

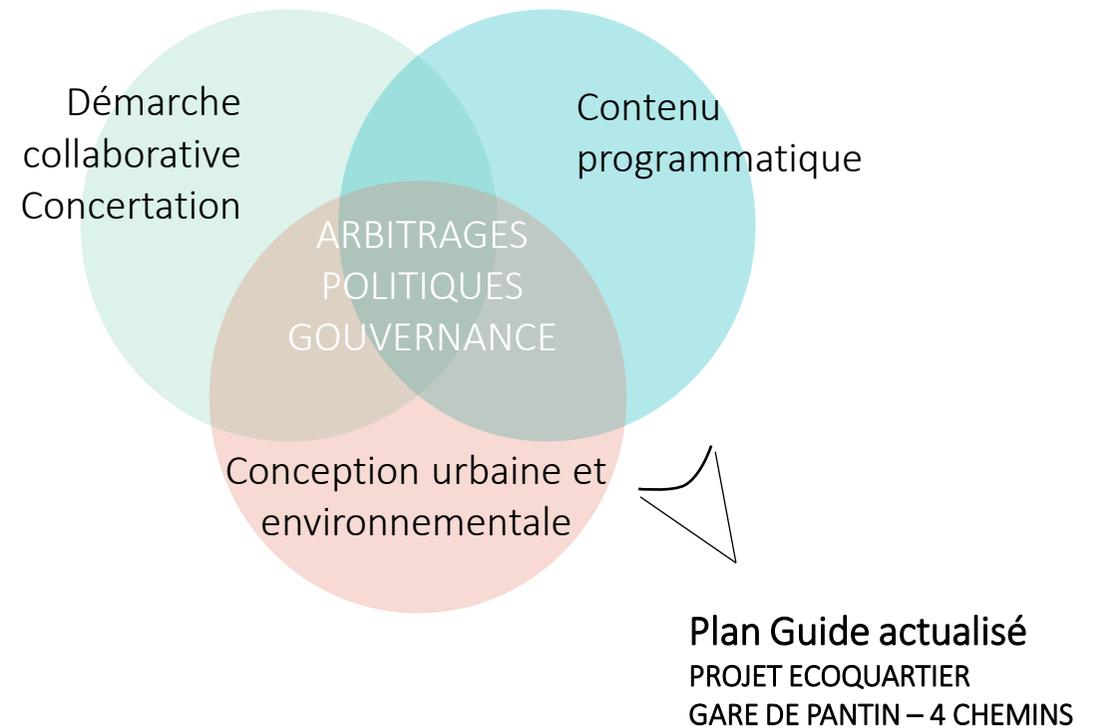
Etude de programmation urbaine Ecoquartier Gare de Pantin - Quatre Chemins

Phase 1 : Diagnostic et stratégies
de vocation

Partage des enjeux du diagnostic
Echange autour des orientations programmatiques
Lundi 11 Octobre 2021

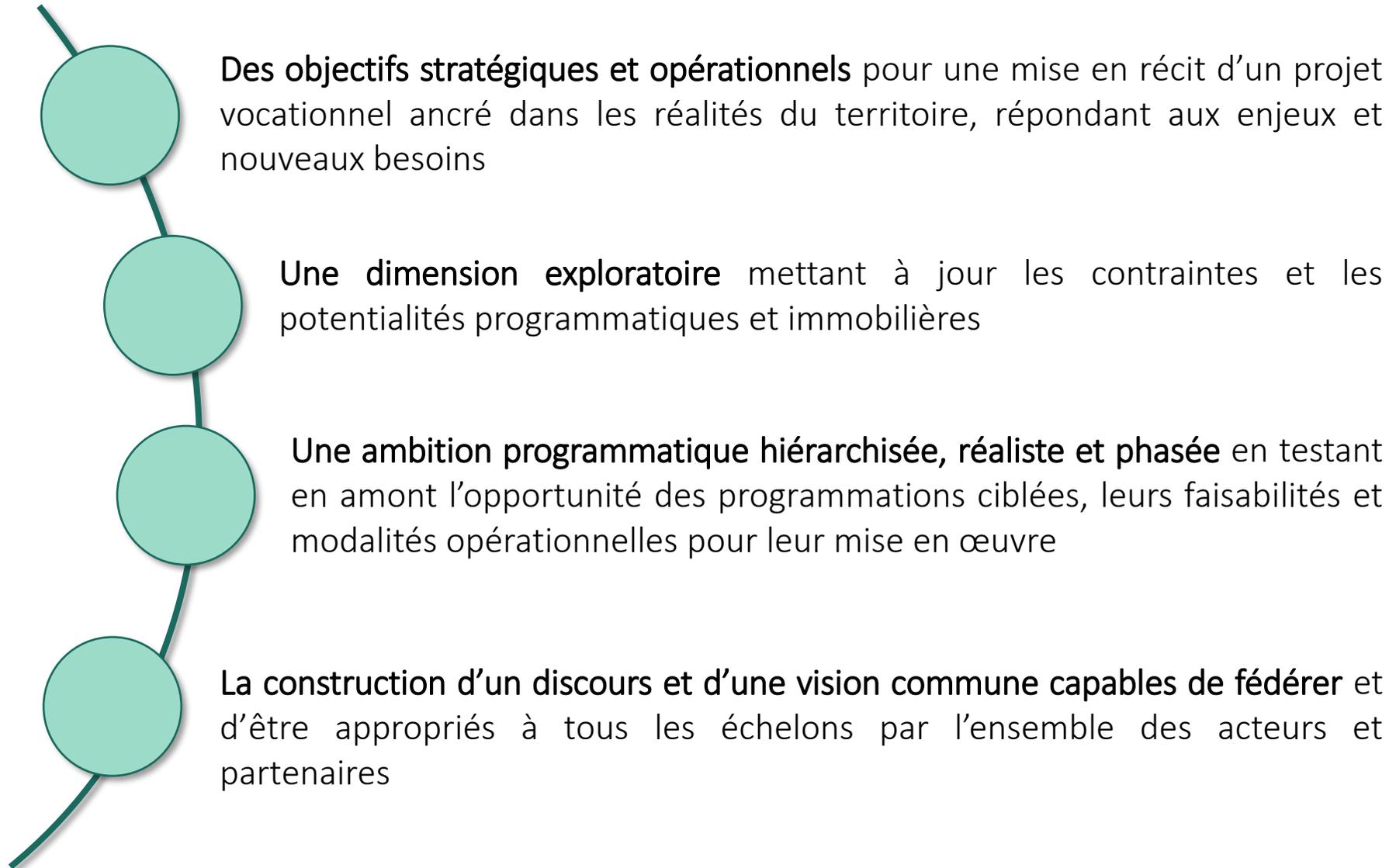
LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE

- **Mettre à jour et consolider la programmation du projet** (habitat, équipements, offre de services, activités économiques et commerciales) au regard des nouveaux objectifs et évolutions du projet **afin d'alimenter le travail de la MOE et d'actualiser le plan guide** :
 - **Etat des lieux de l'offre et des activités en place**
 - **Proposition de scénarios vocationnels** afin de donner un fil directeur au projet : travail autour de concepts et de stratégies programmatiques
 - **Définition de la programmation urbaine**
 - **Déclinaison opérationnelle et phasée du programme d'actions et préconisations** (mission optionnelle)
- **Impliquer les acteurs du territoire dans la définition collective d'un projet et d'une stratégie** (urbaine, sociale, économique) **pour le devenir de l'écoquartier** :
- **Travailler en articulation étroite avec les études en cours** (MOE, stratégie développement durable, mobilités et stationnement, concertation et dialogue participatif, ...)

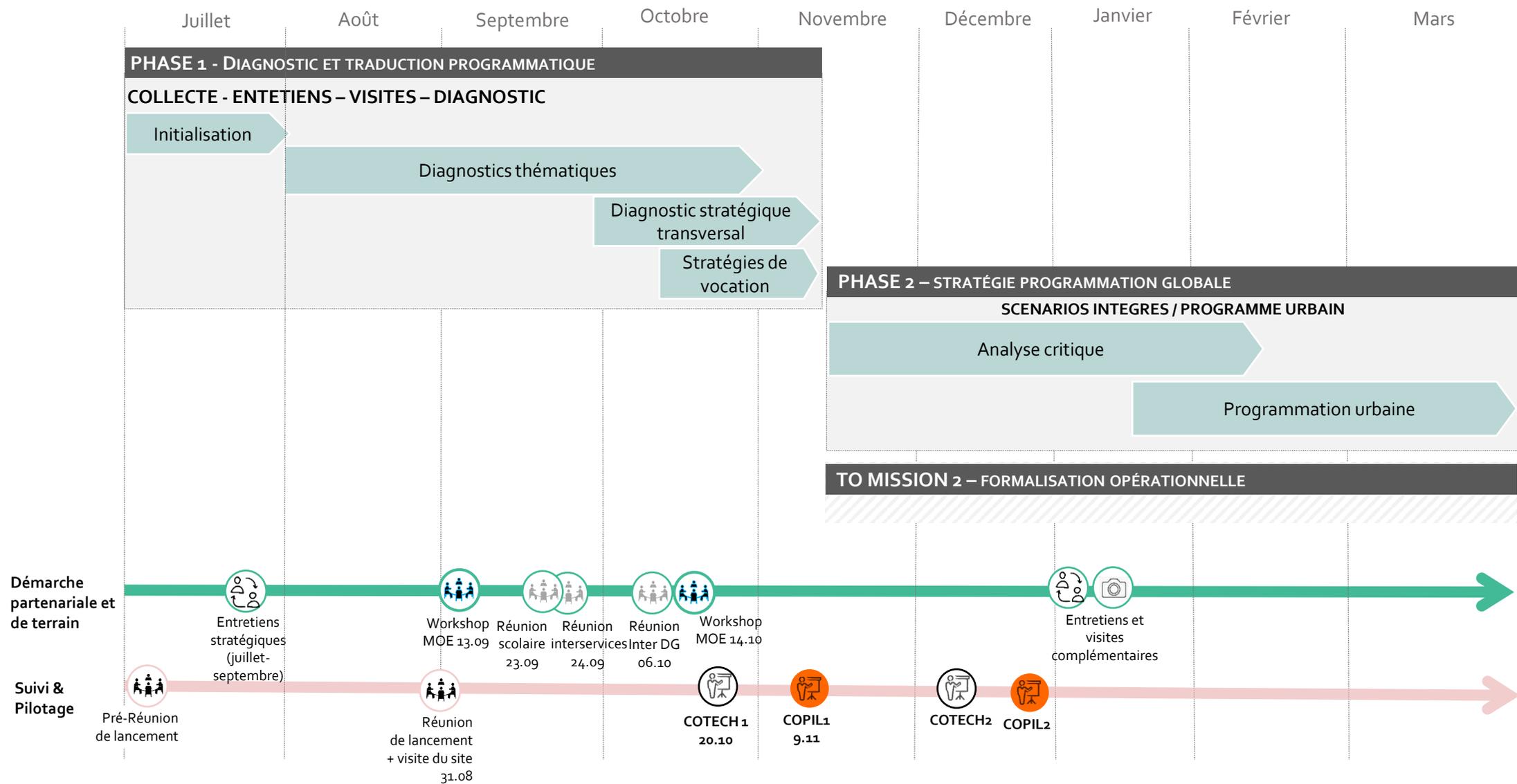


- Programmation stabilisée et plan guide actualisé : **premier semestre 2022**
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC et d'une autorisation environnementale unique, modification du PLUi: **2023**

LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE



LE CALENDRIER DE L'ÉTUDE



LA DÉMARCHE PARTENARIALE – ACTEURS RENCONTRÉS

Ville de Pantin

Elus :

- **M. Kern**, Maire de Pantin
- **M. Monot**, 1^{er} adjoint au développement urbain durable, écoquartiers, innovation par la commande publique, démocratie locale, conseiller territorial
- **Mme Charline Nicolas**, adjointe aux cultures, mémoires et patrimoines
- **M. Didane**, adjoint au développement territorial, emploi, formation et Economie sociale et solidaire
- **Mme Gonzalez Suarez**, adjointe au logement
- **Mme Slimane**, adjointe à la vie des quartiers, politique de la ville et vie associative
- **M. Birbès**, adjoint au quartier des 4 chemins, conseiller territorial pour la lutte contre l'habitat indigne
- **Mme Zora Zemma**, conseillère municipale déléguée au développement du commerce et qualité des marchés forains

Services :

- **M. Ananos**, DGA, citoyenneté, développement de la personne
- **Mme Dabo** DGA patrimoine bâti et cadre de vie
- **Mme Robert**, DGA développement urbain durable
- **M. Boukhatem**, directeur général adjoint des services Solidarités et proximité
- **M. Vitas**, Directeur de l'Habitat
- **Mme Lemaire**, Directrice de l'Education et des loisirs éducatifs
- **Mme Vuidel**, directrice de la Petite Enfance et des Familles (suite) – Ville de Pantin
- **M. Malibert**, Directeur de la Santé
- **Mme Michel**, Responsable du pôle Patrimoines et Mémoires
- **Mme Bourgeois**, responsable de la mission Grands Quatre Chemins
- **Mme Vatier**, responsable commerce et marchés forains

EPT Est Ensemble

Elus :

- **Julie Lefebvre**, VP développement économique, emploi, formation et insertion
- **Nathalie Berlu**, VP chargée de l'ESS, qualité et diversité de l'habitat
- **Julie Rosenczweig**, conseillère déléguée, développement des écoquartiers

Services :

- **Mme Durel**, Directrice de projets des NPNRU Quatre Chemins et Sept Arpents
- **Mme Hamma**, Chargée de mission - Territoire Faubourg
- **Mme Sztrajt**, Chargée de mission Suivi du logement social
- **M. Chopin**, Chargé de mission observatoire de l'habitat

Partenaires

- **SNCF immobilier** : **M. Rivoire**, responsable de la gestion des projets
- **ICF Habitat** : **M. Fontaine**, directeur du patrimoine et du renouvellement urbain chez ICF La Sablière
- **SNEF** : **M. d'Oysonville**, directeur émergence et projets transverses

Entretiens non tenus à ce jour :

- **M. Moury**, VP habitat, renouvellement urbain et lutte contre habitat indigne et encadrement des loyers – EPT Est Ensemble
- **M. Le Chequer**, délégué au territoire faubourg – EPT Est Ensemble
- **Mme Chantelot**, Directrice Emploi et cohésion sociale – EPT Est Ensemble
- **Mme Delmas**, Responsable aménagement et déplacement – EPT Est Ensemble
- **M. Bousseliou**, responsable du pôle Sports – Ville de Pantin
- **Mme De La Tour**, responsable du pôle Action Sociale – Ville de Pantin
- **Mme Karam**, directrice générale - SNEF
- **M. Prado**, responsable développement et valorisation projets franciliens – SNCF

LA DÉMARCHE PARTENARIALE – OCCUPANTS RENCONTRÉS

Entreprises /structures rencontrées

- AMOR NON BELLUM
- ART KOMPOSITE
- ASSOCIATION COUP DE MAIN
- BOIS D'HIVER
- SINNY&OOKO (*cité fertile*)
- EGRISE MILLION
- FC TRANSPORTS
- INCARNATIO
- LA RESERVE DES ARTS
- LAROSA
- LEMON TRI
- PBC DISTRIBUTION
- SEFEC
- SGDSN (ANSSI) (par la SPL)

Artistes rencontrés

- Gabriel LÉGER
- Patrick HEBRARD
- COLLECTIF MEZZANINE NORD (regroupant 28 artistes)

Entretiens en cours de montage

- LA CENTRALE DES PHARMACIENS
- STAN & WALTER
- Yves DORSEY

Entreprises sollicitées mais pas de réponse à ce jour :

- FLPE (France Logistique Plateaux Express)
- FAST TRANSPORT
- LOGIFILM
- MB TRANSPORT
- MHM TRANSLOG (MHM TRANSPORTS)
- PANAME SERVICES
- RAKOMAT

LE SITE PROJET

45 hectares (9% du territoire pantinois) **divisés entre plusieurs propriétaires publics** : SNCF (Fret SNCF), SNCF Réseau (ex-RFF), EPFIF (propriétaire du foncier phase 1/2 et 3), SEDIF, CD 93 et la Ville de Pantin

80 % d'emprise ferroviaire réparti au XIX^{ème} siècle en 3 grands ensembles :

- La gare des marchandises,
- Le quai aux bestiaux,
- La station des voyageurs.

Deux activités principales aujourd'hui sur le site :

- Activité ferroviaire (entretien et gestion du réseau)
- Occupation domaniale par des conventions d'occupation temporaire (location par Fret SNCF et SNCF Réseau à des tiers occupants) :
 - o 25 entreprises,
 - o 28 artistes,
 - o 1 tiers lieu (Cité Fertile)



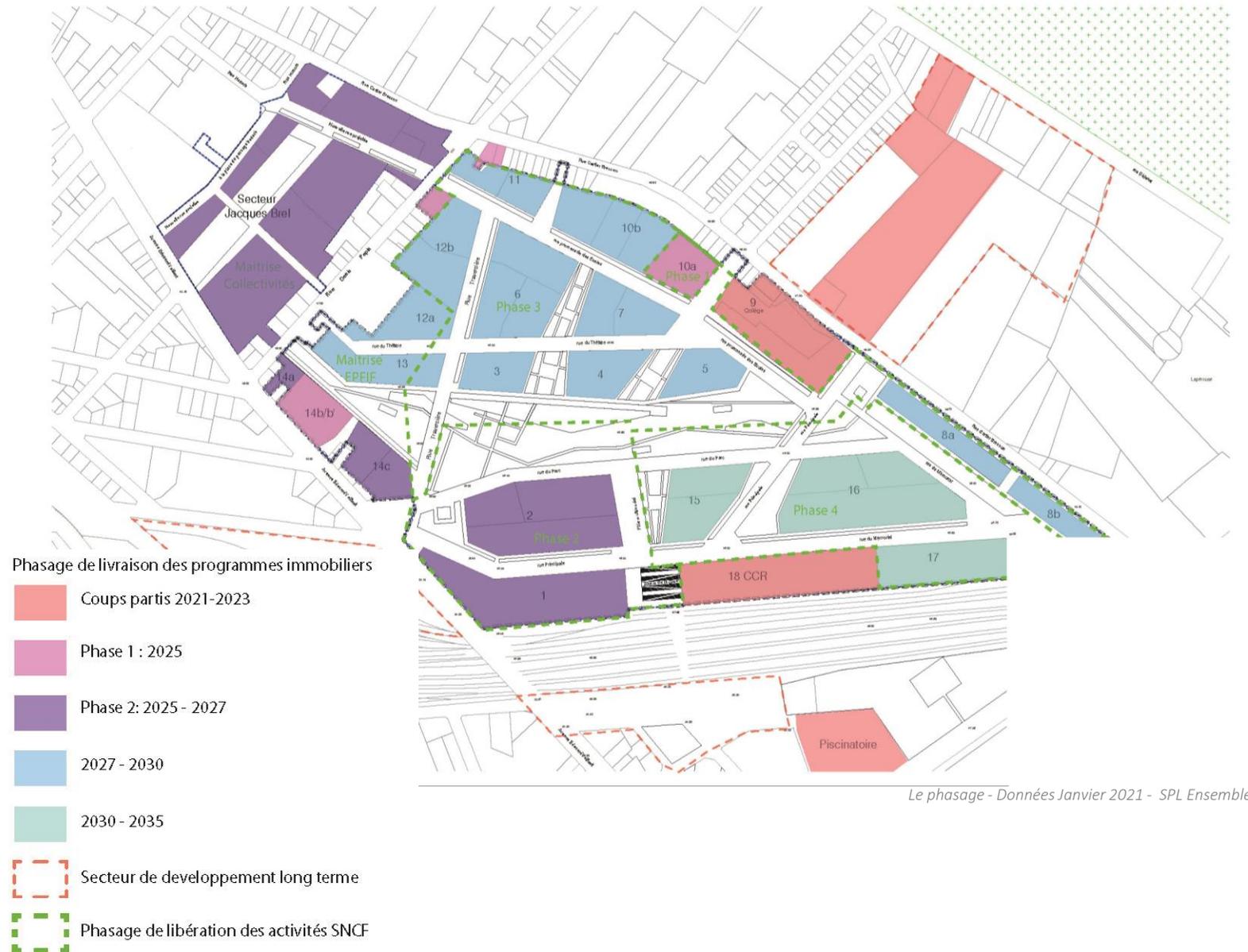
UN PROJET PHASÉ DANS LE TEMPS

Un phasage lié à la libération progressive du foncier suite à la promesse de vente en décembre 2020.

Plusieurs secteurs dans la ZAC avec des phasages distincts.

Phasage du secteur central et J. Brel :

- Phase 1 : à partir de 2025
- Phase 2 : 2025 - 2027
- Phase 3 : 2027 - 2030
- Phase 4 : 2030 - 2035



LE PROJET INITIAL

Rappel de la programmation du plan guide 2019 :

Secteur central :

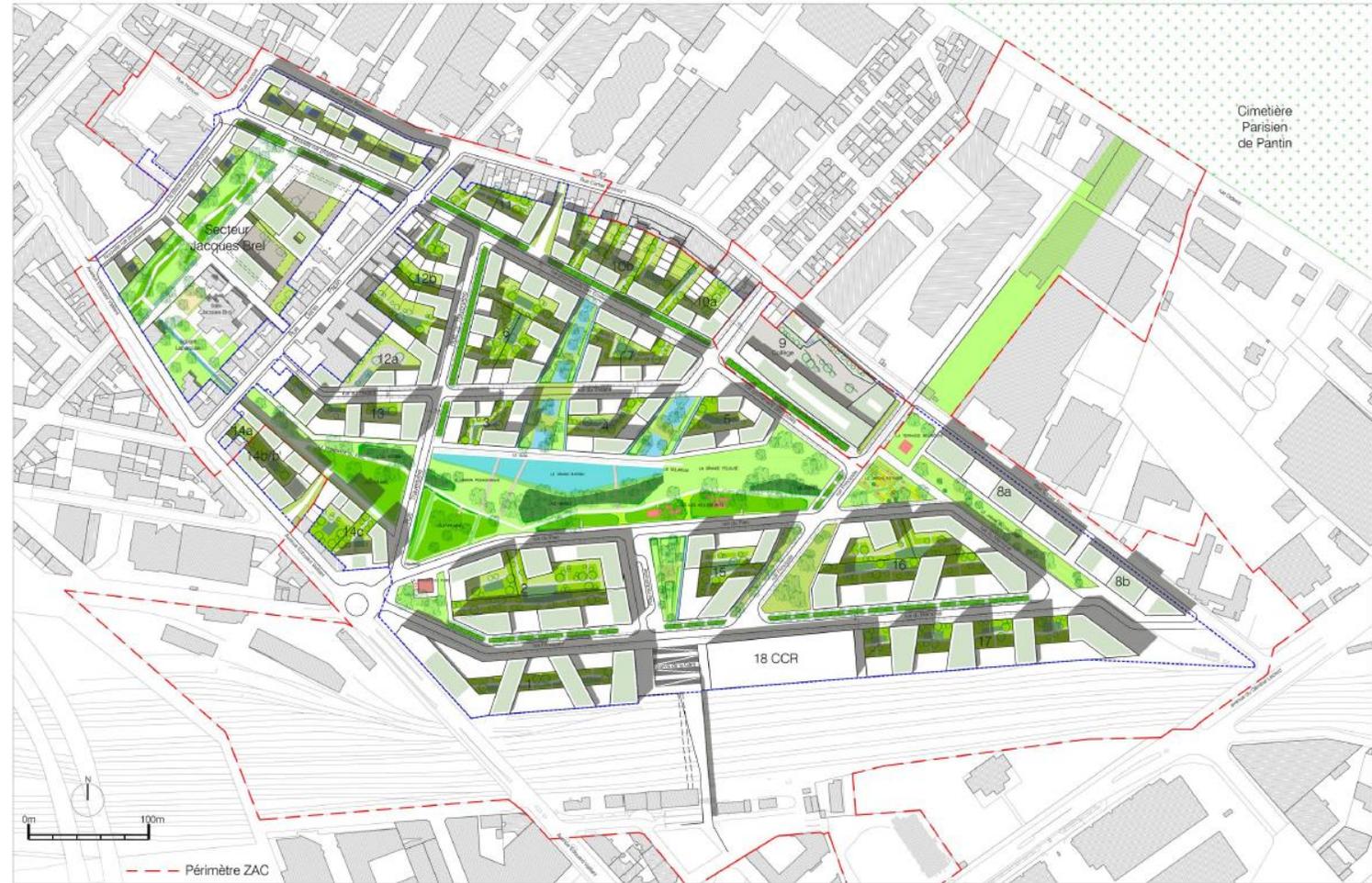
- 5ha d'espaces publics végétalisés, dont 2,5 / 3 ha d'un seul tenant,
- Environ 1500 logements (110 000m²),
- Une extension de l'école J. Baker (19 classes estimées), la création d'une micro-folie et d'une antenne jeunesse (env. 3 880 m² au total programmés pour les équipements), d'un franchissement urbain
- 120 000 m² d'activités et de bureaux
- 5 900m² de commerces

Jacques Brel :

- 16 000m² logements
- 5 980 m² pour la démolition / reconstruction des classes existantes avec l'ajout de classes supplémentaires induites par l'urbanisation (29 classes)

Soit initialement ≈ 250 000 m² SDP sur le secteur Central (19 ha) et 22 000 m² SDP sur le secteur Jacques Brel (3 ha)

Vers une évolution du plan guide et de la programmation : une articulation étroite entre ambitions stratégiques et politiques, contenus programmatiques, traduction spatiale et opérationnelle



Ville de PANTIN	ECOQUARTIER GARE	EST ENSEMBLE	Plan guide détaillé	ETUDE 00	Déc.2019 1/2000 Indice :
TGTFP SOSSON VERDI VIZEA	Le Plan Guide - secteur central				

Le plan guide initial – TGTFP – 2019

LES GRANDS ENJEUX CROISÉS DE L'ÉCOQUARTIER

ENJEU DE COUTURE URBAINE ET DE CONVERGENCE ... à l'échelle de Pantin et des 4 Chemins tissant du lien entre les quartiers

ENJEU DE POSITIONNEMENT ... ce n'est pas un quartier ex-nihilo mais faisant partie intégrante des 4 Chemins en cours de mutation : « Les 4 Chemins élargis », en articulation avec la ZAE Cartier Bresson et le futur pôle gare

ENJEU DE LEVIER ... pour répondre aux nouveaux enjeux de développement de la collectivité et de l'EPT Est Ensemble : traduction des objectifs des politiques publiques, réponses aux problématiques constatées (habitat, économie, offre de services, stationnement, espaces publics, végétalisation, ...)

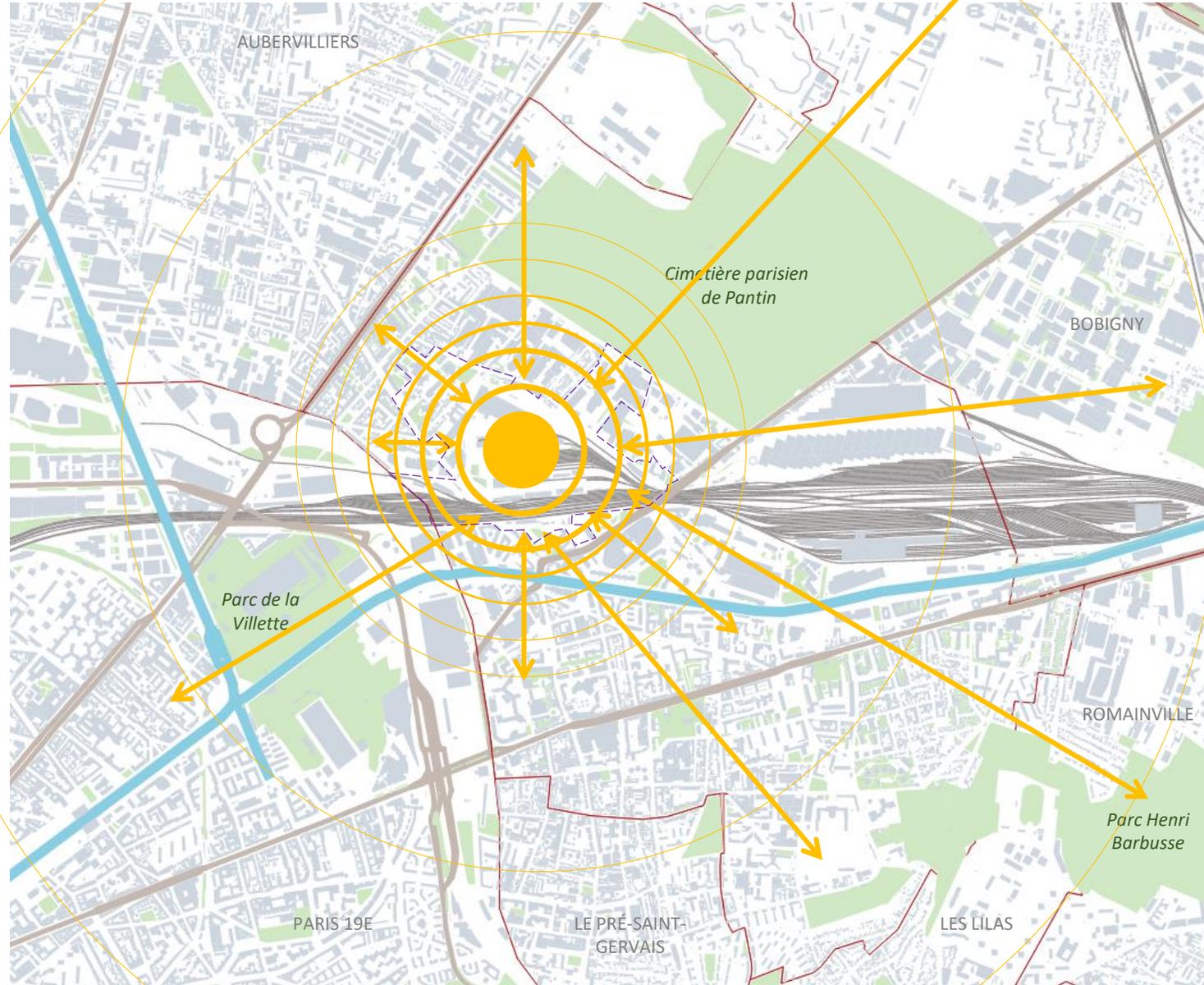
ENJEU DE SINGULARITE, D'ATTRACTIVITE ET D'EXEMPLARITE ... sociale, économique, urbaine, environnementale, démocratique et de marketing territorial (penser, aménager et vivre dans un écoquartier)

ENJEU DE MIXITE ... fonctionnelle et sociale

ENJEU D'OPERATIONNALITE ... un projet qui doit aboutir :

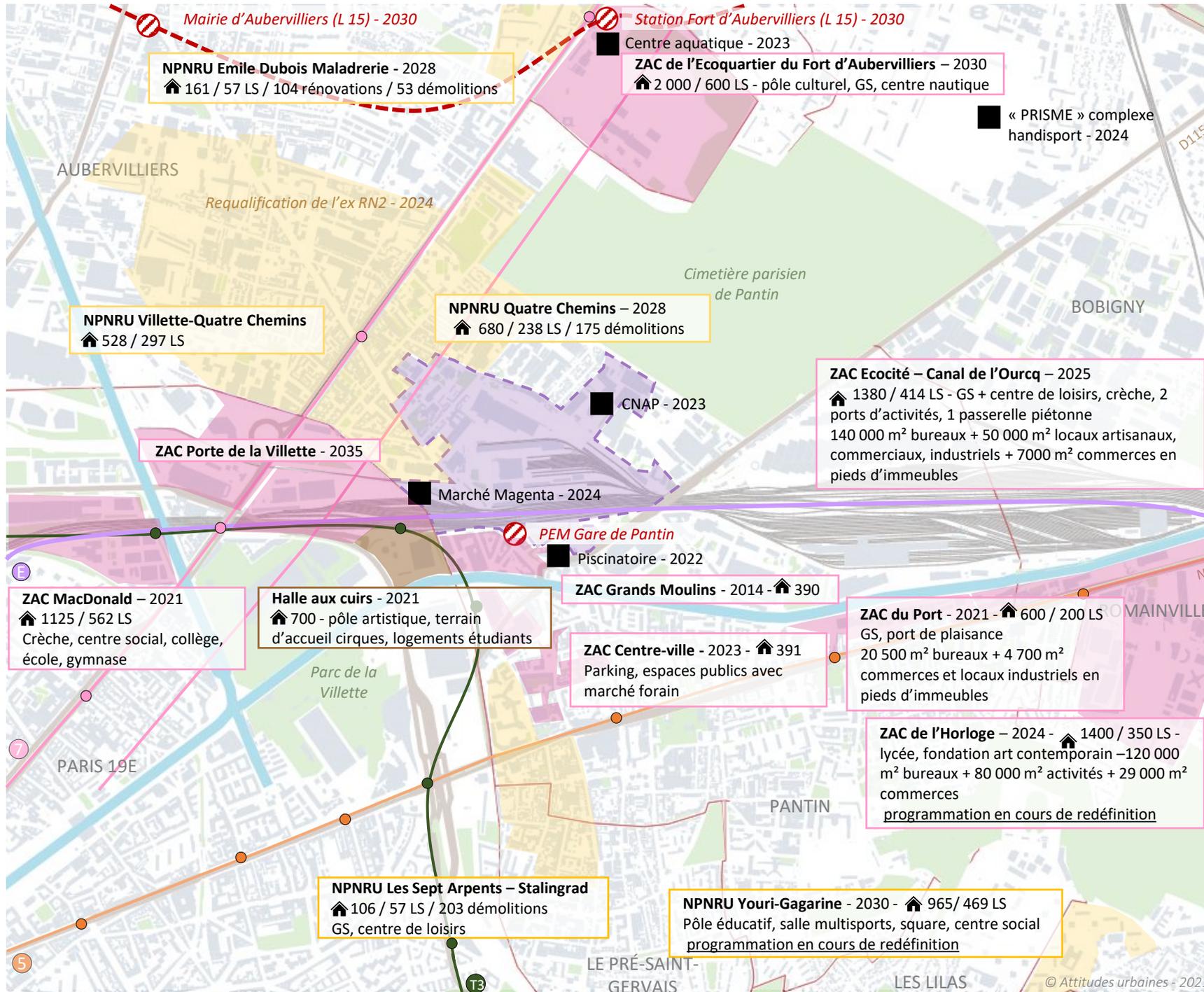
- Concrétisation pour les habitants suite à la démarche de concertation initiée en 2010
- Gestion du phasage articulé à la libération foncière : projet inscrit dans le temps long selon un programme d'actions phasé
- Bilan d'opération à l'équilibre, tenant compte des nouvelles ambitions pour le projet

ENJEU DE PROCESSUS ET DE GOUVERNANCE ... pour remobiliser et fédérer l'ensemble des parties prenantes autour d'un projet partagé



© Attitudes urbaines - 2021

LE SITE INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DE PROJET – TERRITOIRE ÉLARGI



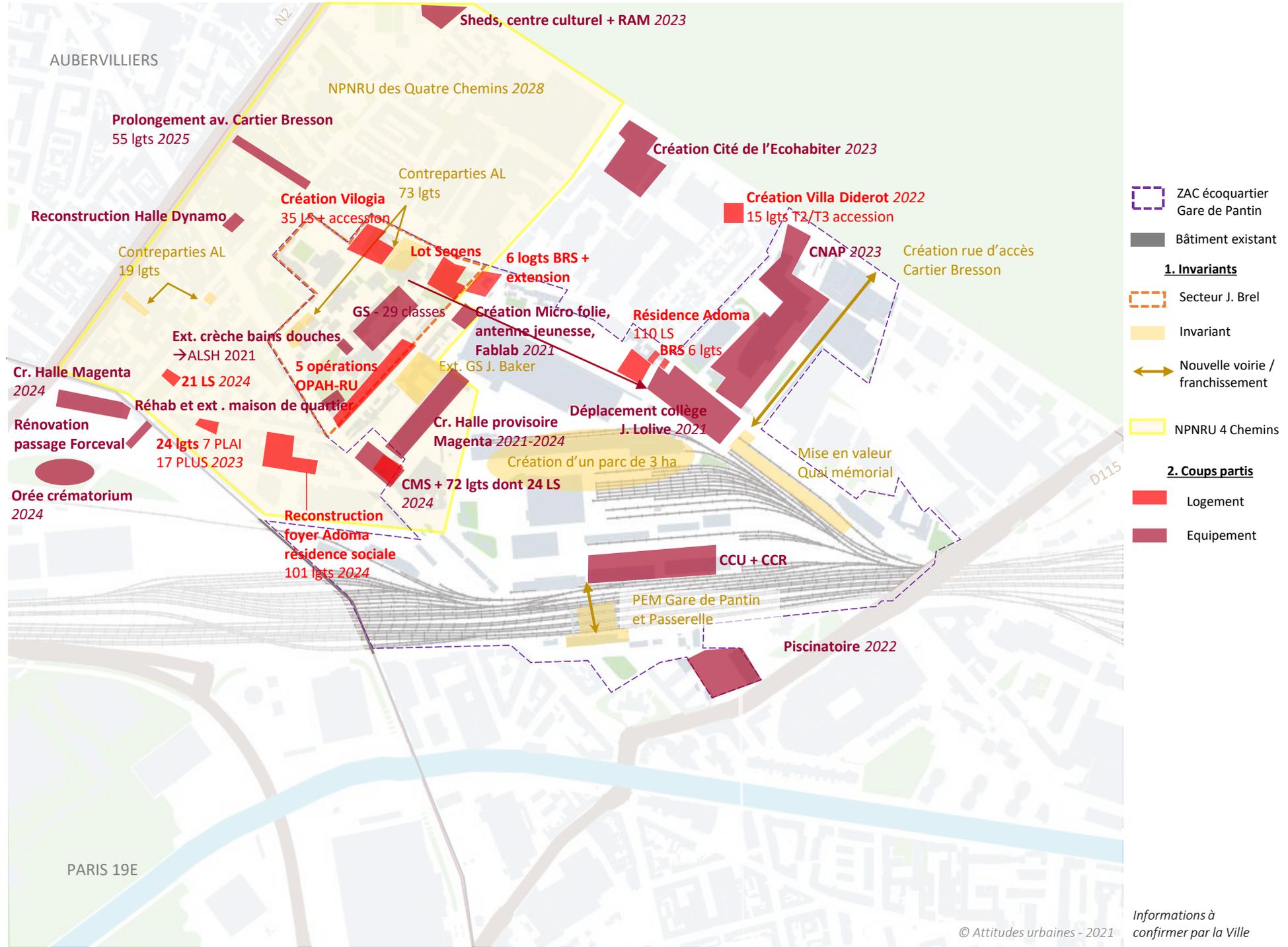
- ZAC écoquartier Gare de Pantin
- ZAC
- NPNRU
- Autre projet
- Equipement rayonnant à l'échelle métropolitaine
- Projet de développement transport en commun
- Ligne de transport en commun existante
- Nombre de logements dont LS (logements sociaux)

© Attitudes urbaines - 2021

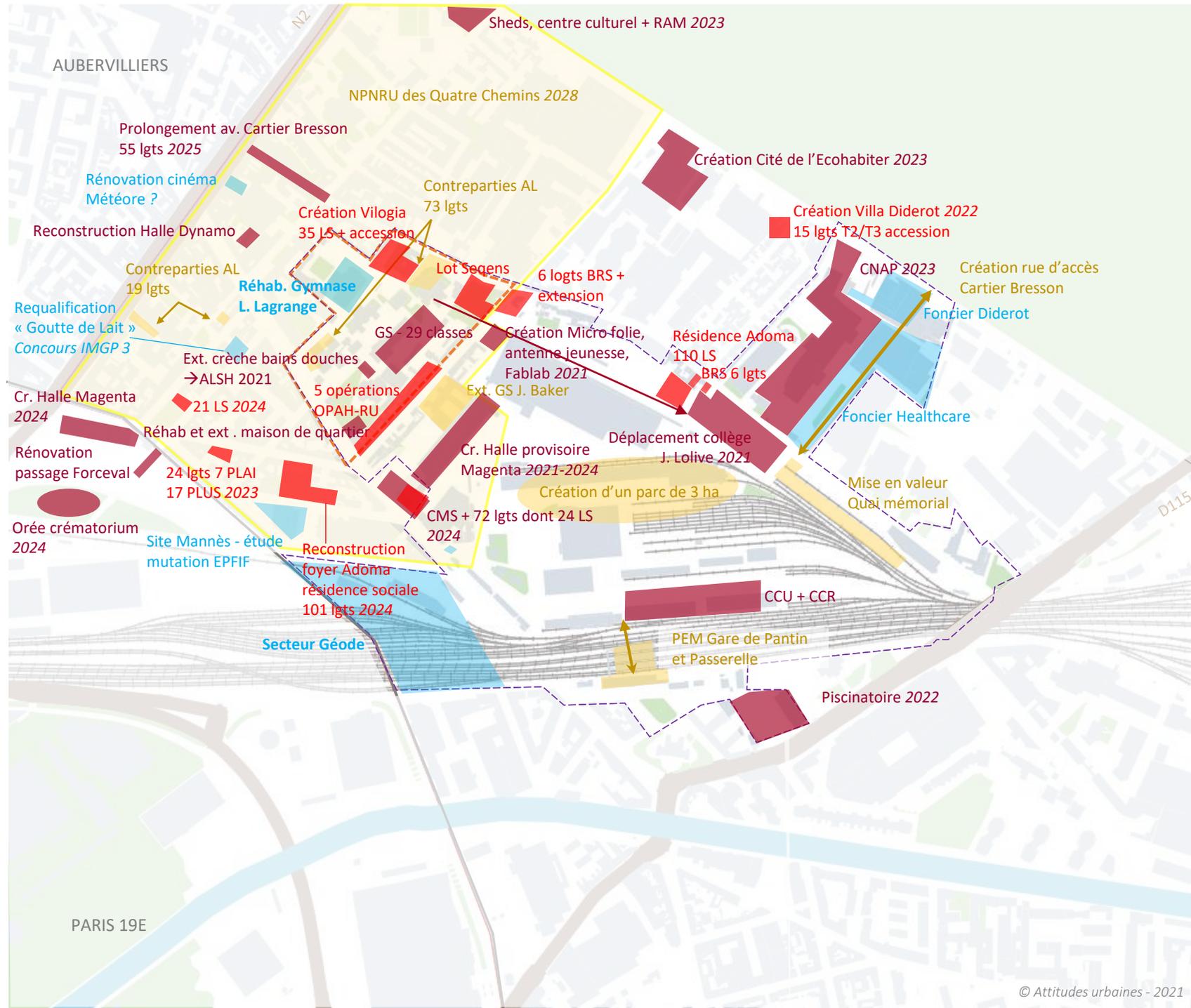
LE SITE INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DE PROJET - ÉCOQUARTIER



LE SITE INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DE PROJET - ÉCOQUARTIER



LE SITE INSCRIT DANS LA DYNAMIQUE DE PROJET - ÉCOQUARTIER



ZAC Ecoquartier
Gare de Pantin

Bâtiment existant

1. Invariants

Secteur J. Brel

Invariant

Nouvelle voirie /
franchissement

NPNRU 4 Chemins

2. Coups partis

Logement

Équipement

3. Marges de manœuvre

Projet en réflexion

Précision marge de manœuvre :

- piste d'implantation d'un lycée à préciser
- Îlot Brel (à l'exception des projets NPNRU)
- 120 LS secteur central (ICF)
- 60 000 m² SDP bureaux SNEF

LA DÉMARCHE PARTENARIALE – OCCUPANTS RENCONTRÉS

Entreprises /structures rencontrées :

- AMOR NON BELLUM
- ART KOMPOSITE
- ASSOCIATION COUP DE MAIN
- BOIS D'HIVER
- COLLECTIF MEZZANINE NORD / PATRICK HEBRARD (ARTISTE)
- SINNY&OOKO (*cité fertile*)
- EGRISE MILLION
- FC TRANSPORTS
- INCARNATIO
- LA RESERVE DES ARTS
- LAROSA
- GABRIEL LÉGER (ARTISTE)
- LEMON TRI
- PBC DISTRIBUTION
- SEFEC
- SGDSN (ANSSI) (par la SPL)

Entreprises sollicitées mais pas de réponse (3 sollicitations) :

- FLPE (France Logistique Plateaux Express)
- FAST TRANSPORT
- LA CENTRALE DES PHARMACIENS
- LOGIFILM
- MB TRANSPORT
- MHM TRANSLOG (MHM TRANSPORTS)
- PANAME SERVICES
- RAKOMAT
- STAN & WALTER
- Yves DORSEY

LES ENTREPRISES DU SITE

RAPPEL SUR LES STRUCTURES IMPLANTÉES SUR LE SECTEUR CENTRAL

25
ENTREPRISES
+
28 ARTISTES

13
ENTREPRISES
RENCONTRÉES
+
2 ARTISTES +
COLLECTIF
ARTISTE

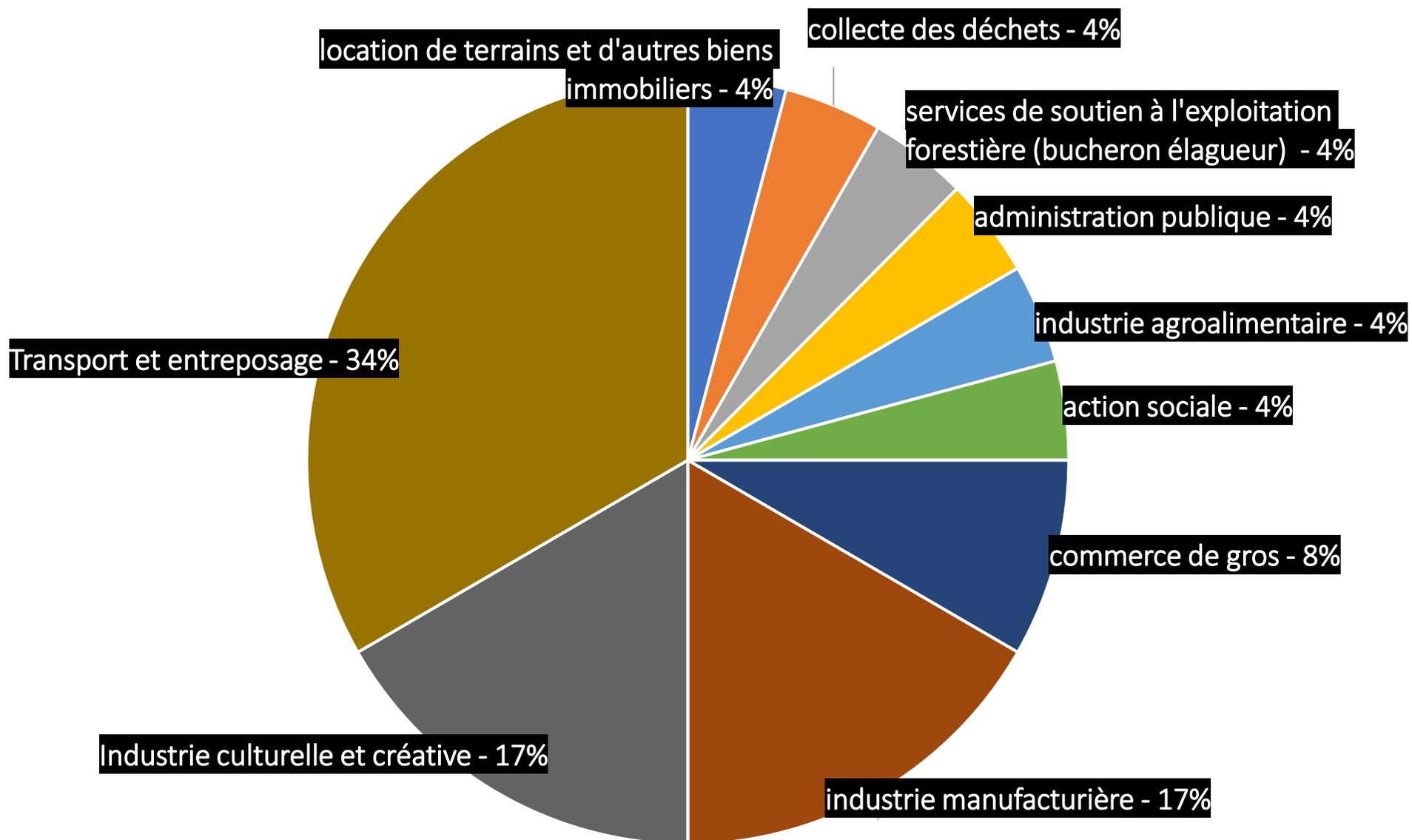
4
ENTRETIENS
ENTREPRISES EN
COURS
+
2
ENTRETIENS
D'ARTISTE EN
COURS

RETOUR SYNTHÉTIQUE SUR LES ENTRETIENS

LES ÉLÉMENTS SAILLANT DES ENTRETIENS

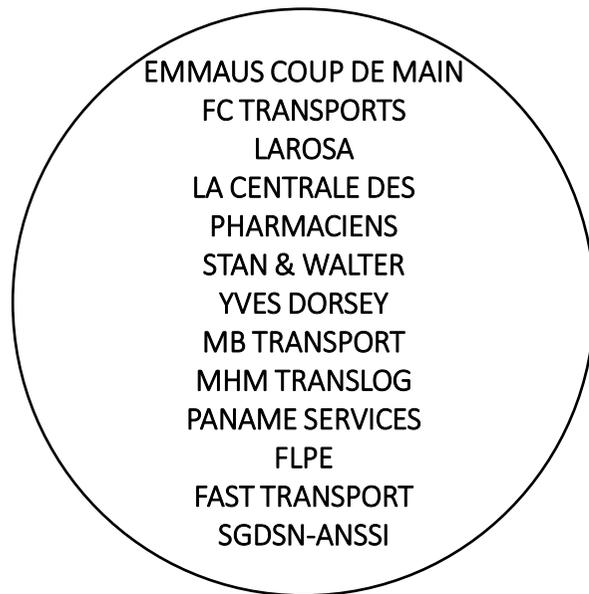
- Très bon accueil de la part des entreprises qui apprécient la prise de contact pour les informer sur le projet
- Elles ont assez peu d'information sur le projet lui-même, mise à part l'information publique.
- Elles étaient étonnées du « silence radio ».
- Elles souhaitent toutes avoir des informations plus précises sur le phasage opérationnel du projet pour anticiper au mieux, les évolutions/déménagement à prévoir.
- Pour les entreprises ayant un bail finissant en 2021, elles sont en négociation avec Nexity (gestionnaire de biens) pour le prolonger.
- Pour les entreprises voyant leur baux se terminer en 2022, le processus de déménagement doit commencer dans les 2 à 3 mois. Si la possibilité est offerte de prolonger leur présence sur site, elles doivent avoir l'information d'ici 2 mois maximum.
- Toutes souhaitent prolonger leur bail pour reculer la date de déménagement. Voire pour certaines souhaitent se projeter dans le projet.
- La plupart cherchent mais ne trouvent pas l'équivalent fonctionnel
- Certaines structures souhaitent des collectivités, un accompagnement, des solutions pour la réimplantation de leurs activités au regard des difficultés de leurs recherches
 - o Lemontri ne souhaite pas qu'on les force à déménager sans proposer de solution adhoc et assume de mettre les négociations au niveau politique
- Plusieurs structures (Lemontri, Cité Fertile) ne comprendraient pas qu'on les fasse partir avant le réel début des travaux
 - o Sinny&Ooko (cité fertile) a lancé en oct. 2021 un appel à intérêt territorial (AIT) pour la recherche de la prochaine localisation au 1er trimestre 2023 pour environ 15 ans avec le besoin suivant (terrain et bâti : entre 7 000 et 11 000 m² (répartition 50% / 50%))

RAPPEL SUR LES STRUCTURES IMPLANTÉES SUR LE SECTEUR CENTRAL



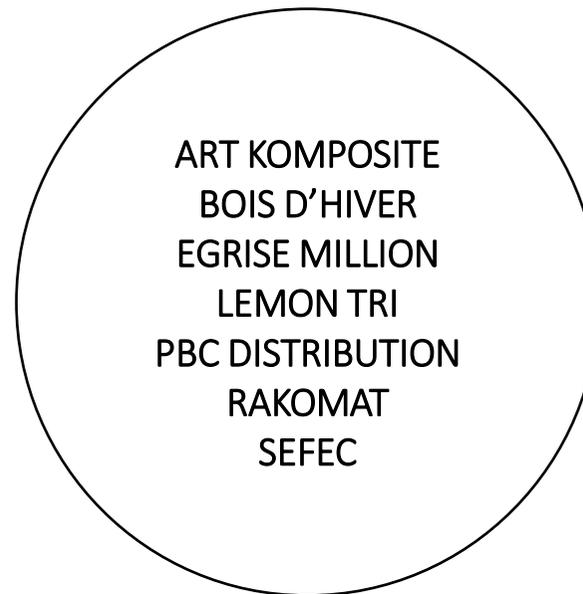
RAPPEL SUR LES STRUCTURES IMPLANTÉES SUR LE SECTEUR CENTRAL

ENTREPRISES DE TRANSPORT ET D'ENTREPOSAGE



- > Des entreprises qui valorisent les caractéristiques fonctionnelles du site: des immobiliers d'entrepôts, de stockage, des parkings et son positionnement en cœur de la métropole

DES ENTREPRISES PRODUCTIVES



- > Des entreprises de transformation qui ont trouvé sur le site des possibilités de développer leurs activités.
- > Des activités dont le rayonnement est métropolitain et dont le positionnement géographique est déterminant

DES ENTREPRISES/STRUCTURES DE L'INDUSTRIE CULTURELLE ET CRÉATIVES



- > Une implantation sur le site par opportunité mais qui répond à un besoin identifié des activités artistiques (locaux/ateliers modulables, prix maîtrisé)

UNE GRILLE DE LECTURE DES ACTIVITÉS PRÉSENTES SUR LE SITE

STRATÉGIE ÉCONOMIQUE	IMPACT SOCIAL	BESOIN PROGRAMMATIQUE	COMPATIBILITÉ URBAINE
Éléments qui interrogent la correspondance de l'activité de la structure avec les filières, secteurs d'activités soutenus par les collectivités	Éléments qui combinent la taille de l'entreprise, la nature des emplois et l'impact social pour le territoire (emplois occupés par des habitants, d'insertion)	Éléments qui interrogent la complexité à réimplanter l'entreprise dans les futurs programmes de l'écoquartier	Éléments qui interrogent la comptabilité en termes de fonctionnement avec les autres fonctions du quartier.
cœur de cible des filières d'excellence/de croissance	nombre d'emplois important >10 et impact social important (action d'insertion)	activité nécessitant une typologie de programme classique compatible avec un tissu mixte	peu ou pas de nuisance, compatible avec toutes les fonctions de l'écoquartier
activité productive classique	nombre d'emplois > 10	activité nécessitant une typologie de programme classique mais complexe à programmer (peu d'opérateur)	activité nécessitant des aménagements techniques spécifiques (isolation etc.)
activité non ciblée	nombre d'emplois < 5	activité peu compatible avec un tissu mixte (pas de mixité au bâtiment)	activité nécessitant une isolation vis-à-vis des fonctions résidentielle et d'équipement public (bruit, poussière, fréquence de livraisons poids lourds)
Activité non souhaitée	pas d'emploi sédentaire sur site	activité nécessitant une typologie Adhoc	activité incompatible avec les autres fonctions de l'écoquartier (produits dangereux etc.)

ASSOCIATION ARMOR BELLUM

Date de l'entretien :
27-09 Martial Lenoir

Historique

Association Armor Bellum, le lieu Red art Factory
Sur site depuis 2015, un bail d'un an puis 3 ans (bail précaire)
Sur site par opportunité, faisait des photos sur le site avec club photos de la SNCF (avant sur site Noisy-le-Sec)
Studio personnel de photographe (artiste photographe) pendant longtemps n'a servi qu'aux séances (projet perso + commande)
Il y a 3 ans, pole de création photographique, espace pour travailler d'ou venu du magazine photo normal (3 ans) + édition de livre
Une styliste pendant un temps + un photographe, agence de mannequin

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- L'association (2 entrepreneurs artistiques)
- Création photographie d'auteur
- L'association gère le site et accueil deuxième Incarnatio / magazine « normal » mai bail à part
- commercialisent le studio et leurs compétences (assistance, lumière) + représentent des marques de photo (Nikon, Sony) + créent des événements + louent le site pour le cinéma et la télé
- Location sert d'amélioration, permet l'investissement en matériel
- Rayonnement = ile de France , à 80 % sur le marché français
- Travail avec des entreprises locales (imprimeur pro image service+ réserve des arts + artistes etc.)
- L'activité à baissé avec le Covid, stable depuis rentrée, hausse à moyen terme

Utilisation actuelle

- 3 bureaux
- 1 studio (80 m2) + showroom (40 m2) 10 m de recule, 7-9 m de large
- Stockage (20 m2)
- Hauteur sous plafond 4,20 /4,50
- Loyer = 2000 euros hors charge sauf magazine normal
- Il faut assainir la situation électrique du bâtiment
- Puissance électrique = sur tournage , réseau un peu ancien, 16 ampères ça passe

Vie de l'entreprise

- 2 entrepreneurs (pas salariés) travaillent à temps plein,
- Stagiaire / assistant plateau de façon ponctuel (autoentrepreneur), quelques formations
- Utilisent les TC + vélo + voiture
- Pas d'accueil de public
- pas de flotte de véhicule
- Livraison de matériels, livres (une fois pas semaine)
- Studio équipé pour déjeuner dans l'entreprise (cuisine)

Nuisance ?

- pas de nuisance particulière

Projets ?

- Création d'un site internet Red art Factory
- Pousser la communication,

Besoin demain ?

- Attaché à l'espace, on veut continuer l'activité
- le mieux tout RDC ou étage monte charge
- Acheter = pourquoi pas (...)
- Max = 2500 euros, mais si on rentabilise plus on peut aller plus loin (Prophoto souhaitent s'implanter)
- Travaux: maintenir des espaces des stationnement (pas dans le contrat), ponctuellement pour client). Il faut du calme, vitrage ont été changé (SNCF), isolation phonique et calorifique. Il faut du silence pour les tournages. Petits problèmes de sécurité récente : vol de vélo (à normal magazine), tentative d'effraction par l'arrière

ARTKOMPOSIT (ASSOCIATION)

Date de l'entretien :

20-10-2021 avec

Carole DEHER, Samuel BELIN, Clément BARNAVONT

Historique

Collectif (association) de professionnels du bois (ébénistes, fabricants de meubles etc.) (en reconversion professionnel ou sortie d'école)
 Sur site depuis janvier 2014 (baux de 3 ans puis de 5 ans) (avant l'installation de la cité fertile)
 Réutilisation de la menuiserie de la SNCF que Nexity ne connaissait pas.
 « site tremplin pour professionnels qui souhaitent démarrer leurs activités »

Souhaitent rester le plus longtemps sur site voire que le bâtiment soit conservé

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Atelier mutualisé (espace, équipement) qui sert de tremplin pour viabiliser, tester l'activité de professionnels du travail du bois, ébénisterie, restauration conception de meuble, agencement, création, upcycling
- 8 entrepreneurs dans l'association, entre 10 et 15 entrepreneurs y sont passés (vers Marseille, Montreuil, Bagnolet, Fontainebleau...)
- L'atelier manque d'espace, beaucoup de demande issue notamment des étudiants de l'école Boulle essentiellement par le bouche à oreille
- Clients sur Paris et 1ère couronne
- L'association accueille également des amateurs de façon plus ponctuelle. Chacun participe pour payer le loyer, pas de subvention.
- Basé sur l'entraide = sur le savoir faire et sur le business

Utilisation actuelle

- Déjà une ébénisterie (espace de vie, douche vestiaire, espace vie, machine étaient là)
- Espace machine minima de 50/70 m² sans stockage
- Parc machine incompressible = une dégauchisseuse, une raboteuse, une toupille, une scie circulaire, une scie à ruban, système d'aspiration = socle
- En bas 120 m² + apprentis pour le stock

Vie de l'entreprise

- Entrepreneurs viennent de Bagnolet, Paris, les Lilas, Pantin
- En permanence = 4 pendant la semaine, mais travaillent également le dimanche et tard le soir
- Contrainte liée à l'activité (charge décharge des meubles et fourniture) les matins mais pas quotidiens
- Moyen de transport principaux : vélo+ en transport en commun

Nuisance ?

- Bruit, poussière = Insonorisation

Projets ?

- Travail avec d'autres associations : la Requincaillerie + animation lié au bois
- Journée métiers d'art
- Projet de recevoir des élèves d'écoles
- Projet de développer des solutions de sortie = Un espace de seconde transition, pour encore profiter des synergies entre entrepreneur

Besoin demain ?

- Relogement avec poursuite d'activités (pas de bail de 2 ans sauf si on a une solution derrière)
- Souhaite maintenir le niveau de loyer actuel pour un prix max = un peu moins de 1100 euros par trimestre
- Au moins 250 m² (120 m² atelier + 120 m² stock) + espace de vie (40 m² cuisine vestiaire, toilette, lieu de réunion et recevoir les clients) + éventuellement une cabine de peinture + espace showroom + zone de livraison
- Mixité avec tertiaire ou pôle artisanal

Date de l'entretien :
29-09-2021 avec
Pierre PACHUCKI

Historique

Installé sur le site depuis 1995

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Activité de bucheronnage, d'élagage pour collectivités et clients privés
- Utilisation du bois pour faire du compost (avec un maitre composteur), utilisation pour bois de chauffe ou paillage

Utilisation actuelle

- Utilise 1300 m² pour stockage aérien du bois + compost etc. + 400 m² pour véhicules, une benne et un conteneur (pour vestiaire)

Vie de l'entreprise

- 3 salariés
- Pas de personne sur site la journée
- Flux de véhicules utilitaires (4) matin et soir
- Une fois par mois rotation de benne

Nuisance ?

- Bruit

Projets ?

- ...

Besoin demain ?

- Besoin de l'équivalent, éloigné de voisinage résidentiel

COLLECTIF MEZZANINE NORD / PATRICK HEBRARD (ARTISTE)

Date de l'entretien :
21-10-2021 avec
Patrick HEBRARD

Historique

Les artistes sont installés depuis près de 30 ans. Patrick Hebrard est installé de puis 29 ans sur le site. L'installation sur le site de la SERNAM est lié à l'installation d'un peintre de la famille du directeur de la SERNAM (Location à la SERNAM puis SNCF puis Nexity).

Un courrier à été envoyé à la mairie de Pantin pour solliciter les élus sur leur devenir.

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Une trentaine d'artistes, confirmés ou jeunes sortant des beaux-arts, certains de renommé international
- Regroupe des peintres, sculpteurs, vidéastes, la pratique majoritaire est la peinture
- Certains vivent de leur pratique artistique beaucoup ont des activités secondaires, notamment professeurs ou ont un autre métier (décorateur etc....)
- Sur les 30 artistes certains sont déjà entrain de chercher un atelier pour se réinstaller, « il y aura surement moins de monde en 2023 »

Utilisation actuelle

- L'implantation au nord permet d'avoir une lumière plus constante.
- 4 plateaux de 200 m² (1 étage 2 plateaux)
- Atelier = grandes surfaces (50m² + annexes et toilettes), plus petites de 25 m²
- Monsieur Hebrard loue ses 50 m² = 660 euros/mois

Vie de l'entreprise

Nuisance ?

Projets ?

- ...

Besoin demain ?

- Exposé au nord (pour la lumière)
- entre 14 et 17 euros /m² maximum (11€/m² ateliers loués par la mairie de Paris)
- idéal rdc, camion à cul sur le quai, porte à double battant
- chauffé/électrisé/point d'eau
- 4 m de hauteur sous plafond
- L'offre global qui peut être en partie mutualisés, mais les ateliers doivent être isolés

Date de l'entretien :
29-09-2021 avec Guillaume LETESSIER

Historique

Entreprise créée en 1923.
Sur un site SNCF depuis 50 ans. L'entreprise a construit ses locaux à Pantin en 1993
Aujourd'hui convention d'occupation du sol avec SNCF

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Façonnage et transformation du verre + négoce + activité de pose
- Établissement non classé
- Approvisionné depuis la Picardie, avant par train, depuis installation sur Pantin par route (n'a jamais utilisé l'embrochement fer)
- Activité en baisse avec la crise covid, mais depuis elle est stabilisée
- Le chiffre d'affaires se développe sur l'activité de pose
- Problème/tension sur les matières premières (disponibilité et coûts)
- Rayonnement régional

Utilisation actuelle

- Machines industrielles de façonnage et découpe (italiennes)

Vie de l'entreprise

- 18 salariés (Bondy, Villemomble, Aubervilliers, Issy-les-Moulineaux, Paris 19 et 20)
- Viennent pour l'essentiel en TC, 3 personnes en voiture
- Salariés sédentaires
- Pas d'embauche prévu (en stand-by mais renouvellement à prévoir avec départ à la retraite)
- Déjeunent au sein du site, l'offre extérieure pas très qualitative
- Livraison matière première: 2-3 fois par mois + expéditions plusieurs fois par jour

Nuisance ?

- Bruit

Projets ?

- Pas de projet d'investissement à court-terme au regard de la crise Covid et du projet d'écoquartier
- Machines renouvelées il y a 2 ans

Besoin demain ?

- Les attentes sur la période de chantier et de garantir une bonne gestion de l'accessibilité, de limiter au maximum les gravillons (incompatible avec la matière première, verre)
- Souhaite rester proche de Paris (proche du périphérique)
- 400 m² de bureaux + 3000 m² d'ateliers
- 3 à 4 portes sectionnels automatiques pour 4 ateliers
- Dalle permettant une charge au sol de 4t/m²
- Hauteur idéale: 10 m, on peut trouver des solutions avec 7m

EMMAÜS COUP DE MAIN

Date de l'entretien :
29-09-2021 avec
Aurelia DALBARADE

Historique

souhait de créer un véritable tiers lieu dédié au réemploi solidaire dans le futur écoquartier de Pantin

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Créée en 1995
- Collecte : ramassages gratuits à domicile, réception des apports volontaires, collectes spéciales (recycleries mobiles en pied d'immeuble, collectes en entreprises, collectes de quartier...);
- Valorisation par le tri, le contrôle, le nettoyage, la réparation ;
- Vente solidaire ou don pour favoriser l'accès des objets au plus grand nombre ;
- Sensibilisation à l'environnement auprès des habitants du territoire, en lien avec les maisons de quartier (ateliers créatifs notamment couture...).

Utilisation actuelle

- 1500 euros par mois et 1200 de charges
- 400 m² en proximité du site (boutiques)
- 400 m² d'atelier

Vie de l'entreprise

- 100 salariés viennent à pied et en voiture
- 60% des clients viennent du quartier

Nuisance ?

- ...

Projets ?

- Remise en état d'un mur suite à une fuite des canalisations (parties communes)
- remise aux normes électriques, ajout de chauffages, embellissement/peinture

Besoin demain ?

- 450 m² d'atelier et 250 m² de réserve
- Atelier de tri textile, surface de stockage, un showroom de vente (ERP), accès et stationnement pour 5 camions, place externe pour une benne de recyclage meuble
- Voir besoin de regrouper plusieurs activités de l'association, celles de Pantin et du 18ème

Historique

Entreprise créée en 2016

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Activités de location de parking de poids lourds et véhicule léger
- Arrêter municipaux, livraison de matériel, ventousage réserve de parking
- clients se situent dans le nord de Paris

Utilisation actuelle

- Pas d'immobilier juste petite guérite + parking à gérer

Vie de l'entreprise

- Pas de salariés que des auto-entrepreneurs qui gèrent le site et réservations
- Viennent en transport en commun (Pantin et essentiellement Seine-Saint-Denis)

Nuisance ?

- ...

Projets ?

- ...

Besoin demain ?

- Garantir les 100 places de parking, leurs accessibilités et éviter la poussière
- Négocie un site à Bercy avec SNCF via Nexity, recherche des places de parking (une centaine) en bordure de paris

GABRIEL LÉGER (ARTISTE)

Date de l'entretien :
21-10-2021 avec
Gabriel Léger

Historique

Gabriel léger est installé de puis 3 ans sur le site. Il ne connaît pas le collectif Mezzanine Nord, mais loue la démarche. Ne pas oublier les artistes, fait partie d'un nouveau quartier, une évidence, intégrer ces ateliers à cette pensée générale

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Artiste plasticien

Utilisation actuelle

- Utilise 25 m² d'atelier
- 330 euros /mois (mairie de Paris 11 euros du m²)
- Chauffage/électricité inclus dans le loyer
- + annexes mutualisés (grand lavabo = 30 m², section de rangement pour tous/réserve)

Projets ?

- ...

Besoin demain ?

- Pendant les travaux, souhaite que le bruit soit contrôlé, le bâtiment n'est pas isolé + besoin d'électricité tous le temps. Pas de grand public, mais les artistes reçoivent des collectionneurs, visiteurs critiques de façon ponctuelle donc pouvoir garantir un accès, notamment au parking, notamment au quai (zone de 10m)
- Attention aux vibrations et aux poussières pour les peintres
- Format actuel intéressant: à la fois ensemble et chacun son espace
- Hauteur, pas bas de plafond = minima 4m
- 25 m² est un minimum
- Mutualisé mais limité à quelques personnes (4-5)
- Rdc avec ouverture, si étage il faut ascenseur un grand escalier
- Pas en face d'une école primaire

Date de l'entretien :
29-09-2021 avec
Augustin JACLIN

Historique

Installé depuis 9 ans sur Pantin
Souhaite rester sur le site le plus longtemps possible

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- SAS créée en 2011
- Collecte de déchets non dangereux (Economie circulaire : collecte, tri et valorisation des déchets)
- Lemon aide, entreprise d'insertion filiale 100% de Lemon tri

Utilisation actuelle

- Entrepôt, parking et bureaux réunis sur un même site.
- 3000 m² d'entrepôt + 2500 m² de parking soit 100€/m²/an
- 19 580 € / mois + 5 250 € / mois (y compris taxe foncière) soit 100€/m²/an;

Vie de l'entreprise

- 75 personnes dont : 65% de permanents, 5% d'alternants et stagiaires, 30% de salariés en insertion (CDDI)
- 45% % de salariés provenant du territoire
- Projet d'embauche: + 12 permanents + 5 ETP en insertion + 3 stagiaires

Nuisance ?

- Bruit
- Peu de poussière
- Nuisance olfactive
- Début d'activités à 7h le matin, pas d'activités la nuit

Projets ?

- Environ 120 k€ de travaux depuis l'installation: aménagement des locaux, mise aux normes de l'installation électrique, travaux sanitaires et plomberie, climatisation.
- Derniers travaux réalisés : travaux de chauffage / climatisation en janvier 2021 pour un montant de 30 000 €
- Travaux de plomberie et d'électricité dans l'entrepôt pour 10 000 €

Besoin demain ?

- 1500 m² (atelier) avec quai de déchargement 1500 m² de surface extérieure (à déterminer en fonction de la zone d'implantation)
- Nécessité d'avoir une hauteur sous plafond d'au moins 7 m
- Parking véhicules entreprise set salariés = 30 places + une dizaine de 20 m3)
- Prêts à investir sur du foncier à construire
- Accès semi-remorque

PBC (PANAME BREWING COMPANY)

Date de l'entretien :
29-09-2021
avec Michael Kennedy fondateur

Historique

Entreprise créée en 2015 et installée à Pantin depuis 2018

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Activité de brasserie qui produit 7 à 8 hectolitres par an
- En croissance avec un objectif à 5 ans de 15 à 20 hectolitres par an

Utilisation actuelle

- Aujourd'hui 650 m² dans la cité fertile intégrant un bar
- + un bar et point de vente à Paris
- + utilise un entrepôt supplémentaire sur site depuis 12 mois

Vie de l'entreprise

- 10-15 salariés

Nuisance ?

- L'embouteillage fait du bruit mais avec des murs isolés pas de bruit extérieur

Projets ?

- Investissement récent de l'ordre de 30 000 euros pour renforcer le sol et pour installation

Besoin demain ?

- Recherche d'un nouveau site sur Pantin et nord-Est de Paris
- Besoin de 2000 m² à 3500 m² (pour absorber la croissance)
- pas en zone d'activités car souhaite pouvoir lier le lieu de production avec un lieu de consommation

LA RÉSERVE DES ARTS

Date de l'entretien :
29-09-2021 avec Sandrine Andreini

Historique

La Réserve des arts a toujours souhaité être sur le territoire de Pantin, la Ville car la ville a une politique de soutien aux métiers d'art et que le site est à la charnière entre Aubervilliers et les studios de tournage et Montreuil et les artisans.

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Activité de Vente de matériaux de réemploi pour la culture et la création (Economie circulaire pour la Culture) (11 familles de matériaux : textile, cuir, bois, métal, plastiques, végétal et minéral etc...)
- Ateliers professionnels type fablab mais low tech
- Formation à l'éco-conception et éco-fabrication
- Créée en Mai 2008

Utilisation actuelle

- 4000 m², SV de 2000 m² et réserve de 1000 m²
- 26 100 euros par mois, 4 700 pour les charges
- Ateliers de valorisation des matériaux pour préparation au réemploi : machine d'un atelier bois, et quelques outillages. A créer une chaîne de tri.

Vie de l'entreprise

- 32 salariés + 10 en 2021
- Viennent en vélo et TC

Nuisance ?

- ...

Projets ?

- Travaux d'aménagements d'ateliers et de salles de formation : 100k
- Réparation des portes d'accès et sorties de secours = 15k

Besoin demain ?

- 6 000 m²
- boutique actuelle mais aussi : centre ateliers + salles de formation + centre de recherche et développement + bureaux))
- Un autre lieu (ailleurs qu'à Pantin dans l'éco-quartier) est souhaité sur Est Ensemble pour y développer une filière d'économie circulaire pour l'évènementiel de la Mode, les Musées et le spectacle Vivant (structures recevant du public).
- Une séparation entre boutique, ateliers et stock peut s'envisager

Date de l'entretien :
27-09-2021 avec Mathieu CEILLIER et Vincent QUEYROUX

Historique

Entreprise créée en 1929
Implantée à la Villette, puis à Pantin depuis 1991
Le bail court jusqu'en 2021, négociation avec Nexity (M. Clenet, Mme Marie Sophie Pidou, M. Xavier Daniel) pour aller jusqu'à fin 2022, voire 2023.

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Fabrication des caisses en bois, entreprise labellisée du patrimoine vivant (produit fragile, matériaux)
- Pas de problème d'activité, CA à la hausse plutôt en embauche
- Clients importants locaux : Hermès et Channel + collectif artiste
- Environ 1,5 M euros de CA
- La reprise de l'activité à été soutenue par le Réseau entreprendre (financement dans le cadre d'un PRE)
- Bénéficie du crédit d'impôt sur les métiers d'art

Utilisation actuelle

- 80 m² de bureaux (+ vestiaire + cantine)
- de 1200 m² à 1500 m² couvert avec accès camion, pas de poutre
- Hauteur 7 m (la hauteur peut être optimisé 4,5)
- 10 places (dont 3 véhicules utilitaires)
- Accueil des machines: scie à découper + atelier d'ébéniste (travail manuel petite série)

Vie de l'entreprise

- 10 salariés (6 recrutements récents)
- Perspective d'embauche
- Forme directement de jeunes salariés (moins de 30 ans) car existe un seul diplôme de CAP dans le 11^{ème} à Paris
- Les salariés habitent: Pantin, Aubervilliers, Saint-Denis, Noisy-le-Sec
- Les salariés viennent à vélo (1/3), en transport en commun (1/3), en voiture (1/3)
- Déjeunent au sein de l'entreprise
- Livraisons: tous les jours des dizaines de camion (reçoit biens, sont emballés et repartent)
- on reçoit des semi-remorques (conteneurs) pour la matière première
- Flotte de véhicule
- 10 places plus le long du bâtiment

Nuisance ?

- Bruit peut être problématique
- Classique en puissance électrique

Projets ?

- Investissement récent sur le système d'évacuation: 70 000 euros

Besoin demain ?

- Recherche: proche de Paris, connecté au périphérique (Aubervilliers, Saint-Denis, la Courneuve, Montreuil) et proximité des TC, pour rester proches des clients
- Locataire, voir acquisition, toutes les possibilités sont envisageables
- Temps de travaux: maintien électricité (seule entreprise de ce côté du site, ne pas nous oublier) + internet + sécurisation de ce côté du site car pas beaucoup de passage
- Achat, réhabilitation d'un bâtiment existant

Date de l'entretien :
29-09-2021

avec Stéphane VATINEL, Hélène FLOURAC, Romain FRUITIER

Historique

Le sujet du calendrier est très impérieux (optimisation du phasage) pour rentabiliser le projet
Création récente de l'association Cite fertile, notamment pour faire financer des actions via le contrat de ville

ACTIVITÉ

BESOINS FONCTIONNELS

Type d'activité

- Capacité très contrainte pour rentabiliser le projet lié aux interruptions/perturbations d'activités liées aux crises covid, gilets jaunes et réforme des retraites qui ont limité les flux vers le site
- Activité d'occupation transitoire thématique autour d'activités du développement durable, notamment dans l'aménagement du site, l'hébergement d'activités (associations, entrepreneurs (incoplex93, Fabrique 621, association la source, la SAUGE, Secours Populaire, Ta Mère Nature, Réseau Éthique, La Ruche Qui Dit Oui, CityBzz, 25/25, 4 Chem1 Evolution, CAE CLARA, Coop de Pantin, Emmaüs Coup de Main, N Seine Saint Denis, La Mutinerie, Pantin Family, Sports dans la Ville) actifs sur le thème
- organisation d'évènements liés au thème
- Activité type tiers-lieux qui cumule les activités (évènementiel, restauration etc.) pour équilibrer le modèle
- 2 M d'euros investis sur le site

Utilisation actuelle

Vie de l'entreprise

- 30 salariés

Nuisance ?

- bruit

Projets ?

- Recherche d'un nouveau site d'implantation

Besoin demain ?

- Capable de se projeter sur l'écoquartier
- 10 000 m² (> 6000 m² ambition fonctionnement)
- besoin d'espace extérieur
- Espace pour formation, création, restauration, travail avec entrepreneurs locaux et associations locales + évènements
- Sncf veut récupérer la halle pour elle, et l'installer dans le 17^{ème} arrondissement

AUTRES STRUCTURES

NOM DE LA STRUCTURE	SECTEUR D'ACTIVITÉS	EFFECTIF <i>(nombre de salariés)</i>	ÉLÉMENTS FINANCIERS DISPONIBLES	ESPACES LOUÉS SUR LE SITE <i>(en m²)</i>
LA CENTRALE DES PHARMACIENS	commerce de gros de produits pharmaceutiques (centrale d'achat du réseau d'Astera, siège social à Rouen, sur site depuis 2008)	entre 20 et 49	chiffre d'affaires de 34 428 700,00 €	1400 m ²
				3900 m ²
YVES DORSEY	commerce de gros d'habillement et de chaussures (créée en 1968, établissement de pantin en 1996)	entre 20 et 49	Chiffre d'affaires de 17 190 000, 00 € (en 2006)	2000 m ²
FRANCE LOGISTIQUE PLATEAUX EXPRESS (FLPE)	transports routiers de fret interurbains (créée en 2019)		/	700 m ²
LOGIFILM	Location de véhicules avec parking surveillé + location de matériel régie pour les tournages de films (créée en 2012)	entre 3 et 5	chiffre d'affaires de 1 092 400,00 € (en 2017)	1752 m ²
				585 m ²
PANAME SERVICES	transports routiers de fret de proximité, spécialiste du transport de meubles anciens et objets d'art (créée en 2010)	entre 10 et 19	chiffre d'affaires de 1 822 700,00 €	3400 m ²
SGDSN (ANSSI)	Secretariat général de la défense et de la sécurité nationale (agence nationale de la sécurité des systèmes d'information)	/	/	1700 m ²
INCARNATIO	Incarnatio Éditions = édition de revues et périodiques (magazine Normal) production de contenu lié à l'image : photo, vidéo, consacré à l'art, la mode, le portrait, le corps) (créée en 2013)	entre 1 et 2	chiffre d'affaires de 121 900,00 €	38 m ²
STAN & WALTER	location de bus événementiel sur Paris (créée en 2011)	/	Chiffre d'affaires 149 100,00€ (2019)	111 m ² + parking
RAKOMAT	fabrication, la distribution et la réparation des matériels professionnels pour traitement des surfaces et nettoyages (créée en 2007)	entre 3 et 5	chiffre d'affaires de 435 400,00 € (2015)	350 m ²
MB TRANSPORT	Transports, messagerie express, coursiers (créée en 2020)	/	/	385 m ²
MHM TRANSLOG (MHM TRANSPORTS)	activité d'affrètement et d'organisation des transports (créée en 2008)	entre 10 et 19	/	1700 m ²
FAST TRANSPORT	transports routiers de fret de proximité (créée en 2016)	entre 20 et 49	chiffre d'affaires de 852 000, 00 € (2019)	2800 m ²
FC TRANSPORTS	Transports terrestres (créée en 2004)	entre 1 et 2	chiffre d'affaires de 379 400,00 €	200 m ²

ACTIVITES ECONOMIQUES

RAPPEL DES ORIENTATIONS SUR LE VOLET ÉCONOMIQUE – ÉCOQUARTIER

DES ORIENTATIONS POLITIQUES

- mener une politique de différenciation économique (communication, sièges sociaux de grandes entreprises...).
- maintien/ancrage des entreprises à « haute valeur ajoutée sociale » (métiers d'art, éco filières notamment éco construction...).
- contribuer à l'animation urbaine du quartier en proposant des solutions pour l'implantation d'activités artisanales, services, professions libérales... notamment en pieds d'immeuble

LE « DÉJÀ-LÀ »

- Un pacte de préférence avec la SNEF pour 60 000 m² d'activités (à priori immobilier tertiaire à développer en 2 phases (phase 2 et 4), 2 fois 30 000 m²)
- le déplacement temporaire du marché magenta qui fait l'objet d'investissement public important

ENJEUX ISSUS DES ENTRETIENS

- L'emploi des jeunes, grande cause territoriale et une volonté de construire une nouvelle relation Est Ensemble-entreprises pour soutenir et développer l'emploi sur le territoire
- Un développement économique au service de la transition sociale et écologique
- Protection/maintien et développement des sites activités productives sur le territoire
- revitalisation de l'économie de proximité en lien avec la création d'une foncière de rez-de-chaussée économiques.

DES PROFILS D'ACTIFS VULNÉRABLES AUX MUTATIONS ÉCONOMIQUES

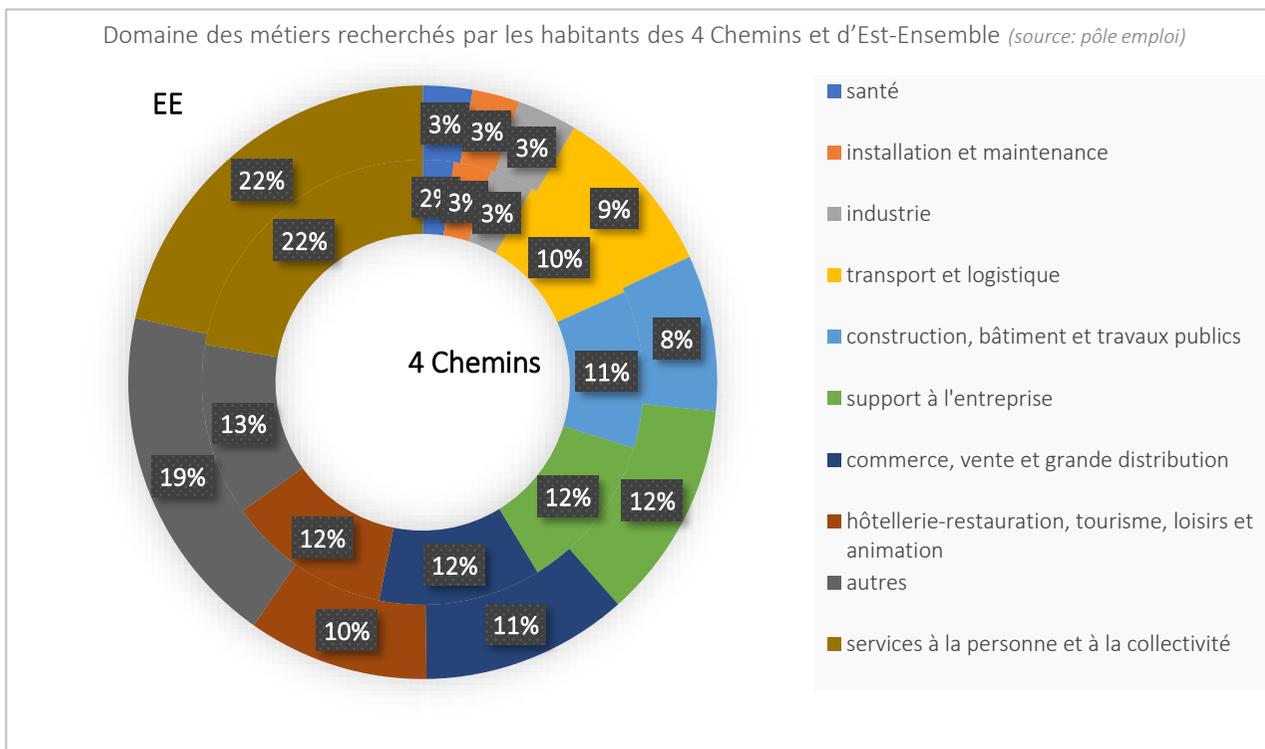
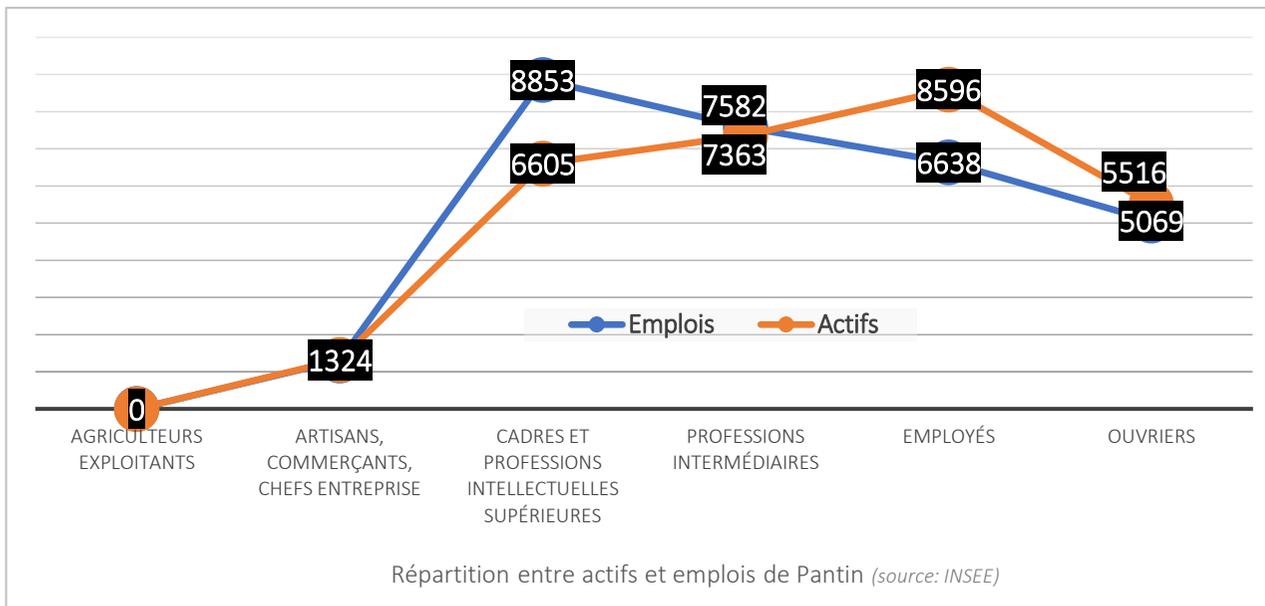
Les territoires de Pantin et d'Est-Ensemble connaissent une évolution importante de leur population active à la faveur des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. Cette augmentation se fait au détriment des ouvriers et dans une moindre mesure des employés.

A noter dans la période plus récente l'accélération de l'augmentation de la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

Malgré cette évolution, le territoire continue de connaître un déséquilibre entre actifs et emplois notamment pour les emplois d'ouvriers et d'employés.

Même si la proportion des actifs employés et ouvriers disposant d'un diplôme supérieur a nettement augmenté depuis 1999. Ce sont ces types de qualification qui sont le plus exposés aux mutations économiques (employabilité numérique, compétences liées aux services clients).

Les métiers recherchés par les demandeurs d'emplois des 4 chemins et d'Est-Ensemble sont globalement dans les mêmes domaines: les domaines des services à la personne et services à la collectivité et des domaines/activités de l'économie métropolitaine ordinaire (transport, commerce, construction).



ENJEUX

- Proposer une programmation économique en capacité d'accueillir des entreprises des domaines recherchés par les demandeurs d'emplois/actifs du territoire
- Proposer une programmation économique qui puisse intégrer des outils de développement/formation permettant la valorisation des profils des habitants

DES « POTENTIELS » DU MARCHÉ DU TRAVAIL À TRANSFORMER LOCALEMENT ?

Un difficile appariement des demandeurs d'emplois avec des besoins potentiels en métiers techniques

A l'instar d'autres territoires de la 1^{ère} couronne . Le territoire de l'EPT est marqué par la présence encore nombreuses d'entreprises industrielles et d'établissements aux fonctions liées.

Le territoire connaît des tensions assez fortes sur le marché du travail. Avec notamment des recrutements jugés difficiles dans plus de 50% des cas pour les ouvriers et techniciens des secteurs industriels.

Cependant ce sont des métiers sur lesquels se positionnent assez faiblement les demandeurs d'emplois du territoire et du quartier.

Des métiers en tension sur les fonctions médico-sociales, essentiellement sur les métiers techniques moins sur les métiers « d'accompagnement ».

Domaine très recherché, les transports dont les métiers en tension sont essentiellement sur les métiers non sédentaires et non les métiers liés (caristes, préparateur de commande).

ENJEUX

→ **Accompagner la programmation de locaux d'activités capables d'accueillir des entreprises en phase avec les profils des actifs locaux par le développement de la chaîne de valeur les formations courtes innovantes** (notamment sur métiers de l'économie productive) en les intégrant à l'écosystème de formation pour atteindre une masse critique

Part des recrutements jugés difficiles
(source: enquête besoin de main d'œuvre pôle emploi. lecture: 59% des recrutements d'ouvriers des secteurs de l'industrie sont jugés difficiles par les entreprises)

Autres métiers		48%	
Autres techniciens et employés		60%	
Fonctions administratives		25%	
Fonctions d'encadrement		46%	
Fonctions liées à la vente, au tourisme et aux services		35%	
Fonctions sociales et médico-sociales		50%	
Ouvriers de la construction et du bâtiment		52%	
Ouvriers des secteurs de l'industrie		59%*	
Total général		42%	
Agents de maîtrise en entretien	61%	Bûcherons, élagueurs, sylviculteurs salariés et agents forestiers	0%
Chefs de chantier, conducteurs de travaux (non cadres)	55%	Conducteurs de transport en commun sur route	59%
Dessinateurs en bâtiment et en travaux publics	92%	Conducteurs de véhicules légers (conducteurs de taxis, ambulanciers...)	73%
Dessinateurs en mécanique et travail des métaux	79%	Conducteurs d'engins agricoles ou forestiers	0%
Techniciens des industries de process (interventions techniques)	0%	Conducteurs et livreurs sur courte distance	45%
Techniciens en électricité et en électronique	68%	Conducteurs routiers et grands routiers	79%
Techniciens en mécanique et travail des métaux	39%	Conducteurs sur rails et d'engins de traction (y compris remontées mécaniques)	0%
Techniciens et agents de maîtrise de la maintenance et de l'environnement	57%	Jardiniers salariés, paysagistes	47%
Techniciens et agents de maîtrise, matériaux souples, bois et industries graphiques	32%	Ouvriers non qualifiés de l'emballage et manutentionnaires	27%
Techniciens et chargés d'études du bâtiment et des travaux publics	59%	Ouvriers qualif. de la manutention (caristes, préparateurs de commandes, magasiniers...)	34%
Techniciens experts (inspecteurs de conformité...)	100%	Responsables de magasinage, de tri, de manutention	52%
		Techniciens et agents d'encadrement d'exploitations agricoles	71%
Autres techniciens et employés	60%	Autres métiers	48%

UN TISSU ÉCONOMIQUE PRODUCTIF

Globalement le tissu d'entreprises de Pantin se distingue de celui de la métropole par une présence plus importante des entreprises de l'économie productive.

Les entreprises de la construction représentent 25% du tissu contre 10% à l'échelle métropolitaine.

Le commerce de gros et les transports représentent 33% du tissu contre 26% à l'échelle métropolitaine.

Le tissu industrielle est 2 fois plus important à Pantin qu'à l'échelle métropolitaine.

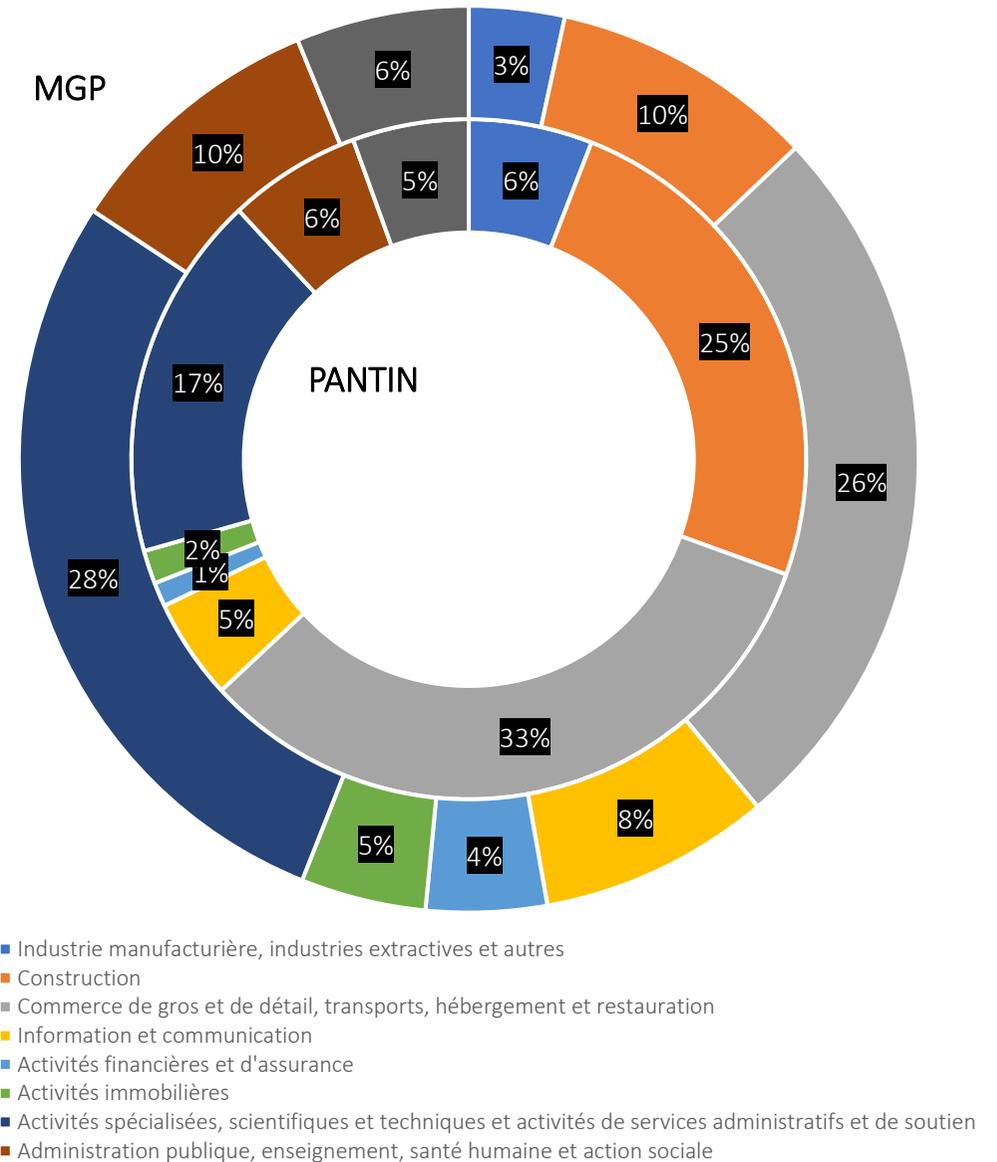
A contrario les activités spécialisées, scientifiques et techniques ne représentent que 17% contre 26% à l'échelle métropolitaine.

Les activités financières et d'assurances sont 4 fois moins nombreuses qu'à l'échelle métropolitaine.

ENJEUX

→ Proposer une programmation capable de maintenir des entreprises productives compatible avec un tissu urbain mixte qui arrivent à maintenir leurs emplois dans la métropole.

Répartition du tissu d'entreprises de Pantin et de la Métropole du Grand Paris
(source: INSEE)

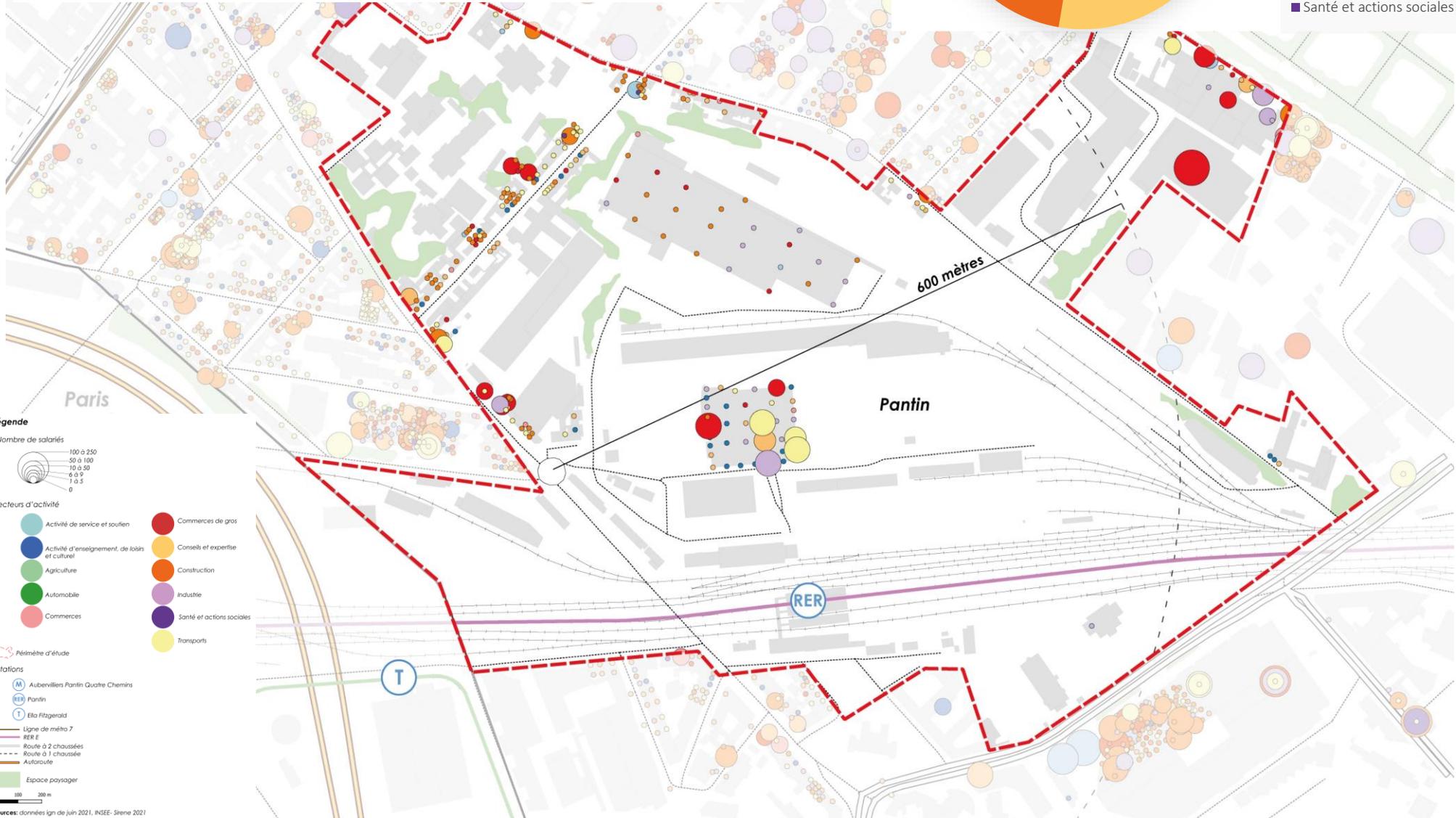
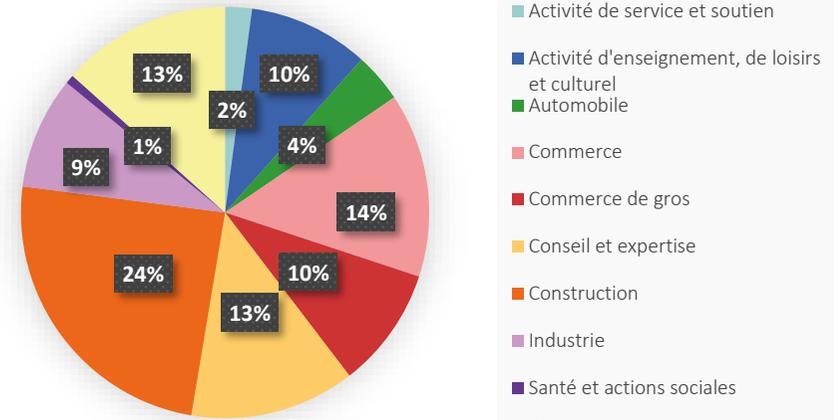


UN QUARTIER PRODUCTIF

Localisation par secteurs d'activité des établissements hors commerces et services

Un site opérationnel (périmètre de la ZAC) hébergeant **283 établissements** pour l'essentiel des micro entreprises pour environ 400 emplois :

- 24% d'établissements de la construction,
- 23% du commerce de gros et de transports
- 9% d'industrie



Légende



UN SITE IMBRIQUÉ DANS LA ZA CARTIER BRESSON

Localisation des établissements par secteurs d'activité de la ZAE Cartier Bresson

Le site opérationnel (périmètre de la ZAC) est fortement imbriqué dans la ZAE cartier Bresson :

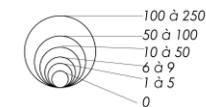
≈ 902 entreprises

≈ 3000 emplois

73% des établissements ont dans les secteurs d'activités de la construction, du transport du commerce de gros et de l'industrie

Légende

Nombre de salariés



Secteurs d'activité



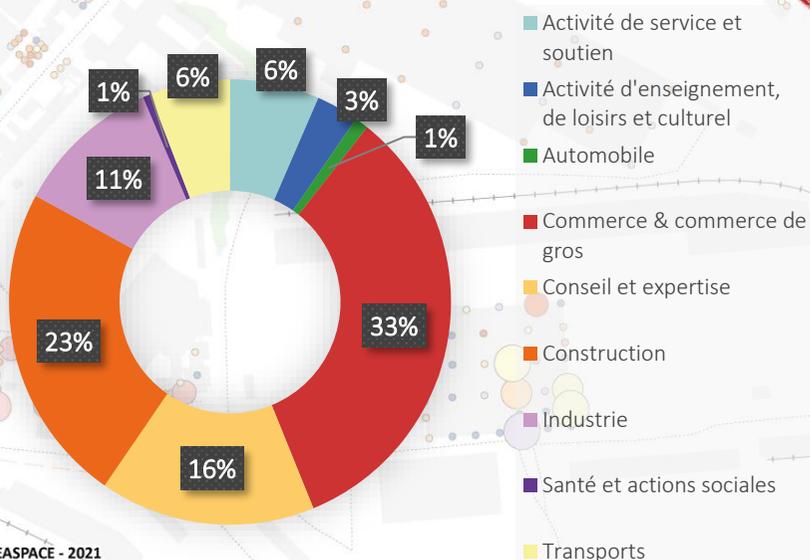
Limite ZAE Cartier Bresson

Route à 2 chaussées
Route à 1 chaussée
Voie ferrée

Bâti
Espace paysager

0 100 200 m

Sources: données ign de juin 2021, INSEE- Sirene 2021



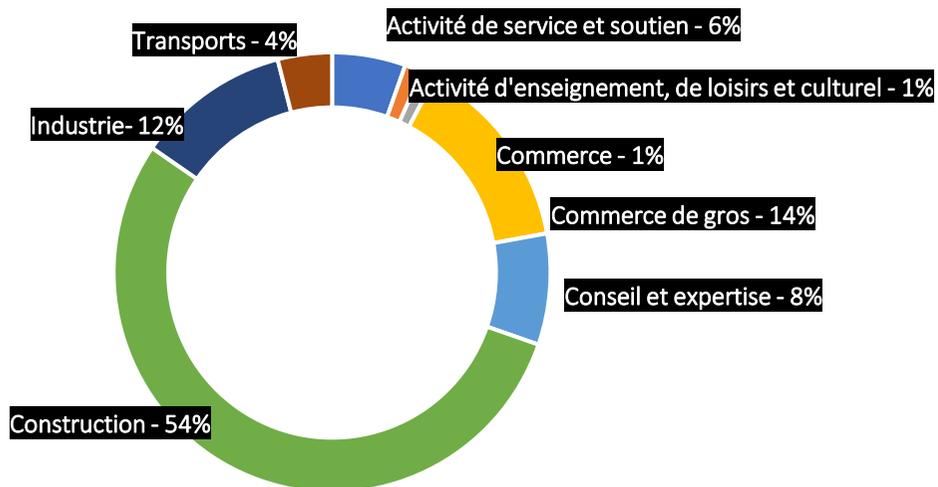
UN QUARTIER QUI HÉBERGE DES IMMOBILIERS PRODUCTIFS DENSES



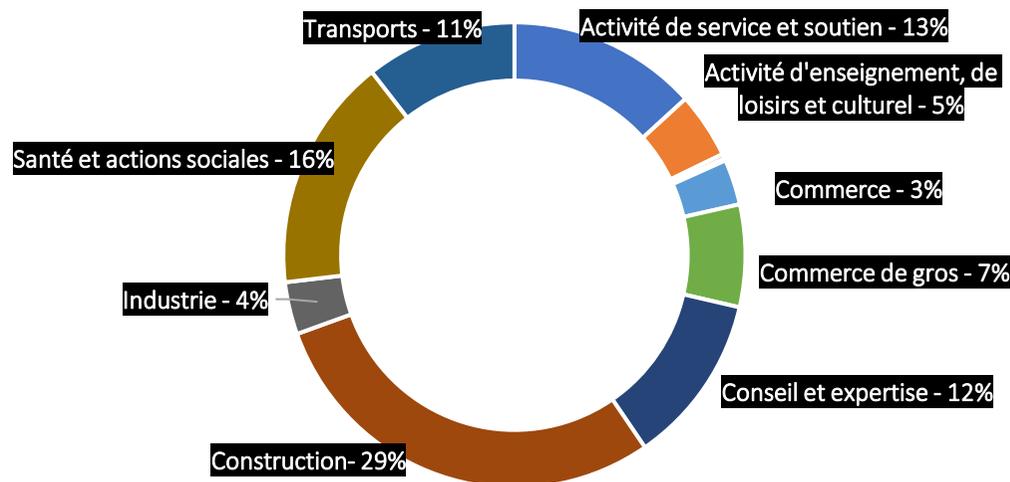
CENTRE D'ACTIVITÉS AV. LECLERC PANTIN (1989)



CENTRE D'ACTIVITÉS RUE DAVOUST PANTIN



≈ 825 entreprises
≈ 1800 emplois



≈ 700 entreprises
≈ 900 emplois

PROJECTION DES BESOINS ENDOGÈNES LIÉS À LA MOBILITÉ DES ENTREPRISES

Cette projection représente un marché « théorique » et potentiel par la dynamique des établissements présents et en création sur le territoire. En moyenne en France, 5% des entreprises se déplacent chaque année (déclenché par la vétusté ou l'inadaptation des locaux précédents ou lié à la croissance de l'activité). (aide à la lecture, sur la base du stock d'établissements de Pantin en 2021, 106 établissements de la construction sont susceptibles de rechercher une nouvelle implantation chaque année.)

Secteurs d'activités	PANTIN	EST ENSEMBLE	Typologie immobilière principale
	<i>(nombre d'établissements susceptibles de rechercher un nouveau site d'implantation chaque année, sur la base du nombre d'établissements en 2021 (base INSEE-SIRENE))</i>		
Ensemble	431	48819	
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	26	1676	Locaux d'activités
Construction	106	4645	Locaux d'activités
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	141	12669	entrepôts
Information et communication	21	4053	tertiaire
Activités financières et d'assurance	5	2118	tertiaire
Activités immobilières	7	2198	tertiaire
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	75	13767	tertiaire
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	27	4661	tertiaire
Autres activités de services	24	3032	tertiaire

ENJEUX

→ Un besoin immobilier lié à la mobilité des entreprises du tissu de Pantin et d'Est-Ensemble. 68% des besoins de Pantin seraient issus d'entreprises productives pour des locaux d'activités, 35% pour EE. A l'inverse 65% des besoins immobiliers liés à la mobilité des entreprises seront pour des bureaux pour EE et seulement 32% pour Pantin.

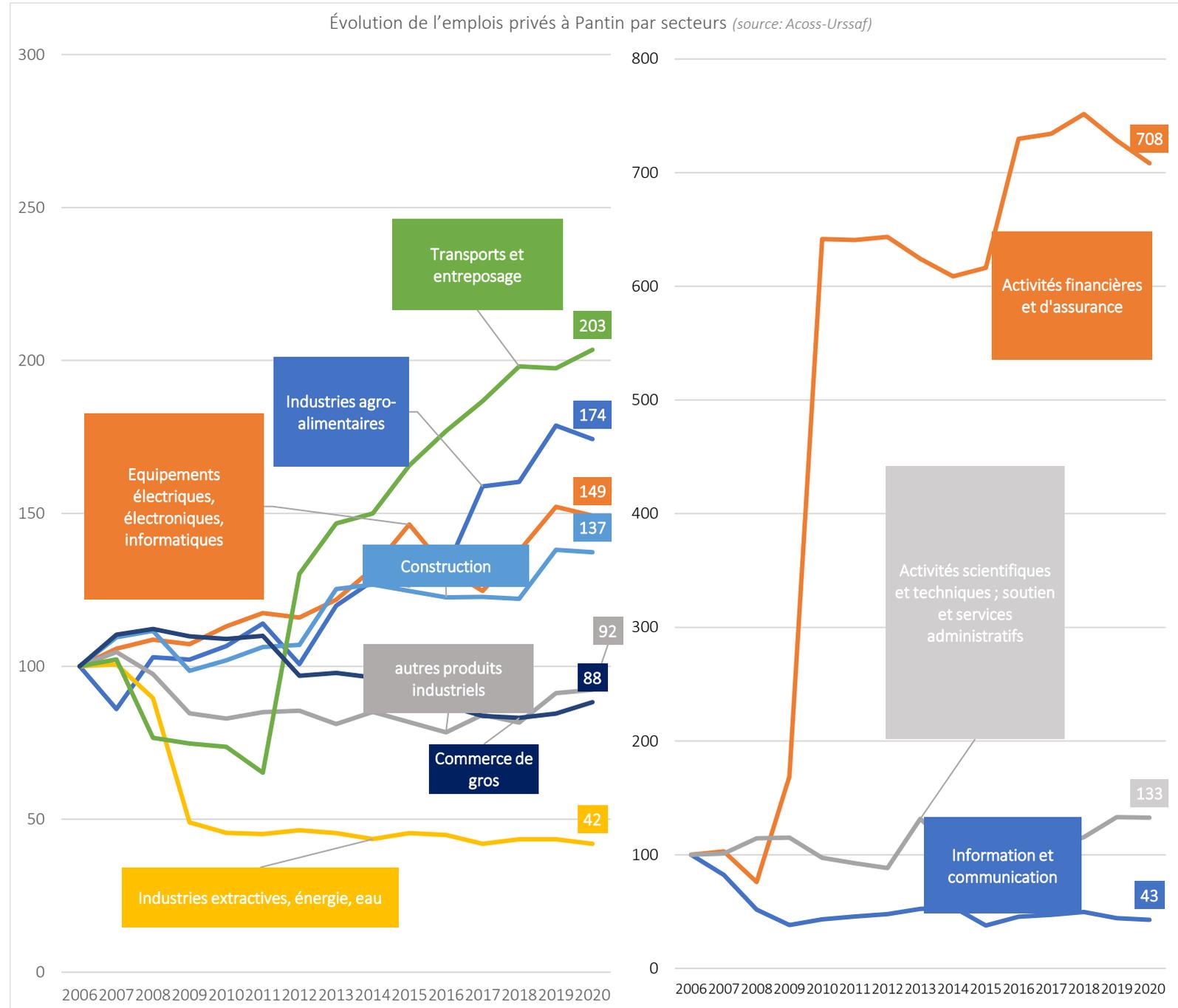
UN TISSU ÉCONOMIQUE EN MUTATION

Globalement Est Ensemble et Pantin sont des territoires dynamiques en termes de volume d'emplois.

Depuis 2007, nous constatons un phénomène accéléré de tertiarisation des emplois avec une baisse des emplois industriels et une stagnation des emplois dans le secteur de la construction.

Pour Pantin, si nous constatons une croissance exponentielle des emplois des activités financières et d'assurance liée à l'implantation de BNP Paribas une croissance importante des activités scientifiques et techniques. Ces évolutions marquent une rupture importante sur le tissu historique de la commune.

Le tissu de Pantin se distingue cependant par le maintien, voire le développement des emplois du tissu « productif » comme l'agroalimentaire, l'informatique et les équipements électriques et électroniques.



ENJEUX

→ Proposer une programmation économique divers capable d'accompagner la mutation sectorielle, notamment des services de haute valeur ajoutée et de maintenir des entreprises productives qui arrivent à maintenir leurs emplois dans la métropole

PROJECTION DES BESOINS ENDOGÈNES LIÉS À LA CROISSANCE DE L'EMPLOI DE PANTIN

Le tableau ci-dessous vise à anticiper les besoins immobiliers liés à la lecture rétrospective des dynamiques de l'emploi privés, en affectant des typologies d'immobilier aux secteurs d'activités et des ratios de nombre de m² par emploi, nous permettant ainsi de proposer une projection tendancielle des besoins immobiliers liés à la croissance des secteurs d'activités présentes sur le territoire.

	variation 2010-2020	Variation emploi à l'horizon 2030 scénario constant	Typologie immobilière principale	Nombre de m ² par emploi	Besoin immobilier à l'horizon 2035 scénario constant en m ²
Industries agro-alimentaires	0,63	111	locaux d'activités	50	5528
Équipements électriques, électroniques, informatiques	0,32	48	locaux d'activités	50	2392
autres produits industriels	0,11	11	locaux d'activités	50	525
Industries extractives, énergie, eau	-0,08	-3	locaux d'activités	65	-213
Construction	0,35	48	locaux d'activités	20	952
Transports et entreposage	1,76	358	entrepôt	65	23290
Commerce de gros	-0,19	-17	locaux d'activités	50	-838
Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	-0,10	-10	locaux d'activités	50	-510
Commerce de détail	0,68	107	commerce	50	5357
Hébergement et restauration	0,39	51	commerce	50	2534
Activités immobilières	0,21	37	tertiaire de services	20	730
autres activités de services	0,24	27	tertiaire de services	20	539
Administrations publiques, défense, enseignement, santé humaine et action sociale	0,54	86	siège tertiaire	20	1713
Arts, spectacles et activités récréatives	0,04	5	tertiaire de services	20	92
Information et communication	-0,01	0	siège tertiaire	15	-7
Activités financières et d'assurance	0,10	74	siège tertiaire	15	1105
Activités scientifiques et techniques ; soutien et services administratifs	0,36	48	siège tertiaire	15	721

ENJEUX

- Un besoin immobilier lié à la croissance de l'emploi de l'emploi privé de Pantin de l'ordre de 8 000 m² en locaux d'activités, de 5000 m² de bureaux, de 23 000 m² d'entrepôts.
- Un programme initial ajusté au besoin de Pantin pour les locaux d'activités mais qui semble insuffisant pour répondre au besoin du territoire élargi et à une ambition de croissance de secteurs cibles.
- Un besoin endogène en bureau insuffisant pour justifier le programme initial, un positionnement sur la demande exogène qui verra se confronter le projet avec les offres concurrentes du territoire.

ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DU TISSU LOGISTIQUE

DES ENJEUX DE FONCTIONNEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN

(aide à la lecture: les activités de transports routiers de fret interurbains représentent 1725 emplois privés en 2019, en croissance de 0,4% depuis 2007, le poids de ce secteur sur le territoire d'Est Ensemble est 2 fois moins important que la moyenne régionale)

La logistique et les transports représentent 6 209 emplois privés à Est Ensemble en 2019 soit 3% de l'emploi logistique francilien, avec une évolution de + 24% et 1 200 emplois supplémentaires depuis 2007.

Les transports routiers de fret de proximité ainsi que les services auxiliaires de transports terrestres représentent 59% des emplois.

Les services auxiliaires de transports terrestres ont vu leurs effectifs multipliés par 7 dans la période 2007-2019, tandis que ceux des transports routiers augmentaient de 40%.

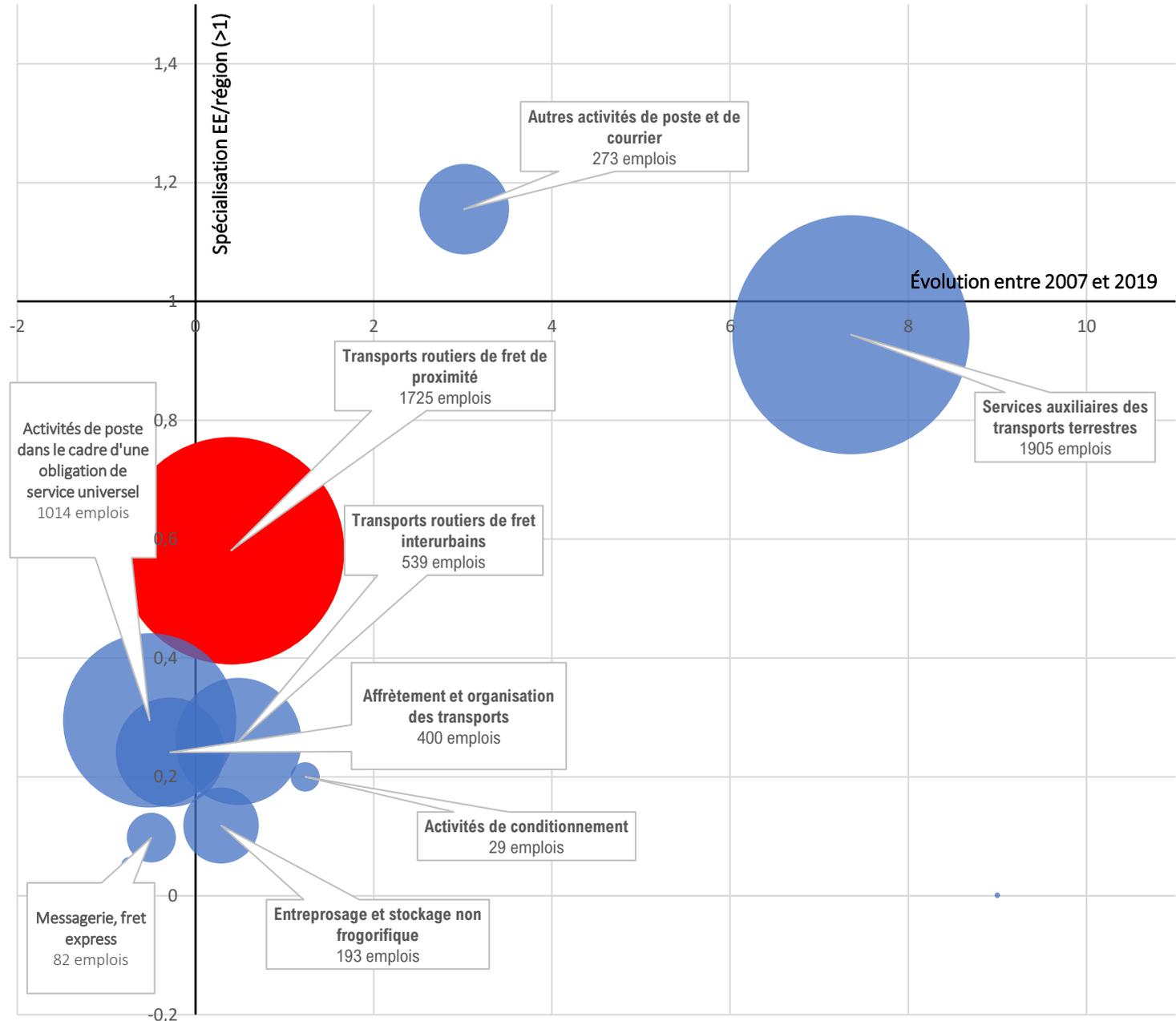
Pour autant le territoire d'Est-Ensemble n'est pas spécialisé dans le secteur de la logistique, seul les autres activités de postes et courriers ont un indice de spécificité supérieur à 1, mais avec des effectifs marginaux dans l'emploi total, 293 emplois. Tous les autres secteurs ont un indice de spécificité inférieur à 1.

Pour autant les flux logistiques sont nécessaire au fonctionnement économique du territoire. Toutes les activités économiques dont le commerce engendre et nécessite des flux logistiques nécessaires à leur fonctionnement, le développement du e-commerce multiplie les flux essentiellement pour les particuliers.

ENJEUX

- Malgré la présence sur le territoire pantinois de lieux emblématiques comme Pantin-Logistique, Est-Ensemble n'est pas un des territoires régionaux spécialisés dans le secteur de la logistique.
- Mais nécessité d'intégrer des fonctions logistiques pour accompagner les besoins engendrés par le commerce et e-commerce.

Évolution du secteur de la logistique à l'échelle d'Est-Ensemble (source: Acoiss-Urssaf)



ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DU TISSU DE LA CONSTRUCTION

LA CONSTRUCTION UN MARQUEUR DU TERRITOIRE

(aide à la lecture: les activités de travaux de platerie représentent 776 emplois privés en 2019, en croissance de 3,4% depuis 2007, le poids de ce secteur sur le territoire d'Est Ensemble est 2 fois plus important que la moyenne régionale)

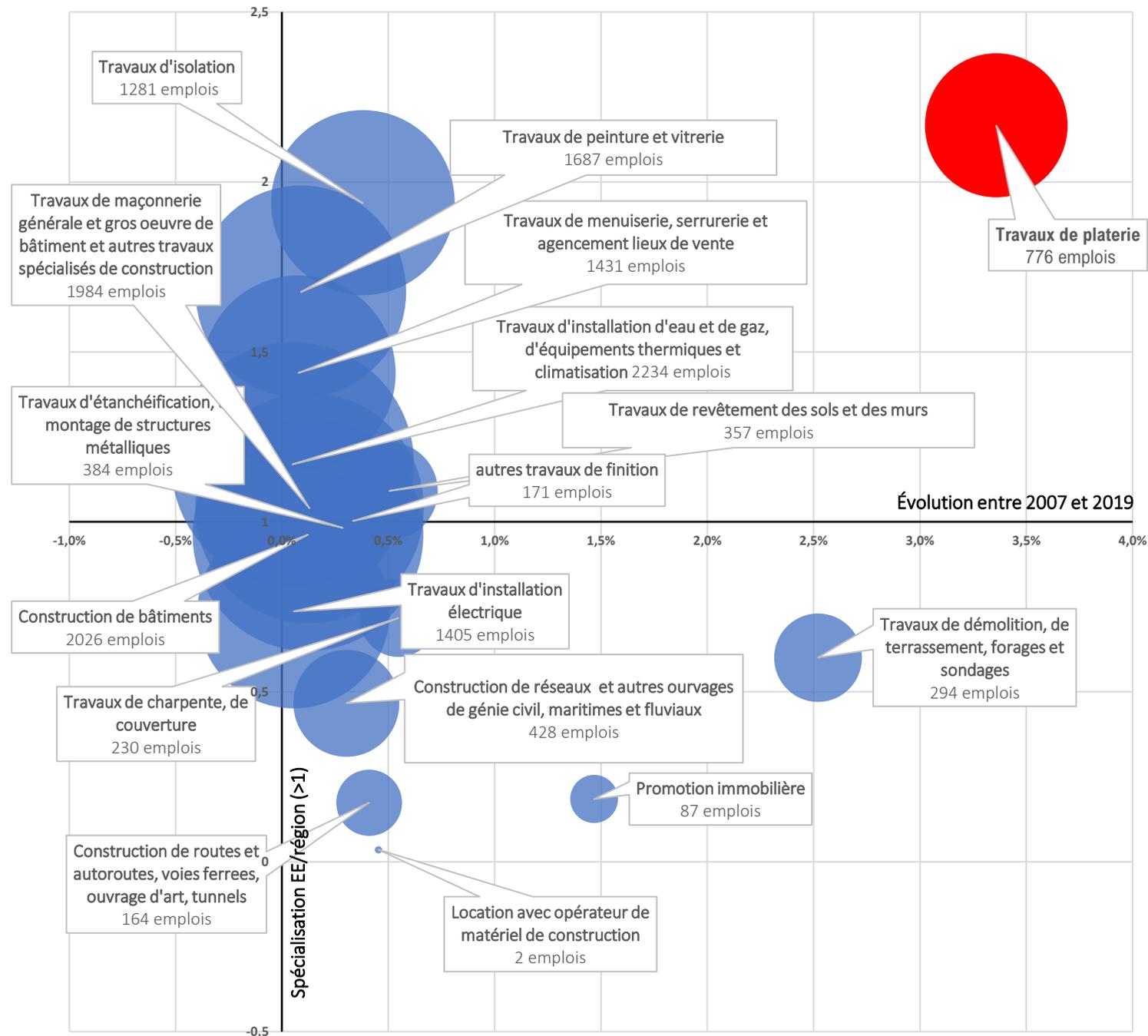
Un tissu artisanal de la construction marqué par la spécialisation des métiers du second oeuvre mais une faible croissance du secteur globalement.

Un tissu fragile avec un équilibre entre création et radiation, marqué par une augmentation des entreprises individuelles sans salarié et une augmentation globale du nombre de salariés (entreprises employeuses).

Des enjeux de développement durable, de modernisation et adaptation aux nouvelles techniques et de maintien dans le tissu urbain de ces métiers et entreprises.

Le secteur du bâtiment connaît actuellement une grande révolution, non seulement dans la conception de ses ouvrages, toujours plus connectés, mais également dans ses processus d'action, davantage liés aux territoires et aux aspirations de leurs habitants. La tendance est aux lieux multiusages et est accélérée par l'optimisation des espaces, la maîtrise des énergies, la recherche de bien-être.

Évolution du secteur de la construction à l'échelle d'Est-Ensemble (source: Acooss-Urssaf)



ENJEUX

- Enjeu de production de lieux d'accueil de ces entreprises (ateliers/locaux d'activités) pour assurer mobilité et développement des entreprises
- Enjeu de développement/modernisation de la filière vers l'éco-construction

ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DU TISSU DE L'INDUSTRIE CULTURELLE ET CRÉATIVE (ICC)

UNE FORTE PRÉSENCE SUR LE TERRITOIRE ET UNE TRÈS FORTE SPÉCIALISATION DANS LA MODE À DÉFENDRE

(aide à la lecture: les activités mode représentent 2650 emplois privés en 2019, en baisse de 4% depuis 2007, le poids de ce secteur sur le territoire d'Est Ensemble est 7 fois plus important que la moyenne régionale)

Plus qu'un héritage, un marqueur du territoire avec 1662 établissements pour 12 478 emplois privés.

Le premier secteur est la Mode avec 2650 emplois et un indice de spécialisation de 6,7 qui signifie que le tissu local est 6,7 plus dense qu'au niveau régional.

D'autres secteurs sont en forte croissance comme la musique, l'audiovisuel et le cinéma, le numérique avec 2054 emplois et les services créatifs comme le design.

L'industrie culturelle et créative et les métiers d'art d'Est Ensemble s'inscrivent dans une histoire artisanale et manufacturière du territoire, particulièrement forte à Pantin pour la mode, le numérique à Montreuil (Ubisoft).

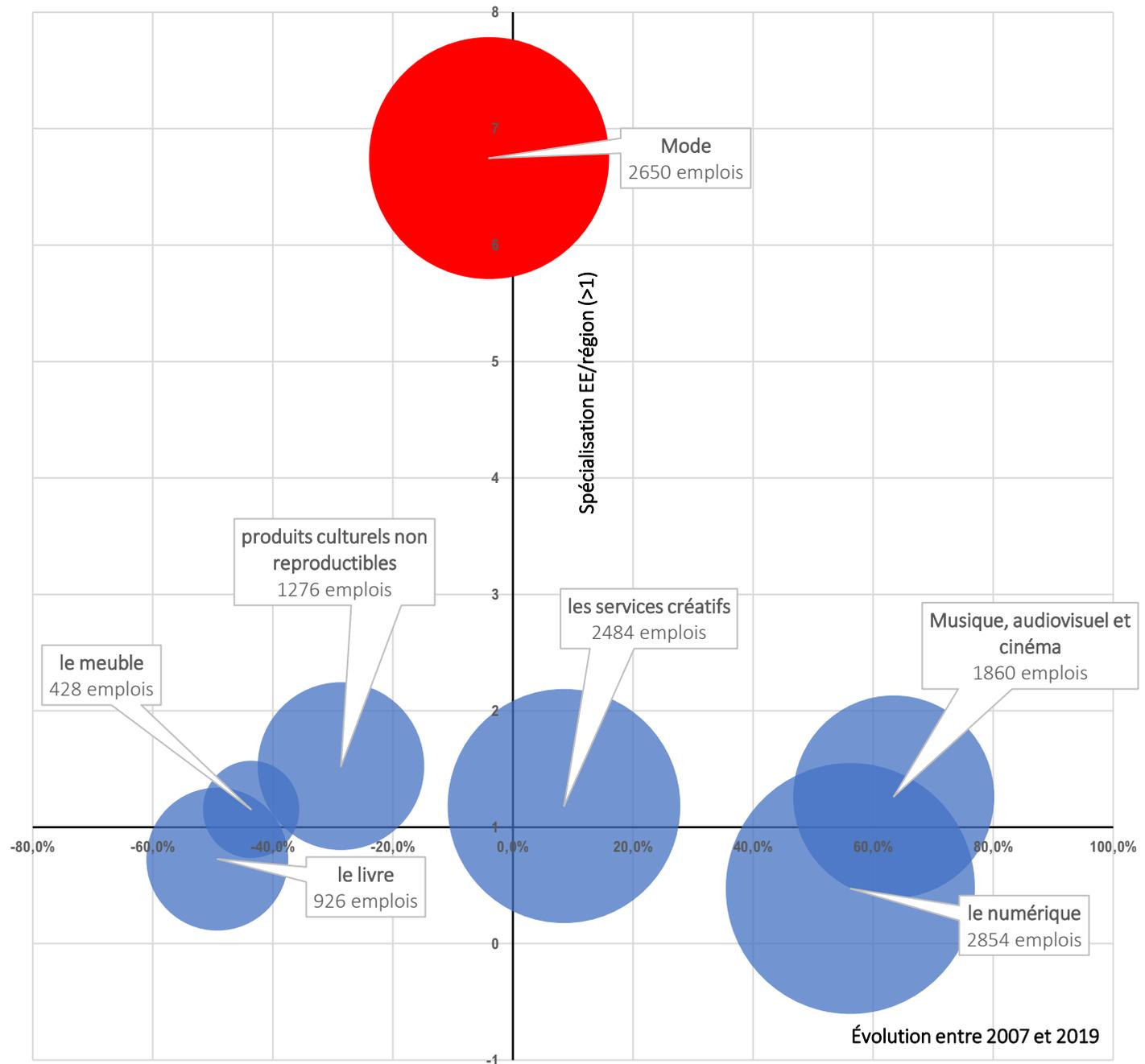
D'autres filières du territoire sont elles en net recul comme le livre (l'édition), les produits culturels non reproductibles (typiquement le spectacle vivants) et le meuble.

La filière MAMODE est depuis une quinzaine d'années soutenue dans son développement, notamment par la création de lieu et d'accompagnement spécifique aux métiers d'Art (Maison Revel à Pantin) et vise à élargir l'écosystème, développer la formation et ancrer plus fortement cette filière que se soit urbainement et que socialement.

ENJEUX

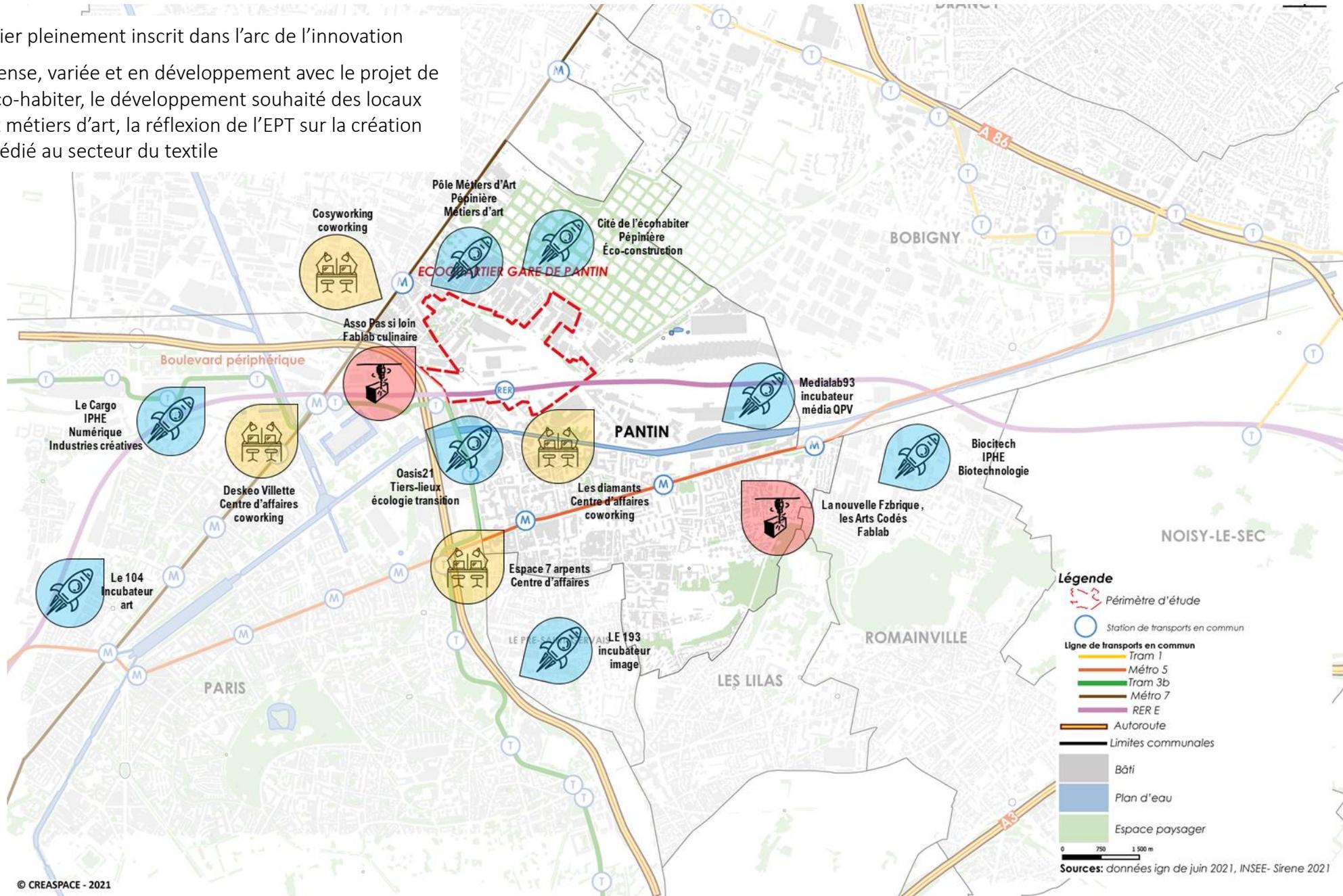
→ Enjeu de maintien, de développement du tissu économique par une offre de locaux adaptés aux besoins immobiliers et aux modèles économiques

Évolution du secteur de l'industrie culturelle et créative à l'échelle d'Est-Ensemble (source: Acooss-Urssaf)



LE SITE S'INSCRIT DANS UN ENVIRONNEMENT DENSE DE LIEUX DÉDIÉS AUX FILIÈRES DE L'ARC DE L'INNOVATION

- L'écoquartier pleinement inscrit dans l'arc de l'innovation
- Un offre dense, variée et en développement avec le projet de cité de l'éco-habiter, le développement souhaité des locaux dédiés aux métiers d'art, la réflexion de l'EPT sur la création d'un lieu dédié au secteur du textile



QUELLE CONTRIBUTION DE L'ÉCOQUARTIER AU SOUTIEN DES FILIÈRES ?

ÉCO-FILIÈRES (ÉCOCONSTRUCTION)

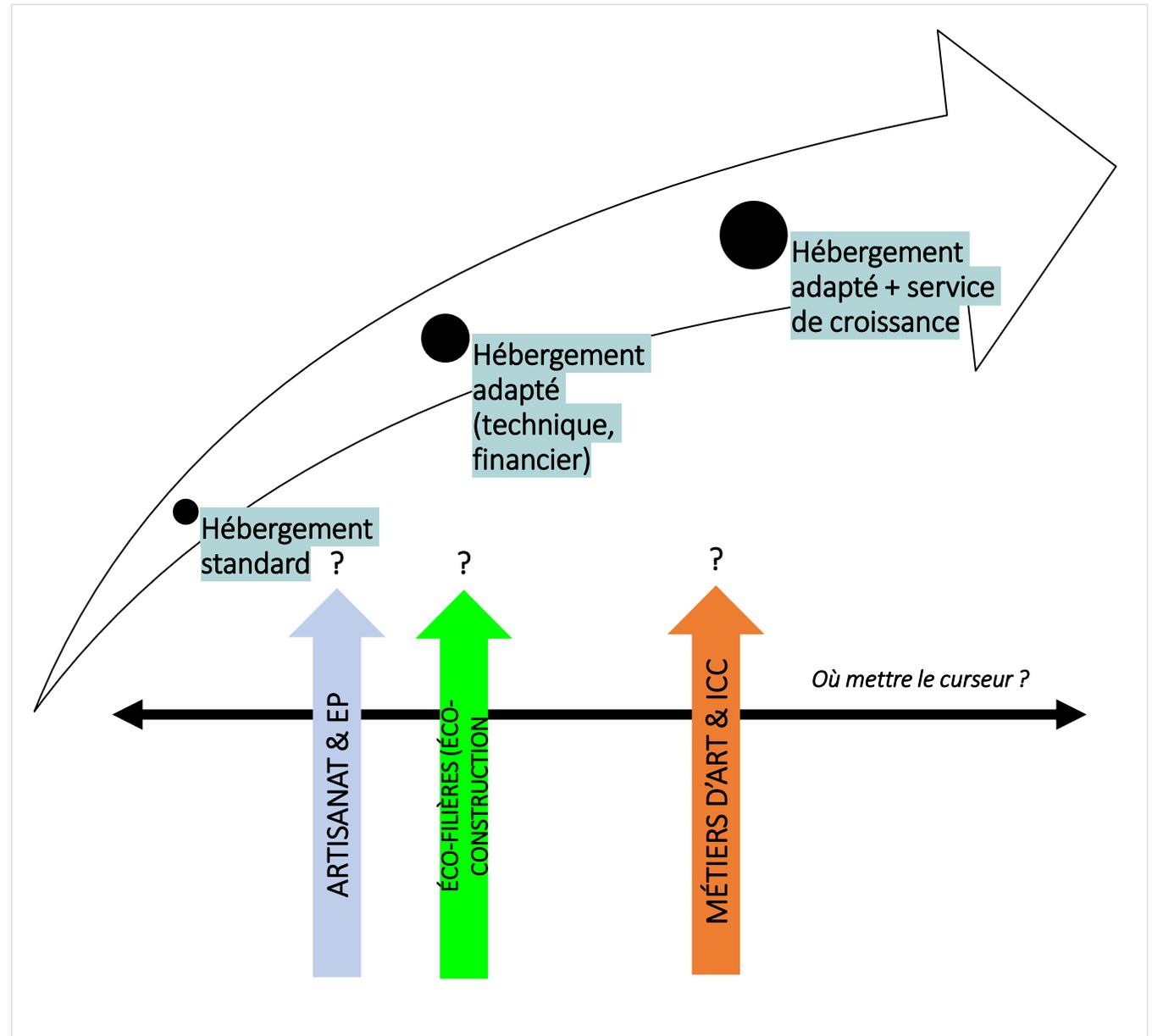
- Quels liens avec de développement de la cité de l'éco-habiter, une offre de sortie de pépinière ?
- Doit-on programmer des lieux pour les entreprises innovantes (type hôtel d'entreprise) ou pour tous types d'entreprises de la filière ?
- Au-delà de l'éco-construction le projet d'écoquartier doit-il intégrer des locaux à même d'accueillir des projets agroalimentaires, de recyclage etc. ?

MÉTIERS D'ART et ICC

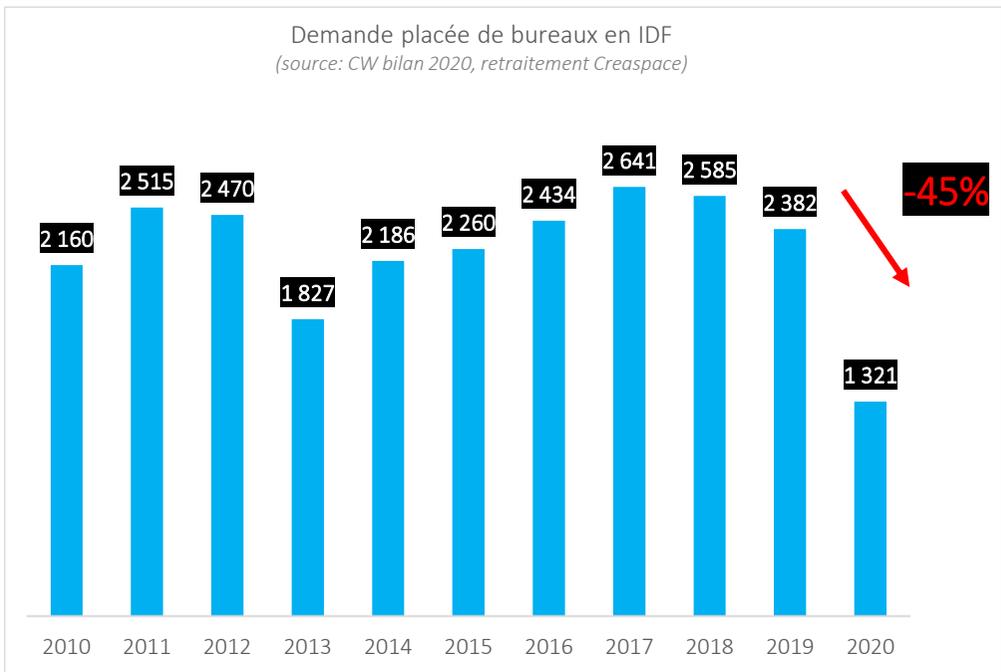
- Le programme de l'écoquartier doit-il intégrer de nouveaux locaux du pôle des métiers d'art ?
- Le programme doit-il intégrer des locaux/ateliers pour accueillir des artistes et entrepreneurs culturels ?
- Le programme peut-il accueillir le projet de création de lieu dédié à la filière textile du territoire ?

ARTISANAT & ENTREPRISES PRODUCTIVES (EP)

- Quel type d'artisanat et d'entreprises productives soutenir dans le cadre du projet d'écoquartier ?
- Comment le projet peut-il contribuer au maintien de ces activités: cibler les entreprises présentes sur site, cibler des entreprises productives innovantes et/ou jeunes ?



UN PROGRAMME TERTIAIRE INITIAL COHÉRENT AVEC LE RYTHME DE MARCHÉ



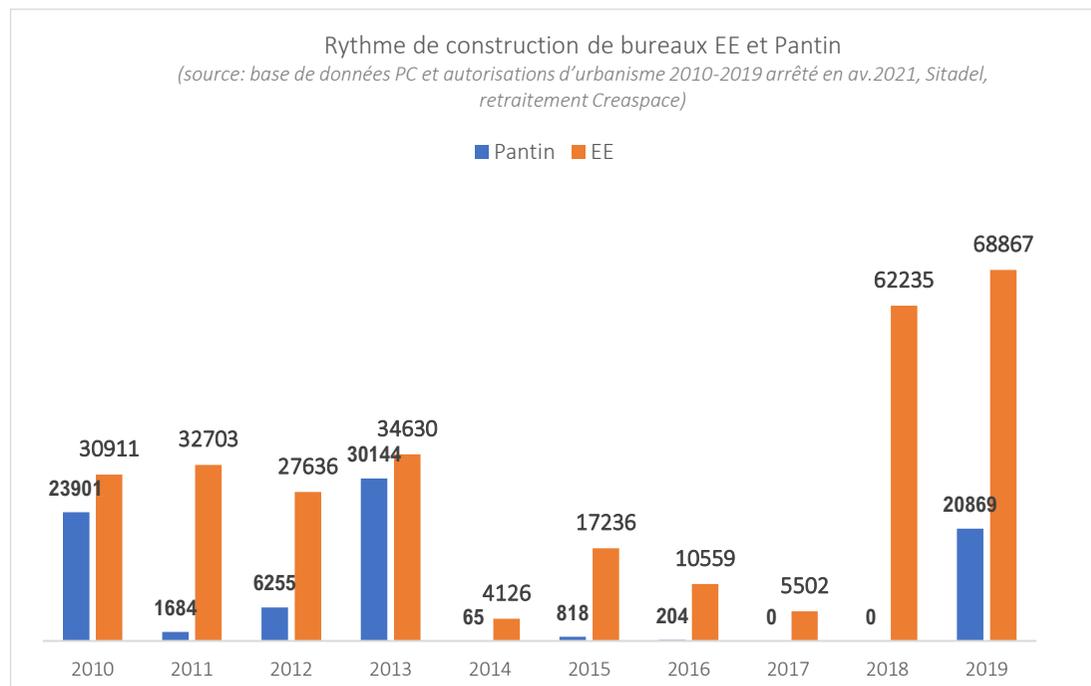
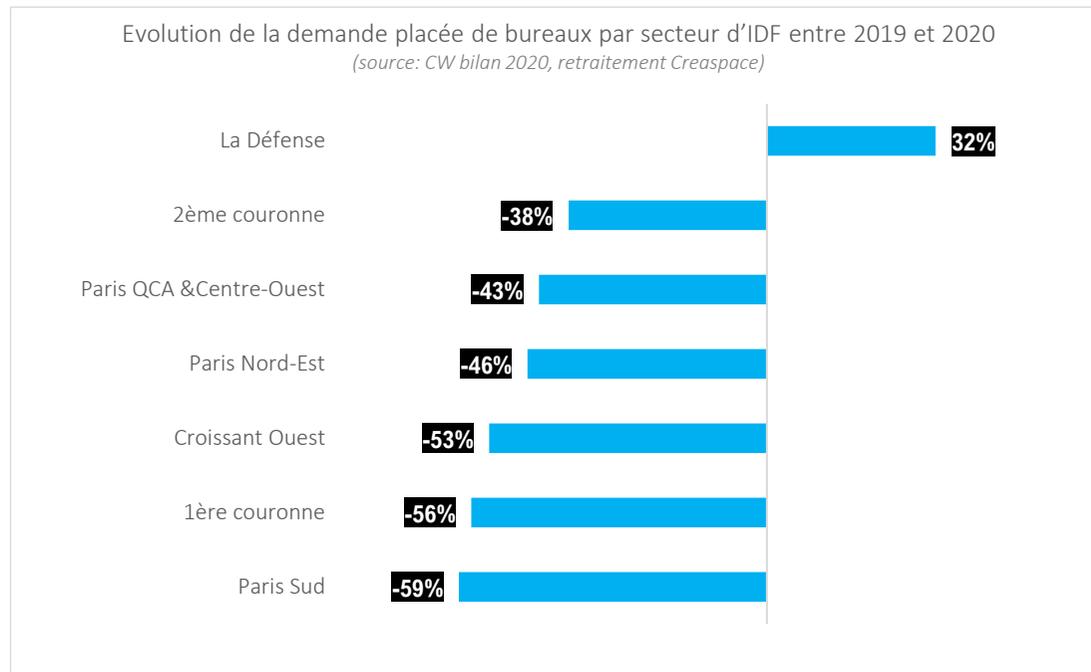
Un programme cohérent au regard du rythme du marché et du temps de développement de la ZAC

Un programme de la ZAC Écoquartier-Gare de Pantin ≈ 130 000 m² de bureaux/activités soit l'équivalent de 14 ans de volumes construits de bureaux à Pantin et 4,1 ans d'Est Ensemble.

Mais un marché qui a particulièrement souffert de la crise Covid

Mais un contexte post-covid à prendre en compte. En 2020 seulement 6 900 m² ont été placés sur le territoire du canal (Pantin, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy, les Pavillons sous-bois). Le marché a été très peu dynamique pénalisé par sa moindre attractivité tertiaire dans la marché métropolitain. Par rapport à 2019, le placement des bureaux de moins de 1 000 m² a été divisé par deux. Une seule transaction concerne les tranches de surfaces supérieures : la prise à bail par FLANEURZ de 1 030 m² à Pantin.

Le marché des ventes à utilisateurs est limité et souffre de la rareté de l'offre : seulement 12 % des surfaces disponibles sous un an sont présentées à la vente.



UN PROGRAMME TERTIAIRE INITIAL COHÉRENT AVEC LE RYTHME DE MARCHÉ

Une recherche de diversification des produits semble cependant nécessaire pour répondre à l'ensemble du spectre de la demande tertiaire

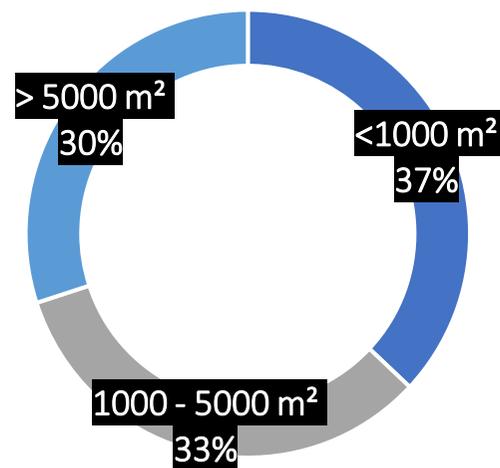
Le volume du segment des petites surfaces (moins de 1000 m²) est très majoritaire en transaction et plus résistant pendant la crise covid.

La baisse est encore plus prononcée pour les transactions supérieures à 5 000 m² (- 54 % sur un an). À l'inverse, le ralentissement est moins fort pour les petites et moyennes surfaces, qui se tassent respectivement de 32 % et 40 %. La surface moyenne de chacune de ces deux tranches est également en baisse : les entreprises ont cherché à réduire la taille de leurs locaux.

La taille moyenne des surfaces intermédiaires, sans réduction du nombre de transaction, diminué (en majorité entre 1 000 et 1 500 m²).

Les transactions de grandes surfaces restent ponctuelles : deux transactions dans le secteur nord de la 1^{ère} couronne (FRET SNCF sur 6 700 m² dans l'immeuble « Evidence » du parc des Docks de Saint Ouen au 1^{er} trimestre et EM NORMANDIE sur 13 600 m² dans « H 2 B » à Clichy)

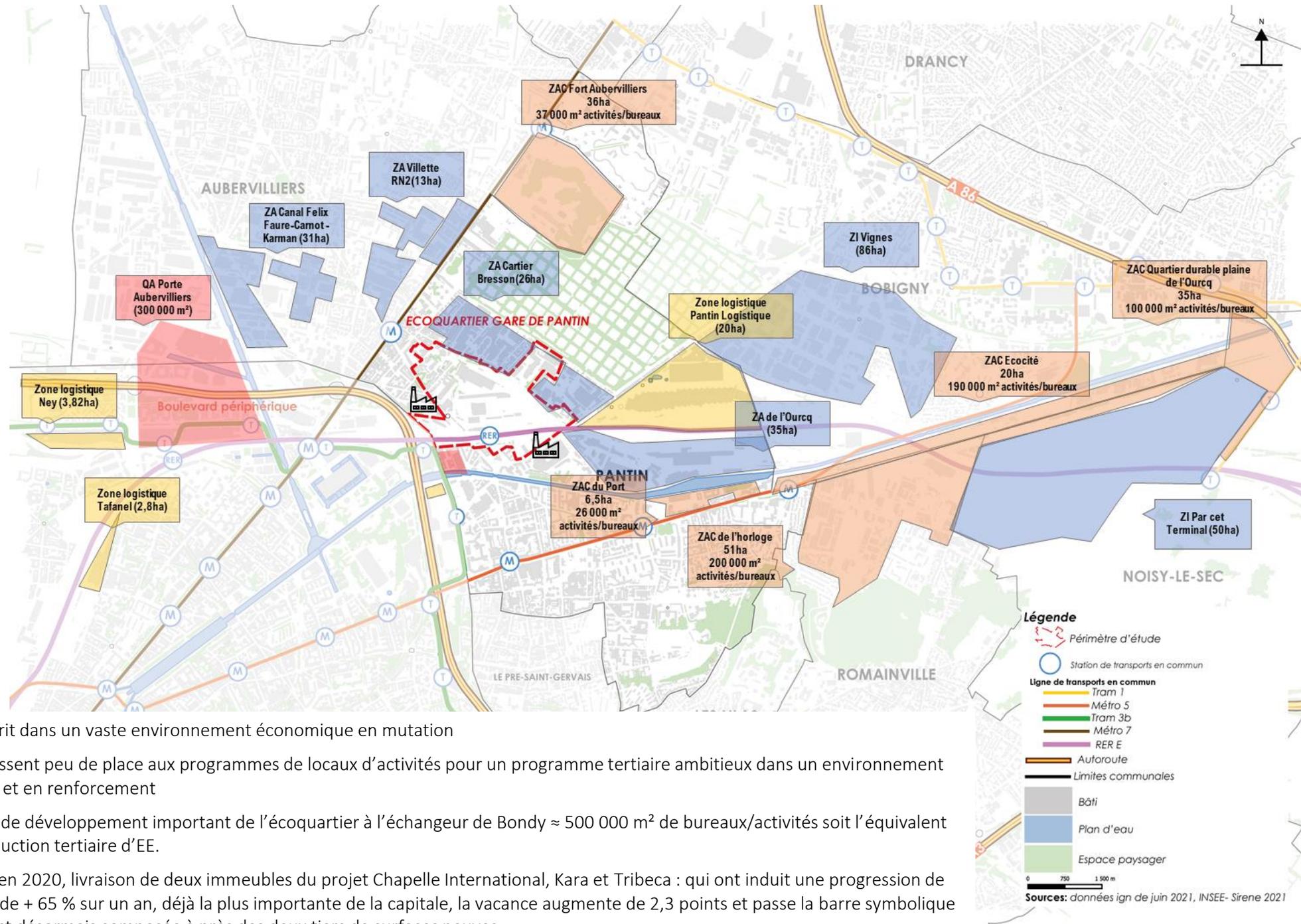
Demande placée de bureaux en iIDF en 2020
(source: EVOLIS, retraitement Creaspace)



Valeur de marché de bureaux
(source: EVOLIS, retraitement Creaspace)

PRODUITS	NEUF/ RESTRUCTURÉ	SECONDE MAIN
VALEUR LOCATIVE (moyenne secteur nord-est 1 ^{ère} couronne) (m ² HT/HC/an)		
Fourchette basse	220€	93€
Fourchette haute	320€	330€
VALEUR VÉNAL (moyenne Est Ensemble)		
Fourchette basse	2685 €/m ²	
Fourchette haute	1590 €/m ²	
Fourchette haute	3980 €/m ²	

L'ENVIRONNEMENT DE PROJET DENSE ET EN RENFORCEMENT



L'écoquartier inscrit dans un vaste environnement économique en mutation

Des projets qui laissent peu de place aux programmes de locaux d'activités pour un programme tertiaire ambitieux dans un environnement très concurrentiel et en renforcement

Un volume global de développement important de l'écoquartier à l'échangeur de Bondy ≈ 500 000 m² de bureaux/activités soit l'équivalent de 17 ans de production tertiaire d'EE.

Au nord de Paris, en 2020, livraison de deux immeubles du projet Chapelle International, Kara et Tribeca : qui ont induit une progression de l'offre immédiate de + 65 % sur un an, déjà la plus importante de la capitale, la vacance augmente de 2,3 points et passe la barre symbolique des 5 %. L'offre est désormais composée à près des deux tiers de surfaces neuves.

DES MUTATIONS DU MARCHÉ TERTIAIRE À INTÉGRER

UN IMPACT NON NÉGLIGEABLE, PROGRESSIF ET DIFFÉRENCIÉ

Un impact estimé du télétravail, à effectif constant, pourrait à moyen terme induire une réduction des besoins de m² de bureaux s'élevant entre 23 et 28 %, dans les entreprises qui mettront en place une politique formalisée de télétravail et de refonte concomitante de leur organisation immobilière.

Au global c'est de 14 à 18% de réduction potentielle et à moyen terme des besoins de m² de bureaux.

Les TPE / PME paraissent moins en capacité que les grands groupes de développer des logiques complexes de télétravail et de *flex office* en vue d'économiser des surfaces.

- Pour le tertiaire résidentiel (professions libérales) et les petites typologies, la demande devrait être plus inertiée.

L'intérêt du télétravail et des ajustements immobiliers est fortement lié à la longueur et à la pénibilité du trajet domicile / bureau pour les salariés, au prix de l'immobilier pour les entreprises.

- Dès lors l'impact sera plus important pour les entreprises au rayonnement/recrutement régional et au immobiliers tertiaires les accueillant.

Un impact à moyen terme, lié à une phase de maturation (négociation avec salariés, phase de test etc.) et aux engagements contractuels (durée moyenne des baux en IDF = 7,6 ans, 8,6 pour les surfaces de plus 5 000 m²).

Optimisation des besoins immobiliers tertiaire, une lente révolution

(sources: baromètre télétravail 2021 pour Malakoff Humanis par CSA 280 salariés et 300 dirigeants d'entreprises d'au moins 10 salariés du secteur privé + étude « demain tous au bureau. CBRE Research France. 2021)



des dirigeants pensent que le télétravail va continuer à se développer.

des dirigeants souhaitent que le télétravail se pérennise.

60 à 65%

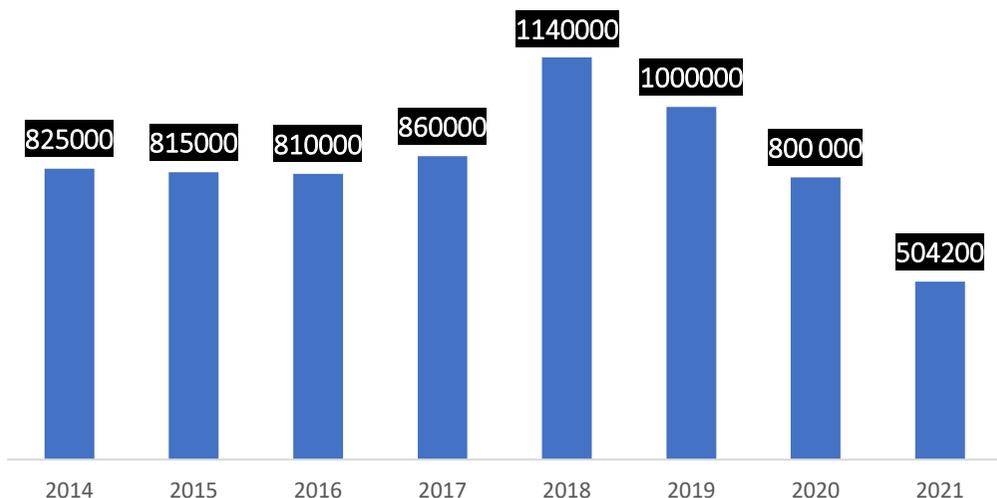
de l'emploi du bureau total pourrait être concerné par une politique formalisée de télétravail et de refonte concomitante de l'organisation immobilière

14 et 18 %

de réduction potentielle des besoins de m² de bureaux à moyen terme (5 à 8 ans)

UN MARCHÉ DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DYNAMIQUES EN MANQUE D'OFFRE NEUVE

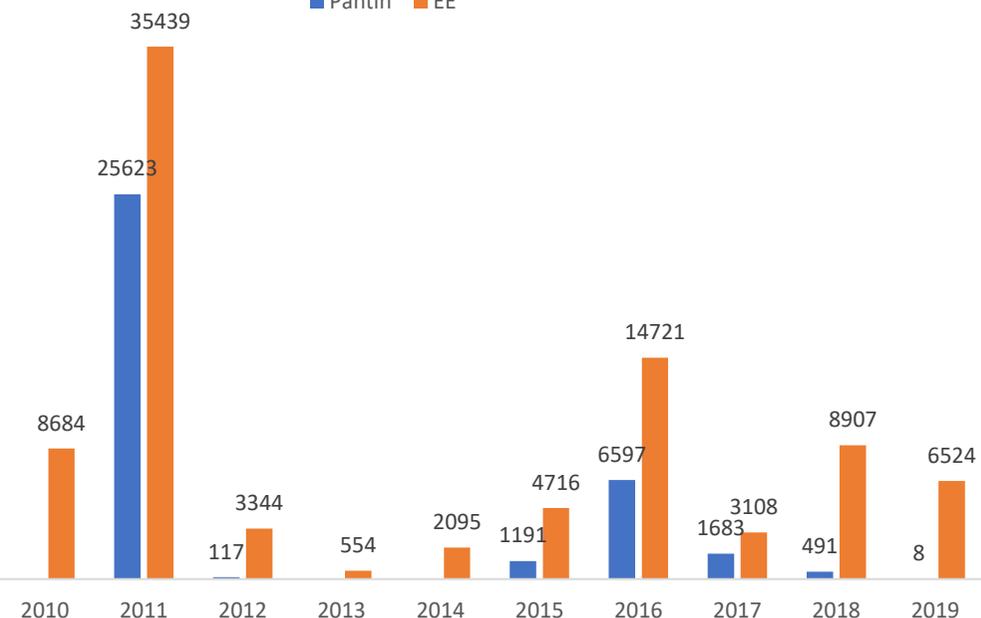
Demande placée en IDF
(source CBRE-JLL retraitement Creaspace)



Rythme de construction locaux d'activités EE et Pantin

(source: base de données PC et autorisations d'urbanisme 2010-2019 arrêté en av.2021, Sitadel, retraitement Creaspace)

■ Pantin ■ EE



PRODUITS	NEUF/ RESTRUCTURÉ	SECONDE MAIN
VALEUR LOCATIVE (moyenne secteur nord-est 1 ^{ère} couronne) (m²HT/HC/an)		
Fourchette basse	110€	80€
Fourchette haute	210€	166€
VALEUR VÉNAL 1705 €/m² (moyenne Est Ensemble)		
Fourchette basse	1400 €/m²	
Fourchette haute	2400 €/m²	

Après plusieurs années de progression, un volume de transactions en baisse...

Un marché de 800 000 m²/an en moyenne. Géographiquement, le secteur nord de la région reste le secteur le plus animé et représente environ 30 % de l'activité. Les secteurs ouest, sud et est concentrent quant à eux respectivement 29 %, 26 % et 15 % de la demande placée.

Un marché tourné à la location (70%) essentiellement par défaut d'offres à l'acquisition

En constante progression depuis plusieurs années (+43% en m² placés depuis 2016), l'année 2020 a connu une baisse des volumes transactés en locaux d'activité (-38% au 3T 2020 pour une baisse du nombre de transactions à -12%).

La baisse concerne surtout les surfaces de plus de 4 000 m² et le marché s'est concentré sur les petites surfaces (moins de 1 000 m² et plus encore moins de 500 m²).

Un marché structuré par de très fortes demandes et peu d'offres neuves.

L'offre à un an de la 1^{ère} couronne Nord-Est n'atteint que 100 000 m² disponibles et l'offre immédiate à peine 76 000 m². Au rythme actuel de la demande placée, il ne faudrait qu'à peine plus d'un an de transactions pour écouler ce stock de locaux d'activités. Cela s'avère insuffisant pour assurer la fluidité du marché. Le pôle Saint Denis Saint Ouen est le plus offreur au détriment des secteurs de Pantin-Bobigny ou de Livry-Clichy, clairement sous offreurs par rapport à la demande.

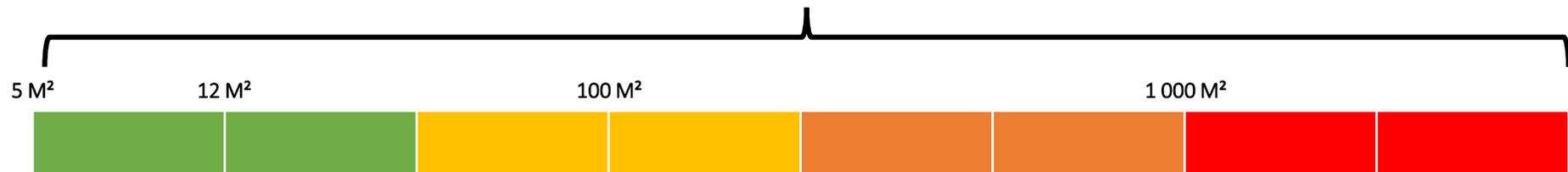
Pantin et Est-Ensemble sont des territoires qui produisent peu de locaux d'activités, respectivement environ 3 600 m² et 10 500 m² par an

PRÉCONISATIONS SUR LE PROGRAMME TERTIAIRE

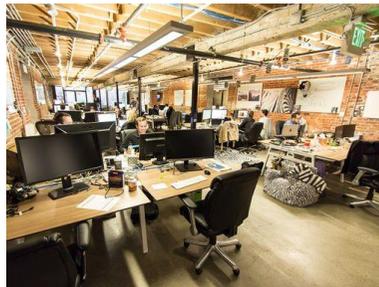
1. Un programme initial tertiaire cohérent en volume avec l'analyse rétrospective du marché.
2. Mais un marché : structuré en nombre de transactions par les petites typologies; marqué par la crise Covid; et des changements structurels de la demande réduisant à terme les besoins unitaires
3. Une offre immédiate et en projet importante et en renforcement qui interpelle sur la capacité d'absorption du marché et un nécessaire phasage



Programmer l'ensemble de la palette des produits immobilier tertiaire afin de répondre à la diversité du tissu économique utilisateur de bureaux



POSTE DE TRAVAIL



Espace de coworking

BUREAU



Centre d'affaires

PLATEAU DIVISIBLE



Petit immeuble mono utilisateur

PLATEAU XXL



Immeuble tertiaire grands comptes



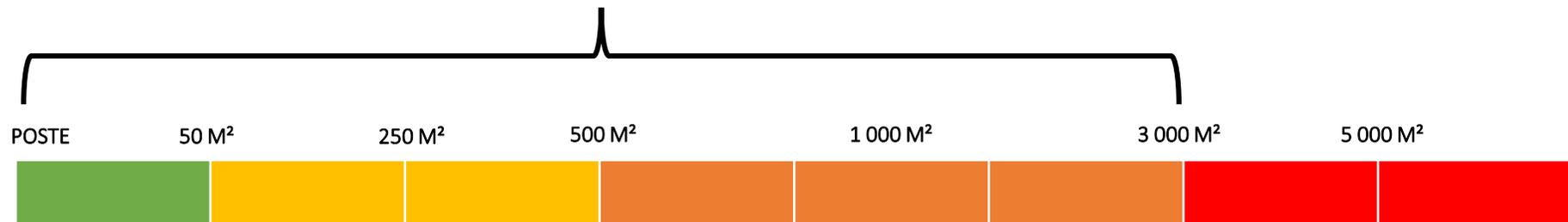
Immeuble tertiaire divisible, flexibilité des baux

PRÉCONISATIONS SUR LE PROGRAMME DE LOCAUX D'ACTIVITÉS

1. Un quartier, une ville, un territoire marqué par son tissu d'entreprises de l'économie productive, dense et en croissance
2. Des entreprises des filières emblématiques et soutenues par les collectivités particulièrement présente dans l'environnement proche du site
3. Une production et une disponibilité de locaux d'activités insuffisante pour assurer la fluidité du marché et répondre aux besoins de mobilité et de croissance de ces entreprises



Intégrer une offre de locaux d'activités pour réimplanter des activités à forte valeur ajoutée



POSTE

50 M²

250 M²

500 M²

1 000 M²

3 000 M²

5 000 M²

ATELIER

LOCAUX ARTISANAUX

LOCAUX PME-PMI

LOCAUX INDUSTRIELS



Ateliers partagés



Locaux pme-pmi dense



Locaux industriels



Village d'artisans



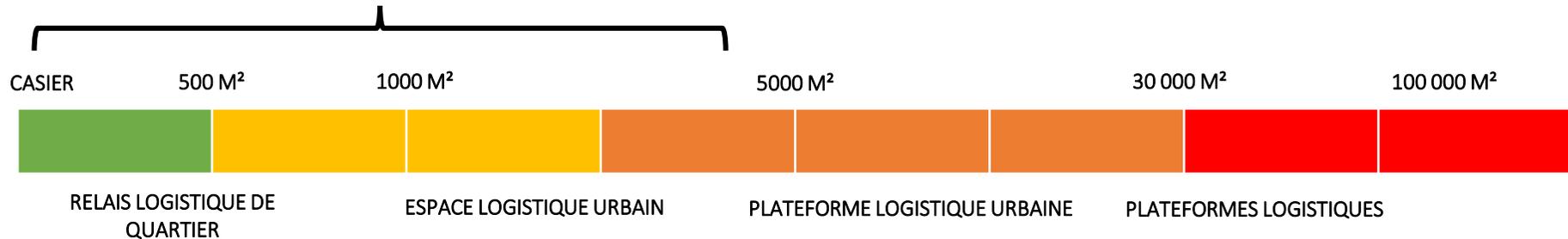
Parc PME-PMI

PRÉCONISATIONS SUR LE PROGRAMME DE LOCAUX LOGISTIQUES

1. Un site aujourd'hui marqué par les fonctions logistiques tant en termes d'infrastructures que du tissu d'établissements présents remise en cause par sa mutation vers un quartier mixte
2. Malgré la présence sur le territoire pantinois de lieux emblématiques comme Pantin-Logistique, Est-Ensemble n'est pas un des territoires régionaux spécialisés dans le secteur de la logistique
3. Mais nécessité d'intégrer des fonctions logistiques pour accompagner les besoins engendrés par le commerce et e-commerce.



Intégrer une offre de locaux logistiques permettant de servir le quartier et d'améliorer le fonctionnement de la ville



Casier Amazon



Espace logistique urbain



Plateforme logistique étagée



Coworking e-commerce/logistique



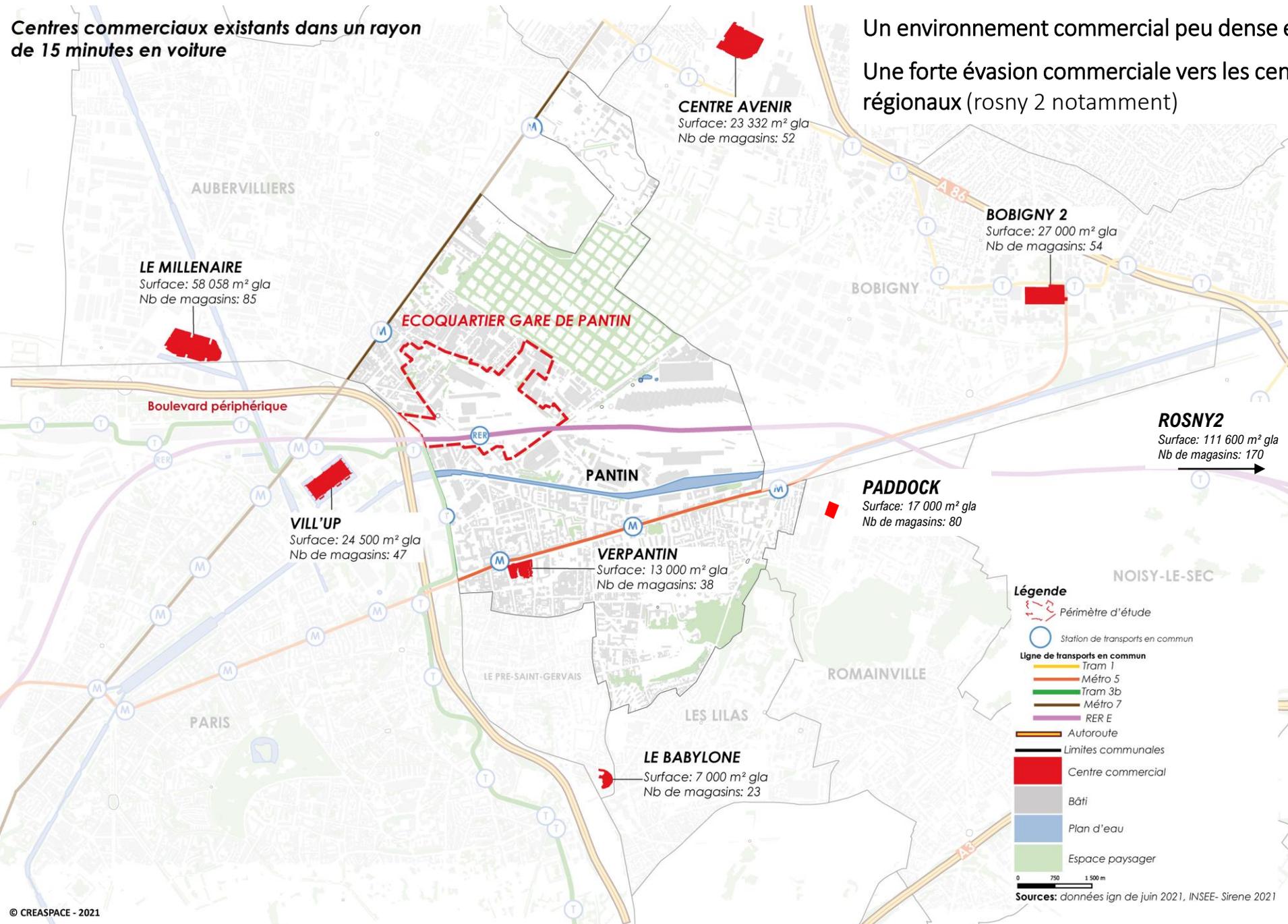
Hotel logistique

COMMERCES

L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

Centres commerciaux existants dans un rayon de 15 minutes en voiture

Un environnement commercial peu dense et en difficulté
Une forte évasion commerciale vers les centres commerciaux régionaux (rosny 2 notamment)



L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

ENVIRONNEMENT COMMERCIAL LOCAL

Une commune de Pantin qui cherche à structurer son armature commerciale entre le métro Hoche et la Mairie par une offre alimentaire qualitative mais encore peu nombreuse, un quartier des 4 chemins/porte de la Villette densément doté, une offre de restauration en développement le long du canal de l'Ourcq accompagnant le développement des ZAC.

Une offre commerciale pour le nouvel écoquartier qui devra trouver un équilibre avec ces 3 systèmes.

Attenant au quartier:

- Secteur métro 4 chemins: une polarité qui bénéficie d'une localisation privilégiée à l'interface de deux axes de flux importants et à la sortie de la station de métro, mais une vacance importante .
- Le long de l'avenue Edouard Vaillant un linéaire commercial discontinu (présence des équipements, à partir de l'intersection avec la rue Papin, coté nord de l'avenue et de la rue Magenta coté sud, façades inactives ou aveugles) s'étirant sur 600 m, qui bénéficie des attracteurs que sont les équipements publics (école, centre de loisirs, salle Jacques Brel) .

UN FUTUR ÉCOQUARTIER INSCRIT DANS UN ENVIRONNEMENT COMMERCIAL DENSE, PEU DIVERSIFIÉ ET PEU QUALITATIF

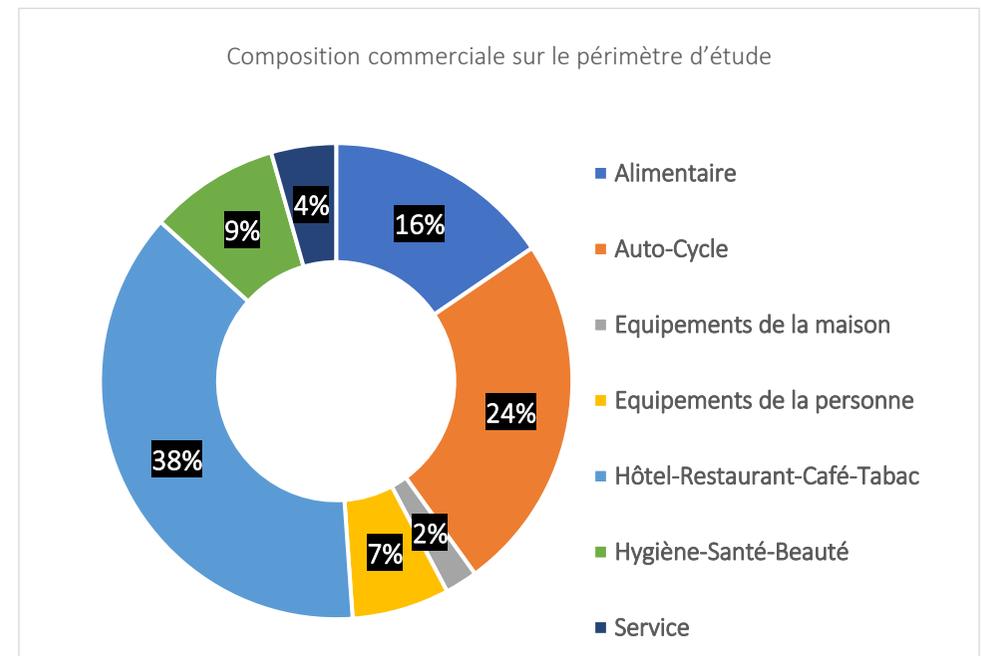
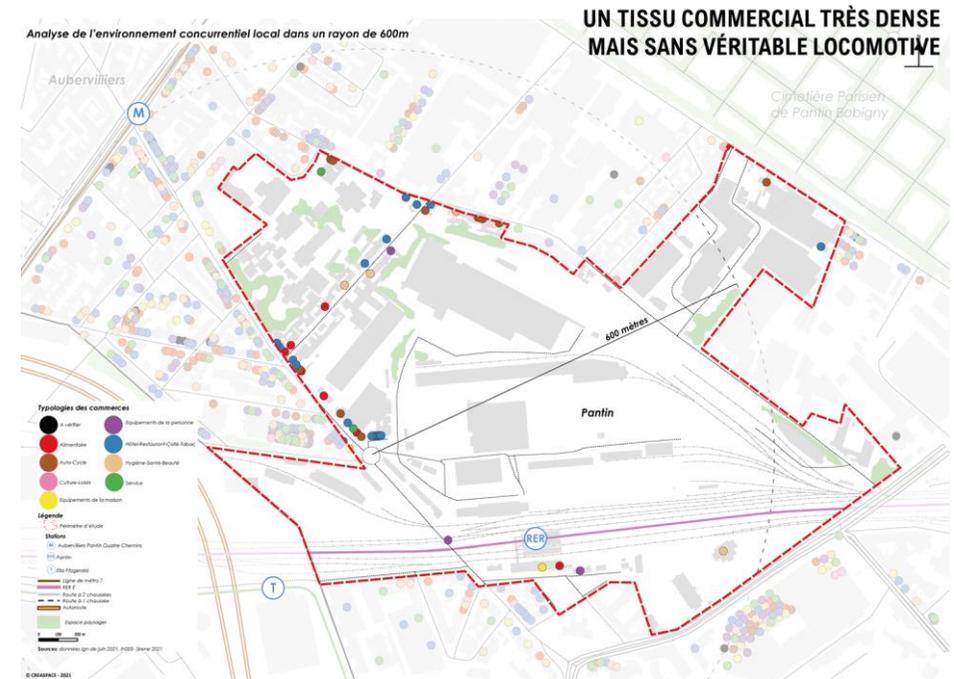
Une faible densité d'enseignes nationales (un Intermarché, 900 m²) limitant le rayonnement de l'armature commerciale en dehors de Pantin et Aubervilliers.

Une offre marquée par une sur-représentation de l'offre de restauration (notamment rapide).

L'offre sédentaire est complétée par la présence d'un marché forain à dominante alimentaire, rue Magenta (560 mètres linéaires pour les abonnés (40), 230 mètres linéaires. Pour les volants avec une répartition alimentaire / non alimentaire de 65% / 35%) , accueillant en moyenne 16 000 clients le dimanche et 6000 clients le vendredi et un marché secondaire des 4 chemins d'Aubervilliers avec une offre à dominante alimentaire, en centre-ville le marché de la place Olympe de Gouge (20 marchands)

Un environnement commercial (polarité des 4 chemins) caractérisé par un taux de vacance élevé (>10%) traduisant des dysfonctionnements urbains.

Un manque de qualité et de diversité de l'offre en proximité



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

→ Le **marché théorique** correspond à l'ensemble des dépenses réalisées par les ménages de la zone de chalandise (ZC) par typologie de commerces (nombre de ménages X dépenses).

→ Au regard des enjeux de respect des équilibres commerciaux de la commune et de la densification l'axe commercial Hoche-Marie et une orientation principale de satisfaction des besoins primaires des futurs habitants et salariés, il apparaît nécessaire d'orienter la nouvelle offre commerciale sur une vocation principale de proximité et une vocation de flux complémentaire. Nous proposons donc de retenir une zone de chalandise, s'appuyant sur un rayon théorique de 500 mètres, délimitée au nord, par l'aire d'influence du pôle commercial Quatre Chemins – Métro, à l'est, par la présence de locaux d'activités, au sud, par les voies ferrées du réseau SNCF, à l'ouest, par le boulevard périphérique.

→ Prise en compte d'environ 380 ménages existants des IRIS suivants (202, 502, 201, 201, 701), les 1500 ménages nouveaux, environ 300 équivalents ménages pour la prise en compte des futurs salariés. La programmation de la ZAC n'étant pas encore arrêté, le projection pourra être revue.

→ Le **chiffre d'affaires** potentiellement captable est estimé en fonction du marché théorique et des taux d'emprise*.

→ La **surface commerciale** totale pouvant être développée sur le secteur est calculée sur la base des rendements nécessaires pour garantir la vitalité de chacune des activités programmées.

X millions € de dépenses

taux moyen d'emprise
= CA potentiel

CA potentiel
= activité pérenne/ou non
= surface commerciale

*part des dépenses commercialisables de la zone de chalandise captée par la polarité nouvelle

POTENTIEL COMMERCIAL

	CA POTENTIEL (FOURCHETTE BASSE)	CA POTENTIEL (FOURCHETTE HAUTE)	RENDEMENT MOYEN AU M ²	SURFACES DE VENTE DÉPLOYABLES (FB) SDV	SURFACES DE VENTE DÉPLOYABLES (FH) SDV
BOULANGERIE	0,6 M€	0,7 M€	3 K€	216 M ²	246 M ²
AUTRES ALIMENTAIRES (SUPÉRETTE, BOUCHERIE, ...)	6,5 M€	7 M€	6 K€	980 M ²	1100 M ²
PHARMACIE, OPTIQUE	1,9 M€	2,3 M€	8 K€	247 M ²	287,5 M ²
COIFFURE, BEAUTÉ	0,2 M€	0,3 M€	2,5 K€	80 M ²	120 M ²
TABAC	0,6 M€	0,95 M€	6,5 K€	95 M ²	145 M ²
PLANTE, FLEURS, ANIMAUX	0,12 M€	0,18 M€	3 K€	40 M ²	60 M ²
PRESSE, JOURNAUX	0,12 M€	0,15 M€	4,5 K€	27 M ²	33 M ²
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	0,9 M€	1,35 M€	4,5 K€	200 M ²	300 M ²
EQUIPEMENT DE LA MAISON	0,9 M€	1,2 M€	4,5 K€	200 M ²	265 M ²
RESTAURATION	0,5 M€	0,75 M€	2,5 K€	200 M ²	300 M ²
TOTAL				2285 M²	2856,5 M²

POTENTIEL COMMERCIAL COMPLÉMENTAIRE



VILLE NOCTURNE

*espace et mobilier publics pour
promenade nuit
+ commerces/services de la nuit*



VILLE COMESTIBLE

*espace de production et de
transformation pour l'alimentation
+ commerces alimentaires et
restauration + picnic*



VILLE SOLIDAIRE

*service intergénérationnel (famille,
senior, jeune), DoY*

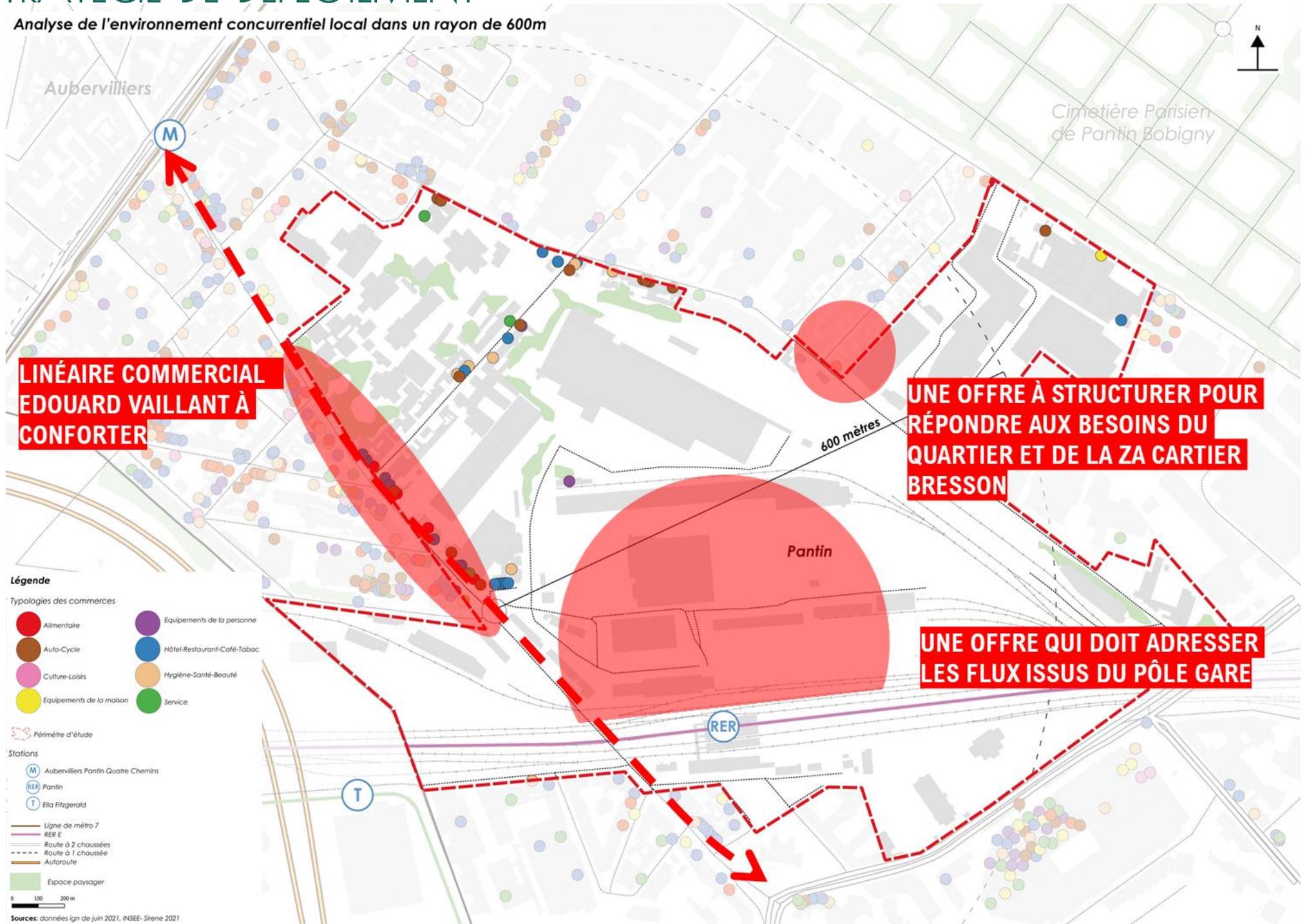


VILLE SURPRISE

*artistique/design, des vitrines des
savoir-faire locaux*

STRATÉGIE DE DÉPLOIEMENT

Analyse de l'environnement concurrentiel local dans un rayon de 600m



HABITAT

RAPPEL DES ORIENTATIONS SUR LE VOLET HABITAT – ÉCOQUARTIER

LES ORIENTATIONS POLITIQUES

- Maintenir la jauge de 1 500 logements (secteur central)
- Développer 50% de production abordable, dont 33% LS (PLHi), voire 40% LS + BRS (*non inclus au bilan*)
- Proposer une programmation habitat diversifiée pour s'adresser à tous les publics

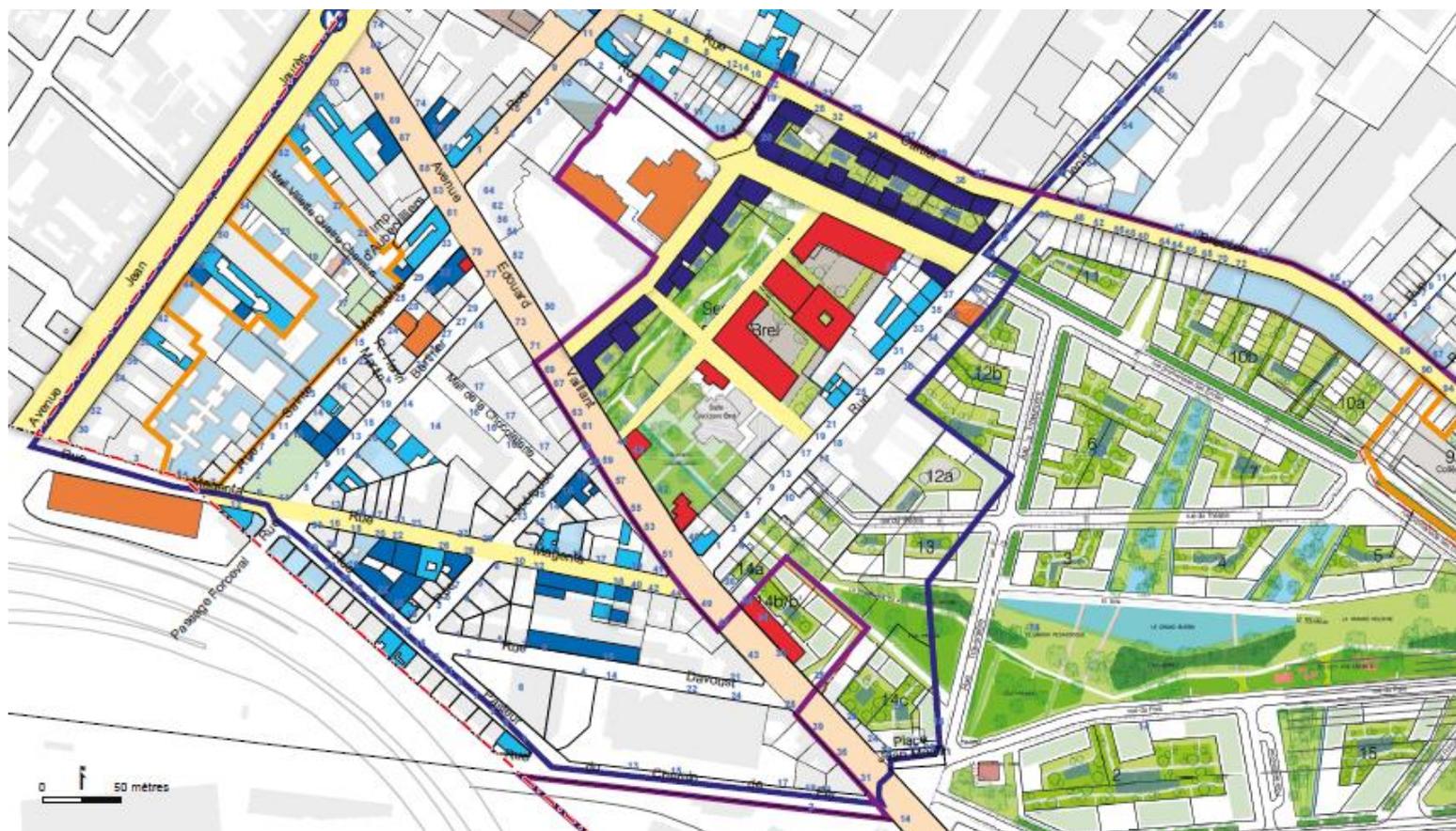
LE « DÉJÀ-LÀ »

- Un pacte de préférence avec ICF pour 120 LS entre 2024 et 2026 (30% PLAI / 50% PLUS / 20% PLS), notamment en logement familial, y compris à destination des personnels de la SNCF
- Une partie du secteur en QPV et en zone TVA 5,5%
- Des « coups partis » déjà lancés sur le périmètre : foyer Adoma, contrepartie Action Logement, premières opérations en BRS, ... (*cf carte des coups partis*)

ENJEUX ISSUS DES ENTRETIENS

- Répondre aux besoins endogènes, dont ceux des 4 Chemins
- Accompagner les parcours résidentiels des ménages
- Assurer une partie d'offre abordable (accession à prix maîtrisé et logements sociaux)
- Favoriser la mixité sociale au sein de l'écoquartier, en attirant des ménages exogènes
- Développer l'offre de grands logements (60% de T3 et +)
- Développer des modes d'habiter diversifiés : habitat participatif, colocation, logement intermédiaire, offre intergénérationnelle etc.

RAPPEL DES ORIENTATIONS SUR LE VOLET HABITAT – NPNRU



MGQC – 2020, EPT EE 2021 – Réalisation DDUD – DDUTE / EPT EE – SK/SD

Des données confirmées à l'échelle du NPNRU ?

- **Habitat dégradé en recyclage foncier** : 175 Logements démolis ou recyclés / 101 logements créés (chiffres à consolider avec l'architecte conseil) + 2 adresses en Opération de restauration immobilière (ORI) + 31 adresses en OPAH-RU + une opération d'acquisition / amélioration : 12 LS produits
- **Démolitions** : 16 LS + un **Foyer de Travailleurs Migrants (FTM)** de 211 places – reconstruction d'une résidence sociale (Adoma) de 101 logements sur site et 110 logements dans le futur écoquartier
- **Construction neuve** : 238 LLS + 341 logements en diversification, dont une réservation de 4 721m² pour de l'accession par Action Logement sur Jacques Brel (73 logts)
- **Une intervention sur l'îlot INLI** : plusieurs scénarios en réflexion : réhabilitation / démolition partielle / démolition totale impliquant une reconstitution dont le taux reste à fixer (2 à 1,6 pour 1 ?)

- Quelle articulation et complémentarité des programmes entre l'écoquartier et le NPNRU des 4 Chemins ?
- Quel phasage de la diversification ? Quelle articulation des livraisons ?
- Quels risques et point de vigilance à anticiper ? (phasage, concurrence, prix de sortie, commercialisation...)
- Quelle(s) piste(s) de relogement pour les personnes sortant de l'habitat indigne et d'INLI ?
- Quelle stratégie d'action en lien avec l'écoquartier ?



SYNTHÈSE : PROFIL DES MÉNAGES PANTINOIS

Un très fort dynamisme démographique

UN TRÈS FORT DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ...

- à Est Ensemble et surtout à Pantin (+2%), porté par le solde naturel ET migratoire

... QUI IMPLIQUE DES BESOINS FORTS POUR RÉPONDRE AUX FONCTIONS RÉSIDENTIELLES DU TERRITOIRE :

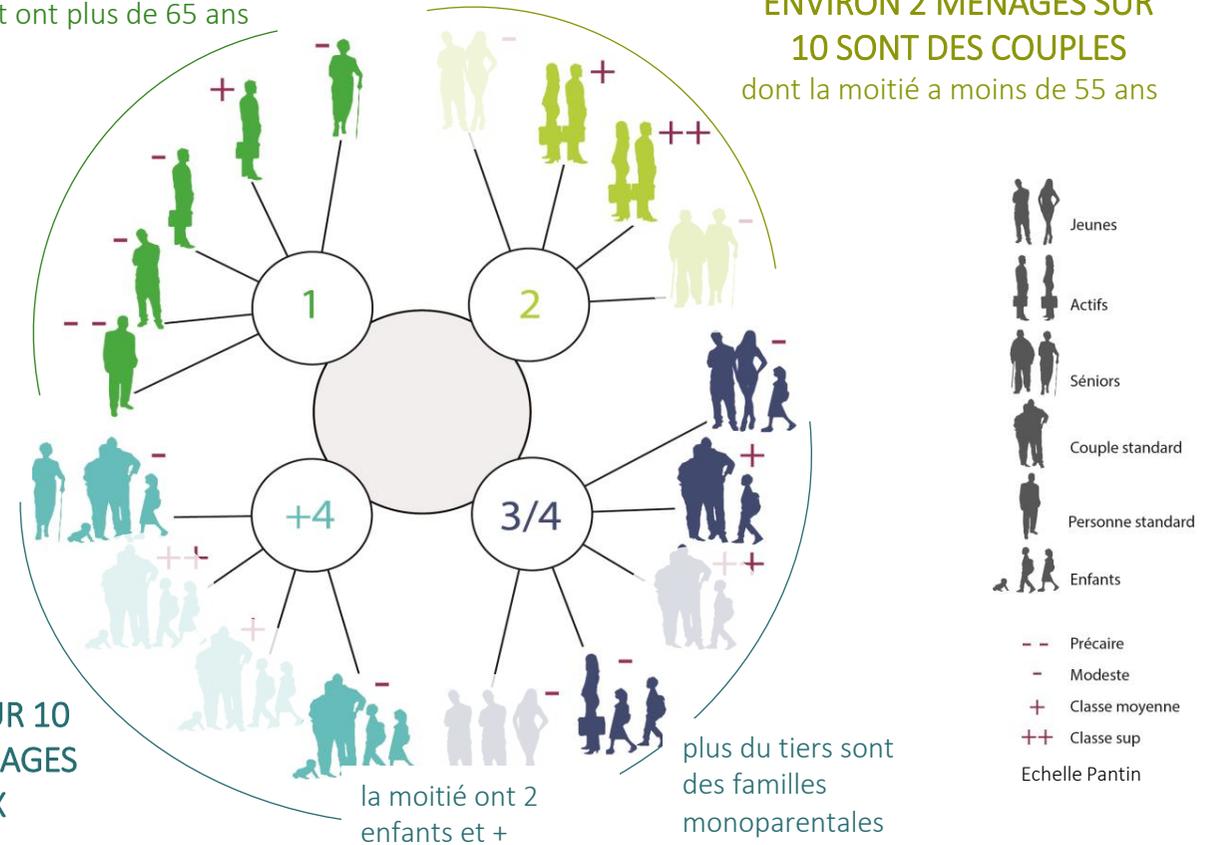
- Un territoire de constitution familiale pour les ménages dans les premières étapes de leur parcours résidentiel
- Une ville à la décohabitation difficile dans un contexte pantinois de suroccupation
- Une amorce de vieillissement
- Un lieu d'accueil de populations immigrées, parfois primo arrivantes
- Des besoins en développement des familles monoparentales

4 MÉNAGES SUR 10 SONT DES MÉNAGES INDIVIDUELS :

- Près d'un tiers ont moins de 40 ans
- Un quart ont plus de 65 ans

ENVIRON 2 MÉNAGES SUR 10 SONT DES COUPLES dont la moitié a moins de 55 ans

4 MÉNAGES SUR 10 SONT DES MÉNAGES FAMILIAUX



FOCUS : Des attentes qualitatives fortes des ménages endogènes (concertation 2011)

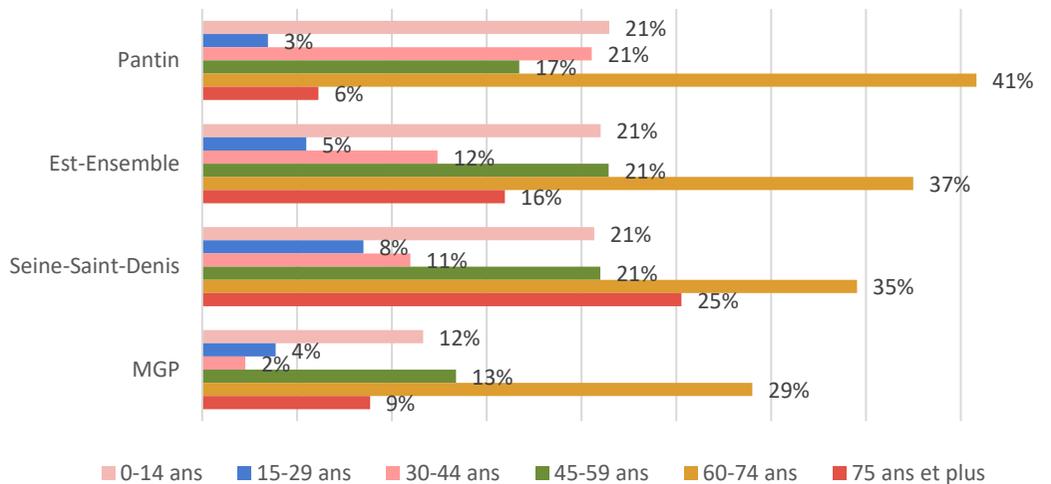
- Développer les modes d'habitat alternatifs : habitat participatif / coopératif / groupé / espaces communs
- Proposer une offre de logements diversifiée (typologies, statuts) pour répondre aux besoins (habitat insalubre)
- Fixer une ambition environnementale forte : matériaux locaux pérennes, écologie urbaine, identité industrielle à valoriser, ...

FOCUS : LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

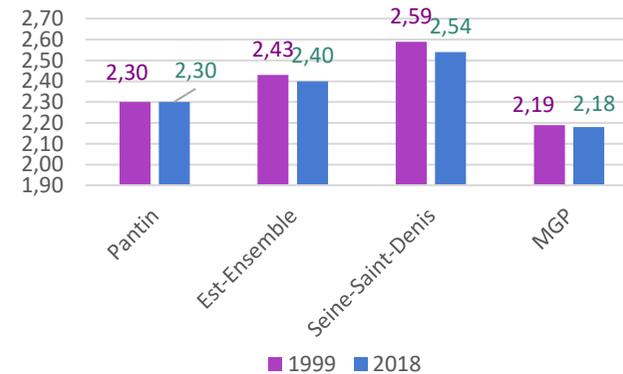
Un fort dynamisme démographique : des besoins des ménages familiaux, mais aussi des jeunes et des seniors

- Une population jeune en comparaison des autres échelles de référence, mais un vieillissement en cours (+41% de 60-74ans à Pantin)
- Une surreprésentation des ménages familiaux en constitution (tranche d'âge 30-44ans), qui ont leurs enfants à Pantin (+21% des 0-14ans) et parfois repartent une fois les enfants plus grands/adolescents ?
- Une ville qui n'est pas abordable en première étape de parcours résidentiel : hausse très faible, voire stagnation de la tranche d'âge adolescents et décohabitants (15-29ans)

Evolution des classes d'âge entre 1999 et 2018

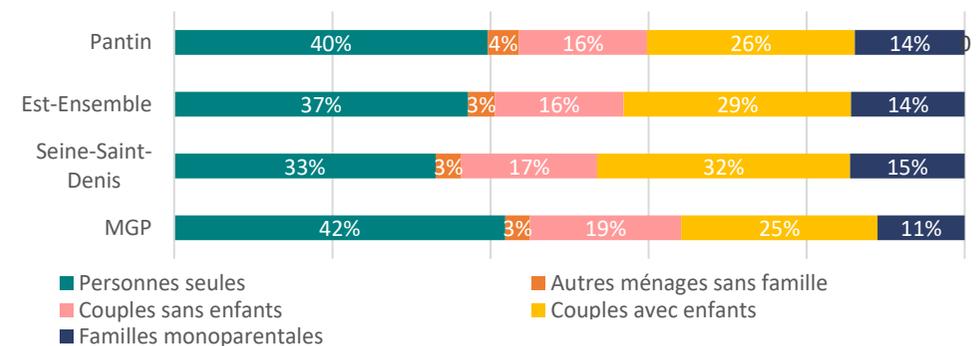


Evolution de la taille moyenne des ménages

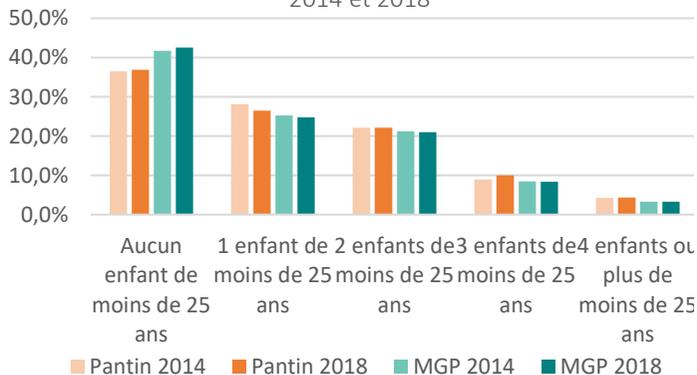


- Fin du processus de resserrement des ménages observé entre 1999 et 2009
- ...mais une absence de desserrement, liée aux problématiques de décohabitation des jeunes (même en emploi) et au fort taux de natalité (bien qu'en baisse depuis 2015)

Composition des ménages en 2018



Ménages par nombre de personnes à charge entre 2014 et 2018



- Une surreprésentation des familles à Pantin par rapport à la MGP, notamment les petites familles (1 à 2 enfants)
- Un renversement de la tendance depuis 2014 : augmentation de la part des grandes familles (3 enfants) et des couples sans enfants de moins de 25ans mais stagnation voire diminution des petites familles (1 à 2 enfants)

ENJEUX

- Un enjeu à proposer une offre de logements adaptée à :
 - la présence importante de petits ménages familiaux (1 à 2 enfants), qu'il est souhaité maintenir sur la ville
 - au processus de vieillissement et de décohabitation difficile

Source : INSEE, traitement, Attitudes Urbaines

SYNTHÈSE : PROFIL DES MÉNAGES PANTINOIS

Des situations économiques très distinctes

DES POPULATIONS POPULAIRES ET AUX REVENUS MOYENS EN DIFFICULTÉ DANS UN MARCHÉ DE L'HABITAT TENDU :

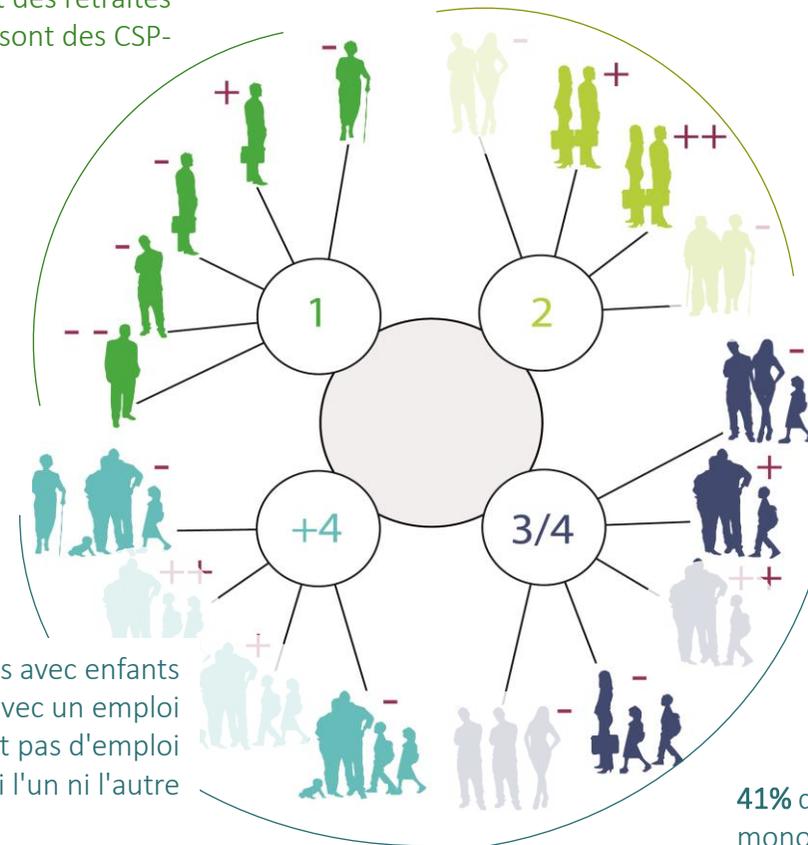
- Une part importante de ménages en situation de grande précarité à Pantin, a fortiori aux 4 Chemins
- Une population de « classes moyennes » en difficulté pour se loger
- Une des rares communes qui continue d'accueillir des ménages CSP- et intermédiaires

UNE NOUVELLE POPULATION PLUS AISÉE EN RECHERCHE D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL

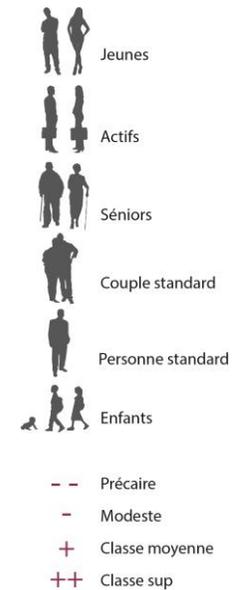
- Une très forte hausse récente de CSP +...
- ...mais qui ne bénéficient pas pour autant pas de meilleures conditions d'entrée sur le marché du logement à Pantin par rapport aux populations pantinoises historiques
- Un quartier tremplin ?

1/4 des ménages individuels sont des retraités et 1/4 sont des CSP-

71% des couples sans enfants sont deux actifs avec un emploi



50% des couples avec enfants sont deux actifs avec un emploi ...MAIS 13% n'ont pas d'emploi ni l'un ni l'autre



30% des familles pantinoises ont un référent ouvrier/employés... 11% sont CSP+

41% des familles monoparentales ne sont pas composées d'un actif en emploi

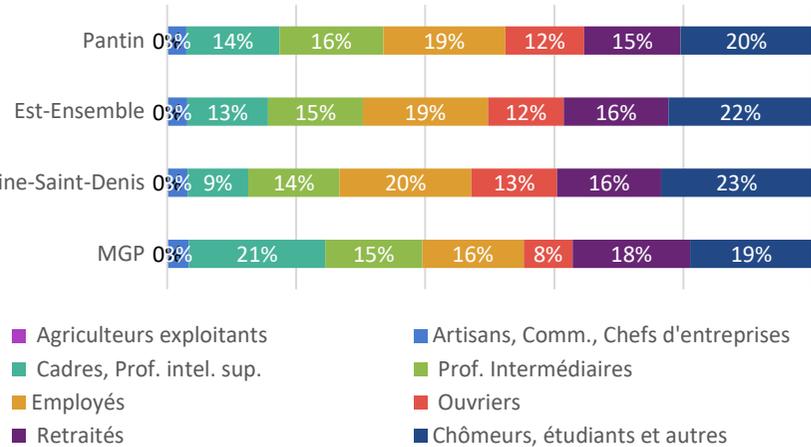
FOCUS : Besoins par profils de salariés résidents (Atlas de l'Habitat EPT EE)

- Des travailleurs pauvres (25 000 / 15%)
- Une population historique, d'ouvriers qualifiés et de professions intermédiaires importante (30 000 / 18%) en difficulté pour rester au sein du territoire
- Des ménages CSP+ de plus en plus nombreux : environ 35 000 résidents (21%), notamment familiaux, cherchant à acquérir

FOCUS : PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

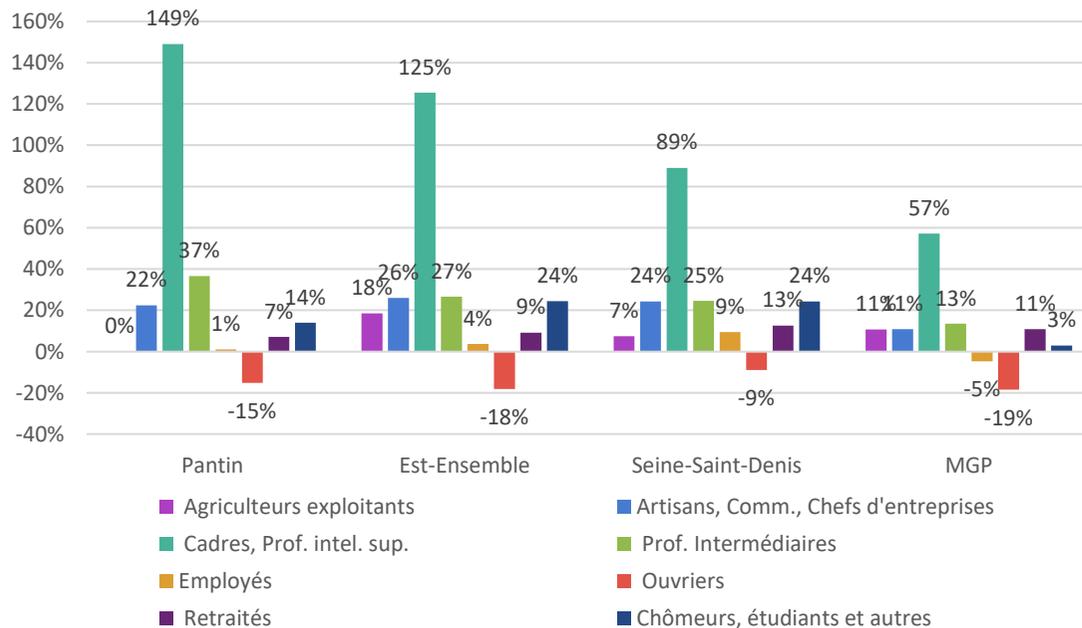
Une coprésence de situations socio-économiques très différentes

Répartition de la population de plus de 15 ans en CSP

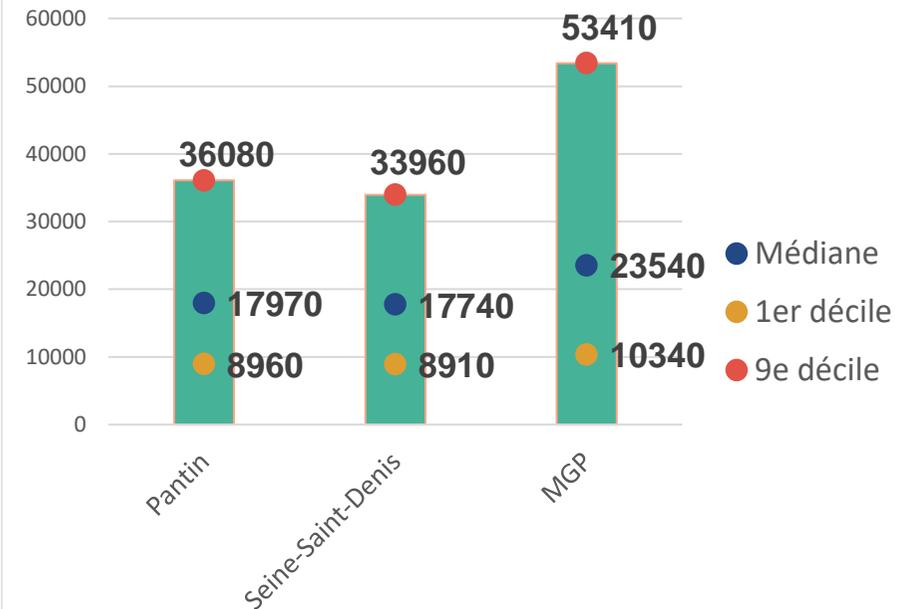


- Des CSP+ nettement moins présentes à Pantin qu'au sein de la MGP, mais plus qu'aux autres échelles de références, et en très forte hausse (+150%)
- Des CSP - encore surreprésentées par rapport à la MGP, mais en baisse
- Une hausse notable des professions intermédiaires en comparaison des autres échelles : Pantin, une ville encore « abordable » pour ces profils, en difficulté sur le marché parisien ?

Evolution des CSP entre 1999 et 2018



Revenus disponibles par décile en 2018



- Des revenus nettement plus faibles qu'à l'échelle de la MGP
- Une médiane et un premier décile des revenus comparables à la Seine-Saint-Denis... mais un 9^{ème} décile présentant des revenus supérieurs

Sources : INSEE / FILOSOFI, traitement Attitudes Urbaines

ENJEUX

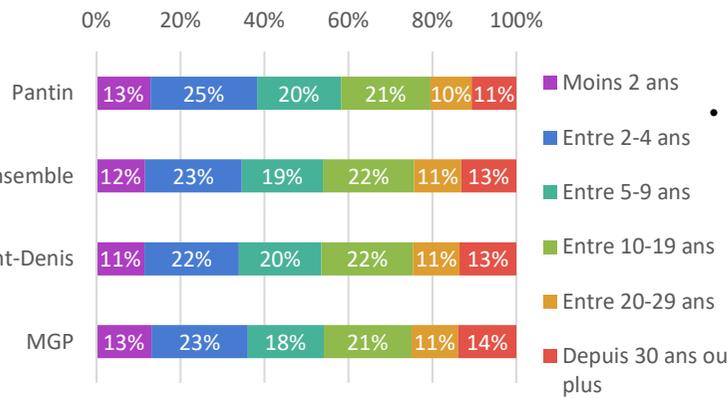
- Un enjeu à maintenir des prix plus faibles qu'à Paris et à proposer une offre de logements diverse en terme de statuts et de gammes de prix dans une commune présentant une coexistence de profils socio-économiques très variés (surreprésentation des CSP- et des revenus nettement plus faibles que ceux de la Métropole...ET une très forte hausse des CSP+)

FOCUS : MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

De nouveaux arrivants globalement plus aisés mais en difficultés sur la marché du logement francilien

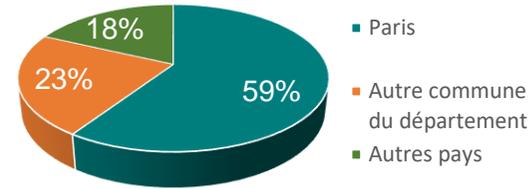
Source : INSEE, traitement, Attitudes Urbaines

Répartition des ménages selon leur ancienneté d'emménagement en 2018 (en %)

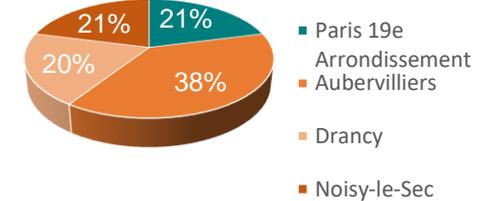


- Plus de **60% des Pantinois y résident depuis plus de 5 ans**...
- **Mais la part de nouveaux arrivants (moins de 4 ans) est légèrement surreprésentée** par rapport aux autres échelles (38%), indiquant un renouvellement de la population

Origine résidentielle des nouveaux arrivants (flux > à 100)

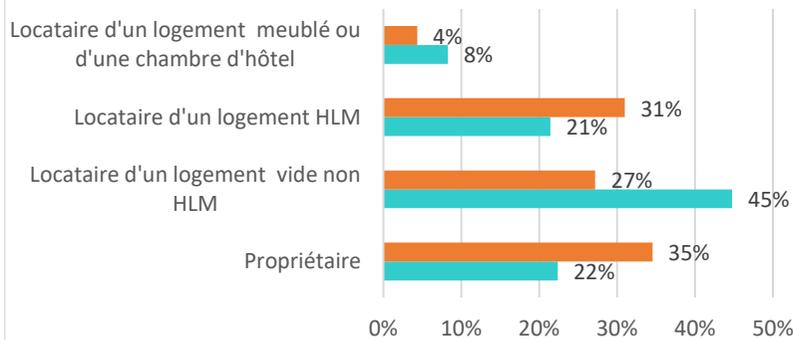


Destination résidentielle des anciens résidents (flux > à 100)



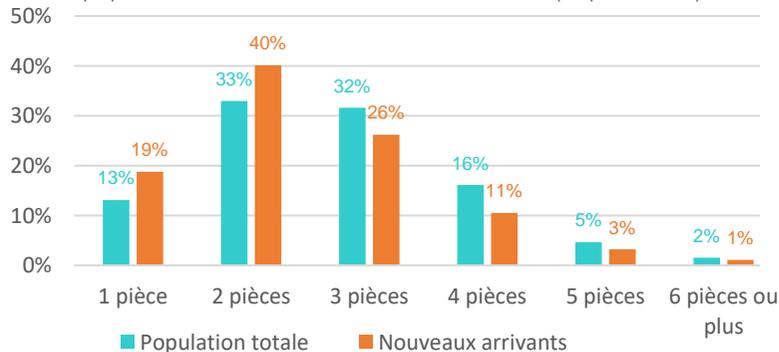
- Le schéma classique semble se poursuivre : **arrivée de ménages parisiens attirés par des prix plus abordables à Pantin puis départ vers des communes aux prix immobiliers inférieurs**
- Le rôle de Pantin comme **territoire d'accueil de population primo-arrivantes** se maintient

Répartition des statuts d'occupation au sein de la population totale et des nouveaux arrivants (depuis 4 ans)



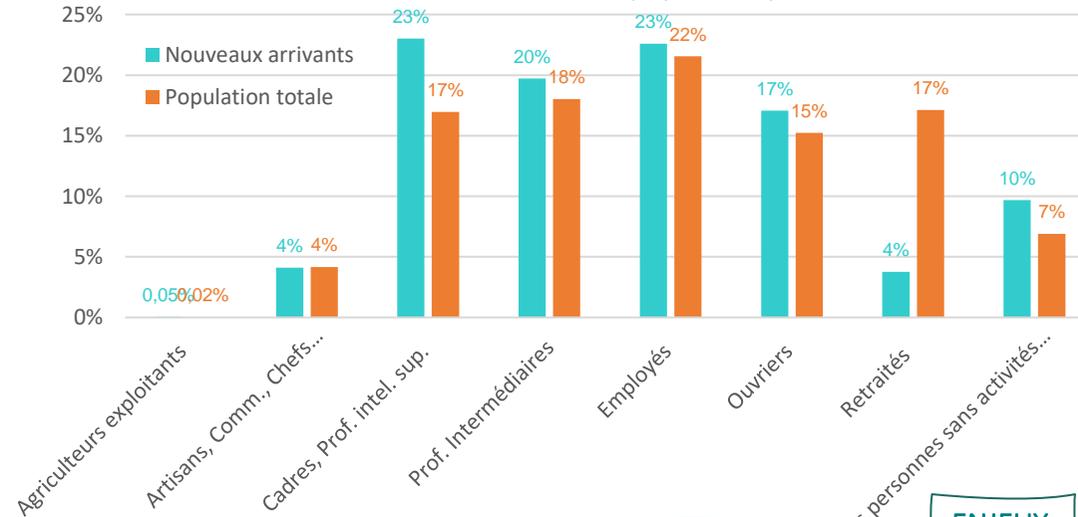
- **Ces nouveaux ménages sont plus aisés** : surreprésentation des CSP+...
- ... **mais ne bénéficient pas pour autant pas de meilleures conditions d'entrée sur le marché du logement** Pantinois par rapport à la population globale : ils arrivent dans de **plus petits logements (T1-T2)** et sont **moins souvent propriétaires**, mais très souvent locataires d'un logement privé ou d'une chambre d'hôtel

Répartitions des typologies de logements au sein de la population totale et des nouveaux arrivants (depuis 4 ans)



- **Mais également une arrivée de CSP -**, bien que moins marquée

Répartition des différentes CSP au sein de la population totale et des nouveaux arrivants (depuis 4 ans)



ENJEUX

- Un enjeu à proposer une offre et des gammes de prix progressives et abordables pour :
 - maintenir les populations historiques sur place et répondre aux besoins des ménages pantinois
 - accueillir de nouvelles populations exogènes dans un contexte de tension sur le marché immobilier parisien et francilien
 - préserver le rôle d'accueil du territoire

PREMIERS ENJEUX A PARTAGER AUTOUR DE LA STRATÉGIE HABITAT

ADÉQUATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT AVEC LES BESOINS

DES BESOINS ENDOGENES ET EXOGENES : un enjeu à permettre le maintien des pantinois et l'accueil de populations en recherche d'un parcours résidentiel

UN DÉSÉQUILIBRE ENTRE STRUCTURE DE L'OFFRE ET BESOINS DES MÉNAGES : un enjeu de rééquilibrage de l'offre en termes de typologies et de maintien d'une offre abordable et sociale

UNE OFFRE SOCIALE SOUS TENSION : un enjeu de fluidification des parcours résidentiels en développant l'offre sociale, notamment pour les typologies très demandées et les statuts très sociaux

Une offre de résidences sociales avec services/résidences intergénérationnelles à développer ?

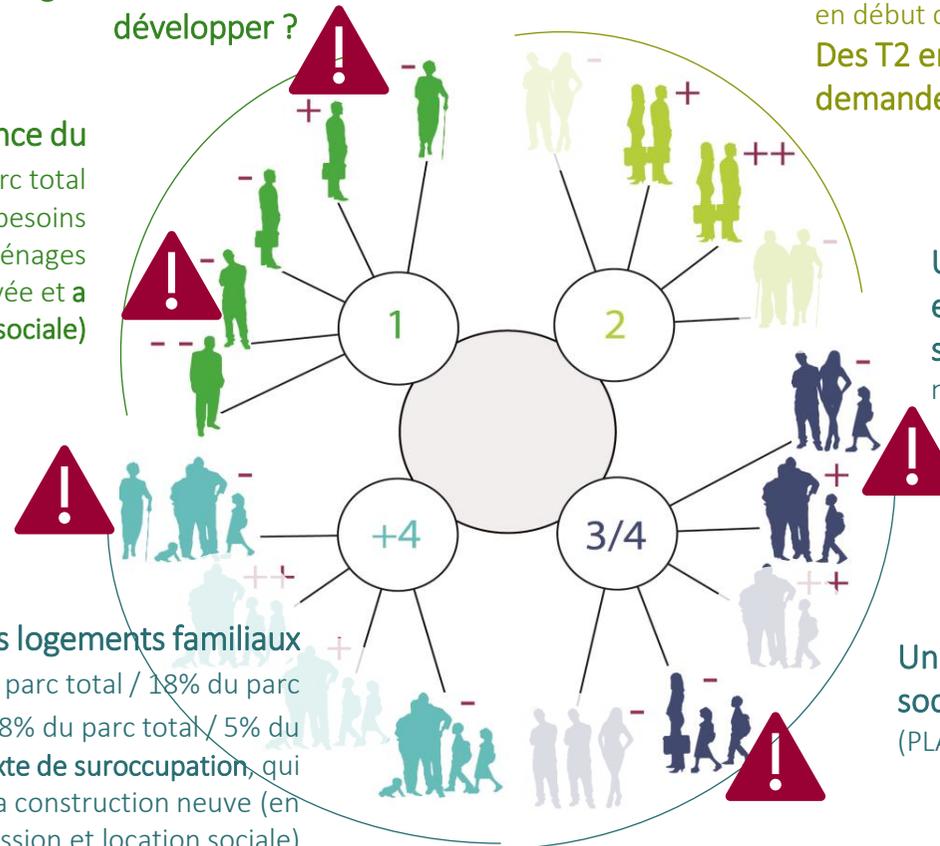
Une légère insuffisance du nombre de T1 (14% du parc total et 7% en LS) au regard des besoins de décohabitation et des ménages individuels (location privée et a fortiori sociale)

Un manque de grands logements familiaux abordables : T4 (21% du parc total / 18% du parc social) et surtout T5 (5,8% du parc total / 5% du parc social) dans un contexte de suroccupation, qui n'a pas été corrigé dans la construction neuve (en accession et location sociale)

Un cœur d'offre en T2-T3 (65% du parc), attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiels
Des T2 en logement social très demandés et sous tension

Un manque de logement en accession abordable / sociale pour les classes moyennes

Un manque de logement sociaux à très bas loyers (PLAI)



PREMIERS ENJEUX A PARTAGER AUTOUR DE LA STRATÉGIE HABITAT

DETAIL DES ENJEUX

PERMETTRE DES PARCOURS RESIDENTIELS

- Rééquilibrer l'offre de logement en termes de typologies au sein de la commune, notamment à destination des ménages familiaux (développer les logements T4/T5 abordables)
- Développer l'offre de petits logements abordables (T1/T2) pour favoriser la décohabitation et limiter la suroccupation

ASSURER UNE OFFRE ABORDABLE

- Proposer une gamme de prix suffisamment abordable et progressive au regard des revenus des différents profils: à la location, mais aussi à l'accession pour permettre la réalisation des parcours résidentiels à Pantin
- Assurer une offre à destination des populations les plus vulnérables à la suroccupation

RENFORCER L'OFFRE SOCIALE

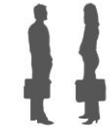
- Fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social, en ciblant les segments très demandés (T1/T2, T4 et T5+)
- Rééquilibrer l'offre de logement social : 50% PLUS / 30% PLAI / 20% PLS (favoriser 30% de PLAI plutôt que de PLS au vu des besoins)

REPONDRE AUX BESOINS DE PUBLICS SPECIFIQUES

- Accompagner la fonction de « pôle d'emploi » d'Est-Ensemble
- Proposer une offre ciblée pour les seniors (résidence partagée intergénérationnelle et/ou entre seniors, logements évolutifs, domotique, ...) afin de proposer un parcours résidentiel sans rupture
- Développer l'offre d'hébergement : femmes victimes de violences, personnes en situation d'handicaps, personnes en errance (échelle Ville), étudiants, touristes, co-living (non retenu - risques à anticiper)
- Enjeu à développer une offre de niche (ateliers artistes, triplex, ...) ?



Jeunes



Actifs



Séniors



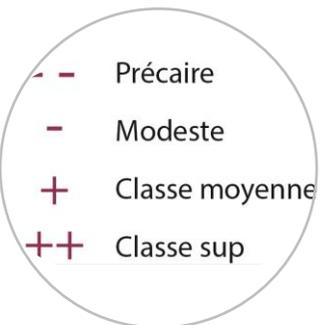
Couple standard



Personne standard



Enfants

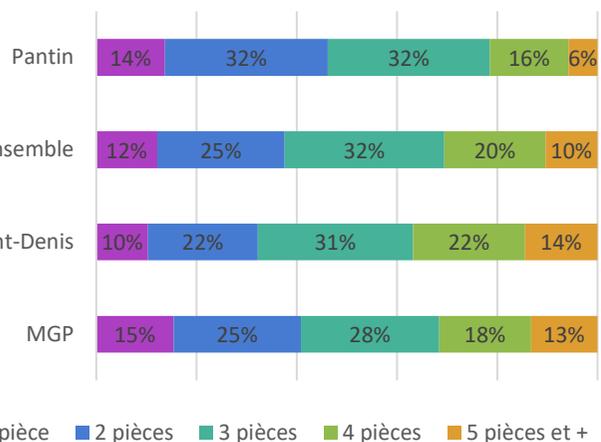


FOCUS : CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

Une prédominance de petits logements, attractifs pour les jeunes ménages... mais une problématique de mal-logement

Typologies des résidences principales 2018

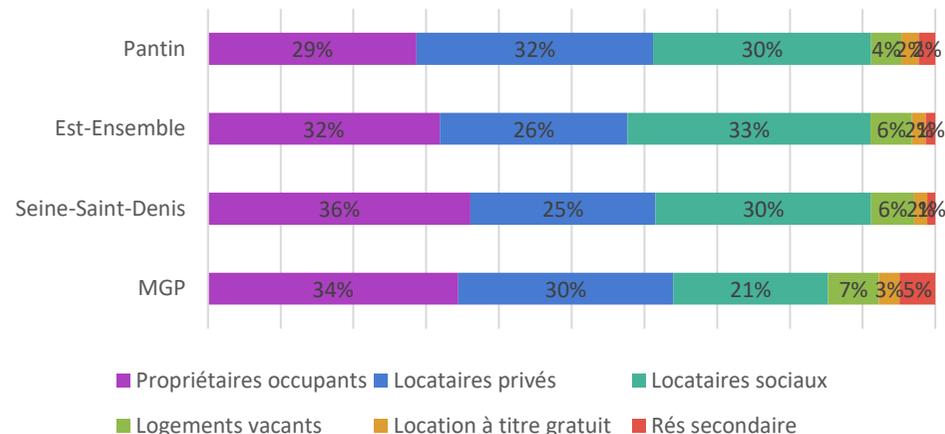
0% 20% 40% 60% 80% 100%



- Un cœur d'offre en T2-T3 (64% du parc), attractif pour les petits ménages
- Une surreprésentation des petits logements, et sous représentation des grands logements (T4+, a fortiori pour les T5)... sans que la production récente ne compense ces manques

Statut d'occupation des logements 2018

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



- Un parc de logements très majoritairement collectif et principalement à vocation locative (62%), avec une sous représentation des propriétaires occupants, sans évolution majeure depuis 2010
- Une diminution de la part de locataires sociaux depuis 2010 (34% → 30% - population des locataires)
- Une vacance faible, en particulier compte-tenu de l'importance des petits logements locatifs dans le parc existant (rotation forte et vacance de courte durée).

Source : INSEE, traitement, Attitudes Urbaines

Résidences principales par nombre de pièces et taille du ménage en 2018

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
1 pièce	22,9%	9,2%	6,2%	4,0%	4,8%	0,4%	13%
2 pièces	47,8%	32,2%	18,9%	16,0%	15,0%	7,6%	33%
3 pièces	20,6%	39,5%	43,4%	41,1%	28,7%	24,9%	32%
4 pièces	7,0%	14,5%	23,9%	27,3%	32,5%	39,7%	16%
5 pièces	1,1%	3,4%	6,0%	9,0%	12,7%	23,0%	5%
6 pièces ou +	0,5%	1,2%	1,8%	2,6%	6,3%	4,6%	2%
Ensemble	100%	100,0%	100,0%	100,0%	100,1%	100,1%	100,0%

- Une sur-occupation des logements élevée (9% des ménages), essentiellement dans le parc locatif privé liée à l'impossibilité de payer des loyers plus élevés
- Une situation particulièrement problématique pour les très grands ménages : 15% des ménages de 5 personnes et 25% des ménages de 6 personnes sont en situation de sur-occupation
- Des besoins également liés au mal logement sur les quartiers alentours, estimés à 22,6% des ménages sur l'IRIS (4 Chemins, et présomption de mal logement sur les rues J. Cottin et T. Decaux - PLHi)
- Un parc privé au rôle social qui s'érode en partie en lien avec la hausse des prix

ENJEUX

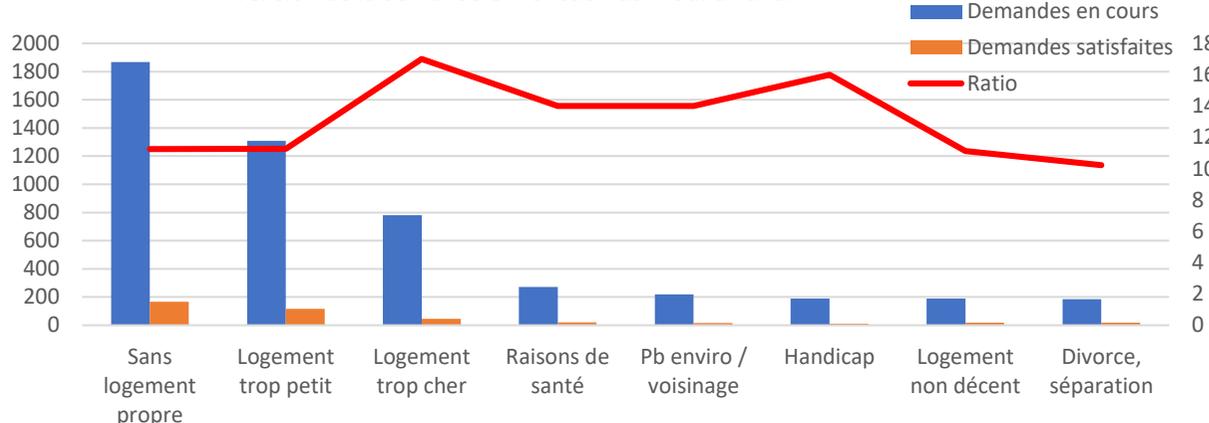
- Un besoin de grands logements : une offre concentrée autour des petits logements, peu adaptée aux parcours résidentiels souhaités par des ménages familiaux
- Un enjeu de maintien de la part de locataire sociaux, dans un contexte de hausse des prix et de mal-logement
- Un enjeu de logement abordable (pour de petites et très grandes surfaces) : un besoin de proposer une offre de logements abordables

FOCUS : LOGEMENT SOCIAL

Un parc de logements sous tension et un déséquilibre vis-à-vis de la demande

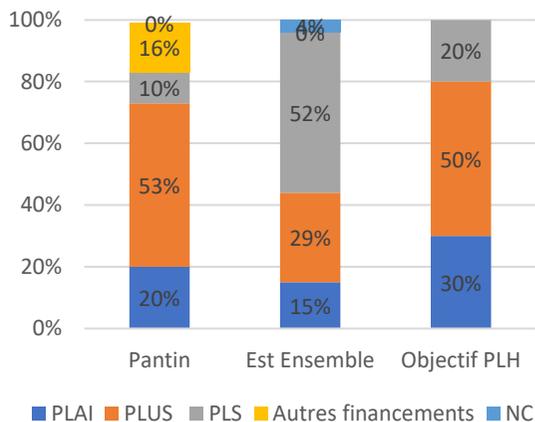
Sources : data.gouv et RPLS, traitement Attitudes Urbaines

Tension de la demande en fonction du motif à Pantin



- Un taux de logement social conséquent : 38,69% des résidences principales (parc de logement) ...
- ... Mais sous tension (11,7 demande pour 1 attribution, 1% de vacance) compte-tenu des besoins sur la Ville → un blocage des parcours dans le parc social et une difficulté à y accéder (risque de suroccupation, taux d'effort important dans le parc privé)
- Une demande exogène au territoire croissante (plus de 25% à Pantin), qui s'ajoute aux nombreuses demandes de mutations internes, dans un contexte de faible rotation du parc (4,8%)
- Des motifs de demande de logements sociaux qui confirment la tension sur le marché du logement : motifs liés à l'absence de logement propre (décohabitation, colocation « subie »...), problème de surface au fil du parcours résidentiel, niveau des prix...

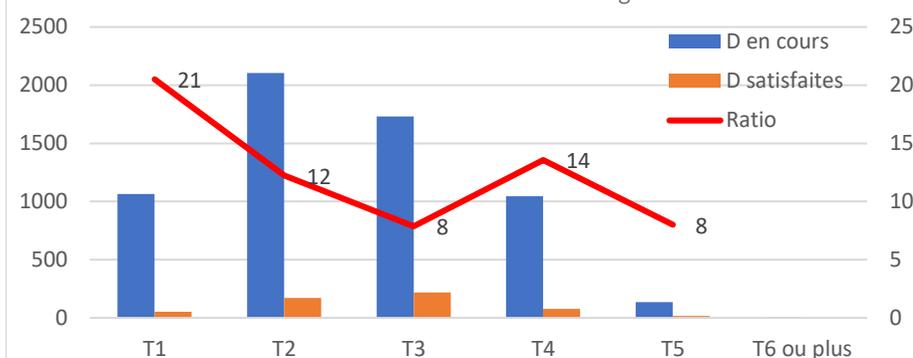
Type de financement des logements sociaux livrés récemment à Pantin



Des demandeurs aux revenus très modestes, alors que:

- les PLAII ne représentent que 5% du parc pantinois (mais en forte hausse dans la production récente : 20%)
- les loyers moyens par statut sont globalement supérieurs à Pantin par rapport à Est-Ensemble
- Un point d'attention à l'échelle de l'EPT, puisque les PLS représentent plus de la moitié des logements livrés récemment, impliquant un renchérissement progressif du parc communautaire - un développement parallèle des logements intermédiaires (300/an)

Tension de la demande en fonction du logement à Pantin



- Un cœur d'offre de logements moyens (44% de T3) et de PLUS (75%)
- Un déséquilibre entre la structure du parc actuel et de la demande :
 - Une tension très forte sur les T1-T2 et les ménages individuels (40% des demandes)... alors que les T1 ne représentent que 7% du parc (14% dans la production récente) et les T2 25%
 - Une tension très forte également pour les grands ménages (5 personnes et +) et les appartements familiaux (T4)... Alors que les T4 ne représentent que 18% du parc (et en baisse dans production récente) et les T5+ 6% du parc (et seulement 2% de la production récente)
 - Un enjeu de vieillissement et d'adaptation des logements à anticiper : une surreprésentation des plus de 60 ans résidant en logements sociaux par rapport à la population pantinoise

ENJEUX

- Fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social, en proposant une part importante de logements sociaux dans la construction neuve dans l'écoquartier (33%), sur des segments très demandés (T1/T2, T4 et T5+)
- Rééquilibrer les produits de logements sociaux: 50% PLUS / 30% PLAII / 20% PLS
- Proposer des logements spécifiques : adaptés au vieillissement, aux handicaps, et/ou permettant un accueil de ménages aux revenus instables (moins facilement acceptés en logements sociaux) et/ou une offre flexible (jeunes actifs)

PREMIERS ENJEUX A PARTAGER AUTOUR DES MARCHÉS IMMOBILIERS

UN MARCHÉ DE L'ACCESSION SOUS TENSION EN DÉPIT DE VOLUMES IMPORTANTS DE CONSTRUCTION NEUVE

- Une accélération très forte de la construction neuve, notamment autour du Canal...
- ... mais une pression toujours croissante sur le marché du logement, avec des prix en hausse
- A l'échelle d'Est-Ensemble, une construction neuve principalement en accession libre et de T3/T4
- A Pantin, un pouvoir d'achat immobilier moyen des ménages résidents insuffisant pour acquérir sur la commune
- Une politique forte de maîtrise des prix sur les ZAC Pantinoises aujourd'hui questionnée : une interrogation de la collectivité sur le dé plafonnement des prix et les clauses anti-spéculatives
- Face à des marchés très onéreux, un atout lié à la proximité de la Zone ANRU des 4 Chemins (TVA à 5,5%)

UN MARCHÉ DE LA LOCATION TENDU ET UNE HAUSSE DES LOYERS

- Des locataires du privés avec des revenus modestes, similaires à ceux du parc social...
- ...mais un creusement du différentiel de prix entre les logements libres et les logements sociaux
- Un taux d'effet élevé des locataires, et un fort taux de rotation
- Mise en place du dispositif « Permis de Louer » et de l'encadrement des loyers pour les nouveaux baux à compter du 1er décembre 2021

Prix TVA pleine - échelle Pantin (neuf)

Typologie	Répartition Initiale	Surface moyenne	Prix unitaire moyen avec parking	Prix moyen au m ² - avec parking	Prix unitaire moyen sans parking	Prix moyen au m ² - sans parking
T1	5%	27,3 m ²	-		147 720 €	5 420 €
T2	23%	41,8 m ²	232 480 €	5 567 €	220 890 €	5 289 €
T3	42%	62,2 m ²	327 190 €	5 262 €	307 340 €	4 942 €
T4	24%	81,5 m ²	402 660 €	4 938,2 €	377 600 €	4 630 €
T5	5%	103,0 m ²	613 000 €	5 951 €	600 000 €	5 825 €

Source : ADEQUATION e-Focus Promotion, sur la base des 9 programmes commercialisés à Pantin entre 2019 et aujourd'hui

Données issues des visites et des entretiens

- **ZAC du Port** : 5400€/m² en prix très maîtrisés pour les pantinois et 6200€/m² en prix maîtrisés (et 8000€ à la revente !)
- **Les Courtilières** : 3800€/m² pour les pantinois et 4400€/m² pour le grand public
- **Premières pistes des promoteurs** (source SPL) : 6500 € m² / SHAB hors infra
- **Diverses opérations BRS sur la Ville** : 4 000€/m² (source Maire)

Capacité des ménages pantinois avec deux enfants à acheter un T4 neuf selon les niveaux de prix de sortie



Hypothèses retenues :

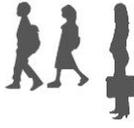
- Prêt sur 20 ans avec 10% apport personnel
- Taux d'effort admissible à 33%
- Surface T4 : 81m²

Une part très faible de familles pantinoises seraient en capacité d'acheter aux prix des promoteurs (env. 5%).

Les prix BRS très diminués ne sont accessibles qu'à environ 25-30% des Pantinois avec deux enfants...

CAPACITÉS D'ACHAT DES CIBLES POTENTIELLES

Un exercice théorique de « simulation » simplifiée des capacités d'achat de ménages fictifs construits à partir des revenus constatés des ménages Pantinois et de la MGP pour estimer des prix de sortie « maximaux » supportables

	TYPOLOGIE RECHERCHÉE	REVENUS MENSUELS MÉNAGE PANTINOIS	PRIX AU M ² MAX. POUR UN MENAGE PANTINOIS	REVENUS MENSUELS - MÉNAGE EXOGENE (MGP)	PRIX AU M ² MAX. POUR UN MENAGE EXOGENE
	Ménage individuel Revenus médians supérieurs (7 ^{ème} décile), primo-accédant (10% d'apport)	2 100 €	5 500 €	2 500 €	6 500 €
	Couple sans enfant Revenus médians supérieurs (6 ^{ème} décile), primo-accédant (10% d'apport)	3 400 €	5 700 €	4 500 € <small>Supérieur plafonds BRS/PSLA</small>	7 600 €
	Couple de seniors revenus médians inférieurs (4 ^{ème}), secundo-accédant (40%)	2 000 €	5 000 €	2 600 €	6 600 €
	Couple avec 1 enfant Revenus médians (5 ^{ème} décile), primo-accédant (10% d'apport)	2 700 €	3 000 €	3 800 €	4 300 €
	Couple avec 2 enfants revenus très supérieurs (8 ^{ème}), primo-accédant (10%)	5 200 € <small>Supérieur plafonds BRS/PSLA</small>	4 500 €	7 600 € <small>Supérieur plafonds BRS/PSLA</small>	6 600 €
	Couple avec 3 enfants revenus intermédiaires supérieurs (6 ^{ème}), secundo-accédant (40%)	4 200 €	4 300 €	6 000 € <small>Supérieur plafonds BRS/PSLA</small>	6 100 €
	Famille monoparentale avec 2 enfants revenus médians (5 ^{ème}), secundo-accédant (40%)	2 100 €	3 600 €	2 400 €	4 100 €

Des capacités d'achat approximativement au niveau du marché Pantinois à partir du 6/7^{ème} décile pantinois et primo-accédants pour de petites surfaces... mais inférieurs aux prix pressentis par les promoteurs !
Un enjeu à maintenir des prix maîtrisés pour les Pantinois.

Des capacités d'achat en dessous du niveau du marché pour les ménages familiaux aux revenus moyens (environ à partir du 9^{ème} décile pantinois et du 6^{ème} décile MGP).
Les capacités d'achat des primo accédants sont très contraintes, y compris pour des ménages au-dessus des plafonds de ressources BRS.

Une cible prioritaire des prix très maîtrisés et du BRS (selon plafonds de ressources)

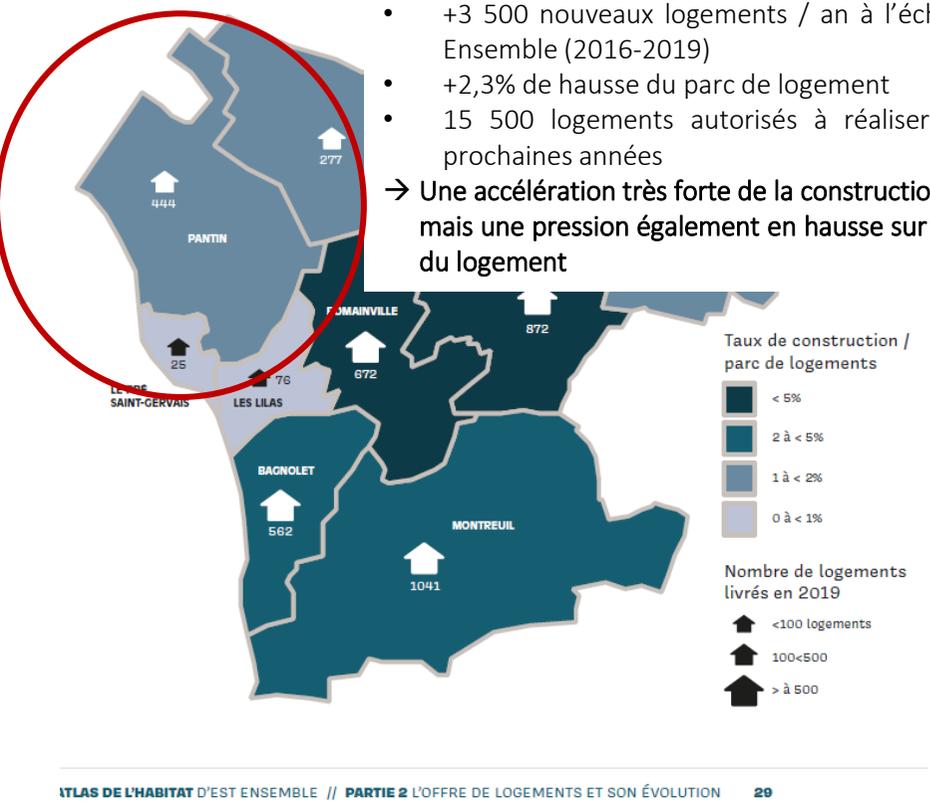
FOCUS : DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION RÉCENTE

Un marché encore sous tension en dépit de volumes importants de construction neuve : des segments à privilégier

Echelle Est-Ensemble

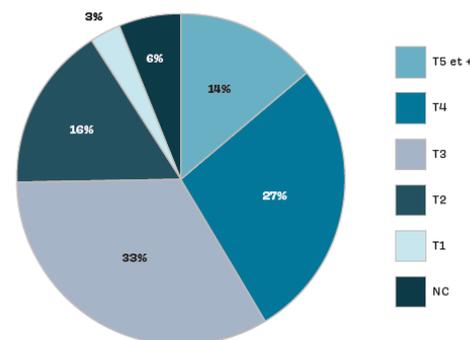
- +3 500 nouveaux logements / an à l'échelle d'Est Ensemble (2016-2019)
- +2,3% de hausse du parc de logement
- 15 500 logements autorisés à réaliser dans les prochaines années

→ Une accélération très forte de la construction neuve ... mais une pression également en hausse sur le marché du logement



ATLAS DE L'HABITAT D'EST ENSEMBLE // PARTIE 2 L'OFFRE DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION 29

Typologie des logements livrés en 2019

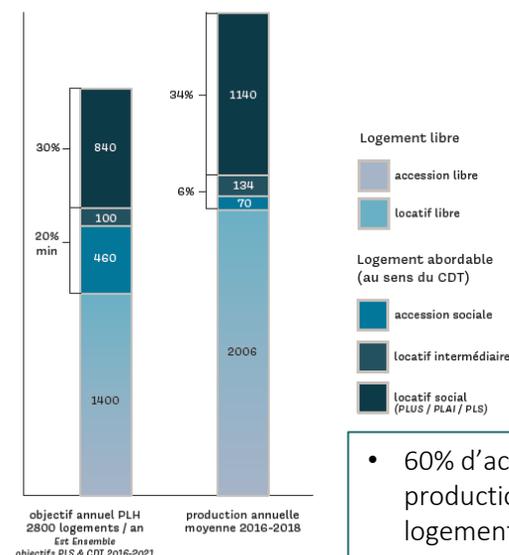


Source : Atlas de l'Habitat 2020

• 60% de T3/T4

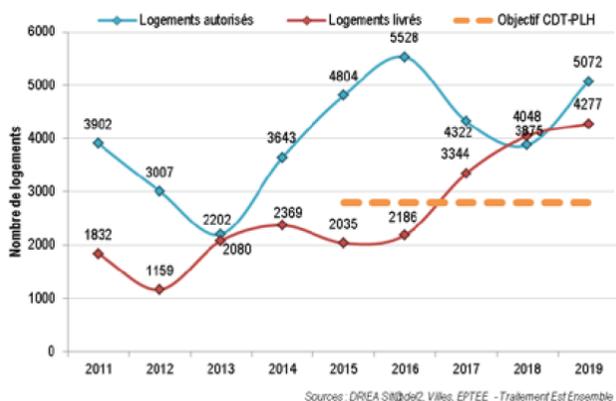
Source : Observatoire de la construction de logements d'Est Ensemble (OCLEE)

Bilan triennal du Programme Local de l'Habitat



• 60% d'accession libre dans la production neuve / 40% de de logements abordables

La construction de logements depuis 2010 Est Ensemble



- Un écoulement satisfaisant de l'offre (5 à 6 logements vendus par mois en moyenne en 2019)
- Une durée moyenne de commercialisation de 15 à 18 mois

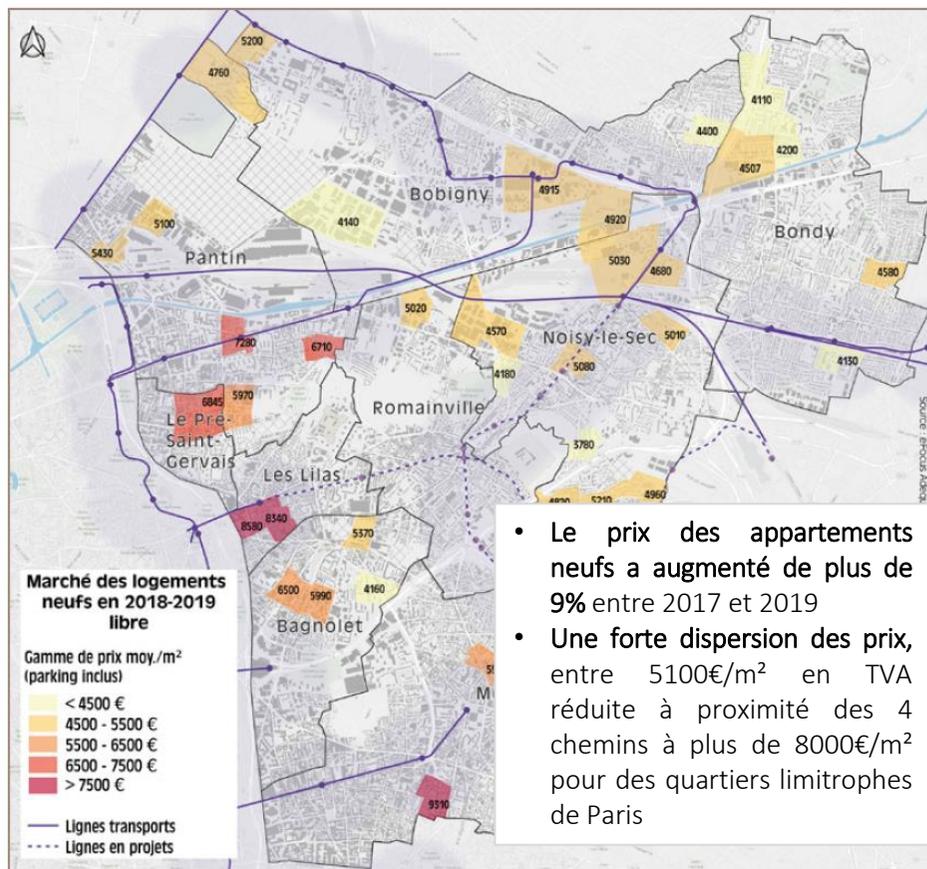
ENJEUX

- Répondre à la demande très forte des ménages endogènes (parcours résidentiels) et exogènes (nouveaux arrivants)
- Maintenir 50% de production abordable (LS, PLI, PSLA) - PLHi
- Répondre aux besoins des décohabitants et des grands ménages en suroccupation

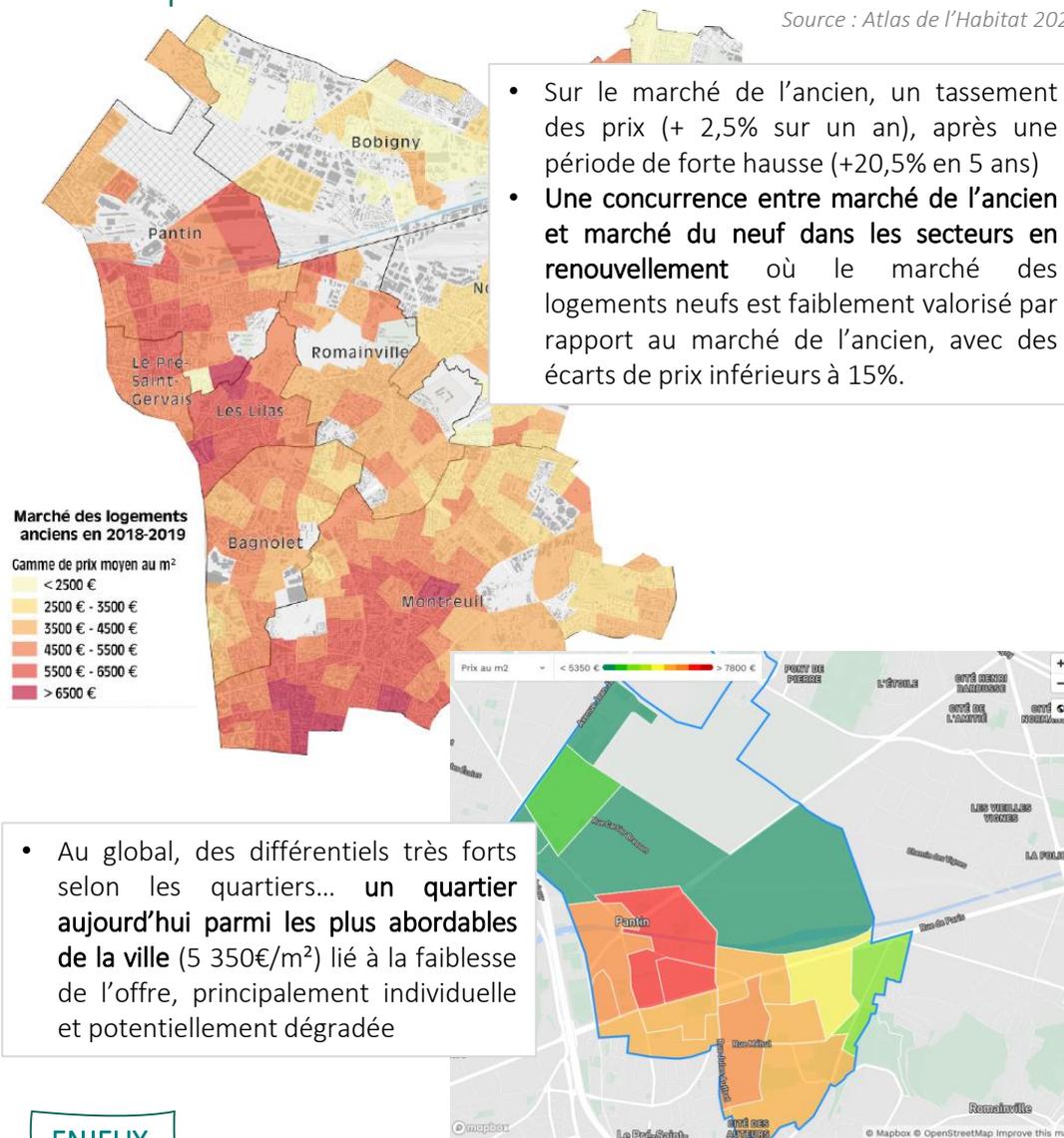
FOCUS : COMMERCIALISATION ET NIVEAUX DE PRIX

Un marché du neuf très dynamique et onéreux, mais un atout lié à la possibilité de TVA réduite

Source : Atlas de l'Habitat 2020

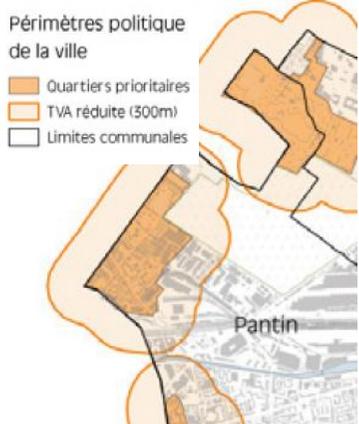


- Le prix des appartements neufs a augmenté de plus de 9% entre 2017 et 2019
- Une forte dispersion des prix, entre 5100€/m² en TVA réduite à proximité des 4 chemins à plus de 8000€/m² pour des quartiers limitrophes de Paris



- Sur le marché de l'ancien, un tassement des prix (+ 2,5% sur un an), après une période de forte hausse (+20,5% en 5 ans)
- Une concurrence entre marché de l'ancien et marché du neuf dans les secteurs en renouvellement où le marché des logements neufs est faiblement valorisé par rapport au marché de l'ancien, avec des écarts de prix inférieurs à 15%.

- Au global, des différentiels très forts selon les quartiers... un quartier aujourd'hui parmi les plus abordables de la ville (5 350€/m²) lié à la faiblesse de l'offre, principalement individuelle et potentiellement dégradée



ENJEUX

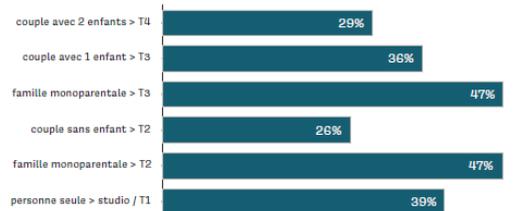
- Mettre à profit la proximité du NPNRU des 4 Chemins pour proposer une offre de prix resserrée et abordable en TVA réduite à 5,5%
- Hors secteur TVA réduite, développer du logement abordable afin de limiter l'envolée des prix ?

PRIX ET PRODUITS SEGMENTS EN LOCATION

Des loyers élevés, en hausse et un marché tendu

Source : Atlas de l'Habitat 2020

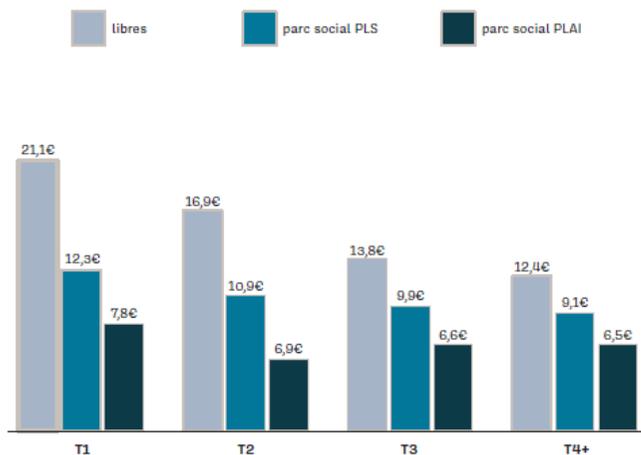
Taux d'effort budgétaire brut des ménages du territoire pour louer un logement du parc privé adapté à leur besoin



Source : OLAP 2017, INSEE-FiLoSoFi 2016

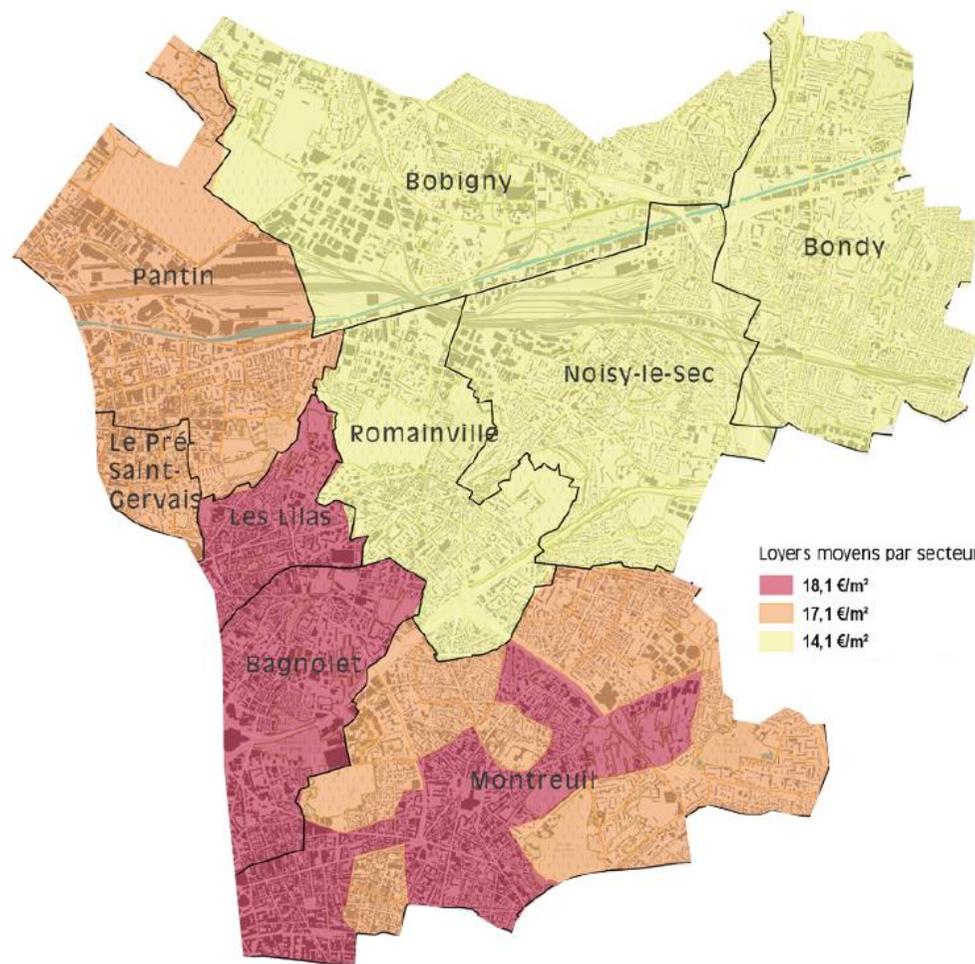
Les locataires du parc locatif privé ont des ressources particulièrement modestes (15 294 € de revenu médian par unité de consommation en 2015), très proches de celles des locataires du parc locatif social (qui disposent d'un revenu annuel médian de 14 041 €), alors qu'à l'échelle de l'Île-de-France, l'écart de revenus est de 40% entre ces deux catégories de ménages.

loyers moyens €/m² en 2017 selon la typologie



Source : OLAP 2017, DRIEA-RPLS 01/01/2018

Niveaux de loyers des nouveaux emménagés en 2017



ENJEUX

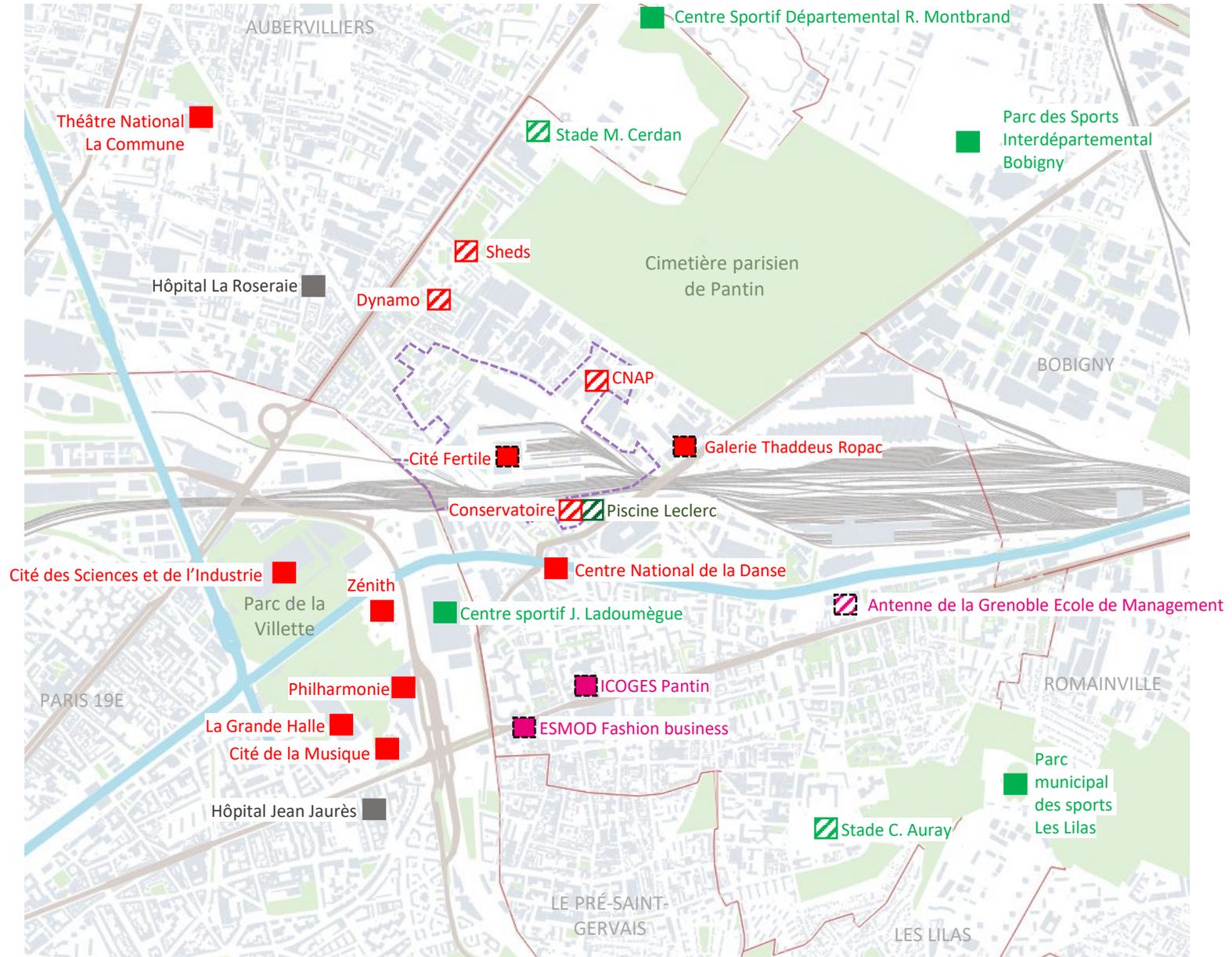
→ Un enjeu de limitation de la hausse des loyers du parc privé :

- un taux d'effort des locataires du privé très important à soulager
- un creusement du différentiel des loyers à ralentir entre parc social et parc privé
- Quelles perspectives concernant l'encadrement des loyers ?

EQUIPEMENTS ET OFFRE DE SERVICES

L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS À L'ÉCHELLE ÉLARGIE

Une Ville qui profite d'une très bonne accessibilité et d'une offre d'équipements structurants sur le territoire communal, notamment sur le volet culturel, et le territoire élargi



- | | |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ Offre socio-culturelle | ■ Privé |
| ■ Enseignement secondaire | ■ Projet |
| ■ Offre sportive | |
| ■ Centre hospitalier et clinique | |

© Attitudes urbaines - 2021

L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'ÉCOQUARTIER

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE DESTINATION TRÈS ATTRACTIVE, notamment dans le domaine culturel autour du Parc de la Villette et le long du Canal

UNE OFFRE DE PROXIMITÉ DIVISÉE EN DEUX PÔLES AUTOUR DE L'ÉCOQUARTIER :

- une polarité autour de l'hôtel de Ville
- une polarité autour de l'îlot J. Brel qui fait l'objet de plusieurs interventions dans le cadre du NPNRU

DES ÉQUIPEMENTS AMENÉS À SE DÉVELOPPER DANS LE CADRE DE L'ÉCOQUARTIER :

- extension de l'école J. Baker (*nombre de classes à confirmer*)
- création d'une micro-folie et d'une antenne jeunesse (programme déjà arrêté)
- CMS / Plateforme Autonomie, halle marché provisoire, collège, GS J. Brel,...
- Passerelle

ENJEUX

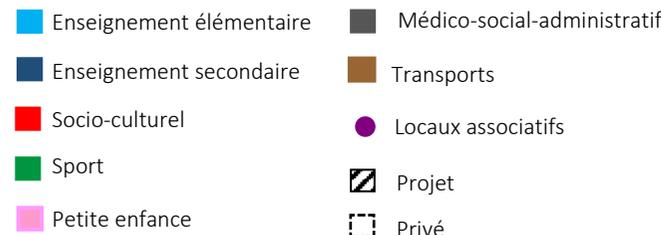
→ Une nouvelle offre participant à l'attractivité et au rayonnement du quartier

→ Une programmation d'équipements à évaluer au regard :

- Des coups partis et projets en réflexion
- Des besoins générés par l'urbanisation de l'écoquartier pour répondre aux besoins et attentes des populations (actuelle et future), tenant compte de l'évolution des pratiques et des usages

→ Une offre d'équipements à développer en complémentarité de l'offre existante :

- Éviter les doublons et favoriser la mixité au sein des équipements
- Une nécessité a mener en parallèle des actions ciblés sur les équipements existants pour palier au déficit d'image et/ou d'attractivité, aux problématiques rencontrées, ...

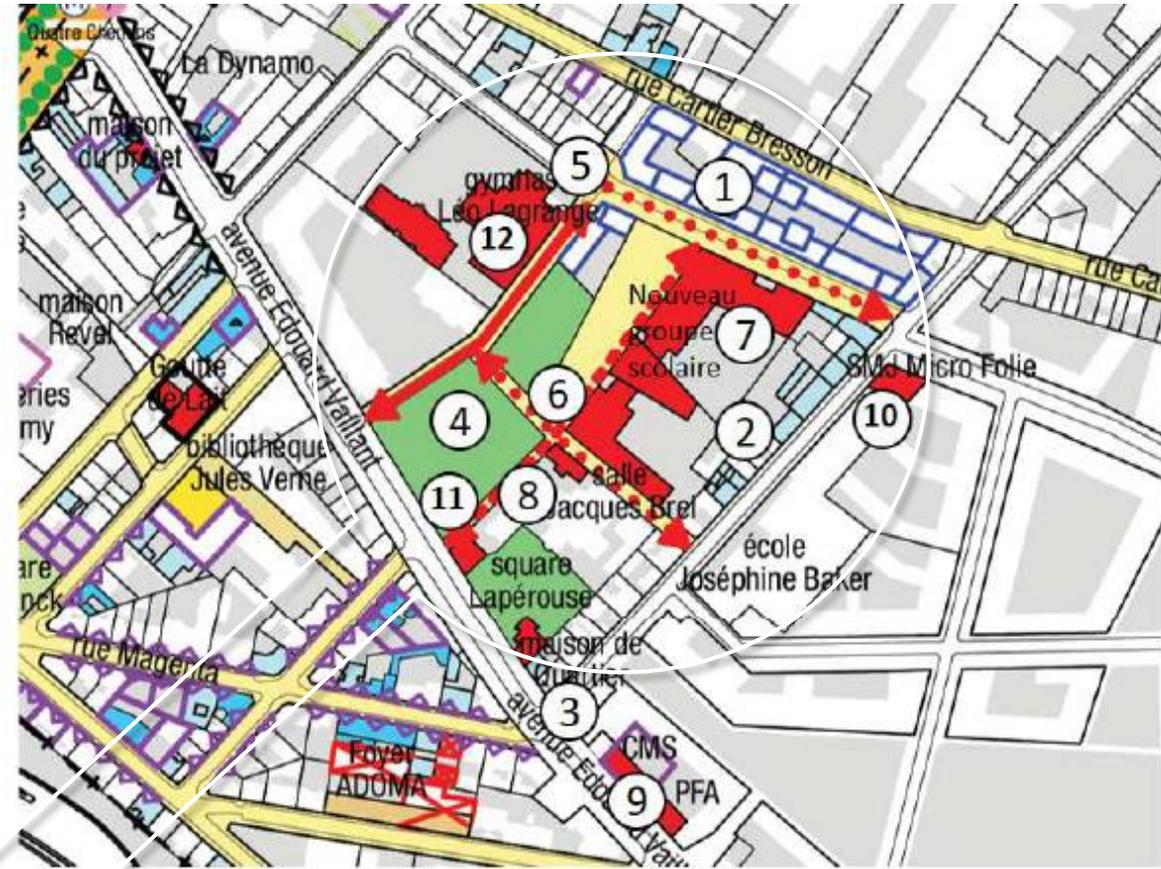


© Attitudes urbaines - 2021

RAPPEL DES ORIENTATIONS SUR LE VOLET ÉQUIPEMENTS - NPNRU

DYNAMIQUE DE PROJETS

- Démolition / reconstruction d'un groupe scolaire de 29 classes
- Déménagement de la crèche parentale dans les anciens Bains Douches réhabilités
- Transformation du centre de loisirs en crèche - *action non retenue par l'ANRU*
- Création d'un nouveau CMS / Plateforme Autonomie
- Création d'une Antenne Jeunesse intégrant une Micro-folie
- Réhabilitation de la MDQ et extension dans le foyer Pailler réhabilité
- Réhabilitation du gymnase - *action non retenue par l'ANRU*



1/2/3/4/5/7 Logements	9 Groupe scolaire B (maternelle+élémentaire) SU 2300m ²
8/10 Logements ou équipements	E1 Gymnase (existant)
6a Groupe scolaire A (maternelle+élémentaire) SU 2200m ²	E2 Ecole J. Baker (existante)
6b Centre de loisirs SU 1000m ²	P1 MicroFolie+ Antenne Jeunesse (projet en cours)
6c Cantine scolaire SU 750m ²	

OFFRE PETITE ENFANCE

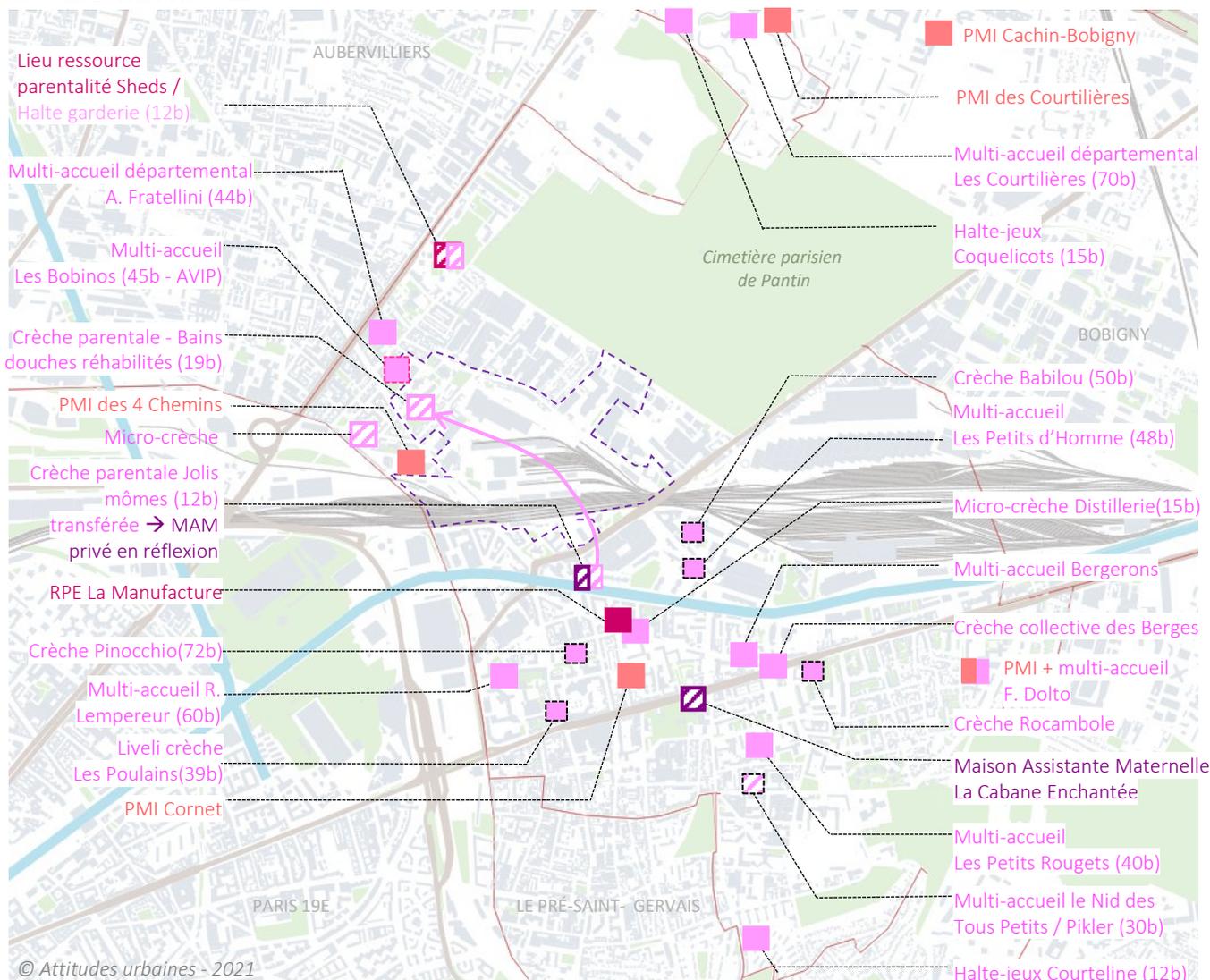
CONSTAT DE L'OFFRE – ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Une offre réduite en équipements petite enfance sur le quartier des 4 Chemins : quartier le moins pourvu en structure d'accueil différencié à Pantin, dans un contexte de baisse des demandes
- Présence d'une grande structure récente aux Courtilières, souffrant d'un déficit d'attractivité et d'accessibilité
- La Ville satisfait **36%** de la demande de garde en 2021 (mais plus faible à l'échelle des 4 Chemins) et s'est donné pour objectif d'atteindre **les 50% de réponses positives**
- Un déclin des agréments et un vieillissement des assistant.e.s maternel.le.s (30 AM présentes aux 4 Chemins, souffrant du manque d'attractivité du quartier), et un développement en parallèle de gardes à domicile par des assistants parentaux sur lesquels la Ville n'a pas de visibilité
- Une volonté municipale de rééquilibrage et de diversification de l'offre à l'échelle de la Ville – pistes de réflexion :
 - développement de l'accueil collectif aux 4 Chemins, notamment associatif ou privé (Bains douches, Bobinos...) avec subventions par la Ville, mais pas de politique de construction directe par la Ville jusqu'à présent
 - développement de l'offre individuelle : MAM privées ou associatives, service d'accueil familial par la Ville (16 AM), lieu ressource autour des questions de parentalité dans les Sheds...

DYNAMIQUE DE PROJET / REFLEXION

- Création d'une antenne du RPE aux Sheds (réhabilitation) – 2022
- Un développement de MAM privées ou associatives - très appréciées pour leur caractère semi-collectif
- Trois projets d'offre d'accueil à proximité :
 - Réhabilitation des Bains Douches et transfert de la crèche parentale Jolis Mômes 12 places → 19 places – 2021
 - 22-26 rue Magenta (SCOP Plaisirs d'enfance) – 2024
 - Babilou souhaite s'implanter sur la place de la Pointe, la Ville les oriente plutôt vers l'écoquartier

- Accueil public
- Accueil privé
- Accueil associatif
- Protection maternelle infantile
- Relais Petite Enfance
- Maison d'Assistants Maternels
- Projet



ENJEUX

→ Développer l'offre d'accueil au sein de l'écoquartier :

- Offre municipale : création d'une nouvelle structure (multi-accueil de 40 places / micro-crèches de 10 berceaux) ? Un enjeu à intégrer une structure au sein du GS J. Baker pour constituer un pôle éducatif ?
- Offre privée / associative en RDC de pieds d'immeubles avec réservation de places par la Ville
- Offre individuelle adossée à un lieu ressources pour les AM (≈ Sheds), voire pour les gardes à domicile (mais peu financé) ou création d'une MAM associative ou privée
- Un accès extérieur (plain pied ou toiture) impératif pour toute nouvelle crèche

OFFRE SCOLAIRE

CONSTAT DE L'OFFRE

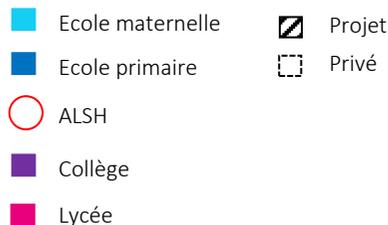
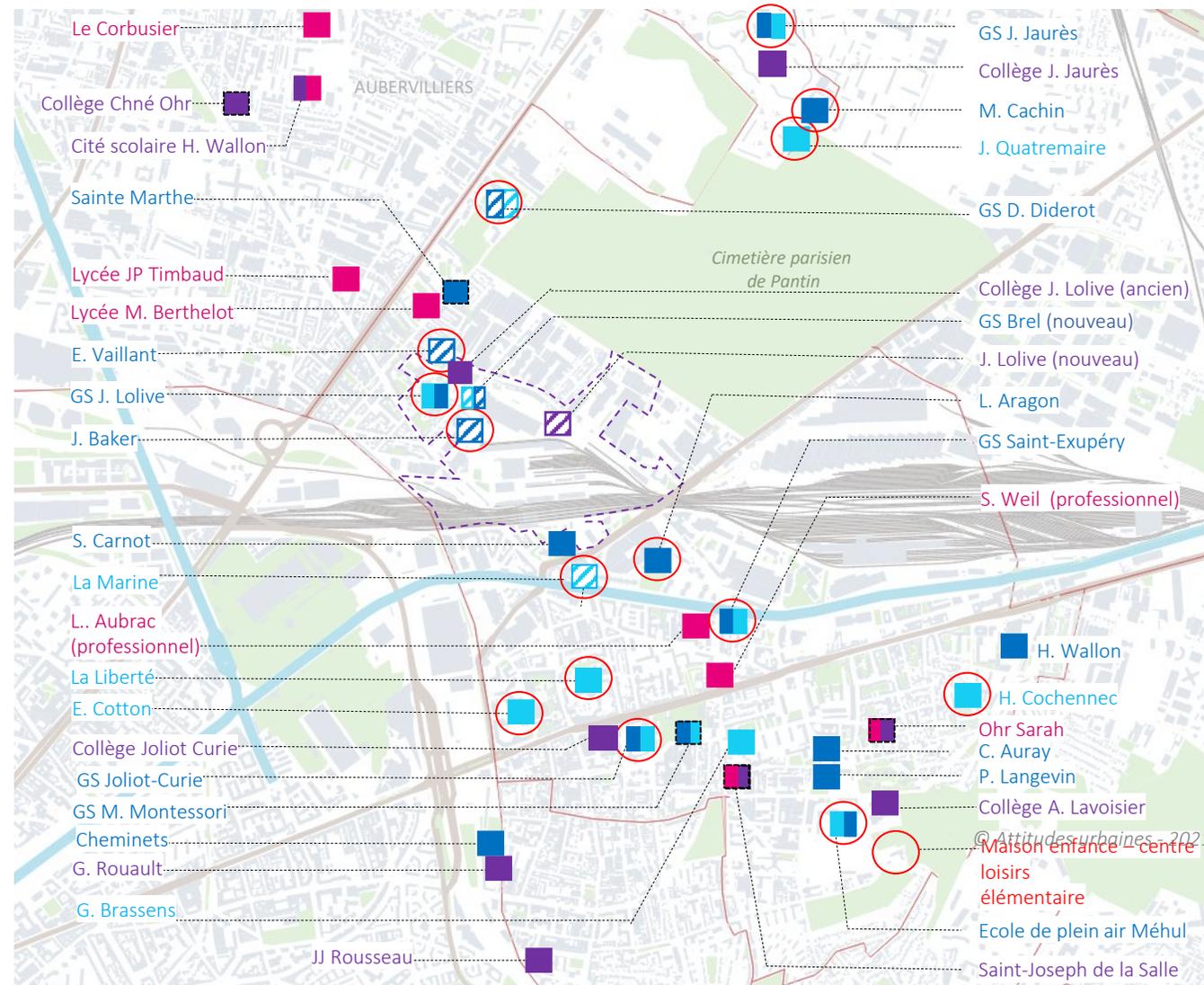
- **Ville** : 23 écoles publiques : 11 écoles maternelles, 10 écoles élémentaires, 1 école primaire (GS Saint-Exupéry), 1 école de plein air, 6 collèges, 3 lycées + 3 écoles primaires privées sous contrat d'association avec l'Etat + 2 collèges / lycées privés
- **Quartier des 4 Chemins** : GS Lolive + 2 élémentaires (Vaillant et Baker) + 1 maternelle Diderot + Collège Lolive + Lycée Berthelot

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Une baisse généralisée des effectifs scolaires et des naissances depuis 2016, notamment aux 4 Chemins (23% des effectifs)
- Une démarche de Cité Educative engagée sur la Ville pour une durée de 4 ans

DYNAMIQUE DE PROJET

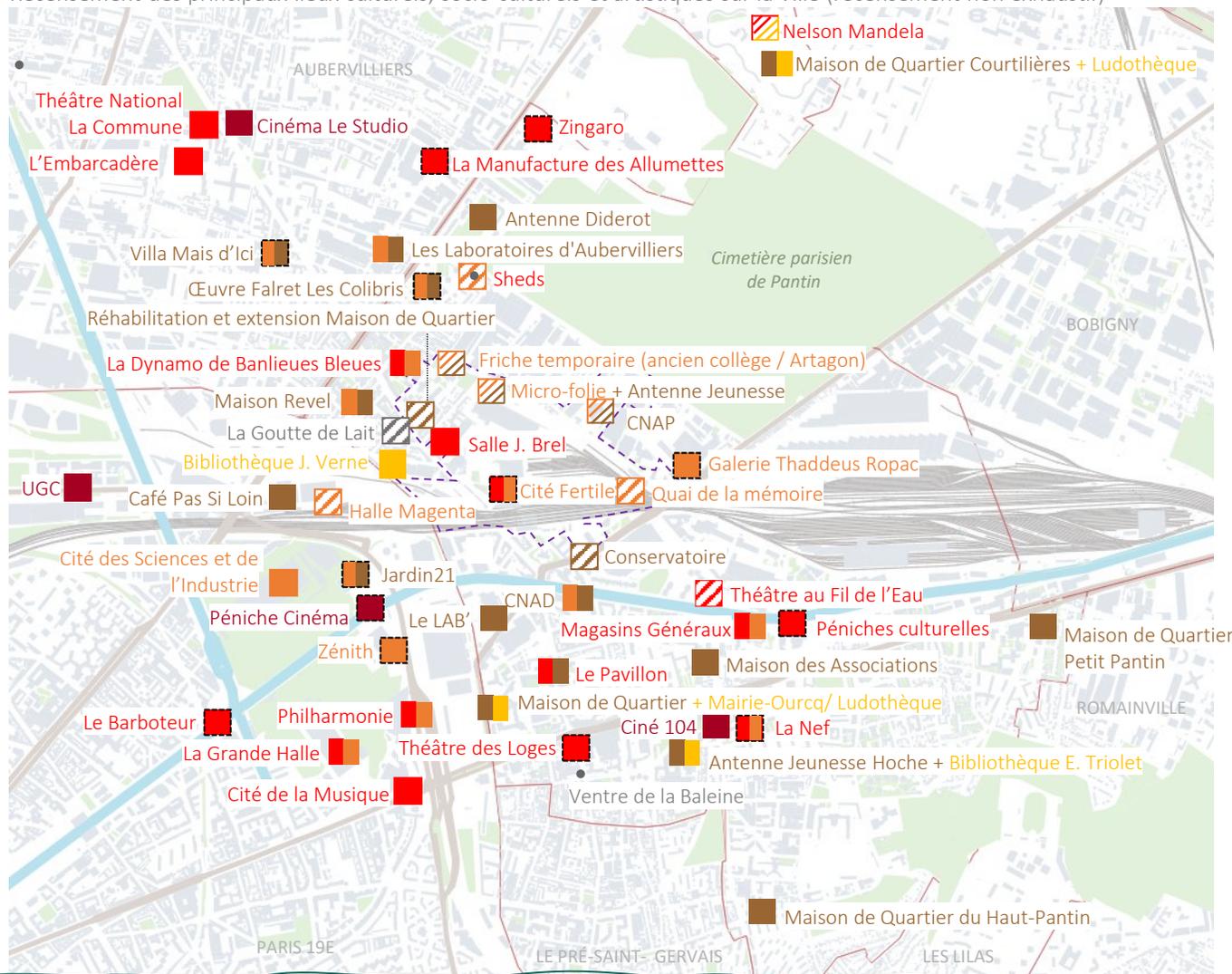
- **Diderot** : réhabilitation et extension de la maternelle (14 classes) + création d'une école élémentaire (12 classes), soit **26 classes (14 + 12)** – livraison 2023
- **Ilot J. Brel** : Démolition de Lolive et Vaillant et création de 1 GS : 12 + 16 classes organisé en deux unités partageant les locaux les locaux péri et extra scolaire, soit **29 classes (1 TPS + 12 + 16)** – phasage en deux temps (à partir de 2026)
- **Baker** : Extension de l'élémentaire (+ 8 classes) et création d'une maternelle (7 classes), soit **25 classes au total (7 + 18 classes à confirmer)** – Extension sur la parcelle occupée par la Halle temporaire (libération initialement prévue : 2025) – Livraison 2027
- **Collège Lolive** : création d'un nouvel établissement en 2022, transfert des élèves et désaffectation (friche culturelle in situ 2023-2025) puis démolition du bâtiment pour construction de logements sur la parcelle
- **Lycée** : réflexion de la Ville autour d'une relocalisation du lycée Berthelot sur l'écoquartier - pas de discussion engagée avec la Région depuis 2011 (refus)



OFFRE SOCIO-CULTURELLE

- Lecture publique
- Lieux d'exposition
- Lieux de pratique artistique
- Lieux de diffusion / spectacle vivant
- Cinémas
- Collectifs d'artistes
- Projet
- Privé

Recensement des principaux lieux culturels, socio-culturels et artistiques sur la Ville (recensement non exhaustif)



© Attitudes urbaines - 2021

CONSTAT DE L'OFFRE – ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- **Une offre conséquente sur le territoire Ville et le territoire élargi** (lieux de diffusion et de pratiques) : un enjeu à réfléchir davantage à la cohérence des lieux culturels, aux partenariats et à la structuration des réseaux entre les disciplines - pas de nécessité à créer un équipement culturel supplémentaire sur l'écoquartier

DYNAMIQUE DE PROJET / REFLEXION (liste non exhaustive)

- **Micro-folie** intégrée à l'Antenne jeunesse
- **Friche culturelle sur le bâtiment de l'ancien Collège** : accueil de l'association Artagon, dédiée au soutien, à la promotion et à l'accompagnement de la création artistique émergente – 2022 pour une durée de 3 ans
- **Espace Culturel des Sheds** : lieu d'exposition dédié aux arts visuels, bureau dédié à la médiation culturelle et un atelier d'artiste mis à disposition des créateurs en résidence – début 2022
- **Halle Magenta** : lieu d'expositions
- **Espace N. Mandela aux Courtilières** : bibliothèque, ludothèque, salle de spectacles pouvant accueillir 120 personnes – fin 2021 / 2022
- **Quai de la Mémoire** : lieu singulier à rattacher à la grande Histoire, visible mais pas accessible en partie, en lien avec un lieu fermé (musée) – enjeu scénographique, paysager, pédagogique, d'accessibilité, de visibilité, de valorisation et de mise en réseau avec les autres lieux de déportation et d'internement du 93 - enjeu de co-portage avec la SNCF (participation aux travaux scientifiques et au projet) – *le financement reste à stabiliser.*
- **Salle Jacques Brel** : rénovation de cet espace de diffusion de 250 places et amélioration des équipements (*réflexion*)
- **Goutte de Lait** : valorisation de ce patrimoine Ville (*piste de réflexion autour des économies créatives dans le cadre d'un potentiel IMGP III, plutôt que de se départir de ce lieu*)

ENJEUX

- **Accompagner les artistes en termes de locaux** (résidences, ateliers (20 – 30 m²)/ plateau, hébergement) pour répondre à la très forte demande – enjeu d'une mixité d'usages / fonctionnelle avec d'autres programmes – aujourd'hui une offre restreinte et inabordable à l'échelle de la Ville
- **Développer une offre d'exposition publique** (une grande salle) **et une offre événementielle de plein air** (le parc comme support de pratiques et d'activités culturelles)
- **Réinterroger le périmètre d'action de la MDQ** (les 4 Chemins élargis, incluant de fait l'écoquartier)
- **Valoriser le Quai de la Mémoire comme espace ouvert** (pédagogie explicative libre et lieu de recueillement) / **espace sanctuarisé** / **espace bâti** (100m² type musée) en lien avec le développement d'un tourisme mémoriel (anticiper les questions de flux et de stationnement, notamment cars – *à préciser dans le cadre du projet*) – enjeu d'un accès dédié (Parc et rue Cartier Bresson)

OFFRE SPORTIVE

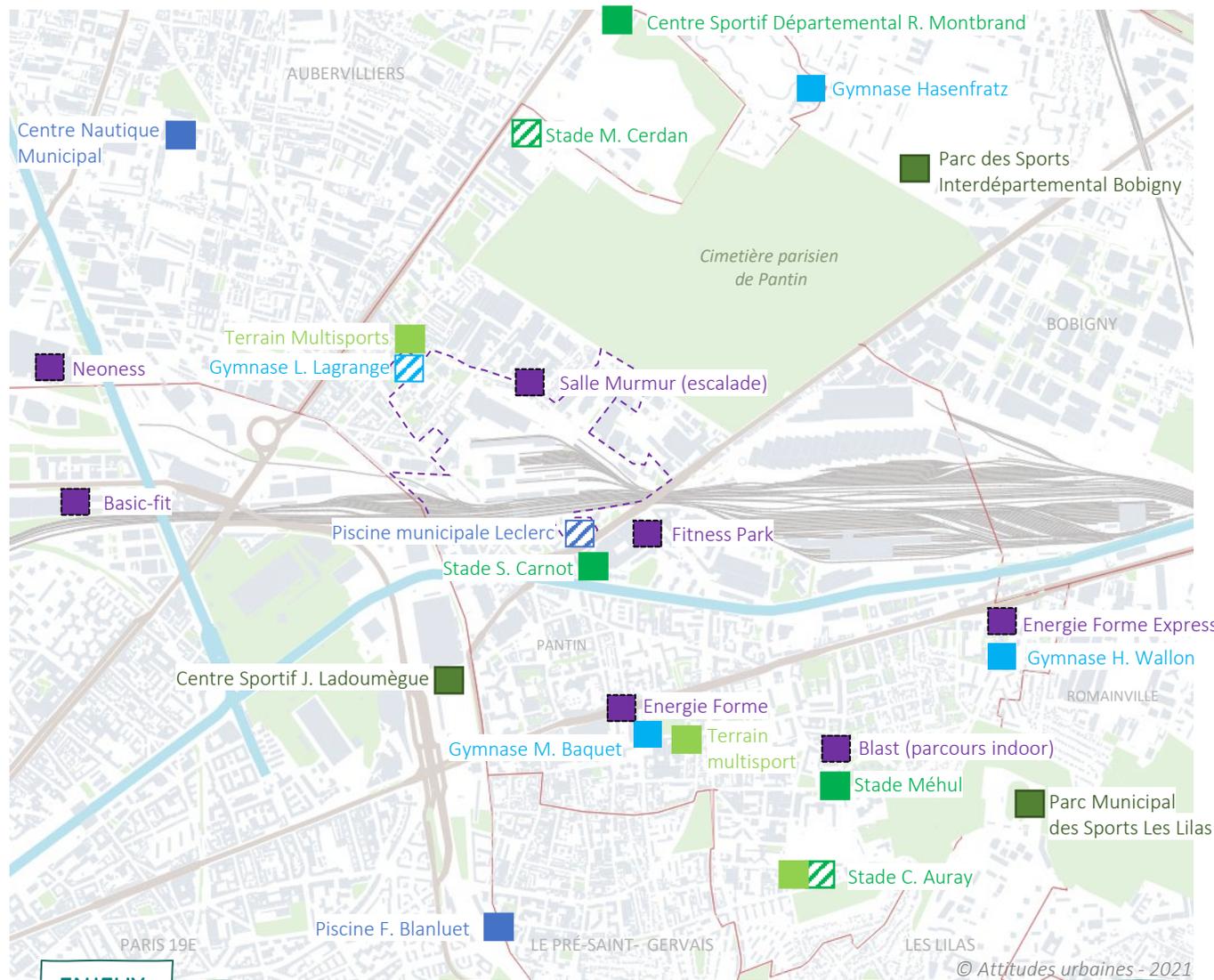
 Complexe sportif	 Piscine	 Projet
 Stade	 Gymnase	 Privé
 Terrain multisport de plein air		

CONSTAT DE L'OFFRE – ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Plusieurs équipements sportifs situés à proximité immédiate : gymnase Léo Lagrange, piscine municipale Leclerc, stades Sadi Carnot et Marcel Cerdan, salles privées (escalade, fitness, ...), terrain multi-sports
- Les sports : une des priorités de la politique municipale
 - diversification de l'offre à l'échelle de la Ville,
 - création et de rénovation de plusieurs équipements,
 - développement des lieux de pratiques libres
- De nombreuses associations sportives présentes sur la commune (≈ 25)
- Le gymnase Léo Lagrange, seul équipement sportif couvert et municipal présent sur le quartier des 4 Chemins : équipement vétuste et vieillissant, peu adapté à l'évolution des pratiques

DYNAMIQUE DE PROJET / REFLEXION

- Création d'une salle de sport intégrée au nouveau collège (besoins scolaires des collégiens + ouverture aux clubs et aux associations en dehors du temps scolaire ?)
- Rénovation - extension de la piscine municipale Leclerc : doublement de la capacité d'accueil des scolaires (priorisation de l'enseignement de la natation au niveau de EE)
- Rénovation stade Charles Auray, le plus ancien équipement sportif de la ville
- Construction d'un « club-house » au stade Marcel Cerdan : espace de convivialité, nouveaux vestiaires et nouveaux locaux techniques, halle sportive



ENJEUX

- Pas d'enjeu à développer un équipement sportif en propre supplémentaire :
 - prévoir a minima une réhabilitation du gymnase Léo Lagrange, voire une extension
 - Réfléchir au développement d'un équipement sportif au sein du futur GS de l'écoquartier ou J. Brel ? équipement intégré utilisés par les scolaires et le périscolaire sur les temps scolaires et les associations en dehors des temps scolaires ? (proposition - à confirmer avec l'état des réflexions, l'ouverture de la salle du collège aux scolaires élémentaires et aux besoins générés par les effectifs)
- Enjeu à renforcer et développer les pratiques libres de tous publics (séniors, femmes, PMR, ...)

OFFRE MÉDICO-SOCIALE ET ADMINISTRATIVE

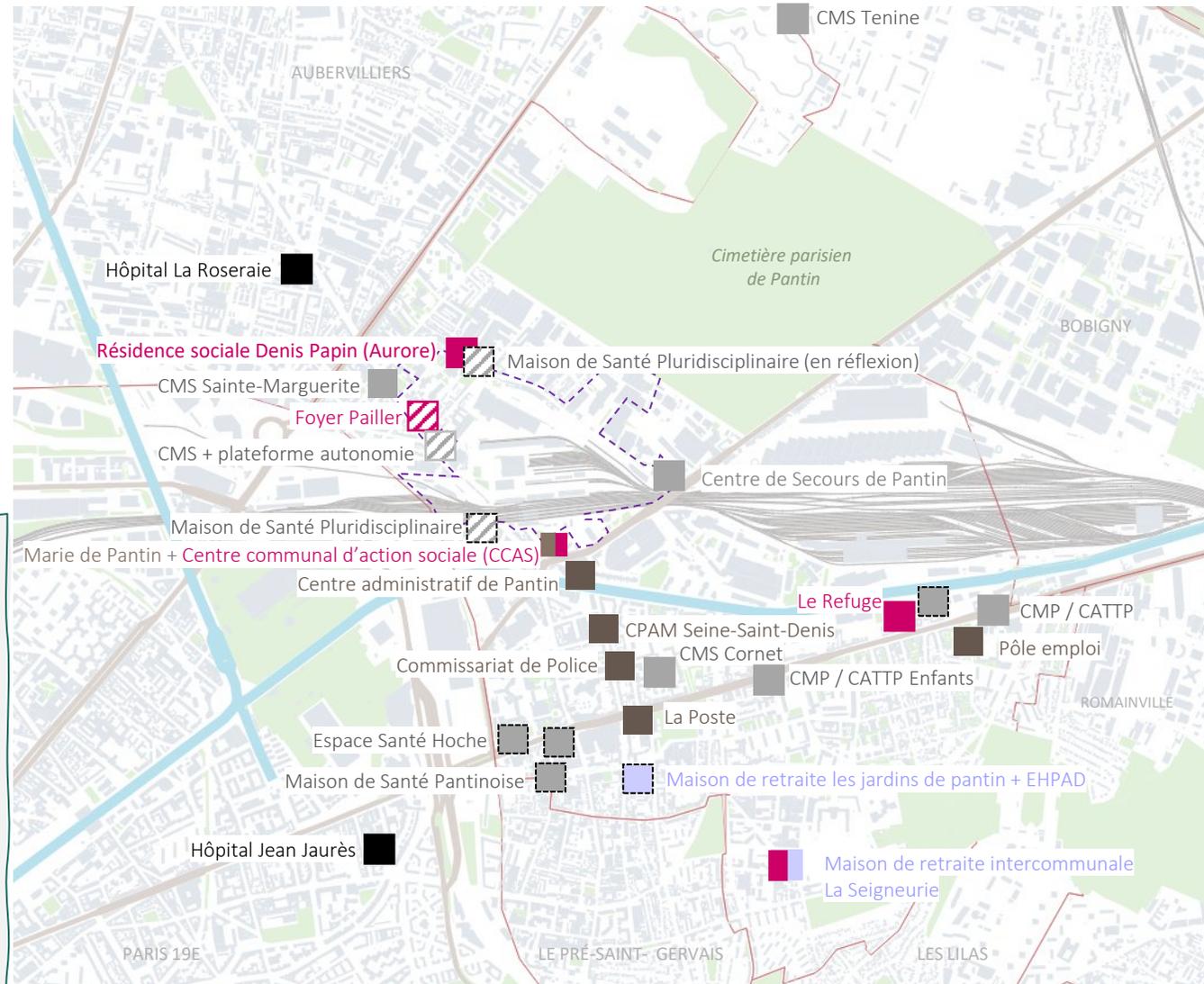
- Grand équipement de santé
- Autre équipement de santé
- Structure d'accueil des personnes âgées
- Equipement social
- Administration
- ▨ Projet
- Privé

CONSTAT DE L'OFFRE – ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Une offre de santé insuffisante sur le quartier des 4 Chemins avec la présence d'un CMS de proximité dans des locaux exigus (consultation infirmiers, 3 ETP dont 0,80 spécialiste)
- Une offre libérale peu étoffée (2,5 médecins généralistes) avec 2 départs à la retraite d'ici 3 ans
- Une pérennité de l'hôpital de la Roseraie fragile (risque de fermeture)

DYNAMIQUE DE PROJET / REFLEXION

- Création d'un nouveau CMS couplé à une plateforme autonomie pour les séniors de + 75 ans (services soins infirmiers et soins à domicile) - 2024
- Projet de création d'une Maison de Santé privée (3/4 médecins généralistes + 3/4 paramédicaux) : vente d'une parcelle municipale – en attente d'une confirmation par les acteurs – fin 2021



ENJEUX

- Enjeu à favoriser l'implantation pérenne de professionnels de santé (généralistes et spécialistes) sur le quartier (notamment rue Jean Jaurès et cœur écoquartier) pour répondre aux besoins importants et rééquilibrer l'offre :
 - Prévoir du foncier et/ou de locaux en RDC (minimum 250 / 300 m²) : création de maison de santé permettant le regroupement de professionnels
 - Qualité de cadre de vie et de travail proposée dans les ZAC (Port, écoquartier) : desserte transports en commun, sécurité, logements, ...
 - Avantage de la ZFU (petite frange du quartier Bresson)
- Enjeu à proposer un centre de rééducation ? (300 m²) – absence de rééducation au sein de la PAF et centre de kiné en centre-ville trop petit
- Enjeu à mettre en place des structures d'hébergement spécialisées pour l'inclusion (MAS), voire un EPHAD (santé pour tous tenant compte des enjeux autour des handicaps et du grand âge) ?
- Enjeu à développer une médecine de proximité pour des publics très précaires (permanences au sein des CMS / accueil de spécialistes sur la santé mentale) avec une offre accessible (secteur 1 / mixité sociale) ? *non retenu suite au comité de pilotage*
- Développer de nouveaux partenariats avec l'hôpital et un réseau plus dense d'acteurs (CTPS) via une offre de santé plus conséquente (développement et délocalisation de certaines consultations en dehors de l'hôpital dans un cadre et des lieux d'accueil plus sereins) ?

ENJEUX

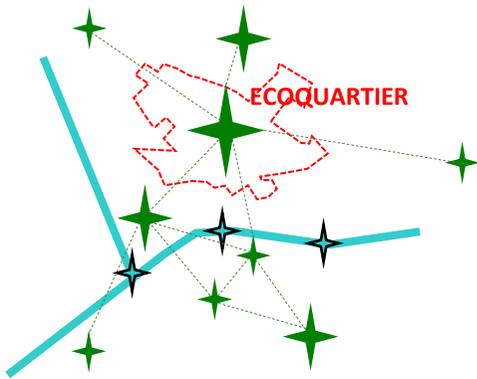
- Enjeu à interroger la Poste des 4 Chemins au regard de son utilisation et fréquentation actuelle et future ? (entretien à mener avec la Poste)
- Enjeu à implanter une antenne de la Police Municipale ? (à confirmer avec les élus et préciser le niveau de priorité)

© Attitudes urbaines - 2021

STRATEGIES DE VOCATION

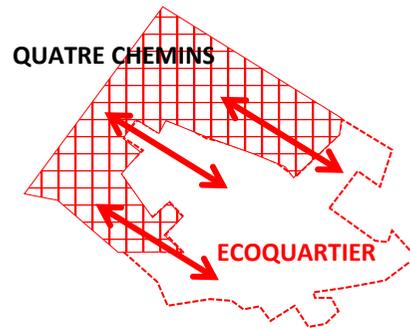
4 STRATÉGIES DE VOCATION AU BANC D'ESSAI

L'écoquartier,
le maillon révélé
de l'archipel
vert et bleu



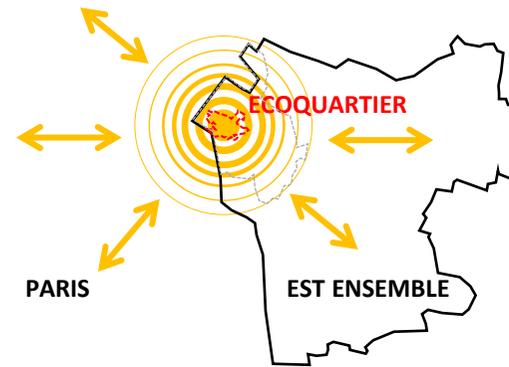
LA STRATÉGIE
VERTE ET BLEUE

L'écoquartier,
 $4C^2$ = les 4 Chemins
augmentés



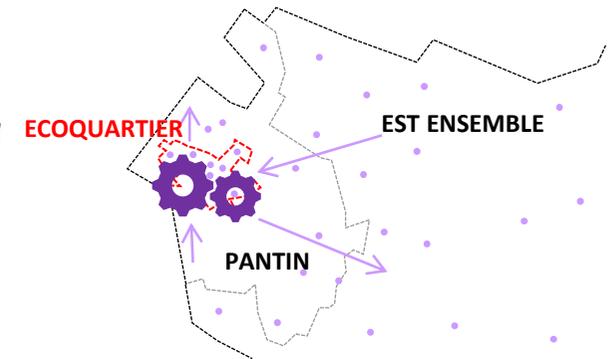
LA STRATÉGIE
FAUBOURIENNE

L'écoquartier,
la porte d'entrée
métropolitaine
de l'Est parisien



LA STRATÉGIE
POLARISANTE

L'écoquartier
chemin faisant



LA STRATÉGIE
EXPÉRIMENTALE

L'ÉCOQUARTIER, LE MAILLON RÉVÉLÉ DE L'ARCHIPEL VERT ET BLEU

Jalon manquant du réseau de parcs de l'Est Parisien, l'écoquartier : une escale de détente et un démonstrateur écologique

- Une plaine végétalisée qui offre un espace de respiration au tissu faubourien : un vide paysager au service d'usages diversifiés pour ouvrir le champ des possibles, un haut-lieu de loisirs de plein air et un connecteur entre les canaux et les parcs
- Un écoquartier productif qui s'ancre dans l'écologie et le local : le développement de la filière écoconstruction permet la construction de bâtiments à énergie positive et C2C et offre une source d'emplois résilients
- Un parc habité qui donne son identité au quartier : dans un futur à +2, +3 ou +5C°, l'écoquartier est un îlot de fraîcheur, imbriqué dans la végétation du parc, désirable, en termes de qualité de vie et de santé pour ses habitants

Un parc-jalon de la trame verte et bleue et supports d'usages sportifs



Un parc habité

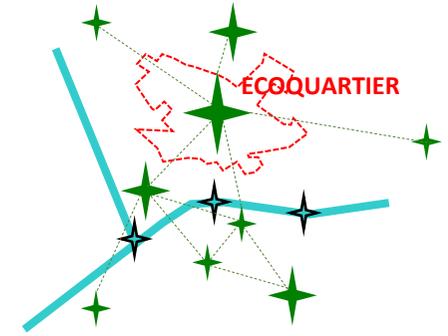


Un quartier-pilote de la transition écologique et de l'éco-habiter



L'invariant-support...

Le parc de l'écoquartier comme :
... chaînon dans le réseau de parc de l'Est Parisien, du Fort d'Aubervilliers au Parc de la Villette, et écho au Parc des Hauteurs
... offre d'espace libre et végétal manquante dans le tissu dense des 4 Chemins



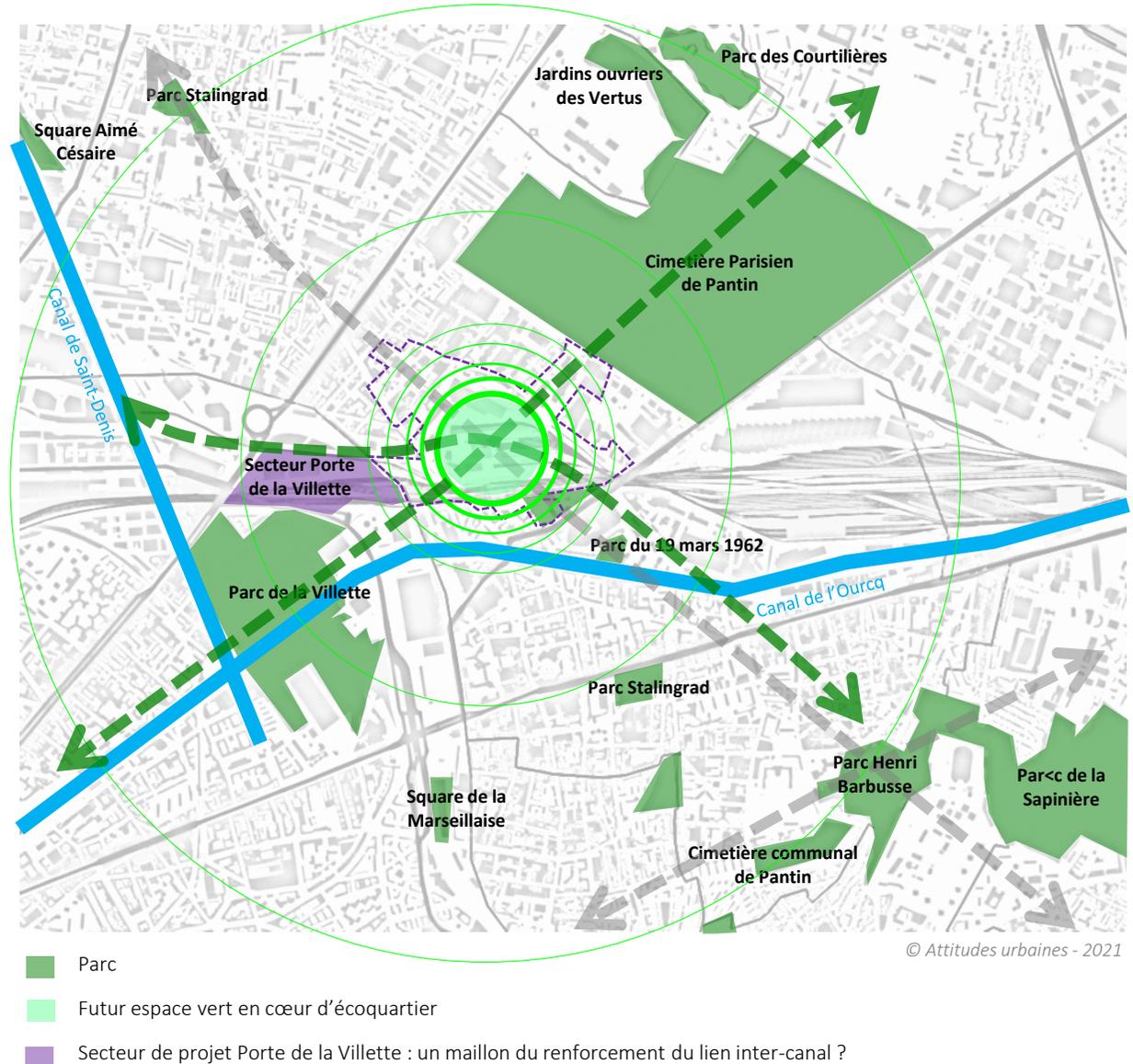
L'ÉCOQUARTIER, LE MAILLON RÉVÉLÉ DE L'ARCHIPEL VERT ET BLEU

Déjà-là programmatique

- Un positionnement en « rotule » entre les canaux et entre le Parc de la Villette et le cimetière parisien de Pantin
- Une filière de l'écoconstruction très présente sur le territoire, autour de la cité de l'écohabiter et des entreprises de l'ESS et du recyclage (Lemon tri, Réserver des Arts, Emmaus Coup de Main...)

Potentiel et signaux faibles

- Une ambition d'écoquartier en cours de définition : un objectif de 5ha d'espaces végétalisés dont 2,5 à 3ha d'un seul tenant et des objectifs complémentaires en construction
- Un changement climatique qui va affecter de plein fouet les territoires métropolitains : températures extrêmes, évolution des filières d'emploi, vulnérabilité à la pollution...
- Un réseau de parcs peu connectés et peu perceptibles depuis les 4 Chemins, qui manquent cruellement d'espaces végétalisés ouverts
- Un secteur intercanal en mutation, de la Porte de la Villette à l'écoquartier



VERS DES PERSPECTIVES PROGRAMMATIQUES

	Intentions	Natures d'activités et programmes cibles
Espaces publics	Un nouveau maillon important et déterminant pour compléter la trame verte et bleue en termes (usages et biodiversité)	Un grande pelouse, un espace capable, le vide comme support d'usages et du champs des possibles, complémentaire aux parcs existants : des séquences de zones équipées (yoga, taïchi, parcours sportif et de santé, espaces ludiques, plateforme pour les évènements de plein air, ...) entourées de végétation
		Un espace naturel et une biodiversité préservés à observer et à développer : redécouverte de la nature en Ville, renaturation spontanée et ordinaire, corridor biologique, actions pédagogiques et de sensibilisation, observatoires faune-flore, gestion écologique et différenciée, mise en scène du paysage, valorisation d'une pièce d'eau faisant écho aux canaux support de jardins flottants
Habitat	Une forte ambition écologique	Des immeubles et des logements exemplaires en termes de performances énergétiques, de qualité du cadre de vie, de santé et de bioclimatisme, ...
	Un parc habité	Une cité-jardin contemporaine avec des logements intégrés et judicieusement positionnés au sein du parc
Offre de services Equipements	Une offre de loisirs, ludique et culturelle complémentaire	Une offre complémentaire à l'offre existante : pratiques sportives et récréatives en libre accès dont activités de cirque en extérieur, coin lecture, ludothèque avec mise à disposition de jeux en journées (système de consignes), etc, organisation d'évènements et d'expositions en plein air, création d'un parcours d'interprétation autour de la nature en Ville ou du patrimoine industriel et artistique du site, aménagement d'aires de pique-niques, ...
	Une pratique de plein air encouragée	Une organisation et une ouverture des usages autour de la promenade et de la randonnée (à pied, à cheval, en vélo, ...) et des pratiques libres inscrites dans une boucle inter-communale
Activités économiques commerciales	Une économie des « 3R »	Un ambitieux programme de locaux d'activités et de bureaux dont la récupération, le recyclage, et le réemploi sont les maîtres-mots, permettant d'accueillir aussi bien les entreprises productives et faiseuses, que les ingénieurs qui innovent et interpellent
	Une centrale d'achat de quartier, bio et de circuit court	Une offre commerciale valorisant l'alimentation bio et en circuit court, couplée à des espaces de production coopèrent pour créer un village commercial bio

Questionnements et points d'alerte...

- Quels liens avec les programmations du Secteur de la Villette ?
- Quelle inscription dans la trame verte et bleue de la Ville et du territoire d'Est Ensemble ?
- Quelle logique de parcours et continuité (mobilités douces, biodiversité, ...) à l'échelle du grand territoire et de la commune ?

LA STRATÉGIE AU QUOTIDIEN – EXTRAIT RÉCIT DE VIE

Antoine habite aux Courtilières dans les logements de la rue Averroès. Il prend le vélo tous les jours pour aller au travail. Pour lui l'écoquartier est **une halte avant de prendre son RER**, l'occasion de déposer en toute sécurité son vélo et de boire un café à l'aller et parfois une bière au retour.

Cette traversée de contrastes, de verdure et de rencontres, qu'il vente ou qu'il pleuve, il ne la manquerait pour rien au monde. Le quartier du Fort d'Aubervilliers, le cimetière paysager et sauvage, la venelle champêtre des 5 Chemins et enfin la vaste et fameuse pelouse des Quatre Chemins. « Je connais bien mon territoire et ce parcours pour moi fait écho au parc des Hauteurs »!

La petite fête foraine solidaire portée par Emmaüs et Zingaro n'est pas là en cette saison mais ce soir au retour du travail des enfants occuperont cet espace qu'ils ne rempliront pas « tellement il est grand » comme le dit Athina qui vient en sortant de l'école Joséphine Baker. Certains week-ends elle y **pique-nique avec ses**

parents et profite de l'espace et des différents événements qui s'y déroulent. Un morceau de vacances au milieu de la semaine. C'est un petit bout du parc de la Villette détaché dans une mer faubourienne dense et agitée qui va de Pantin au centre-ville d'Aubervilliers !

Claire et Anna rejoignent Antoine parfois le soir avant de rentrer. Ana qui vient du Stade de France a la phobie du vélo et des transports en commun, mais de canal à canal elle marche, elle qui habite à Hoche se paye une longue promenade au bord de l'eau tous les jours ! La porte de la Villette, et ses arrières, n'est plus la béance qu'elle était. **La jonction entre les deux canaux est aisée.** Claire vient de la Cité des Sciences et habite proche du parc de la Bergère à Bobigny.

Un médiateur culturel et de loisirs du parc de la Villette accueille le marionnettiste Montreuillois Gaby pour son spectacle ce soir à **la Folie Spectacle**. La Folie est en métal comme celles du parc de la Villette conçues par Tschumi, mais celle-ci se différencie par sa couleur bleue

et des formes arrondies. « **C'est intéressant d'avoir un parc qui fonctionne en réseau** » dit le médiateur. L'établissement public du Parc de la Villette est en partenariat avec le territoire avec les Courtilières, le parc de la Bergère et l'éco quartier pour développer des activités culturelles et de loisirs de HNES (Haut Niveau Éducatif et Social).

Un agent du ministère de l'Environnement dit à quel point **le milieu vivant ici est marié au contexte urbain et offre une expérimentation à l'échelle de la nature en ville.** L'INRA, Agro-Paris Tech, Rêve de Scène Urbaine et des acteurs locaux de la société civile expérimentent des dispositifs cognitifs pour construire un nouveau rapport de l'humain avec la biodiversité. L'action s'étend comme **un parcours d'interprétation** des Courtilières au Parc de la Villette, du Canal Saint Denis à celui de l'Ourcq. Azedine élève au Collège fait son stage ici. « C'est incroyable car on fait des trucs qui comptent ici ! Mon prof de SVT m'a parlé de Bruno Latour qui disait **qu'il fallait**

atterrir, assumer et cultiver le territoire déjà là. Il cite de mémoire « *est-ce que nous continuons à nourrir des rêves d'escapade ou est-ce que nous nous mettons en route pour (penser) un territoire habitable pour nous et nos enfants* » ?

L'ÉCOQUARTIER, $4C^2$ = LES 4 CHEMINS AU COMPLET

Prolongement des 4 Chemins,
l'écoquartier : un levier au service d'un quartier
populaire et productif

- **Un quartier fondamentalement mixte en termes d'usages et de publics** : un quartier de vie permettant des **parcours résidentiels endogènes** pour les ménages des 4 Chemins ET un **quartier productif valorisant le « déjà-là »** et les ressources du territoire : ESS, micro-économie, artisanat et économie productive à fort potentiel d'emploi local...
- **Un quartier qui offre aux 4 Chemins les leviers de développement qui lui manquait** : un écoquartier-rotule pour faire rentrer les 4 Chemins dans la ville, un écoquartier-polarité des 4 Chemins, **une offre de services de proximité complémentaire à l'existant**, notamment vis-à-vis de la jeunesse et de l'éducation pour accompagner les parcours de vie, d'emploi et de formation
- **Un éco-quartier vivant, qui prolonge le tissu faubourien, et offre une centralité aux 4 Chemins** : une **animation des rez-de-chaussée**, un **débordement sur l'espace public**, des processus d'hybridation...



Un tissu de petites entreprises (ESS, artisans...) qui fait vivre le quartier

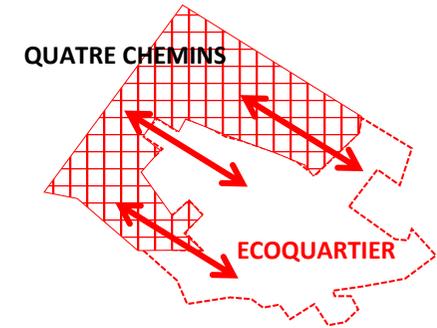


Des espaces de rencontres intergénérationnels et pour tous les publics



L'invariant-support...

Les 4 Chemins comme :
... matrice de construction de l'écoquartier
... espace de richesse pour le projet : son déjà-là économique et productif, sa jeunesse et ses familles, son brassage...



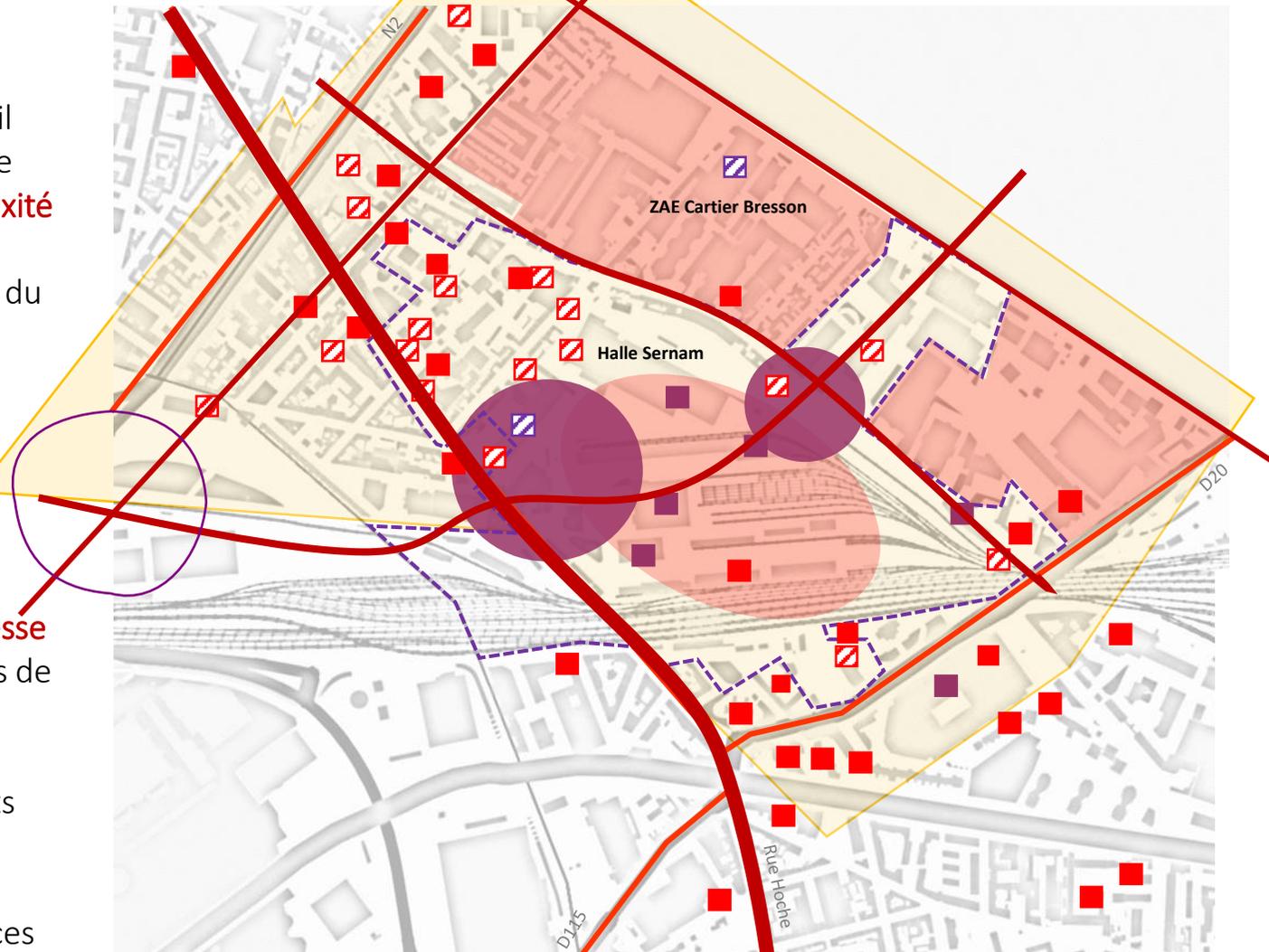
L'ÉCOQUARTIER, 4C² = LES 4 CHEMINS AU COMPLET

Déjà-là programmatique

- Un « déjà-là » économique productif dynamique et pourvoyeur d'emplois : artisanat d'art, ESS, micro-économie... qu'il est souhaité maintenir au sein du territoire
- Un quartier présentant **une importante mixité fonctionnelle**
- **Une offre commerciale rayonnante** autour du marché Magenta temporaire et définitif

Potentiel et signaux faibles

- Un projet NPNRU qui initie un nouveau lien avec l'écoquartier, autour de la polarité d'équipements J. Brel renouvelée
- Un projet de micro-folie et d'antenne jeunesse acté qui doit permettre d'offrir des espaces de loisirs et d'éducation pour les jeunes
- Un quartier populaire, qui présente de nombreux besoins, en termes de logements abordables pour des publics variés (suroccupation, insalubrité, mal-logement, décohabitation, vieillissement...), de services et d'emplois
- Un quartier isolé du centre de Pantin et qui se cherche (positionnement, polarité, ...)



© Attitudes urbaines - 2021

- Offre de services et équipement
- ▣ Dynamique de projet offre de service / équipement
- Grande polarité économie productive
- Entreprises de l'économie productive

VERS DES PERSPECTIVES PROGRAMMATIQUES

	Intentions	Natures d'activités et programmes cibles
Espaces publics	Une diversité d'espaces de rencontres et de convivialité au quotidien pour tous les publics (échelle quartier 4C élargis)	Un maillage d'espaces propices à une appropriation positive favorisant une diversité des publics dans l'espace public (femmes, enfants, personnes âgées, ...) et d'usages : placettes, jardins, mails, jardins partagés, ... Un développement de l'agro-nature au service d'un éco-quartier nourricier et comestible (vergers, potagers, point de vente ponctuel de produits bio / en circuits courts, ...)
	Une logistique urbaine efficace, discrète et intégrée	Des espaces publics adaptés articulés à une gestion (flux, espaces) une signalétique adaptée et des solutions décarbonnées facilitant le fonctionnement et l'intégration de la logistique en Ville pour un impact environnemental réduit et une congestion faible
Habitat	Une réponse aux parcours résidentiels endogènes pour les ménages des 4C élargis	Des logement abordables et une gamme de prix contenue et progressive en accession (BRS) et en location sociale, avec une offre équilibrée : 50 % PLUS, 30% PLAI, 20% PLS
	Une offre de logement qui s'adapte au fil de la vie	Des logements évolutifs / intergénérationnels / partagés pour répondre aux enjeux du vieillissement et de la décohabitation Des solutions d'hébergement pour les « coups durs »: foyer pour les femmes victime de violence et les personnes en situation d'handicap (résidences accueil, appartements thérapeutiques et/ou associatifs, colocation avec PCH mutualisée, foyer de vie, maisons relais, accueil familial, MAS, FAM, ...)
Offre de services Equipements	Une offre de services de proximité tournée vers l'Education, les apprentissages et les rencontres	Une offre petite enfance plurielle (collective, individuelle), une offre scolaire ouverte sur le quartier (pôle éducatif et social), une offre jeunesse, une offre associative et citoyenne tournées vers les lieux de pratiques, une offre de santé pour accompagner au plus près la population, une offre culturelle et artistique, ...
	Accompagner les mobilités et les parcours quotidiens d'emploi et de formation depuis et vers le quartier	Un lycée Berthelot au cœur de l'écoquartier intégrant un internat d'excellence Une offre et des lieux de formation pour tous publics, accentués avec le développement du dispositif TZCLD Un lieu de travail, de ressources et d'accompagnement tournés vers l'entreprenariat et les économies créatives : <i>La Goutte de Lait renouvelée</i>
Activités économiques commerciales	Un quartier productif	Une offre d'immobilier tertiaire et résidentiel qui inclue systématiquement des ateliers en RDC voire en R+1. Des typologies diverses en taille et en qualité technique, des locaux permettant d'héberger des entreprises productives de toutes tailles et de tous domaines
	Un quartier solidaire	Des activités ESS et/ou d'insertion trouvant dans l'offre programmatique les conditions techniques et financières pour développer et pérenniser leur activités en lien avec les profils des actifs du quartier des 4 Chemins.

Questionnements et points d'alerte...

- Quelle réflexion autour des montages opérationnels permettant l'accueil de porteurs de projet (associatifs, ESS, artisanat, artistes, ...) au sein de locaux adaptés et à prix modérés ? Quelle garantie du maintien de la vocation initiale à terme ? Quel accompagnement des porteurs de projet ? Quelle gestion ?
- Quelle(s) modalité(s) proposée(s) concernant les logements évolutifs ? Quelle garantie de pérennité de l'offre et risques à anticiper ?
- Quelle conséquence pour le projet si implantation d'un lycée sur l'écoquartier (bilan, emprise, dialogue avec la Région, ...) ? Une hypothèse à tester ?

LA STRATÉGIE AU QUOTIDIEN – EXTRAIT RÉCIT DE VIE

Maria noue une amitié forte avec Kamel. Tous les jours **leurs activités de plein air** se font toujours plus audacieuses. **Les jeux sont en abondance et constituent autant de petites niches singulières** qui jalonnent le quartier. Courir de l'une à l'autre produit un drôle d'effet, l'impression que le monde est plus grand et plus varié qu'il n'en a l'air !

Talinka au seuil du **café associatif** regarde les enfants jouer en sécurité. Elle a inventé ce café associatif il y a de nombreuses années en arrière. Il a migré dans le quartier à l'occasion d'un appel à projet d'occupation des rez-de-chaussée. Ces derniers sont occupés de **milles activités qui débordent avec bonheur sur l'espace public sans en gêner l'usage courant.**

Ce lieu est inventif dit Marco « A la fois **lieu productif, de création, d'expérimentation d'une économie de demain** avec de vrais apports sur une logistique urbaine discrète et efficace. Il dialogue bien avec ce que l'on nomme les « 5 Chemins » notamment sur les thèmes et les

savoir-faire de **l'éco-habité**. Être salarié ici est un bonheur et le faible salaire de la SCOP est compensé par le bien vivre au travail et le sentiment d'appartenir à une communauté ». **Cette économie « humano-centrée » est la vitrine de plain-pied du territoire foisonnant qui cherche par la micro-économie et l'entrepreneuriat** une alternative aux grands tènements tertiaires !

L'habitat s'imisce partout ici dit Claude qui habite les 4 Chemins depuis 40 ans. « C'est un quartier qui répond aux besoins de la population d'ici et à **leur mobilité résidentielle selon les étapes de la vie**. Il a été pensé comme un faubourg et **c'est le centre-ville des 4 Chemins** ». Il manquait à la « Petite Prusse » ! Il était revendiqué depuis au moins 150 ans ! »

« **C'est une nouvelle polarité offerte à Pantin** » dit le responsable de l'urbanisme à Est Ensemble. « Au début nous avons peur qu'il isole davantage les 4 Chemins. C'est le contraire qui s'est passé sans doute parce que le quartier est bien

desservi et est maintenant attractif » ! La décision **d'y installer le marché** n'y est pas pour rien. Il fonctionne en complémentarité avec le marché place Olympe de Gouges et permet de faire le lien entre les deux quartiers indique l'adjoint au Maire des 4 Chemins.

Jocelyne qui a 80 ans habite depuis 3 ans **en copropriété associative adaptée** après avoir vécu l'essentiel de sa vie proche de la place de la Pointe. « C'est un bonheur d'être ici. Nous ne sommes jamais seuls. C'est beau et plein de verdure. On passe notre vie à côtoyer les jeunes qui sortent **du lycée** qui est tout proche et les étudiants de la **résidence étudiante** au rez-de-chaussée de laquelle nous sommes ».

« **Les chevaux de la police municipale et de l'association « Ensemble Cavaliers** » et leurs jeunes publics en apprentissage font tellement notre joie » dit Marie-Anne, la copine de Jocelyne !

Tom aime à venir méditer au « Creuset », sorte de déclivité qui prend les différentes lumières du

jours tel un « foyer » qui communique avec le ciel. « **La mémoire de ce qui s'est passé ici c'est important.** Oui, mon grand-père communiste était déjà là dans le quartier avec ses potes polonais ! C'est d'ici qu'il a été déporté pour ses idées ».

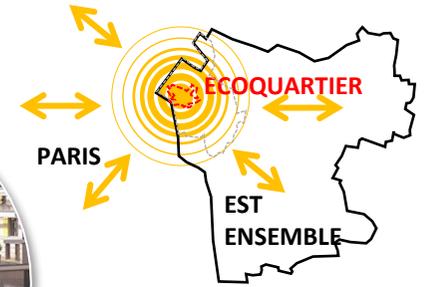
L'ÉCOQUARTIER, LA PORTE D'ENTRÉE MÉTROPOLITAINE DE L'EST PARISIEN

Nouvelle polarité aux portes de Paris et du territoire d'Est-Ensemble, l'écoquartier : un véritable lieu de destination à l'échelle de la Métropole

- **Un quartier d'affaires à haut niveau de service** résolument ancré dans le 21^{ème} siècle : **ambitieux** sur le plan environnemental, **connecté** à la Métropole et au reste du monde grâce à son Pôle Gare et **vivrier**, par son exigence d'emplois locaux au sein des grands comptes.
- **Un territoire de vie pour les métropolitains** : **fédérateur**, par son offre d'équipements rayonnants en termes de pratiques et de publics, **animé** par son tissu commercial et **habité** pour permettre de répondre aux besoins en logements des ménages et des salariés de la Métropole.



Un quartier d'affaires du 21^{ème} siècle



Un quartier à haut niveau de services



Une offre d'équipements de destination



L'invariant-support...

Le pôle-gare comme :
... lieu d'entrée sur le territoire
... lien avec les grands quartiers d'affaires
... polarité structurante

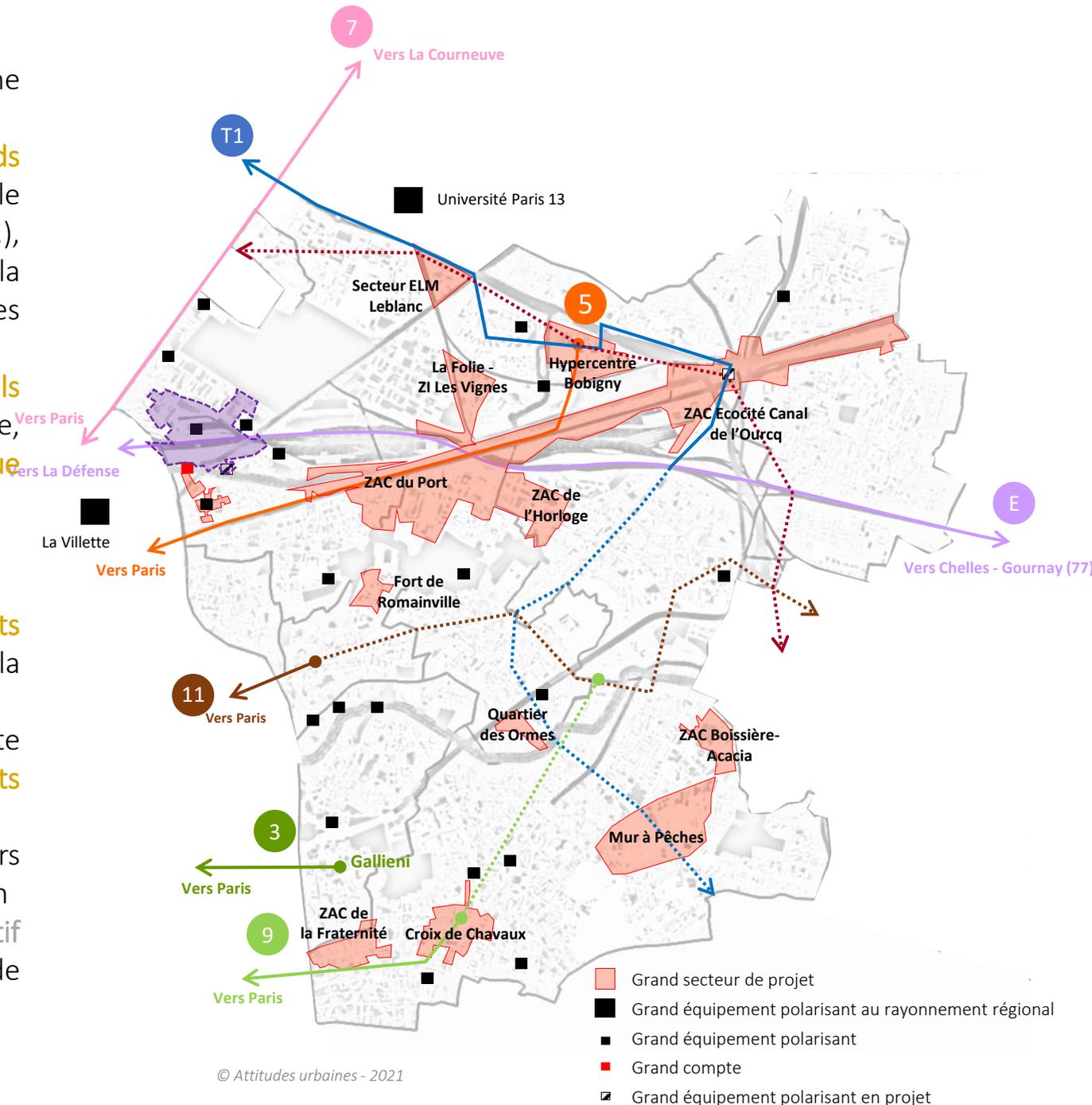
L'ÉCOQUARTIER, LA PORTE D'ENTRÉE MÉTROPOLITAINE DE L'EST PARISIEN

Déjà-là programmatique

- Une **entrée géographique** d'Est-Ensemble et une interface avec Paris
- Une attractivité forte et la présence de **grands comptes** (Hermès, BNP Paribas...) qui animent le territoire (salariés, flux, consommation...), participent au financement des projets de la ville et qui permettent de générer des charges foncières plus élevées
- La proximité **d'une offre d'équipements culturels** très rayonnants à proximité (parc de la Villette, galerie Thaddeus Ropac...) **et une politique culturelle volontariste** à l'échelle de la Ville

Potentiel et signaux faibles

- Une **offre et un nœud de transport** structurants qui relieront l'écoquartier en 30 minutes à la Défense en 2023
- Un quartier entre la Plaine de l'Ourcq et la Porte de la Villette, **supports de nombreux projets tertiaires**
- Un foncier mutable conséquent, l'un des derniers de cette dimension dans le centre métropolitain
- L'absence de lieu de destination attractif rayonnant à l'échelle de la Métropole au sein de l'écoquartier (exception faite de la Cité Fertile)



VERS DES PERSPECTIVES PROGRAMMATIQUES

	Intentions	Natures d'activités et programmes cibles
Espaces publics	Un espace public vitrine, permettant la prolongation des programmes et participant à la qualité du cadre de vie (habitat / entreprises)	Un parc très équipé, support d'usages de plein air (détente, loisirs, sports, lieux de rencontres et de convivialité, ...)
Habitat	Une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des ménages de la Métropole	Une offre de logements significative et diversifiée, en termes de gammes de prix, de statuts et de typologies pour favoriser l'accès au logement de ménages métropolitains variés, y compris pour les familles
	Des logements ciblés à destination des salariés pour soutenir le rôle de pôle d'emploi de l'écoquartier, de Pantin et d'Est Ensemble	Une offre de logements portée par Action Logement et des promoteurs / gestionnaires à destination des salariés complétée de logements pour les jeunes actifs : résidence dédiée, offre flexible, logement intermédiaire, ...
Offre de services Equipements	Une offre d'équipement de destination et rayonnante portée par le privée	Un centre d'interprétation en lien avec la présence de grands comptes, de mécènes de l'industrie du luxe, références mondiales (équipement privé porté par les fondations de luxe de France)
	Un haut niveau de services pour les entreprises et leurs salariés, profitant aux habitants et usagers de la Ville	Une offre de restauration diversifiée (cuisines, prix, format) articulée à une offre privée plurielle à destination d'un public élargi avec une coloration autour du sports, des loisirs et des arts à travers des lieux d'expérimentation ludiques et des services du quotidien (conciergerie, ...)
Activités économiques commerciales	Un quartier d'affaires	Une offre de bureaux de standing capable par ses typologie d'accueillir de grands comptes (grandes surfaces) Une architecture emblématique faisant adresse
	Une offre d'incubation et d'accélération de rayonnement régional et national	Une offre d'hébergement et de services d'accélération, tant sur les métiers du design, du luxe, du textile et des métiers d'art, qui valorise les expertises des grands comptes et permette de rayonner à l'échelle nationale

Questionnements et points d'alerte...

- Quelle relation et intégration avec les 4 Chemins ? Quels risques à anticiper et points de vigilance ?
- Quels risques de concurrence avec l'offre de tertiaire développée sur le territoire ?
- Quelles possibilités de favoriser l'emploi local, condition déterminante ?
- ...

LA STRATÉGIE AU QUOTIDIEN – EXTRAIT RÉCIT DE VIE

Vincent est bien heureux d'atterrir à Pantin. Son bureau est moins haut que celui qu'il avait à La Défense mais depuis sa baie vitrée il est perché comme **dans la canopée d'une forêt**, donne sur Paris avec au premier plan le faisceau ferré, le canal et le parc de la Villette. **Sa start-up est incubée par un grand compte** qui possède ici **des espaces de vie au travail très audacieux** avec des espaces communs et des **services partagés avec les autres actifs et les habitants**. « on n'a pas l'impression d'être dans notre tour d'ivoire pourtant c'est bien un lieu d'affaire majeur du Grand Paris contemporain » !

Mathieu trouve que ça contraste avec le faubourg mais **ces tours originales étroites et hautes**, chacune avec une faible emprise au sol, s'insèrent bien comme **une forêt de terre, de bois, d'acier et de béton**. Produites en collaboration avec la maison de l'éco habiter elles ont fait l'objet d'un appel à projet international sur la base d'un cahier des charges pointu. Ce quartier est un événement urbain fort qui signe un bel horizon à Pantin !

Pour Ajay qui travaille proche de la place Olympe de Gouges chez

Hermès c'est « la porte d'Est Ensemble » sur Paris. « Malgré la densité et la compacité **on n'est pas tombé dans le stéréotype des immeubles de bureau francilien notamment de l'ouest parisien**. Franchement ? C'est super original et raffiné ! ».

Ce plaisir à travailler ici c'est aussi celui de flâner **sur la « passerelle marchante »** comme la nomme les actifs qui viennent de la **« gare augmentée »** de Pantin en provenance de toute la région parisienne. Sorte de place publique en suspens entre terre et ciel, passerelle « très large » du pôle gare, elle offre une vue sur un vaste paysage ferroviaire et urbain qui a le charme d'une ville en mouvement où l'ordinaire n'a pas sa place.

Mohamed qui dirige l'hôtel d'à côté a été un peu déstabilisé par le développement de ce quartier singulier, « qui occupe sa place », assez vertical « sauf sur les bords » dit-il. Mais **il a gagné à l'arrivée des nouveaux « offices »**. L'offre hôtelière doit répondre à la venue de visiteurs du monde entier. Car, évoque-t-il, « ici c'est le centre du monde. J'ai toutes les origines chez

moi, des Japonais, des Américains, des gens du Luxe qui passent une nuit ou deux, profitent du restaurant panoramique à côté de mon hôtel, dans l'une des tours, dans lequel a été organisé l'année dernière le prix Paul Bocuse. Merci à tous ceux qui m'ont aidé à mettre aux normes de confort mon hôtel ! ».

Isaac d'Est Ensemble insiste beaucoup sur le fait qu'un tel quartier ne s'est **pas fait au détriment des habitants** puisque beaucoup ont été embauchés notamment dans les services aux entreprises. C'était une condition à la venue des grands comptes sur le territoire populaire d'Est Ensemble. Il habite dans les nouveaux logements sociaux de l'écoquartier. « La densité et la verticalité caractérisent le lieu mais cela permet de dégager des espaces publics généreux et la possibilité d'habiter à proximité de mon travail et de mes loisirs sans avoir à prendre la voiture ! Je ne me voyais pas en seconde couronne ... ».

La famille Chang qui sort du Centre National de la Danse, traverse le canal, le faisceau ferré et se dirige vers l'écoquartier pour aller à

l'espace d'interprétation de la Gastronomie. « C'est bien » dit le papa. « Il y a du monde mais c'est comme une famille à l'intérieur. On a discuté avec des Nigériens, des Coréens et des Californiens qui sont installés en résidence en partenariat avec la Villa Médicis des Banlieues à Clichy-Montfermeil ». Ils inventent de nouvelles recettes, de nouveaux concepts comme la « gastronomie numérique » ! Il y a là des laboratoires qui associent des chercheurs en chimie, biologie ou ingénierie qui viennent du Campus Saclay ou du Campus Condorcet. Il y a des bases de données, des lieux pour prototyper associés à **un living-Lab** qui fait référence en Europe. La partie interprétation est adaptée à tous les publics et évolue régulièrement sur ses contenus avec ce mois-ci une exposition sur la nouvelle mode de la cuisine orientale en Asie avec un voyage immersif impressionnant de réalisme et de poésie ...

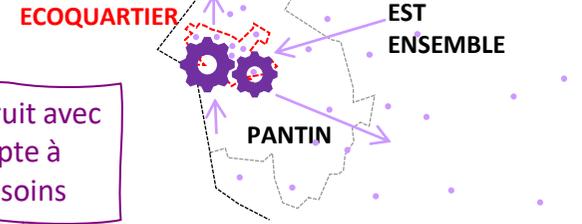
L'ÉCOQUARTIER CHEMIN FAISANT / IN ITINÈRE

Une équation d'espaces et de temps à résoudre, l'écoquartier : un processus de projet « itinère » approprié par les usagers du territoire

- Une complexité opérationnelle non comme contrainte mais comme processus de projet : l'implication des habitants et des entreprises dans la **concertation**, la **préfiguration** mais aussi dans la **définition concrète** de leur cadre de vie
- Un démonstrateur des enjeux de la **transition économique et sociale**, qui valorise les ressources du territoire pour faire projet : un accompagnement à l'**habitat participatif**, à l'émergence de **nouveaux cadres de travail** (immobilier innovant), un développement de l'innovation par les services...
- Une **caisse de résonance des initiatives locales** : un quartier **effervescent**, grâce à sa dynamique associative et citoyenne, **inventif** par son tissu économique et **créatif** en lien avec la présence d'artistes



Un quartier qui se construit avec ses habitants et s'adapte à l'évolution de leurs besoins



Une offre de services et d'espaces publics qui préfigure et se teste au fil de la construction du projet

Des pieds d'immeubles « bruts » qui peuvent s'adapter aux besoins : ateliers d'artistes, initiatives citoyennes...



L'invariant-support...

Un projet sur le temps long comme :
...processus de définition du projet avec les usagers du territoire
...opportunité pour adapter un projet de moyen/long terme aux besoins qui émergent et évoluent

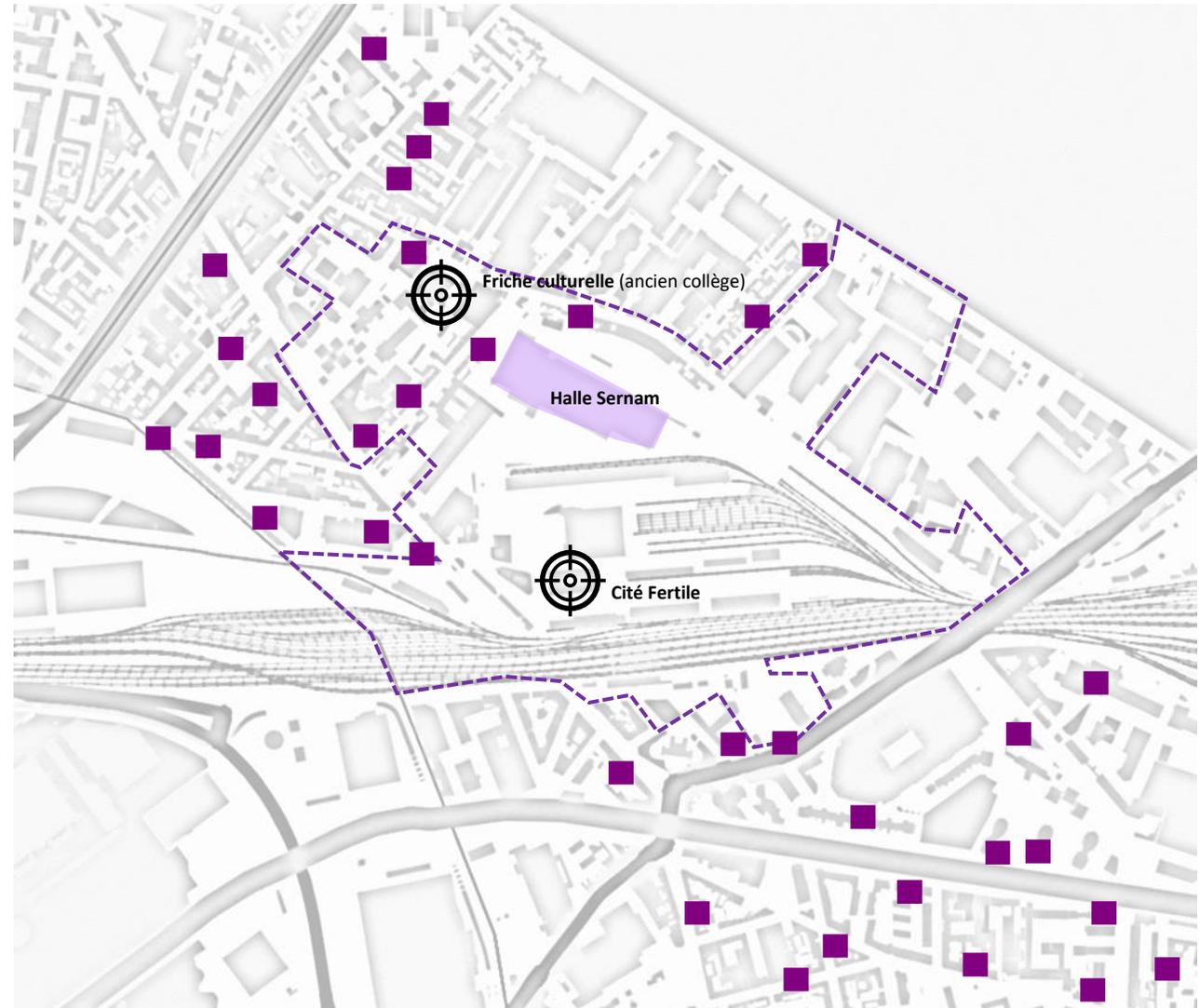
L'ÉCOQUARTIER CHEMIN FAISANT / IN ITINÈRE

Déjà-là programmatique

- Une complexité opérationnelle et un projet de long terme qui ne doivent pas constituer des freins à de premières réalisations à très court terme au vu de l'attente citoyenne
- Des dynamiques associatives et citoyennes très fortes au sein des 4 et 5 Chemins
- Une présence d'artistes dans la Halle Sernam, à relocaliser
- Des lieux d'urbanisme temporaire rayonnants : la cité fertile comme laboratoire de la ville durable et le projet de friche culturelle au sein de l'ancien collège, qui va permettre un accompagnement de jeunes artistes

Potentiel et signaux faibles

- Un projet « Sheds » de lieu d'exposition dédié aux arts visuels et de résidence d'artistes, qui doit jouer le rôle de lieu de destination très ouvert sur le quartier
- Des collectifs citoyens constitués, dont l'appétence pour les projets participatifs doit être confirmée



© Attitudes urbaines - 2021

-  Urbanisme temporaire / espaces de préfiguration « déjà là »
-  Tissu associatif
-  Ateliers d'artistes : Halle Sernam

VERS DES PERSPECTIVES PROGRAMMATIQUES

	Intentions	Natures d'activités et programmes cibles
Espaces publics	Une préfiguration du projet et des usages à venir dans les espaces publics	Un développement d'activités et d'évènementiel dans l'espace public à travers des aménagements temporaires pour initier l'appropriation du quartier avec les habitants et les associations (évènementiels ponctuels, construction d'espaces temporaires via l'urbanisme tactique, jardins partagés, etc.) Une attention particulière à porter à la place des femmes dans l'espace public (marches exploratoires, concertation...)
Habitat	Un développement d'une offre d'habitat participatif Une offre de logement modulaires et adaptables	Une valorisation de l'habitat « vernaculaire » faubourien : un développement des projets d'habitat portés et définis avec les habitants, dans un cadre autonome ou accompagnés par des bailleurs Une flexibilité et une modularité maximale des logements pour s'adapter aux usages variables au fil du temps (semaine / week-end) et aux différentes configurations des ménages (amplification du télétravail, accueil d'enfants en garde alternée, etc.) : espaces cloisonnables (pérennes ou très ponctuels); espaces communs (pièce en plus, jardins, petit atelier où bricoler, ...)
Offre de services Equipements	Une offre d'accueil des artistes du territoire Une offre de service préfigurative, réversible et souple	Une pépinière / incubateurs d'artistes multi-sites ou dans des espaces collectifs (accompagnement, hébergement, ateliers / résidences), en lien et complémentaire aux actions déjà proposées sur la Ville (Artagon / Sheds), adossé à la création d'une grande salle d'exposition publique pour valoriser leur présence sur le territoire Un développement d'une offre de services préfigurative pour monter en puissance progressivement au fil de la livraison du projet, pour tester les usages et assurer une qualité de vie dans un quartier en chantier (Cité fertile, équipements hybrides et associatifs, jardins partagés, innovation par les services...)
Activités économiques commerciales	Un tiers lieux amplifié « Programmer » les commerçants autant que les commerces	Un maintien des activités utiles / stratégiques pendant la période transitoire et une émergence des futurs utilisateurs par une offre de locaux d'activités et de bureaux souples = un tiers-lieux sur toute la ZAC Une programmation commerciale accompagnée par un programme de formation / incubation des futurs commerçants issu des 4 Chemins. Des loyers alignés avec la croissance des chiffres d'affaires. La halle de marché temporaire trouvera un avenir dans une nouvelle configuration de commerces pour la ZAC.

Questionnements et points d'alerte...

- Comment articuler le temps long et complexe du projet avec des préoccupations et des solutions urgentes à apporter ?
- Comment donner à voir le projet d'ensemble de long terme à court terme afin que cet écoquartier se concrétise « enfin » et voit le jour ?
- Comment impliquer et associer les acteurs et les citoyens dans la durée (définition / mise en opérationnalité / gestion) ?
- Quels risques à anticiper au niveau de la concertation au regard des premières opérations qui ne verront pas le jour avant 2026 ?
- Comment rendre attractif et faire « vivre », vivre dans un quartier en chantier ?
- Quelle(s) proposition(s) pour un projet urbain évolutif et mutable ultérieurement (programmation, fonction, forme urbaine, ...) dans le respect des objectifs généraux ?
- Quels retours d'expérience à EE et la Ville sur l'habitat participatif, l'urbanisme transitoire et les actions de préfiguration ?

LA STRATÉGIE AU QUOTIDIEN – EXTRAIT RÉCIT DE VIE

« **C'est amusant de voir un quartier en train de se fabriquer** » dit Babs !
« Je suis dans l'instance de pilotage avec d'autres citoyens et des membres de la société civile. Nous sommes organisés sous la forme d'une SCIC qui rassemble également des élus, des services, des promoteurs... et qui organise **le co-développement du secteur avec une approche vernaculaire pour l'habitat et les communs associés** ». Cette gouvernance permet d'agir un peu sur tout, de la programmation à la livraison en passant par le chantier avec un principe de coproduction et de codécision. Heureusement dit Marie « nous avons profité de l'expérience **des anciens occupants du site qui se sont pour certains installés durablement**. Ils ont produit très vite un embryon de développement du quartier qui est source d'inspiration. On appelait ça **« urbanisme tactique »** avant, non ? C'est vrai que **le processus est plus long mais cela a plus de sens et l'appropriation est vraiment meilleure** ».

Fatima a emménagé il y a peu dans une maison en mitoyenneté de celle de Serge et de celle de Ludwig. Tous trois font partis **d'un collectif**

d'habitat participatif de quelques maisons en bande et de petits collectifs. « C'est une longue expérience mais quel bonheur ! Pour moi c'est **un « quartier vernaculaire »**. En existe-t-il ailleurs de cette échelle en ville ? A tous les niveaux de l'amont au chantier nous avons été impliqué. Et n'ayez crainte nous ne vivons pas entre nous. Nos espaces communs sont des espaces publics ».

Ce quartier à été pensé en mettant en prépondérance **les questions d'usage, de fonctionnement urbain et de gestion. Des montages innovants** y ont été mis en œuvre. « Alors c'est un **« écoquartier en marchant » qui est né là !** On y « écoute pousser la forêt » et on habite la forêt. Existe-t-il d'autres endroits comme celui ci ailleurs ? ».

Pierre se sent vivre une expérience unique et sans conteste sa vie dans le quartier il ne la remplacerait pour rien au monde, « même par le bord de la mer d'où je viens ». Il y tient le restaurant situé au cœur de **l'équipement hybride** qu'il a contribué à fonder avec d'autres. Abel lui sourit. « Je reviens de **la résidence d'artistes** » qui aide les

jeunes artistes dans le développement de leur activité et qui relie artistes et artisans d'art très présents dans le quartier. Il participe aux activités **d'un lieu d'exposition** dédié aux arts visuels.

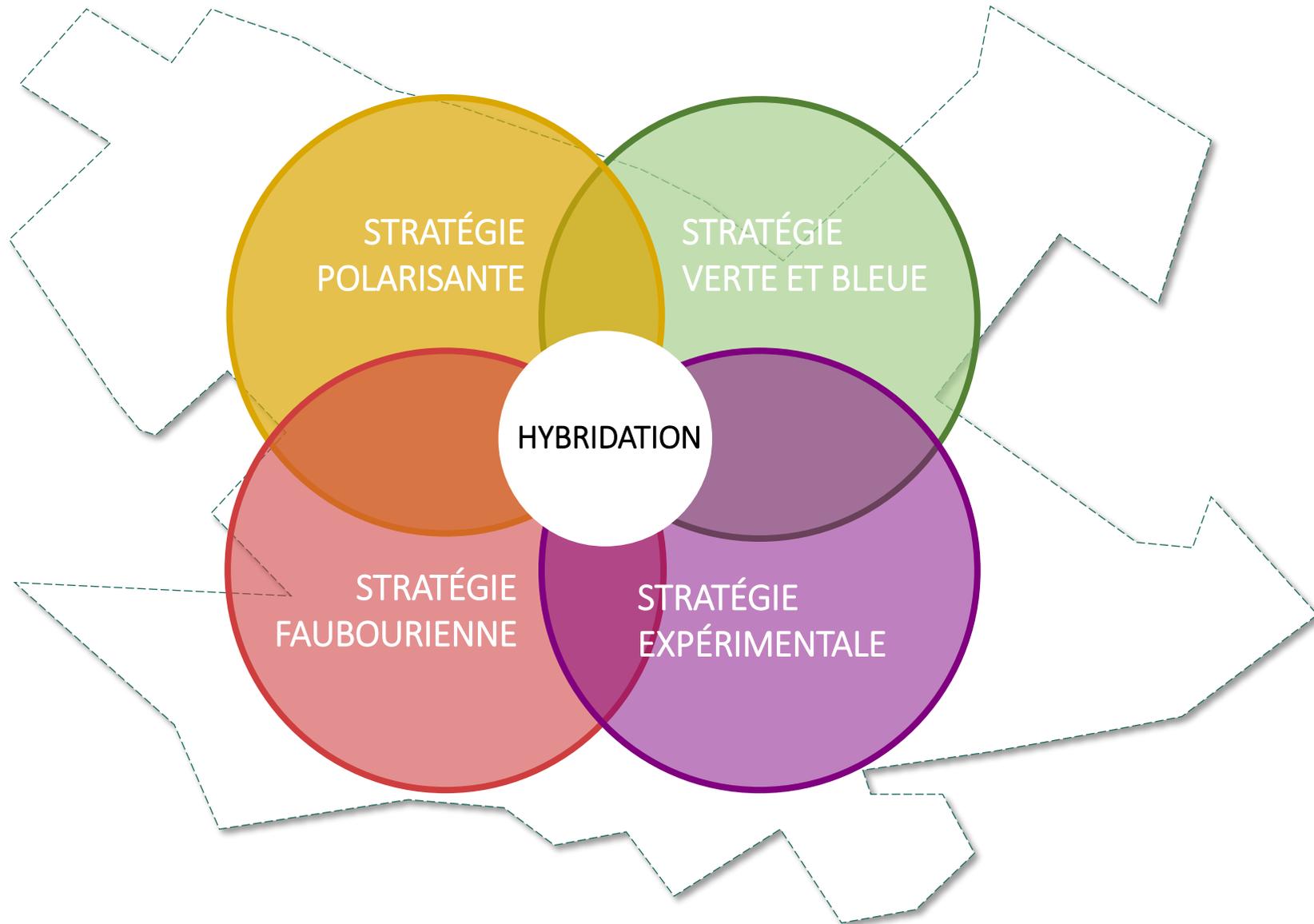
« La forêt est omniprésente et croît avec le quartier, entre dans l'adolescence lorsque nous entrons nous dans un âge avancé. Mais ce temps a été celui des liens et des communs qui offre à nos vies une mémoire positive en écho aux tragédies qui ont pu se dérouler ici il y a tant d'années maintenant » dit Claudette. « **Dans le cœur de la forêt il y a autant d'arbre qu'il y a eu de déportés. Un hommage à la vie** ».

L'ÉCOQUARTIER : UNE HYBRIDATION ENTRE LES STRATÉGIES DE VOCATION

Quatre stratégies contrastées mais non exhaustives pour réfléchir et construire un niveau d'ambition commun

Un cycle de réflexion et d'action sur l'écoquartier s'achève, un nouveau s'ouvre qui implique de se donner **les moyens d'une réflexion globale et hiérarchisée des enjeux** et évaluer le champ des intentions telles qu'elles émergent des enjeux du diagnostic actualisé.

Quatre stratégies de vocation à débattre et à hybrider pour qu'elles constituent **la base des scénarios** d'aménagement programmatique, de conception spatiale et opérationnelle.





www.attitudes-urbaines.com

Qualifié OPQTECC en programmation urbaine et architecturale

103 rue Lafayette - 75010 Paris
Tel : 01 40 34 08 47 (standard)
a.u@attitudes-urbaines.com

