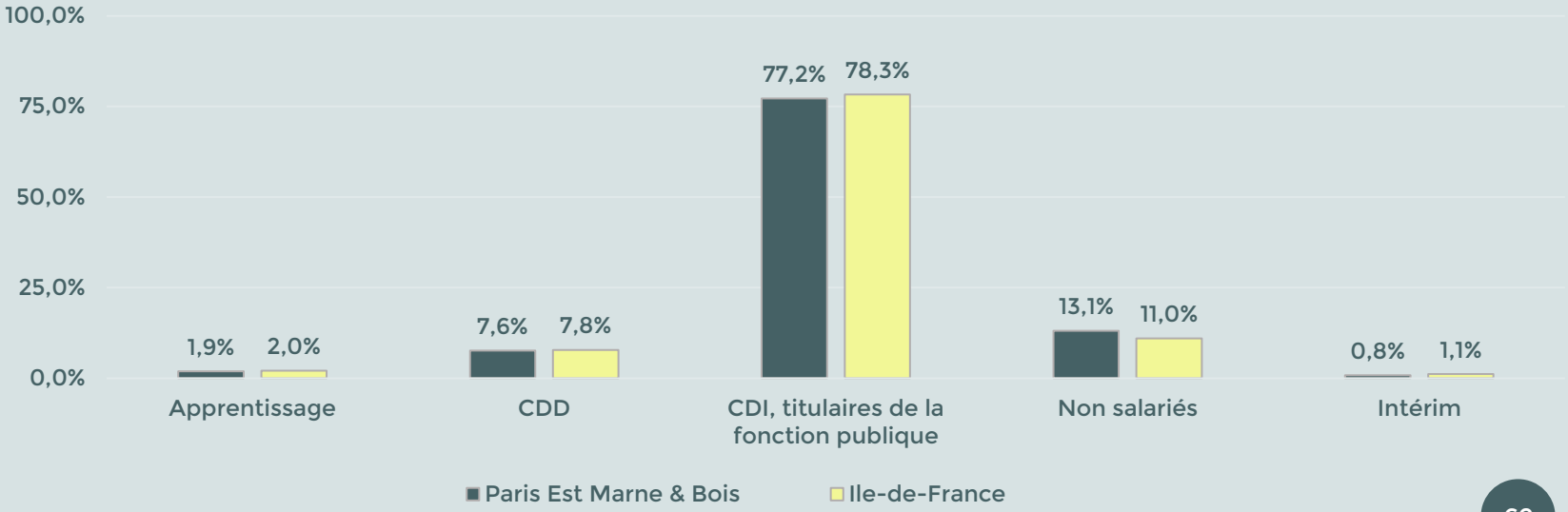
Les 15-64 ans du territoire de Paris Est Marne&Bois (332 079 habitants) **sont globalement bien insérés dans le marché de l'emploi : 69,7 % d'entre eux sont des actifs occupant un emploi** (231 589 hbts). C'est 3 points de plus que dans le Val-de-Marne (66,3 %) mais aussi que dans la Métropole du Grand Paris (66,4 %) ou encore dans la Région Ile-de-France (66,7 %). Dans le même temps, **8,3 % des 15-64 ans sont en situation de chômage** (27 489 hbts). C'est moins que dans le Val-de-Marne (9,7 %), que dans la Métropole du Grand Paris (10,2 %), que dans la Région Ile-de-France (9,6 %) et témoigne de la **stabilité du profil socio-professionnel des résidents du territoire** vis-à-vis des opportunités du bassin d'emploi parisien.

La part des étudiants parmi les 15-64 ans du territoire (11,8 %) s'inscrit dans les moyennes départementale (12,0%) et régionale (11,7 %). Quelques communes de Paris Est Marne&Bois accueillent des campus universitaires : Bry-sur-Marne (14,0 % d'étudiants) qui accueille un campus audiovisuel ou Saint-Maur-des-Fossés (13,9 %), à proximité de l'UPEM-UPEC.

Répartition par âge des actifs travaillant à Paris Est Marne & Bois, en 2017 (INSEE, RGP)



Conditions d'emploi des actifs travaillant à Paris Est Marne & Bois, en 2017 (INSEE, RGP)



Évolution des indicateurs d'emploi de Paris Est Marne&Bois et de quelques territoires de référence en 2017

Communes - EPCI	Nombre d'actifs (2017)	Nombre d'actifs (2007)	Nombre d'actifs (1999)	Taux de variation annuel moyen du nombre d'actifs (1999-2017)	Taux d'activité (2017)	Taux d'emploi (2017)
BRY-SUR-MARNE	8 215	7 780	7 446	0,55%	76,36	69,84
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	37 697	37 341	36 428	0,19%	74,25	63,50
CHARENTON-LE-PONT	15 855	15 485	13 980	0,70%	79,09	71,52
FONTENAY-SOUS-BOIS	26 779	26 615	25 622	0,25%	77,59	66,85
JOINVILLE-LE-PONT	9 951	8 864	8 614	0,80%	79,06	70,26
MAISONS-ALFORT	29 427	28 217	26 127	0,66%	79,20	71,38
NOGENT-SUR-MARNE	16 736	16 210	14 232	0,90%	80,07	72,37
LE PERREUX-SUR-MARNE	17 372	16 462	15 281	0,72%	80,13	72,48
SAINT-MANDE	11 433	11 408	9 592	0,98%	78,83	71,37
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	36 529	37 418	35 832	0,11%	76,82	70,22
SAINT-MAURICE	7 310	8 032	6 843	0,37%	78,97	70,83
VILLIERS-SUR-MARNE	13 893	14 040	13 179	0,29%	73,79	66,58
VINCENNES	27 880	27 058	23 194	1,03%	83,16	75,72
Paris Est Marne & Bois	**259 078**	**254 931**	**236 370**	**0,51%**	**78,02**	**69,74**
Est Ensemble	208 290	197 128	179 790	0,82%	74,39	60,56
Grand-Orly Seine Bièvre	347 974	322 448	303 434	0,76%	74,74	64,23
Val-de-Marne	692 668	660 226	614 566	0,67%	75,97	66,27
Métropole du Grand Paris	3 612 665	3 500 409	3 235 160	0,62%	76,56	66,36
Ile-de-France	6 111 738	5 907 472	5 465 566	0,62%	76,30	66,73

- Le **taux d'activité** correspond au rapport entre le nombre de personnes actives (actifs occupés et chômeurs au sens du recensement) de 15 à 64 ans et l'ensemble de la population de 15 à 64 ans du territoire.
- Le **taux d'emploi** désigne le rapport entre le nombre de personnes de 15 à 64 ans en emploi et l'ensemble de la population de 15 à 64 ans du territoire.

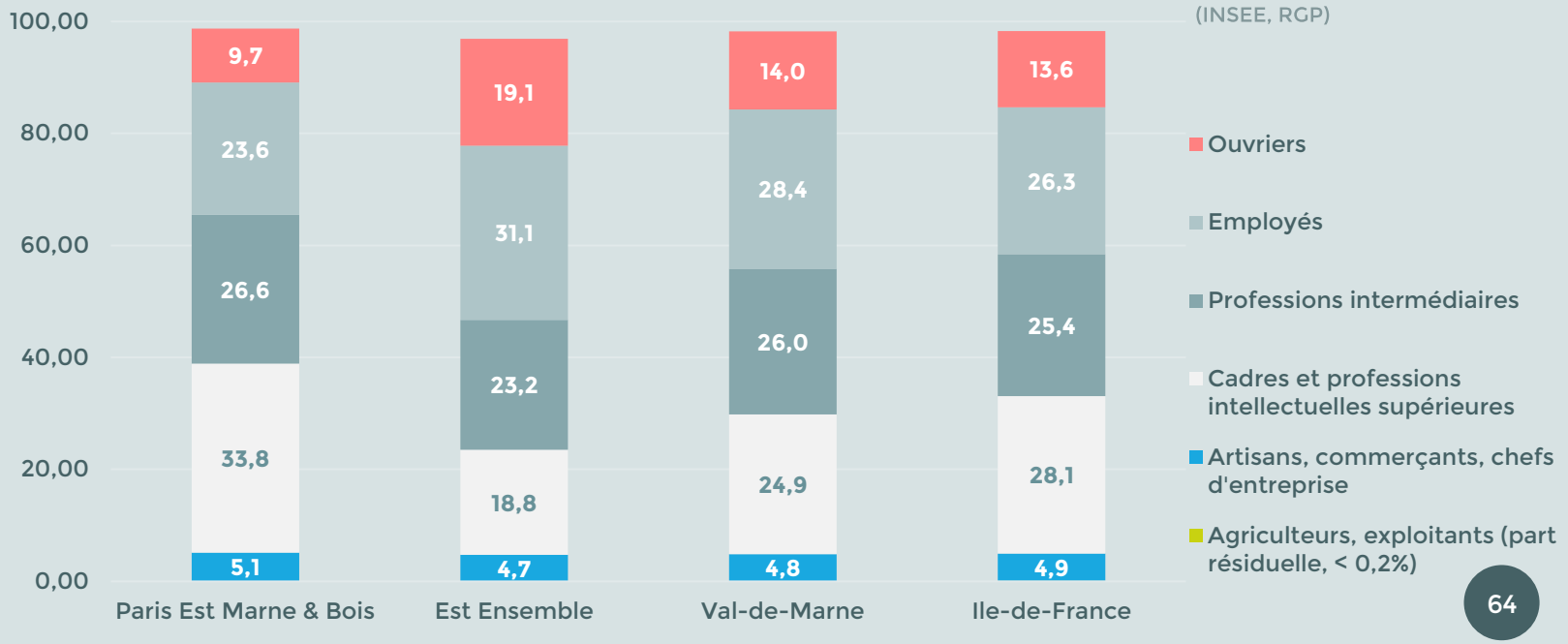
(INSEE, RGP)

Répartition de la population active selon les CSP

Une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures

En 2017, le profil socio-économique des actifs de Paris Est Marne&Bois se caractérise par une **proportion importante de cadres et professions intellectuelles supérieures** (**33,8%**). Vincennes, Saint-Mandé, Nogent-sur-Marne ont une part de cadres supérieurs à 40% alors qu'elle ne dépasse pas 20% à Champigny-sur-Marne. Cette CSP est nettement plus représentée sur le territoire que chez son voisin d'Est Ensemble (18,8%), que dans le Val-de-Marne (24,9%) ou dans la Région (28,1%). **Le territoire compte aussi relativement plus d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprise** que dans les territoires pris pour comparaison. **Les professions intermédiaires y résident dans les mêmes proportions que dans le Département ou dans la Région. À l'inverse, les actifs employés et ouvriers y sont nettement moins représentés.** 33,3 % des actifs à Paris Est Marne&Bois relèvent des catégories d'employés ou d'ouvriers, contre 50,2 % à Est Ensemble, 42,4 % dans le Val-de-Marne et 39,9 % dans la Région.

Répartition de la population active à Paris Est Marne&Bois et de quelques territoires de référence **en 2017**

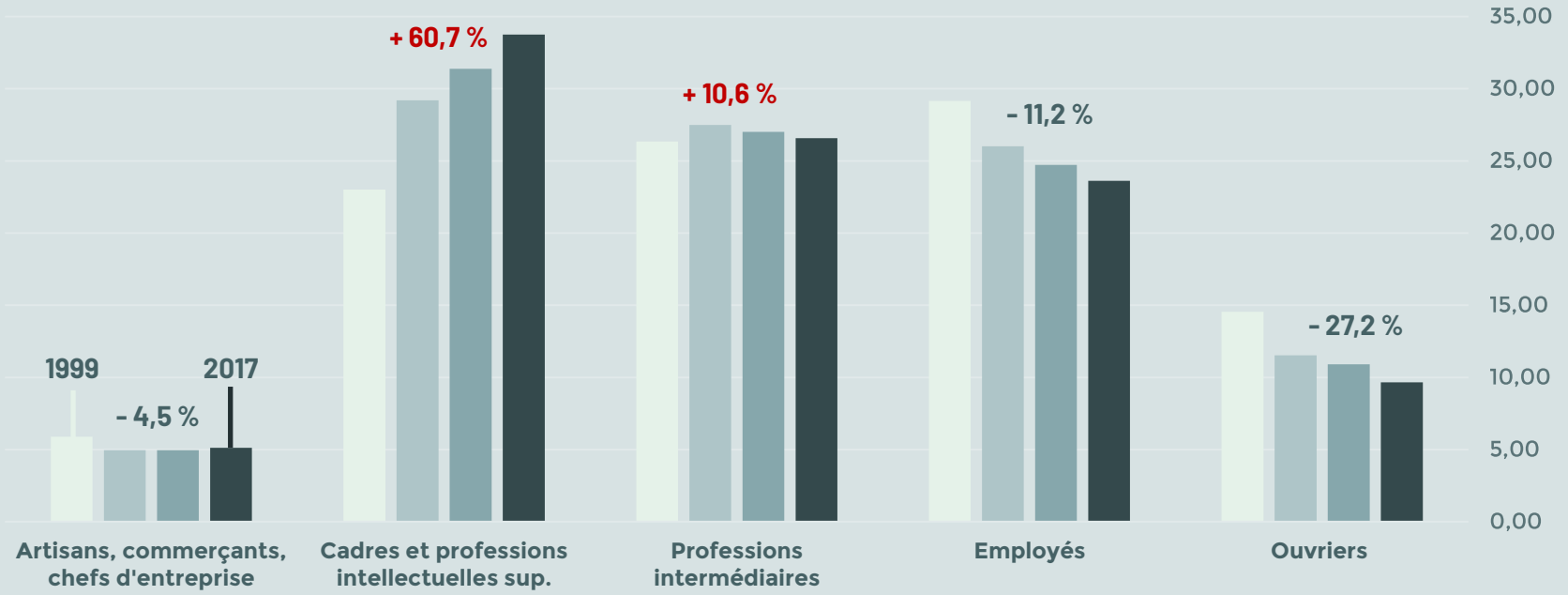


Répartition de la population active selon les catégories socio-professionnelles en 2017 (en %)

Communes	Agriculteurs, exploitants (part résiduelle, < 0,2%)	Artisans, commerçants, chefs	Cadres et professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
BRY-SUR-MARNE	0,0	5,2	38,2	28,8	19,6	7,3
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	0,0	4,9	15,9	26,2	32,6	18,3
CHARENTON-LE-PONT	0,0	4,9	38,2	28,5	21,3	6,3
FONTENAY-SOUS-BOIS	0,0	4,5	29,2	25,9	26,9	11,7
JOINVILLE-LE-PONT	0,0	6,5	34,0	26,5	23,1	8,8
MAISONS-ALFORT	0,0	3,9	30,2	28,1	27,2	9,5
NOGENT-SUR-MARNE	0,0	4,9	42,6	25,5	20,3	5,7
LE PERREUX-SUR-MARNE	0,0	6,1	36,3	28,7	19,8	8,1
SAINT-MANDE	0,0	7,3	45,5	25,4	16,8	4,3
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	0,0	6,4	37,4	26,7	21,0	7,6
SAINT-MAURICE	0,0	5,5	37,0	26,9	22,7	6,6
VILLIERS-SUR-MARNE	0,1	3,6	23,1	26,3	29,5	16,1
VINCENNES	0,0	4,7	50,1	24,2	15,2	4,9
Paris Est Marne & Bois	**0,01**	**5,1**	**33,8**	**26,6**	**23,6**	**9,7**
Est Ensemble	0,0	4,7	18,8	23,2	31,1	19,1
Grand-Orly Seine Bièvre	0,0	4,5	19,6	25,4	31,1	17,4
Val-de-Marne	0,0	4,8	24,9	26,0	28,4	14,0
Metropole du Grand Paris	0,0	5,0	32,2	23,7	25,0	12,1
Ile-de-France	0,1	4,9	28,1	25,4	26,3	13,6

Répartition de la population active

Une forte progression des cadres, un recul net des professions ouvrières et employées (INSEE, RGP)



Entre 1999 et 2017, on constate une **forte augmentation** de **la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 60,7 %)** et, dans une moindre mesure, **des professions intermédiaires (+10,6 %).** Sur les cadres, le territoire suit la tendance départementale avec +61,5 % dans le Val-de-Marne sur la même période et dépasse les moyennes métropolitaine et régionale (+51,3 % et +49,5 %). Sur la même période, **la part des professions ouvrières a connu une baisse importante (-27,2 %)**.

Suivant une tendance moins soutenue, la **part des employés a aussi diminué (-11,2 %)**, **comme celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-4,5 %)**. Ces chiffres attestent d'une dynamique de changement socio-professionnel plus forte à Paris Est Marne&Bois qu'ailleurs en Ile-de-France : ainsi **la part des ouvriers diminue mais moins fortement dans le département** (-15,7 %), **dans la MGP** (-18,2 %) et **dans la Région** (-15,1 %).

Répartition de la population active

Une forte progression des cadres et un net recul des professions ouvrières répartis de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire

(INSEE, RGP)

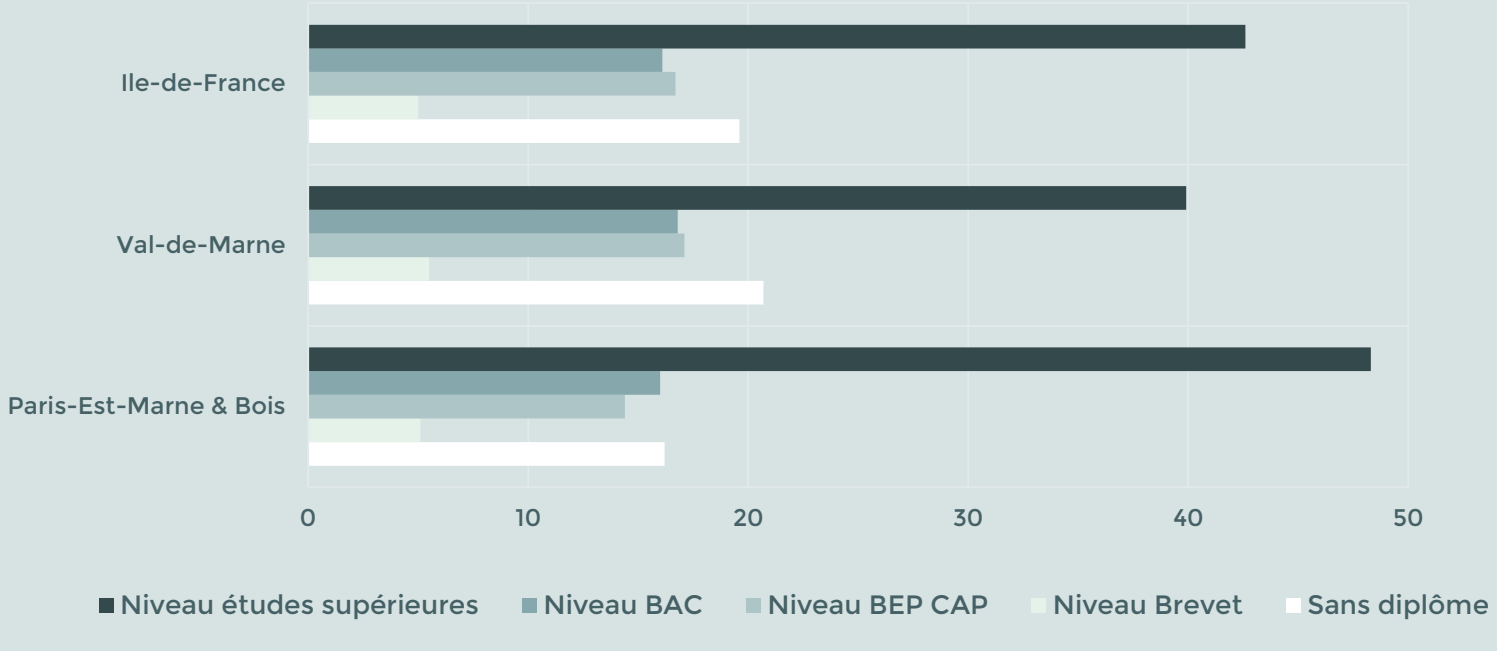
Communes - EPCI	Cadres	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers
BRY-SUR-MARNE	61,8%	3,4%	-17,5%	-18,9%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	52,0%	24,5%	-1,7%	-28,3%
CHARENTON-LE-PONT	52,0%	16,9%	-12,7%	-31,7%
FONTENAY-SOUS-BOIS	58,1%	8,5%	-15,8%	-22,8%
JOINVILLE-LE-PONT	72,3%	13,0%	-6,4%	-26,3%
MAISONS-ALFORT	100,1%	15,3%	-11,9%	-26,5%
NOGENT-SUR-MARNE	48,9%	14,4%	-1,8%	-22,1%
LE PERREUX-SUR-MARNE	75,2%	9,8%	-15,5%	-26,3%
SAINT-MANDE	45,1%	15,4%	-10,6%	-19,1%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	41,4%	0,3%	-16,7%	-35,1%
SAINT-MAURICE	52,0%	-3,6%	-12,1%	-31,4%
VILLIERS-SUR-MARNE	89,8%	11,4%	-7,5%	-25,3%
VINCENNES	72,4%	4,3%	-19,6%	-24,3%
Paris-Est-Marne et Bois	**60,7%**	**10,6%**	**-11,2%**	**-27,2%**
Est Ensemble	112,2%	24,6%	3,8%	-16,8%
Grand-Orly Seine Bièvre	67,1%	19,6%	4,7%	-10,4%
Val-de-Marne	61,5%	16,2%	-0,6%	-15,7%
Metropole du Grand Paris	51,3%	12,4%	-4,9%	-18,2%
Ile-de-France	49,5%	15,0%	-1,6%	-15,1%

Niveaux de formation

Des niveaux de diplôme sensiblement supérieurs aux moyennes départementale et régionale

Sur le territoire de Paris Est Marne & Bois, le **niveau de diplôme est supérieur aux moyennes départementale et régionale**. En effet, seulement **16,2% de de la population non scolarisée de 15 ans ou plus ne détient aucun diplôme** (contre 20,7 % pour le département et 19,6 % pour la Région). Parallèlement, ce sont **48,3 % des résidents qui sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur** (contre 39,9 % pour le département et 42,6 % pour la Région), symptôme d'emplois très qualifiés. Au sein du territoire, on observe que les trois communes qui disposent d'un parc social important (Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois) sont aussi celles qui comptent la plus grande proportion de non-diplômés. À l'inverse, c'est dans les communes de l'Ouest proches de Paris (et à Bry-sur-Marne) que les diplômés du supérieur se trouvent sur-représentés.

Part des personnes non-scolarisées de 15 ans ou plus selon le niveau de diplôme en 2017 (INSEE, RGP)



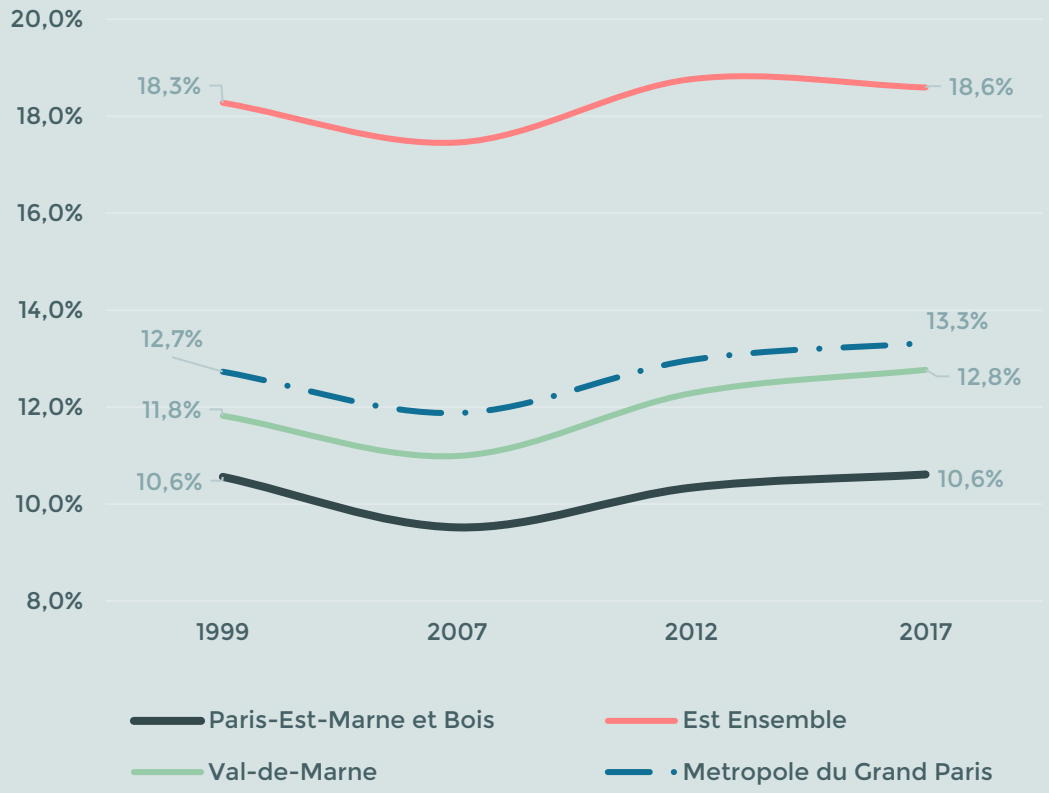
Chômage

Un taux de chômage plus faible que les moyennes métropolitaine et départementale, des résidents bien insérés dans l'emploi mais un territoire dépendant des marchés voisins

Après avoir connu une baisse de 1,1 points entre 1999 et 2007 puis une faible augmentation depuis cette date, **le taux de chômage de Paris Est Marne&Bois atteint 10,6% de la population active de 15 à 64 ans en 2017**. C'est plus que le taux national (9,4%) mais moins que le taux régional (à 12,5%), départemental (à 12,8%) ou encore métropolitain (à 13,3%).

Si les résidents de Paris Est Marne&Bois sont globalement bien insérés sur le marché de l'emploi, le territoire possède néanmoins un très faible indice de concentration de l'emploi*. En effet, avec **0,68 emploi pour un actif occupé**, il est bien en-deçà de la Métropole du Grand Paris (**1,23**) et de la Région Ile-de-France (avec **1,05**). **De plus, en 2017, deux communes du territoire présentaient un taux de chômage élevé**, assez nettement supérieur à la moyenne nationale, c'est notamment le cas de Champigny-sur-Marne (14,5%) et de Fontenay-sous-Bois (13,8%).

Taux de chômage dans la population active en 2017 (INSEE, RGP)

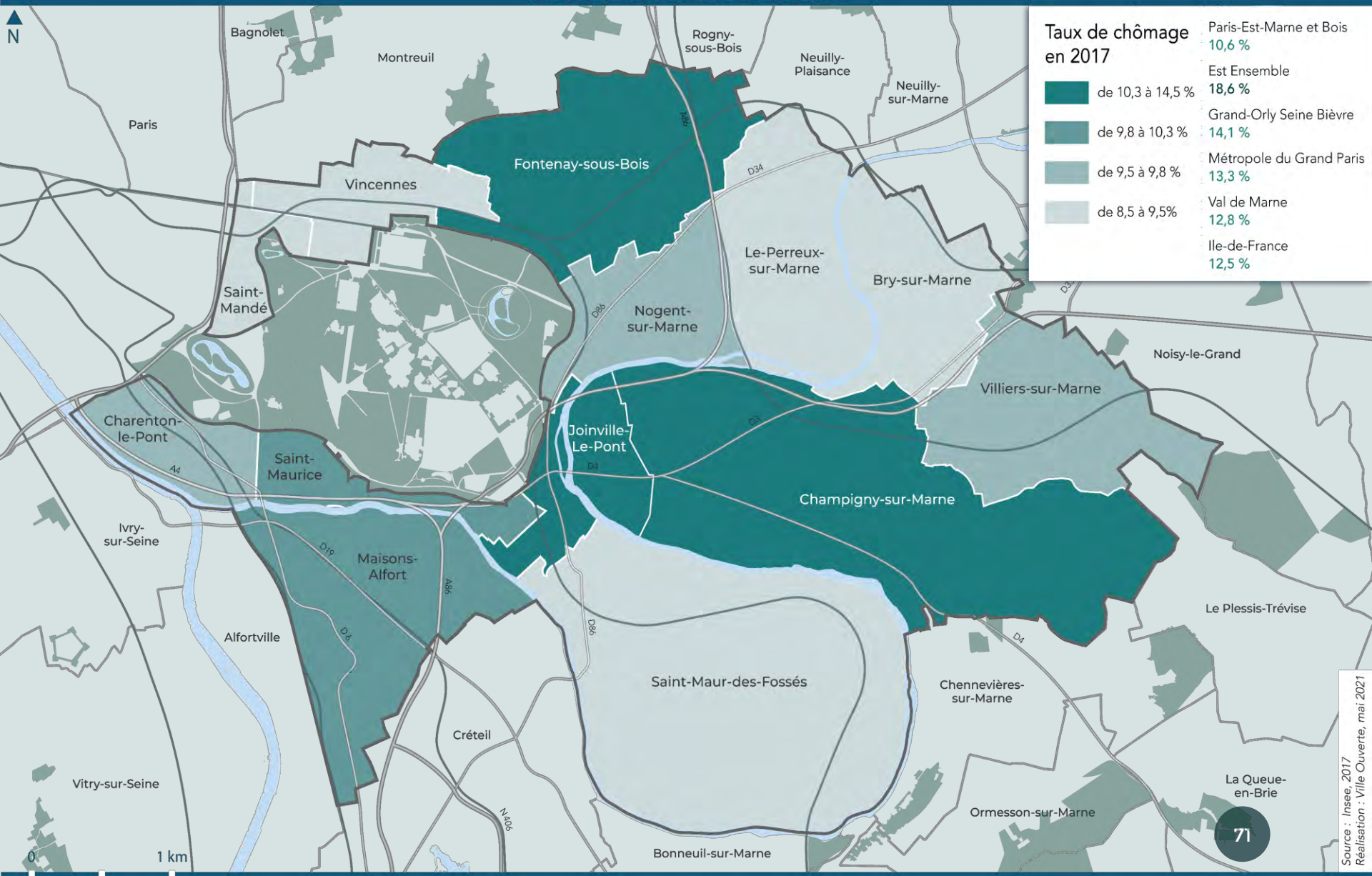


- **L'indice de concentration de l'emploi** correspond au ratio entre les emplois et les actifs occupés d'un territoire. Il mesure la capacité d'un territoire à fournir des emplois pour ses propres habitants.

Taux de chômage par commune

Communes - EPCI	1999	2007	2012	2017
BRY-SUR-MARNE	6,7%	7,7%	7,8%	8,5%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	15,5%	14,0%	14,2%	14,5%
CHARENTON-LE-PONT	9,1%	8,4%	10,0%	9,6%
FONTENAY-SOUS-BOIS	12,7%	10,9%	12,7%	13,8%
JOINVILLE-LE-PONT	10,4%	9,6%	11,1%	11,1%
MAISONS-ALFORT	9,4%	9,1%	9,7%	9,9%
NOGENT-SUR-MARNE	8,6%	8,3%	9,5%	9,6%
LE PERREUX-SUR-MARNE	9,0%	8,2%	8,6%	9,5%
SAINT-MANDE	8,3%	8,3%	9,6%	9,5%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	8,8%	7,9%	8,4%	8,6%
SAINT-MAURICE	9,2%	9,9%	9,0%	10,3%
VILLIERS-SUR-MARNE	11,9%	9,0%	10,4%	9,8%
VINCENNES	9,6%	8,1%	9,0%	8,9%
Paris-Est-Marne et Bois	**10,6%**	**9,5%**	**10,3%**	**10,6%**
Est Ensemble	18,3%	17,5%	18,8%	18,6%
Grand-Orly Seine Bièvre	12,7%	11,9%	13,4%	14,1%
Val-de-Marne	11,8%	11,0%	12,3%	12,8%
Metropole du Grand Paris	12,7%	11,9%	13,0%	13,3%
Ile-de-France	11,6%	10,8%	12,0%	12,5%

TAUX DE CHÔMAGE EN 2017

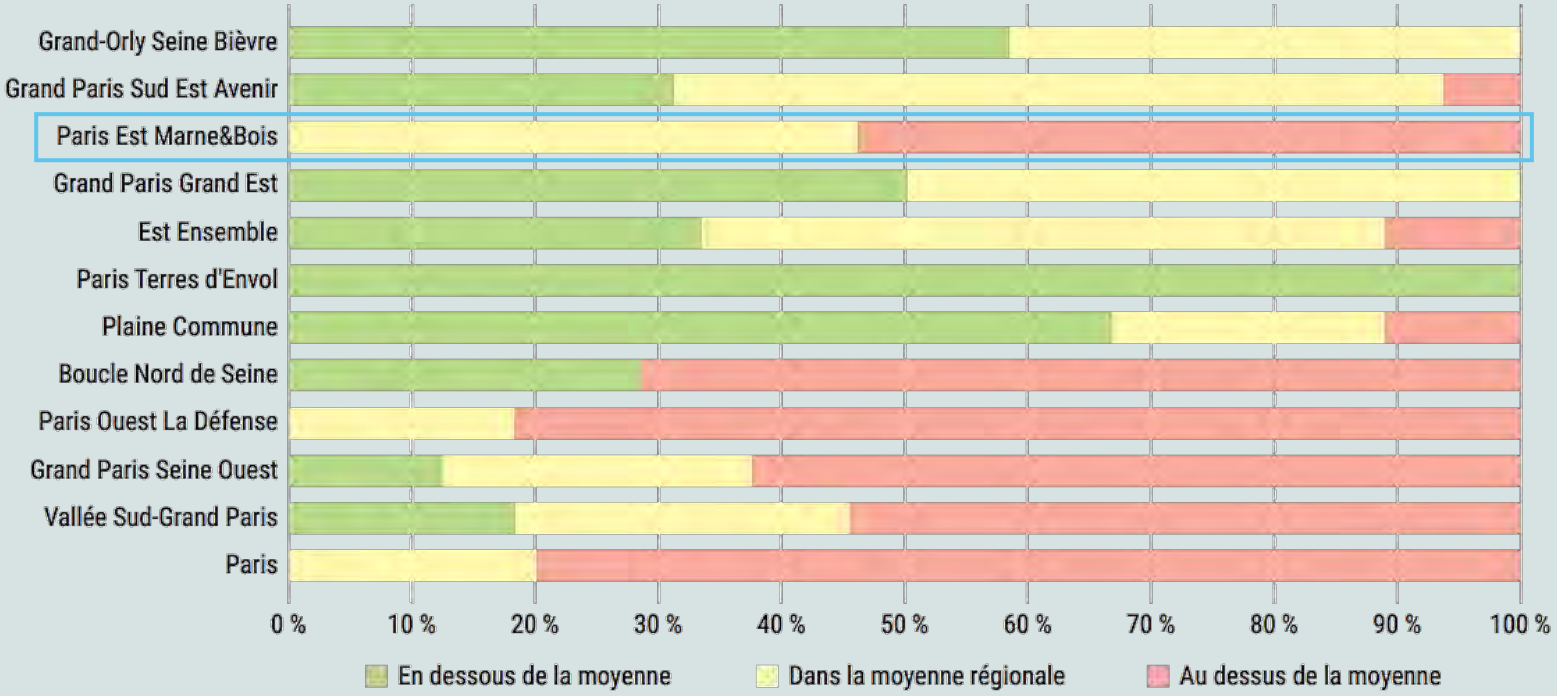


Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, mai 2021

Revenus des ménages

Une évolution du revenu des ménages supérieure à la moyenne régionale dans la plupart des communes de Paris Est Marne & Bois

PART DES COMMUNES PAR TERRITOIRE SELON L'ÉVOLUTION DU REVENU MÉDIAN DE LEURS HABITANTS ENTRE 2001 ET 2016



Source : Insee, Filosofi 2016

Note de lecture : Dans le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre, le revenu des ménages a augmenté moins vite qu'à l'échelle régionale dans 58 % des communes du territoire.

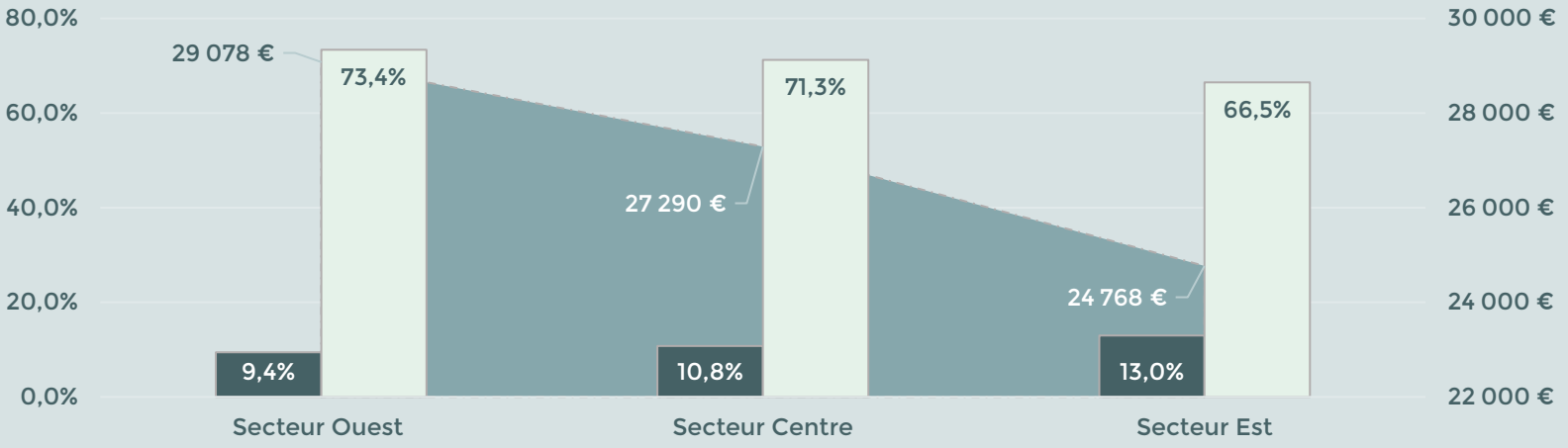
Revenus des ménages

Un territoire aux niveaux de revenus relativement élevés, marqué néanmoins par des disparités entre communes

Le niveau de vie à Paris Est Marne&Bois est globalement élevé. Avec un revenu médian de **27 202 € en 2017**, il dépasse de manière significative les niveaux de revenus médians du Val-de-Marne (+22%), de la MGP (+19%) et de la Région (+17%). L'écart est encore plus important avec le voisin d'Est Ensemble : 17 430 € de revenu médian, -56% comparé à Paris Est Marne & Bois.

La répartition des niveaux de revenus est relativement homogène au sein du territoire. En effet, les difficultés sociales sont moins marquées à Paris Est Marne&Bois qu'en moyenne dans la MGP. Le taux de pauvreté y est nettement plus faible (12 % contre 18 %) et les ménages disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation supérieur de +14 %. Si on fait exception de Fontenay-sous-Bois qui présente un profil socio-économique plus diversifié, l'ensemble du croissant nord de Paris Est Marne&Bois (de Vincennes et Saint-Mandé jusqu'à Bry-sur-Marne en passant par Nogent-sur-Marne et le Perreux-sur-Marne) se distingue par des niveaux de revenus élevés, avec certains quartiers très prisés (notamment les franges du Bois et les bords de Marne). L'est de Charenton sur les franges du Bois, l'est de Joinville sur les franges du Parc du Tremblay, enfin l'ensemble de la ville de Saint-Maur accueillent des ménages aisés voire très aisés. Les communes de Champigny et Villiers-sur-Marne accueillent une population plus hétérogène avec des secteurs se situant dans la moyenne des revenus du territoire et d'autres plus fragiles (notamment en QPV) où les ménages pauvres se trouvent sur-représentés.

Répartition des indicateurs de revenu, par secteur du territoire (INSEE, RGP)



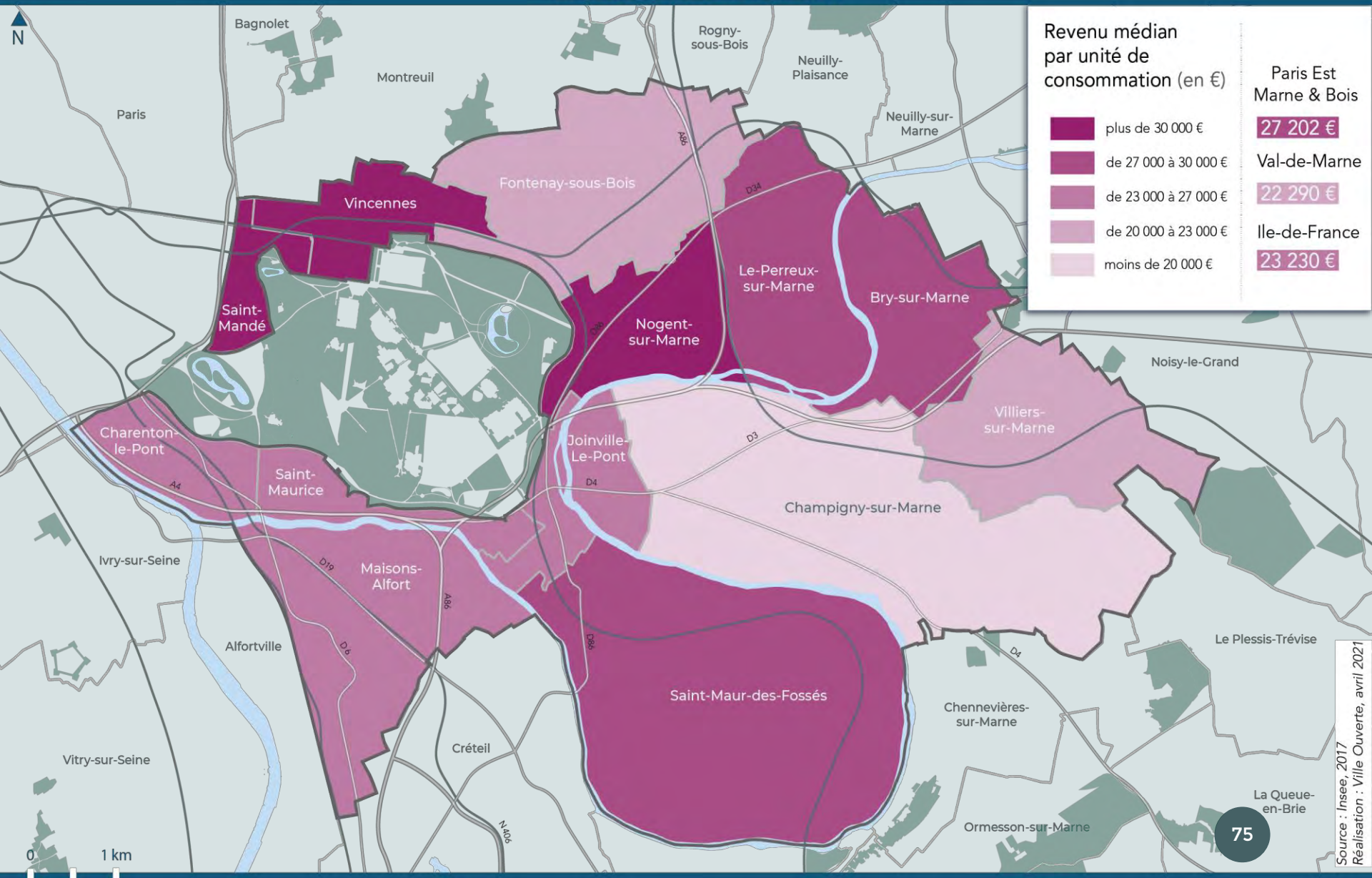
Revenus des ménages

Communes - EPCI	Revenu médian (2017)	Taux de pauvreté ** (2017)	Part des ménages fiscaux imposés (2017)	Évolution du revenu médian entre 2012 et 2017
BRY-SUR-MARNE	29 270 €	7,0%	77,0%	3,30%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	19 550 €	21,0%	54,0%	4,68%
CHARENTON-LE-PONT	27 850 €	10,0%	73,0%	5,41%
FONTENAY-SOUS-BOIS	23 510 €	15,0%	64,0%	5,38%
JOINVILLE-LE-PONT	26 220 €	11,0%	69,0%	5,74%
MAISONS-ALFORT	25 200 €	11,0%	70,0%	-9,06%
NOGENT-SUR-MARNE	30 840 €	9,0%	76,0%	31,03%
LE PERREUX-SUR-MARNE	28 490 €	8,0%	74,0%	-3,50%
SAINT-MANDE	33 090 €	8,0%	76,0%	5,78%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	29 610 €	8,0%	75,0%	4,57%
SAINT-MAURICE	26 390 €	9,0%	72,0%	4,32%
VILLIERS-SUR-MARNE	21 760 €	16,0%	61,0%	4,61%
VINCENNES	31 840 €	9,0%	77,0%	5,62%
EPT10 - Paris-Est-Marne et Bois	27 202 €	nc*	nc*	4,88%
EPT8 - Est Ensemble	nc*	nc*	nc*	nc*
EPT12 - Grand-Orly Seine Bièvre	nc*	nc*	nc*	nc*
Val-de-Marne	22 290 €	16,3%	62,3%	4,36%
Metropole du Grand Paris	22 880 €	17,7%	63,4%	nc*
Ile-de-France	23 230 €	15,3%	63,9%	4,73%
France métropolitaine	21 110 €	14,5%	52,1%	6,69%

* Données indisponibles pour les EPT. Territoires existants au 1er janvier 20

** L'Insee mesure la pauvreté de manière relative. Le seuil est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Il privilégie le seuil à 60 % de la médiane (soit 1 041 euros par mois pour une personne seule en 2017).

REVENU MÉDIAN EN 2017



Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, avril 2021

4

Diagnostic de la structure de l'emploi

Une stabilité de l'emploi à l'échelle de l'ensemble du territoire

Paris Est Marne&Bois compte un total de **159 621 emplois** en 2017. Sur une décennie, de 2007 à 2017, le territoire connait une **stabilité de son nombre d'emplois (+0,9 %)**. Sur la même période, le nombre d'emplois diminue dans 7 des 13 communes du territoire (de -1,3 % à -9,0 % de baisse) mais augmente assez significativement à Fontenay-sous-Bois (+15,6%) et à Bry-sur-Marne (+9,5%). Cette croissance est liée tout particulièrement à la livraison du pôle économique de Val-de-Fontenay qui a occasionné l'arrivée de nombreuses entreprises et au renforcement du Pôle Image et des Studios à Bry-sur-Marne.

De manière globale, la dynamique d'emplois de Paris Est Marne&Bois est moins importante que celle observée au département, à la région ou dans les Territoires voisins de la Métropole du Grand Paris *(voir graphique ci-contre).*

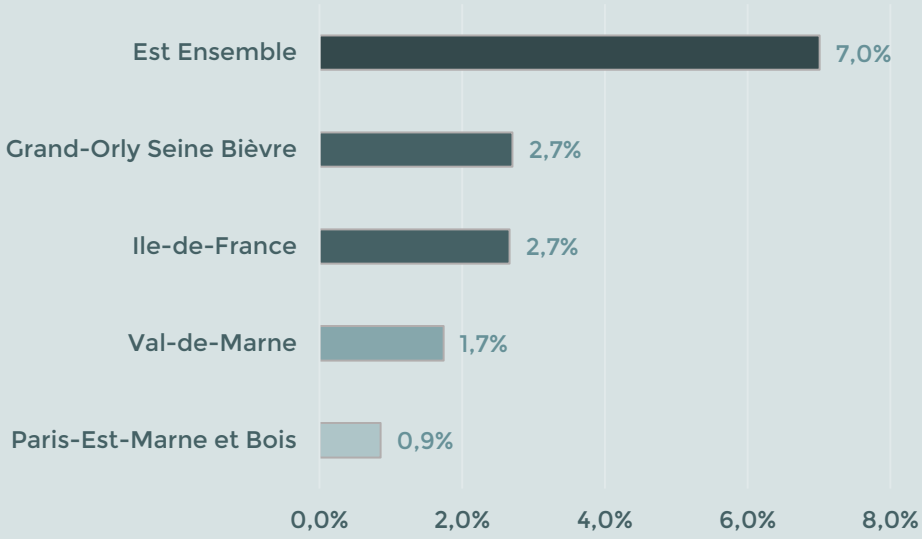
Ces dernières années, l'évolution a été plus importante dans la structure que dans le nombre d'emplois. En effet**, la part des emplois non-salariés** a augmenté de 2 points en 2017 par rapport à 2007 pour s'élever à **13,1%** (contre 9,7% dans le Val-de-Marne et 11% dans la Région). Pendant ce temps, la part des emplois dans l'industrie a diminué de 2 points.

Évolution du nombre d'emplois à Paris Est Marne & Bois (INSEE, RGP)



Évolution de l'emploi total entre 2007 et 2017, par territoire

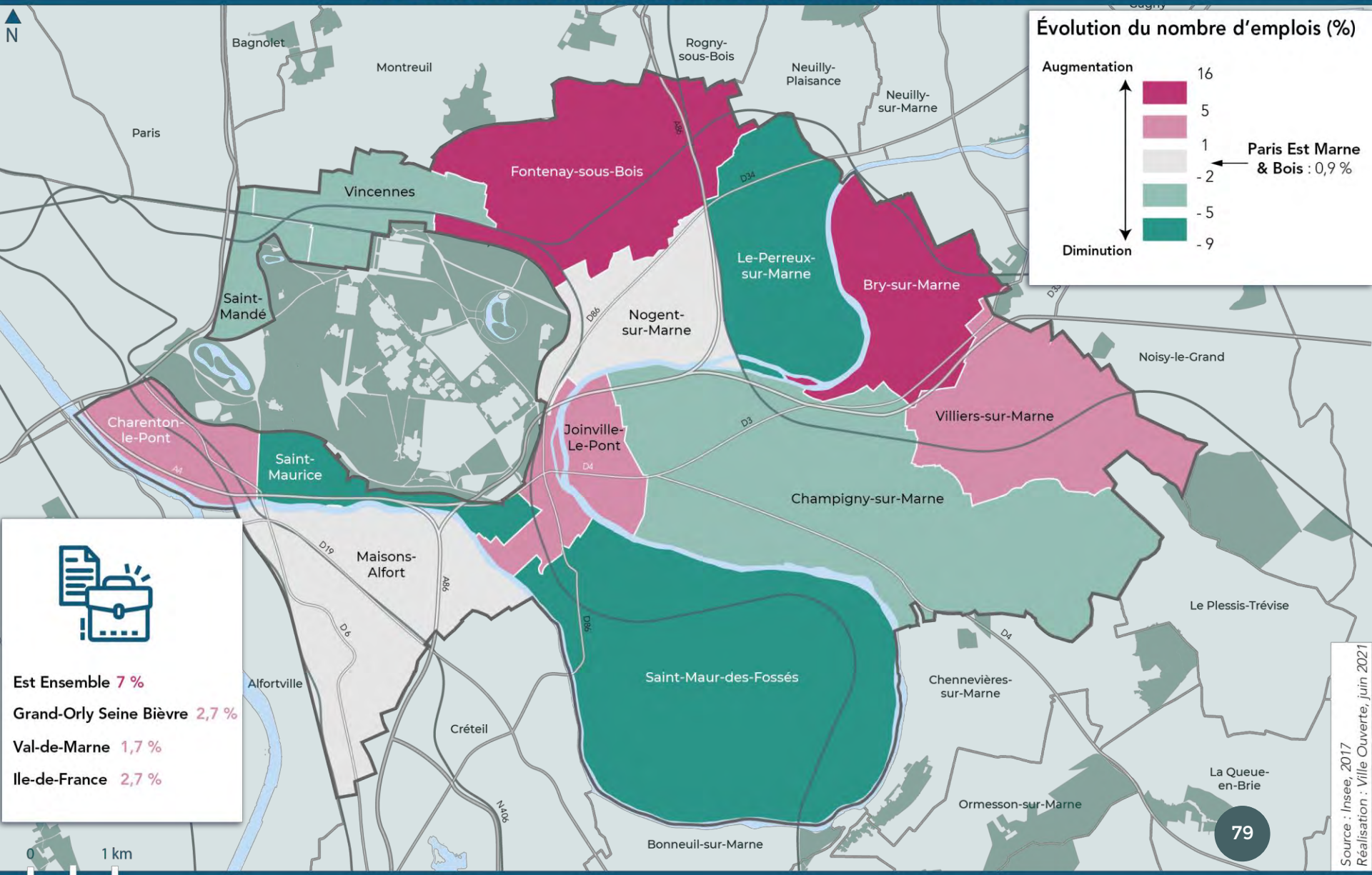
(INSEE, RGP)



Répartition territoriale et dynamique de l'emploi salarié et non-salarié (INSEE, RGP)

Communes - Territoires	Emplois au lieu de travail			Évolution 2007-2017 (en %)	
	2007	2017	Évolution 2007-2017	Emplois salariés	Emplois non-salariés
BRY-SUR-MARNE	6529	7149	9,5%	8,4%	21,5%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	18350	17903	-2,4%	-4,4%	12,0%
CHARENTON-LE-PONT	14735	15164	2,9%	1,3%	19,0%
FONTENAY-SOUS-BOIS	24427	28238	15,6%	15,2%	19,9%
JOINVILLE-LE-PONT	4630	4677	1,0%	-3,1%	27,7%
MAISONS-ALFORT	16341	16128	-1,3%	-3,4%	18,0%
NOGENT-SUR-MARNE	8328	8361	0,4%	-2,9%	21,5%
LE PERREUX-SUR-MARNE	5835	5549	-4,9%	-8,8%	11,1%
SAINT-MANDE	7802	7618	-2,4%	-4,1%	9,8%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	22163	20160	-9,0%	-12,8%	11,8%
SAINT-MAURICE	6315	5906	-6,5%	-7,3%	3,0%
VILLIERS-SUR-MARNE	5527	5785	4,7%	7,4%	-15,5%
VINCENNES	17278	16985	-1,7%	-4,2%	13,2%
Paris-Est-Marne et Bois	**158260**	**159621**	**0,9%**	**-0,9%**	**14,0%**
Est Ensemble	155207	166088	7,0%	5,6%	22,1%
Grand-Orly Seine Bièvre	275337	282784	2,7%	1,8%	13,5%
Val-de-Marne	506547	515363	1,7%	0,6%	14,0%
Ile-de-France	5572240	5720641	2,7%	0,6%	22,5%

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 2007 ET 2017



Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, juin 2021

Une faible concentration de l'emploi liée à la vocation résidentielle du territoire

Paris Est Marne&Bois enregistre un **indice de concentration de l'emploi* de 67**. Cela signifie que pour 100 actifs, il existe 67 emplois sur le territoire. Cet indicateur témoigne d'un **relatif équilibre entre la vocation résidentielle et la vocation économique** du territoire, à l'avantage toutefois de la première.

Au global, **Paris Est Marne&Bois compte l'un des plus faibles indices de concentration de l'emploi parmi les Territoires du Grand Paris**, juste devant Grand Paris Grand Est (63 emplois pour 100 actifs).

Ce rang témoigne du caractère fortement résidentiel du territoire de Paris Est Marne & Bois, à la différence de ses voisins d'Est Ensemble (0,96) ou de Grand Orly Seine Bièvre (0,93) qui disposent d'un tissu d'activités productives ou tertiaires plus conséquent.

* L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

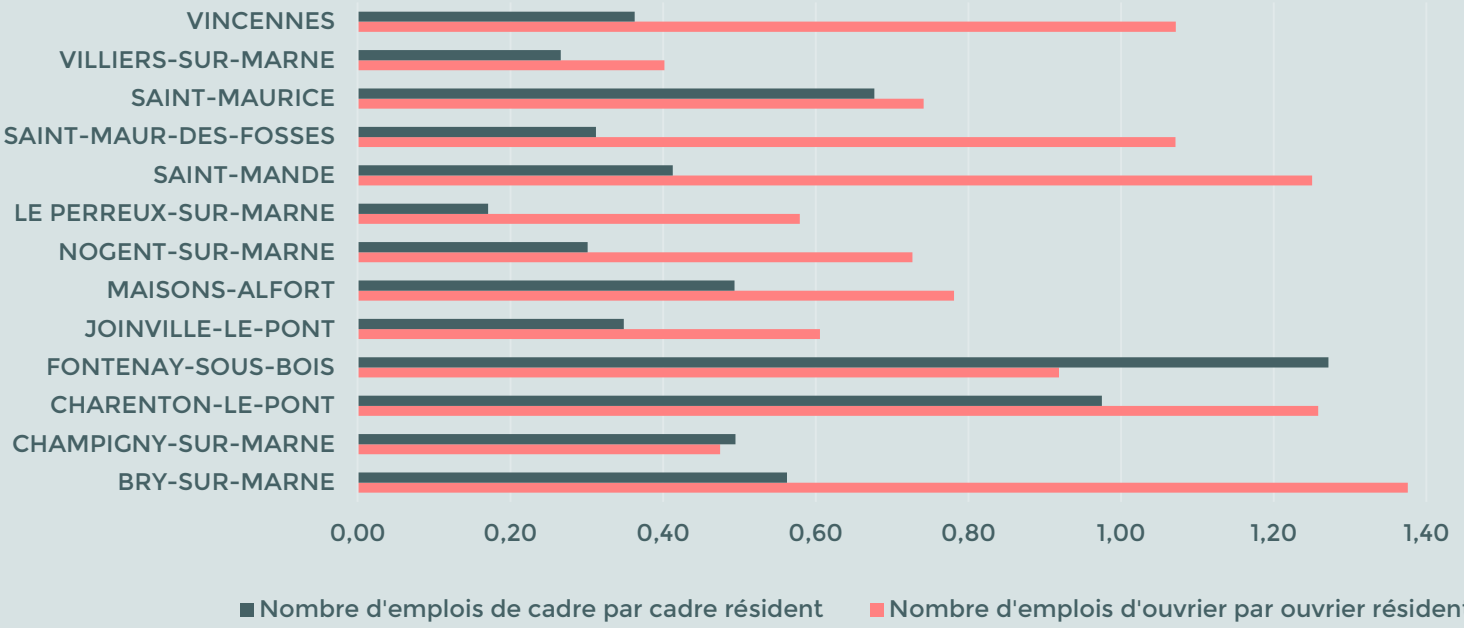
Indice de concentration de l'emploi en 2017 (INSEE, RGP)

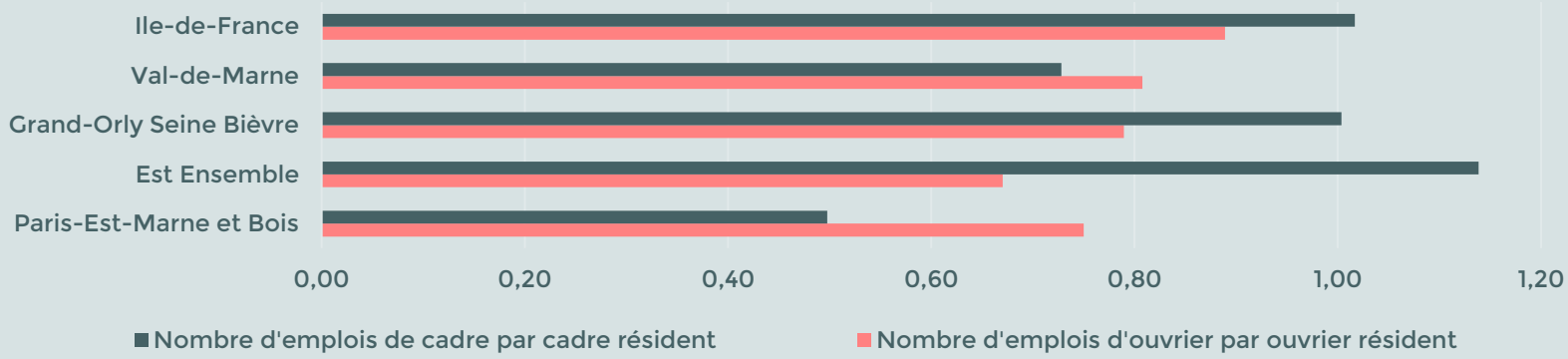
BRY-SUR-MARNE	0,93
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	0,55
CHARENTON-LE-PONT	1,04
FONTENAY-SOUS-BOIS	1,20
JOINVILLE-LE-PONT	0,52
MAISONS-ALFORT	0,60
NOGENT-SUR-MARNE	0,54
LE PERREUX-SUR-MARNE	0,35
SAINT-MANDE	0,72
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	0,59
SAINT-MAURICE	0,88
VILLIERS-SUR-MARNE	0,46
VINCENNES	0,66
Paris-Est-Marne et Bois	**0,68**
Est Ensemble	0,96
Grand-Orly Seine Bièvre	0,93
Val-de-Marne	0,84
Ile-de-France	1,05

Une répartition déséquilibrée des emplois entre les communes de Paris Est Marne & Bois

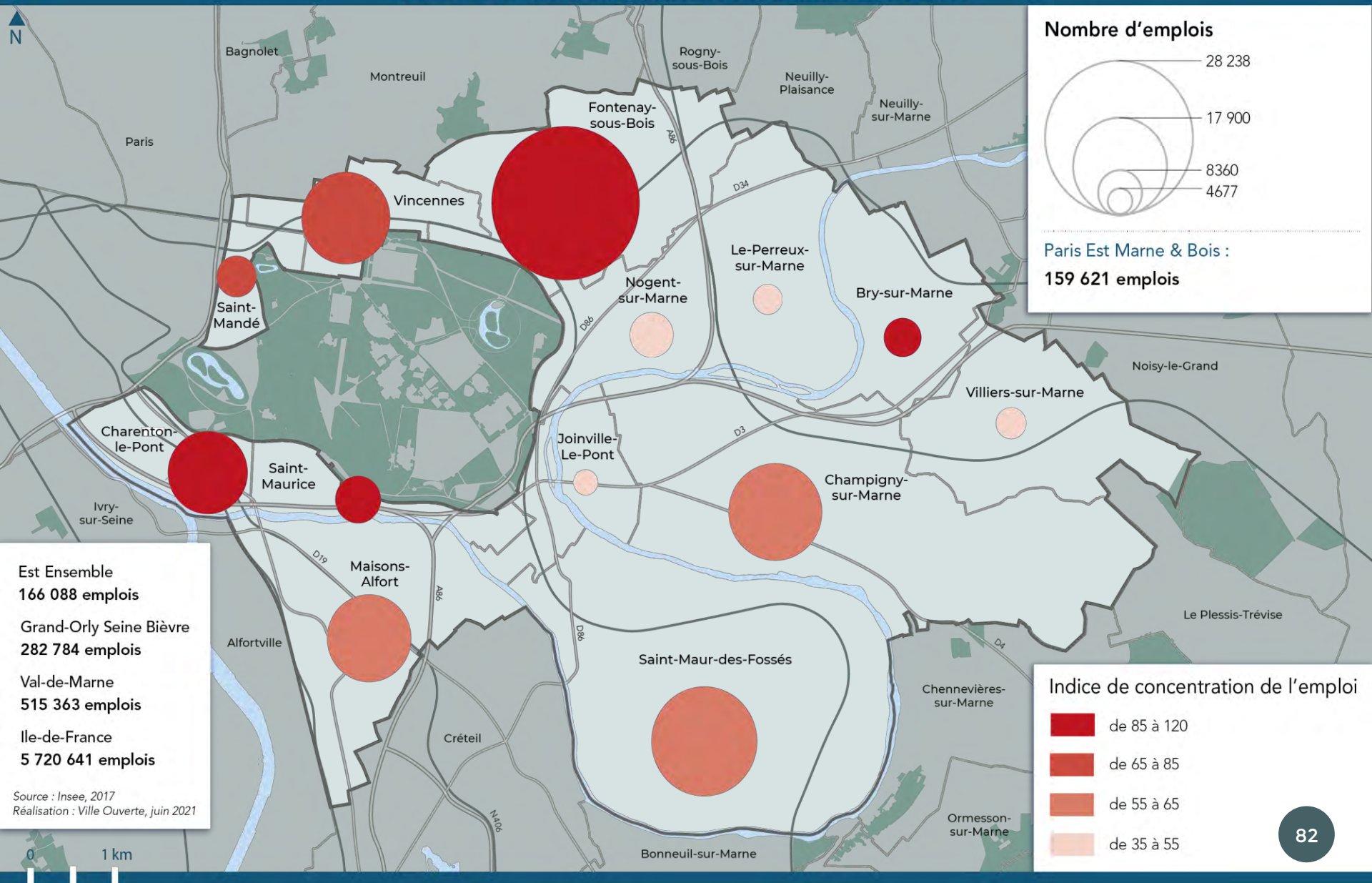
Si l'on regarde l'indicateur plus précisément, **il fait ressortir une répartition déséquilibrée des emplois entre les communes. Fontenay-sous-Bois ressort assez nettement grâce à la présence du pôle d'emplois de Val-de-Fontenay : véritable moteur économique de l'intercommunalité.** Le pôle d'emplois des Studios de Bry-sur-Marne ressort également puisque la commune affiche un indice de 0,93 qui nuance son caractère fortement résidentiel. Des pôles communaux plus secondaires apparaissent également, dans une moindre mesure, à Saint-Maurice (0,88) avec le secteur des Hôpitaux ou encore à Saint-Mandé (0,72) avec le pôle IGN-Météo France et l'arrivée récente d'Ubisoft.

Indice de concentration de l'emploi selon le profil des actifs (cadres – ouvriers) (INSEE, RGP)





INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI EN 2017



Nombre d'emplois

28 238
17 900
8360
4677

Paris Est Marne & Bois :
159 621 emplois

Est Ensemble
166 088 emplois

Grand-Orly Seine Bièvre
282 784 emplois

Val-de-Marne
515 363 emplois

Ile-de-France
5 720 641 emplois

Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, juin 2021

Indice de concentration de l'emploi

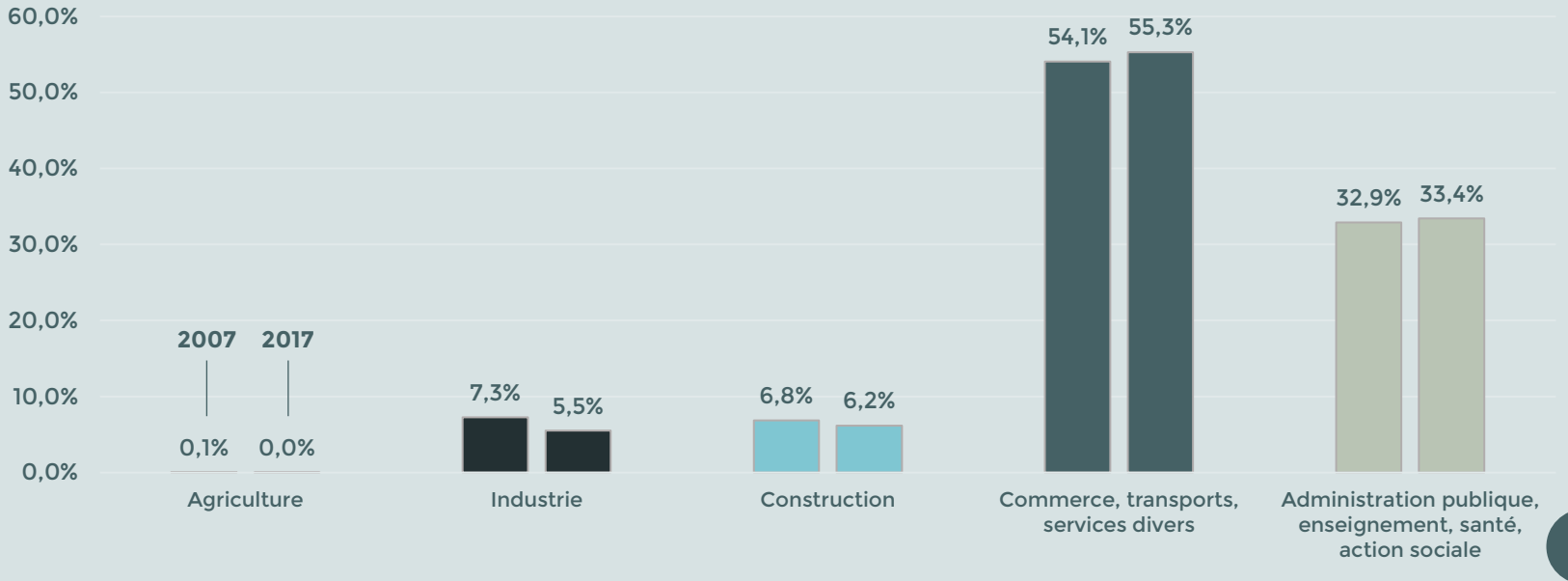
- de 85 à 120
- de 65 à 85
- de 55 à 65
- de 35 à 55

Secteurs d'activité des emplois

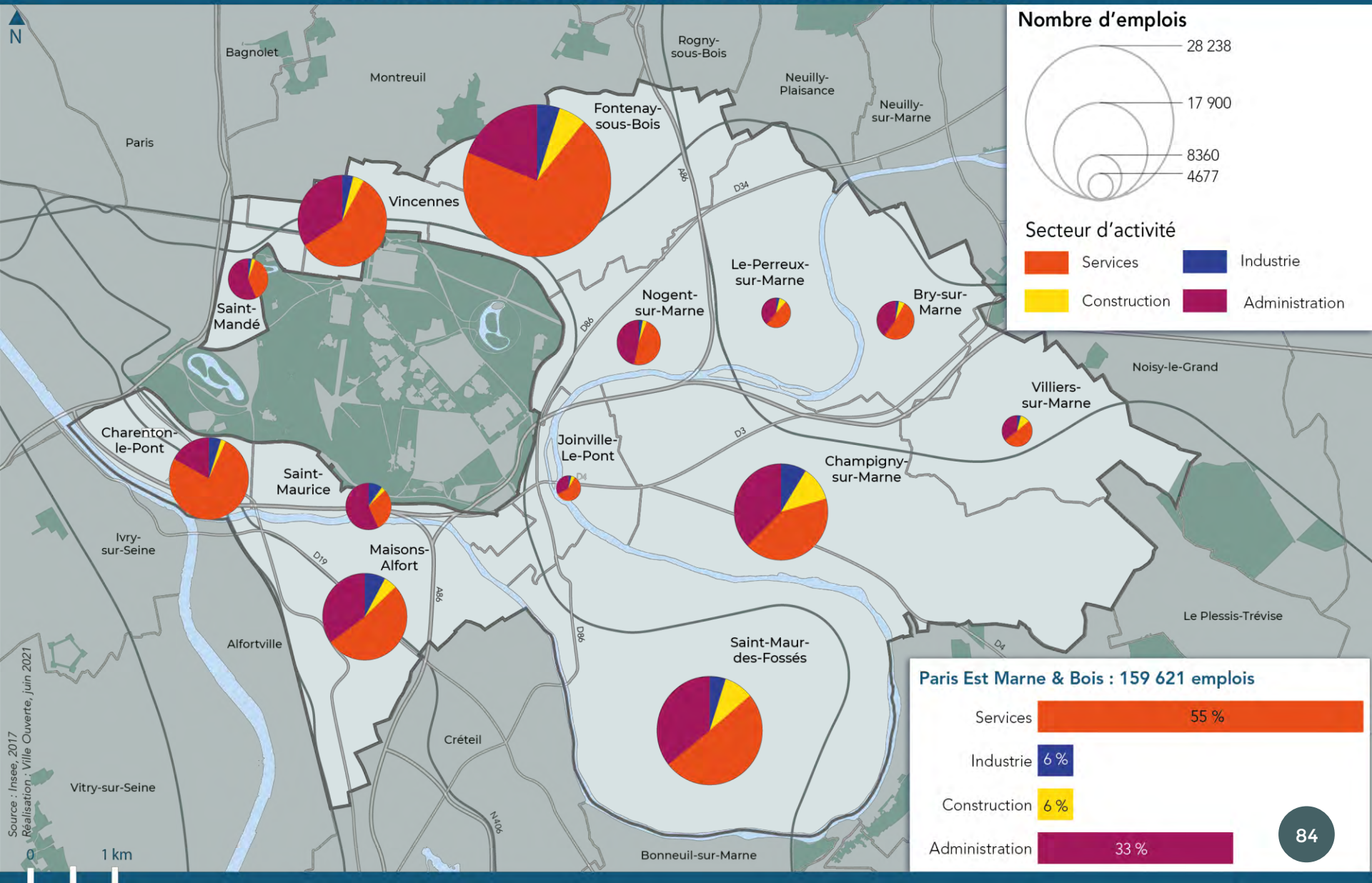
Le tissu économique du territoire est dominé par le secteur des commerces, transports et services (55,3 % des emplois en 2017) et **celui de l'administration publique, santé, enseignement** (33,4% des emplois en 2017). Pour ces deux secteurs, la part des emplois générés croît depuis 2007, gagnant respectivement 0,8 et 0,5 points au détriment des secteurs agricole (déjà négligeable), industriel et de la construction qui perdent respectivement 0,1, 1,8 et 0,6 points entre 2007 et 2017. **L'Ouest concentre encore de nombreux emplois** (notamment Vincennes et Charenton-le-Pont) **mais est moins dynamique que les communes de l'Est** qui affichent des taux de progression de l'emploi supérieurs à la moyenne.

À regarder plus précisément, on constate que **les communes présentent pour certaines un profil différencié en termes de secteurs d'activité des emplois**. Bien qu'elles perdent cette assise depuis 2007, les villes de Champigny-sur-Marne, de Maisons-Alfort et de Saint-Maurice conservent un secteur industriel plus important que la moyenne des communes du territoire. À l'inverse, les villes de Charenton-le-Pont et Fontenay-sous-Bois continuent à se spécialiser dans les secteurs du commerce, des transports et des services qui polarisent 70% de leurs emplois. Enfin, à Saint-Mandé et Saint-Maurice, la part des emplois liés à l'administration publique, à l'enseignement, à la santé et à l'action sociale est en progression depuis 2007 avec 57% de l'offre locale d'emplois.

Évolution de la répartition des emplois par secteurs d'activité entre 2007 et 2017 (INSEE, RGP)



RÉPARTITION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2017



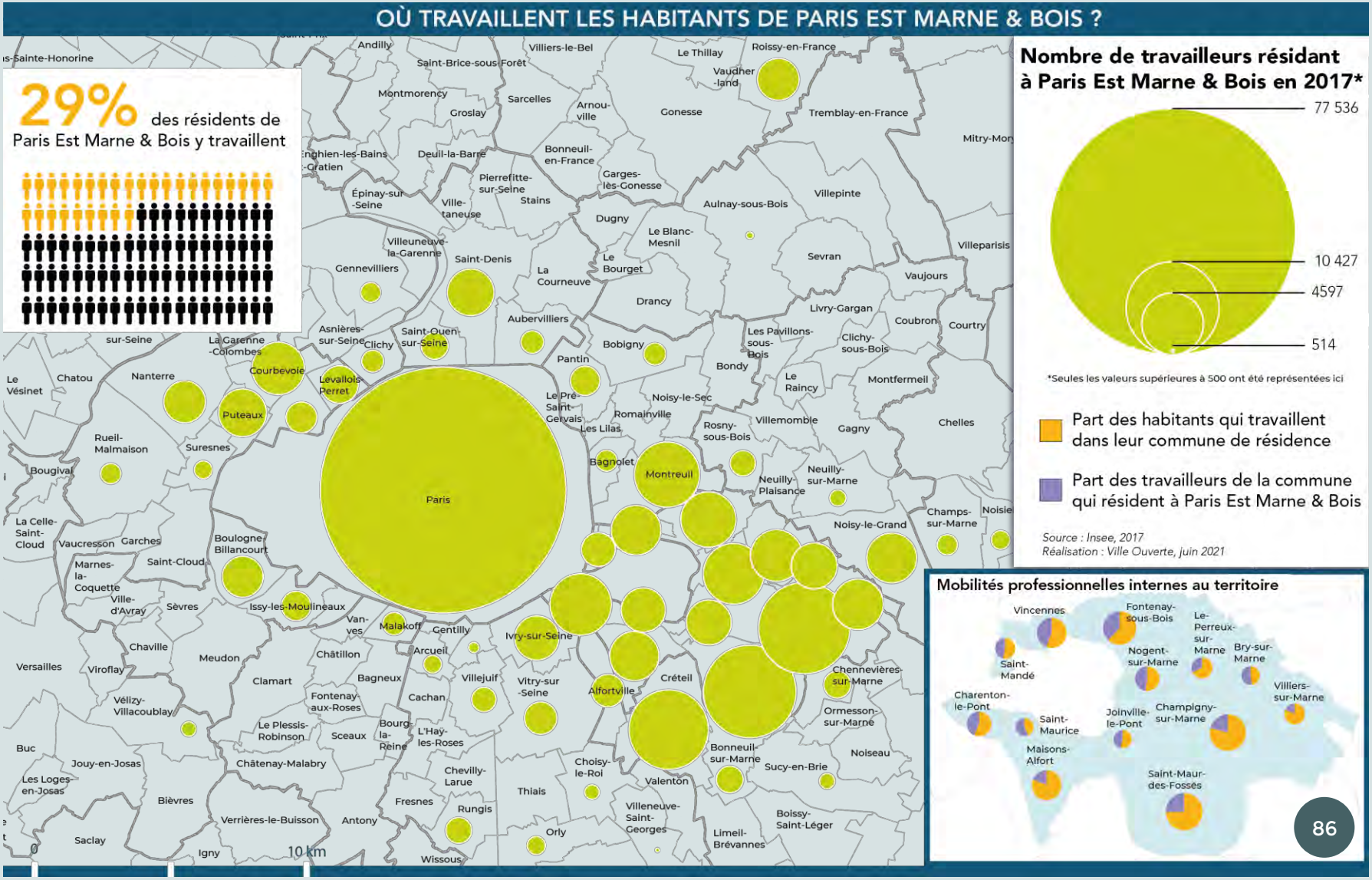
Source : Insee, 2017
Réalisation : Ville Ouverte, juin 2021

Évolution de la nature des emplois entre 2007 et 2017, par secteur d'activité (INSEE, RGP)

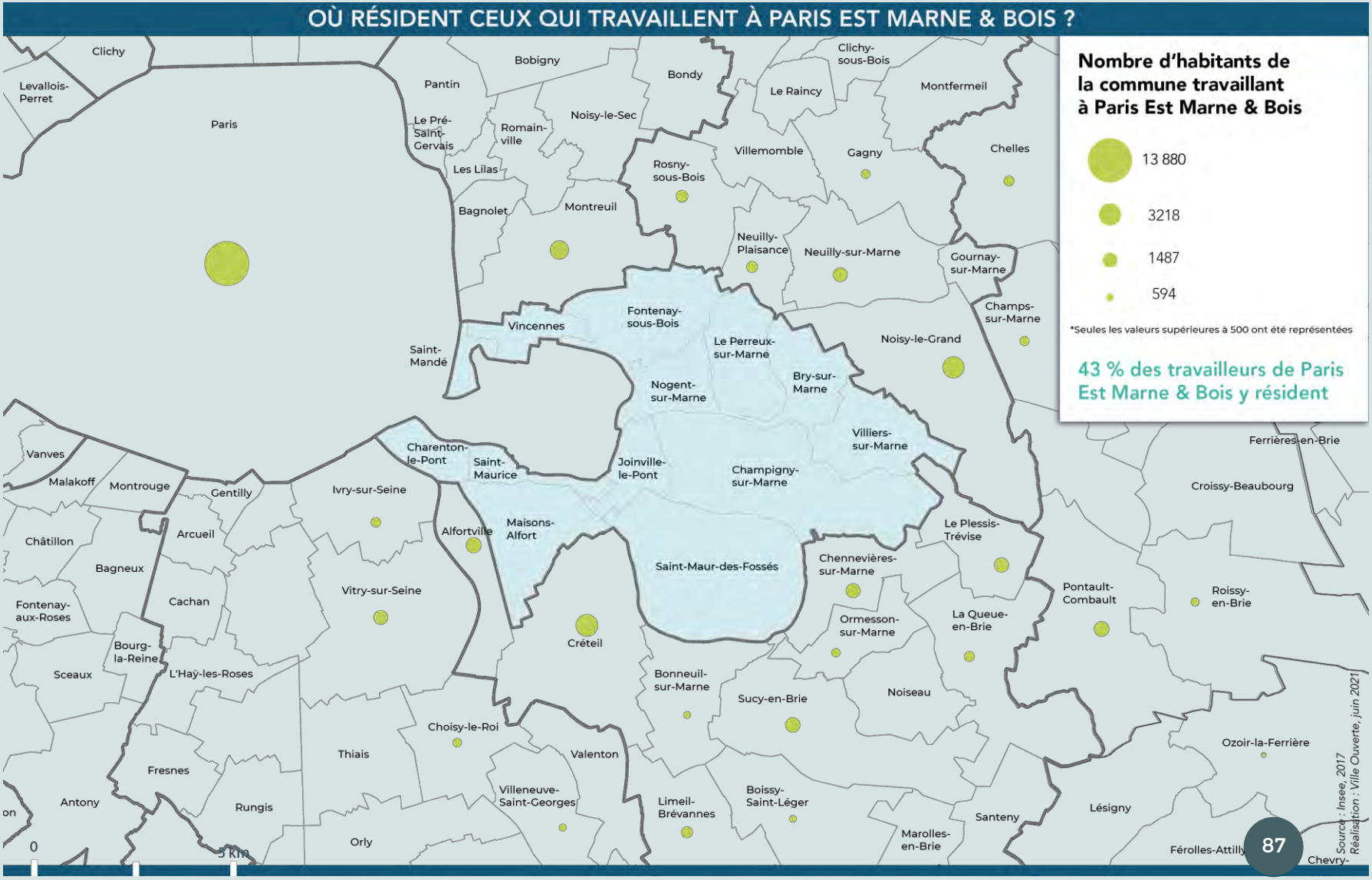
Communes - Territoire	Industrie	Construction	Commerce, transports, services divers	Administration publique, enseignement, santé, action sociale
BRY-SUR-MARNE	10,6%	-40,9%	6,0%	24,5%
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	-24,9%	1,7%	2,4%	0,5%
CHARENTON-LE-PONT	40,4%	-11,1%	4,4%	-7,3%
FONTENAY-SOUS-BOIS	-9,5%	10,1%	25,6%	-7,0%
JOINVILLE-LE-PONT	-54,6%	21,6%	16,9%	-9,5%
MAISONS-ALFORT	-21,9%	-19,2%	-0,2%	4,7%
NOGENT-SUR-MARNE	-15,4%	-37,9%	-6,2%	9,2%
LE PERREUX-SUR-MARNE	-36,7%	-35,1%	-3,3%	0,5%
SAINT-MANDE	-56,4%	-14,9%	-6,1%	11,7%
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	-42,0%	-9,3%	-14,0%	6,4%
SAINT-MAURICE	-4,1%	-11,4%	-23,9%	4,5%
VILLIERS-SUR-MARNE	-20,9%	19,6%	-1,7%	1,3%
VINCENNES	-31,4%	-13,1%	2,2%	-2,7%
Paris-Est-Marne et Bois	**-23,5%**	**-8,8%**	**3,1%**	**2,5%**
Est Ensemble	-33,2%	3,1%	12,7%	12,2%
Grand-Orly Seine Bièvre	-24,7%	-3,8%	4,3%	9,8%
Val-de-Marne	-20,0%	-1,7%	2,4%	6,3%
Ile-de-France	-20,5%	4,9%	5,2%	6,0%

Les disparités communales à l'œuvre dans la répartition des filières d'emploi s'accompagnent néanmoins d'une mutation globale du tissu économique du territoire. On le voit dans le graphique ci-dessus, la part des emplois dans l'industrie diminue assez nettement, sauf à Charenton-le-Pont et à Bry-sur-Marne. Dans le même temps, la part des emplois liés à l'administration publique, à l'enseignement, à la santé et l'action sociale augmente assez largement dans la plupart des communes.

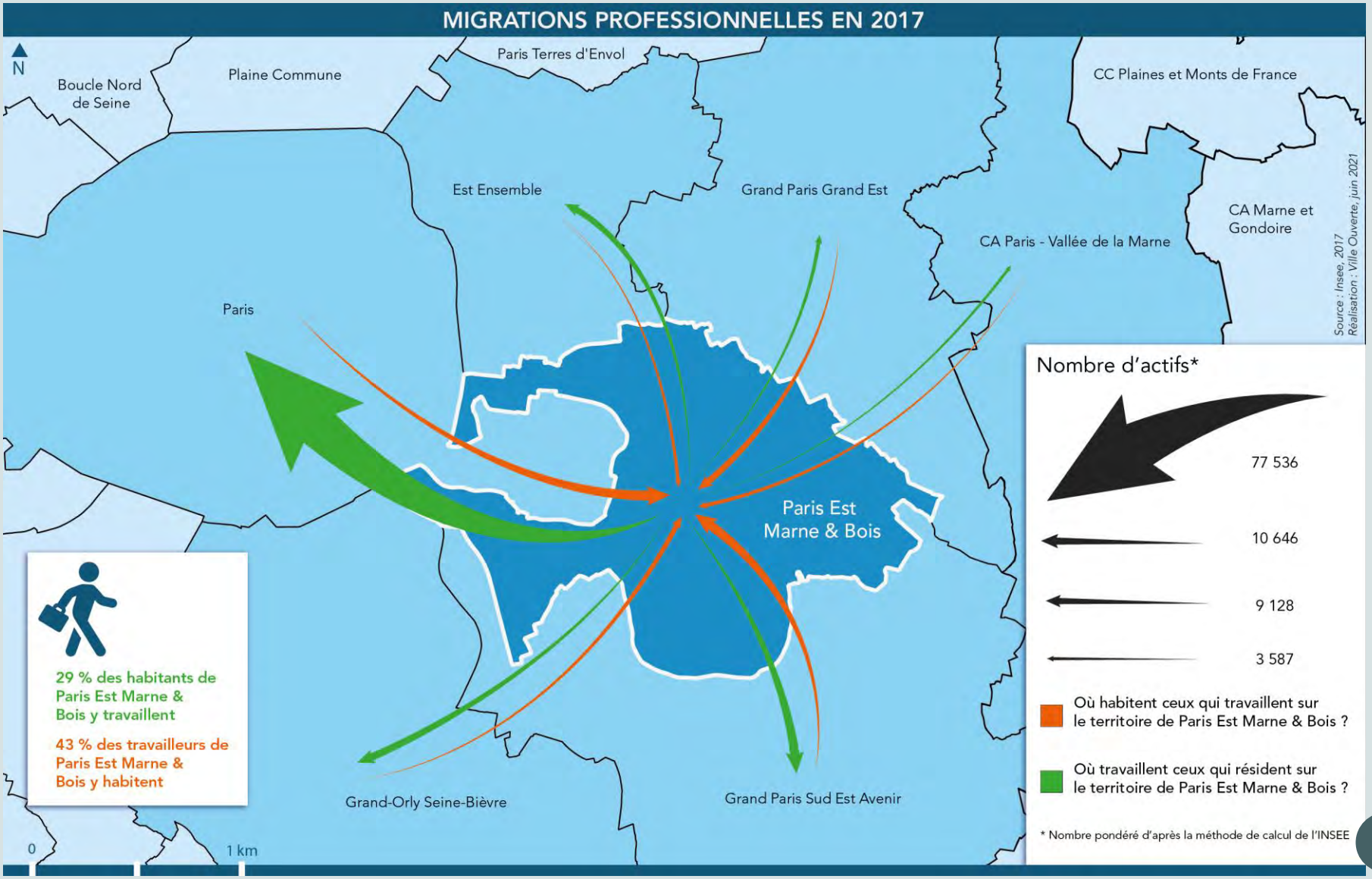
Où travaillent les résidents du territoire ? - Mobilité professionnelle (INSEE, RGP)



Où résident les travailleurs du territoire ? - Mobilité professionnelle (INSEE, RGP)



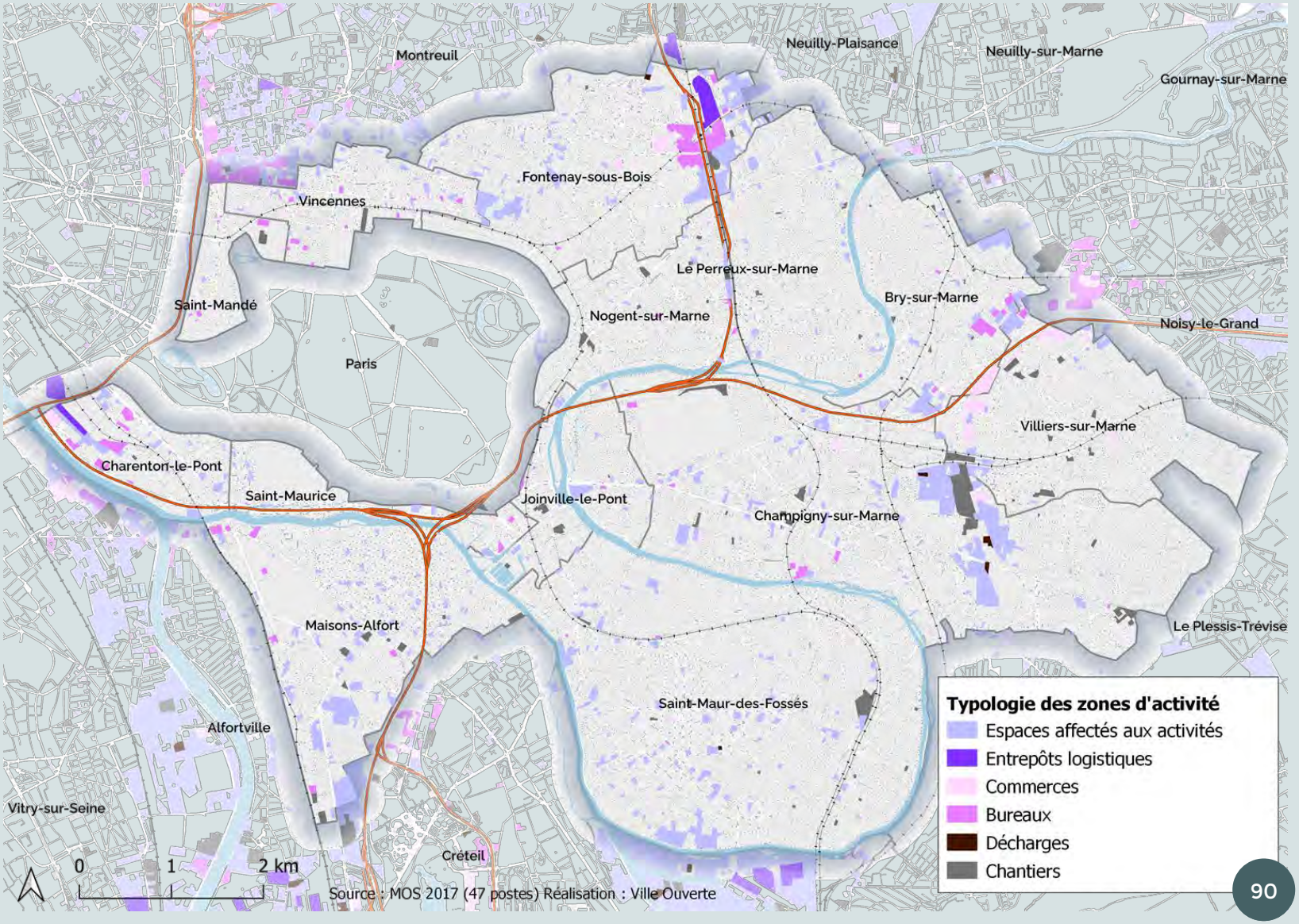
Les mobilités professionnelles de proximité



5

Diagnostic de l'activité économique

Les zones d'activités économiques à Paris Est Marne&Bois, selon le mode d'occupation des sols



Le positionnement économique de Paris Est Marne & Bois

Une économie tertiaire centrée sur le secteur marchand et les services aux entreprises

Territoires	Part des emplois dans le secteur industriel	Part des emplois dans le secteur de la construction	Part des emplois dans le secteur commerce, transports, services	Part des emplois dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale	Part des emplois non-salariés
Paris-Est-Marne et Bois	**5,5%**	**6,2%**	**55,3%**	**33,4%**	**13,1%**
Est Ensemble	5,8%	6,8%	52,8%	35,7%	10,0%
Grand-Orly Seine Bièvre	5,9%	6,3%	58,0%	30,2%	8,2%
Val-de-Marne	6,2%	6,3%	54,5%	33,3%	9,7%
Ile-de-France	7,4%	5,1%	60,0%	27,5%	11,0%

L'économie de Paris Est Marne&Bois est marquée par une **part encore importante du secteur tertiaire** dans le nombre d'emplois total, à l'image de la grande majorité des intercommunalités d'Île-de-France. Par rapport aux territoires voisins, elle se différencie par **une part importante d'emplois dans le secteur tertiaire marchand** (du commerce, des transports et des services). La vitalité des centres-villes dans la plupart des communes permet l'animation de cellules commerciales et l'implantation de sièges sociaux (RATP à Fontenay-sous-Bois) atteste de l'accueil de fonctions de services aux entreprises. Le **secteur tertiaire non-marchand** est aussi fortement représenté avec **33,4 %** des emplois : il témoigne de l'importance du secteur public (administration d'État et collectivités locales) ainsi que des pôles d'enseignement et de santé dans l'emploi local.

La part des emplois sans-salariés (13,1%) est l'une des plus forte de la Métropole et approche le niveau de la capitale : on peut lier ce chiffre à l'importance relative de secteurs comme l'ingénierie informatique, les arts et spectacles et des professions libérales d'aide à domicile (infirmières, aides-soignantes) qui sont très présents parmi les actifs du territoire.

Les caractéristiques de l'économie locale de Paris Est Marne & Bois

Près de 50 000 établissements, une sphère productive artisanale encore présente

Tissu productif	Paris Est Marne & Bois	Ile-de-France
Nombre d'établissements	48 038	1 428 803
Nombre de créations d'établissements	9 052	229 376
Taux de création d'établissements	18%	16%
Nombre d'établissements dans l'artisanat	10 941	292 178
Part des établissements dans l'artisanat	22%	20%

Source : Insee – REE -2018

Un territoire d'économie présentielle, en cohérence avec son caractère résidentiel

Sphères présentielle et productive	Paris Est Marne & Bois		Ile-de-France	
	%	Évolution 2012-2017	%	Évolution 2012-2017
Présentielle	73%	0,4%	64%	0,2%
Productive	27%	168%	36%	2,3%
TOTAL	**100%**	**-0,5%**	**100%**	**0,9%**

Source : Insee – REE -2018

Paris Est Marne&Bois concentre 40% des établissements du Val-de-Marne et 48 % des entreprises artisanales.

* **Le taux de création d'établissements** est le rapport du nombre des créations d'établissements d'une année n (ici, 2018) au stock d'établissements au 31 décembre de l'année n-1 (ici, 2017)

Les caractéristiques de l'économie locale de Paris Est Marne & Bois

Les activités financières, administratives et commerciales pèsent pour 40% de l'emploi local

Les principaux secteurs employeurs (effectifs salariés)	Part en 2019 (%)	Indice de spécificité * en 2019	Évolution entre 2014 et 2019
Activités financières et d'assurance	15%	238	17%
Activités de services administratifs et de soutien	13%	101	10%
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	13%	86	2%
Construction	10%	147	12%
Hébergement et restauration	6%	83	16%

Source : Acoss 2014-2019 (NAF Niveau 38)

Des secteurs économiques spécifiques dans les services à haute valeur ajoutée et dans la construction

Les secteurs employeurs les plus spécifiques (effectifs salariés)	Part en 2019 (%)	Indice de spécificité en 2019	Évolution entre 2014 et 2019
Industrie pharmaceutique	1,4%	432	-7%
Activités financières et d'assurance	15,3%	238	17%
Fabrication de machines et équipements n.c.a.	0,6%	210	-17%
Activités pour la santé humaine	3,8%	169	5%
Construction	9,8%	147	12%

Note : Seuls les secteurs représentant un volume conséquent d'emplois (plus de 500 effectifs en 2019) ont été retenus.

Source : Acoss 2014-2019 (NAF Niveau 38).

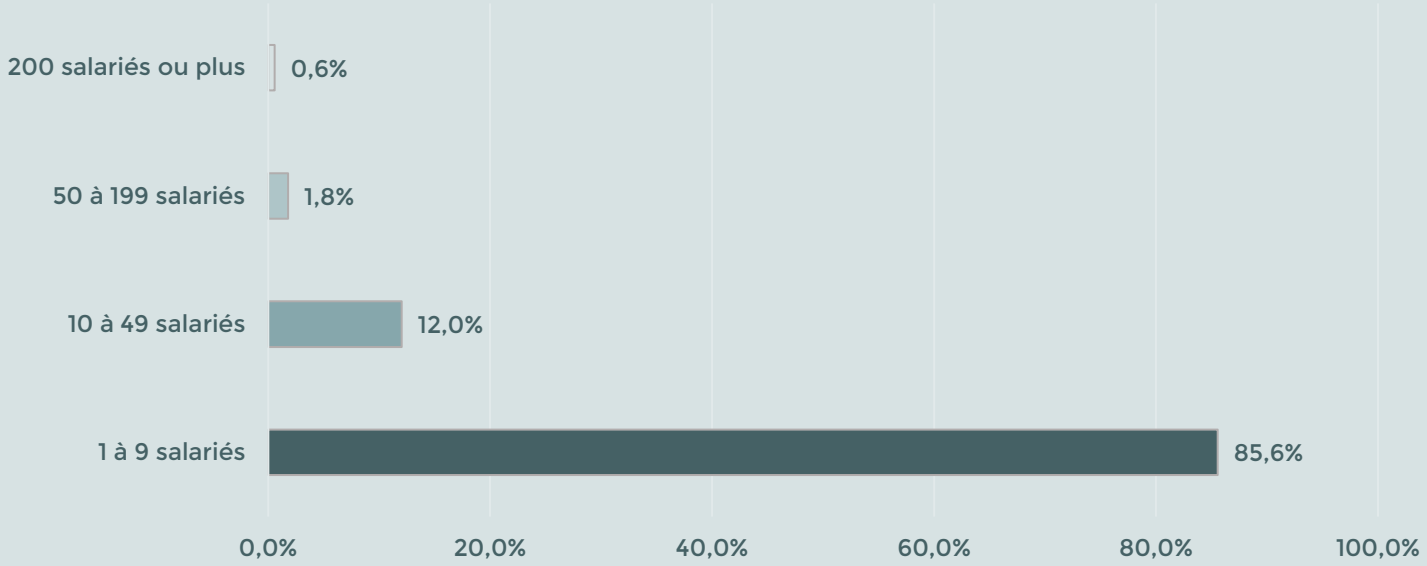
*** L'indice de spécificité** d'un secteur économique correspond au rapport entre la part du nombre d'emplois salariés d'un secteur dans l'emploi salarié total d'un territoire donné (ici Paris Est Marne & Bois) et celle du territoire de référence (ici la Région Ile-de-France).

Un tissu économique de petites et moyennes entreprises, fort de son pôle d'emplois

Avec près de 50 000 entreprises sur son territoire, Paris Est Marne&Bois se positionne comme un pôle économique important en Île-de-France. Il est le quatrième Territoire de la Métropole du Grand Paris avec le plus d'entreprises (après Paris, Paris Ouest La Défense et Grand Orly Seine-Bièvre). **Fontenay-sous-Bois apparait comme le pôle économique en devenir du territoire.** Son quartier du Val de Fontenay, situé dans l'ancienne « ZUP de la Plaine » dessiné en 1960 par l'architecte-urbaniste Marcel Lods, cumule aujourd'hui plus de 20 000 emplois soit près de 15% des emplois du territoire. Maisons-Alfort et Charenton-le-Pont disposent également d'entreprises de grande taille.

La catégorisation des entreprises par taille d'effectif *(carte page suivante)* fait apparaître la **forte proportion d'établissements sans salariés** (**77,1 % du total des établissements du territoire**). Cela s'explique notamment par le **développement du travail indépendant** et de **nouvelles formes d'organisation du travail fondées sur l'entreprenariat**. Cette donnée souligne également la présence d'un tissu économique composé d'entreprises individuelles (artisans, etc…).

Répartition des établissements du territoire comptant au moins un salarié, par taille d'effectif (INSEE STETS, 2018)



Répartition des établissements économiques du territoire, par taille d'effectif (INSEE STETS, 2018)

Communes - EPT	Sans salarié	1 à 2 salariés	3 à 5 salariés	6 à 20 salariés	20 à 100 salariés	Plus de 100 salariés
Bry-sur-Marne	1136	172	79	59	27	9
Champigny-sur-Marne	4363	609	369	306	70	10
Charenton-le-Pont	2534	282	161	149	41	22
Fontenay-sous-Bois	3638	408	272	251	105	33
Joinville-le-Pont	1356	192	95	57	23	1
Maisons-Alfort	3421	468	266	221	53	14
Nogent-sur-Marne	2469	339	162	141	23	3
Le Perreux-sur-Marne	2418	307	171	105	21	0
Saint-Mandé	2124	279	121	109	27	1
Saint-Maur-des-Fossés	6376	1114	607	428	88	7
Saint-Maurice	1023	116	45	60	18	4
Villiers-sur-Marne	1372	225	107	93	23	4
Vincennes	4825	686	390	251	74	10
Paris Est Marne&Bois	**37055**	**5197**	**2845**	2230	593	118
Part (en pourcentage)	*77,1%*	*10,8%*	*5,9%*	4,6%	1,2%	0,25%

Les caractéristiques de l'économie locale de Paris Est Marne & Bois

Les principaux établissements employeurs de Paris Est Marne&Bois – secteur privé

Raison Sociale	Commune	Tranche d'effectifs salariés	Secteur d'activité détaillé
SOCIETE GENERALE	Fontenay-sous-Bois	De 2 000 à 2 999 salariés	Activités financières et d'assurance
DOCAPOST BPO IS	Charenton-le-Pont	De 1 000 à 1 499 salariés	Act. de svices administratifs & soutien
CREDIT FONCIER DE FRANCE	Charenton-le-Pont	De 1 000 à 1 499 salariés	Activités financières et d'assurance
ARC EN CIEL ENVIRONNEMENT	Champigny-sur-Marne	De 1 000 à 1 499 salariés	Act. de svices administratifs & soutien
BNP PARIBAS	Fontenay-sous-Bois	De 1 000 à 1 499 salariés	Activités financières et d'assurance
HOPITAL SAINT CAMILLE	Bry-sur-Marne	De 1 000 à 1 499 salariés	Activités pour la santé humaine
BPIFRANCE FINANCEMENT	Maisons-Alfort	De 750 à 999 salariés	Activités financières et d'assurance
INSTITUT NATIONAL DE L'AUDIOVISUEL	Bry-sur-Marne	De 750 à 999 salariés	Édition, audiovisuel et diffusion
NATIXIS	Charenton-le-Pont	De 750 à 999 salariés	Activités financières et d'assurance
AXA FRANCE IARD	Fontenay-sous-Bois	De 750 à 999 salariés	Activités financières et d'assurance

Source : Acoss 2014-2019 (NAF Niveau 38)

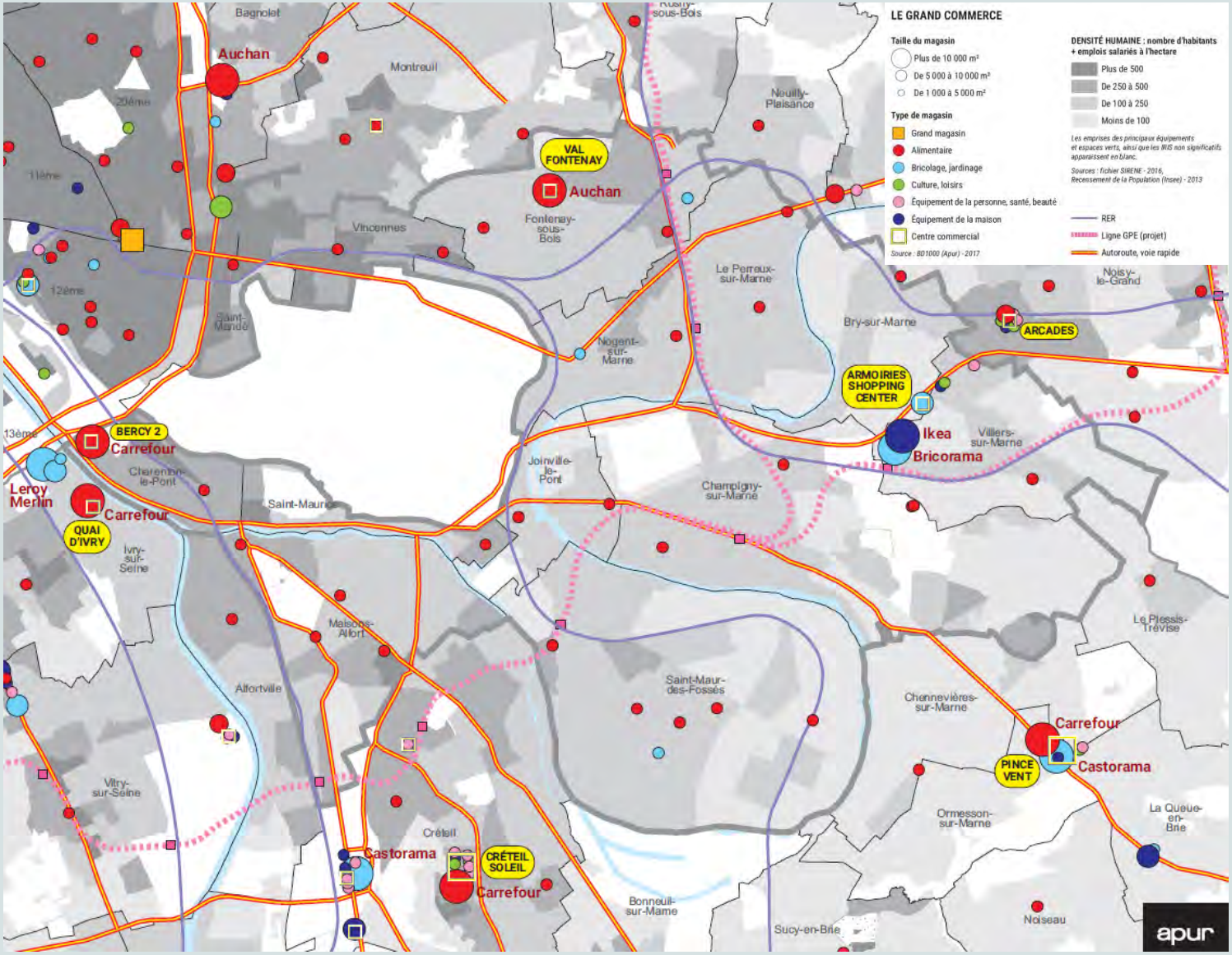
Les principaux établissements employeurs de Paris Est Marne&Bois – secteur public

Raison Sociale	Commune	Tranche d'effectifs salariés	Secteur d'activité détaillé
LES HOPITAUX DE SAINT MAURICE	Saint-Maurice	De 2 000 à 2 999 salariés	Activités pour la santé humaine
COMMUNE DE CHAMPIGNY SUR MARNE	Champigny-sur-Marne	De 1 500 à 1 999 salariés	Administration publique
COMMUNE DE SAINT MAUR DES FOSSES	Saint-Maur-des-Fossés	De 1 500 à 1 999 salariés	Administration publique
COMMUNE DE FONTENAY SOUS BOIS	Fontenay-sous-Bois	De 1 000 à 1 499 salariés	Administration publique
LYCEE GENERAL ET TECHNO. E.DELACROIX	Maisons-Alfort	De 1 000 à 1 499 salariés	Enseignement
COMMUNE DE MAISONS ALFORT	Maisons-Alfort	De 1 000 à 1 499 salariés	Administration publique
INST NAT INFO GEOGRAPHIQUE FORESTIERE	Saint-Mandé	De 1 000 à 1 499 salariés	Administration publique
AGCE NAT SECU SANITAIRE ALIM TRAVAIL	Maisons-Alfort	De 750 à 999 salariés	Recherche-développement scientifique
COMMUNE DE VINCENNES	Vincennes	De 750 à 999 salariés	Administration publique
COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE	Villiers-sur-Marne	De 750 à 999 salariés	Administration publique

Source : Acoss 2014-2019 (NAF Niveau 38)

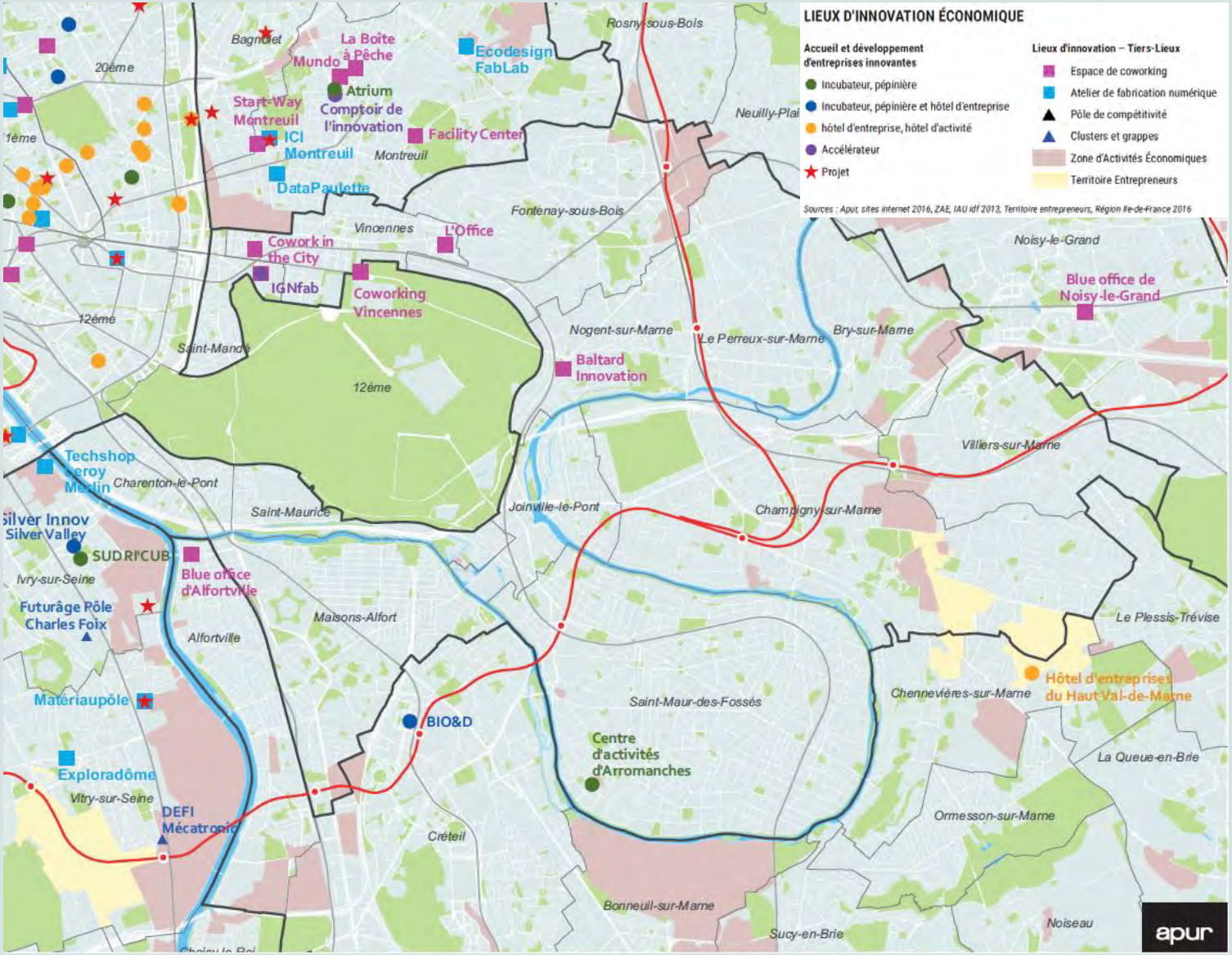
Le grand commerce sur le territoire

(Assises du territoire 2018-2019, ateliers préparatoires à l'élaboration du PLUi de Paris Est Marne & Bois)



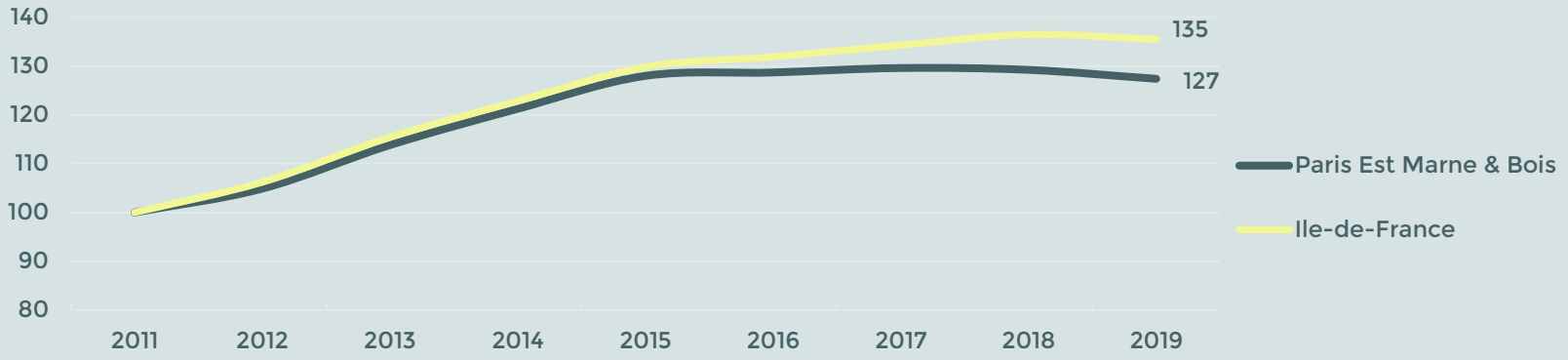
Les lieux d'innovation économique recensés sur le territoire

(Assises du territoire 2018-2019, ateliers préparatoires à l'élaboration du PLUi de Paris Est Marne & Bois)



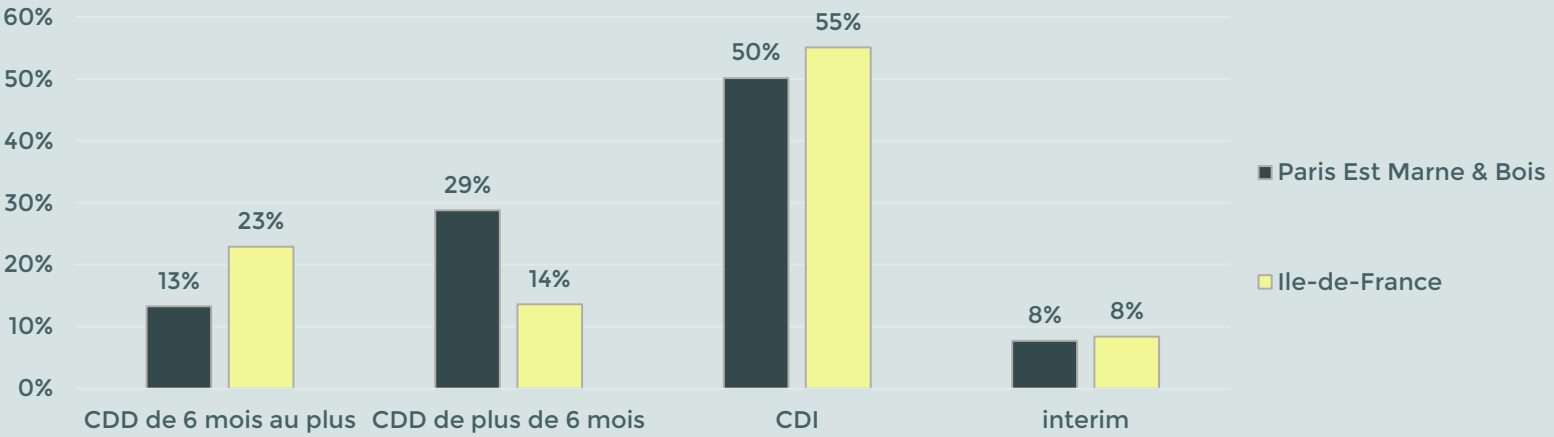
Le marché du travail de Paris Est Marne & Bois

Évolution annuelle de la demande d'emploi, catégories ABC, base 100 en décembre 2011



Source : Dares, Pôle-Emploi, traitement Direccte IdF, **T3-2020**

Répartition des offres d'emploi selon la durée du contrat, données trimestrielles (3e trimestre 2020)



Source : Dares, Pôle-Emploi, traitement Direccte IdF, **T3-2020**

6

Diagnostic de l'offre commerciale

D'Ouest en Est, une offre commerciale en évolution

Le commerce, un secteur porteur du territoire

Avec plus de 7 000 commerces et services, l'offre commerciale est bien représentée au sein du territoire de Paris Est Marne&Bois.

Son déploiement tente de trouver un juste équilibre entre l'Ouest du territoire, influencé par sa proximité à Paris et un secteur Est marqué par la dilution de son tissu urbain dans le pavillonnaire.

L'offre présente a pour principal objectif de répondre aux besoins des habitants. Dans ce territoire de plus de 500 000 habitants, qui a gagné 14 600 nouveaux résidents en 10 ans (2008 - 2018) et a connu une progression annuelle de 0,3 %, le profil des ménages se caractérise par une taille importante, un nombre de propriétaires majoritaire et une part de CSP+ supérieure à la moyenne nationale.

À l'heure actuelle, l'offre commerciale y est diversifiée et tente de répondre aux besoins de chacun dans un esprit de proximité et, parfois, de shopping grâce à la réunion en un même lieu de nombreux magasins de détail de types différents.

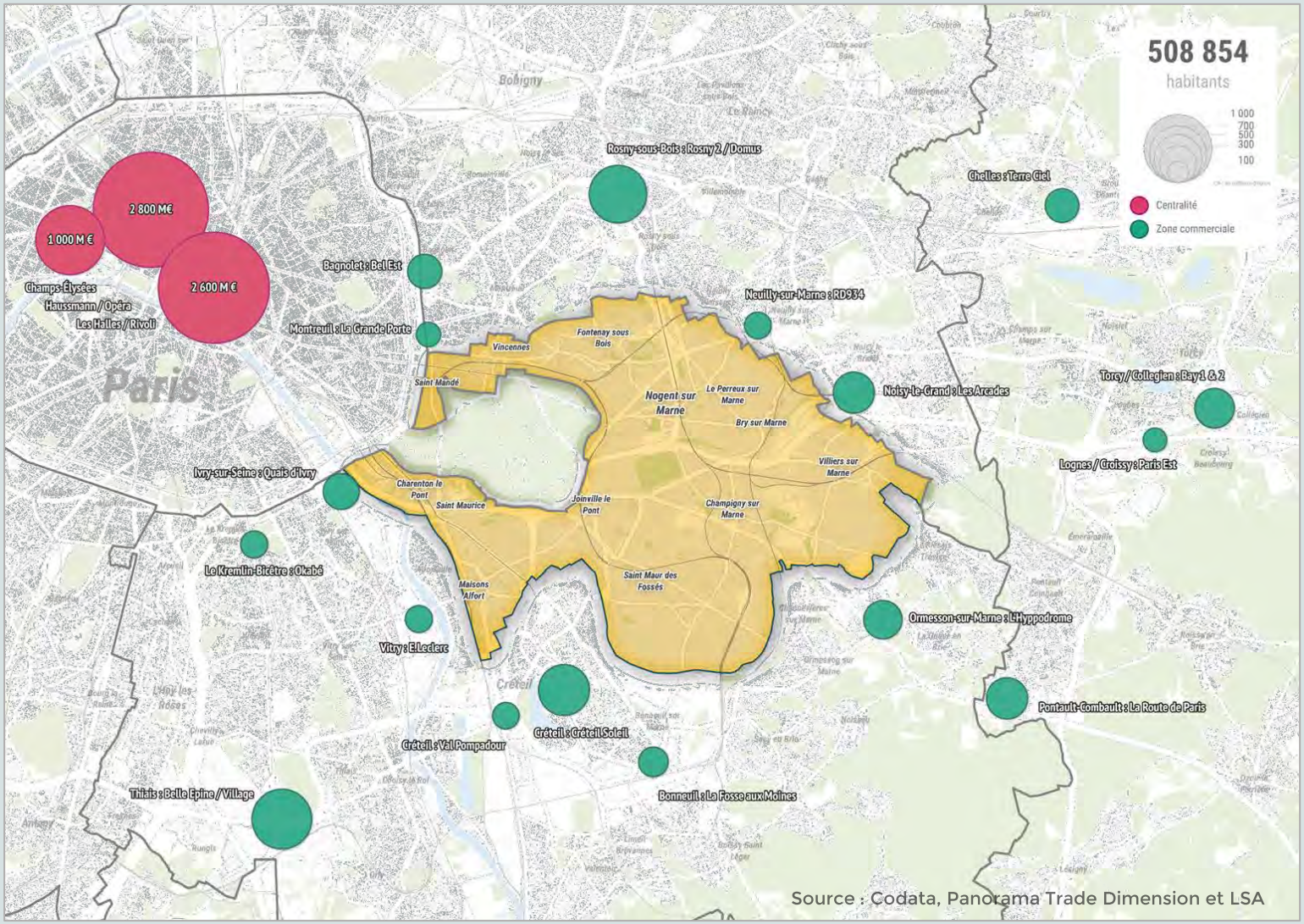
Au-delà de l'offre présente au sein de Paris Est Marne&Bois, le territoire est marqué par l'influence de plusieurs grands pôles commerciaux majeurs franciliens, par la polarisation qu'exerce le commerce parisien ainsi que des zones commerciales telles que Rosny 2 (au nord), Les Arcades (au nord-est), Créteil Soleil (au sud).

Ces différentes polarités sont facilement accessibles par les modes de déplacement présents sur place, que ce soit par les modes actifs, par les transports en commun ou par les véhicules motorisés.



Les polarités commerciales dans l'environnement de Paris Est Marne&Bois

Une influence croisée du grand commerce parisien et des pôles de proche couronne



Une géographie commerciale mixte : entre grands linéaires et polarités de quartier

Le territoire de Paris Est Marne&Bois se caractérise par une différence géographique notable, passant d'une offre présente le long des rues à une offre de polarités, grandes ou petites :

À l'ouest, l'environnement est marqué par une densité plus importante, un faible taux de motorisation, la présence de lignes de métro, une population plus captive, une fréquence d'achat plus répétée, une part de CSP+ supérieure à la moyenne régionale. L'offre anime les pieds d'immeuble des rues les plus importantes.

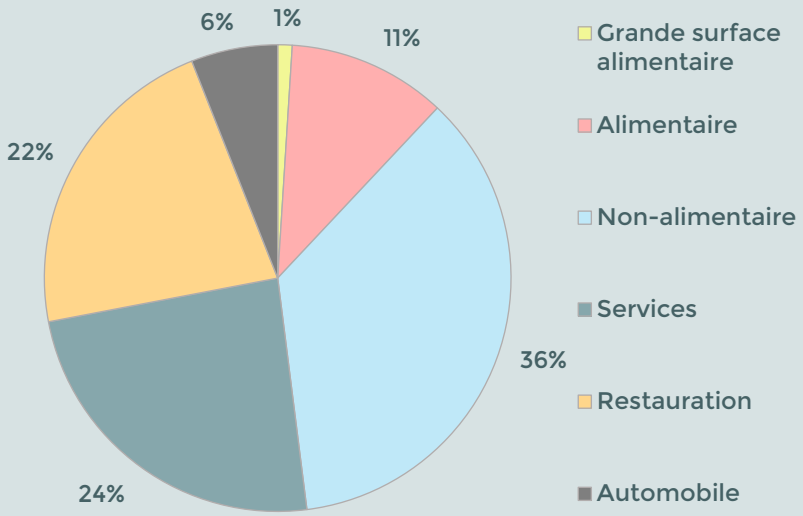
À l'est, l'environnement se caractérise par une densité plus faible marquée par un large tissu pavillonnaire, l'importance de la voiture et des gares du RER, une population plus sujette à l'évasion et des indicateurs socio-démographiques moins favorables. Si une offre commerciale anime bien les pieds d'immeuble, des offres de commerce associées aux polarités de quartier apparaissent aussi.

L'offre du territoire de Paris Est Marne&Bois se caractérise par un nombre important de commerces et de services de proximité élargie, situés pour la plupart en pied d'immeuble. Ces derniers sont accessibles par les différents modes de transport. Cette offre, qui compte peu de zones commerciales périphériques, évolue et se transforme en s'éloignant progressivement de Paris.



Les caractéristiques de l'offre commerciale de Paris Est Marne&Bois

Le territoire de Paris Est Marne&Bois concentre près de 7 000 commerces et services pour environ 580 000 m² de surface. Cette offre plurielle se répartit de la manière suivante :



Source : Codata, Panorama Trade Dimension et LSA

- **Commerces alimentaires** :

12,7 % avec une offre communale au sein du territoire qui fluctue entre 10 et 17 %.

- **Commerces non-alimentaires** :

35,7 % avec une offre communale au sein du territoire qui fluctue entre 25 et 43 %.

- **Restauration** :

21,8 % avec une offre communale au sein du territoire qui fluctue entre 18 et 28 %.

- **Services** :

24,1 % avec une offre communale au sein du territoire qui fluctue entre 18 et 31 %

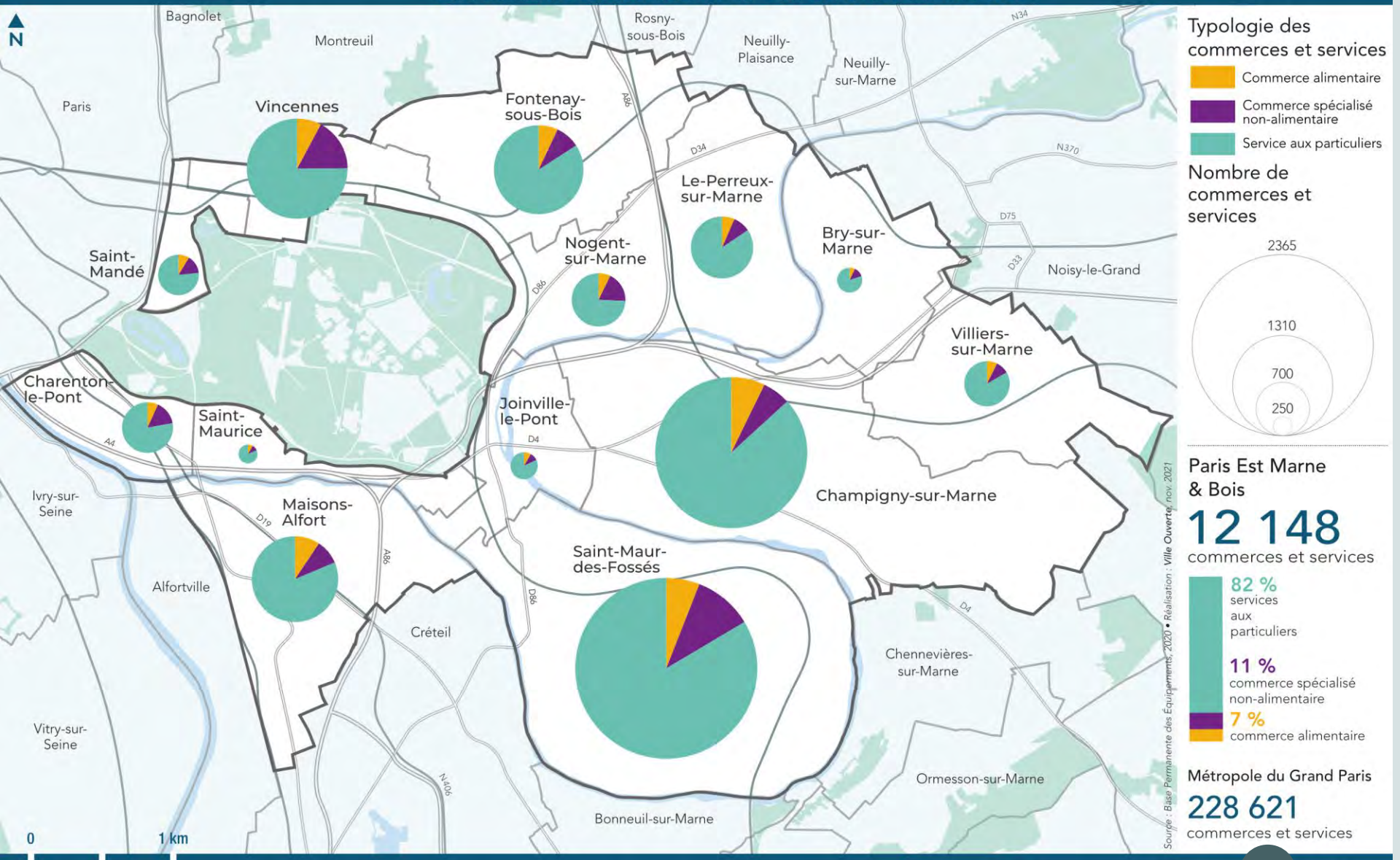
- **Automobile** :

5,8 % avec une offre communale au sein du territoire qui fluctue entre 1 et 11 %

Ces différences s'expliquent par le positionnement mais aussi par les caractéristiques géographiques des communes ainsi que par les spécificités de certaines sur des segments comme le shopping, l'alimentation ou l'automobile.

Cette offre souligne aussi le poids important de la restauration au sein de la première couronne parisienne, et notamment au sein des communes proches de Paris. Enfin les services, nombreux et divers, représentent un quart de l'offre.

OFFRE EN COMMERCES ET EN SERVICES EN 2020



Typologie des commerces et services

- Commerce alimentaire
- Commerce spécialisé non-alimentaire
- Service aux particuliers

Nombre de commerces et services

Paris Est Marne & Bois

12 148
commerces et services

- **82 %** services aux particuliers
- **11 %** commerce spécialisé non-alimentaire
- **7 %** commerce alimentaire

Métropole du Grand Paris

228 621
commerces et services

Source : Base Permanente des Équipements, 2020 • Réalisation : Ville Ouverte, nov. 2021

Les grandes surfaces alimentaires

Au sein de l'offre alimentaire, les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) représentent 1,6 % de l'offre globale. Le territoire de Paris Est Marne&Bois en compte 66, dont 29 font plus de 1 000 m² :

- **4 Hypermarchés**, dont 2 de plus de 10 000 m²
    - 3 d'entre eux se situent au sein de grandes zones commerciales et un seul dans un contexte urbain, intégrant un circuit marchand de quartier.
    - 10 magasins de moyenne surface multi-thématiques
    - 44 supermarchés ;
    - 8 hard-discounts ;

L'ensemble de cette offre couvre un peu moins de 100 000 m².



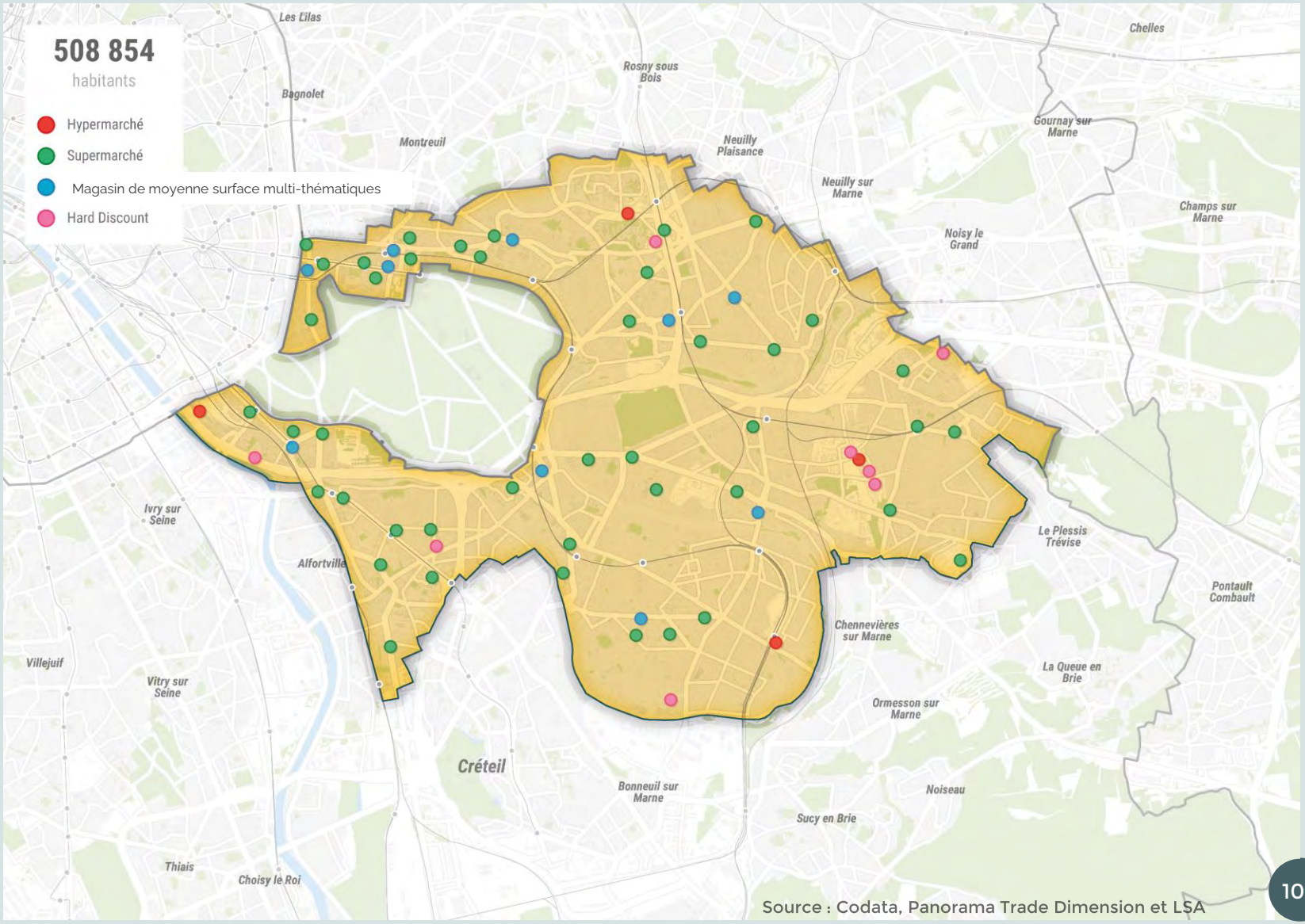
© Assises du territoire



© Virginie Maneval

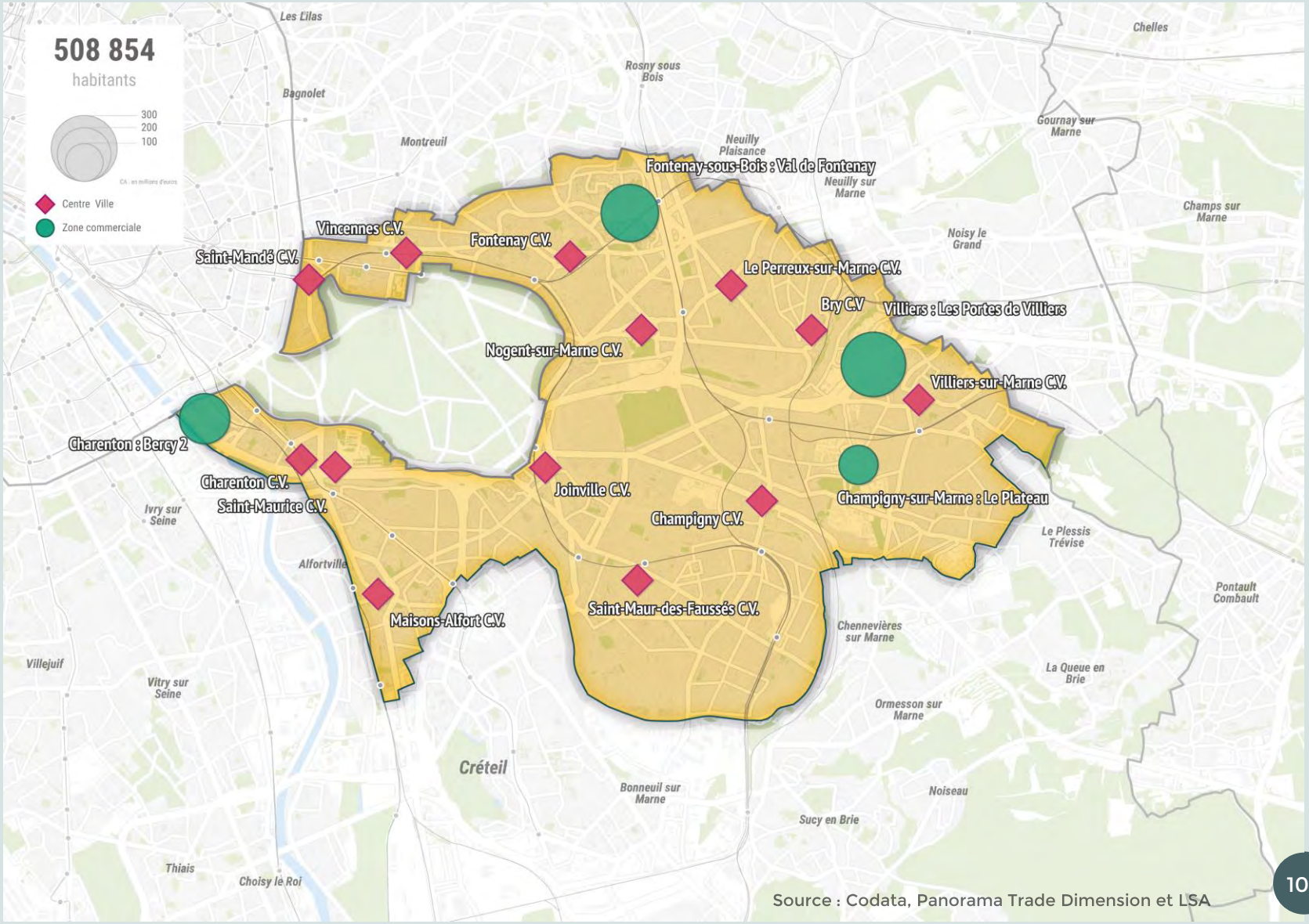
Centre commercial Bercy 2 (Charenton-le-Pont), conçu par l'architecte Renzo Piano

Répartition des grandes et moyennes surfaces alimentaires du territoire



Source : Codata, Panorama Trade Dimension et LSA

Répartition des centres-villes et des grands pôles commerciaux au sein du territoire



Source : Codata, Panorama Trade Dimension et LSA

Les centres-villes

Pour l'ensemble des communes, le centre-ville représente un espace essentiel et moteur. Cœur de la vie locale, il reste un élément fort et rayonnant.

Avec la volonté de répondre aux besoins de chacun, le centre-ville concentre une gamme de services pour la population et compte comme le type d'espace urbain le plus à même de proposer une offre commerciale plurielle et diversifiée.

Il peut aussi représenter une destination de shopping, concentrant à des degrés divers des commerces spécialisés, notamment en équipement de la personne, en biens de culture et de loisirs ainsi qu'en mobilier et décoration.

Les 13 centres-villes de Paris Est Marne&Bois proposent un peu plus de 2 300 commerces, services et offres de restauration.

Selon les communes, l'offre fluctue dans les centres-villes :

- Moins de 100 cellules commerciales pour les plus petits centres-villes, réparties essentiellement le long d'un axe unique sur plusieurs centaines de mètres ;
- Plus de 400 cellules commerciales pour les plus grands, réparties au sein de différentes rues ouvertes à la circulation, semi-piétonnes ou piétonnes, et au niveau de places.



Animation commerciale dans l'avenue du Général de Gaulle au centre-ville de Saint-Mandé

Les centres-villes

L'offre des centralités concentre de grandes disparités en termes de nombre et de taille des cellules, de locomotives (enseigne importante), de commerces de bouche et multi-thématiques.

Ces centres sont associés à une offre de moyenne surface à dominante alimentaire, de type magasin de moyenne surface multi-thématiques ou de type supermarché, proposant une surface comprise entre 600 m² et près de 3 000 m².

En dehors des grandes zones commerciales, les centres comptent parmi les seuls lieux à proposer une concentration d'enseignes nationales, pouvant dépasser le seuil des 40 % dans certaines communes. Selon les cas, **le commerce au sein des centres-villes peut représenter entre 20 % et plus de 50 % des offres communales**, soulignant ainsi leur prééminence.



« La Petite Italie », place marchande située dans le centre-ville de Nogent-sur-Marne

© Office du tourisme – Nogent-sur-Marne

Les taux d'occupation des cellules commerciales des centres-villes de Paris Est Marne&Bois sont très bons.

Aucun des centres-villes du territoire n'atteint le seuil critique de vacance fixé à 10%. Mieux encore, dans la plupart des communes, les centres-villes se situent en dessous du taux de 5 % de vacance correspondant à l'inoccupation de deux ou trois locaux, soit un phénomène classique lié aux effets de rotation de l'offre ou à des locaux à la commercialité difficile (taille, vétusté, normes, etc.).

Cette vacance ne vient d'ailleurs pas compromettre la dynamique marchande des secteurs où elle se situe.

Les centralités seront amenées à réfléchir à leur avenir suite à la pandémie de la Covid-19 et aux nouvelles tendances de consommation. L'enjeu est de les préserver mais aussi de les renforcer, de les densifier voire de les transformer afin de maintenir ou de développer leur rayonnement. Certains de ces centres-villes bénéficieront d'une desserte par les nouvelles lignes de métro du Grand Paris.

Les zones commerciales

Les grands pôles du territoire constituent des ensembles commerciaux qui ont une influence qui va au-delà de la commune d'implantation et qui peut aller au-delà du département, disposant d'une zone de chalandise qui couvre une partie non négligeable de l'est francilien.

Ils sont organisés autour d'une locomotive (une enseigne d'importance qui draine des flux), qu'elle soit alimentaire ou non alimentaire. Ils proposent une offre complète qui peut couvrir de nombreux domaines commerciaux, des services, de la restauration, de l'hôtellerie, des loisirs...

Le territoire dispose de la présence de **4 polarités**, développant une surface globale d'un peu plus de 124 200 m². Il concentre :

2 pôles intercommunaux :

Bercy 2 : 36 000 m², dont 12 676 m² pour l'hypermarché alimentaire en son sein et 35 commerces et services ;

Val de Fontenay : 36 500 m² dont 13 424 m² pour l'hypermarché alimentaire et 63 commerces et services ;

1 pôle spécialisé :

Les Armoiries - Portes de Villiers : un pôle de 43 000 m² dont un magasin d'ameublement renommé de 19 500 m² ;

1 pôle local :

Le Plateau (Champigny-sur-Marne) : un pôle de 8 700 m² dont 4 800 m² pour l'hypermarché alimentaire ;



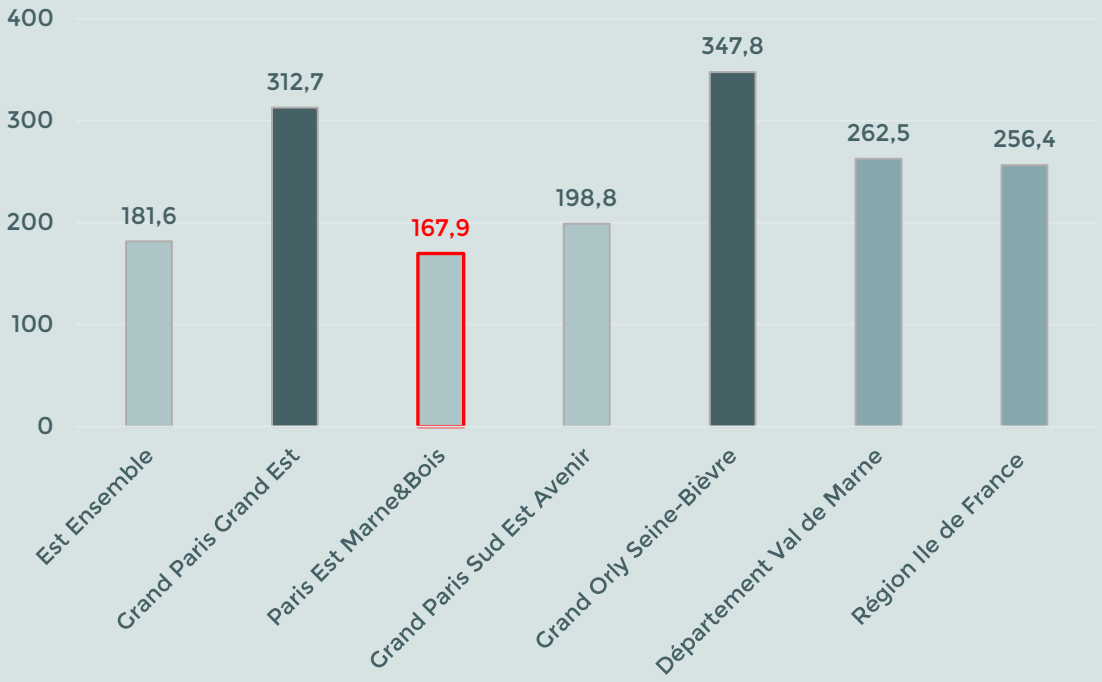
Centre commercial des Armoiries (Bry-sur-Marne), créé en 2010 par la foncière du groupe IKEA

Les zones commerciales

Cette offre représente un nombre limité pour un territoire de plus de 500 000 habitants. L'implantation de ces pôles s'effectue sur les franges du territoire (Bercy 2 à l'ouest, Val-de-Fontenay au nord, Les Armoiries - Portes de Villiers et le Plateau à l'Est.) **Aucun de ces pôles n'a le positionnement pour rayonner sur l'ensemble du territoire.**

Au sein du territoire, la densité en centres commerciaux est de 167,9 m² pour 1 000 habitants. Cette donnée souligne une sous-densité par rapport aux autres territoires étudiés : la Région, le Département mais aussi les intercommunalités voisins du Grand Paris, présentes dans le Val-de-Marne (T11 et T12) ou en Seine-Saint-Denis (T8 et T9).

Densités en centres commerciaux en Ile-de-France (en m² par habitant)

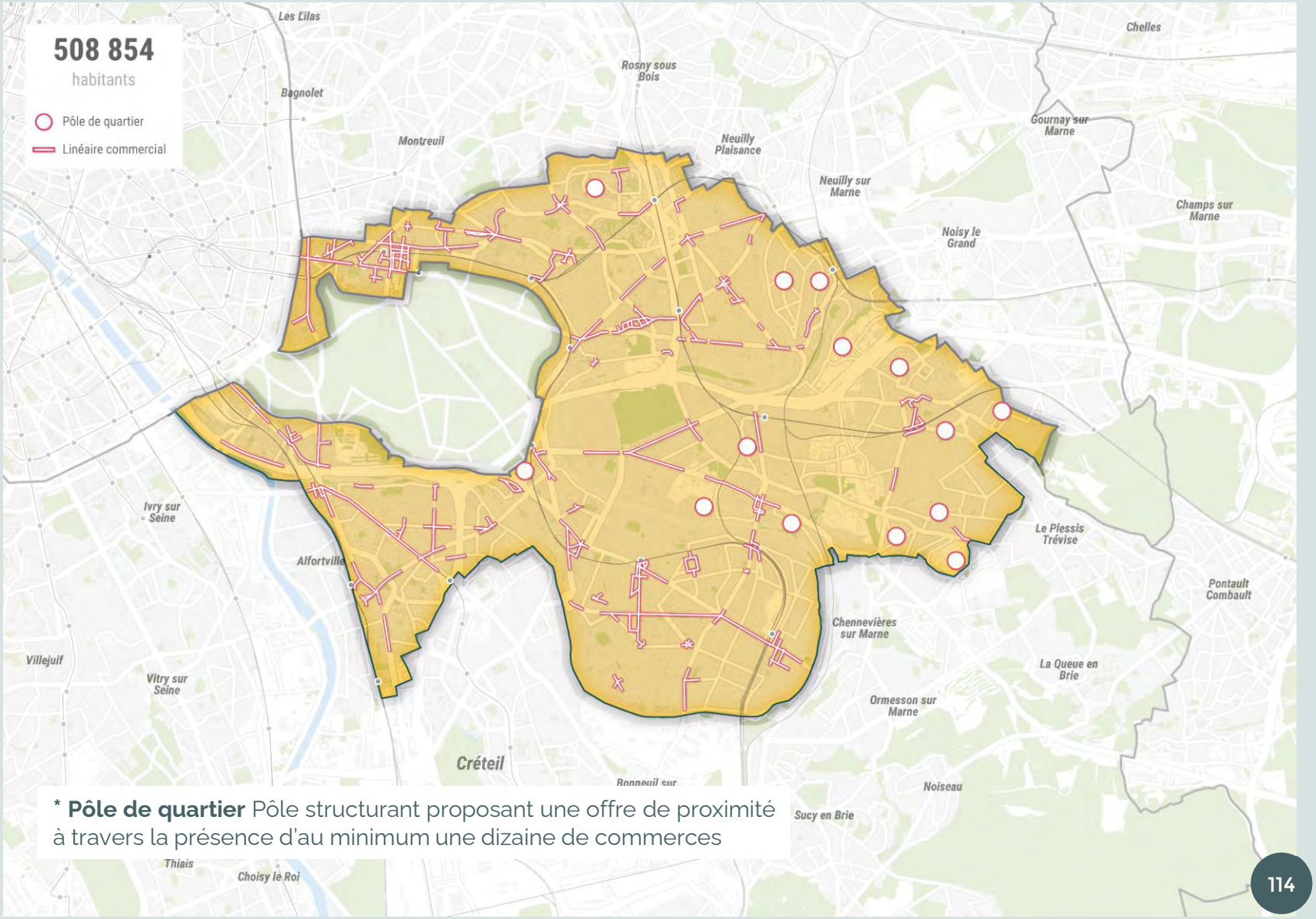


Au sein de ces pôles, à la différence des centres-villes, la vacance peut être très élevée et atteindre plus d'une cellule sur 2, comme au sein du centre commercial Bercy 2 dont le taux de vacance est de 59 % en 2019.

Ces quatre grands pôles seront conservés mais vont être amenés à évoluer dans les prochaines années, notamment dans le but de répondre à des enjeux différents pour s'adapter aux transformations urbaines ou répondre à une demande (en termes d'offre et de format) qui évolue.

Ce développement se fera avec l'objectif de préserver une cohérence commerciale au sein du territoire et l'armature des pôles existants.

Les linéaires commerciaux et les pôles de quartier présents à Paris Est Marne&Bois



*** Pôle de quartier** Pôle structurant proposant une offre de proximité à travers la présence d'au minimum une dizaine de commerces

L'offre de quartier

En dehors des centres-villes et des zones périphériques, l'offre commerciale est concentrée aux niveaux des grandes radiales, le long des axes routiers structurants ou au niveau des intersections, des gares du RER, des stations de métro ou au cœur de quartiers composés d'habitats individuels ou collectifs.

Cette offre mixte tente de répondre aux **besoins des habitants**, des salariés, des étudiants **et des transitaires** en alliant des concepts répondant à des besoins du quotidien. L'offre est disséminée et se caractérise par 3 types d'implantation :

- **Le long des grands linéaires :**

Une offre historique qui s'est développée le long des grands axes routiers, les RD4, 6, 34, 103, 120, 123, etc. Ici, la présence commerciale propose une offre diversifiée répondant aussi bien aux besoins des habitants (commerces du quotidien) que des transitaires (restaurants, hôtels, magasins auto, etc.). Le long de ces axes, l'offre est associée à des cellules en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation ou de bureaux. Enfin, de grandes cellules indépendantes accueillent des magasins de bricolage, des jardineries, des enseignes de prêt-à-porter. L'offre est complétée par une bonne présence des services.

- **En lien avec les transports en commun :**

Des offres qui sont présentes aux abords des gares du RER (lignes A, E et D) et des stations de métros (1 et 8) dont les lignes desservent différentes sections du territoire avec un maillage qui rayonne sur l'ensemble des communes. Ces pôles concentrent des commerces de proximité, dont des petits supermarchés complétés par une offre de restauration.

- **Au sein de différents quartiers résidentiels :**

Des pôles de quartier proposant sur des petits linéaires ou sous forme de petits pôles, souvent en retrait de la rue, des commerces et des services essentiels répondant aux besoins primaires des habitants du quartier.

L'ensemble de ces pôles répondent avant tout aux besoins des populations résidentes, avec pour objectif de trouver des commerces essentiels à moins de 10 minutes à pied de son habitation. Grâce à leur nombre et à leur accessibilité, ils assurent un rôle structurant dans l'armature commerciale, constituant des lieux d'animation favorisant le lien social.

Le taux de vacance est extrêmement variable au sein de ces différents types d'espaces. Il dépend avant tout de la localisation des pôles, de leur évolution récente et de leur rayonnement. De la même manière, les types d'offres sont amenés à évoluer de manière très différente en fonction des lieux et des projets qui y sont associés.

Les marchés

En complément de cette offre commerciale sédentaire, l'ensemble des communes propose de nombreux marchés, lieux animés et propices aux rencontres et aux échanges, appréciés des habitants de Paris Est Marne& Bois.

L'ensemble des communes concentre un total de 32 marchés qui couvrent les grands pôles du territoire. Trois d'entre elles en proposent un seul au sein de leur centralité et une en propose 8 pour couvrir l'ensemble de ces différents quartiers. Ils peuvent se situer en intérieur, au sein d'une halle ou d'un bâtiment dédié mais aussi en extérieur, sur une place ou le long de rues ou de voies piétonnes. 8 communes sur les 13 possèdent un bâtiment dédié ; 5 n'en disposent pas : Joinville-le-Pont, Vincennes, Saint-Mandé, Bry-sur-Marne et Fontenay-sous-Bois. Si les deux dernières communes proposent une structure couverte, on ne peut pas parler d'un bâtiment au sens d'une « halle ». Il s'agit plutôt d'un toit.

En accueillant moins de 10 exposants ou plus de 170, leur rayonnement est extrêmement divers. Certains ont pour objectif de couvrir les besoins de la population d'un quartier tandis que d'autres attirent des habitants des autres communes. Ils peuvent se tenir jusqu'à 3 fois par semaine mais généralement, dans 69 % des cas, ils se tiennent 2 fois. Les communes en proposent entre 2 et 15 par semaine soit un total de 66 pour les 13 communes. Dans leur grande majorité, ils sont présents les matins entre 8h00 et 13h00 mais peuvent parfois s'animer en fin d'après-midi.

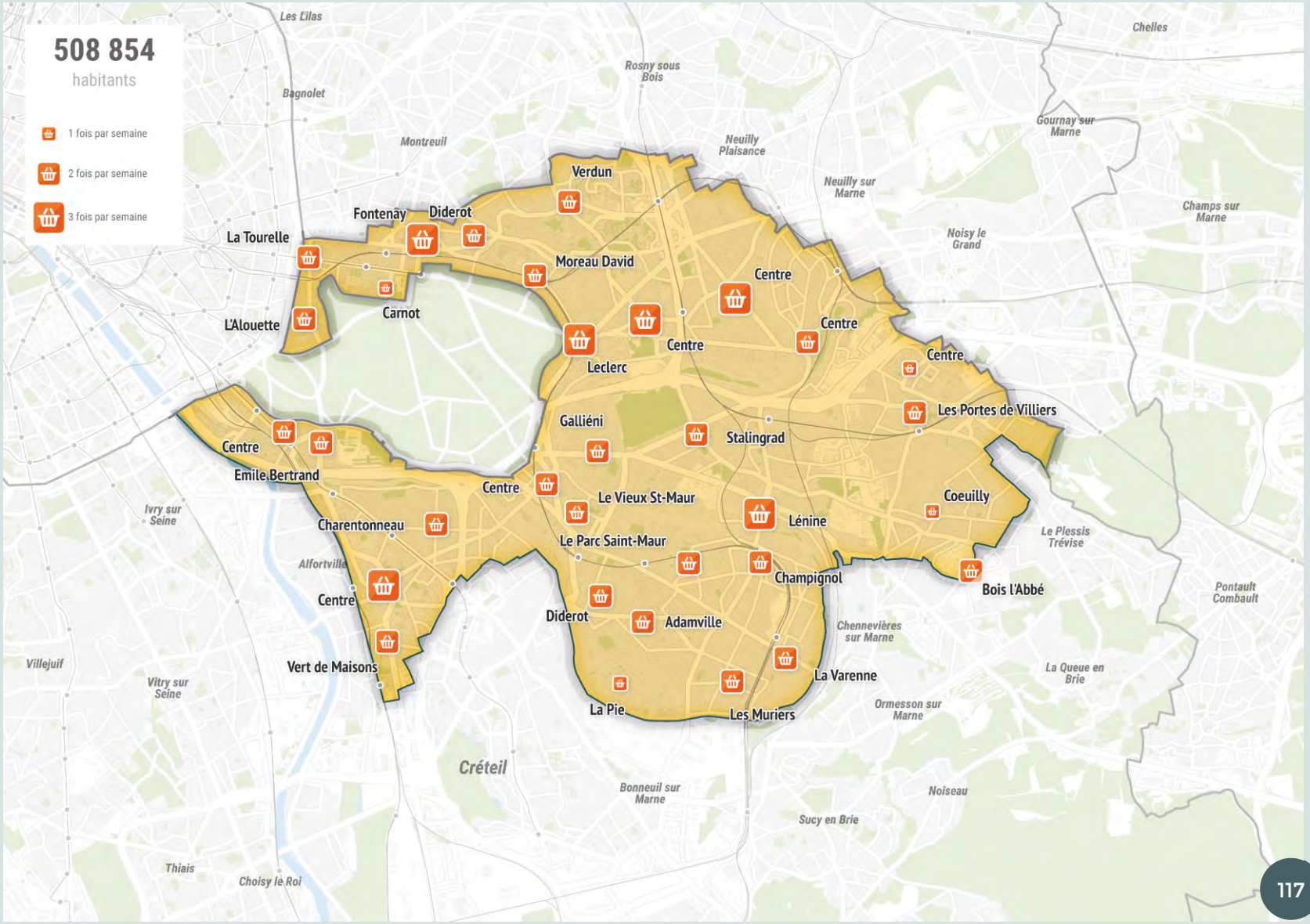
Si aucun marché ne se tient le lundi, les jours les plus plébiscités sont le dimanche qui concentre 22,7 % de cette offre commerciale (15 marchés) devant le mercredi avec 21,2 % (14 marchés) et le samedi avec 19,7 % (13 marchés).

Ils représentent une offre essentielle dans le domaine alimentaire avec une large part de produits frais et biologiques, proposant une offre complémentaire à celle présente au sein des communes ou répondant à une offre qui lui fait défaut, notamment pour les marchés de quartier. En complément, ils proposent aussi une offre textile, en chaussures, accessoires de modes, biens pour la maison, bazar, etc.

Les commerces isolés

Enfin, le territoire propose dans la grande majorité des communes une offre résiduelle au sein de différents secteurs, comprenant des cellules isolées d'un, deux ou trois commerces. Pour la plupart dispersées au sein du tissu urbain résidentiel, qu'il soit individuel ou collectif, elles répondent essentiellement à une offre de proximité ou de restauration.

La localisation des marchés au sein de Paris Est Marne&Bois



7

Diagnostic des mobilités

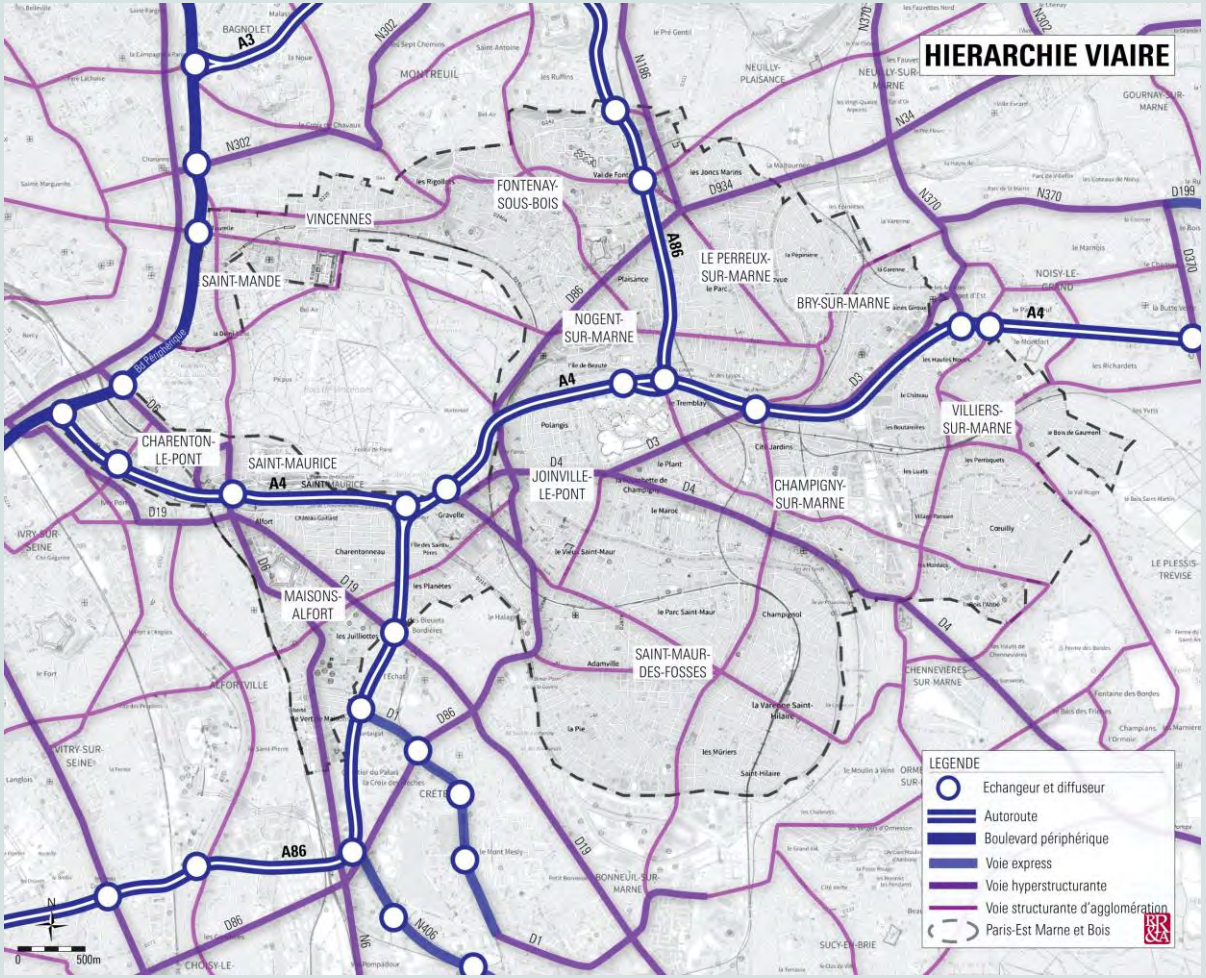
Une structure viaire contrastée : entre grandes infrastructures et maillage de proximité

Paris Est Marne&Bois se trouve aux portes de Paris et de son boulevard périphérique, au carrefour de deux axes structurants du nord et de l'est parisien : les autoroutes A4 et A86.

L'autoroute A4 parcoure le territoire d'ouest en est, ceinturant Charenton-le-Pont et Saint-Maurice sur leur limite sud ; Joinville-le-Pont, Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne sur leur limite nord.

L'A86, traverse Paris Est Marne&Bois du nord au sud en passant par le pôle du Val-de-Fontenay (Fontenay-sous-Bois) puis descendant le long de la voie ferrée du RER E à Nogent-Le Perreux (Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne) avant de quitter le territoire par Maisons-Alfort en poursuivant vers Créteil au sud.

Le réseau d'autoroutes est complété par des axes de circulation secondaires mais non moins importants. On retrouve parmi eux d'anciennes routes nationales, dont la gestion a été transférée vers les départements.



Sources : Opendata Ile-de-France, IGN

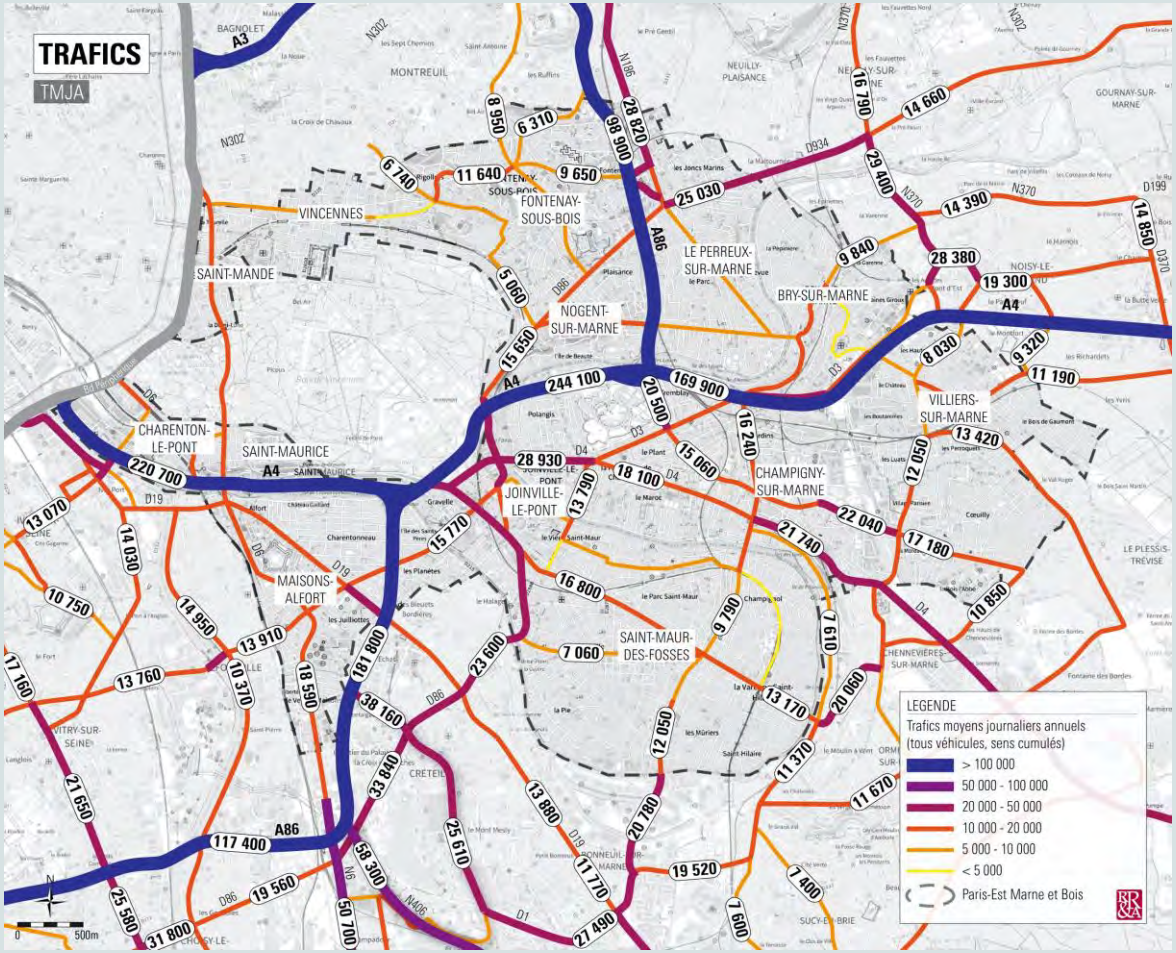
Des niveaux de trafics parmi les plus élevés du pays sur les autoroutes

Le réseau autoroutier qui irrigue Paris Est Marne&Bois crée un niveau de trafics relativement élevé, notamment de transit.

Les chiffres de fréquentation en termes de « trafic moyen journalier annuel » pour l'année 2018 font apparaître que l'A4 et l'A86 comptent parmi les axes les plus empruntés du réseau routier national.

Ainsi, on compte une moyenne de 196 894 véhicules par jour circulant sur les tronçons de l'A4, et de 149 695 véhicules en moyenne sur les tronçons de l'A86. Le trafic est particulièrement important sur les sections de l'A4 situées à l'ouest (au niveau de Charenton-le-Pont et Saint-Maurice) et au centre (au niveau de Joinville-le-Pont et Champigny-sur-Marne) du territoire.

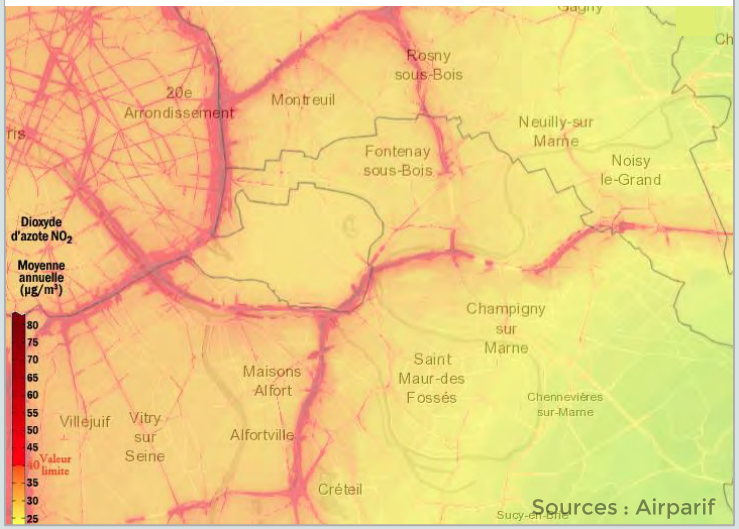
Le tronçon que les autoroutes A4 et A86 ont en partage, situé entre Nogent-sur-Marne et Maisons-Alfort au niveau des franges sud-est du Bois de Vincennes, génère d'importants trafics. Si le territoire apparait peu traversé par des poids-lourds (contrairement à ses communes voisines de Seine-Saint-Denis au nord), cette portion A4-A86 se distingue par une présence plus importante de flux de poids-lourds que sur le reste des axes (autour de 8% de la composition des véhicules).



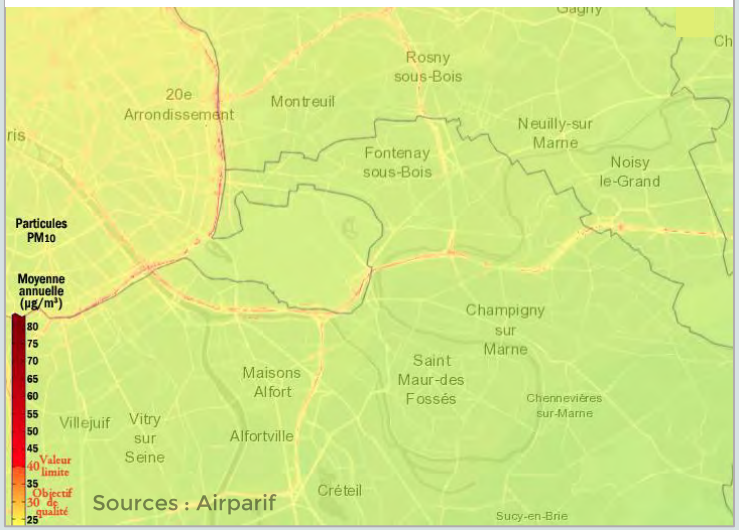
Sources : CD 94, CD 93, Ministère de la transition écologique

Un impact différencié des infrastructures sur les villes du territoire

Concentration moyenne en dioxyde d'azote (NO_2)



Concentration moyenne en particules respirables (PM10)



On remarque que certaines communes subissent davantage le trafic généré par ces infrastructures : c'est le cas de Champigny-sur-Marne, de Fontenay-sous-Bois, de Joinville-le-Pont, Charenton-le-Pont et Saint-Maurice, enfin, de Maisons-Alfort et de Villiers-sur-Marne.

Cet impact se retrouve dans les cartes de qualité de l'air qui font apparaitre en rouge les secteurs les plus exposés au risque de pollution atmosphérique. Comme détaillé auparavant, les dépassements de seuils des polluants NO_2 et PM10 sont les plus tangibles sur les portions d'autoroute situées à l'ouest et au centre du territoire, quoique l'A4 soit visible à l'est entre Champigny-sur-Marne et Villiers-sur-Marne.

Un des facteurs est à trouver dans le réseau des routes intercommunales qui, faisant le lien avec le réseau magistral de voies rapides et d'autoroutes, apparait chargé. On peut citer la D934 au Perreux-sur-Marne, la D4 sur Champigny-sur-Marne et Joinville-le-Pont, et en parallèle la D145, enfin la D86 à Fontenay-sous-Bois.

En revanche, des villes comme Vincennes et Saint-Mandé par exemple, situées en dehors du réseau autoroutier, affichent des niveaux de trafic et de pollution de l'air plus faibles ainsi qu'une voirie plus apaisée par rapport au reste du territoire. La commune de Saint-Maur-des-Fossés apparait relativement préservée compte tenu de l'absence d'autoroutes et d'un maillage routier fait d'axes de dimension intermédiaire.

Une inscription du territoire au sein de la Zone à faibles émissions métropolitaine (ZFE)

La Zone à faibles émissions (ZFE) est un dispositif rendu obligatoire par la Loi du 24 décembre 2019 dite « d'orientation des mobilités ». Issue de mesures d'abord mises en place à Paris en 2015, la ZFE est officiellement lancée en juillet 2019 par la Métropole du Grand Paris sur un périmètre aujourd'hui étendu à 79 communes.

Motivée par des enjeux sanitaires et climatiques, la ZFE s'inscrit dans le cadre de la lutte contre la pollution de l'air et l'exposition aux risques des populations en s'engageant à faire diminuer les émissions de polluants atmosphériques dans la zone dense francilienne pour garantir à ses habitants un air qui ne nuit pas à leur santé.

Dans le principe, il s'agit de limiter la circulation des poids-lourds et des véhicules anciens les plus polluants dans le Grand Paris par une restriction de circulation progressive de ces derniers, définitive à l'horizon 2030.

Le Territoire de Paris Est Marne&Bois est concerné par la ZFE métropolitaine qui s'étend sur un périmètre délimité par l'A86. Depuis le 1er juin 2021, le dispositif de ZFE a été renforcé puisque les véhicules non-classés et les Crit'air 4 et 5 ne sont plus autorisés à circuler en son sein.

Au 1er juin 2021, 8 communes sur 13 de Paris Est Marne&Bois ont rejoint la ZFE métropolitaine, soit toutes celles inscrites dans le périmètre défini.



L'accessibilité métropolitaine en transports en commun

En lien avec le thème précédent, on remarque que les communes les plus proches de Paris sont desservies par deux lignes de métro (lignes 1 et 8) : Vincennes, Saint-Mandé, Charenton-le-Pont et Maisons-Alfort.

Les autres communes sont, elles, desservies par le RER :

- RER A et RER E pour les communes au Nord et à l'Est,
- RER D au sud pour Maisons-Alfort.

Une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS), la ligne Trans-Val-de-Marne (TVM), complète l'offre de transport en commun structurante. Elle permet de rejoindre le RER A à Saint-Maur-des-Fossés depuis le sud. Ce réseau de banlieue à banlieue s'inscrit dans la démarche de réalisation de maillons en rocade, pour diversifier l'offre, aujourd'hui presque exclusivement en radiale depuis Paris.

En projet depuis 2014-2015, le prolongement de la ligne 1 du métro va améliorer l'accessibilité des communes de l'ouest du territoire et du pôle d'échanges de Val de Fontenay. Prévu pour être mis en service à l'horizon 2030-2032, il permettra de relier l'actuel terminus de Château de Vincennes à Val-de-Fontenay en 7 minutes contre 20 actuellement.

D'autres projets en cours vont venir développer la desserte du territoire. Le prolongement du Tramway T1 de Noisy-le-Sec jusqu'au Val de Fontenay en fait partie, mais c'est surtout la ligne du futur métro automatique M15 (Est et Sud) du Grand Paris Express qui engendrera le plus de changements. Les lignes radiales existantes seront ainsi complétées par une ligne de rocade, afin de créer un maillage complet.

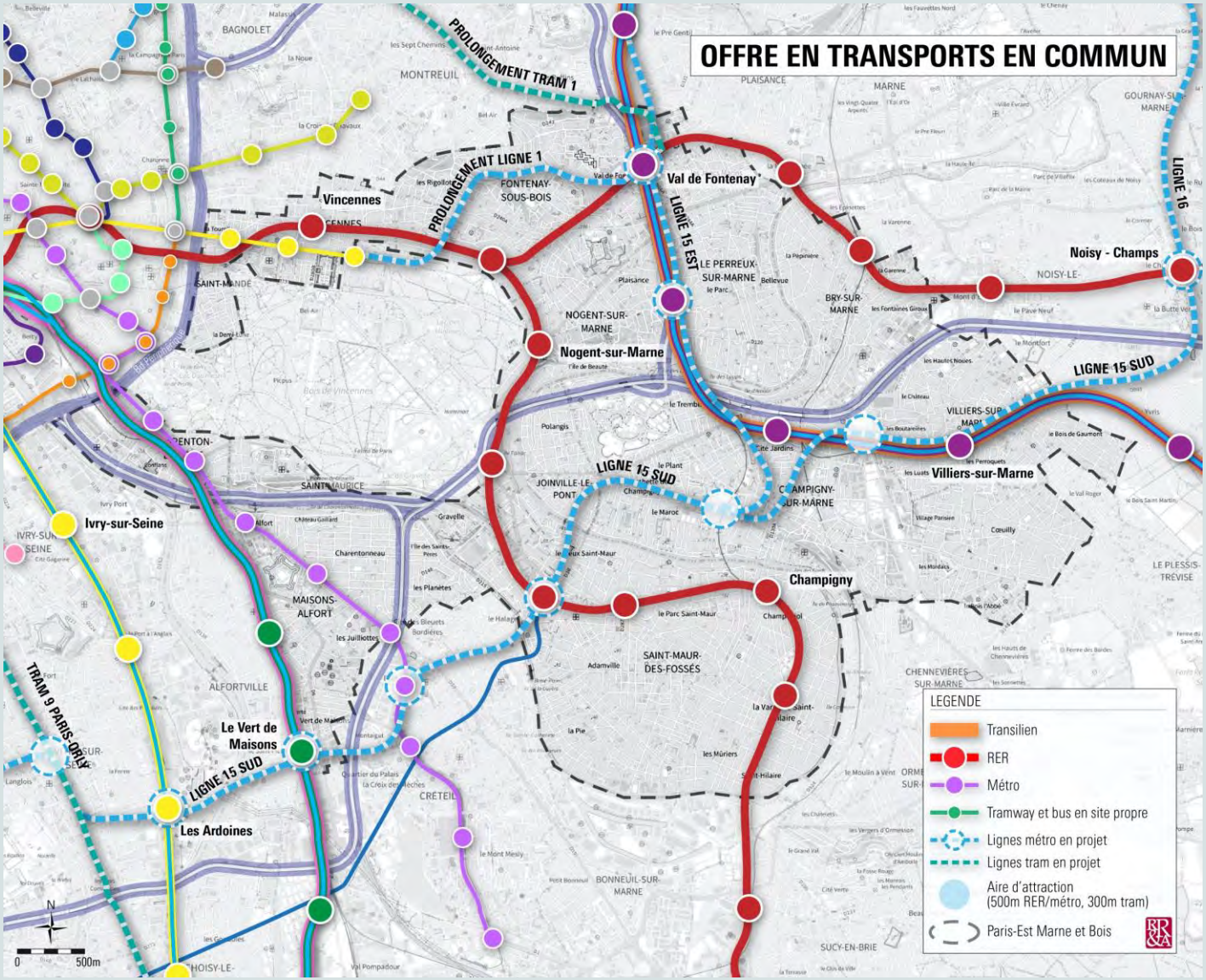
La couverture du territoire par les transports en commun structurants

A l'intérieur du Territoire de Paris Est Marne&Bois, les espaces sous l'influence d'une gare de métro ou RER sont plus denses. Ainsi, les communes de Vincennes ou de Charenton-le-Pont disposent d'une densité de population plus importante que le sud-ouest de Saint-Maur-des-Fossés. De la même manière, la zone du Val de Fontenay est également une zone dense, forte de son pôle d'échange.

Les communes qui vont recevoir une nouvelle gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, Saint-Maur-des-Fossés et Champigny-sur-Marne (qui va en accueillir deux nouvelles, Champigny-Centre et Bry-Villiers-Champigny), font partie des territoires où les logiques de densification ont été les plus importantes ces dernières années.

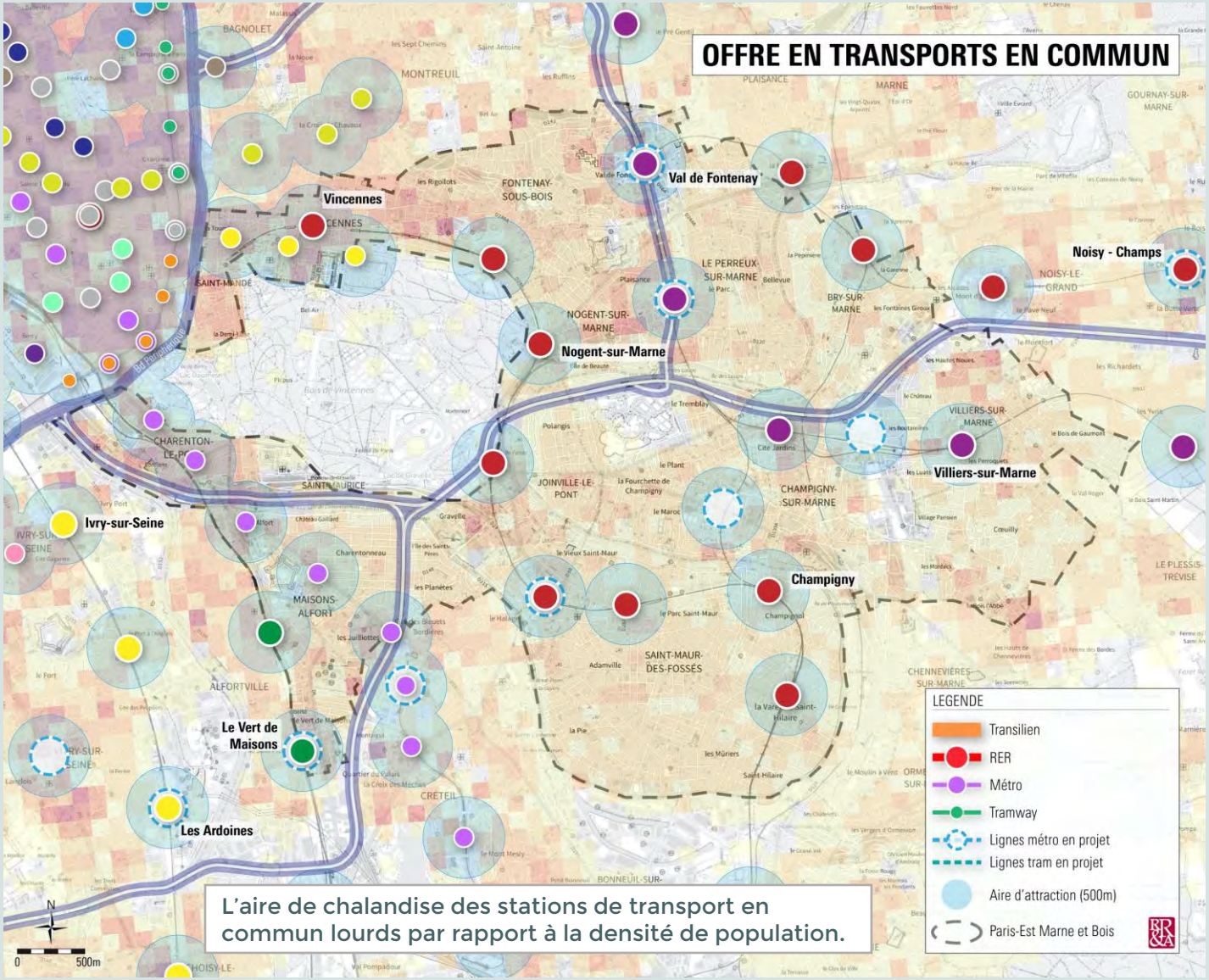
L'offre en transports en commun structurants

Sources : Opendata Ile-de-France



L'offre en transports en commun structurants

Sources : Opendata Ile-de-France, RGP INSEE

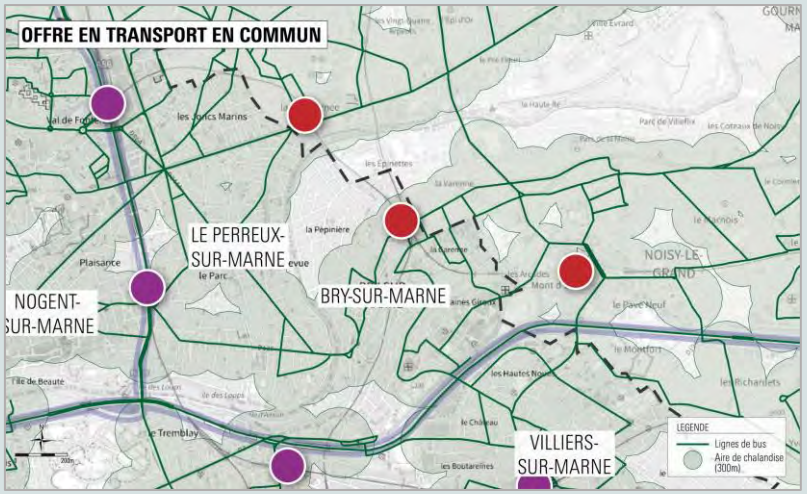


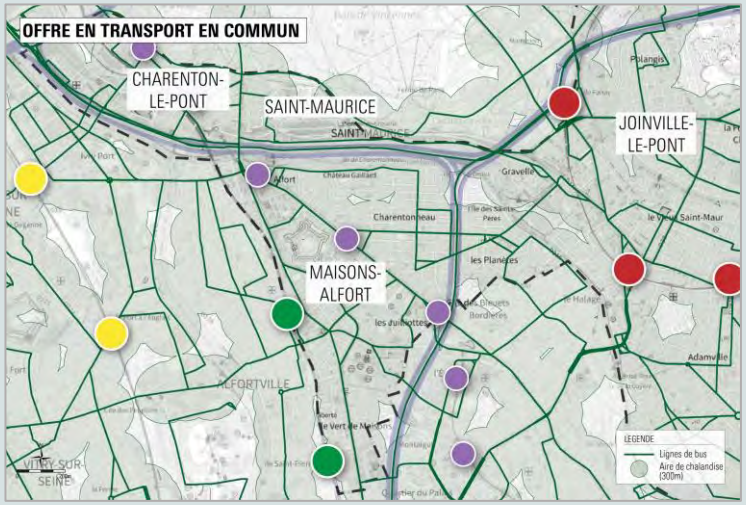
L'aire de chalandise des stations de transport en commun lourds par rapport à la densité de population.

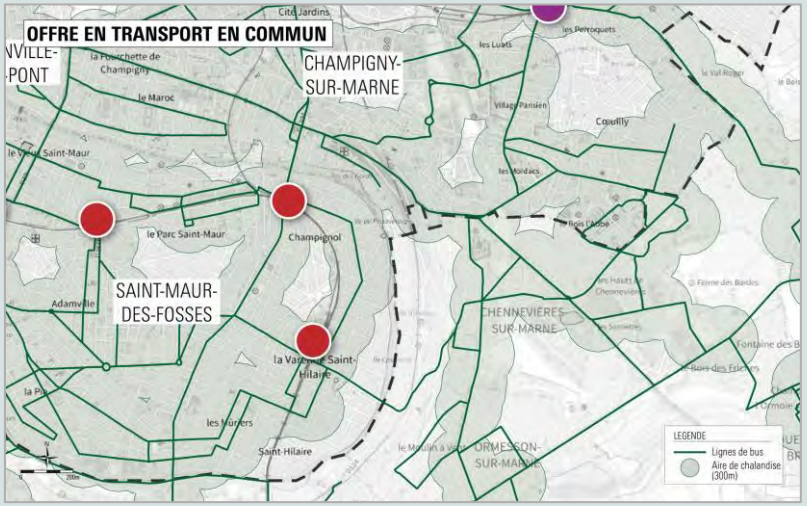
La desserte en transports en commun structurants

Les transports en commun lourds (RER, métro) ne sont pas les seuls à mailler Paris Est Marne&Bois. En effet, les lignes de bus permettent de relier entre eux les différents pôles et les différentes gares du territoire.

L'aire d'influence des arrêts de bus (300 mètres de rayon) recouvre une partie importante du territoire, notamment là où les transports en commun lourds sont absents. C'est le cas dans le sud-ouest de Saint-Maur-des-Fossés, où la densité de population est assez faible. Ce phénomène est également visible dans l'est de Champigny-sur-Marne.







Sources : Opendata Ile-de-France

L'aménagement du territoire pour les modes actifs

Paris Est Marne&Bois compte un réseau de plus de 3500 aménagements cyclables selon la base de données sur les aménagements vélo de la Région Ile-de-France, parmi lesquels plus de 600 sont situés en « site propre », soit hors de la voirie.

La répartition de ces infrastructures cyclables est très inégale entre les communes de Paris Est Marne&Bois. Toujours selon la source précitée et comme l'illustre la carte-ci-contre, l'offre serait essentiellement concentrée au nord-ouest et au centre du territoire : Saint-Maur-des-Fossés (31,5% des infrastructures cyclables du territoire), Champigny-sur-Marne (12,4%) et Fontenay-sous-Bois (9,6%) pèsent le plus ; alors que des communes comme Le Perreux-sur-Marne (3,6%), Saint-Mandé (2,6%) et Bry-sur-Marne (1,3%) sont les moins dotées sur ce plan.

Les pistes et bandes cyclables présentes sont également complétées par des voies vertes et des chemins, mais aussi par des secteurs apaisés composés de zones 30, de zones de rencontre ou de zones piétonnes. Ces dernières favorisent l'usage des modes actifs en sécurisant les itinéraires des usagers et en diminuant les concurrences sur la voirie.

Les points noirs pointés par les usagers, à travers le Baromètre des Villes Cyclables de 2019, permettent d'identifier les secteurs à difficultés pour les cyclistes (et souvent aussi pour les piétons). Des améliorations sur ces points doivent être envisagées. Ils sont particulièrement nombreux au carrefour des grands axes à Saint-Maur-des-Fossés et à Maisons-Alfort, ou encore sur des linéaires comme l'Avenue de Paris à Vincennes.



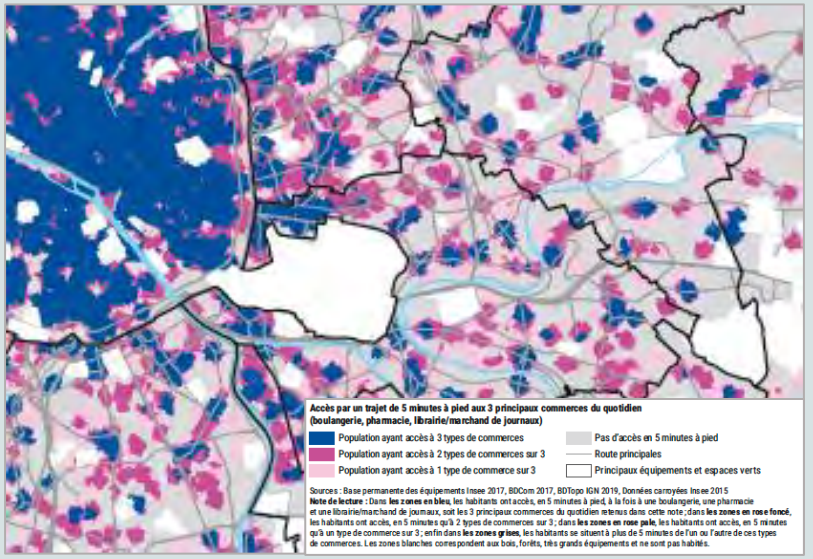
Source : Département du Val-de-Marne

L'accessibilité à pied au commerce, la ville marchable

Dans le cadre d'une analyse portant sur le dynamisme commercial en lien avec la marche dans la Métropole du Grand Paris, l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) a croisé les données d'accessibilité à 5 minutes à pied à 1, 2 ou 3 types de commerces du quotidien (boulangerie, pharmacie, librairie, etc.) et celles relatives au logement pour mesurer la dépendance à la voiture pour les déplacements liés aux achats.

En ce qui concerne les habitants des communes du territoire de Paris Est Marne&Bois, ils sont 25% à avoir accès à 3 types de commerces à 5 minutes à pied, 26% à avoir accès à 2 commerces et 21% à 1 commerce. Finalement, c'est un total de 29% des habitants du territoire qui n'ont accès à aucun commerce dans un rayon d'accessibilité de 5 mn à pied.

Les inégalités d'accessibilité sont les plus fortes dans les communes de l'est du territoire qui comportent moins de zones à proximité de commerces (Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne notamment). A contrario, les communes plus « parisiennes » de Vincennes et de Saint-Mandé sont quasi-entièrement couvertes par une zone d'accessibilité piétonne à 3 types de commerces. À Saint-Maur-des-Fossés, Nogent-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois ou Maisons-Alfort, on observe plutôt des logiques d'accessibilité commerciale à l'échelle du quartier.



POPULATION AYANT ACCES AUX 3 PRINCIPAUX COMMERCES DU QUOTIDIEN PAR UN TRAJET DE 5 MINUTES À PIED

		3 commerces sur 3	Seulement 2 commerces sur 3	Seulement 1 commerce sur 3	Aucun commerce accessible	Ensemble
T1	Paris	80 %	13 %	4 %	3 %	100 %
T2	Vallée Sud - Grand Paris	20 %	28 %	20 %	32 %	100 %
T3	Grand Paris Seine Ouest	35 %	28 %	17 %	21 %	100 %
T4	Paris Ouest La Défense	32 %	25 %	22 %	21 %	100 %
T5	Boucle Nord de Seine	32 %	28 %	21 %	19 %	100 %
T6	Plaine Commune	20 %	38 %	22 %	20 %	100 %
T7	Paris Terres d'Envol	10 %	23 %	24 %	42 %	100 %
T8	Est Ensemble	24 %	36 %	22 %	19 %	100 %
T9	Grand Paris Grand Est	14 %	18 %	24 %	44 %	100 %
T10	Paris Est Marne & Bois	25 %	26 %	21 %	29 %	100 %
T11	Grand Paris Sud Est Avenir	12 %	25 %	17 %	46 %	100 %
T12	Grand-Orly Seine Bièvre	18 %	26 %	23 %	33 %	100 %
	Métropole du Grand Paris	**40 %**	**23 %**	**16 %**	**21 %**	**100 %**

Sources : BDTopo, IGN 2019, Apur BDcom pour Paris 2017, Insee base permanente des équipements 2017
Note de lecture : Dans le T2 - Vallée Sud - Grand Paris, sur l'ensemble de la population de ce territoire, 20 % habitent à 5 minutes à pied, à la fois d'une boulangerie, d'une pharmacie et d'une librairie/marchand de journaux, soit les principaux commerces du quotidien retenus dans cette note ; 28 % n'ont accès, en 5 minutes qu'à 2 des 3 types de commerces ; 20 % n'ont accès, en 5 minutes qu'à 1 des 3 types de commerces ; enfin 32 % des habitants de ce territoire se situent à plus de 5 minutes de l'un ou l'autre de ces types de commerces.

Source : Atelier parisien d'urbanisme

L'accessibilité à pied au commerce, la ville marchable

Une autre analyse de la marche permet de qualifier la « marchabilité » des quartiers selon la densité des commerces dans un rayon de 15 minutes depuis le domicile mais avec un plus grand nombre de commerces et services, y compris les écoles et les commerces alimentaires. Cette analyse permet notamment de distinguer :

- Trois secteurs « très marchables » : le nord-ouest du territoire (communes de Saint-Mandé et Vincennes), le cœur de Nogent-sur-Marne et le cœur de Saint-Maur-des-Fossés.

- Des secteurs « marchables » : Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Charenton-le-Pont, Champigny-sur-Marne, nord du Perreux-sur Marne et nord de Bry-sur-Marne,

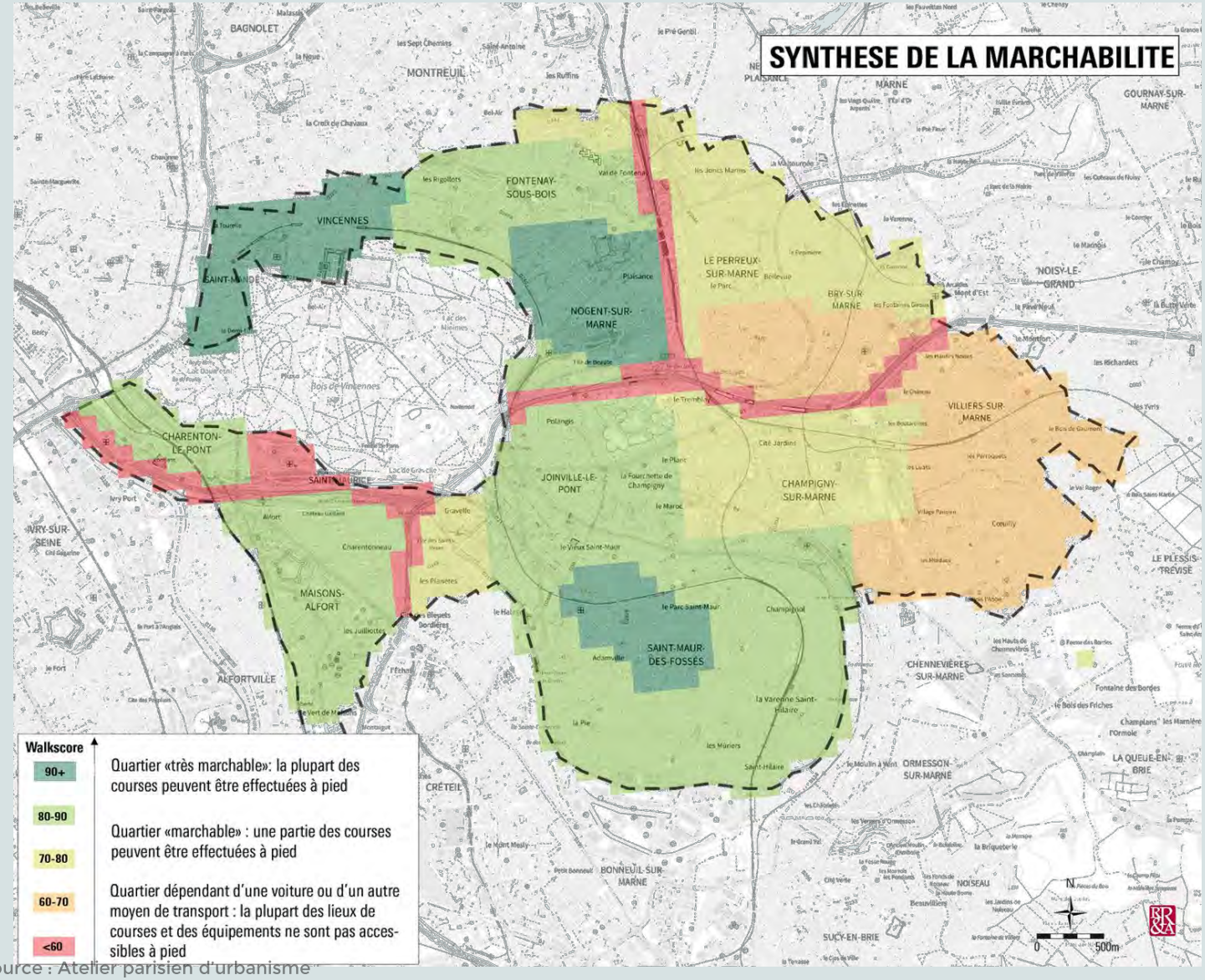
- Un secteur « dépendant de la voiture » : Villiers-sur-Marne, le sud du Perreux-sur-Marne et de Bry-sur-Marne.

Les deux analyses de la marche permettent de pointer qu'une amélioration du maillage du territoire en commerces et lieux d'animation urbaine est essentiel pour développer la marchabilité du secteur Est.

Plus globalement, l'absence d'une offre de transports transversaux et d'une desserte plus fine par des modes de proximité (bus, navettes inter-quartiers, etc.) contraint davantage les populations des communes de l'Est à l'utilisation de la voiture vis-à-vis des modes piétons et actifs.



L'accessibilité à pied du territoire, la ville marchable

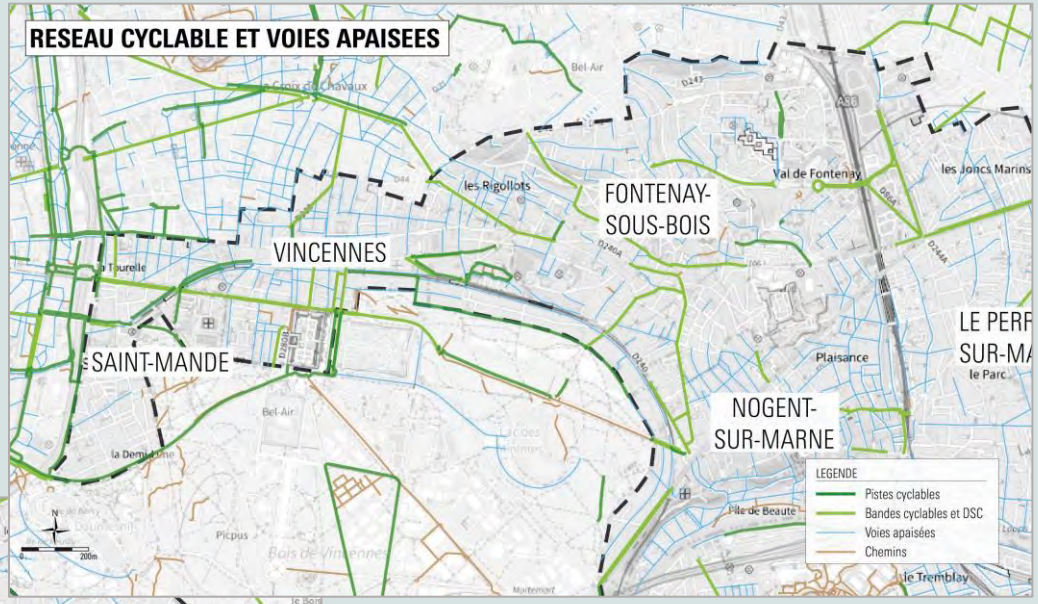


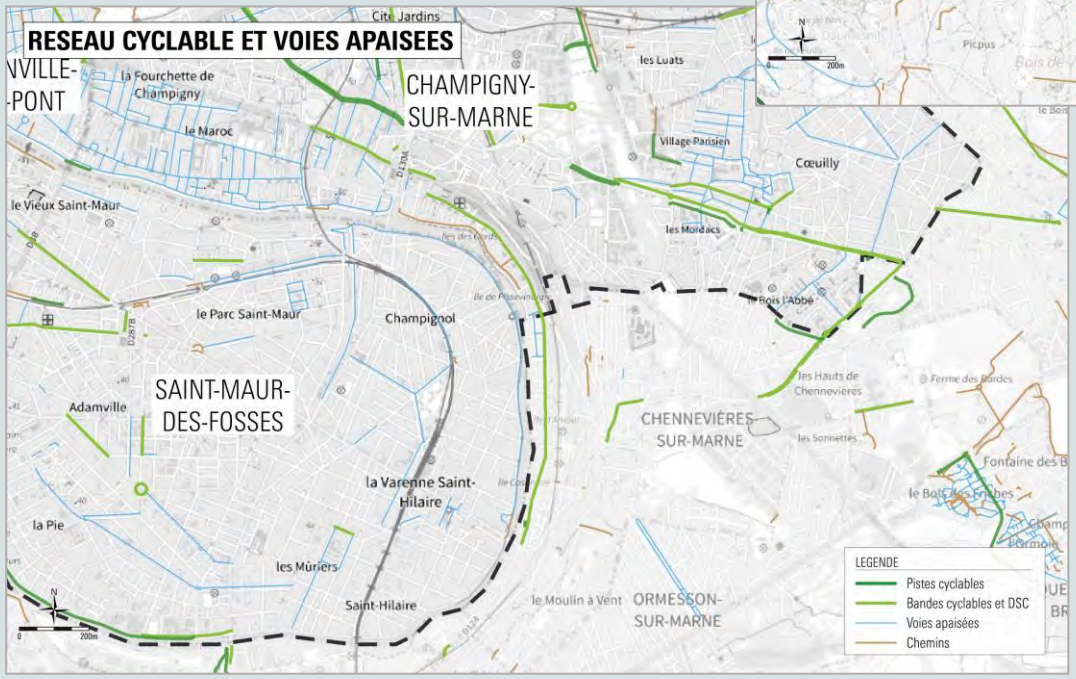
Source : Atelier parisien d'urbanisme

Les rues apaisées

Les communes du territoire ont aménagé de manière inégale des zones apaisées : zone 30, zone de rencontre et aire piétonne, etc.

Certaines communes ont mis en place de vastes zones apaisées avec une généralisation de la vitesse maximum à 30 km/h en dehors des axes structurants de circulation (notamment les routes départementales).





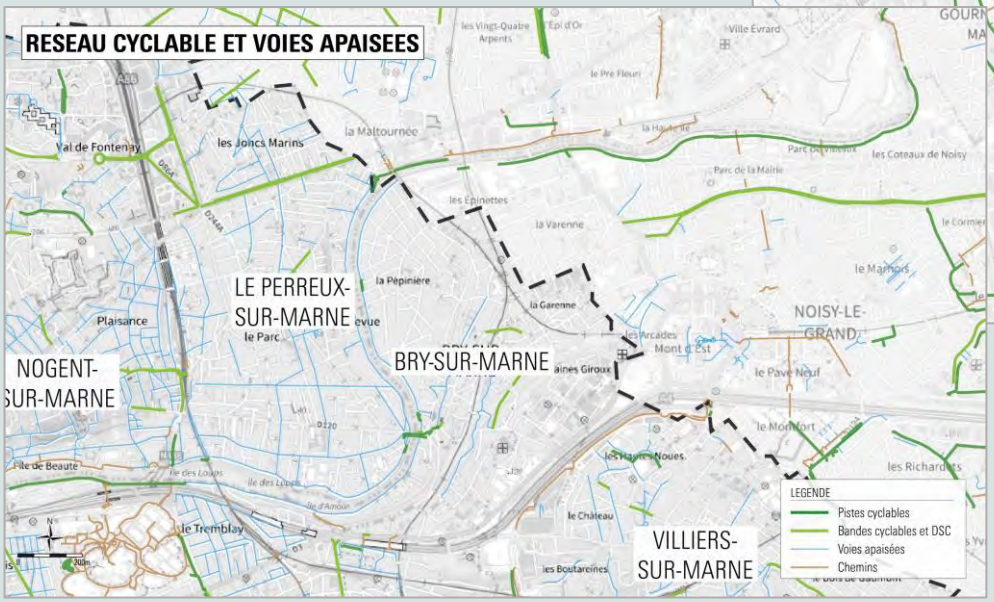
→ C'est le cas de Vincennes, Nogent-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Joinville-le-Pont et Saint-Maur-des-Fossés.

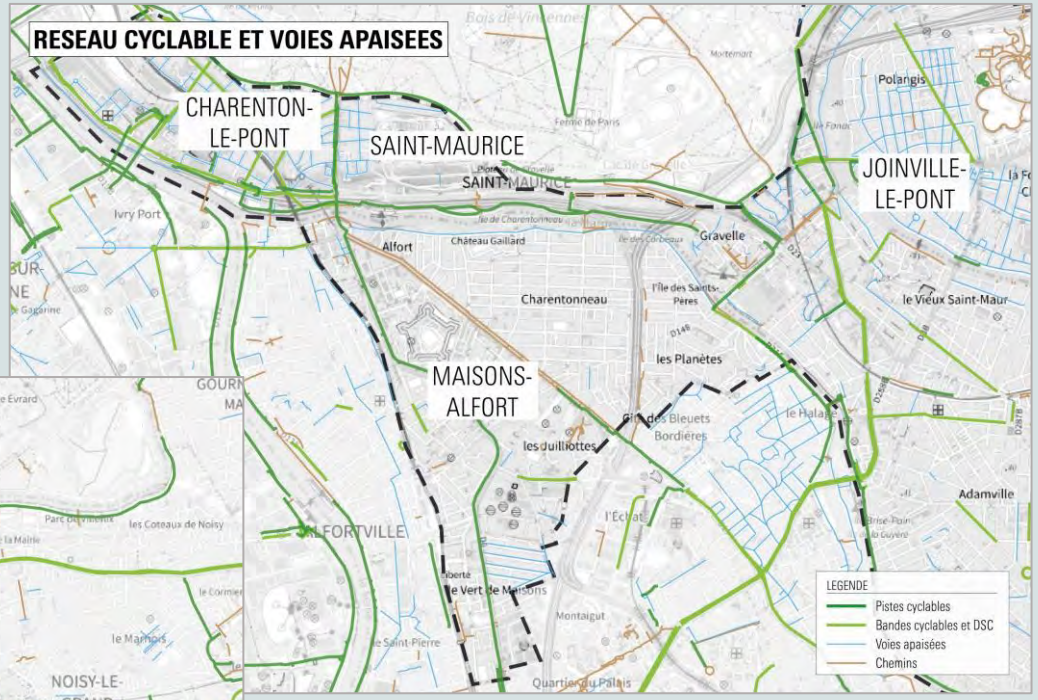
Source : Opendata Ile-de-France

Les rues apaisées

Les communes du territoire ont aménagé de manière inégale des zones apaisées : zone 30, zone de rencontre et aire piétonne, etc.

Certaines communes ont des zones apaisées plutôt concentrées sur le centre-ville ou sur certains quartiers résidentiels, c'est le cas de Champigny-sur-Marne, Le-Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé ou Fontenay-sous-Bois.





D'autres communes enfin possèdent peu de rues apaisées : ainsi de Maisons-Alfort qui n'en compte qu'un nombre limité.

Source : Opendata Ile-de-France

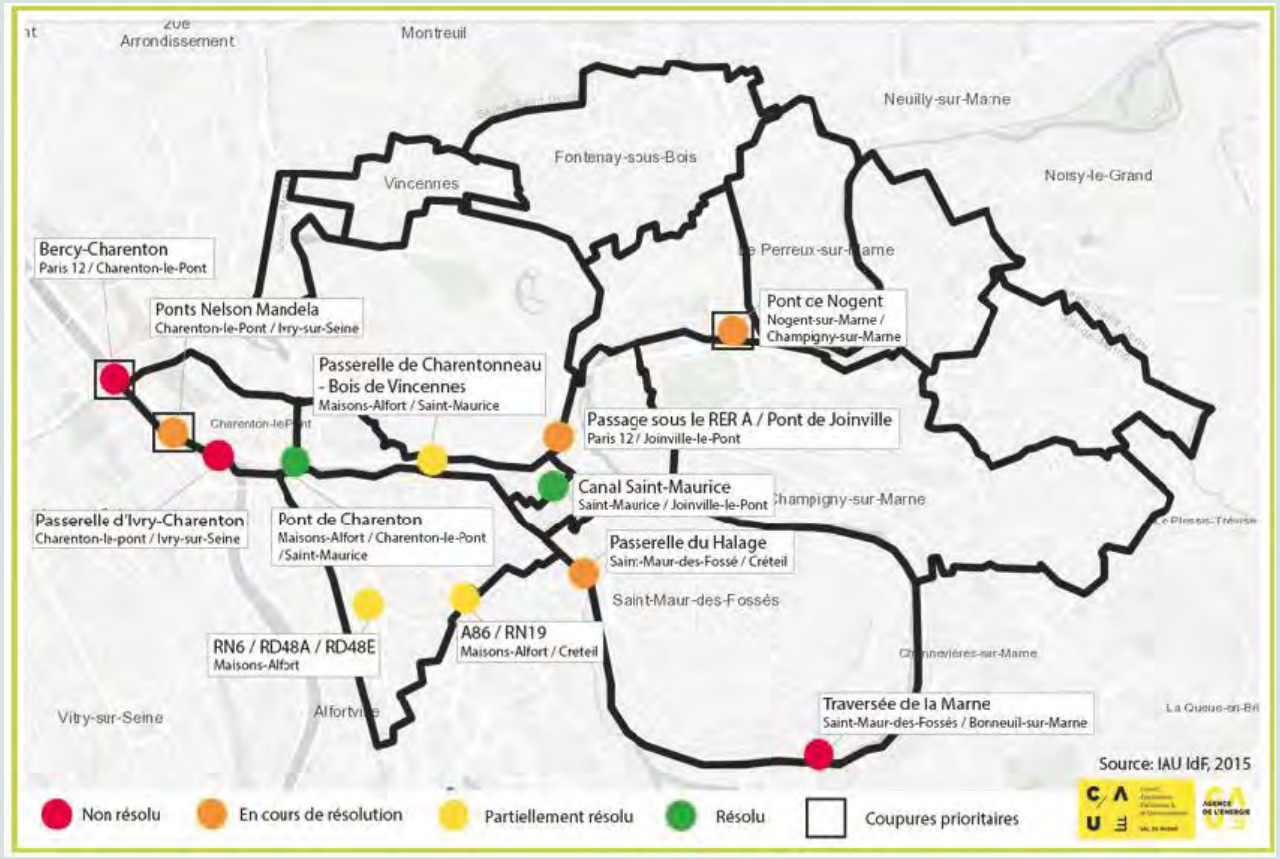
L'impact des infrastructures : le morcellement urbain du territoire

Le territoire de Paris Est Marne&Bois est morcelé par de nombreuses infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires. A celles-ci viennent s'ajouter les coupures fluviales, causées par la Marne qui dessine le territoire.

Si quelques passerelles réservées aux modes actifs existent (Passerelle Urbaine Romantique à Charenton-le-Pont, passerelle du Halage entre Saint-Maur et Créteil), elles restent difficiles à traverser et créent parfois des temps de trajet longs pour les piétons et les cyclistes. On trouve souvent des distances de plusieurs kilomètres sans traversées.

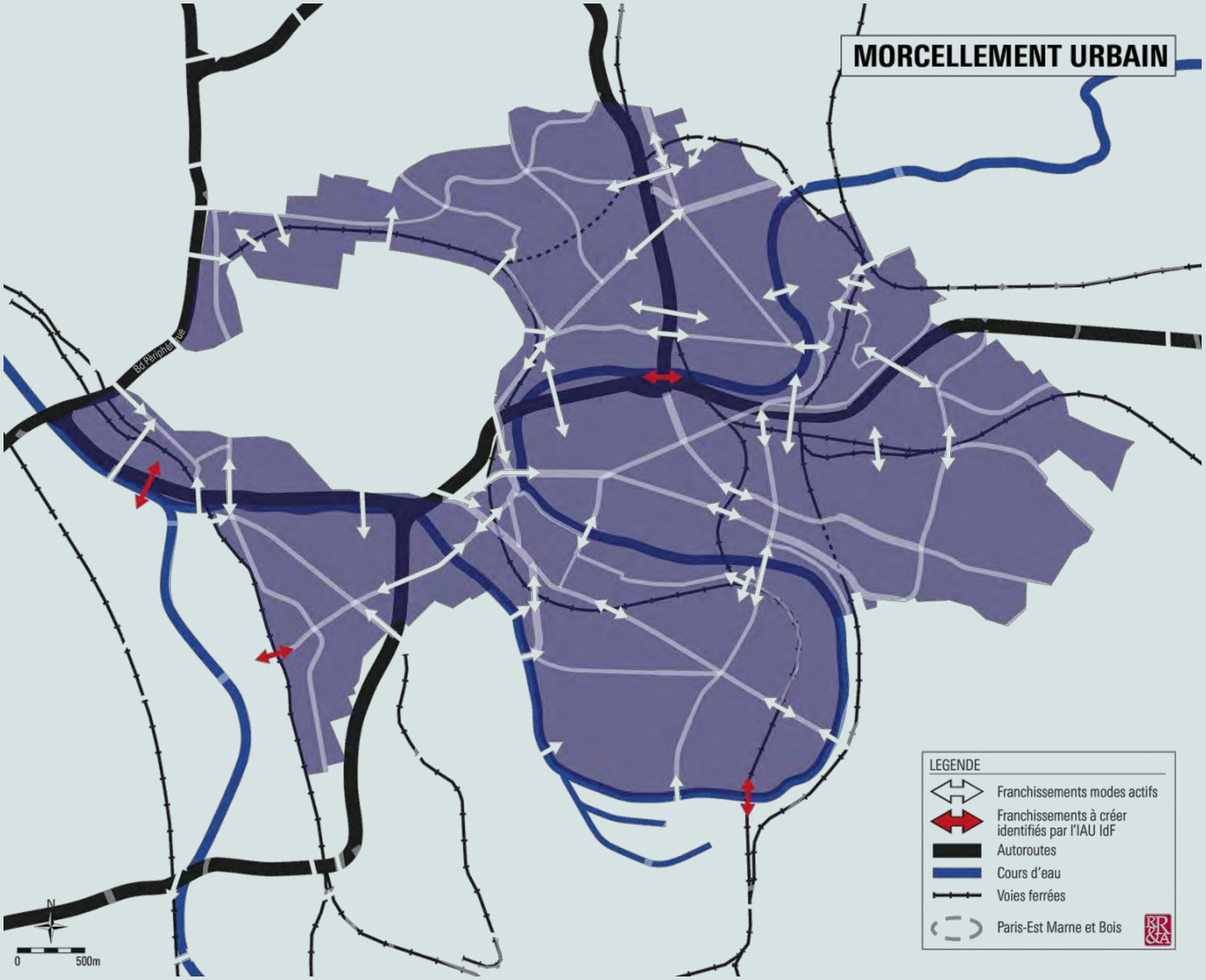
Des coupures urbaines sont identifiées par l'Institut Paris Région depuis 2010., pour certaines déjà résolues grâce à des itinéraires sécurisés de type pistes cyclables ou passerelles.

Plusieurs d'entre-elles sont encore à créer afin de développer l'usage des modes actifs sur le territoire.



Source : CAUE 2018 à partir des données de l'IPR, 2015.

L'impact des infrastructures : le morcellement urbain du territoire



Source : Institut Paris Région, 2015

L'impact des infrastructures : le morcellement urbain du territoire

Des projets de franchissements sont en projet ou en réflexion. Ainsi, entre Nogent-sur-Marne et Champigny-sur-Marne, le projet de passerelle piétonne du Pont-de-Nogent permettra de franchir la Marne en 2023.



Future passerelle piétonne du Pont de Nogent © Lavigne Chéron Architecte



Visuel sur le projet de requalification de la passerelle Valmy © Ville de Charenton-le-Pont

Dans le cadre du projet urbain de Charenton-Bercy (Charenton-le-Pont), la passerelle Valmy qui franchit actuellement le faisceau ferroviaire sera rénovée et élargie (1 hectare au total et 20 mètres de largeur en moyenne) en un espace public plus qualitatif.

La mobilité des personnes à Paris Est Marne&Bois

L'Enquête Globale des Transports (EGT) de 2010 pilotée par le STIF (ex Ile-de-France Mobilités) et la DRIEA permet de connaître les pratiques de mobilité des habitants de Paris Est Marne&Bois. Cette étude a été retravaillée en 2018 sur le périmètre du territoire.

Ainsi, le nombre moyen de voiture par ménage s'établit à **0,89**, c'est-à-dire que **30 % des ménages ne possèdent pas de voiture** ; **54 % des ménages possèdent une voiture** (motorisés) ; **16 % possèdent deux voitures ou plus** (multi-motorisés).

Enfin, **41 %** des habitants de Paris Est Marne&Bois possèdent un abonnement à une offre de transports en commun.

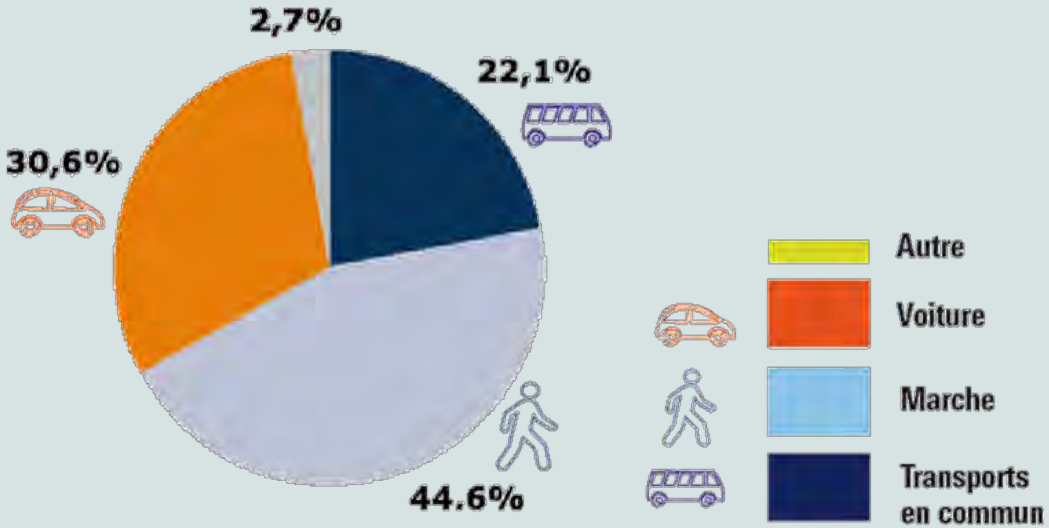
La mobilité des habitants du territoire sur une journée de semaine s'établit à **3,81 déplacements par personne et par jour**.

Les choix modaux

L'enquête montre que le mode de déplacement privilégié des habitants du territoire est la marche à pied (tous motifs de déplacement confondus) **: en semaine, près d'un déplacement sur deux est réalisé à pied.**

La voiture vient en 2nde position avec 30 % des déplacements, les transports en commun en troisième position avec 22 % de part modale.

Les modes de déplacement des résidents du territoire



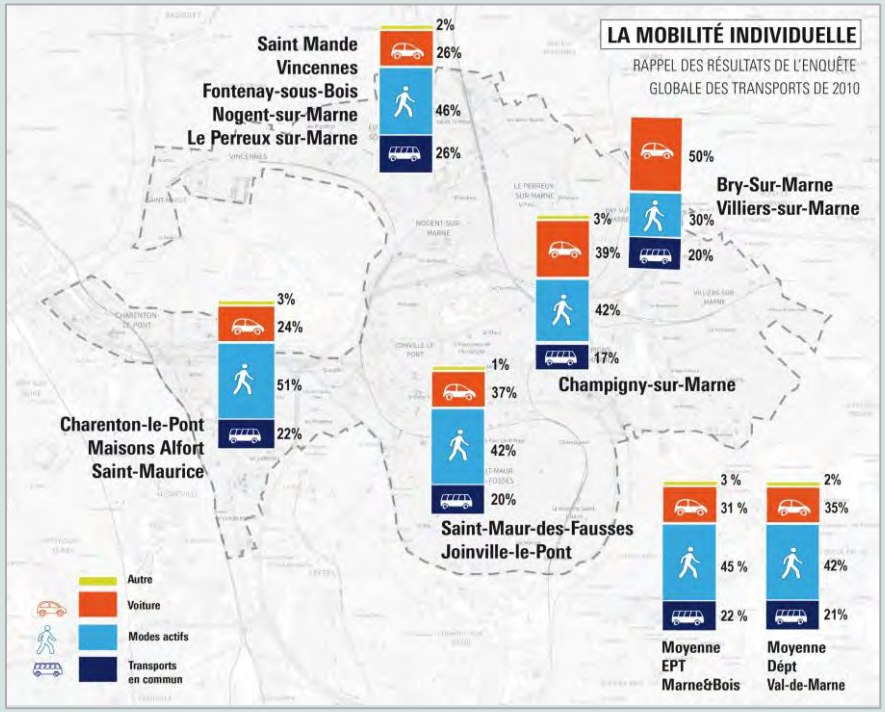
Source EGT 2010, retraitement 2018

La mobilité des personnes à Paris Est Marne&Bois

Les choix modaux par secteur

L'analyse des choix modaux permet de distinguer certains secteurs en fonction de leurs spécificités :

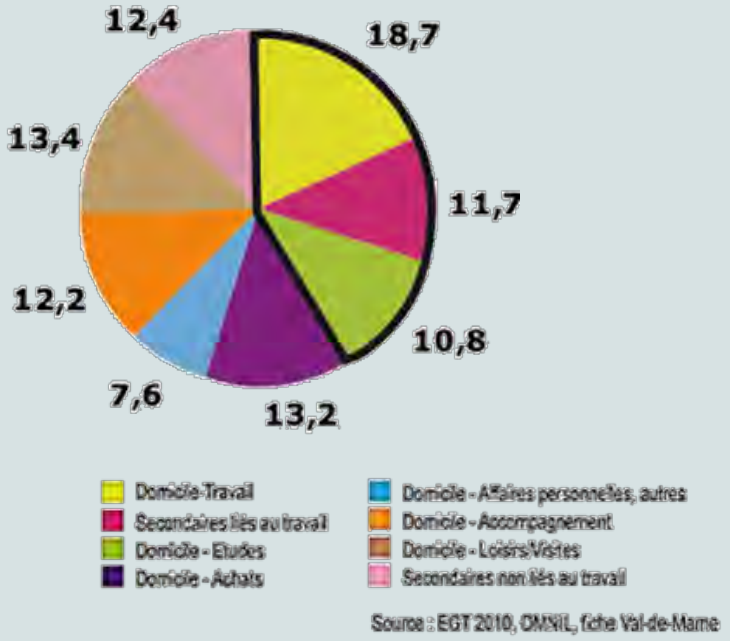
- L'usage de la voiture augmente avec l'éloignement à Paris ;
- Le recours aux modes actifs (en premier lieu la marche) est plutôt élevé, à l'exception des communes les plus à l'Est ;
- Les habitants des communes du nord ont une utilisation élevée des transports collectifs, en cohérence avec une offre attractive (les RER A et E ayant des fréquences élevées).



Les motifs de déplacements

L'analyse des motifs de déplacements distingue les déplacements liés au travail ou aux études, des déplacements occasionnels :

- Sur le territoire, les déplacements liés au travail ou aux études ne représentent que 40 % des déplacements ;
- Par conséquent, les déplacements occasionnels (loisirs, visites, achats et autres) représentent quant à eux la majorité des déplacements dans une journée.



Source : EGT 2010, OMNIL, fiche Val-de-Marne

Les flux internes au territoire

50 % des déplacements en semaine se réalisent au sein même du territoire.

Plus le territoire est équipé en services et commerces de proximité, plus les habitants et visiteurs opteront pour les modes actifs pour s'y rendre. C'est un constat que l'on pouvait faire en 2010 au travers des résultats de l'EGT :

- Les déplacements internes se font à 65 % à pied et à 27 % en voiture ;
- Les déplacements d'échange (depuis l'extérieur ou vers l'extérieur du Territoire) se font à 6 % à pied et à 47% en voiture. Les transports collectifs sont utilisés pour 43 % de ces déplacements ;
- La distance depuis le domicile a une influence très importante sur le choix modal.

Déplacements en lien avec le territoire

Internes au territoire	1 052 000	dont	94% réalisés par les résidents
Echanges avec l'extérieur	1 028 000	dont	56% réalisés par les résidents

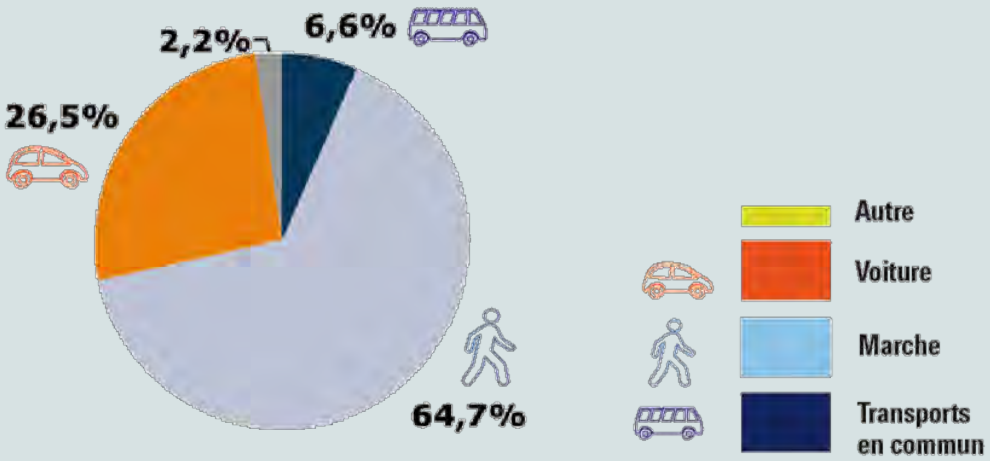
Ensemble en lien avec le territoire (interne et échange)

Portée et durée par mode des déplacements internes à l'Ile-de-France	Portée moyenne en kilomètres	Durée moyenne en minutes
Transports collectifs	9,2	51
Marche	0,5	13
Voiture	6,2	29

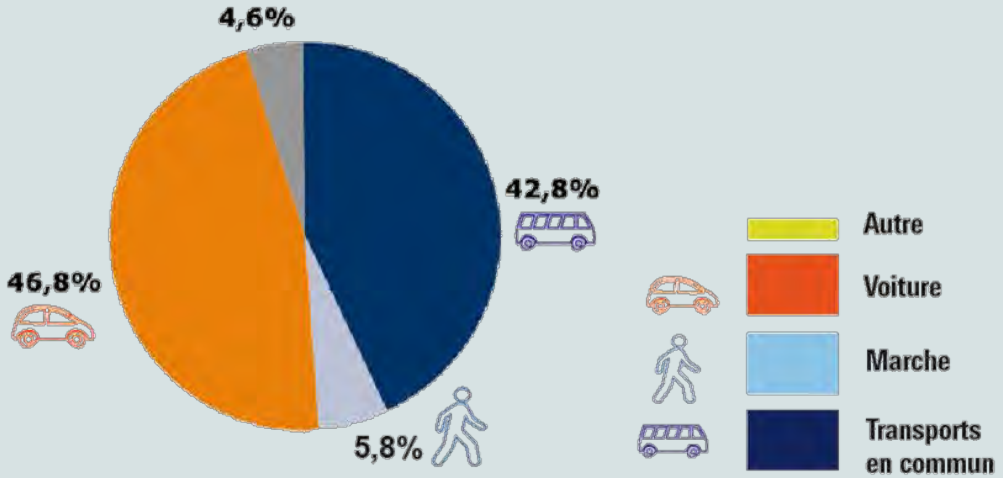
L'évolution des pratiques de mobilité depuis 2010 : l'émergence du vélo ?

Depuis 2010, l'utilisation du vélo a beaucoup évolué grâce à la densification des offres d'aménagements et de services sur le territoire avec le Vélib, le service Véligo, des aménagements transitoires aujourd'hui pérennisés, etc.

Les modes de déplacements pour les flux internes au territoire



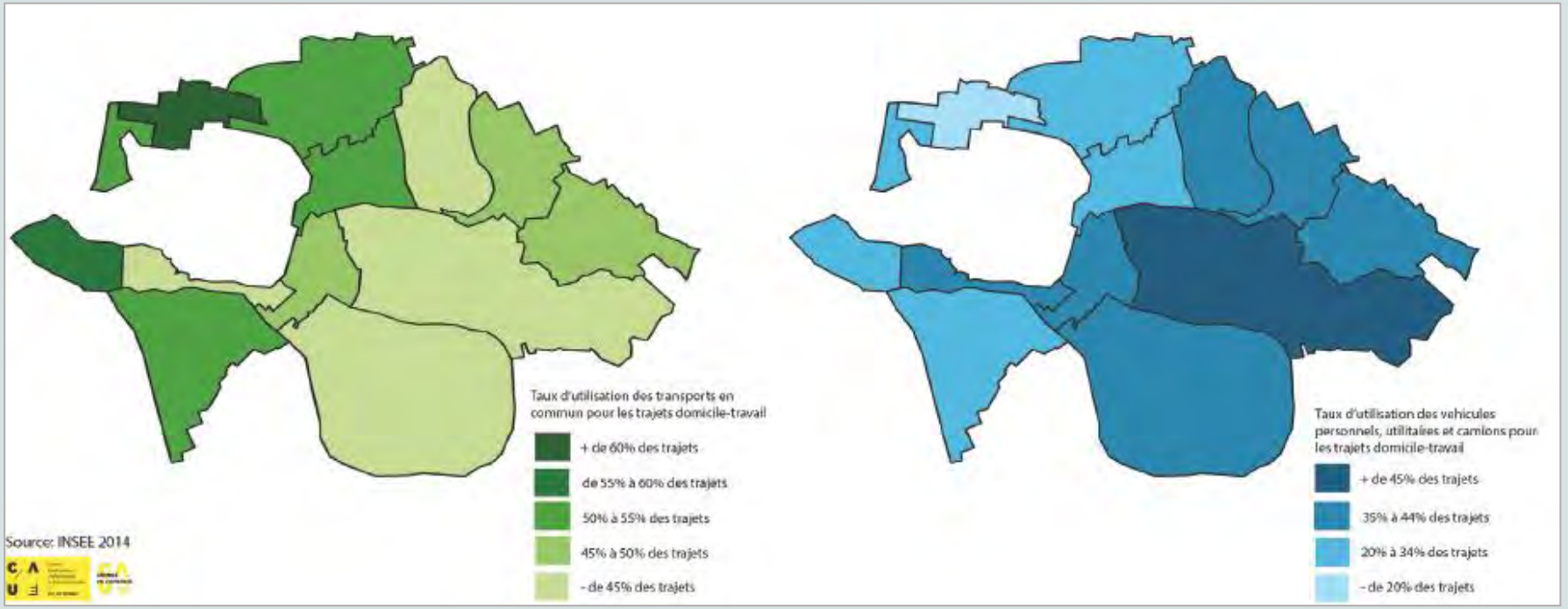
Les modes de déplacements pour les flux internes au territoire



La mobilité domicile-travail

Les parts modales pour se rendre au travail

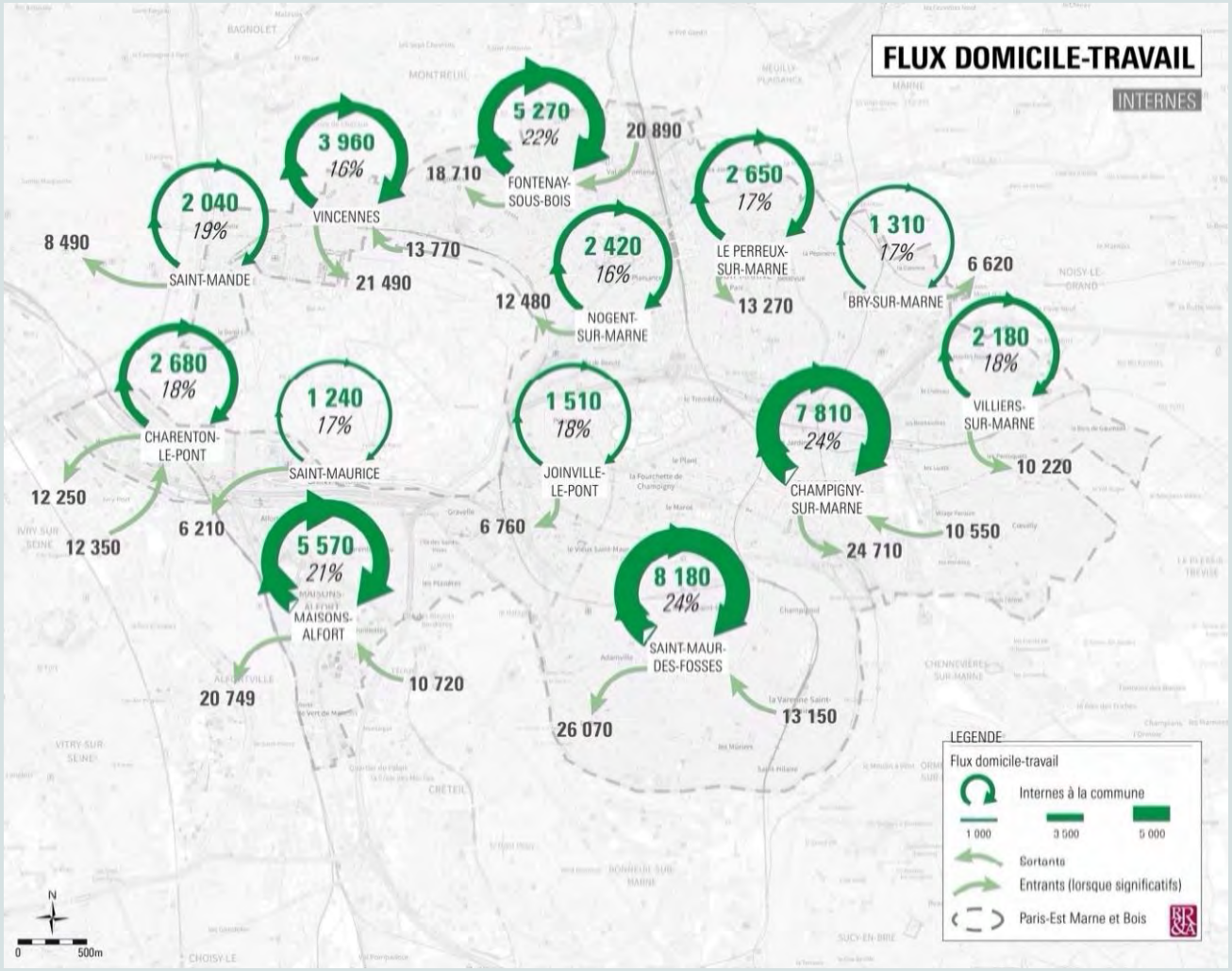
Le taux d'utilisation de la voiture croît plus on s'éloigne de Paris, et à l'inverse celui des transports en commun croît plus on s'en rapproche.



Cartes : Taux d'utilisation des transports en commun et des véhicules personnels par commune pour les trajets domicile-travail en 2014

La mobilité domicile-travail

Les flux domicile-travail internes aux communes



Certaines communes bénéficient d'une offre importante d'emplois occupés par des actifs habitant la commune.

C'est le cas de :

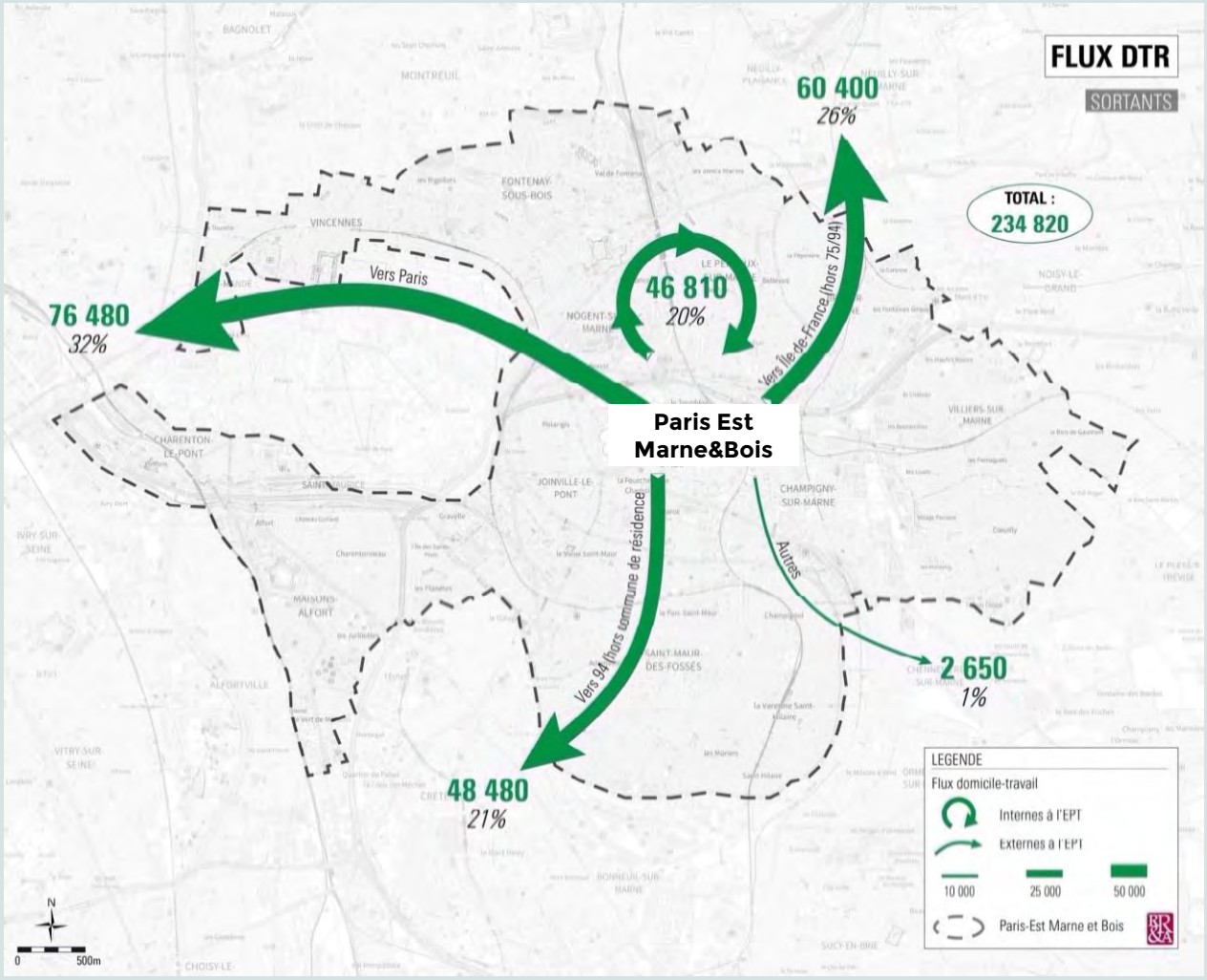
Champigny-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Fontenay-sous-Bois et Maisons-Alfort.

Les actifs de ses communes peuvent avoir plus facilement recours aux modes actifs ou aux transports en commun pour se rendre au travail.

La mobilité domicile-travail

Les flux domicile-travail à l'échelle du territoire

Les déplacements internes à l'ensemble de Paris Est Marne&Bois représentent 20% des flux sortants :

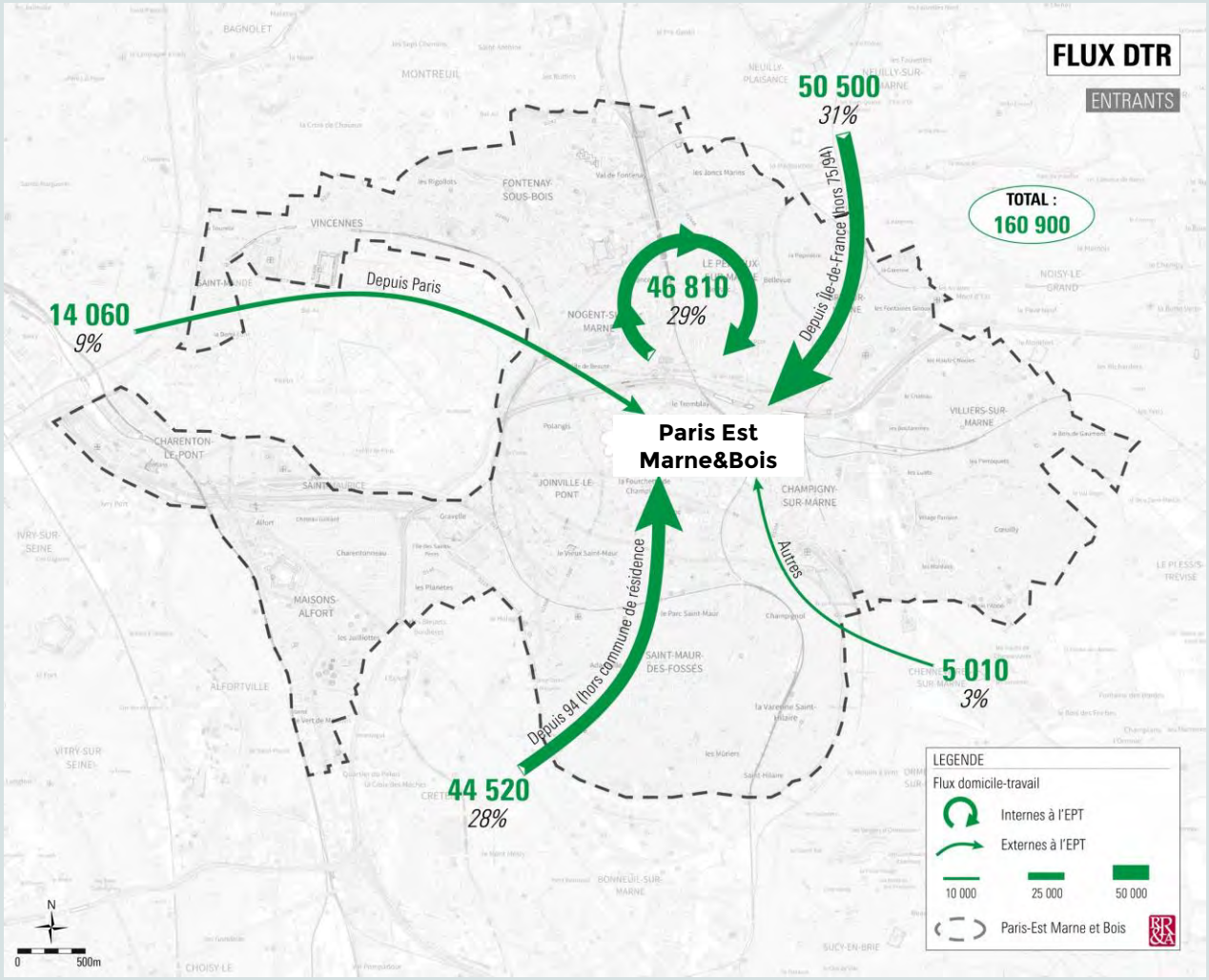


- **32% des actifs sortants du Territoire travaillent à Paris**
- **26 % en Ile-de-France (hors département 75/94)**
- **21 % dans un autre territoire du département du Val-de-Marne**

La mobilité domicile-travail

Les flux domicile-travail à l'échelle du territoire

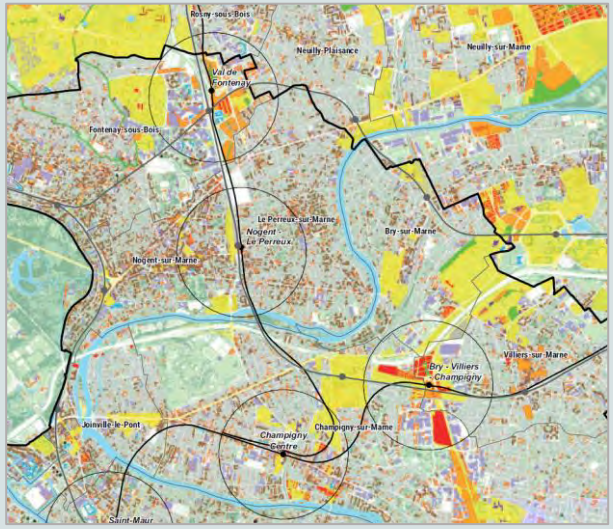
Les actifs venant travailler dans une commune de Paris Est Marne&Bois résident dans les territoires suivants :



- **31 % d'Ile-de-France (hors Paris et Val-de-Marne)**
- **28 % dans un autre territoire du Val-de-Marne**
- **9 % de Paris**
- **3 % d'un autre territoire**

Les quartiers de gare du Grand Paris Express

Si Paris Est Marne&Bois n'a pas de compétence en matière de transport, il participe au comité de pilotage et aux comités techniques des lignes 15 Est et Sud. Il est également associé aux études de pôles multimodaux des futures gares : à Nogent-le-Perreux, Saint-Maur- Créteil, Val-de-Fontenay, Bry-Villiers-Champigny et Champigny-Centre.



Source : Assises du territoire

Le vélo se développe rapidement…

- Ainsi que les **nouvelles offres de mobilités** en libre-service ou partagées…

Les gares deviennent la vitrine des modes de transport

- **Des hubs de mobilité,** cumulant les services de déplacement, de stationnement, de location, de mise en relation pour les services de partage et de covoiturage, de bornes de recharge, etc.

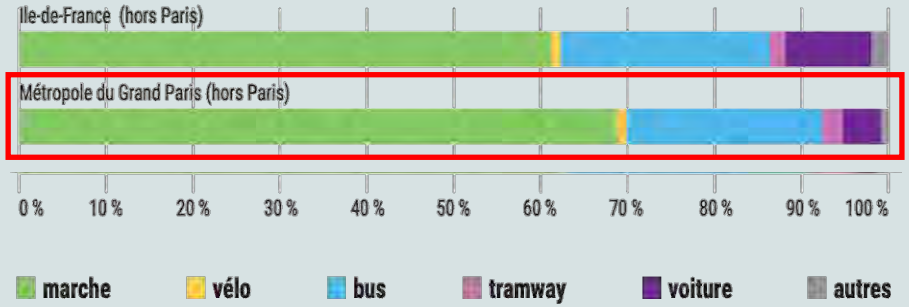
Enjeu de la proximité immédiate et la marche

- **69 % des voyageurs dans la Métropole du Grand Paris (hors Paris) se rendent à pied à la gare ou au métro**, avec des trajets de l'ordre de 400 à 500 m en moyenne.

Enjeu de l'articulation des liaisons bus et vélo sur un rayon de 2km

- **Le bus est déjà bien ancré comme mode de déplacement (27 % des rabattements dans la MGP)**, et l'image des gares routières est amenée à évoluer avec le schéma directeur des « éco-stations bus ».

RABATTEMENT VERS LES GARES RER-TER ET LES STATIONS DE MÉTRO (hors Paris)

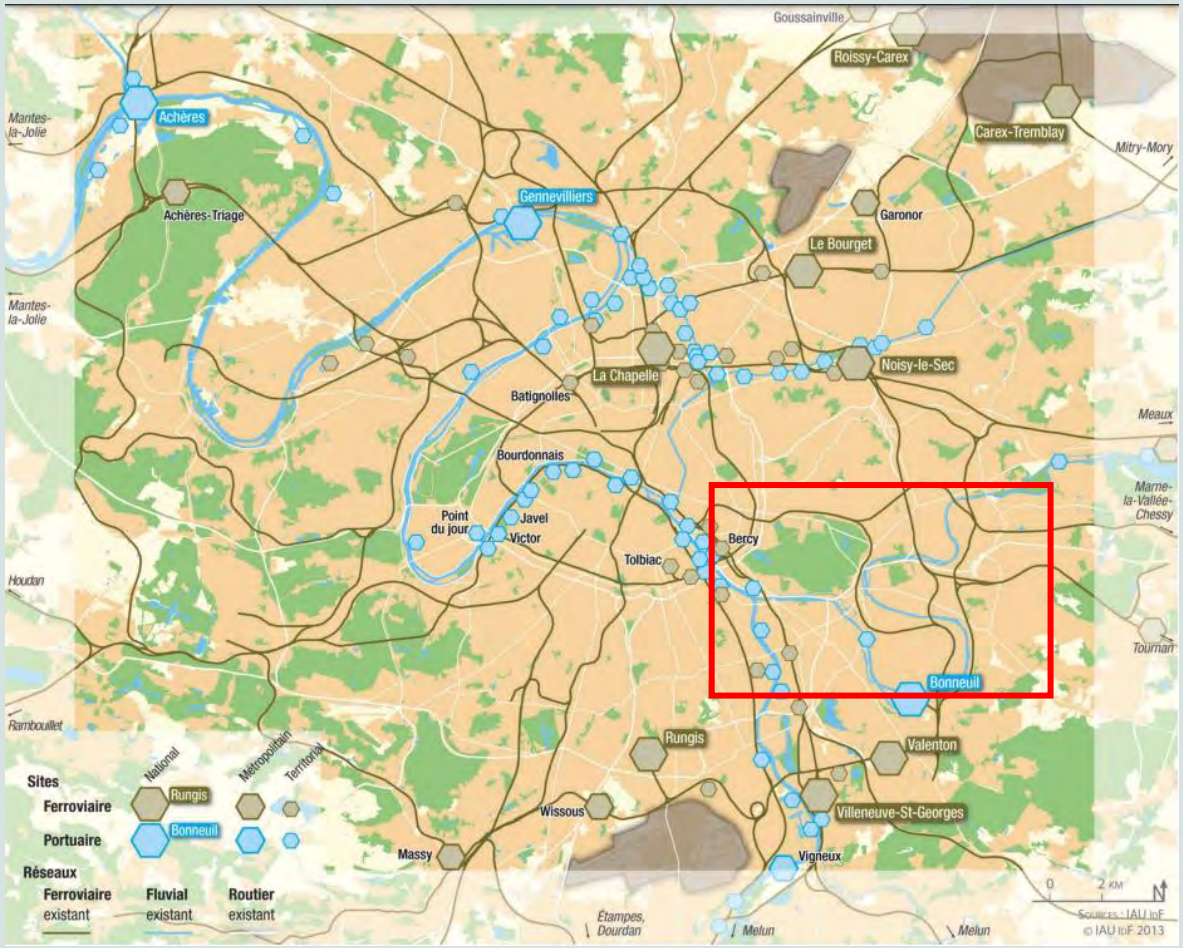


Source : EGT 2010, Ile de France Mobilités-OMNIL-DRIEA, Exploitation Apur

Le transport de marchandises et de matériaux

Les plateformes de logistique du territoire et du bassin de vie

Les portes d'entrée sur le territoire



Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) encadre et structure l'organisation des transports de marchandises et de matériaux en Île-de-France et fixe les objectifs de son développement.

Le SDRIF en vigueur (approuvé en 2013) s'est fixé comme objectif de faire du réseau fluvial l'élément fédérateur de l'aménagement régional, avec une intermodalité eau-fer-route à privilégier.

Le document porte une action forte sur le développement du transport fluvial et souhaite positionner les ports comme véritables portes d'entrée de l'agglomération au travers de la consolidation des sites portuaires d'Île-de-France, dont celui de Bonneuil-sur-Marne, et de l'appui sur le réseau de ports urbains, dont celui de Saint-Maur.

Le transport de marchandises et de matériaux

Les plateformes de logistique du territoire et du bassin de vie

Les portes d'entrée sur le territoire

Parmi les sites de logistiques à consolider et à bien connectés par le réseau routier sur le territoire de Paris Est Marne&Bois :

- Le port industriel de Saint-Maur-des-Fossés
- Le port de Charenton – Île Martinet
- La gare de fret d'Alfortville-Maisons-Alfort



Port industriel de Saint-Maur-des-Fossés.
Boulevard du Général Ferrié, Saint-Maur-des-Fossés

De plus, le port de Bonneuil-sur-Marne limitrophe, situé en frontière sud du territoire, fait face à la commune de Saint-Maur-des-Fossés et doit être pris en compte par les externalités qu'il est susceptible de générer.

Deuxième port fluvial d'Île-de-France (après Gennevilliers) en termes de dimension et de trafic de marchandises, il s'est spécialisé dans la logistique multi-modale et accueille une plate-forme de tri opérée par un prestataire de la Société du Grand Paris (SGP) pour le chantier du Grand Paris Express.

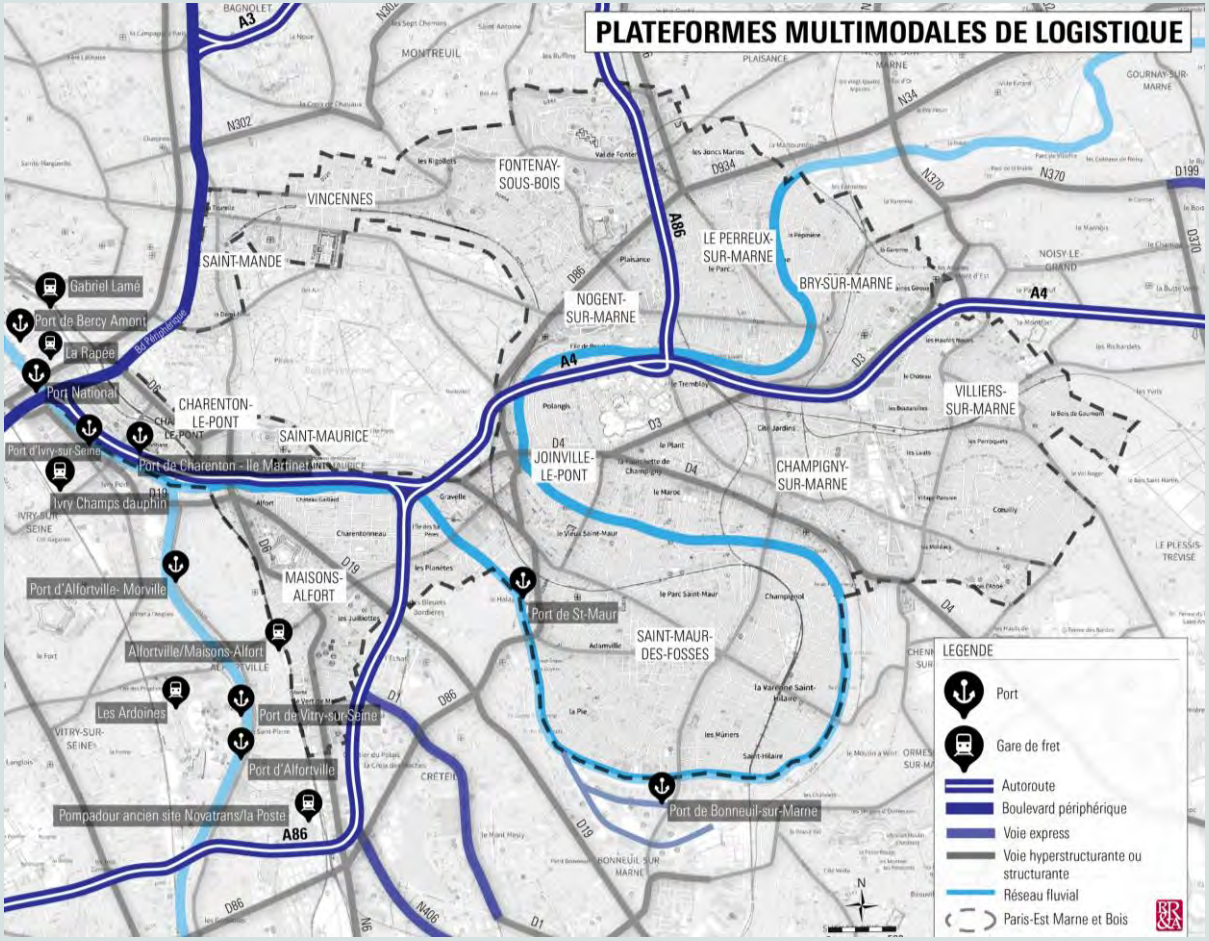
La livraison du dernier kilomètre ou logistique urbaine

Pour desservir les centralités et les zones économiques du territoire, la logistique urbaine fait le lien depuis les plateformes multimodales et les points de livraison.

Actuellement, les communes ont peu inscrit la logistique urbaine dans leurs PLU.

Voici des exemples de mesures retrouvées dans les communes :

- Places de stationnement sur voirie réservées à la livraison
- Les points de ramassage de colis commun, « Drive » ou « Drive piétons » proposés par les réseaux d'enseignes privés
- À Charenton-le-Pont : un site internet dédié aux commerçants permet de communiquer sur la continuité de service durant les périodes de confinement (2020 – 2021) avec des informations sur les possibilités de livraison ou de ramassage (click and collect).



- Plateforme d'achats en ligne commun aux commerces du Perreux-sur-Marne : Jacheteperreux.fr avec service de livraison à domicile ou ramassage (click and collect)

8

Diagnostic des équipements

Un bon maillage en équipements publics, malgré des inégalités entre villes

Comme le montrent les cartes qui suivent, et notamment l'atlas par commune, les villes du territoire sont pourvues d'un réseau d'équipements publics satisfaisant avec toutefois des inégalités selon les secteurs.

Le secteur le plus représenté est celui de la santé et de l'action sociale qui compte pour plus des deux-tiers des équipements publics recensés, il est suivi par les sports et loisirs. Viennent ensuite, à parts égales, les secteurs de l'enseignement et du tourisme. Les équipements culturels sont, quant à eux, relativement moins présents.

Un des enjeux principaux pour certaines villes du territoire dans ce domaine est de prendre conscience que la logique de développement urbain dominante ces dernières années, qui a majoritairement investi dans le tissu « diffus » plutôt que dans des secteurs d'opérations d'aménagement, n'est pas optimale pour permettre d'adapter l'offre en équipements aux besoins des habitants, notamment des nouveaux arrivants.

Dans le domaine de la petite enfance et de l'éducation par exemple, des projets de construction ou de rénovation d'équipements existants sont en cours, notamment dans les communes de l'est comme Villiers-sur-Marne qui font face au besoin de dimensionner leur parc à la mesure des dynamiques d'évolution récentes.

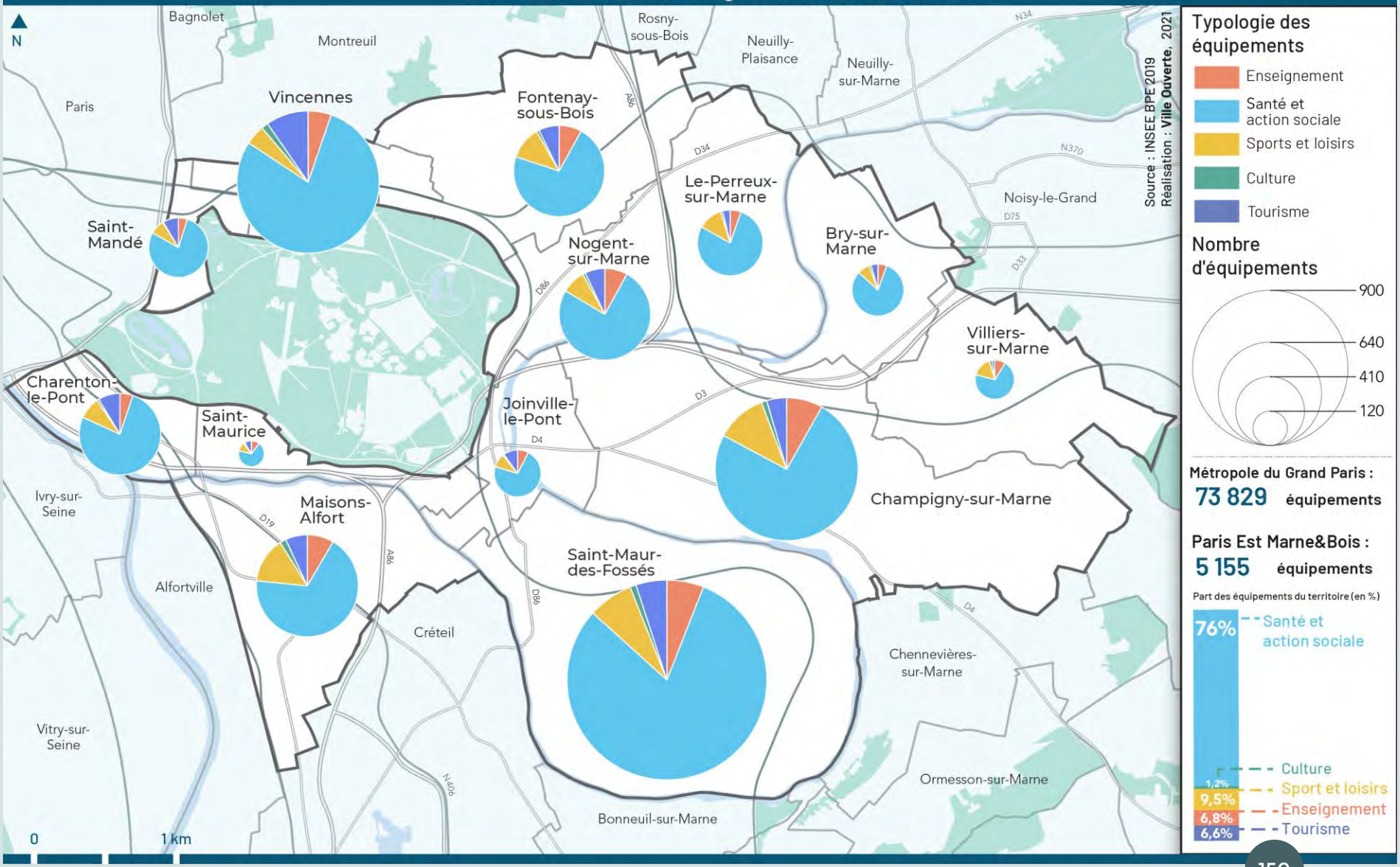


Grand équipement emblématique du territoire, les Hôpitaux de Saint-Maurice illustrent l'importance du secteur de la santé et sa portée métropolitaine.

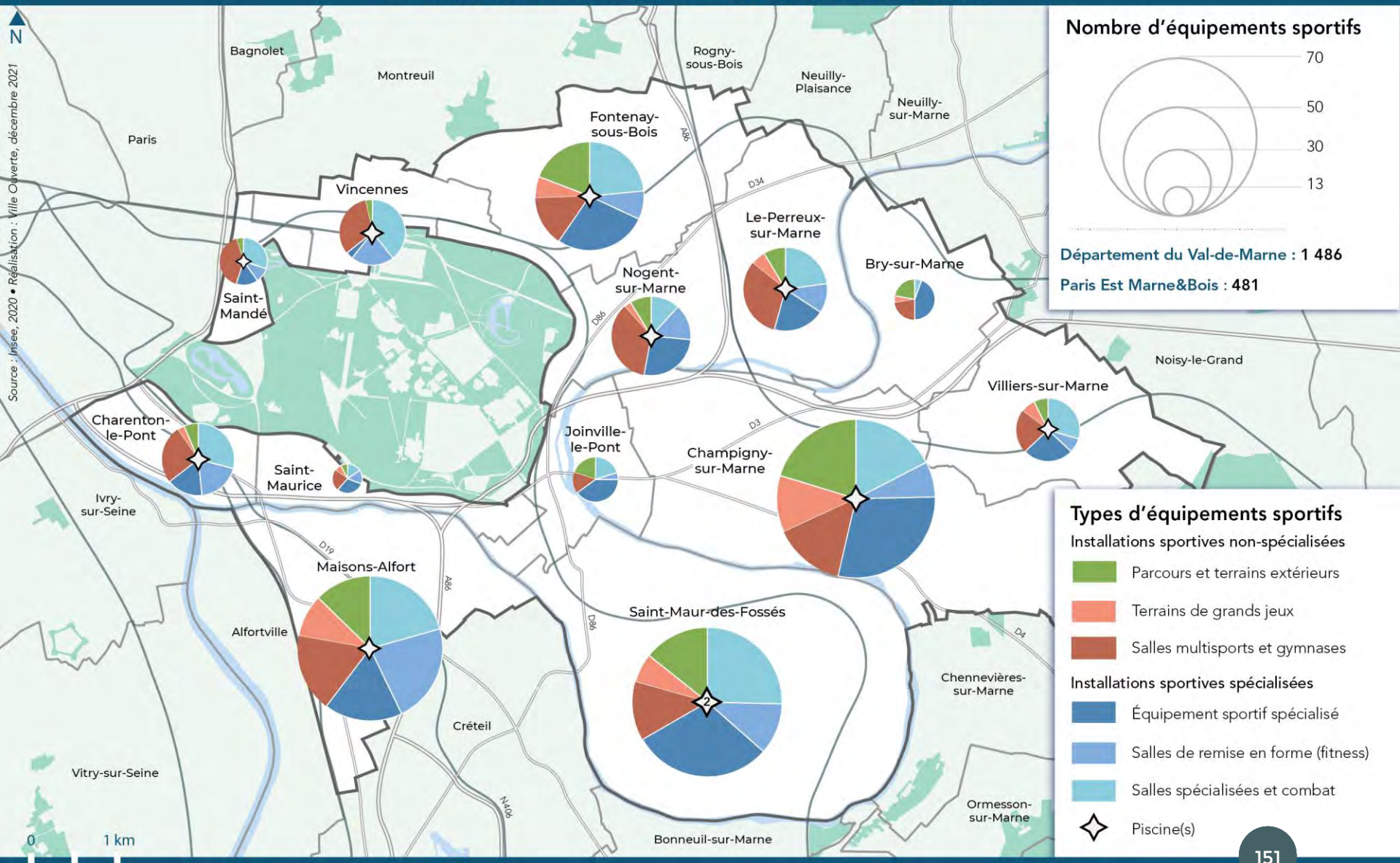


Le récent groupe scolaire S. Veil, issu du PRU des Hautes-Noues à Villiers-sur-Marne, permet de corriger en partie le déficit structurel d'équipements publics sur ce quartier.

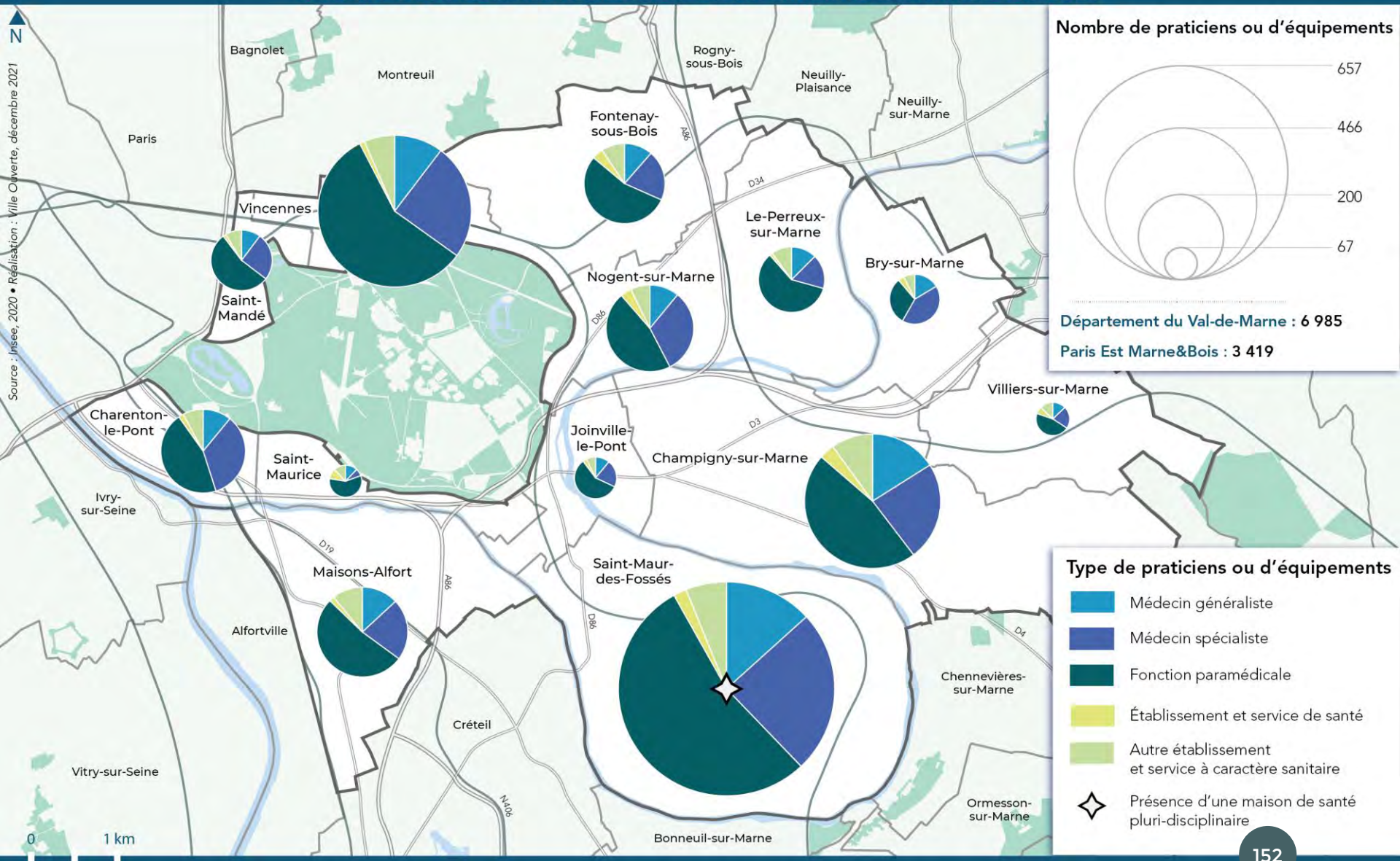
RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS EN 2020



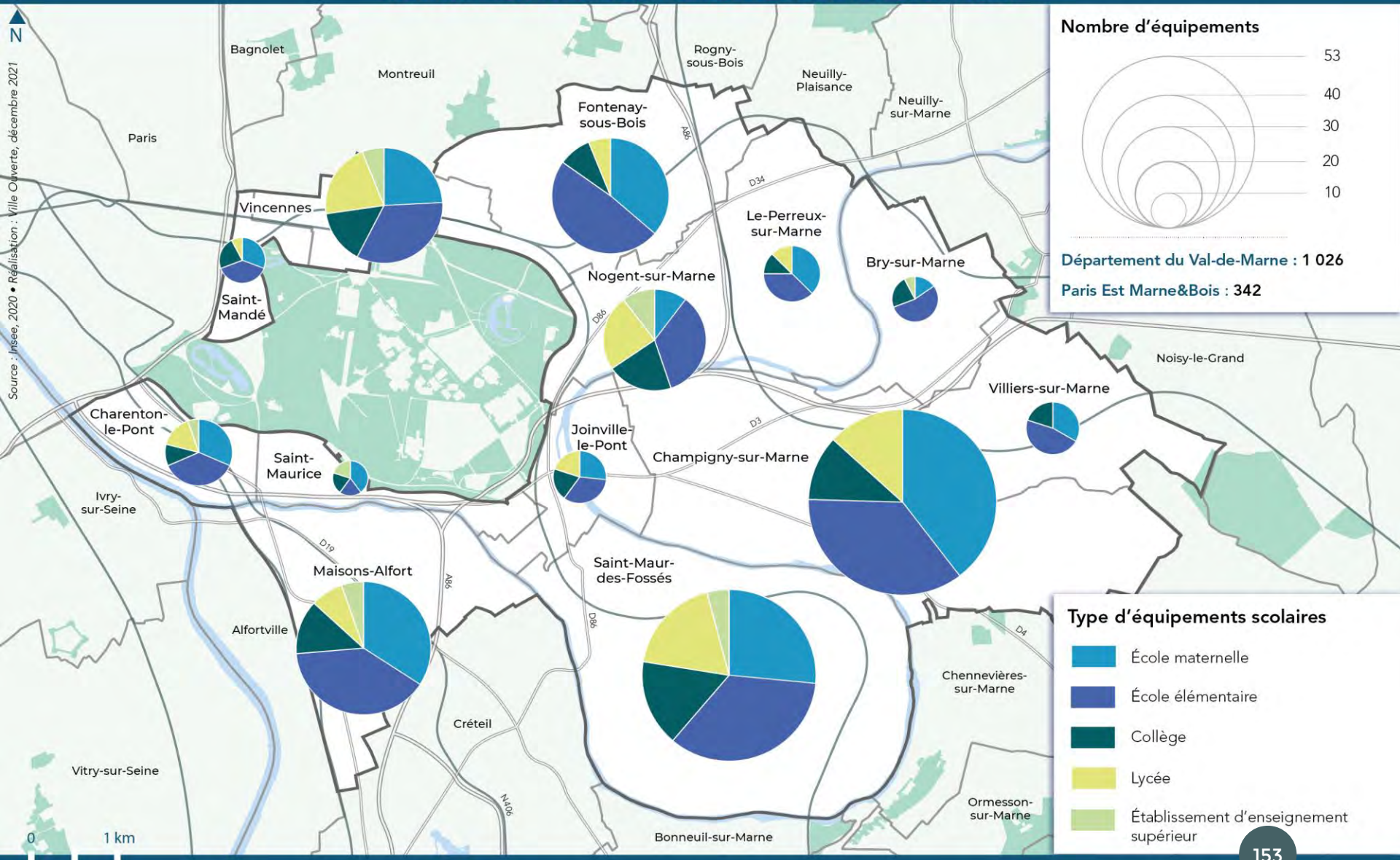
RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS EN 2020



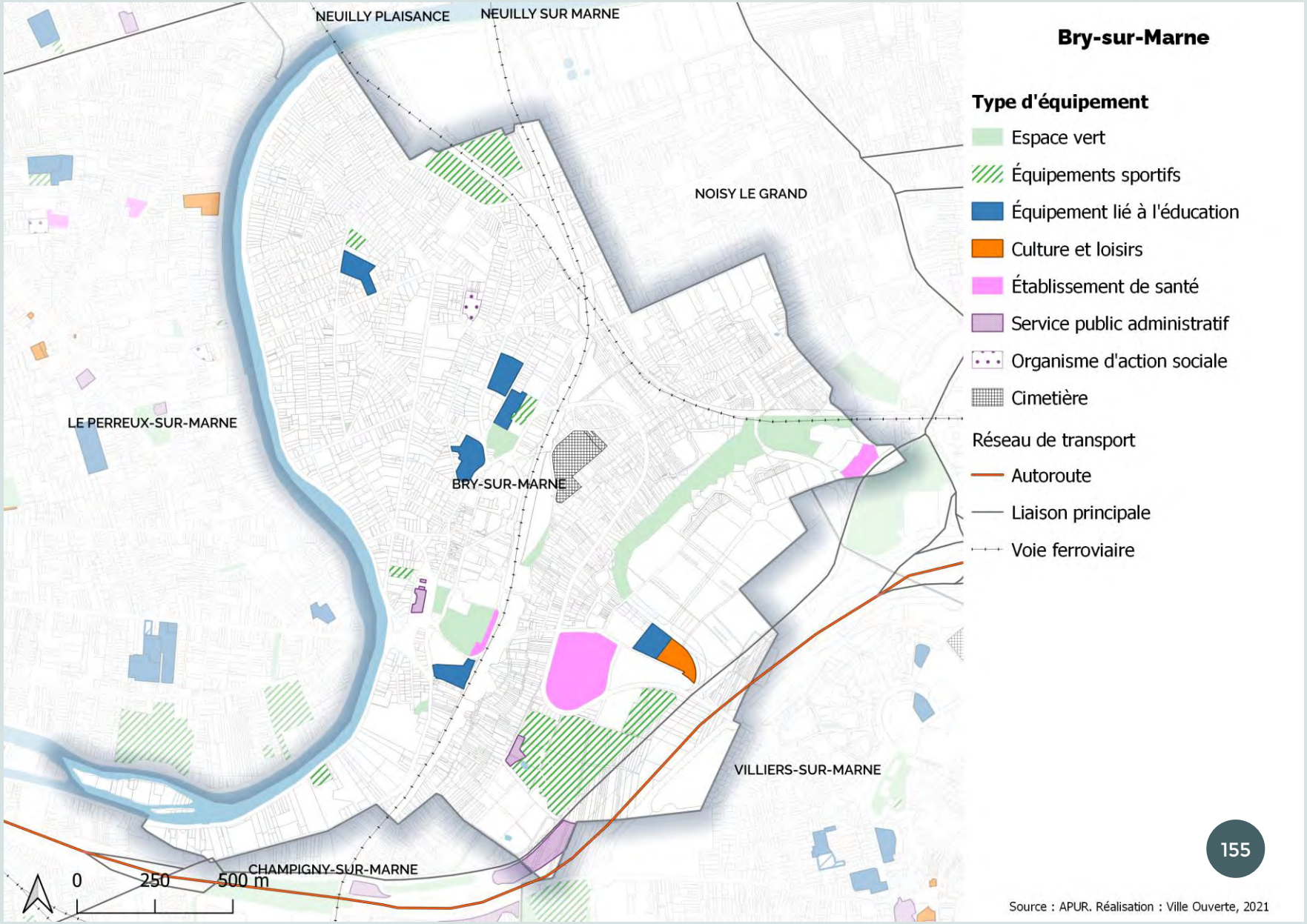
RÉPARTITION DES PRATICIENS ET ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ EN 2020



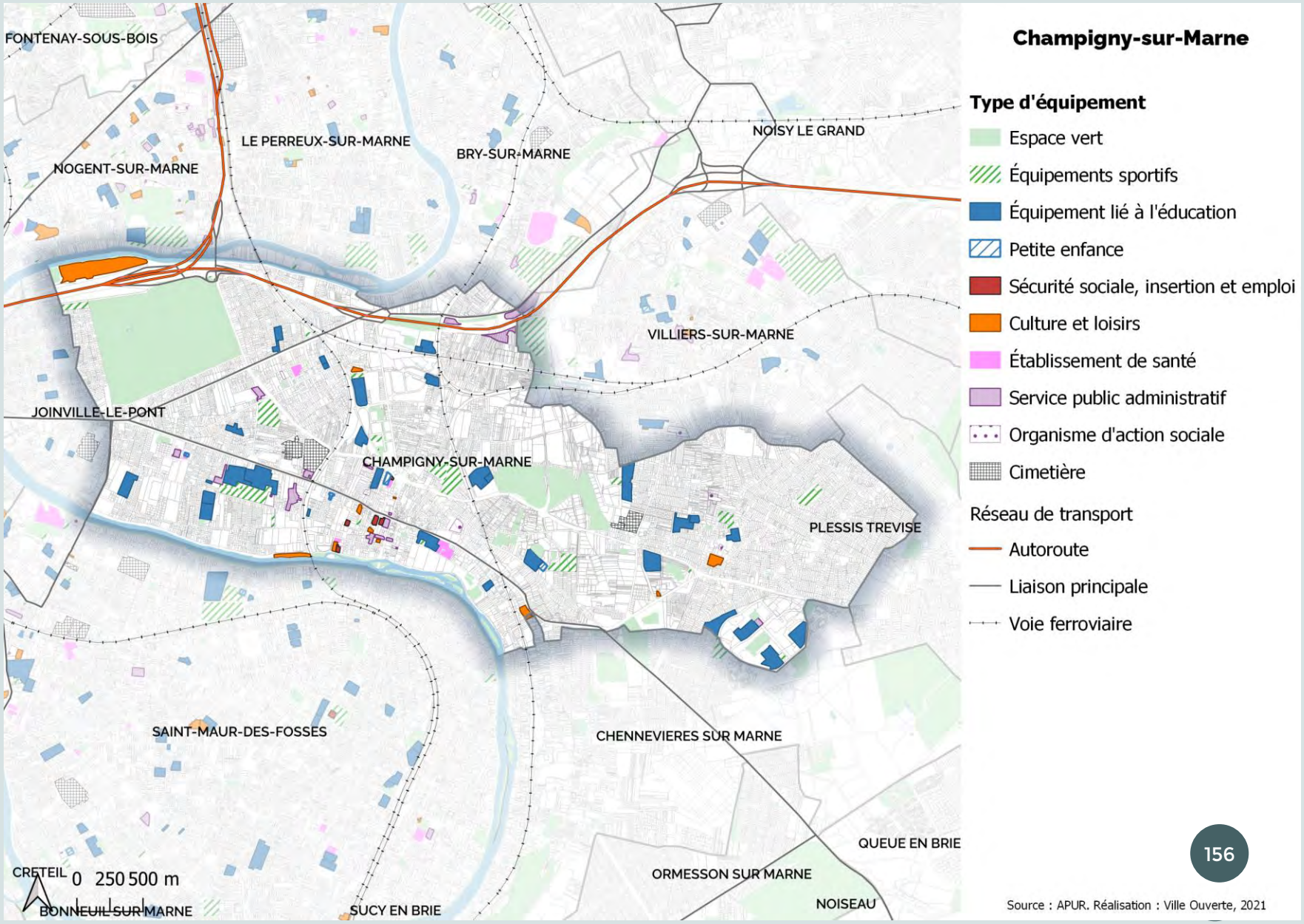
RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES EN 2020



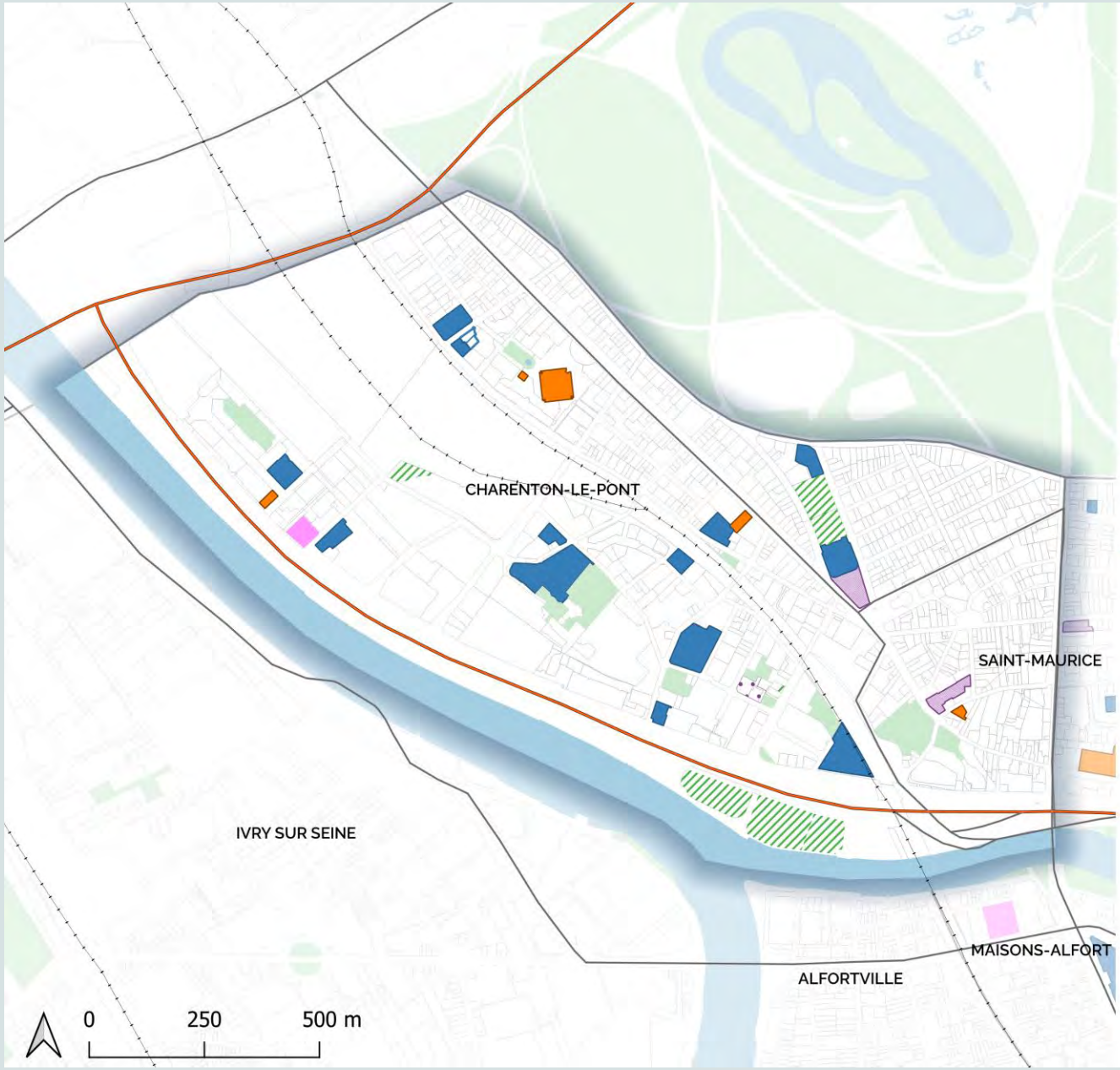
Atlas des équipements par commune



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Charenton-le-Pont

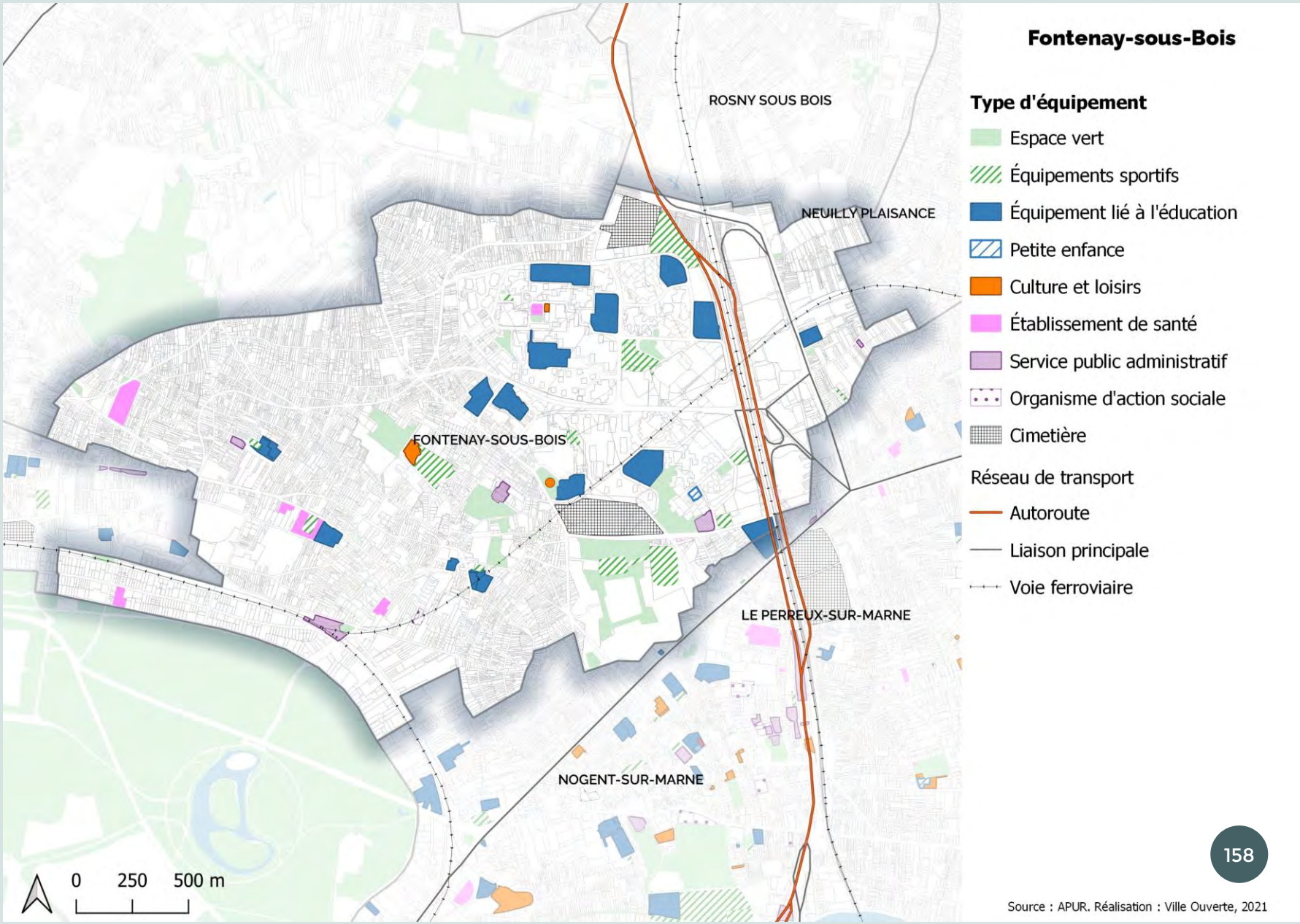
Type d'équipement

- Espace vert
- Équipements sportifs
- Équipement lié à l'éducation
- Petite enfance
- Culture et loisirs
- Établissement de santé
- Service public administratif
- Organisme d'action sociale

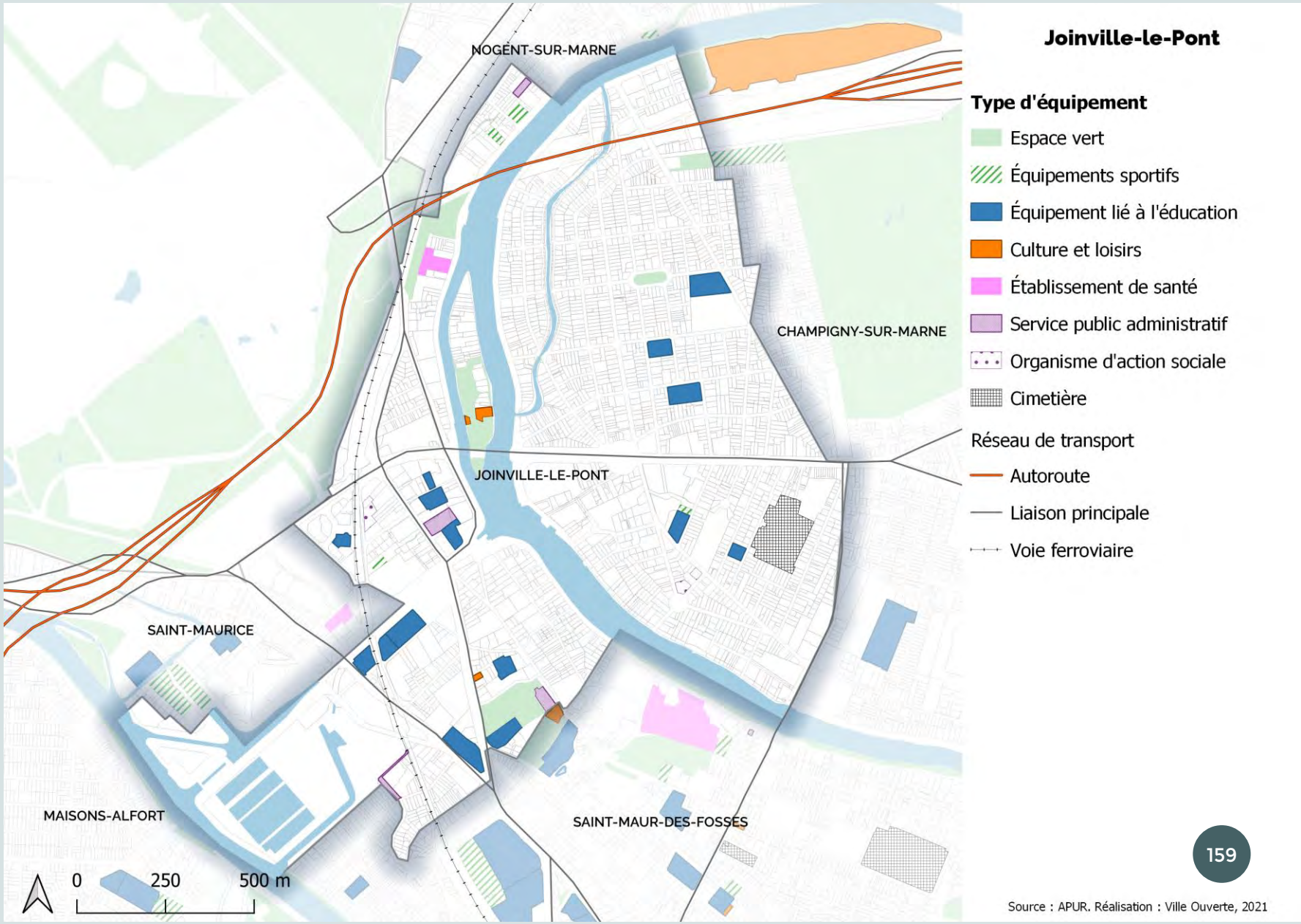
Réseau de transport

- Autoroute
- Liaison principale
- Voie ferroviaire

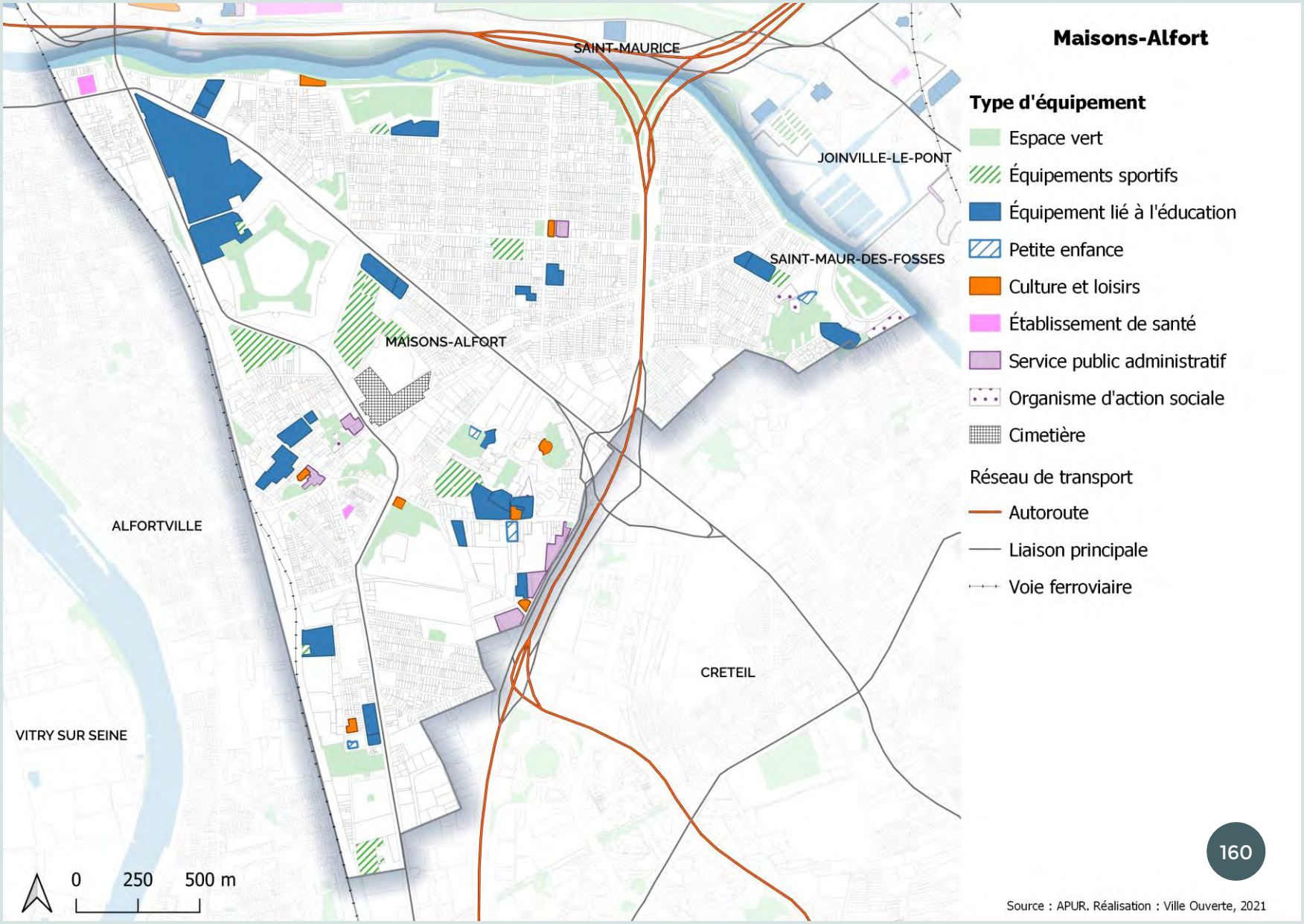
Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



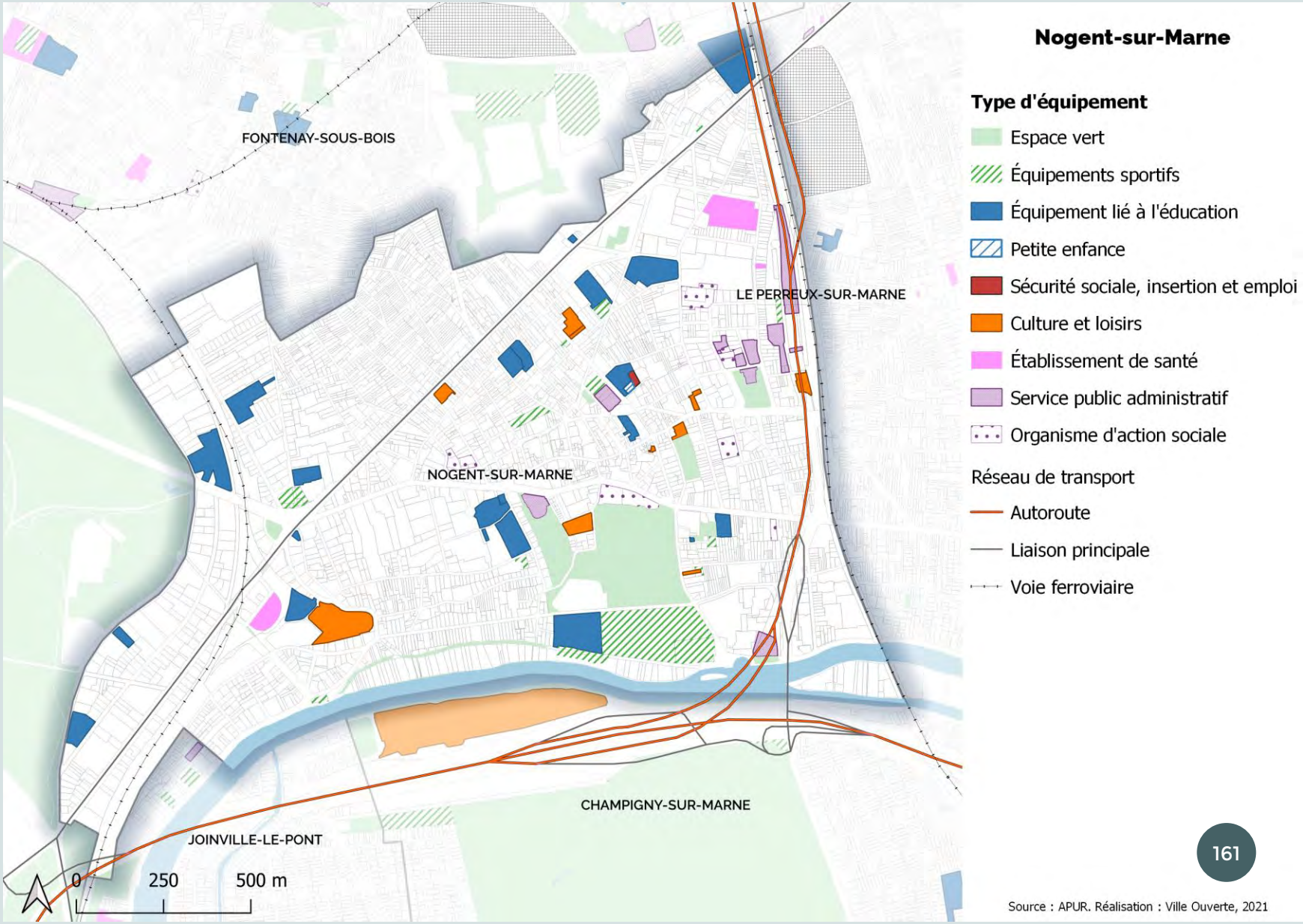
Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



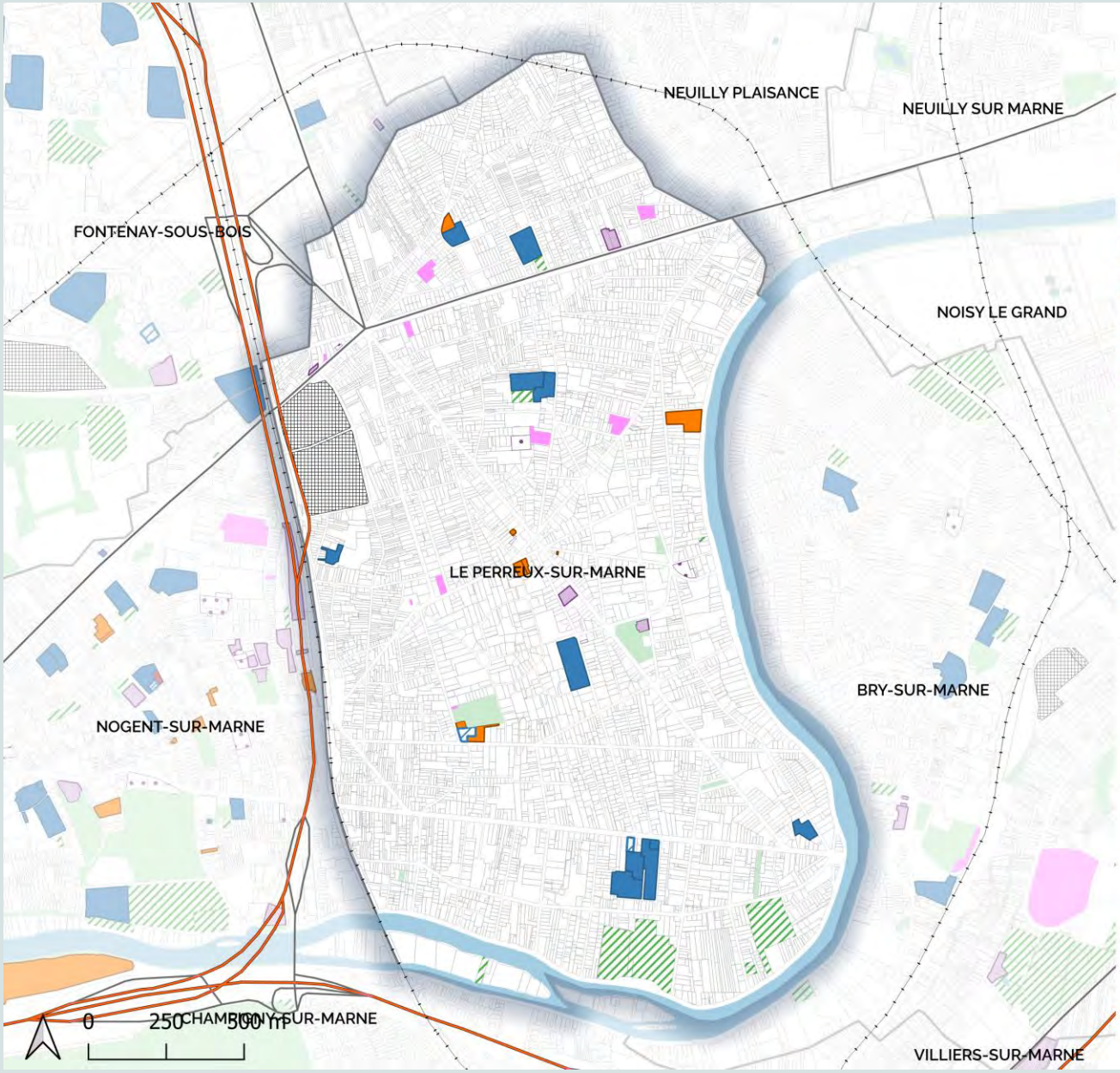
Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Le Perreux-sur-Marne

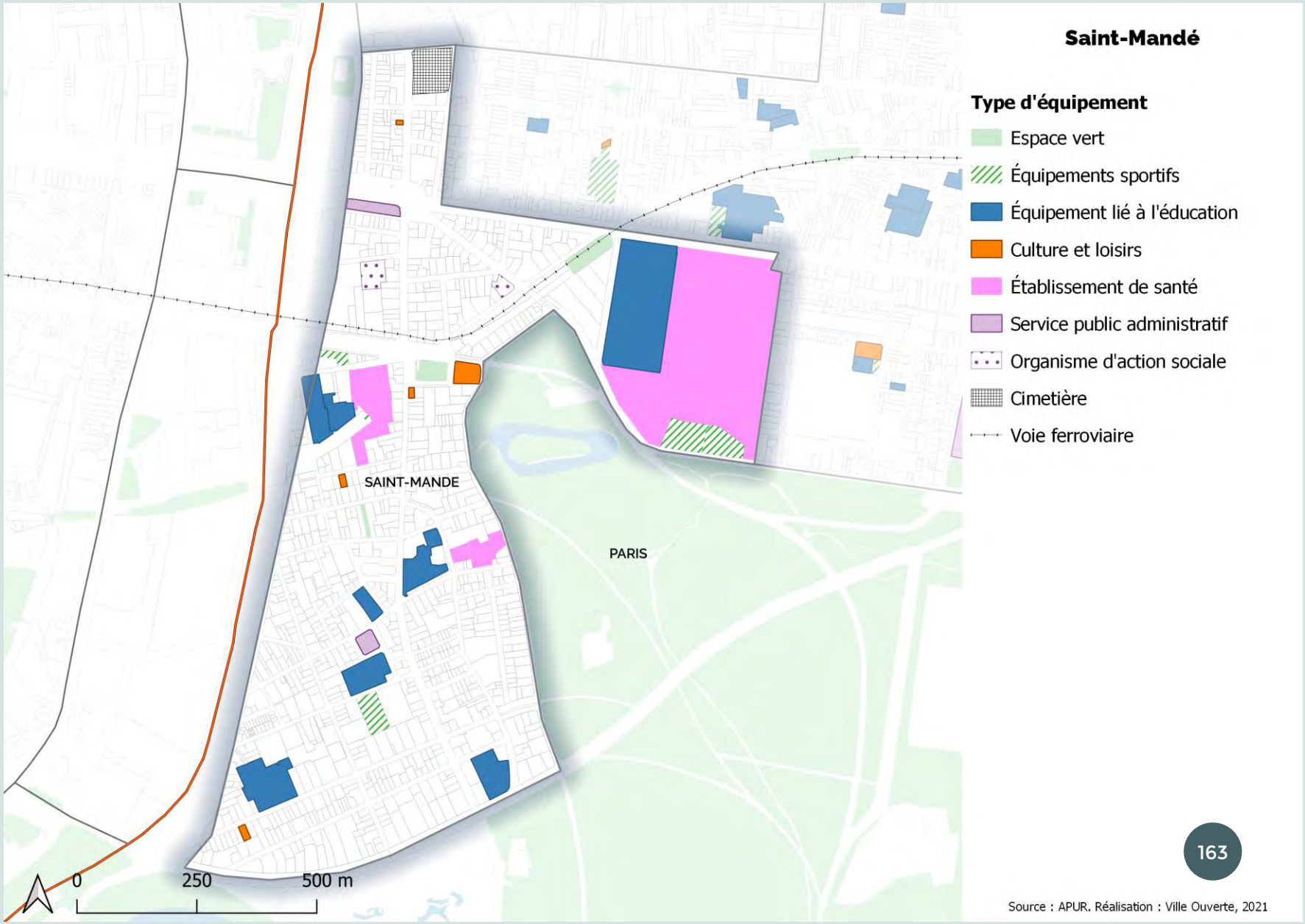
Type d'équipement

- Espace vert
- Équipements sportifs
- Équipement lié à l'éducation
- Petite enfance
- Culture et loisirs
- Établissement de santé
- Service public administratif
- Organisme d'action sociale
- Cimetière

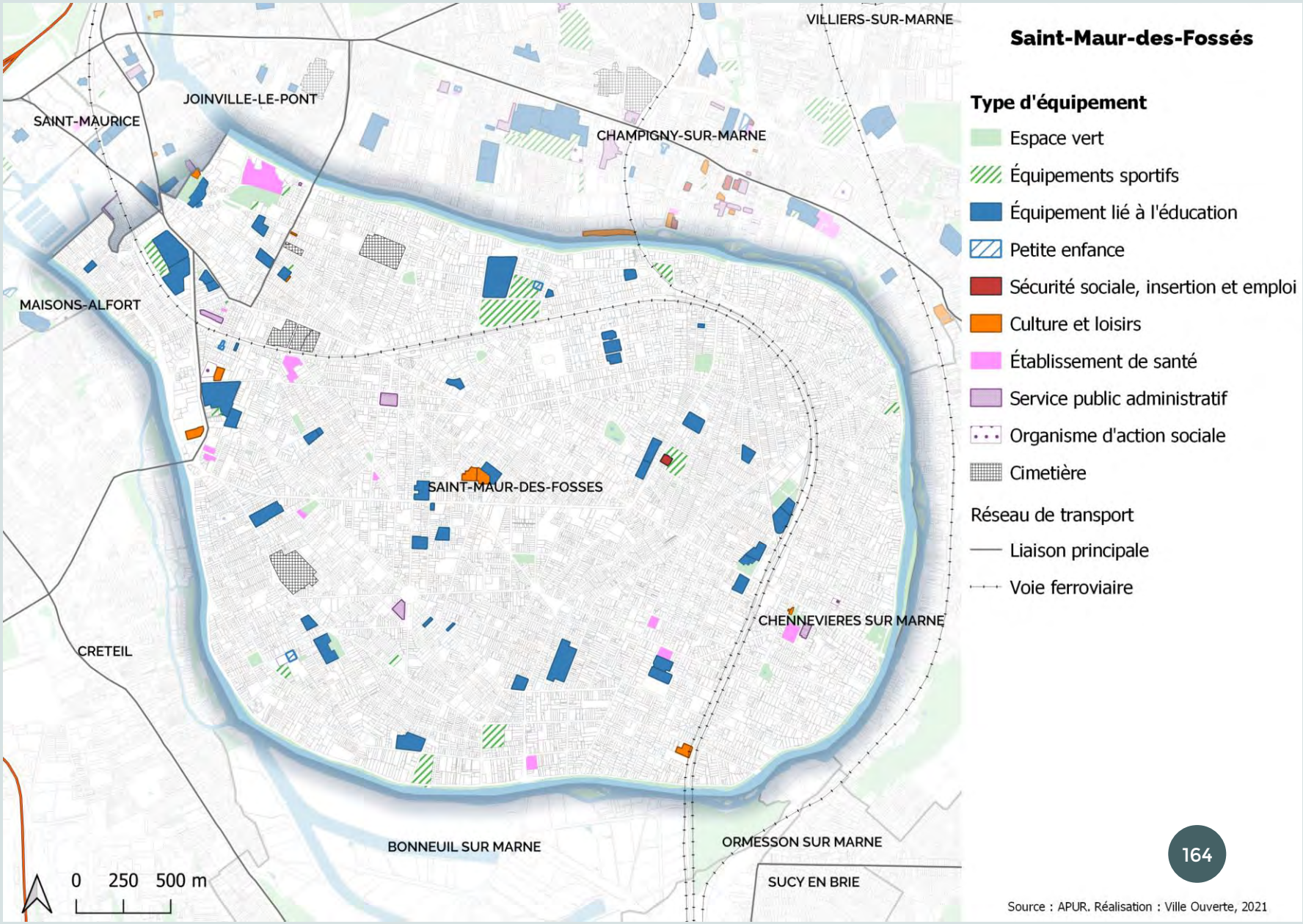
Réseau de transport

- Autoroute
- Liaison principale
- Voie ferroviaire

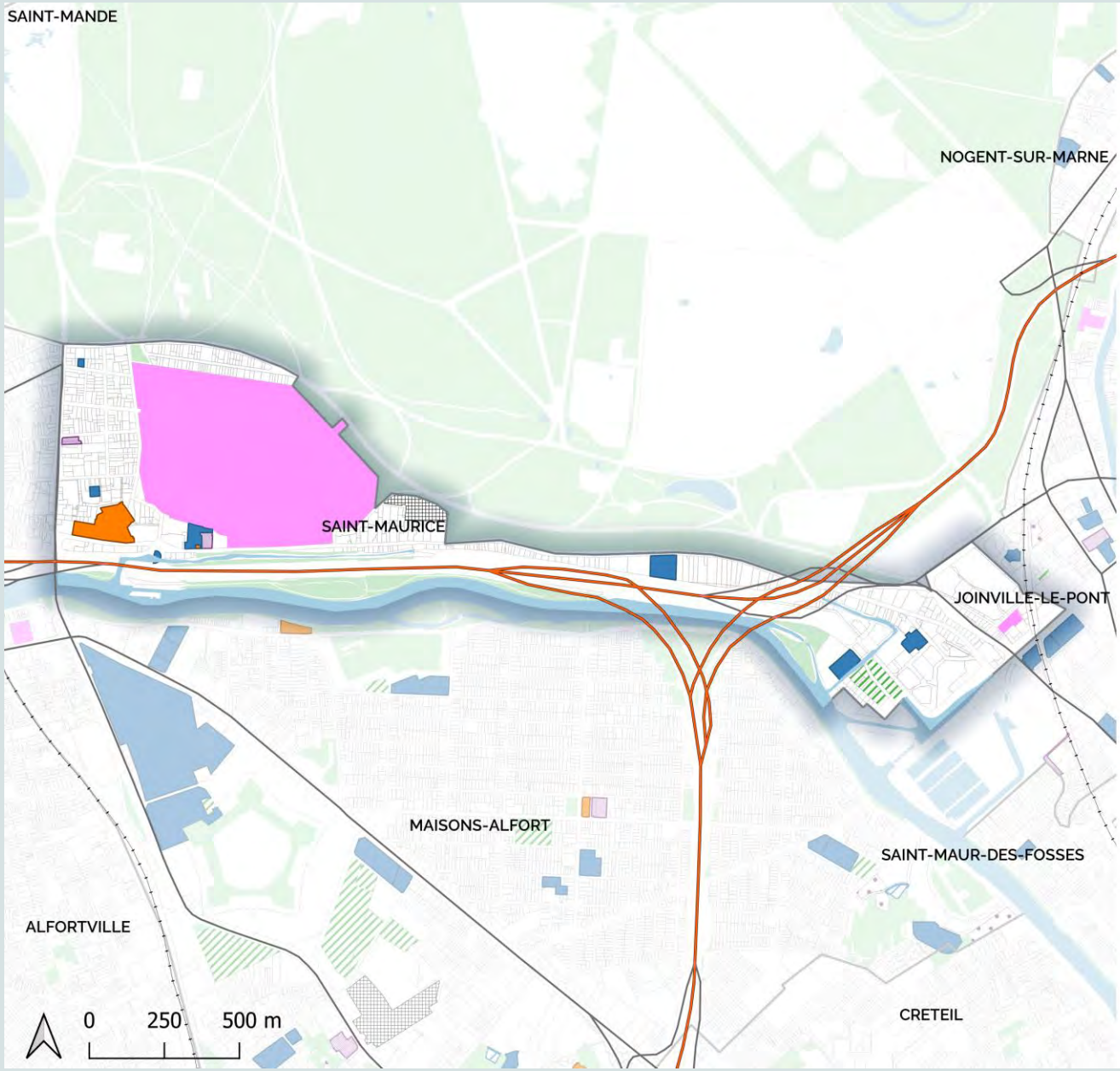
Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Saint-Maurice

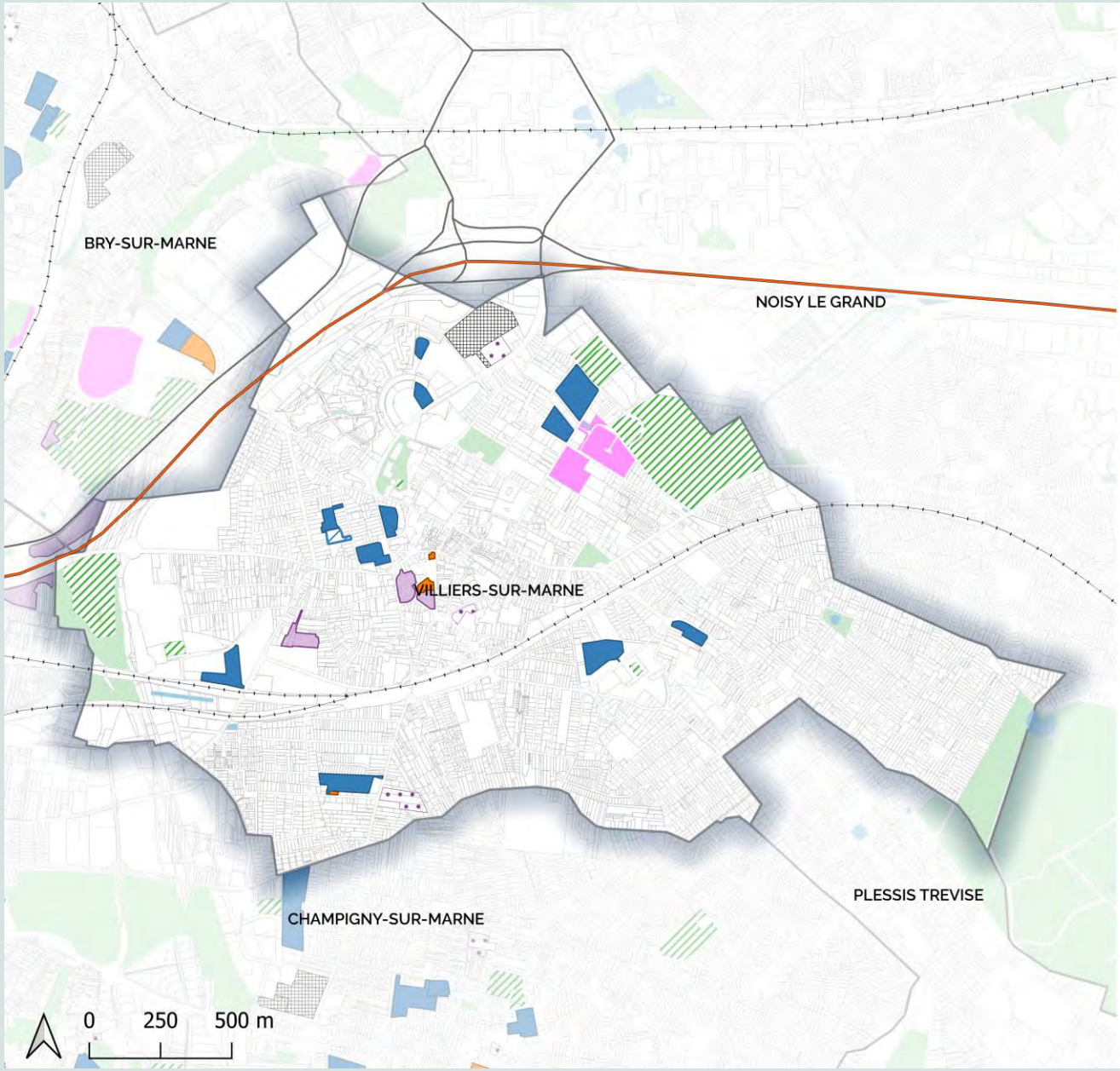
Type d'équipement

- Espace vert
- Équipements sportifs
- Équipement lié à l'éducation
- Culture et loisirs
- Établissement de santé
- Service public administratif
- Cimetière

Réseau de transport

- Autoroute
- Liaison principale
- Voie ferroviaire

Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Villiers-sur-Marne

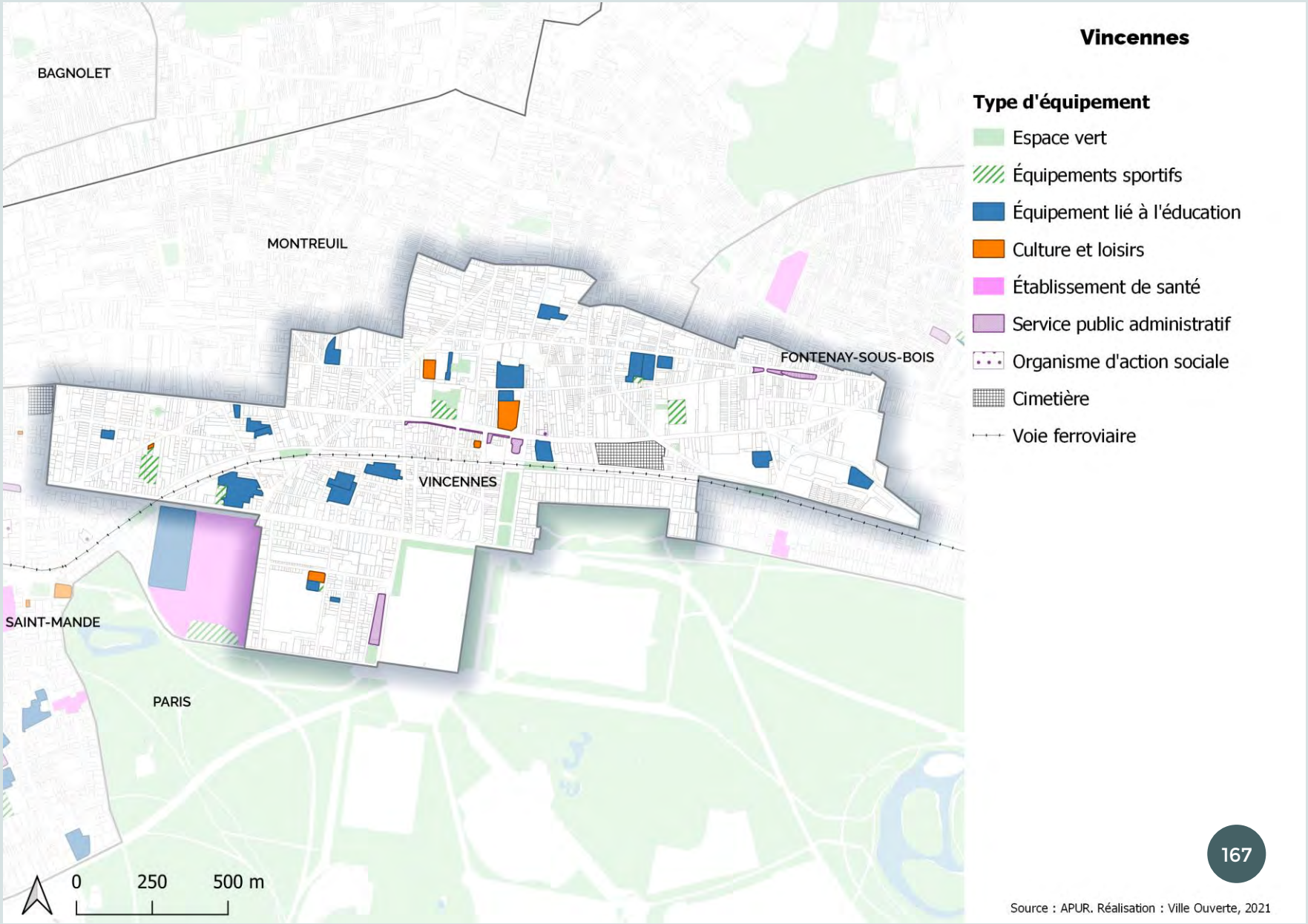
Type d'équipement

- Espace vert
- Équipements sportifs
- Équipement lié à l'éducation
- Petite enfance
- Culture et loisirs
- Établissement de santé
- Service public administratif
- Organisme d'action sociale
- Cimetière

Réseau de transport

- Autoroute
- Liaison principale
- Voie ferroviaire

Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021



Source : APUR. Réalisation : Ville Ouverte, 2021