

2.1.1

Diagnostic territorial et socio-économique

SOMMAIRE

DIAGNOSTIC TERRITORIALp.3

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUEp.125

Diagnostic Territorial

SOMMAIRE

A. Analyse urbaine

- I. Évolution du Territoire
- II. Occupation du sol
 - 1. Occupation du sol
 - 2. Évolution de l'occupation du sol
 - 3. Les densités de bâti
 - 4. Consommation des espaces naturels et agricoles
- III. Diagnostic foncier
- IV. Formes urbaines et architecturales
 - 1. Les Tissus Urbain Franciliens (TUF)
 - 2. Familles de formes urbaines et architecturales
- V. Patrimoine
 - 1. Monuments historiques, sites classés et inscrits
 - 2. Label patrimoine
 - 3. Le patrimoine remarquable

B. Fonctionnement urbain

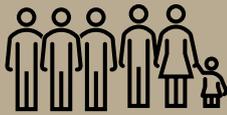
- I. Équipements et services
 - 1. Offre globale en équipements
 - 2. Équipements de petite enfance
 - 3. Établissements scolaires et de formation
 - 4. Équipements de santé
 - 5. Équipements culturels
 - 6. Équipements sportifs
 - 7. Les espaces verts
 - 8. Équipements administratifs
- II. Les commerces
 - 1. Densité commerciale
 - 2. Les commerces au quotidien
- III. Analyse des mobilités
 - Modes de déplacement
- IV. Infrastructures de transports et déplacements
 - 1. Le réseau routier
 - 2. Les transports collectifs
 - 3. Les transports actifs
- V. Stationnement
 - 1. Capacité de stationnement public
 - 2. Stationnement vélo
- VI. Fonctionnement du territoire
 - 1. Entrées et franges du territoire
 - 2. Les coupures urbaines
 - 3. Les poumons verts
 - 4. Synthèse du fonctionnement urbain territorial
 - 5. Grands projets

A.

Analyse urbaine



I. Évolution du territoire



321 769

Habitants au 1^{er} janvier 2020,
sur les plus de

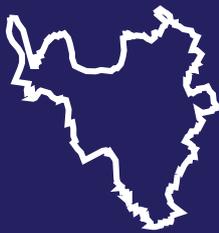
7 millions de MGP



+4%

De croissance depuis
2014, contre 1,3% pour la
MGP

Source : L'observatoire de GPSEA 2023



Un territoire de

100 km²

sur les **814 km²** de la MGP

16

Communes formant le
territoire, sur les 131
communes du Grand Paris

Une histoire urbaine marquée par :



Une morphologie territoriale entre la Seine et la Marne à l'Ouest et au Nord. Le territoire est traversé par le massif de l'Arc boisé d'Ouest en Est et constitué du plateau Briard au Sud



Un territoire de transition entre urbanité et ruralité

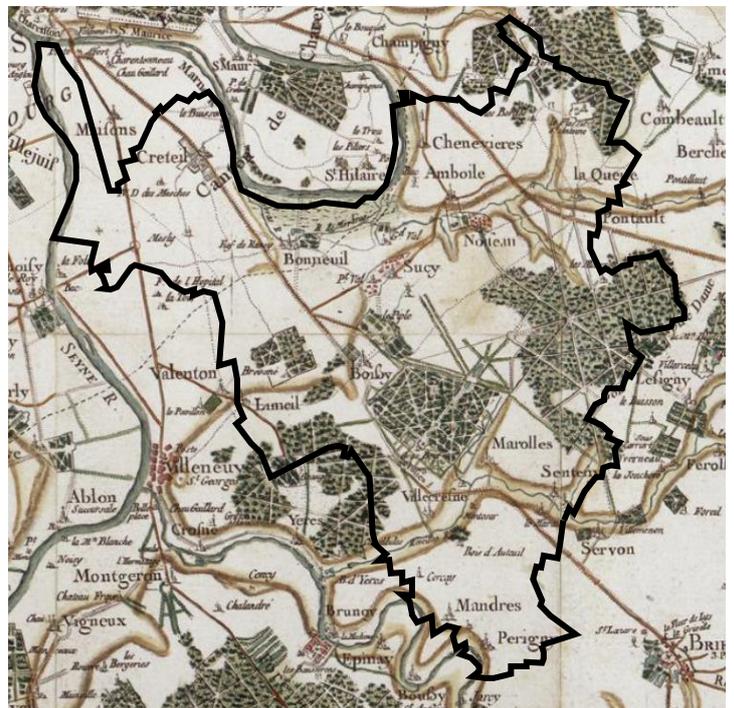


Une pression démographique au Nord-Ouest traduit par une densification importante, et un développement pavillonnaire sur l'ensemble des communes plus résidentielles.

I. Évolution du territoire

Sur carte de Cassini, du XVIIIème siècle, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est déjà structuré. Les voies principales traversent le territoire du Nord au Sud. Les bourgs sont présents sur l'ensemble du territoire, mais d'autres plus majeurs à l'époque, comme Sucy et Noisseau, sont représentés plus développés.

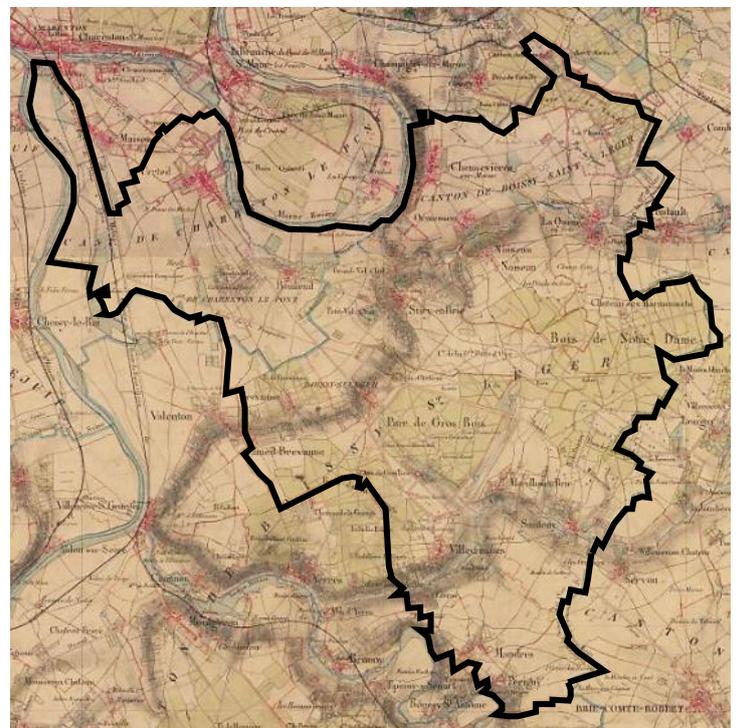
L'arc boisé du territoire ressort par la présence de bois et de domaines qui marquent le paysage du centre du territoire au niveau de Limeil, Boissy et de Marolles.



Carte de Cassini

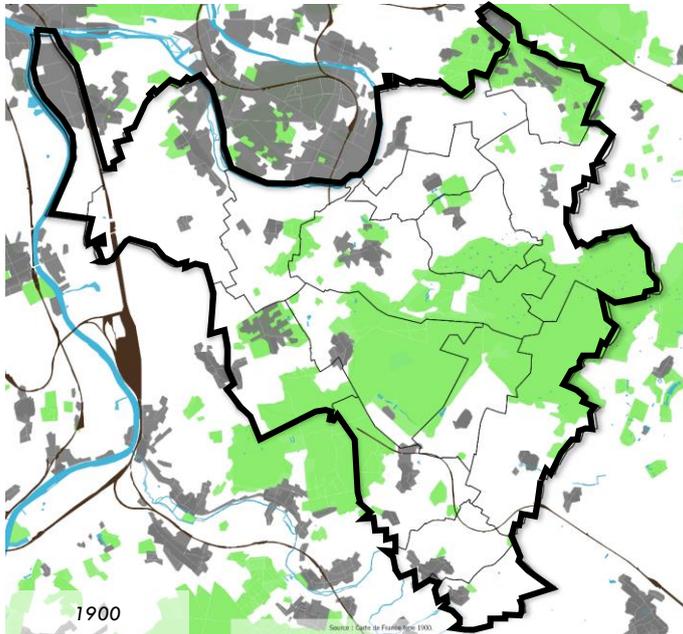
À la différence de la carte de Cassini, sur celle de l'Etat major (1820) un plus fort développement des bourgs de Créteil et de Chennevières ressort. En rose, sont représentés les villages majeurs jalonnant le territoire en relation avec les grandes routes qui arrivent de Paris. Ceux-ci se trouvent en majorité à proximité de la Marne et sur les coteaux. Le développement s'opère à proximité des ponts, rares à cette époque, qui traversent les cours d'eau.

Cette représentation fait moins ressortir l'arc boisé du territoire, composé de domaines et bois, néanmoins son importance marque toujours fortement le territoire.



Carte de l'État major (1820) – APUR, IGN

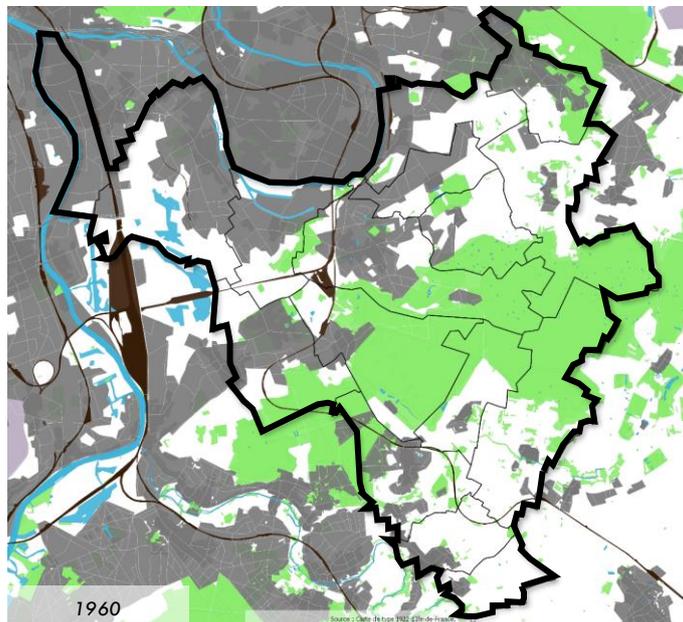
I. Évolution du territoire



Réalisation Espace Ville

Durant le siècle suivant, début du XXème siècle, l'urbanisation prend un essor, avec l'étalement des noyaux villageois et la densification des communes les plus proches de Paris, telles Alfortville et Créteil.

En parallèle, il y a un renforcement du tissu forestier, avec une couverture végétale plus importante au sein des domaines et bois déjà existants de l'arc boisé.



Réalisation Espace Ville

En seulement quelques décennies, l'urbanisation s'est accélérée. Elle est désormais continue entre certaines communes, venant occuper les zones anciennement agricoles.

Les grandes infrastructures se développent, comme le chemin de fer et les grands axes routier.

Il se dessine plusieurs entités sur le territoire, avec un Nord-Ouest plus urbain, un centre poumon forestier, et un Sud agricole.

Un développement des grands ensembles résidentiels dans les interstices des tissus urbains et quelques lotissements pavillonnaires sont aménagés, notamment dans les anciens domaines. Malgré tout, le tissu forestier de l'arc boisé ne diminue pas.

I. Évolution du territoire

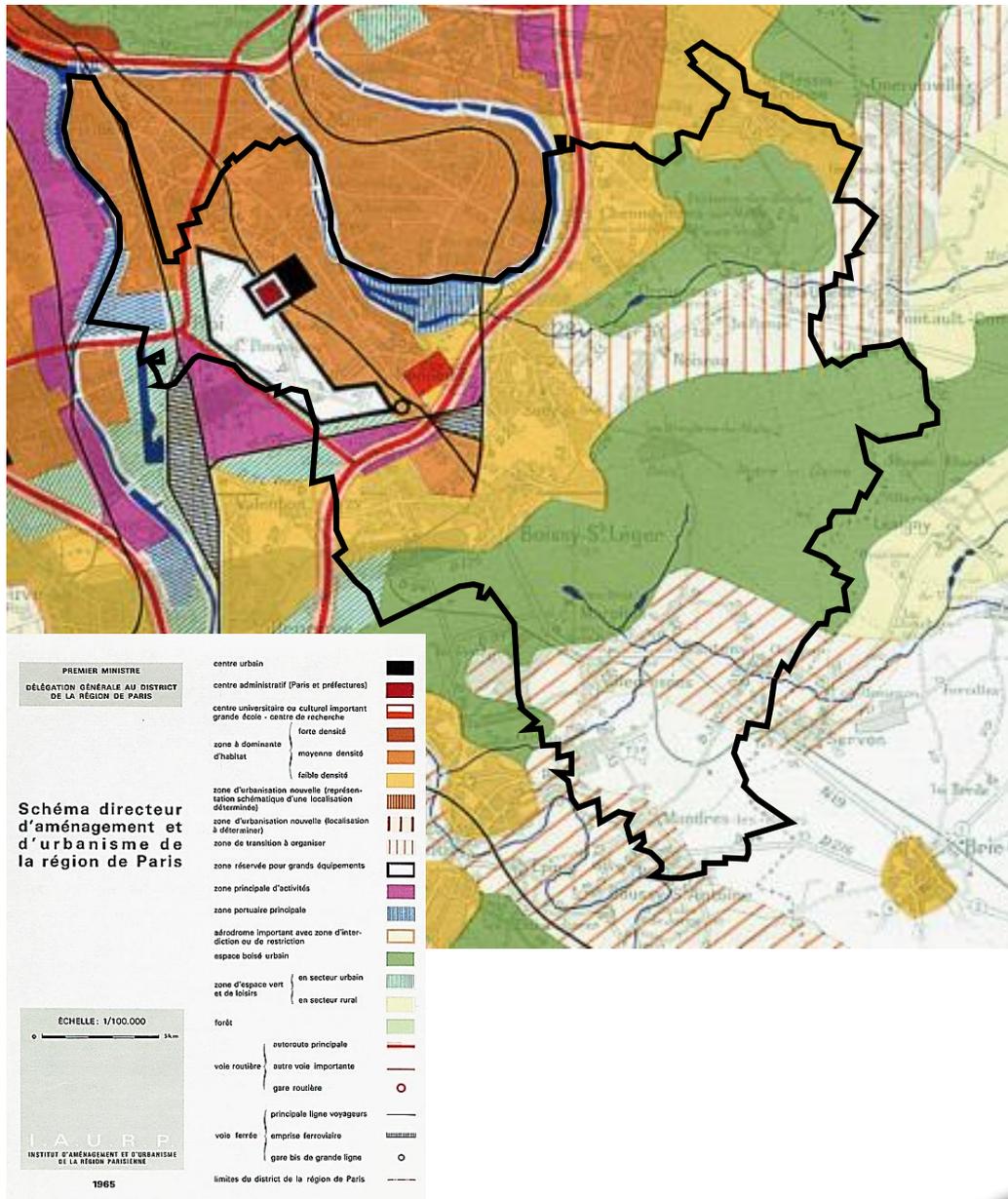
Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris, de 1965, décrit un paysage urbain en accord avec l'identité actuelle du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, le Nord-Ouest est plus dense en comparaison à tout le reste du territoire, avec une couronne de densité faible qui le ceinture au Sud. S'en suit, le centre du territoire qui se caractérise par sa large bande classifiée en espace boisé urbain.

Le Sud de GPSEA se voit classifié en zone agricole et en zone de transition.

De fait, Grand Paris Sud Est Avenir était déjà ciblé comme étant un territoire à haute densité à proximité de Paris, et résidentiel en transition avec ses espaces agricoles et boisés fortement présents.

Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris 1965

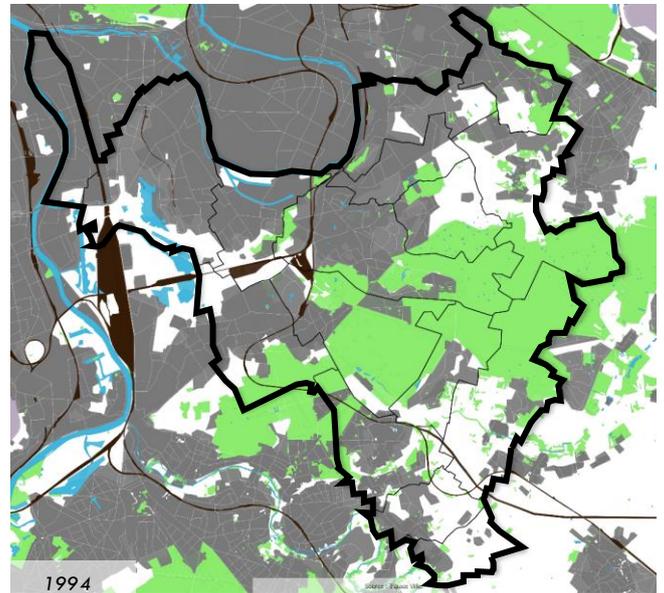


I. Évolution du territoire

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, poumon vert de la Métropole du Grand Paris, n'a pas échappé aux tendances franciliennes.

Les terres agricoles et les espaces naturels ont disparu progressivement, contribuant à l'imperméabilisation des sols et à l'étalement urbain. Cependant, depuis 10 ans, une diminution de la consommation des espaces naturels est constaté et cela bien avant l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » fixé par le gouvernement en 2018. Ce nouvel objectif poursuit ceux mis en place par les lois antérieures qui prévoyaient, déjà à l'époque, la lutte contre l'étalement urbain et la sauvegarde des continuités écologiques.

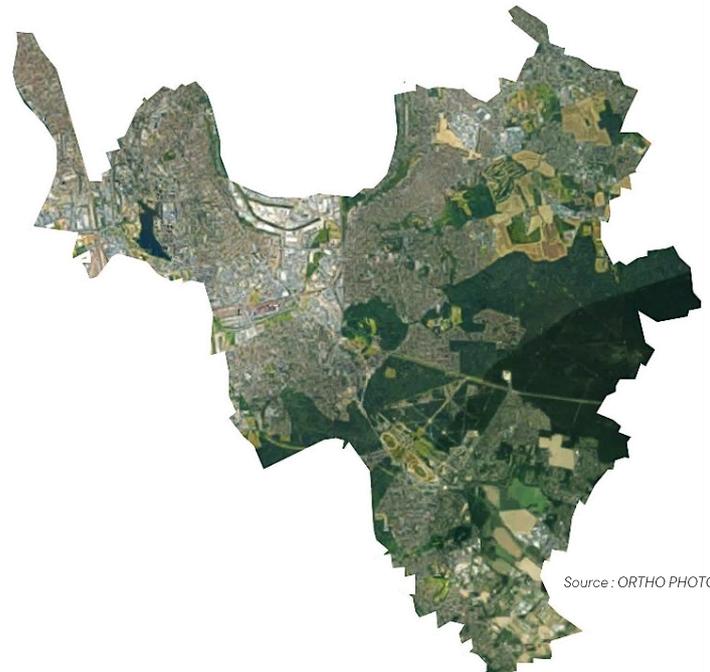
Malgré ce fort développement urbain, l'arc boisé, principale identité du territoire, a subsisté.



Réalisation Espace Ville

Aujourd'hui, la population de Grand Paris Sud Est Avenir est de 321 769 habitants. Si GPSEA reste un des territoires les moins peuplés de la Métropole du Grand Paris, son dynamisme est important puisque sa population a augmenté de 4% depuis 2014, contre 1,3% sur la moyenne de la MGP. Il est à ce titre le 5e EPT en terme de progression de population.

Au sein de GPSEA, les populations légales des villes restent très hétérogènes entre Créteil qui culmine à 92 566 habitants et Périgny-sur-Yerres qui en compte 2 707. La structure de population et de densité de GPSEA reflète sa situation géographique et la diversité des communes qui composent le territoire.



Source : ORTHO PHOTO

II. Occupation du sol


51 %

D'espaces naturels avec **25%** d'espaces forestiers, **12%** d'espaces ouverts artificialisés, **11%** d'espaces agricoles, **4%** d'espaces semi-naturels et aquatiques


49 %

d'urbanisation, avec une dominance d'habitat individuel

Source : IPR

Un territoire équilibré entre ses espaces agricoles / naturels et ses espaces urbains → Tout en ayant une majorité non urbanisée

TERRITOIRE : GRAND PARIS SUD EST Avenir (T11)



Source : IPR

D'après l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols :

Entre 2009 et 2021,

161 ha

d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés

↓

Soit une consommation de **1,6 %** de l'ensemble du territoire

↓

Représentant **13,4 ha** consommés par an en moyenne

Part des types d'occupation du sol urbanisé

-  **48 %** d'habitat individuel
-  **13 %** d'habitat collectif
-  **16 %** d'espaces dédiés à l'activité
-  **9 %** d'espaces dédiés aux équipements
-  **13 %** d'espaces dédiés aux infrastructures de transports

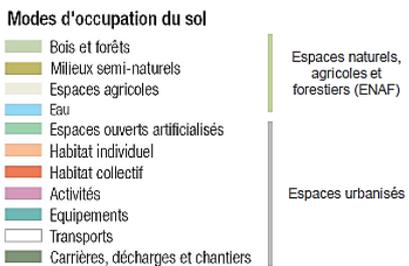
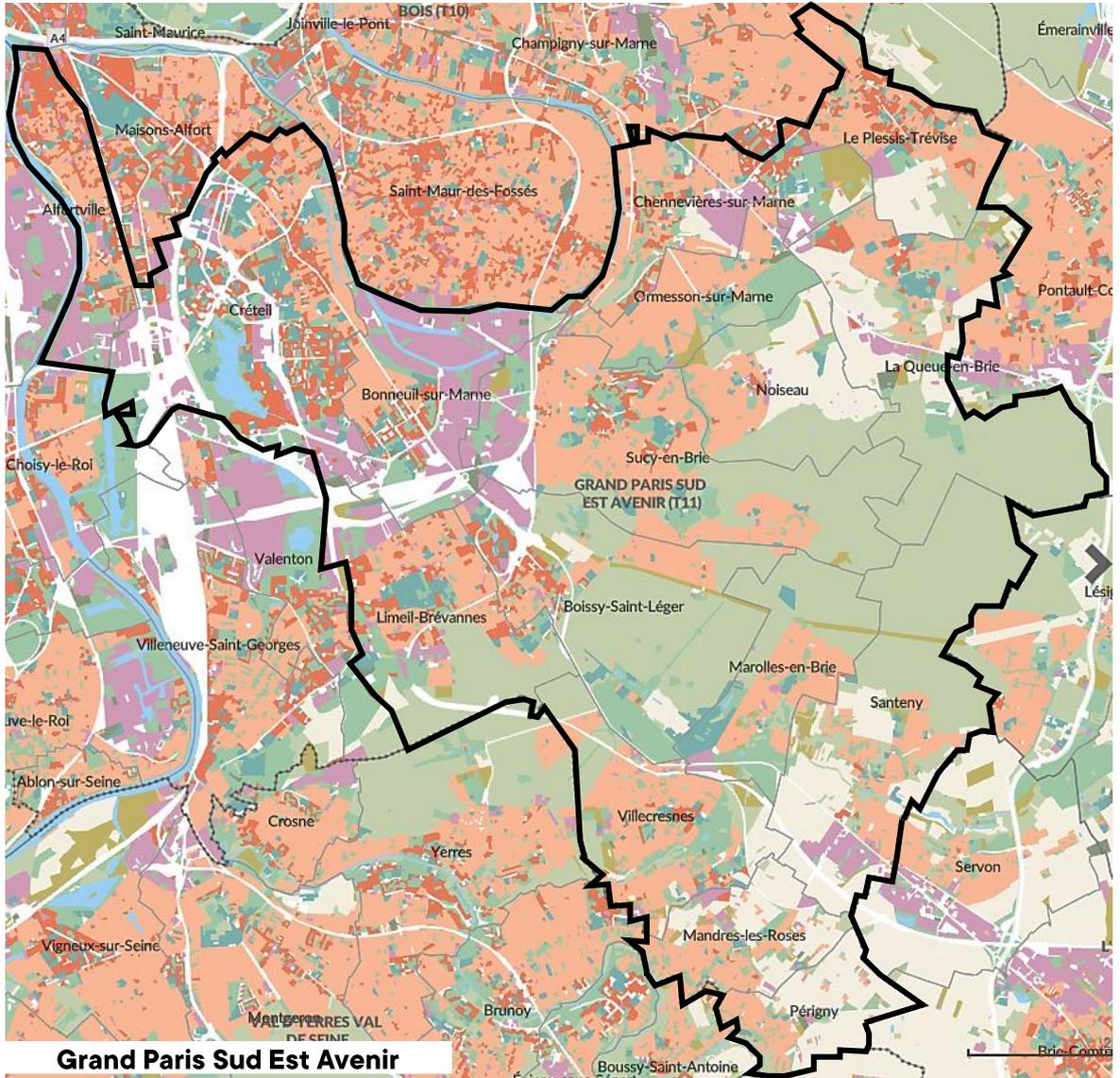
Source : IPR



II. Occupation du sol

1. Occupation du sol

Carte d'occupation du sol 2021



L'occupation du sol du territoire de GPSEA, est très hétérogène. Au Nord-Ouest du territoire l'hétérogénéité est d'autant plus forte. Composée de hautes densités résidentielles, d'activités économiques importantes, et d'infrastructures lourdes, cette entité se détache du reste du territoire.

Occupé par un tissu résidentiel peu dense et une couverture végétale majoritairement présente, le reste du territoire compose un autre entité.

Source : Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) - IPR

II. Occupation du sol

1. Occupation du sol

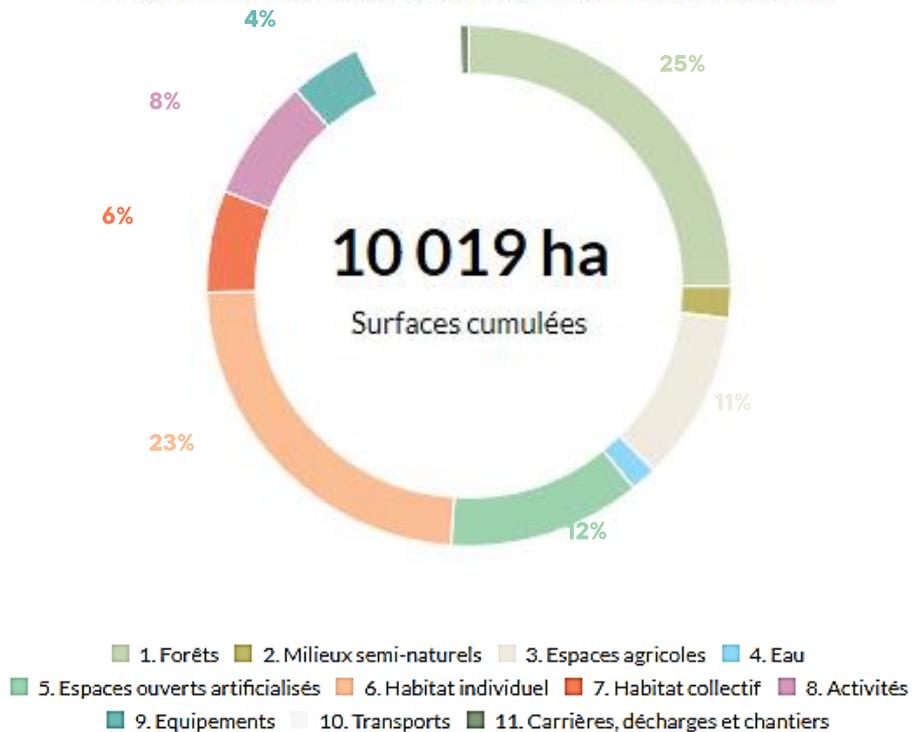
Le MOS (Mode d'Occupation du Sol) est l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Réalisé par l'Institut Paris Région (IPR) à partir de photographies aériennes, le MOS distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les différentes occupations du sol au sein des espaces urbains. Il s'agit ainsi d'une carte et de chiffres officiels, réalisés à l'échelle de la Région Île-de-France. Toutefois, il convient de noter que la photo-interprétation peut donner lieu à quelques approximations dans l'identification de certains bâtiments ou espaces, nécessitant parfois de nuancer le MOS.

D'après l'Institut Paris Région, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est urbanisé sur 49% de sa superficie.

Les espaces naturels se font très présents, représentant plus de la moitié du territoire (51%). La forêt représente la plus grosse part, avec 25% du total de Grand Paris Sud Est Avenir, ensuite, l'activité agricole et les espaces ouverts artificialisés représentent le quart restant. En comparaison avec le département du Val-de-Marne, auquel appartient les communes, la part d'espaces artificialisés est similaire, avec 14% d'espaces ouverts artificialisés dans le département.

Largement dominé par l'habitat individuel, le territoire se voit plus occupé par les activités que par le logement collectif, avec respectivement 8% et 6%, mais il reste majoritairement occupé par sa richesse naturelle territoriale rare à l'échelle de la métropole du Grand Paris.

TERRITOIRE : GRAND PARIS SUD EST AVENIR (T11)



Source : IPR

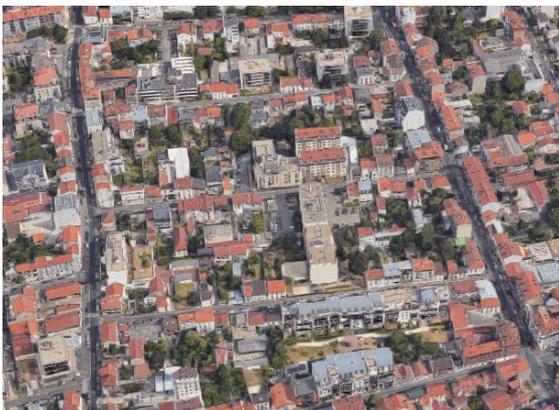
II. Occupation du sol

1. Occupation du sol

Grand Paris Sud Est Avenir est en grande majorité constitué d'habitat individuel (48% de son urbanisation), et peu d'habitat collectif (13%). Leur localisation se fait selon un gradient Nord Sud, mais aussi, dans une moindre mesure, Ouest Est. L'habitat collectif est principalement concentré dans les communes les plus proches de Paris. On retrouve ponctuellement de l'habitat collectif le long des principaux axes routiers et dans la plupart des centres-bourgs. L'habitat individuel prend la forme de nappes plus imposantes dans le centre et le Sud du territoire.



Sucy-en-Brie



Alfortville

Les surfaces occupées par de l'activité économique, représentant 16% du territoire urbanisé, ont une implantation principalement le long de la vallée de la Marne, focalisées sur la commune de Bonneuil-sur-Marne et le long de la Seine, au niveau d'Alfortville.



Bonneuil-sur-Marne

La part non négligeable de l'occupation du sol urbanisé par les infrastructures de transport (13%) s'explique en partie par la présence d'infrastructures importantes sur le territoire. Il s'agit en premier lieu des emprises ferroviaires, autoroutières, routières, et portuaires présentes sur un arc ceinturant les communes densément urbaines d'Alfortville, Créteil, et Bonneuil-sur-Marne.



Bonneuil-sur-Marne

Enfin, la part des équipements dans l'occupation du sol urbanisé représente 9%. Regroupés en grande partie à Créteil, les équipements occupent le sol avec des emprises très variables.



Limeil-Brevannes

Source images : ORTHO PHOTO



II. Occupation du sol

2. Évolution de l'occupation du sol

L'évolution de l'occupation du sol permet de constater plusieurs changements opérés entre 2012 et 2021.

Suivant les données du Mode d'occupation du sol, près de 60 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont changé de nature durant cette période, soit 0,5% de la surface du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir.

Dans une autre mesure, les espaces résidentiels ont augmenté de 2% de leur surface initiale, plus particulièrement au profit de l'habitat collectif. Ceci peut s'expliquer par un renouvellement urbain et un effet de densification de l'habitat, permettant de limiter la consommation d'espace.

Les équipements, pour leur part, ont vu leur occupation du sol reculer. De la même manière, les carrières, décharges et chantiers ont réduit leur occupation du sol, caractérisant la fin de certains chantiers (constructions de logements, ...) qui ont eu lieu sur le territoire de GPSEA.

Grand Paris Sud Est Avenir (T11)		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
 Bois et forêts	2513.63	2509.87	2508.0	
 Milieux semi-naturels	250.45	200.07	199.84	
 Espaces agricoles	1057.51	1063.9	1053.99	
 Eau	161.85	162.39	162.39	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	3983.44	3936.23	3924.21	
 Espace ouverts artificialisés	1195.05	1211.39	1195.28	
 Habitat individuel	2337.65	2347.43	2353.97	
 Habitat collectif	593.03	615.51	634.5	
 Activités	752.32	755.27	765.09	
 Équipements	450.92	446.53	443.17	
 Transport	646.72	643.9	647.69	
 Carrières, décharges et chantiers	60.35	63.21	55.57	
Total espaces artificialisés	6036.04	6083.25	6095.27	
Total communal	10019.48	10019.48	10019.48	

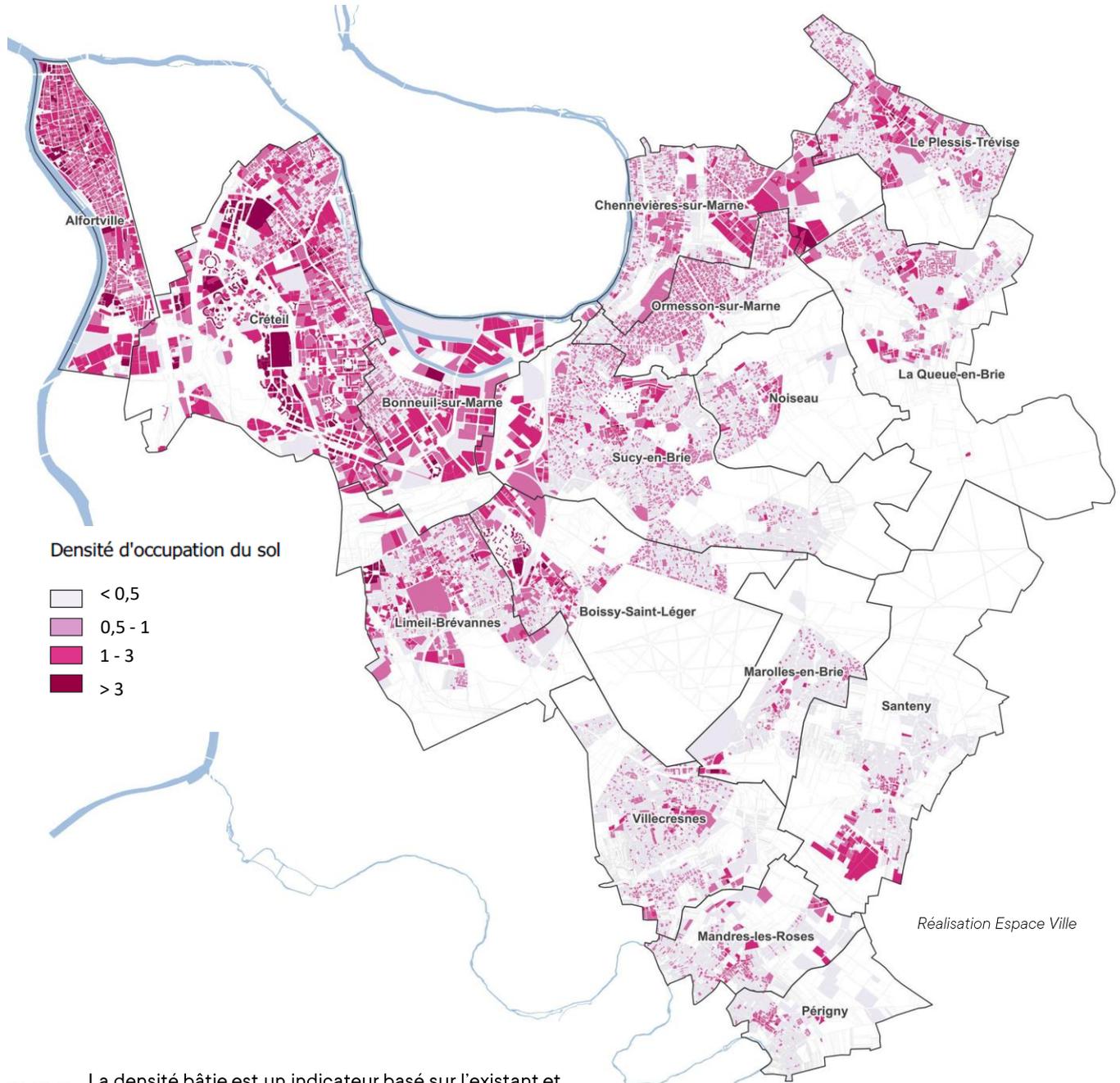
Source : Le Mode d'Occupation du Sol (MOS)-IPR

II.

Occupation du sol

3. Les densités de bâti

Les densités d'occupation des sols



La densité bâtie est un indicateur basé sur l'existant et traduisant, en ce sens, une réalité perçue. Elle est le résultat du coefficient d'emprise au sol, c'est-à-dire le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments (emprise du bâtiment par rapport à la parcelle) et leur hauteur sur l'îlot sur lequel ils sont implantés.



Occupation du sol

3. Les densités de bâti

La carte des densités d'occupation des sols révèle un territoire fortement hétérogène.

À l'échelle du territoire, la grande majorité de Grand Paris Sud Est Avenir est sujet à une densité très faible, notamment sur le plateau Briard, mais aussi sur des communes comme Créteil et Limeil-Brevannes. Ceci s'explique par plusieurs facteurs : la présence de grandes infrastructures, non prises en compte dans le calcul ; la présence forestière et agricole majoritaire sur le territoire ; la présence d'espaces naturels en ville ; et la présence sur une grande partie du territoire d'une couverture pavillonnaire marquant fortement les faibles densités bâties.

À l'inverse, des communes densément bâties voient certaines parties de leur commune être tout aussi peu denses que les communes les plus rurales du territoire, comme à Créteil avec les abords pavillonnaires de la Marne.

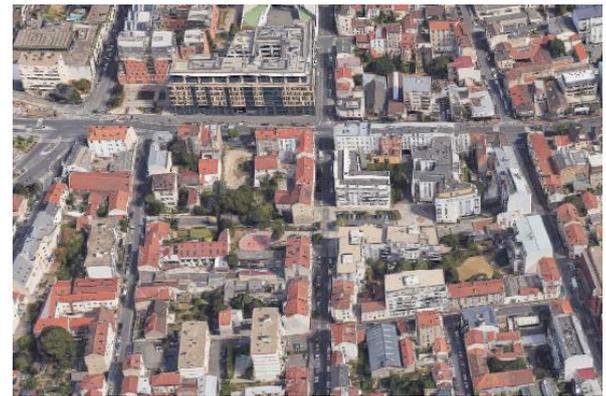
Ces éléments ponctuels apportent une cohérence au territoire, et montre l'effet de synergie entre les différentes densités à l'échelle communale comme territoriale.

Pour le reste du territoire, il en ressort une densité très importante au Nord-Est, limitrophe à Paris, focalisée sur Alfortville, Créteil et Bonneuil-sur-Marne. Ceci s'explique par la forte concentration d'activités et de population, tout comme la desserte importante en infrastructures de transport. Alfortville se distingue, avec une densité importante sur la quasi-totalité de son territoire communal. Ceci est la résultante de sa forme longitudinale, mais aussi de sa proximité immédiate à Paris.

Cependant, à l'échelle intra-communale d'autres poches de densité se distinguent. Certains centres-bourgs, ou bien grands ensembles collectifs ressortent ponctuellement, comme les centres de Le Plessis-Trévise et Sucy-en-Brie, ou bien l'habitat collectif de Limeil-Brevannes. De plus, les zones d'activités de moindre importance apparaissent dans les communes résidentielles de la moitié Est du territoire, comme les ZAC d'Ormesson-sur-Marne et de Santeny. Ainsi, sans être définissables comme étant des communes denses, certaines ont en leur sein des quartiers ou des zones comparables aux hautes densités du Nord-Est de GPSEA.



Villecresnes



Alfortville



Ormesson-sur-Marne

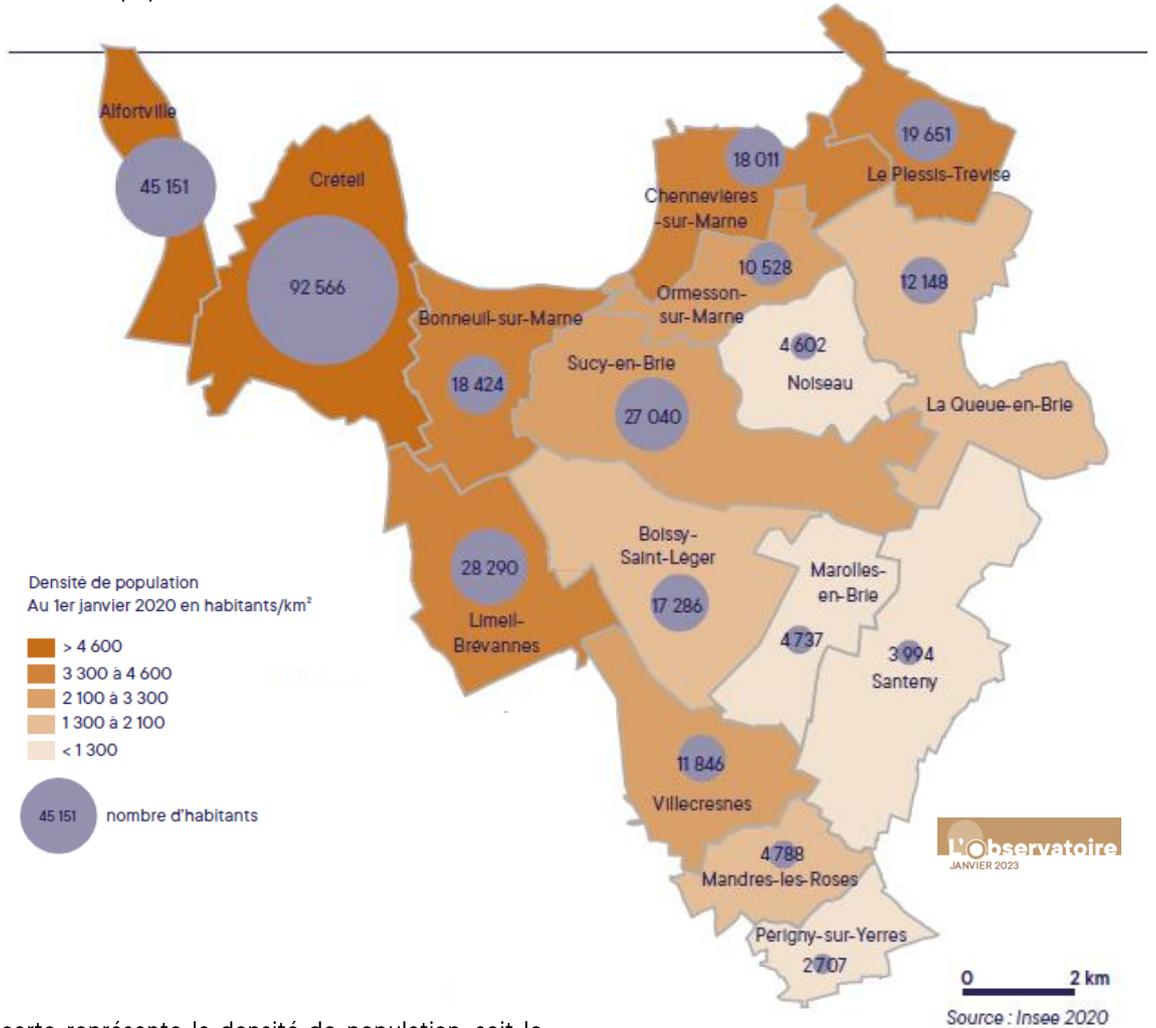
Source images : ORTHO PHOTO



Occupation du sol

4. Les densités de population

Les densités de population



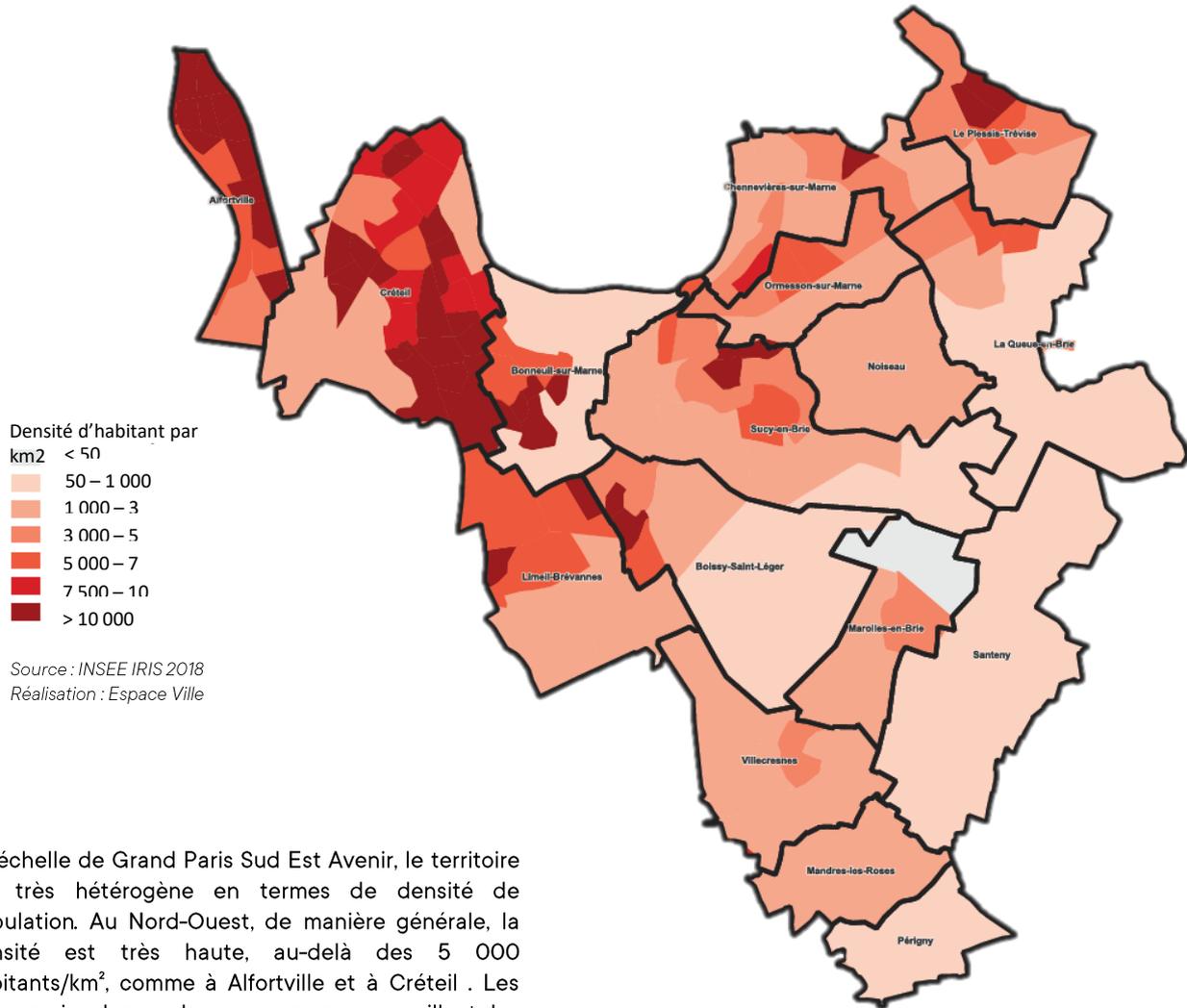
La carte représente la densité de population, soit le nombre d'habitants au km², à l'échelle des communes.

À l'échelle de la métropole du Grand Paris, le territoire est densément occupé et urbanisé dans sa quasi-totalité, accueillant 8 230 habitants/km² sur une superficie de 861 km². GPSEA a quant à lui une densité de près de 3 217 habitants/km² pour une superficie de 100 km². En comparaison, l'EPT voisin, Grand-Orly Seine Bièvre a une densité de 5 800 habitants/km² pour une superficie totale de 124 km².

02.

Occupation du sol

4. Les densités de population



Source : INSEE IRIS 2018
Réalisation : Espace Ville

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, le territoire est très hétérogène en termes de densité de population. Au Nord-Ouest, de manière générale, la densité est très haute, au-delà des 5 000 habitants/km², comme à Alfortville et à Créteil. Les zones moins denses de ces communes accueillant des infrastructures de transports, des activités, et de grands équipements qui font ainsi diminuer la densité de population par endroit. De fait, en matière de population, ces zones de faible densité deviennent comparables au reste du territoire bien moins urbanisé et habité, comme à Mandras-les-Roses et à Villecresnes.

Sur le reste de GPSEA, la densité humaine est assez faible, comprise entre 50 et 3 000 habitants/km². Caractérisée par des quartiers pavillonnaires, de grands bois, et des champs d'agriculture, cette autre facette de GPSEA ne suit pas la même dynamique que son Nord-Ouest dense et fortement urbanisé.

Malgré tout, de manière ponctuelle des poches de densité plus élevée apparaissent. Ainsi, les centres-bourgs, les grands ensembles collectifs, et les nouveaux quartiers collectifs se dégagent de la basse densité du tissu pavillonnaire environnant. Ces zones sont donc comparables aux densités les plus hautes présentes au Nord-Ouest, comme à Alfortville ou Créteil. En conséquence, à différentes échelles une imbrication entre basse et haute densité est notable, venant moduler le territoire ponctuellement, comme territorialement.



Occupation du sol

4. Les densités de population

En comparant cette carte avec celle de la densité bâtie, il en ressort une forte similitude dans la répartition. Cependant, les différences sont dues à la présence ou non de population dans les hautes densités. Ainsi, les zones d'activités ne ressortent plus pour les mêmes raisons. Avec la carte des densités humaines, les zones d'activités sont logiquement très peu visibles, mais reste repérables par leurs grandes emprises monofonctionnelles limitant la présence de population par km², caractérisant des espaces de faible densité humaine.

L'arc boisé reste quant à lui toujours visible par sa faible densité bâtie et de population, soulignant un espace à l'emprise humaine réduite à son minimum.

De cette façon, il est possible, en combinant les deux cartes, de localiser les hautes densités bâties correspondant à la forte densité humaine. Il devient donc possible de caractériser les besoins et les enjeux de ces périmètres très denses.



Ormesson-sur-Marne



Limeil-Brévannes

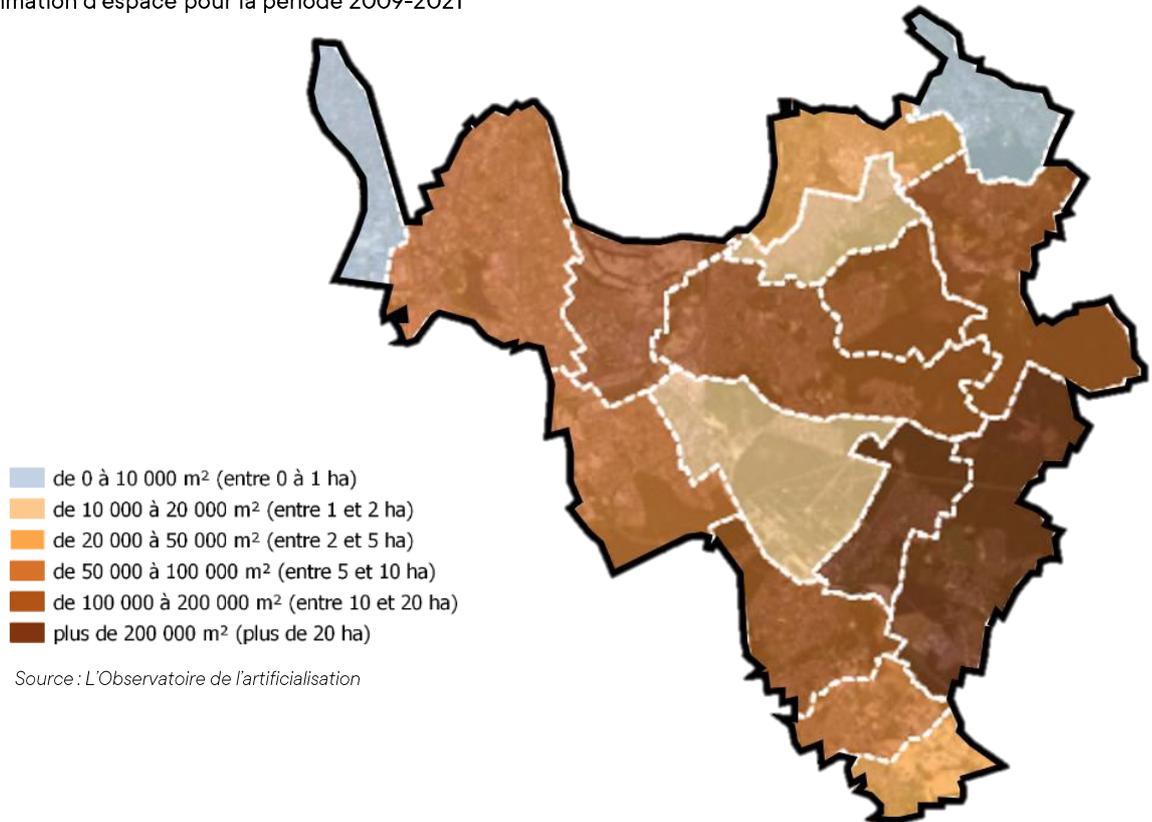
Source images : ORTHO PHOTO



II. Occupation du sol

5. Consommation des espaces naturels et agricoles

Consommation d'espace pour la période 2009-2021



Source : L'Observatoire de l'artificialisation

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. La définition ne fait pas l'objet d'un décret d'application. Cependant, une note de doctrine est en cours d'élaboration.

Les données du portail de l'artificialisation, issues des fichiers fonciers, mesurent la consommation d'espaces du territoire.

Ainsi, deux communes ont vu entre 2009 et 2021 leur consommation d'espace être presque nulle. Alfortville et Le Plessis-Trévisé n'ont pas, ou très peu, consommé d'espaces sur la période. Néanmoins, de nouvelles constructions ont pu voir le jour par un processus de renouvellement urbain et de densification de l'existant.

En ce qui concerne le reste du territoire, les communes ayant le plus consommé sont celles du Sud-Est, comme Marolles-en-Brie et Santeny. Ceci s'explique par le mode de développement urbain choisi, en l'occurrence l'habitat individuel, gros consommateur d'espace, mais aussi par le développement récent du Golf à Marolles-en-Brie et de la grande zone d'activités de Santeny.

Même si à l'échelle du territoire les consommations d'espaces sont assez disparates, les communes disposants encore de terres agricoles sont celles qui consomment le plus d'espace.



II. Occupation du sol

5. Consommation des espaces naturels et agricoles

L'Observatoire de l'Artificialisation des Sols est un observatoire réalisé par les services de l'État et le CEREMA au niveau national, qui vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espaces. L'Observatoire constitue une seconde source officielle traitant de la consommation et de l'artificialisation des sols et dont la méthodologie de calcul, différente de celle de l'IPR, peut engendrer des écarts de chiffres.

En 2021, selon l'Observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation des espaces naturels et agricoles depuis 2009 représente 1,6% du territoire de l'EPCI, soit environ 161 ha. C'est-à-dire 1 610 557m², soit l'équivalent de 13,4 ha par an.

Les espaces consommés seraient majoritairement à destination de logements et d'activités, représentant environ 150 hectares (1 479 741m²), soit 90% des espaces consommés.

La commune ayant le plus consommée est de loin Marolles-en-Brie, avec 40,9 ha consommés. Elle est talonnée par Santeny, puis La Queue-en-Brie, avec respectivement 20,6 et 19,8 hectares consommés sur la période 2009-2021, soit moitié moins que Marolles-en-Brie.

Pour exemple, Limeil-Brévannes a connu une grande évolution de l'occupation de son sol durant les années 2012-2013. Cette période a été marquée par la consommation d'espaces pour la construction de nombreux logements. Ainsi, plus de 1000 logements sont sortis de terre, créant un nouveau quartier d'habitats collectifs denses « Les Temps durables ».

Consommation d'espace pour la période 2009-2021

Communes	Consommation 2009-2021 en ha
Alfortville	0
Créteil	9,5
Bonneuil-sur-Marne	11,9
Sucy-en-Brie	12,9
Ormesson-sur-Marne	1,4
Noiseau	10,5
Le Plessis-Trévisé	0,3
La Queue-en-Brie	19,8
Boissy-Saint-Léger	1
Limeil-Brévannes	5,3
Villecresnes	11,1
Marolles-en-Brie	40,9
Mandres-les-Roses	7,6
Santeny	20,6
Périgny	4,8
Chennevières-sur-Marne	2,8

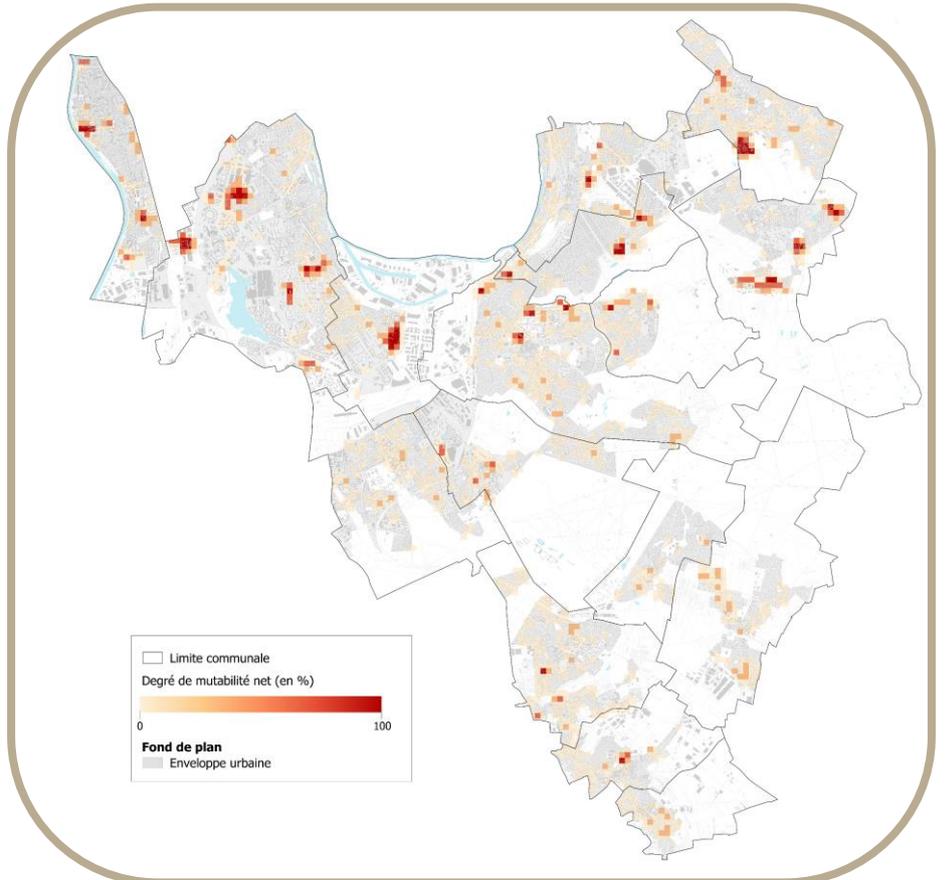
Source : L'Observatoire de l'artificialisation

III. Diagnostic foncier



Objectif d'un diagnostic foncier :

- Disposer d'un état théorique et objectif des capacités de mutation des espaces bâtis à destination d'habitat conformément au R. 151-1 du Code de l'urbanisme
- Obtenir une estimation des sites susceptibles d'être densifiés, renouvelés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat sans consommer de nouveaux espaces, en extension de l'enveloppe urbaine conformément au L. 151-4 du Code de l'urbanisme



Source : Communes ; GPSEA ; DGFIP, 2021



4 216 ha

d'espaces urbanisés

Source : Zones urbanisés du PLUi (PLU actuel)

194 ha

d'espaces potentiellement mutable au regard des critères définis dans les pages suivantes

**la majorité du potentiel mobilisable est constitué de foncier privé, il est donc important de relativiser ce résultat.*

La totalité du potentiel mutable identifié ne sera donc pas mobilisé et il sera nécessaire d'y appliquer un coefficient de rétention.

Source : Espace Ville, 2023



Diagnostic foncier

1. Analyse foncière

Le diagnostic foncier, ou “analyse des capacités de mutation des espaces bâtis” s’appuie sur une méthode théorique ayant pour but de mettre en évidence les espaces susceptibles de muter par densification ou renouvellement urbain, et de définir le degré de mutabilité selon des critères prédéfinis.

Le périmètre de cette analyse foncière correspond aux espaces déjà urbanisés comme indiqué dans le SDRIF- e : *« A ce titre, le développement de l’activité et la construction de logements reposeront avant tout sur l’optimisation des espaces déjà urbanisés. »*.

Ce diagnostic foncier a pour objectif final de quantifier et qualifier ce potentiel de mutation foncière libre à vocation habitat ou activité au sein des zones du PLUi, qui minimiseraient l’expansion urbaine.

Pour réaliser l’analyse des capacités de densification des espaces urbains de Grand Paris Sud Est Avenir, l’analyse fine des formes urbaines (et du potentiel de mutation y étant lié) a été associée à :

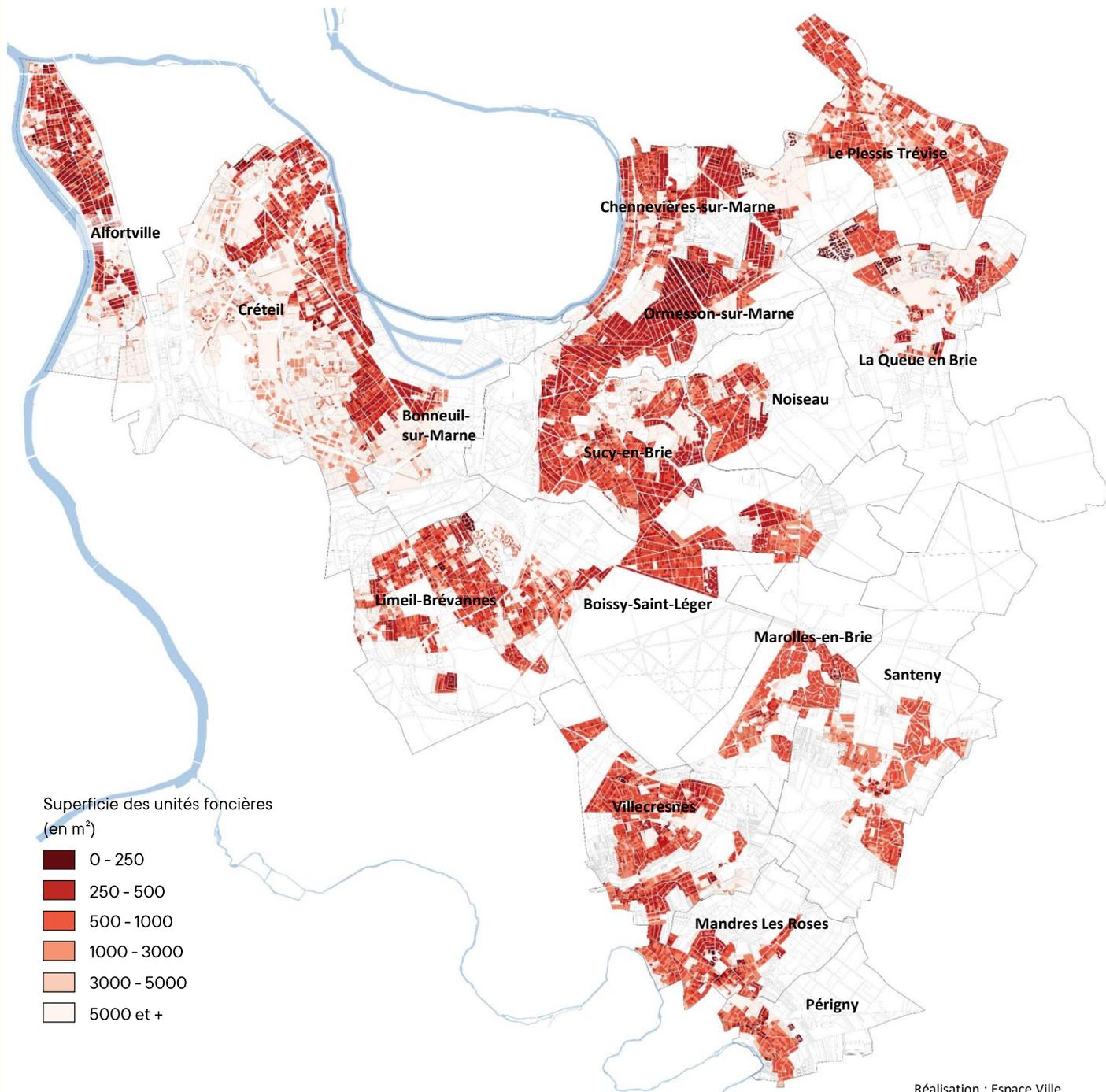
- Une analyse de l’emprise au sol (la proportion de terrain occupée par des constructions),
- La taille des parcelles bâties,
- La hauteur du bâti.

Cette analyse se fait à l’échelle des unités foncières plutôt qu’à l’échelle des parcelles.



III. Diagnostic foncier

Analyse des unités foncières



Superficie des unités foncières (en m²)

- 0 - 250
- 250 - 500
- 500 - 1000
- 1000 - 3000
- 3000 - 5000
- 5000 et +

Réalisation : Espace Ville
Source : DGFI, 2021



III. Diagnostic foncier

Parcellaire

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe une superficie des parcelles assez faible en centralité des communes et plus importantes en s'éloignant des centres-villes.

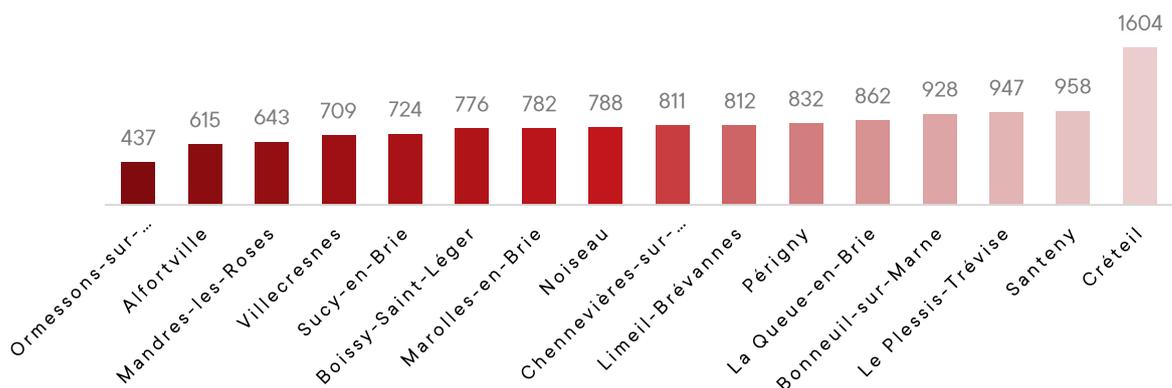
Le tissu urbain varie selon les communes et le type de tissu urbain qui s'y trouve.

On retrouve globalement des petites parcelles (variant de 400 à 600 m², voir plus petites) dans les communes d'Alfortville, Ormesson ou encore Mandres-les-Roses, où la densification est importante notamment en centre-ville où la taille du parcellaire ne dépasse pas 300 m².

La superficie moyenne des unités foncières est plus importante dans les communes du Plessis-Trévisé, Santeny ou Créteil par exemple, où celle-ci dépasse les 900m². Cela peut s'expliquer par un tissu pavillonnaire homogène moins dense, des unités foncières composés de plusieurs parcelles, mais également en raison de grandes emprises d'équipements ou d'habitat collectif comme c'est le cas à Créteil.

Enfin, les superficie moyennes des unités foncières des autres communes de l'intercommunalité varie de 700 à 950 m². Cette disparité peut s'expliquer par des unités foncières parfois composé de plusieurs parcelles augmentant sa superficie mais également un tissu pavillonnaire plus ou moins hétérogène.

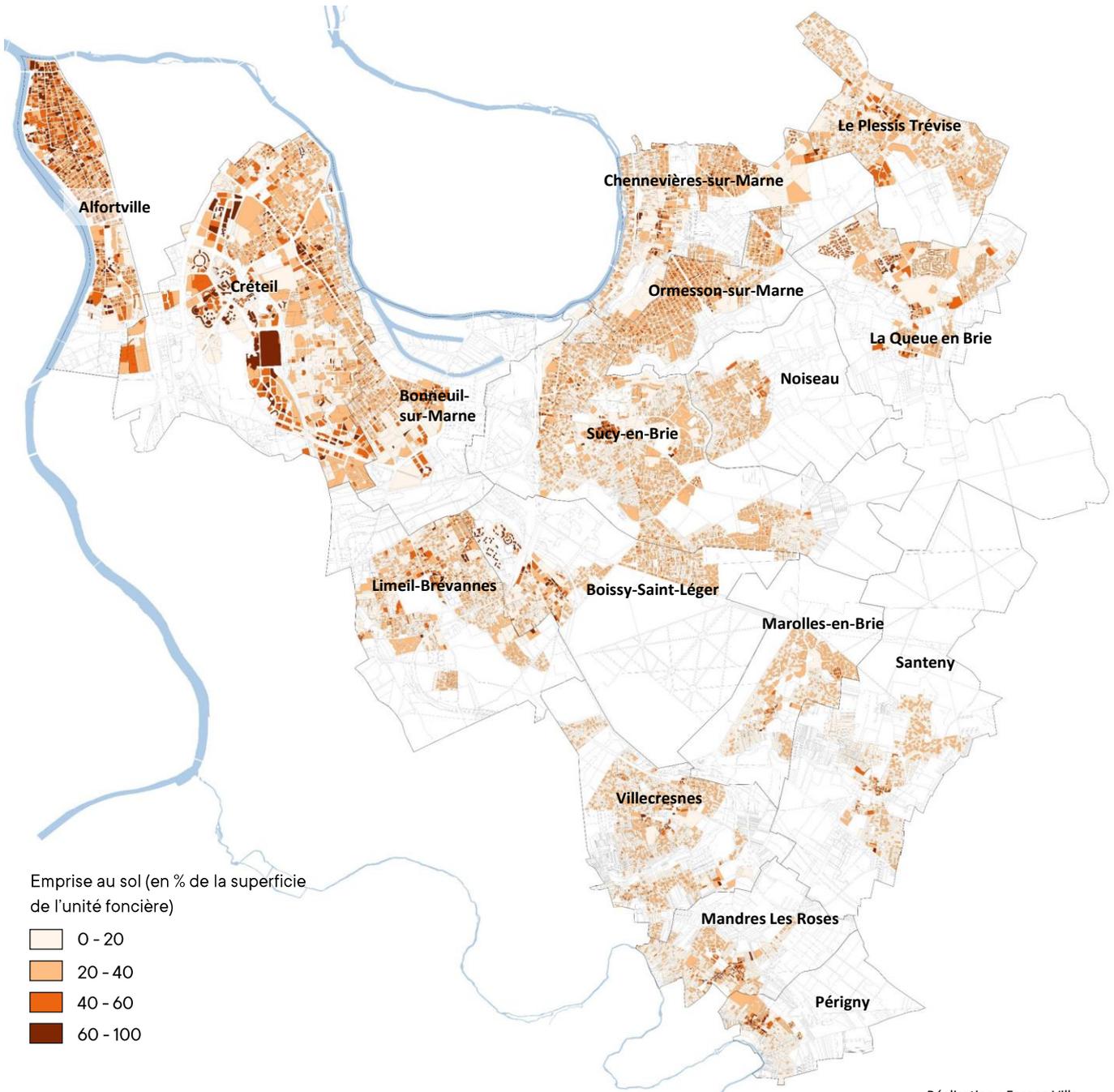
Superficie moyenne des unités foncières des espaces urbanisés par commune (2022)





III. Diagnostic foncier

Emprise au sol des constructions existantes



Réalisation : Espace Ville
Source : DGFIP, 2021



III. Diagnostic foncier

Emprise au sol des constructions

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe une emprise au sol assez dense dans les communes à proximité de Paris.

La ville d'Alfortville concentre en effet les plus fortes moyennes d'emprises au sol, au-delà de 35 % des superficies des unités foncières. Il s'agit de la commune où le parcellaire est plus resserré, générant des densités bâties plus fortes.

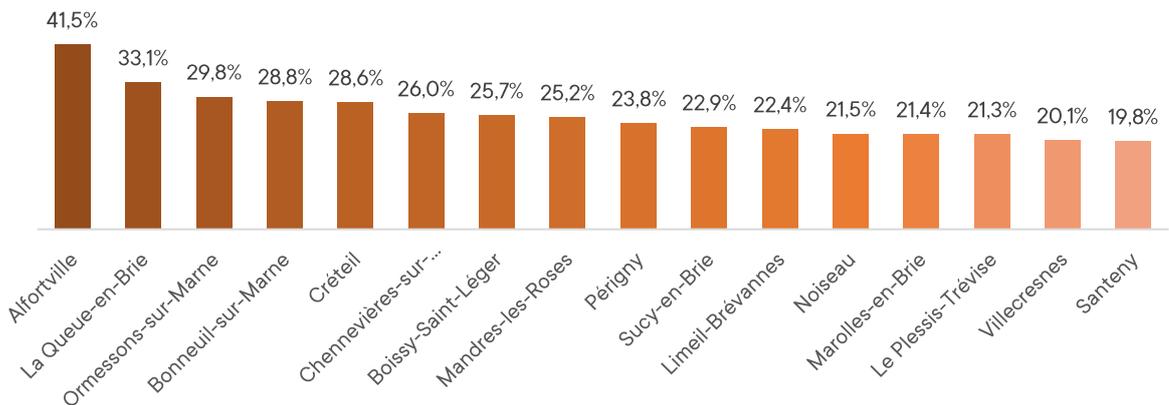
Des densités plus importantes sont également perceptibles sur les sites d'activités, tels qu'à Créteil, Sucy-en-Brie ou encore Santeny. En effet, les activités économiques sont souvent les plus grandes consommatrices d'emprise au sol. L'enjeu est d'ailleurs de retrouver des espaces non bâtis et éventuellement non bâtis sur ces secteurs monofonctionnels.

L'emprise au sol reste relativement élevée dans les communes d'Ormesson-sur-Marne, Créteil ou encore Bonneuil-sur-Marne où l'on retrouve une emprise au sol moyenne supérieur à 20%.

Enfin, c'est vers le sud du territoire qu'on retrouve les densités les moins importantes, notamment lié à la dominante d'habitat individuel.

Les emprises au sol sont généralement inférieures à 18 %.

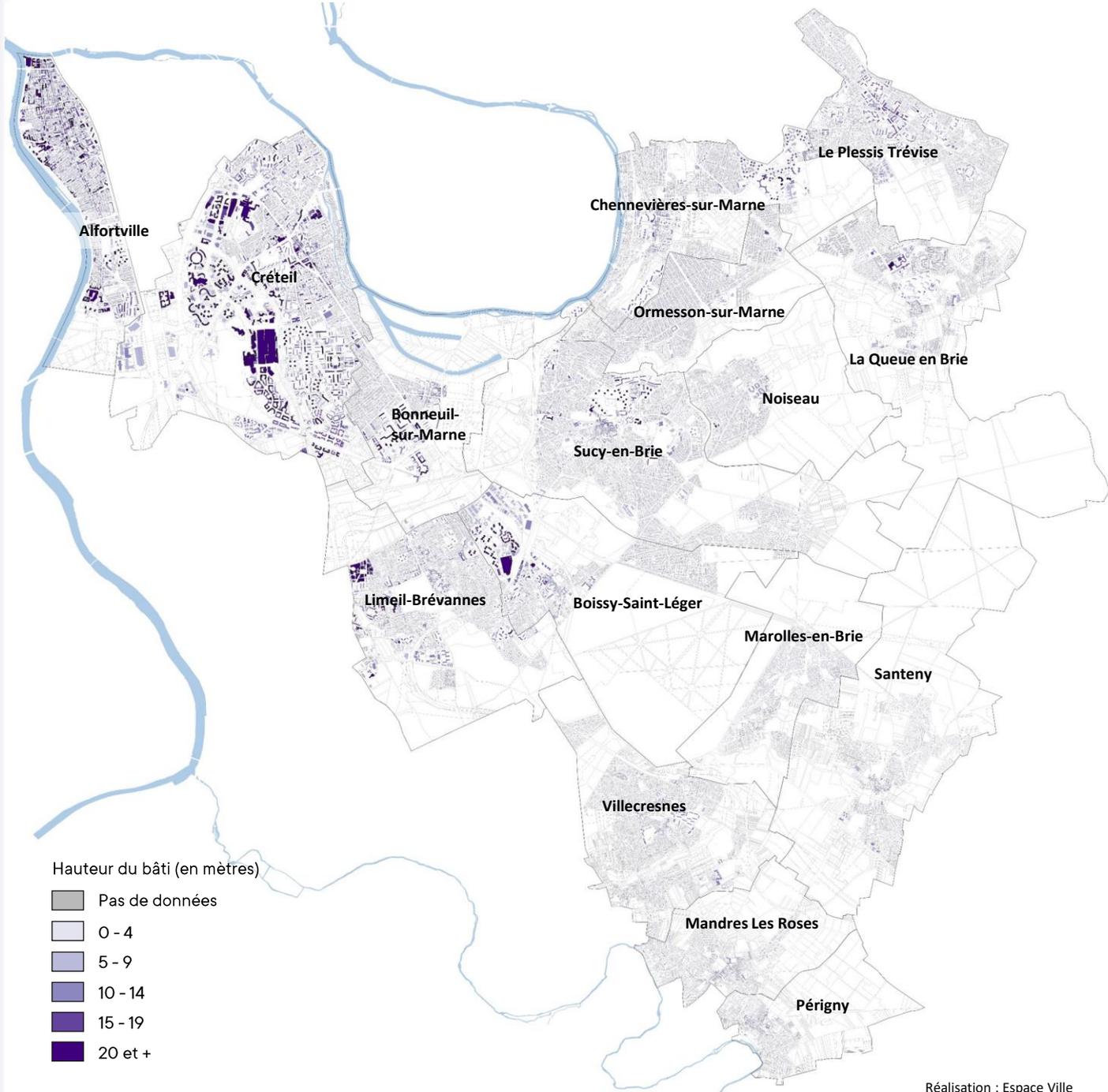
Emprise au sol moyenne des espaces urbanisés par commune (2022)





III. Diagnostic foncier

Hauteur du bâti des constructions existantes



Réalisation : Espace Ville
Source : BD TOPO de l'IGN, 2021



III. Diagnostic foncier

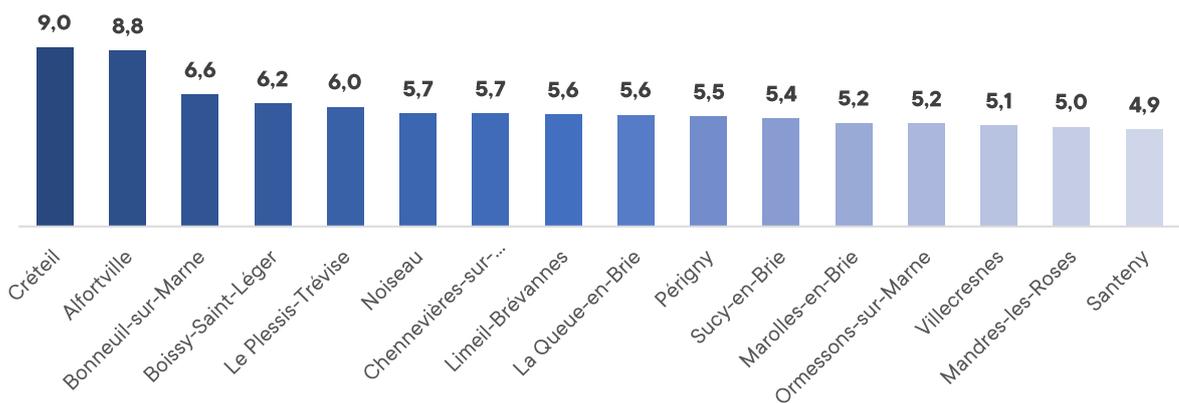
Hauteur du bâti des constructions existantes

A l'échelle de l'intercommunalité, on observe des hauteurs plus importantes dans les communes à proximité de Paris, liés à la présence d'habitat de faubourgs.

Cela peut également s'expliquer par la présence de grande emprise d'équipement ou d'habitat de type collectif récent, ayant une hauteur pouvant dépasser les 20m.

Si l'analyse des hauteurs bâties met en avant l'importance des quartiers pavillonnaires dans les communes les plus au sud (Villecresnes, Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny...), le gradient des hauteurs de bâti est moins évident que celui des emprises au sol. Se distinguent, et ce pour la quasi-totalité des communes, des poches de hauteur correspondant souvent aux quartiers de grands ensembles des années 1960 et 1970 ou aux résidences collectives plus récentes.

Hauteur moyenne des constructions par commune (en mètres, 2021)



NB : Cette donnée (hauteur du bâti de la BD Topo – IGN) peut comporter une marge d'erreur. Le calcul des hauteurs moyennes à l'échelle de l'ilot permet de lisser les éventuels écarts existants entre la réalité du terrain et le nombre de niveaux renseigné dans la base de données.



III. Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Au-delà de l'analyse foncière brute, l'analyse suivante s'intéresse au potentiel de mutabilité.

Voici ce qu'énonce le Code de l'Urbanisme concernant l'objectif du diagnostic foncier :

« Le rapport de présentation : [...] »

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article [L. 151-4](#). »

Avec pour objectif (L. 151-4) :

Le rapport de présentation (partie justifications) : [...]

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Le diagnostic foncier qui suit s'appuie sur une analyse géomatique inspirée de la méthodologie du Cerema, c'est-à-dire avec des données factuelles disponibles à ce jour.

Le diagnostic foncier doit permettre de mettre en évidence les unités foncières (bâti ou non) disposant d'un degré de mutabilité.

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Disposer d'un état théorique et objectif des capacités de mutation des espaces bâtis à destination d'habitat conformément au R. 151-1 du Code de l'urbanisme et cela à l'horizon de la durée du PLUi, c'est à dire 2030-2035 environ ;
- Obtenir une estimation des sites susceptibles d'être densifiés, renouvelés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat sans consommer de nouveaux espaces, en extension de l'enveloppe urbaine conformément au L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

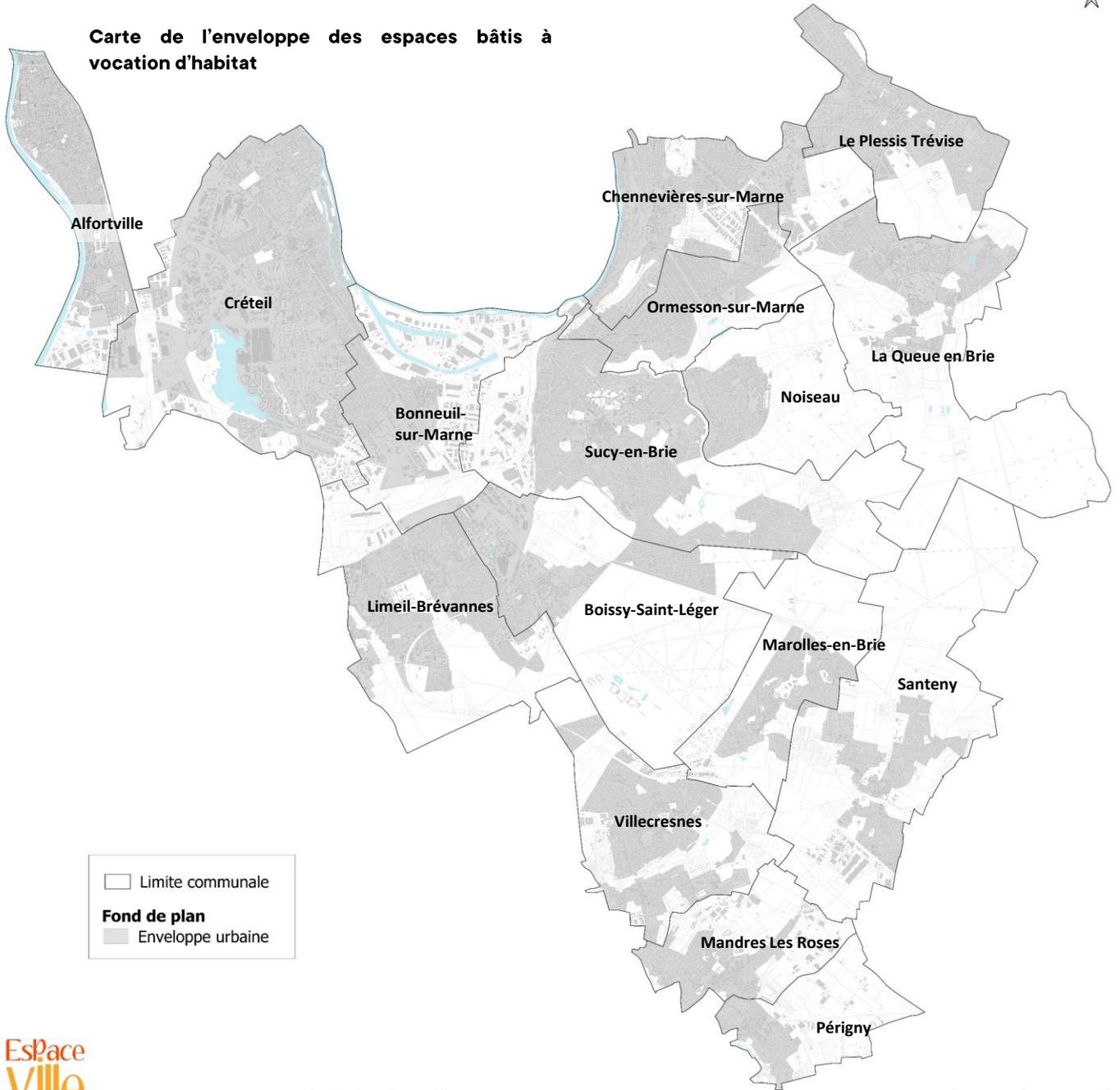
Le périmètre de cette étude concerne les espaces bâtis à vocation d'habitat (cf. carte ci-après).



III. Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Carte de l'enveloppe des espaces bâtis à vocation d'habitat



Réalisation : Espace Ville
Source : Communes ; DGFIP, 2021



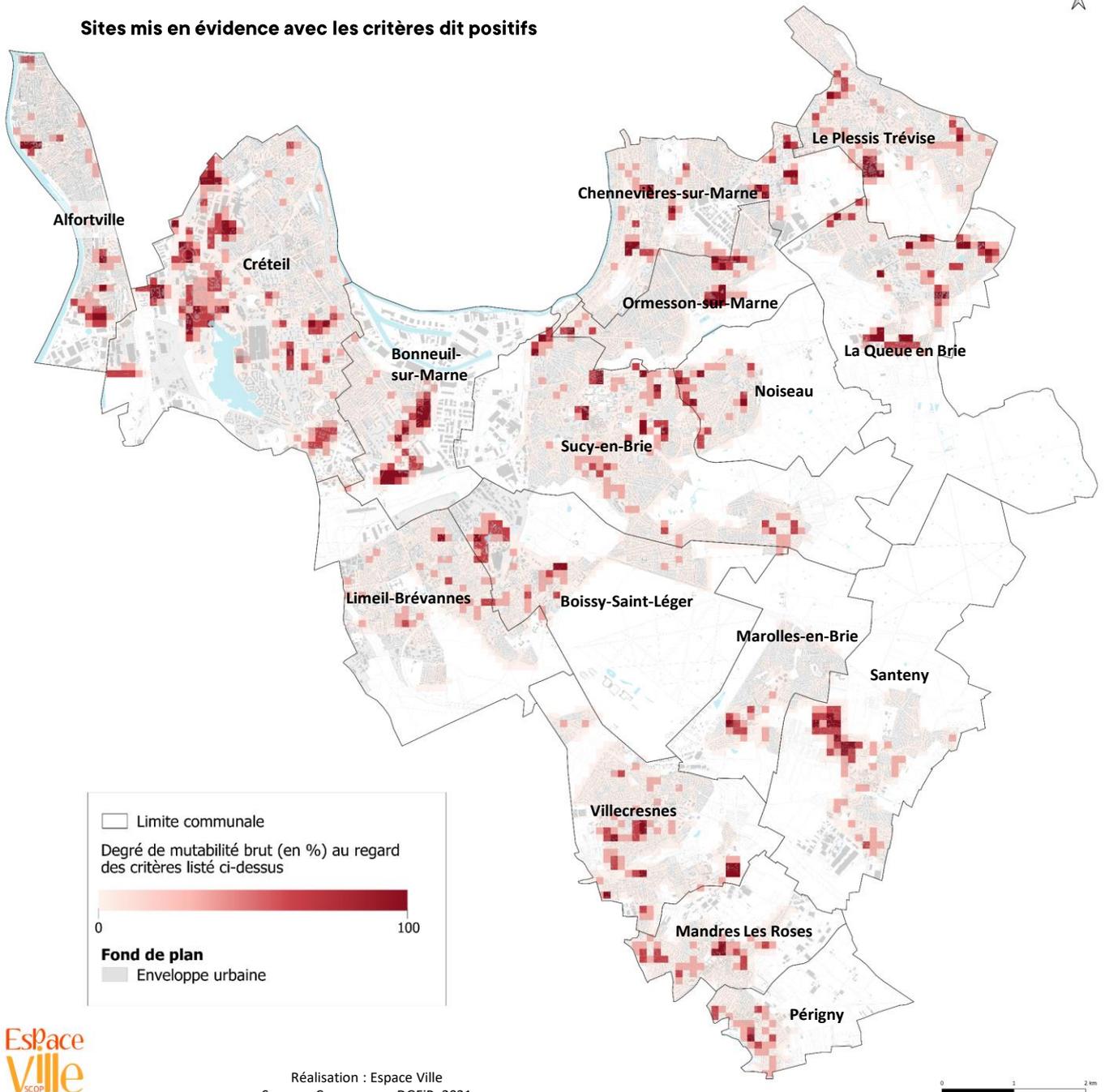
III. Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

La première étape consiste à faire l'état des lieux des fonciers mutables existants sur le territoire, au regard de plusieurs critères essentiellement basés sur leurs occupations du sol. La liste de ces critères est la suivante :

- Le foncier vacant appartenant à la société d'aménagement foncier,
- La présence de friches (selon Cartofriches),
- La faible emprise au sol des constructions constatée sur l'unité foncière,
- Les fonciers mutables en densification repérés par les différentes communes,
- Les secteurs d'OAP des PLU existants comportant des îlots mutables à vocation d'habitat ou mixte ,
- Les projets d'aménagement identifiés (ZAC en cours, NPNRU, etc.)

Sites mis en évidence avec les critères dit positifs



Réalisation : Espace Ville
Source : Communes ; DGFIP, 2021

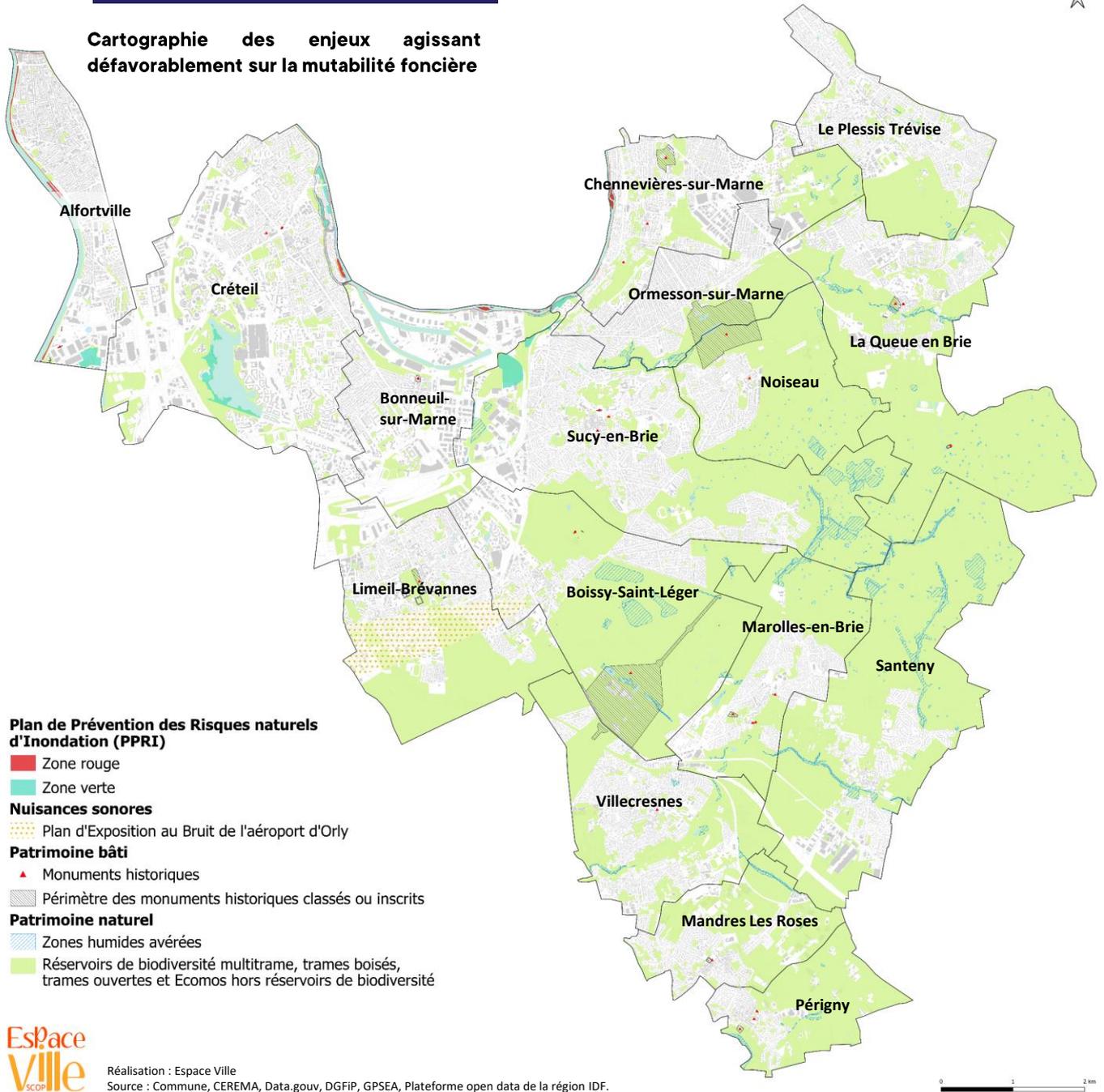




III. Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Cartographie des enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière



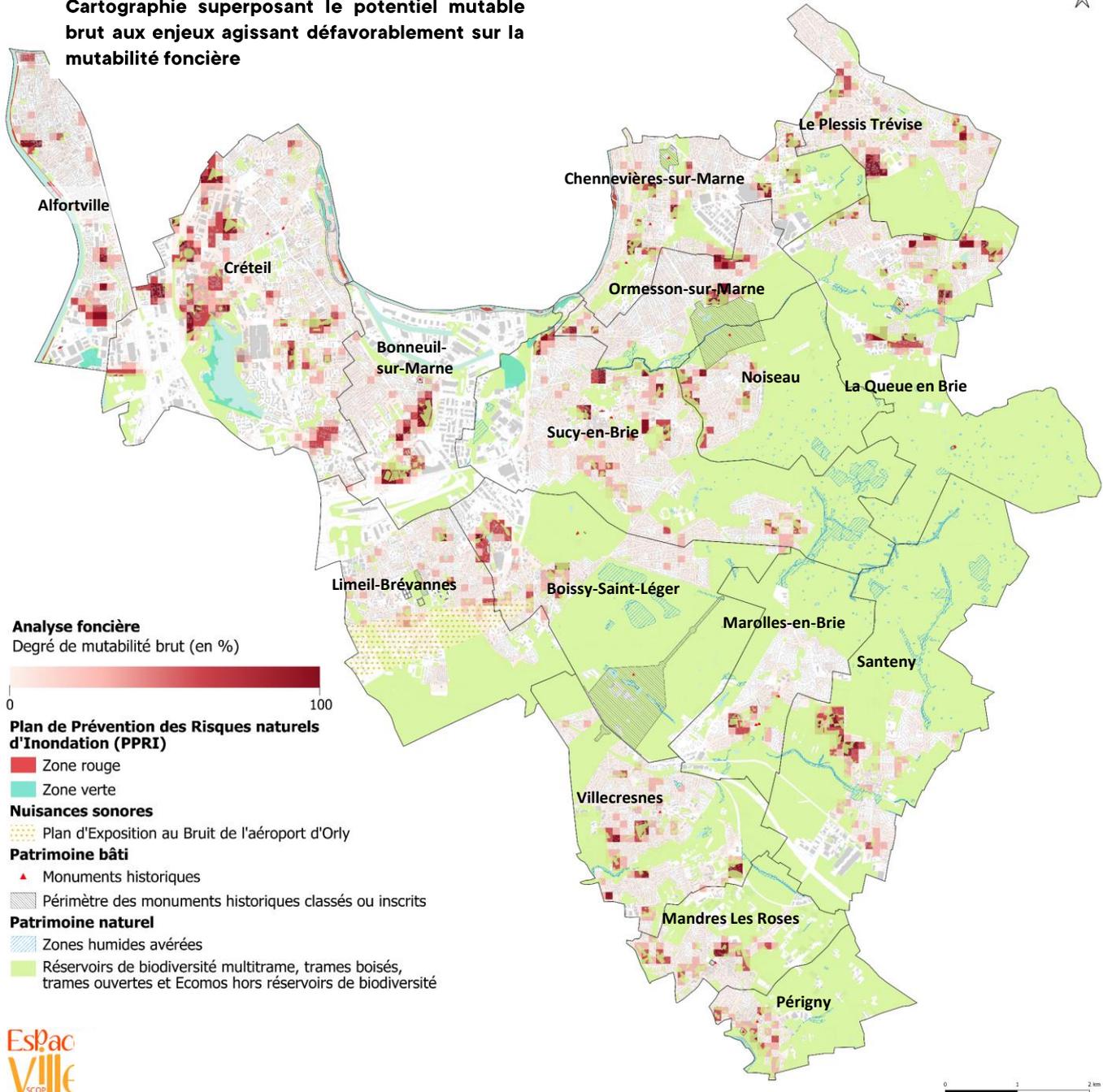
L'évolution d'un territoire doit tenir compte de certains enjeux majeurs, qui conditionnent son aménagement. La protection du patrimoine naturel et bâti, à la prise en compte des risques et des contraintes écologiques sont autant de paramètres qui tendent à faire diminuer les potentialités de développement urbain. La carte présente ainsi les principaux enjeux retenus :

- Le Plan Prévention des Risques naturels d'Inondation de la Marne et de la Seine, zone rouge et verte,
- Les zones humides avérées de la DRIET Ile de France,
- Les emprises d'équipements publics (de type, sportifs, scolaires ...),
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly,
- La présence d'espaces verts, boisés, cœurs d'ilots ou biodiversité, sur une partie de l'unité foncière.

III. Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Cartographie superposant le potentiel mutable brut aux enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière



Le potentiel mutable brut initial superposé aux enjeux environnementaux et aux risques existants permet d'extraire le réel potentiel de mutabilité au sein des zones U du territoire.

Réalisation : Espace Ville
 Source : Commune, CEREMA, Data.gouv, DGFIP, GPSEA, Plateforme open data de la région IDF.



III. Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Au regard de l'analyse combinée entre mutabilité brut du tissu urbain et de l'ensemble des enjeux environnementaux, certains sites ont perdu leurs caractères mutables.

Les communes du Plessis-Trévisé, Créteil, Villecresnes et Sucy-en-Brie comptabilisent la plus grande superficie de secteurs potentiellement mutable, ce qui s'explique soit par un nombre important de secteurs (à Sucy-en-Brie par exemple), soit par des superficies importantes de secteurs (à Créteil par exemple).

A cette carte analytique géomatique ont été ajoutés les secteurs d'aménagement en cours ou prévus par les collectivités, tels que le Triangle de l'Echat à Créteil, NPNRU- Quartier Fabien de Bonneuil-sur-Marne ou encore le NPNRU Le Bois l'Abbé de Chennevières-sur-Marne.

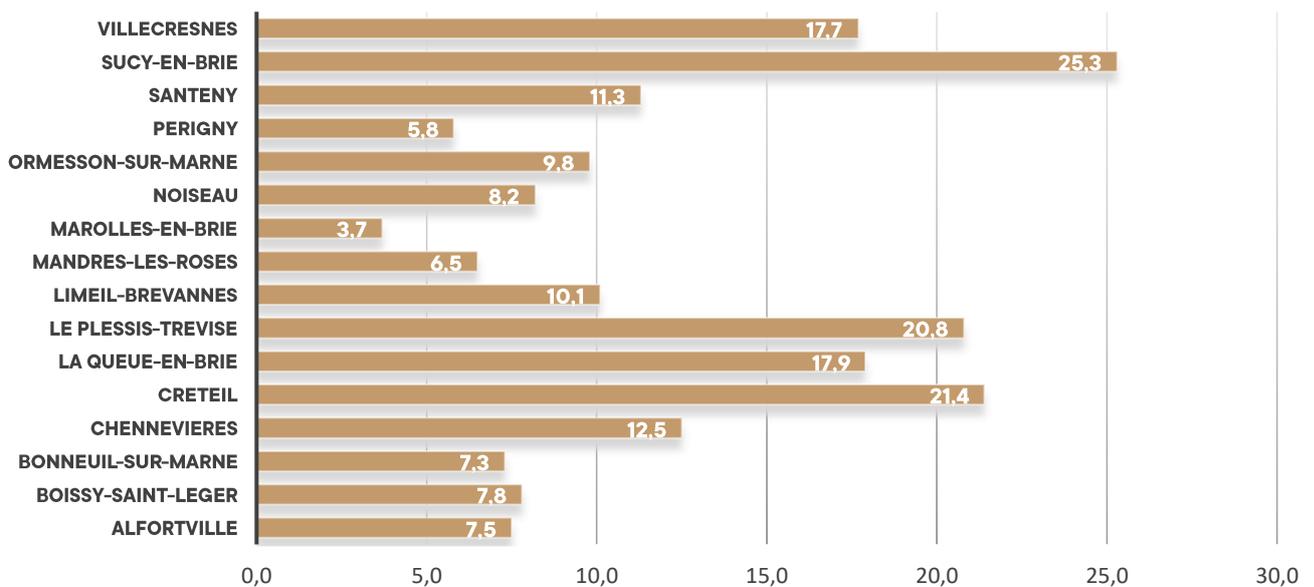
In fine, environ 5 % de la superficie des zones à vocation d'habitat du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir a été identifié comme potentiellement mutable (environ 194 ha).

Il convient cependant de relativiser ce potentiel de mutabilité, dans la mesure où la majorité du potentiel mobilisable est constitué de foncier privé, pour lequel une simple approche géomatique ne saurait rendre compte des multiples situations existantes, du contexte social, influant directement sur le devenir des terrains.

De plus, tous ces secteurs mutables n'ont pas vocation à être destinés uniquement à du logement, ni à des espaces bâtis. Ces espaces peuvent être également ciblés (au moins sur une partie) pour de la renaturation urbaine. Il faut donc tenir compte de ces paramètres.

Il est donc nécessaire d'appliquer un coefficient de rétention qui tient en compte par exemple : de la topographie plus ou moins favorables des unités foncières (forte pente), de la qualité de la desserte, de l'accessibilité et des réseaux, des opportunités foncières de mutation et de la temporalité à échéance PLUi.

Superficie des secteurs mutables nettes (en ha)

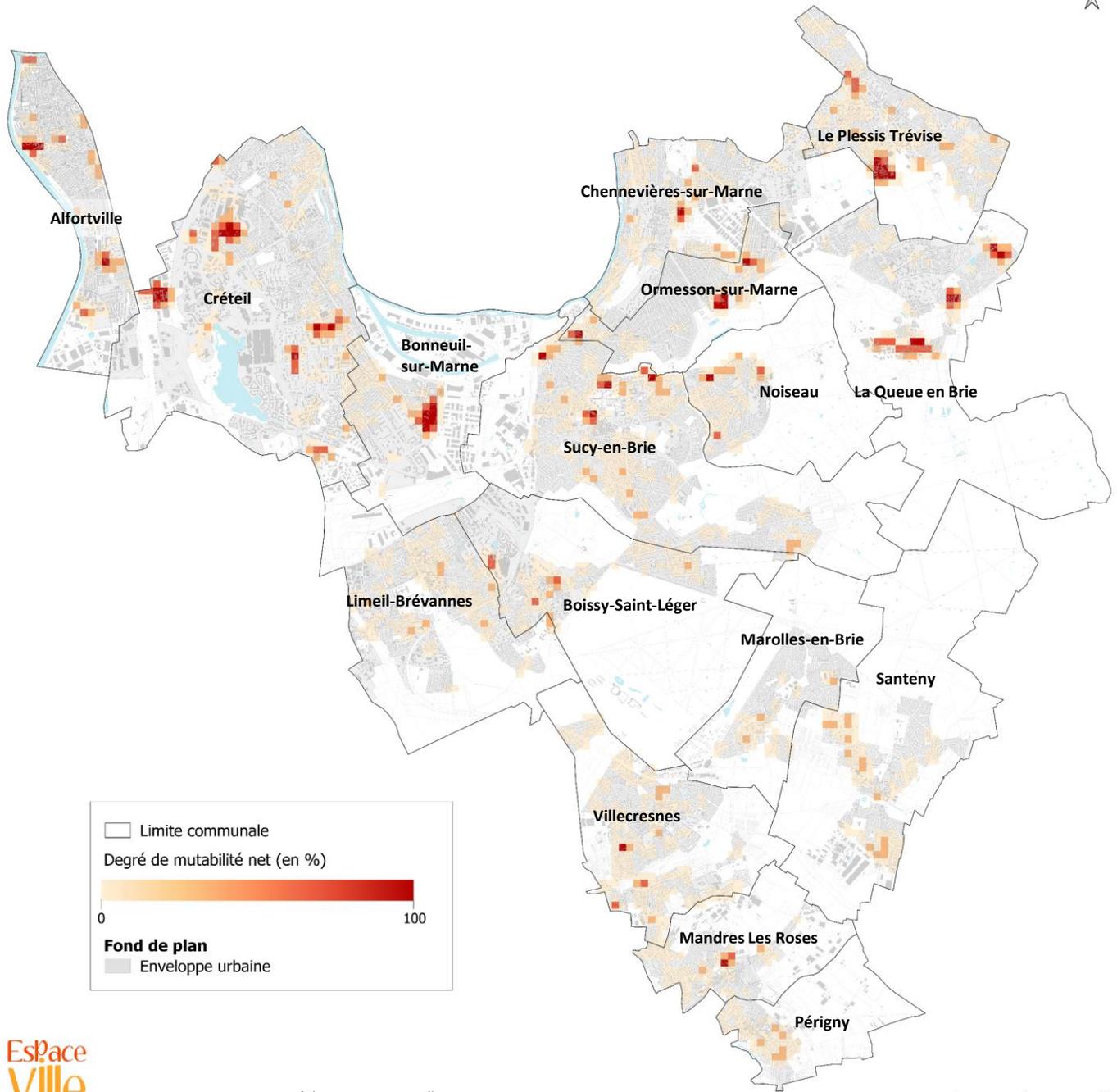




Diagnostic foncier

2. Analyse du potentiel de mutabilité

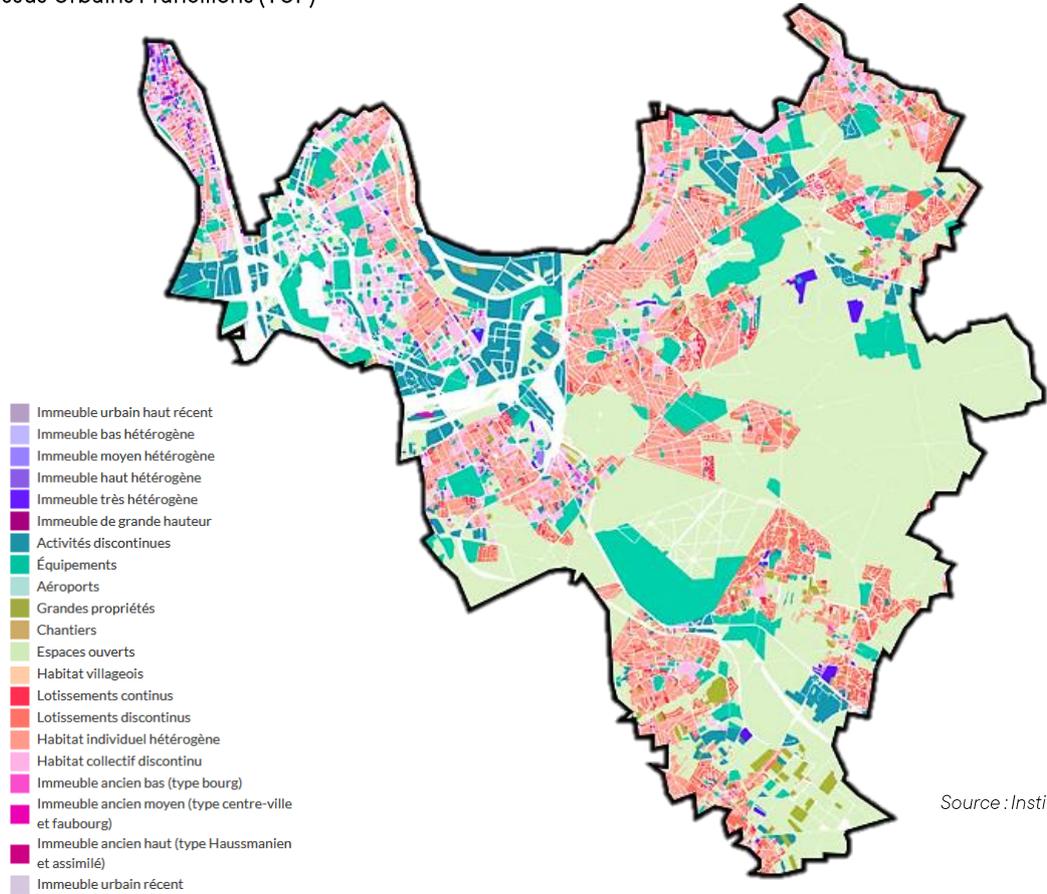
Cartographie du potentiel de mutabilité nette



Réalisation : Espace Ville
Source : Communes ; GPSEA ; DGFI, 2021

IV. Forme urbaine et architecturale

Les Tissus Urbains Franciliens (TUF)



- Immeuble urbain haut récent
- Immeuble bas hétérogène
- Immeuble moyen hétérogène
- Immeuble haut hétérogène
- Immeuble très hétérogène
- Immeuble de grande hauteur
- Activités discontinues
- Équipements
- Aéroports
- Grandes propriétés
- Chantiers
- Espaces ouverts
- Habitat villageois
- Lotissements continus
- Lotissements discontinus
- Habitat individuel hétérogène
- Habitat collectif discontinu
- Immeuble ancien bas (type bourg)
- Immeuble ancien moyen (type centre-ville et faubourg)
- Immeuble ancien haut (type Haussmanien et assimilé)
- Immeuble urbain récent

Une grande **ceinture d'activités** au Nord-Ouest

Une **couverture pavillonnaire** très importante sur la grande majorité du territoire

Une **grande diversité** de formes urbaines localisée en limite de Paris

Un **couvert végétal** majoritaire, très présent sur la moitié Est

Une très grande emprise au sol du **réseau d'infrastructures** au Nord-Ouest

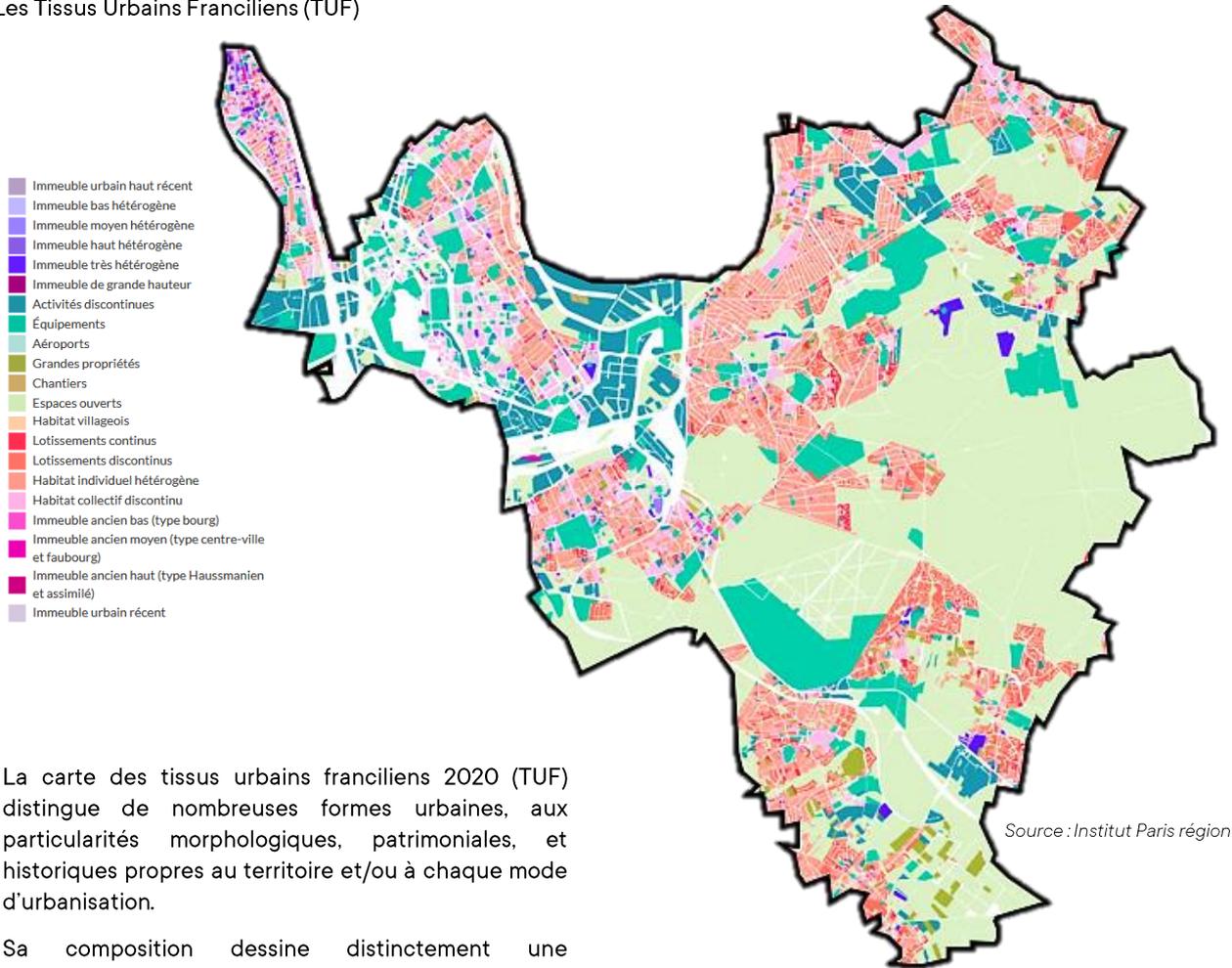
Présence de **centres-bourgs** ponctuelle sur tout le territoire



Forme urbaine et architecturale

1. Les Tissus Urbains Franciliens (TUF)

Les Tissus Urbains Franciliens (TUF)



- Immeuble urbain haut récent
- Immeuble bas hétérogène
- Immeuble moyen hétérogène
- Immeuble haut hétérogène
- Immeuble très hétérogène
- Immeuble de grande hauteur
- Activités discontinues
- Équipements
- Aéroports
- Grandes propriétés
- Chantiers
- Espaces ouverts
- Habitat villageois
- Lotissements continus
- Lotissements discontinus
- Habitat individuel hétérogène
- Habitat collectif discontinu
- Immeuble ancien bas (type bourg)
- Immeuble ancien moyen (type centre-ville et faubourg)
- Immeuble ancien haut (type Haussmanien et assimilé)
- Immeuble urbain récent

La carte des tissus urbains franciliens 2020 (TUF) distingue de nombreuses formes urbaines, aux particularités morphologiques, patrimoniales, et historiques propres au territoire et/ou à chaque mode d'urbanisation.

Sa composition dessine distinctement une organisation du territoire héritée des histoires communales et supra-communale. Il est ainsi possible d'identifier les secteurs qui étaient autrefois des faubourgs parisiens au Nord-Est du territoire, caractérisés par la densité et la hauteur de ses constructions. La présence importante de l'habitat individuel, sur tout le reste du territoire, témoigne du passé de villégiature puis principalement de l'arrivée progressive des lotissements sur le territoire Grand Paris Sud Est Avenir.

Par ailleurs, plusieurs poches d'habitat collectif plus récent discontinu sont présentes. De la même manière, les surfaces dédiées à l'activité économique sont le plus souvent concentrées le long d'axes, d'infrastructures de transports et des cours d'eau.

Cette organisation de tissus urbains se décline en une multitude de caractéristiques morphologiques, architecturales, patrimoniales, d'usages, et de localisation. L'analyse qui en découle vise à mettre en lumière ces différentes spécificités.

Les familles de formes urbaines et architecturales, qui composent le TUF, permettent la lecture de la richesse hétérogène du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Pour simplifier et mieux appréhender GPSEA, nous avons classé en huit grandes familles les formes urbaines du territoire :

- Habitat villageois
- Tissu de faubourg mixte
- Habitat individuel organisé
- Habitat individuel spontané
- Habitat collectif organisé
- Habitat collectif isolé
- Grand secteur monofonctionnel
- Grand site d'équipement

IV.

Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat villageois

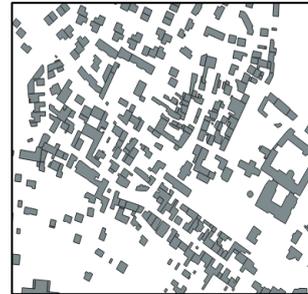
L'habitat ancien et les maisons de bourg présentent une variété importante de formes architecturales à travers le territoire, mais est caractérisé par un ensemble de similitudes notamment liées à leur implantation. Le bâti ancien se retrouve dans chaque noyau urbain du centre-bourg et des hameaux, il accueille parfois des commerces en rez-de-chaussée. Ce bâti est mitoyen et implanté en bordure de voirie sur des parcelles souvent de petite taille. Généralement cet habitat prend la forme de maisons de village d'un ou deux étages, avec des combes parfois habitables. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement, et dans le cas contraire, ce sont des murs hauts de clôture qui permettent la continuité.

Les bourgs conservent une structure villageoise historique toujours présente et caractérisée par des rues étroites et sinueuses, malgré leur développement. Même les bourgs plus récents, suivent la même logique d'implantation bâtie, mais présente une architecture plus simple et dénuée d'ornementations.



Périgny

Source : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :

Un ensemble urbain bâti assez dense et compact. Implanté à l'alignement, il constitue un linéaire bâti homogène en termes de formes urbaines.



Organisation parcellaire :

Un parcellaire étroit en majorité avec quelques parcelles avec une emprise plus importante. Des fonds de parcelle utilisés en jardin d'agrément.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est élevée avec peu de variations d'une parcelle à une autre.



Hauteur :

Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Tissu de faubourg mixte

Ce tissu est caractéristique d'une urbanisation spontanée et non planifiée, que l'on retrouve particulièrement dans les communes les plus proches de Paris. Il s'établit principalement le long d'axes secondaires ainsi qu'autour de passages étroits et peu adaptés à la voiture. Ces quartiers sont également quadrillés par des espaces publics structurants, qui apportent notamment des espaces de respiration dans un tissu dense. En effet, le bâti y est compact et laisse peu de place à des espaces verts privés.

Le parcellaire irrégulier témoigne de la construction progressive du tissu actuel, par divisions de grandes emprises, par fusions parcellaires et par remaniements successifs. La pression foncière y est généralement importante et les parcelles sont de fait petites et optimisées, par le biais de cœurs d'îlots investis par des constructions par exemple.

L'implantation des bâtiments ne suit pas de règle précise. L'irrégularité est également de mise en termes de hauteur, compilant des R+1 et des hauteurs atteignant le R+5 par endroits, et concourt au visuel hétérogène et dynamique de ces quartiers.



Alfortville
Source : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :

Une implantation désorganisée des bâtiments le plus souvent à l'alignement, mais parfois en retrait, notamment pour les annexes et les occupations des fonds de parcelle.



Organisation parcellaire :

Un parcellaire étroit, irrégulier, créant ponctuellement des cœurs d'îlots. De plus grandes parcelles peuvent également apparaître.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est globalement élevée, mais on constate de grandes variations d'une parcelle à l'autre.



Hauteur :

Des hauteurs variées, globalement de tailles modérées, ponctuées d'émergences.

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Les fonctions y sont très mixtes. De nombreux commerces peuvent être présents en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation les plus hauts, mais on y trouve aussi des bâtiments de bureaux, des équipements ou des petites industries.

En termes d'architecture, cette forme urbaine est caractérisée principalement par sa grande diversité. On y croise en effet :

- Des immeubles de rapport, en brique ou en meulière et avec des éléments de façades caractéristiques du XIXème siècle
- Des maisons de ville, en brique ou en pierre meulière, plus ou moins ornementées et accompagnées de jardins
- Des bâtiments de centres bourgs et centres anciens, à l'aspect extérieur plus épuré
- D'anciens bâtiments emblématiques d'activité artisanales, industrielles, parfois agricoles, reconvertis en logements, jouant sur le renouveau de matériaux tels que la brique, le béton, les armatures métalliques ou les verrières
- Des constructions plus récentes en dents creuses ou issues d'opérations de rénovation urbaine, aux matériaux plus modernes.

Il n'est pas rare également de trouver des opérations d'HBM, introduisant de plus grandes hauteurs et des espaces privatifs végétalisés.

Le « patchwork » architectural qui découle de ces implantations donne à ces quartiers une ambiance dynamique et chaleureuse. Ceci est renforcé par des espaces verts ponctuels et des voies de circulation végétalisées, dès lors que le bâtiment est en retrait.



Créteil



Bonneuil-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat individuel organisé

Cette forme urbaine s'est développée de manière ponctuelle sur le territoire à partir du XIXème siècle, avec une identité propre. Il s'agit d'opérations d'ensemble qui s'intègrent au sein des quartiers pavillonnaires.

Le parcellaire est assez bien structuré et homogène. Les parcelles adoptent globalement toutes la même forme, et la même surface. Les espaces libres de la parcelle sont utilisés en petits jardins d'agrément et peuvent ponctuellement accueillir des constructions annexes (cabanes de jardin, abri...). Les cœurs d'îlots présentent généralement une couverture végétale importante.

En fonction des quartiers et de leur situation, l'implantation des constructions est faite soit en retrait des limites séparatives et de la rue, soit sur les limites séparatives de manière à former un front bâti.



Ormesson-sur-Marne
Source : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :

Des îlots desservis par des voies secondaires. Une organisation bâtie régulière dans ses gabarits et l'implantation de ses constructions.



Organisation parcellaire :

Un parcellaire régulier, avec des parcelles de taille moyenne.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est globalement moyenne, mais on constate de grandes variations d'une parcelle à l'autre.



Hauteur :

Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.



Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Cette catégorie se traduit par plusieurs typologies qui sont le résultat d'une période d'urbanisation :

- Les lotissements de villégiature de la fin du XIXème
- Les ensembles de maisons ouvrières
- Les maisons de ville
- Les lotissements

Les lotissements de villégiature du XIXème

Ces ensembles pavillonnaires sont issus d'opérations datant de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle, lorsque la population parisienne a voulu profiter du cadre champêtre offert par le territoire pour y implanter des maisons de villégiatures. Ces maisons, ou parfois villas, sont inspirées des modèles anglo-saxons dans leur style architectural. Il s'agit de maisons généralement en meulière ou en brique, avec des détails en céramique ou faïence, dont les façades disposent de modénatures travaillées et de ferronneries détaillées. Le gabarit de ces villas oscille entre R+1+C et R+2+C, et les différents décrochés donnent lieu à des toitures à pans multiples.

L'importance des parcelles laisse souvent la place pour des petits jardins d'agrément pouvant ponctuellement accueillir des constructions annexes (cabanes de jardin, abri...). Un jardinet est généralement présent dans l'espace de retrait à l'avant de la maison. Ces bâtisses parfois fantaisistes, agrémentées de jardins souvent bien entretenus et fournis, font partie intégrante de l'identité du Territoire.



Sucy-en-Brie

Les ensembles de maisons ouvrières

Ces ensembles sont issus d'opérations de lotissement au tournant de la révolution industrielle, dans le but de loger des familles d'ouvriers à proximité des industries. Le parcellaire est généralement plus petit que les lotissements de villégiature, mais est tout autant régulier. En termes d'organisation urbaine, ces ensembles sont généralement desservis par une voie interne, piétonne ou sans issue, assurant un cadre intimiste à ses occupants.

Les pavillons sont similaires les uns aux autres, en termes de gabarits (la forme est simple, la hauteur n'excède pas R+1+C) et l'architecture épurée. De nombreuses maisons ouvrières sont composées de pierre meulière.

Les jardins ouvriers laissent aujourd'hui place à des jardins d'agrément, donnant un aspect végétalisé à l'ensemble.



Limeil-Brevannes

Source images : ORTHO PHOTO

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Les maisons de ville

Les maisons de ville sont généralement issues des lotissements du début du XXème siècle. Elles forment des logements individuels de petit volume, en front bâti continu, sur au plus trois niveaux (R+2), avec des façades souvent composées de pierre meulière munies de modénatures. Elles comportent également un petit jardin à l'arrière.



Sucy-en-Brie

Les lotissements récents

Peu tournés vers le reste du territoire, ces quartiers ont adopté une organisation qui est faite autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

Les pavillons plus récents situés dans ces quartiers d'habitat individuel organisé, sont moins fantaisistes dans leur aspect extérieur. Leur composition est plus rectiligne et leur revêtement en enduit clair s'abstient de tout ornement, mis à part des modénatures simples pouvant souligner les niveaux et percements.

Un emplacement est généralement réservé pour le stationnement du ou des véhicules du ménage, que ce soit en extérieur ou dans un garage couvert intégré au bâti.

Là aussi, le jardin occupe une place importante dans la composition de ces ensembles, contribuant à l'atmosphère verdoyante des lieux.



Villecresnes

Source images : ORTHO PHOTO



Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat individuel spontané

L'installation de cette forme urbaine dans le paysage s'est échelonnée sur plusieurs époques, généralement par vague de construction.

Les premiers pavillons sont construits à la fin du XIXème siècle et accueillent une population variée. Des pavillons cossus et des maisons ouvrières s'implantent ainsi sur un parcellaire contraignant issu d'anciennes parcelles agricoles et de maraîchage.

Les années 1930 voient s'édifier des maisons plus récentes, d'architecture plus simple, implantées de manière libre sur plusieurs îlots. Les constructions sont apparues spontanément dans les décennies suivantes jusqu'à aujourd'hui, au gré des opportunités foncières, donnant lieu à une mosaïque parcellaire irrégulière. Le parcellaire est donc constitué de toutes tailles et formes, ce qui s'explique par les nombreux remembrements dont il a fait l'objet. Il n'est pas rare de constater la construction de maisons en deuxième ou troisième rideau.



Bonneuil-sur-Marne
Source : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :
Des îlots desservis par des voies secondaires, se terminant en impasses. Une organisation bâtie irrégulière dans ses gabarits et l'implantation de ses constructions.



Organisation parcellaire :
Des parcelles irrégulières, en termes de taille, de profondeur et de forme. De nombreuses divisions ou fusions parcellaires.



Emprise au sol :
Une emprise au sol globalement faible, mais variant toutefois d'une parcelle à l'autre.



Hauteur :
Des hauteurs globalement faibles, variant peu. Les exceptions sont liées à des surélévations ou des constructions plus récentes.

IV.

Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

L'implantation des bâtiments est également variable. Si l'alignement par rapport à la rue se fait rare, la distance de retrait est variable, tout comme l'implantation en limites séparatives. L'emprise au sol y est toutefois faible, une large part du terrain est souvent consacrée au jardin.

Les constantes de composition urbaine sont la desserte par des voies secondaires et des impasses pour les habitations en second rideau.

Ces pavillons ont été réalisés de manière spontanée, ce qui donne lieu à une irrégularité de leurs gabarits et formes architecturales, mais qui offre toutefois un paysage dynamique renforcé par la présence de jardins individuels et de rues parfois arborées.

Les typologies bâties reprennent en partie celles des constructions dans le tissu d'habitat individuel organisé (fiche précédente). Les pavillons ont des gabarits plus petits (R+1+C max), sont plus récents et sont plus épurés dans leurs façades. Ils sont généralement recouverts d'enduit de couleur claire et présentent peu de modénatures. Leurs formes, leurs toitures ou encore leurs ouvertures varient en fonction des époques : les toitures sont parfois plates durant les dernières décennies, et composées de tuiles mécaniques par exemple. Les pavillons datant du XXème siècle intègrent plus systématiquement des garages dans leur composition.

Des constructions plus contemporaines viennent encore s'implanter dans les « dents creuses » ou parfois servir d'extension à des pavillons plus anciens. Elles y apportent des variantes en termes de formes architecturales et de matériaux (bois, verre..) et continuent à dynamiser un paysage urbain déjà très éclectique.

Cette forme urbaine constitue une grande partie du tissu d'habitat individuel sur le territoire.



Bonneuil-sur-Marne



Chennevières-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat collectif organisé

Cette forme urbaine a commencé à être développée à la fin du XIXème siècle avec les premiers HBM répondant à la forte demande de logements ouvriers. L'entre-deux-guerres voit apparaître les Cités-Jardins, puis dans les années 1960-70, les résidences et les grands ensembles viennent ponctuer le territoire.

Ces ensembles de collectifs ont pour caractéristiques de bénéficier souvent d'un effet tunnel et sont eux-mêmes desservis par des voies en interne, empruntées uniquement par les habitants de ces collectifs.

Le parcellaire y est protéiforme et de grande taille. Les constructions sont implantées à l'alignement, en retrait ou en cœur de parcelle en fonction du type de bâti. L'emprise au sol est également variable, mais des espaces verts couvrent généralement le reste de la parcelle. L'urbanisme en dalle peut être également une spécificité de ces ensembles collectifs.

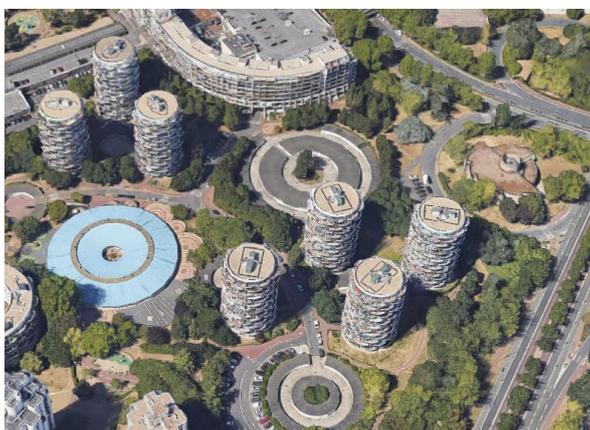


Alfortville



Créteil

Source images : ORTHO PHOTO



Créteil

IV.

Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Plusieurs types d'ensemble d'habitat collectif se trouvent sur le territoire :

Les Habitats à Bon Marché



Alfortville

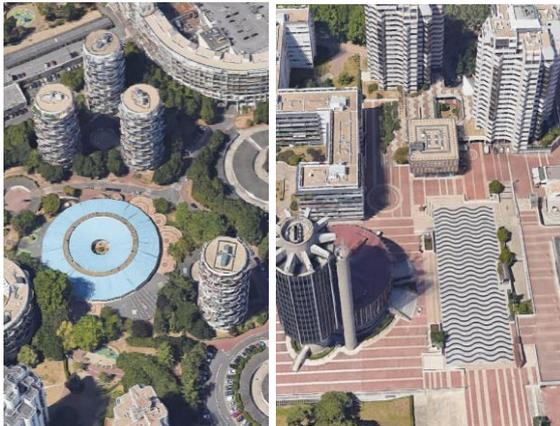
Organisation urbaine :

Suivant la trame viaire traditionnelle, malgré un détachement parfois notable du bâti traditionnel, l'implantation est faite sur des îlots autour de cours communes.

Organisation parcellaire :

Les constructions s'implantent sur des parcelles assez grandes qui forment de gros îlots.

Les grands ensembles



Créteil

Organisation urbaine :

Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante au cœur de vastes îlots plus ou moins paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.

Organisation parcellaire :

Les constructions s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la ville. Parfois aussi composées d'urbanisme sur dalle.

Les grandes résidences



Créteil

Source images : ORTHO PHOTO

Organisation urbaine :

Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante souvent en retrait de voirie laissant parfois place à de petits espaces verts communs ou privatifs.

Organisation parcellaire :

Les constructions s'implantent sur de grandes parcelles qui peuvent former de gros îlots clos.

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Habitat collectif isolé

Cette forme urbaine a commencé à être développée à la fin du XXème siècle répondant à la forte demande de logements dans des zones déjà construites.

Ces collectifs ont pour caractéristiques d'être résultants d'une densification ponctuelle de l'existant au travers de remembrements parcellaire du tissu existant.

Le parcellaire y est de taille relativement réduite. Les constructions sont implantées à l'alignement, ou en léger retrait en fonction du type de bâti. L'emprise au sol est également variable, mais elle reste importante car répondant à un besoin de densification important.

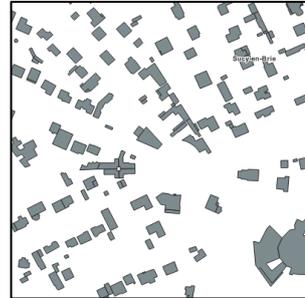


Sucy-en-Brie avant travaux



Sucy-en-Brie après travaux

Source images : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :

Situé en continuation de constructions existantes, ou venant rompre avec la trame urbaine en place lors du début de la densification.



Organisation parcellaire :

Issu d'un remembrement parcellaire, c'est-à-dire d'un regroupement de parcelles



Emprise au sol :

Une emprise au sol globalement importante.



Hauteur :

Des hauteurs globalement en harmonie avec les environs. Les exceptions sont liées à des densifications en zone pavillonnaire.

IV.

Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Grands secteurs monofonctionnels

Le tissu lié aux grands secteurs monofonctionnels accueille des constructions dédiées aux activités économiques. Il s'agit généralement de grands terrains, dont l'organisation parcellaire et l'implantation du bâti varient en fonction du domaine d'activité et des entreprises qui les occupent.



Bonneuil-sur-Marne



Bonneuil-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :

Un tracé de voirie rectiligne et larges, composé de routes primaires. Des constructions massives occupant une vaste surface.



Organisation parcellaire :

Des parcelles de tailles variables et géométriques.

IV.

Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Des secteurs à dominante d'industrie ou d'entrepôt

Ces zones sont desservies par des voies de gabarit important, permettant notamment la circulation de poids lourds. Le tracé de ces voies est géométrique. Ces espaces sont caractérisés par la place importante accordée aux véhicules motorisés : par la taille des voies, mais également par les nombreux ronds-points qui s'y trouvent, par les espaces de stationnement et par la faible place laissée au piéton. Il s'agit de secteurs difficilement franchissables pour le piéton, voire dangereux.

Les parcelles sont rectangulaires et de taille variée, et les bâtiments sont implantés au centre du terrain. L'emprise au sol des constructions est également variable, ce qui peut s'expliquer par le domaine d'activités qu'elles accueillent : une activité nécessitant de gros outils de production aura besoin d'une surface importante, d'autres entreprises privilégieront des espaces de stationnement pour le transport de leur marchandise. De manière générale, les espaces non construits accueillent davantage de stationnements que d'espaces verts.

La plupart des constructions en zone d'activités économiques n'excèdent pas une hauteur de R+2 : le rez-de-chaussée est occupé par les espaces de production, et les étages par des bureaux. Les bâtiments industriels les plus anciens séparent parfois les fonctions en deux bâtiments distincts sur la même parcelle.

La qualité architecturale y est peu recherchée : il s'agit de bâtiments aux formes géométriques simples, généralement rectangulaires, en tôle ou crépis. Aucun élément de modénature n'est observé, les ouvertures y sont simples, fonctionnelles.

Certaines zones d'activités ont fait l'objet d'opérations de requalification, voire de diversification des destinations, visant une revalorisation et une meilleure intégration de ce tissu dans l'environnement urbain. La végétation est parfois présente sous la forme d'alignements d'arbres le long des voies de circulation ou de haies séparant les parcelles. Elle reste cependant peu présente au sein des parcelles.



Bonneuil-sur-Marne

Des secteurs à dominante tertiaire commerçant

Ces secteurs se rapproche davantage des zones d'activités industrielles. En effet, l'implantation des bâtiments se fait au centre de la parcelle sur des unités foncières très vastes. L'espace non construit est généralement partagé entre des parcs de stationnement privés et destinés aux employés.

La hauteur du bâti est généralement basse, pour plus de praticité.

Architecturalement, ces bâtiments adoptent un style très peu recherché et sans ornementation, privilégiant davantage la construction rapide et les armatures métalliques comme matériaux.



Bonneuil-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO

IV. Forme urbaine et architecturale

2. Familles de formes urbaines et architecturales

Grand site d'équipements

Les équipements sont relativement bien répartis sur l'ensemble des territoires communaux, en fonction de leur nature : les bâtiments religieux et administratifs sont situés dans le centre-ville, les bâtiments d'enseignement et sportifs se retrouvent dans tous les quartiers de chaque ville, et les équipements médicaux sont plus excentrés.

Le tissu dédié aux grands équipements est caractérisé par un parcellaire de grande taille présentant une grande assiette foncière.

Les bâtiments y sont implantés en cœur d'îlot ou en retrait par rapport à la voie. Pour les équipements accueillant du public tels que les complexes sportifs, les centres médicaux, etc., le terrain comporte une large surface dédiée au stationnement.

L'architecture des équipements diffère selon leur fonction. Les équipements sportifs et scolaires ont des formes et aspects très variés en fonction de leur époque de construction et de la volonté politique à ce moment. Les équipements administratifs proposent une architecture souvent plus spectaculaire, afin de marquer l'identité de la commune. Ils constituent parfois des éléments de patrimoine remarquables.

Leurs points communs sont leur hauteur moyenne, entre R+1 et R+4 généralement, et leur volonté de marquer le paysage urbain en se démarquant du tissu environnant par des singularités architecturales.



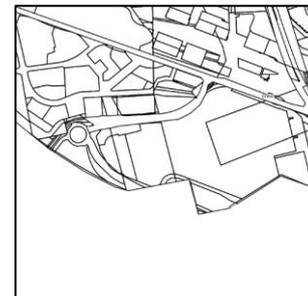
Créteil

Source : ORTHO PHOTO



Organisation urbaine :

Les bâtiments sont implantés au centre des parcelles.



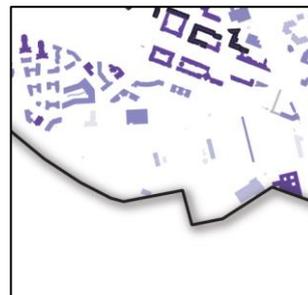
Organisation parcellaire :

De vastes parcelles asymétriques.



Emprise au sol :

Une emprise au sol globalement faible, de grandes surfaces dédiées aux espaces verts.

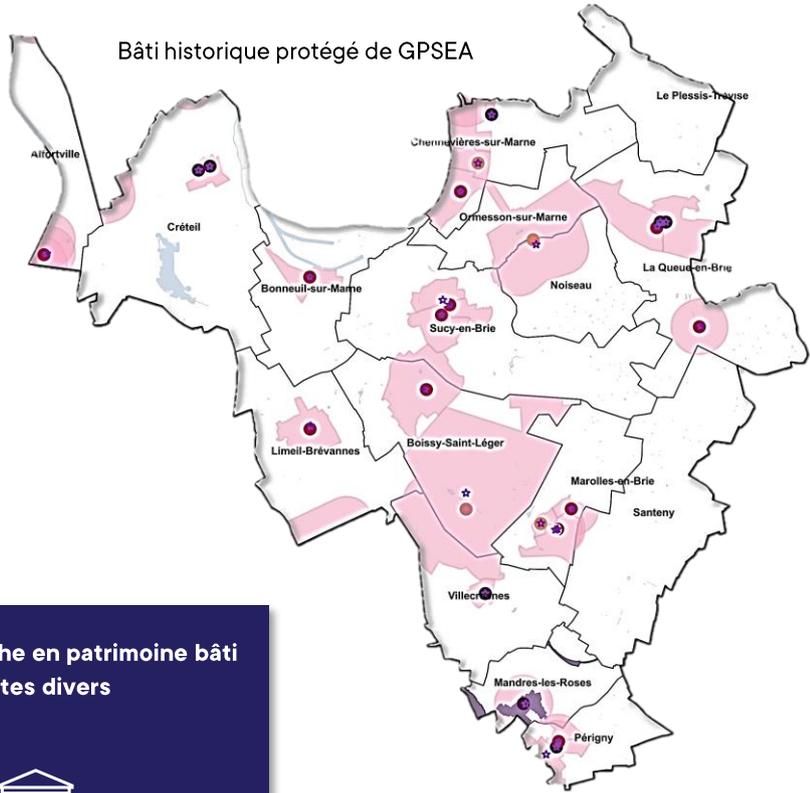


Hauteur :

Hauteur variable selon la nature de l'équipement, mais excédant rarement les 18 m.

O.V. Patrimoine

- ☆ Patrimoine architectural de type Mérimée
- Périmètres délimités aux abords
- Monuments classés ou inscrits
 - Classé
 - Inscrit
 - Partiellement Classé
 - Partiellement Classé-Inscrit
 - Partiellement inscrit
- Sites patrimoniaux remarquables



Un territoire riche en patrimoine bâti et sites divers

16
Éléments partiellement classés ou inscrits Monument historique

Source : GPSEA

8
Éléments inscrits Monument historique

Source : GPSEA

Patrimoine religieux, militaire et civil

Patrimoine agricole

Patrimoine contemporain

Patrimoine industriel

Patrimoine agricole

Châteaux, maison de maître, villas bourgeoises, habitat traditionnel

13 communes sur 16
ont sur le territoire des monuments historiques

Source : GPSEA

12
Sites inscrits et classés

Source : DRIEE Île-de-France

3
éléments classés Monument historique

Source : GPSEA



Patrimoine

1. Monuments historiques, sites classés et sites inscrits

Bâti historique protégé de GPSEA

- ☆ Patrimoine architectural de type Mérimée
- Périmètres délimités aux abords
- Monuments classés ou inscrits
 - Classé
 - Inscrit
 - Partiellement Classé
 - Partiellement Classé-Inscrit
 - Partiellement inscrit
 - Sites patrimoniaux remarquables

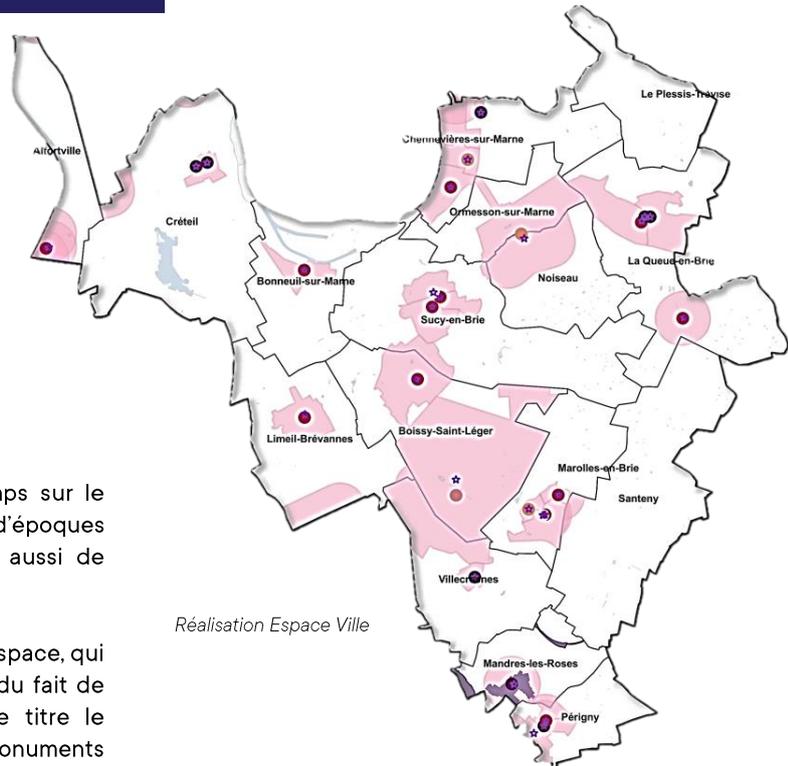
Un patrimoine s'est constitué dans le temps sur le territoire, au fil de son histoire. Il est issu d'époques différentes, d'évolutions successives, mais aussi de diverses fonctions.

Un monument historique est un édifice, un espace, qui a été classé ou inscrit afin de le protéger, du fait de son intérêt historique ou artistique. A ce titre le patrimoine protégé au titre des monuments historiques comprend aujourd'hui de multiples domaines comme le patrimoine domestique, religieux ou encore industriel. Son champ temporel s'étend de la période préhistorique au XXème siècle.

Pour les édifices classés, comme pour les inscrits, cette protection peut être totale ou partielle, ne concernant que certaines parties d'un immeuble (exemple : façade, toiture, portail, etc.).

Sont classés :

- Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. C'est le plus haut niveau de protection.
- Les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage", considéré comme remarquable ou exceptionnel.



Réalisation Espace Ville

Sont inscrits :

- Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation.
- Les espaces naturels ou bâtis de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

La distinction entre inscrit et classé peut également se comprendre selon le rayonnement de l'intérêt patrimonial de l'édifice : ainsi le classement s'effectue à un niveau national et l'inscription s'opère à un niveau régional.

Le patrimoine de Grand Paris Sud Est Avenir est relativement prégnant sur le territoire, avec une grande partie se trouvant en périmètre délimités des abords de Monuments classés ou inscrits.

Fort de ce patrimoine résultant du passé de GPSEA, le territoire est riche d'un potentiel à pérenniser.



Patrimoine

1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les monuments inscrits :

Huit édifices sont inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Fort de Champigny (Chennevières-sur-Marne)
- Colombier (Créteil)
- Église Saint-Christophe (Créteil)
- Ferme de monsieur (Mandres-les-Roses)
- Colombier (Périgny)
- Église Saint-Nicolas (La Queue-en-Brie)
- Grosse Tour (La Queue-en-Brie)
- Église Notre-Dame (Villecresnes)

Les monuments partiellement inscrits :

Douze édifices sont partiellement inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Ancienne usine gazière (Alfortville)
- Château du Piple (Boissy-Saint-Léger)
- Château et ferme du Rancy (Bonneuil-sur-Marne)
- Château des Rêts (Chennevières-sur-Marne)
- Château de Brévannes (Limeil-Brévannes)
- Château du Prieuré (Marolles-en-Brie)
- Château du Buisson (Marolles-en-Brie)
- Château de Périgny-le-Petit (Périgny)
- Château des Marmousets (La Queue-en-Brie)
- Ferme de l'Hermitage (La Queue-en-Brie)
- Église Saint-Martin (Sucy-en-Brie)
- Château de Haute Maison (Sucy-en-Brie)



Colombier (Créteil)



Église Saint-Christophe (Créteil)



Château du Piple (Boissy-Saint-Léger)

Source images : ORTHO PHOTO



Patrimoine

1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les monuments classés :

Trois édifices sont classés au titre des Monuments Historiques :

- Église Saint-Julien de Brioude (Marolles-en-Brie)
- Closerie et villa Falbala (Périgny-sur-Yerres)
- Château de Sucy (Sucy-en-Brie)



Closerie et villa Falbala (Périgny)

Les monuments partiellement classés :

Trois édifices sont partiellement classés au titre des Monuments Historiques :

- Église Saint-Pierre (Chennevières-sur-Marne)
- Maison dite « La Belle Image » (Marolles-en-Brie)
- Château d'Ormesson (Ormesson-sur-Marne)



Église Saint-Pierre (Chennevières-sur-Marne)



Château d'Ormesson (Ormesson-sur-Marne)

Source images : Google image



Patrimoine

1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les monuments partiellement classés et inscrits :

Un édifice est partiellement classé et inscrit au titre des Monuments Historiques :

- Domaine de Grosbois (Boissy-Saint-Léger)



Domaine de Grosbois (Boissy-Saint-Léger)



Domaine de Grosbois (Boissy-Saint-Léger)

Source images : Google image

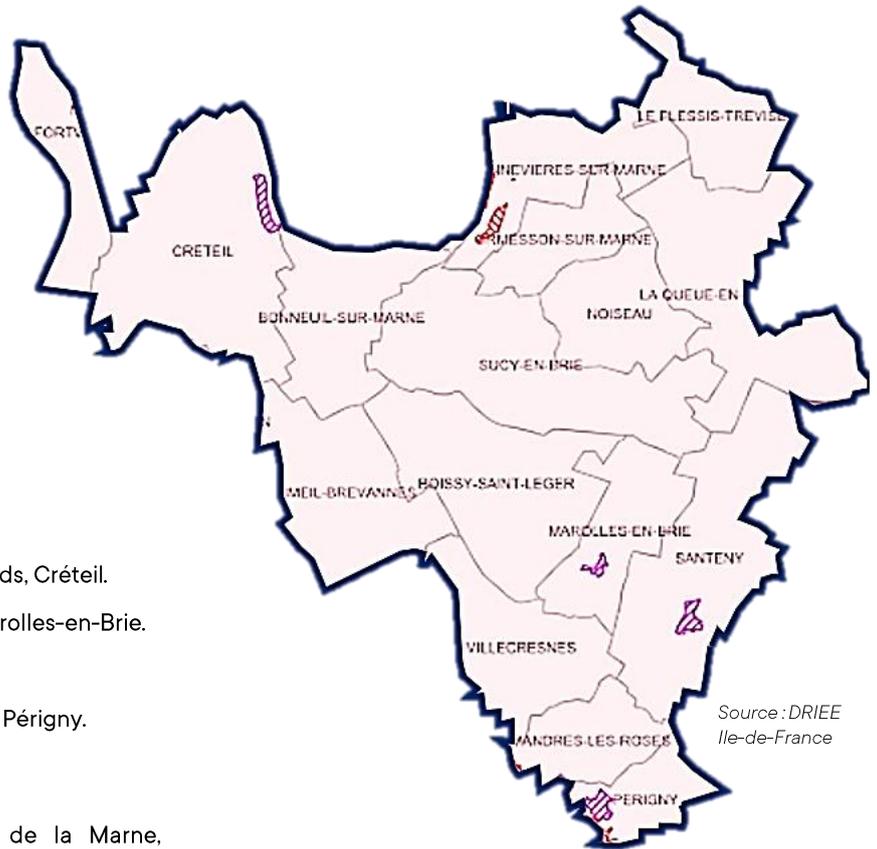


Patrimoine

1. Monuments historiques, sites classés et sites

Les sites classés et inscrits :

- Paysage et sites
- Sites classés**
 -  Sites classés
 - Sites inscrits**
 -  Sites inscrits



Source : DRIEE Ile-de-France

Quatre sites sont inscrits :

- Bras du Chapitre et ses abords, Créteil.
- Centre ancien du village, Marolles-en-Brie.
- Centre ancien, Santeny.
- Village ancien et ses abords, Périgny.

Huit sites sont classés :

- Partie de la rive gauche de la Marne, Chennevières-sur Marne.
- Île des Moulins sur la Marne, Chennevières-sur Marne.
- Île des Vignerons ou île d'Amour sur la Marne, Chennevières-sur Marne.
- Île de Chennevières ou Grande-Île, Chennevières-sur Marne.
- Domaine de Rets, Chennevières-sur Marne.
- Peuplier situé dans la propriété de M. Chaboud, Sentier des Mélaines, Chennevières-sur Marne.
- Terrasse de la Mairie, Chennevières-sur Marne.
- Vallée de l'Yerres aval et ses abords, Périgny / Mandres-les-Roses / Villecresnes.



Rive gauche de la Marne, Chennevières-sur Marne

Source image : ORTHO PHOTO



Patrimoine

2. Label

Label patrimoine contemporain remarquable

Quatre édifices sont labélisés comme patrimoine contemporain remarquable

- Cité des Bleuets (Créteil)
- Palais de Justice (Créteil)
- Préfecture du Val-de-Marne (Créteil)
- Lycée Maximilien Perret (Alfortville)

Ce label est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

À ce jour, près de 1 400 immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements sont labélisés en France.



Cité des Bleuets (Créteil)



Palais de Justice (Créteil)



Préfecture du Val-de-Marne (Créteil)



Lycée Maximilien Perret (Alfortville)

Source images : Google image



Patrimoine

3. Le bâti remarquable

Au-delà des éléments qui sont d'ores et déjà repérés et protégés, le Territoire bénéficie d'un large tissu patrimonial, riche et varié. Il recouvre des formes allant du monumental au vernaculaire et représente différentes époques de construction. Au côté d'un grand patrimoine remarquable, classé, qui est présent sous la forme d'anciens châteaux ou de chasses royales, le bâti d'autres formes commence à être considéré comme objet à valoriser.

Ils sont déclinés dans ce chapitre selon les grandes familles et catégories suivantes :

- Le patrimoine religieux, militaire et civil
- Le patrimoine industriel
- Le patrimoine agricole
- Le patrimoine lié à l'habitat :
 - Les châteaux, maisons de maître et villas bourgeoises
 - Les immeubles de rapport
 - Le bâti du faubourg
 - Le patrimoine contemporain : les grands ensembles et autres résidences
- Autres éléments patrimoniaux spécifiques



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine religieux, militaire et civil

Les édifices religieux participent grandement au patrimoine collectif et sont des monuments emblématiques qui structurent le paysage. Le territoire concentre une diversité d'édifices religieux (cathédrales, chapelles, églises, presbytères...) provenant d'époques différentes et aux caractéristiques architecturales variées.

Des matériaux variés sont utilisés et apportent une véritable diversité au patrimoine religieux du territoire : béton, briques, pierres, toiture en zinc, granit, etc.



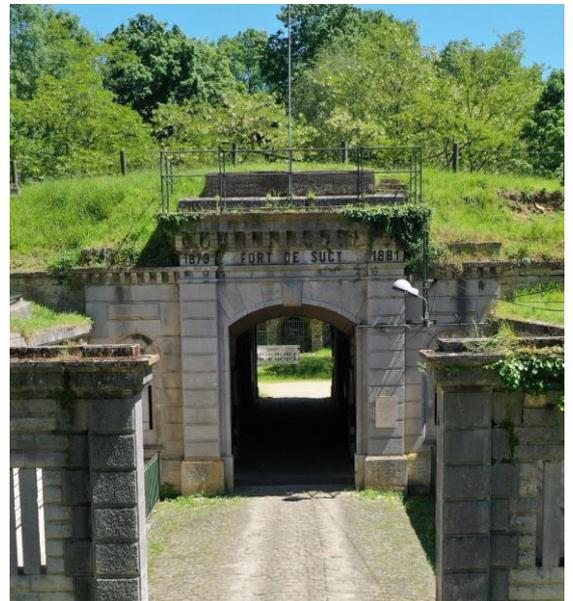
Bonneuil-sur-Marne



Santeny



Alfortville



Sucy-en-Brie

Source images : ORTHO PHOTO



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine religieux, militaire et civil

La réalisation de certains équipements publics a donné lieu à la constitution d'une partie importante du patrimoine du Territoire. De nombreux équipements et services publics sont notables pour leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, hôtels de ville, équipements sanitaires, culturels, sportifs et de loisirs, etc.

Les communes du territoire ont un patrimoine riche de la diversité de son architecture, de ses époques de constructions et de la qualité paysagère qui y est liée.

Pour ces équipements, il s'agit principalement de préserver leur valeur historique et/ou architecturale, la perception des volumes, certaines techniques constructives et les matériaux. Ces édifices constituent par ailleurs souvent de véritables repères dans le paysage urbain et dans la vie quotidienne des usagers du territoire.



Le Plessis-Trévisé



Sucy-en-Brie

Source images : ORTHO PHOTO



Sucy-en-Brie



Limeil-Brévannes



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine industriel

Alors que la désindustrialisation a fait disparaître de nombreux sites, certains bâtiments ont été reconvertis.

Pour exemple, en partenariat avec l'Art en direct pour la Fondation Colas, Planète Émergences a accompagné l'artiste Alfe dans la réalisation d'une œuvre monumentale au milieu de la centrale SPIE de Bonneuil-sur-Marne. C'est sur les trois principaux silos du site que l'artiste a laissé voguer ses formes abstraites. Un paysage aux traits industriels et dynamiques qui ont inspirés les mouvements graphiques et colorés de Alfe.



Bonneuil-sur-Marne

Source : Planète Émergences



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine agricole

Le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est aujourd'hui toujours empreint par l'activité agricole malgré les évolutions et transformations dans le temps. Il n'en demeure pas moins un territoire rural au passé encore visibles de nos jours.

De nombreuses communes du Territoire gardent encore des traces de ce passé rural et villageois. Certaines fermes sont encore visibles, voire ont été réhabilitées et occupent aujourd'hui de nouvelles fonctions.



Boissy-Saint-Léger



Santeney



Bonneuil-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Les châteaux et maisons de maître

Plusieurs châteaux et grandes bâtisses ont été édifiés sur le territoire. Si tous ne sont plus là aujourd'hui, ils constituent des éléments majeurs, emblématiques, du patrimoine et structurent encore Grand Paris Sud Est Avenir.

Le XIXe siècle, et l'arrivée des premières lignes de chemin de fer, a vu se développer sur le territoire une multitude de « petits châteaux » et maisons de maître, avec leurs parcs attenants, appartenant à des notables de Paris, venus chercher la campagne aux portes de Paris.

D'autres châteaux et parcs remarquables datant des XVIIe et XVIIIe siècles, et jusqu'au milieu du XIXème siècle, sont présents au point d'être identifiés et protégés, ponctuent le Grand Paris Sud Est Avenir.



Limeil-Brévannes



Marolles-en-Brie



Chennevières-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO



Créteil



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Les maisons bourgeoises

Le territoire accueille de nombreuses maisons remarquables de type maisons de maître ou bourgeoises. Ces maisons datent de la fin du XIXe siècle ou de l'entre-deux-guerres. Elles sont souvent isolées au milieu d'une propriété, précédées d'une cour et complétées d'un jardin. Leur architecture est particulièrement soignée éléments de décors sur la façade, ferronneries travaillées, etc.

Souvent en pierre de taille ou en meulière, elles présentent un gabarit important et arborent différents styles.



Sucy-en-Brie



Villecresnes



Sucy-en-Brie

Source images : ORTHO PHOTO



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Les immeubles de rapport

Ce type de construction et d'architecture est apparu au XVIIIème siècle, mais il s'est particulièrement développé sur le territoire au XIXème et début du XXème siècle.

Ces immeubles épousent un style qui leur est propre, entre pierres de meulière, briques rouges et blanches, voire en pierre de taille. Les façades des immeubles de rapport sont ordonnancées et diversement ornées : frises sous forme de moulures, ferronneries travaillées, etc.

Ils sont ainsi en cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire qui les entoure, mais se démarquent par leur hauteur. On les retrouve en plus grand nombre et plus densément présents à proximité de Paris, ou en centre-ville et aux abords des gares.



Chennevières-sur-Marne



Alfortville



Créteil

Source images : ORTHO PHOTO



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Le bâti de faubourg

Très présent sur le territoire, en particulier en centre-ville, ce type de bâti accueille une diversité urbaine et fonctionnelle participant à l'identité de Grand Paris Sud Est Avenir.



Chennevières-sur-Marne

Les immeubles de rapport populaires :

Ce sont des immeubles datant du milieu du XIXème siècle, liés aux mutations économiques et sociales de l'époque. Ils sont implantés à l'alignement des rues, le long des grandes artères. Leur façade est généralement en plâtre avec des décorations, des ferronneries et des modénatures simples.



Sucy-en-Brie

Les maisons en bande :

Il s'agit de maisons construites au milieu du XIXème siècle, liées aux mutations économiques et sociales de l'époque. Elles viennent s'implanter à l'alignement des rues ou en retrait avec un jardinet à l'avant. Elles utilisent des matériaux variés, mais les pentes de toit sont quasi identiques.

Les maisons ouvrières :

Ces maisons, très présentes sur le territoire, ont été développées de la fin du XIXème siècle aux années 1950. Ces maisons sont enduites pour les plus modestes ou en meulière et possèdent peu de décors.



Bonneuil-sur-Marne

Source images : ORTHO PHOTO



Patrimoine

3. Le patrimoine remarquable

Le patrimoine lié à l'habitat

Le patrimoine contemporain : grands ensembles et autres formes de collectif

Très présent sur le territoire, en particulier en centre-ville, ce type de bâti accueille une diversité urbaine et fonctionnelle participant à fortement à une partie de l'identité de Grand Paris Sud Est Avenir.

Les Habitations à bon marché (HBM) :

Constructions réalisées entre la fin du XIXème siècle et la Seconde guerre mondiale, les Habitations à bon marché (HBM) sont les ancêtres des HLM. Impulsées par la loi Siegfried de 1894, elles ont permis de répondre à la demande forte de logements ouvriers.

Les grands ensembles :

Les grands ensembles ont marqué les banlieues et témoignent de l'histoire de leur urbanisation. Érigés après la Seconde Guerre mondiale, ces immeubles de grande taille ont été construits sur le territoire national et particulièrement en Ile-de-France pour répondre à la pénurie importante de logements à la suite du conflit.

Les cités-jardins

Les cités-jardins offrent un exemple de l'organisation de l'espace des banlieues par la puissance publique jusqu'alors laissée à l'urbanisation privée. Les nouvelles constructions y sont souvent innovantes, de par leurs systèmes constructifs (en poteau-poutre, en préfabriqué), leur agencement, le traitement des espaces verts, ou encore à travers les matériaux utilisés (métal, verre, béton matricé...).



Créteil



Sucy-en-Brie



Alfortville

Source images : ORTHO PHOTO

LES ENJEUX



Grand Paris Sud Est Avenir est fort de l'histoire urbaine et rurale de ses communes. Le passage par des phases de développement de centres-bourgs, puis de villes fortement urbanisées ; par un attrait de villégiature, puis l'arrivée des grandes infrastructures de transport et d'activités lourdes ; par de l'agriculture, puis un étalement urbain pavillonnaire, a donné lieu à de multiples paysages urbains, ruraux et naturels forts en identités. GPSEA poursuit son évolution, via de nombreux projets récents, en cours ou en réflexion, qui visent davantage à **réinventer les lieux déjà urbanisés**, à **sauvegarder les espaces naturels**, et à **préserver la qualité de vie** des communes rurales. Ces évolutions récentes font émerger un enjeu de **transformations urbaines territoriales respectueuses de son environnement et de son histoire**.



GPSEA est composé de territoires de petite et grande couronne parisienne. Son occupation du sol a donc, pour partie, suivi le phénomène de forte urbanisation au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Pour autant, GPSEA a, pour la majorité de son territoire, su **préserver ces espaces naturels et agricoles** de grande couronne. Dans un contexte environnemental et sociétal exigeant et contraignant, l'enjeu est de **freiner la consommation** afin de **préserver des espaces de respiration et de biodiversité**, pour **privilégier la densification des tissus urbains existants**.



Des densités importantes concentrées sur une partie du territoire, puis ponctuellement sur l'ensemble de GPSEA, répondant à des logiques de concentration sur les lieux stratégiques, comme la proximité à Paris, les centres-villes, les gares, et les axes structurants. Les espaces pavillonnaires sont fortement présents, relativement peu denses, constituant un **patrimoine important à préserver** pour son **intérêt social, environnemental, et identitaire**. La poursuite générale de la densification est conditionnée à **l'identification de secteurs** sur des critères de **réceptivité** (paysage, offre d'équipements publics, rapport à l'espace public, desserte par les réseaux publics) pour promouvoir une **intensification raisonnée, ciblée et respectueuse** des tissus urbains et naturels existants.



Des formes urbaines variées, héritées des logiques, des besoins et des styles architecturaux de différentes époques, qui ne se retrouvent pas toujours sur l'ensemble du territoire. Un enjeu de **préservation, de valorisation de ces formes urbaines**, et de **considération des identités** se dégage.



Un patrimoine bâti diversifié, entre tradition et modernité, témoin d'une histoire riche aux différentes facettes, qui se construit évidemment toujours. L'enjeu est de **protéger ces éléments de patrimoine et leurs abords, tout en pensant au patrimoine futur à bâtir**.

B.

Fonctionnement urbain



1. Équipements et services

Un territoire bien équipé

20
Médiathèques /
Ludothèques /
Bibliothèques

10
Conservatoires

11
Cinémas

1
Maison des Arts et de la
Culture de Créteil (MAC)

1
Centre National
Chorégraphique

1
Centre National de
Création Musical

1
Orchestre National d'Ile-
de-France

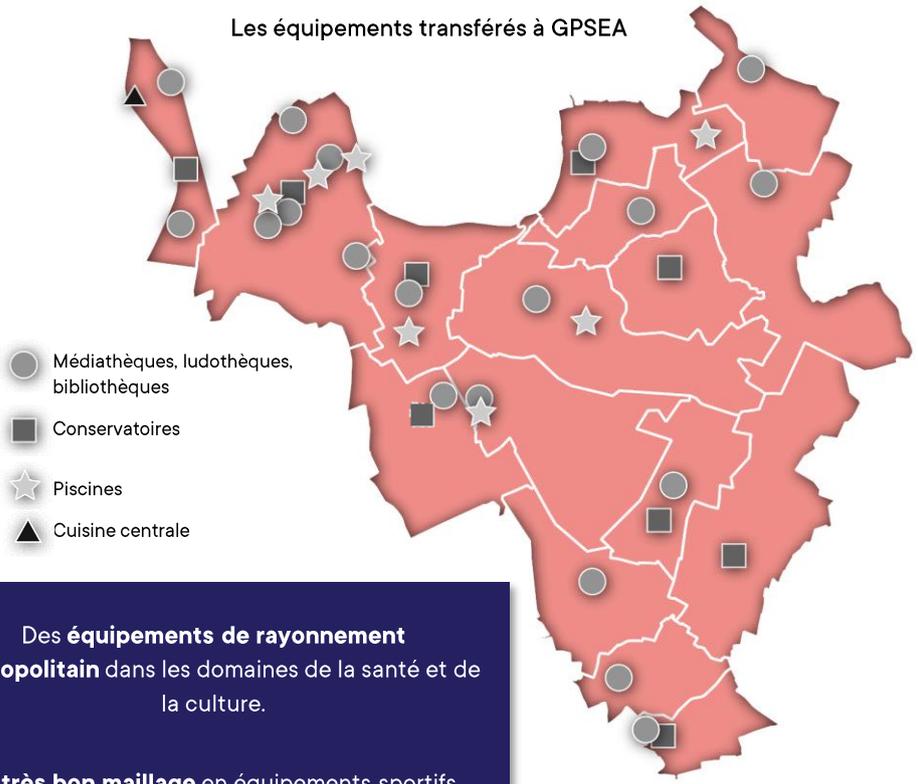
Source : GPSEA

900
Équipements publics sur GPSEA
dont

7%
Gérés par le territoire

Source : GPSEA

Les équipements transférés à GPSEA



Des équipements de rayonnement métropolitain dans les domaines de la santé et de la culture.

Un très bon maillage en équipements sportifs.

<p>47,6</p> <p>Places pour 100 enfants de moins de 3 ans contre, 59,2 pour MGP</p>	<p>3,3</p> <p>Établissements scolaires pour 1000 enfants de 2 à 17 ans, identique à la MGP</p>	<p>2,6</p> <p>Équipements sportifs pour 1 000 habitants, contre 1,7 pour MGP</p> <p>824</p> <p>Équipements sportifs de tout type sur GPSEA</p>
<p>5</p> <p>Centres hospitaliers</p>	<p>6,2</p> <p>Médecins généralistes pour 10 000 habitants, contre 7,7 pour MGP</p>	<p>111</p> <p>Places pour 1000 habitants de 75 ans et plus, contre 71 pour MGP</p>

Source : L'Observatoire GPSEA

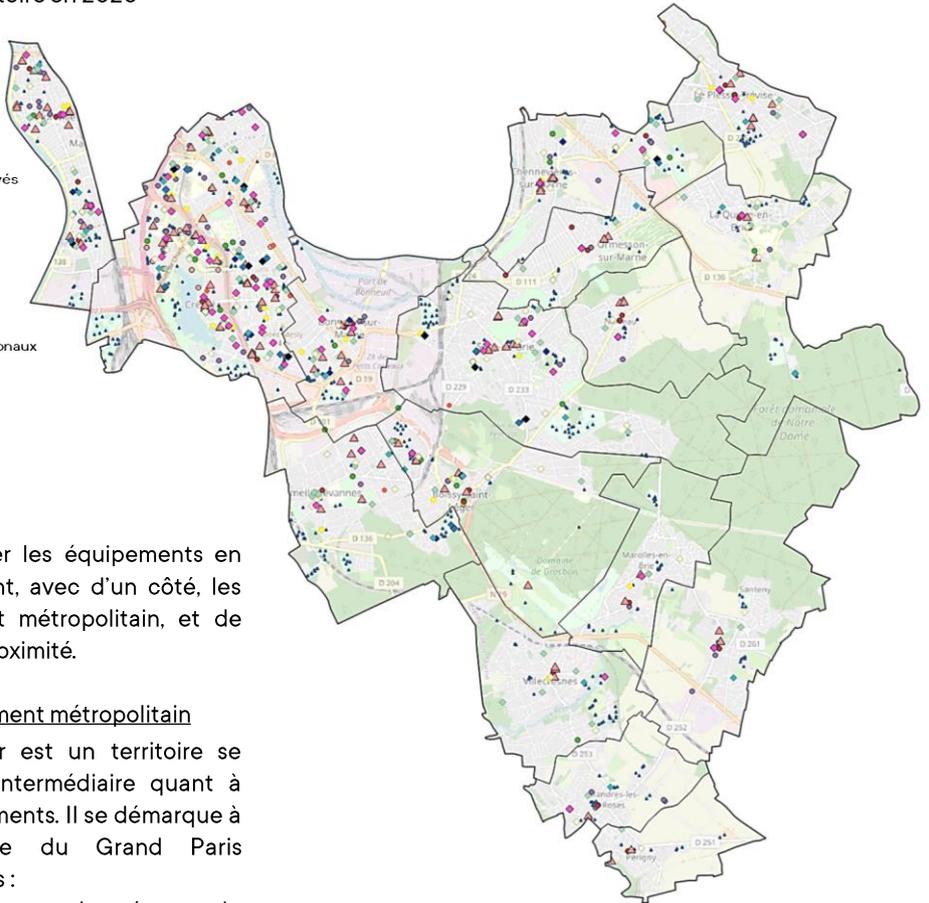
I.

Équipements et services

1. L'offre globale en équipements

L'offre en équipements du territoire en 2020

- ENSEIGNEMENT ET PETITE ENFANCE
 - ◆ Petite enfance
 - ◇ Écoles élémentaires
 - ◇ Écoles maternelles
 - ◇ Collèges
 - ◆ Lycées
 - ◆ Autres
 - ◆ Lycées ou établissements universitaires privés
- CULTURE
 - ▲ Équipements culturels
- SPORTS
 - ▲ Équipements sportifs
- SERVICES
 - Services municipaux, départementaux, régionaux
 - Services étatiques
 - Structures d'emploi, d'insertion
 - Structures d'action sociale
 - Structure de protection de l'enfance
 - Accès au droit



Il est possible de catégoriser les équipements en fonction de leur rayonnement, avec d'un côté, les équipements à rayonnement métropolitain, et de l'autre, les équipements de proximité.

Les équipements de rayonnement métropolitain

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire se situant dans une position intermédiaire quant à l'accueil de ce type d'équipements. Il se démarque à l'échelle de la Métropole du Grand Paris principalement sur trois points :

- Son offre de santé, en lien avec la présence de grands hôpitaux et de la faculté de médecine UPEC
- Ses quelques grands équipements culturels, comme l'Orchestre National d'Ile-de-France à Alfortville.
- Ses grands équipements administratifs, comme le Tribunal et la Préfecture de Créteil.

Les équipements de proximité

Le territoire dispose d'un bon maillage en équipements de proximité, malgré une polarisation des équipements dans la partie Nord-Ouest. Au Sud et à l'Est, des communes présentent un tissu d'équipements de plus grande proximité, orientés autour des besoins quotidiens (scolaire, services de proximité, équipements sportifs...).

Réalisation Espace Ville
Source : Data Île de France, APUR

La cartographie des équipements montre une distribution étendue à l'ensemble du territoire. Bien entendu, les zones densément peuplées ressortent par la concentration plus importante en équipements. Ainsi, Créteil se détache des autres communes, tout comme Alfortville dans une autre mesure.

I. Équipements et services

1. L'offre globale en équipements

Caractéristiques de la couverture en équipements

L'équipomètre est un outil développé par l'Institut Paris Région référençant le niveau d'équipement d'une commune sur différents domaines (éducation, santé, sports...) et comparant la commune avec son intercommunalité ainsi qu'avec la Métropole du Grand Paris (Paris exclu).

D'après l'équipomètre, l'offre en équipements de Grand Paris Sud Est Avenir dispose comme principal atout d'une couverture très satisfaisante en équipements de santé, qu'il s'agisse de groupes hospitaliers ou d'équipements de santé de proximité et spécialisés.

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire bien équipé. Il sort notamment du lot grâce à la forte présence des équipements sportifs, dont les piscines.

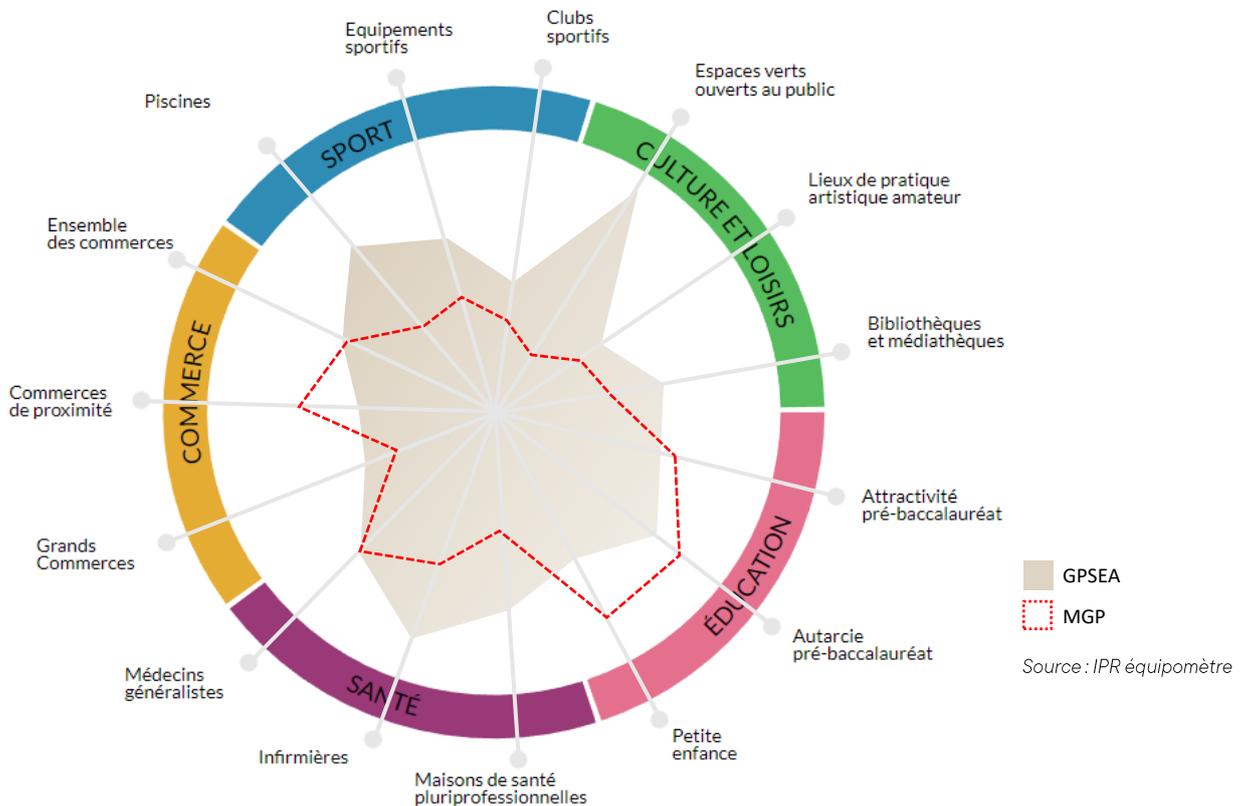
De la même manière, en matière de culture et de loisirs le territoire est exemplaire en comparaison à la Métropole du Grand Paris. Il possède particulièrement des espaces verts ouverts au public en très grande quantité.

En ce qui concerne la santé, le territoire se voit plus nuancé. Il est très bien fourni en infirmiers et en maisons de santé, mais se classe au même niveau que la métropole pour les médecins généralistes.

De même pour l'offre commerciale, qui est inférieure en commerces de proximité, mais égale sur l'ensemble de l'offre commerciale, tout en étant supérieure en ce qui concerne les grands commerces.

À contrario, GPSEA se voit totalement en recul par rapport à la MGP pour son offre éducative, notamment les équipements pour la petite enfance.

Equipomètre GPSEA

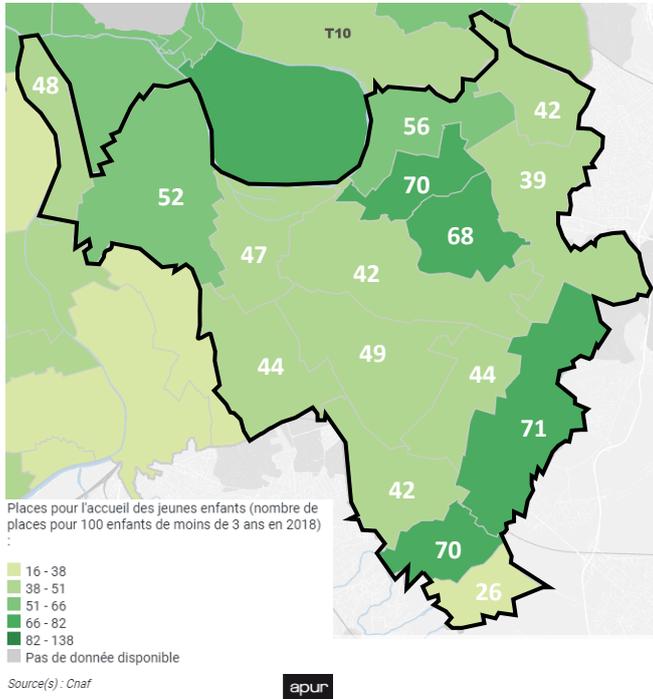


I.

Équipements et services

2. Équipements de petite enfance

Nombre de places pour 100 enfants de moins de 3 ans en 2018

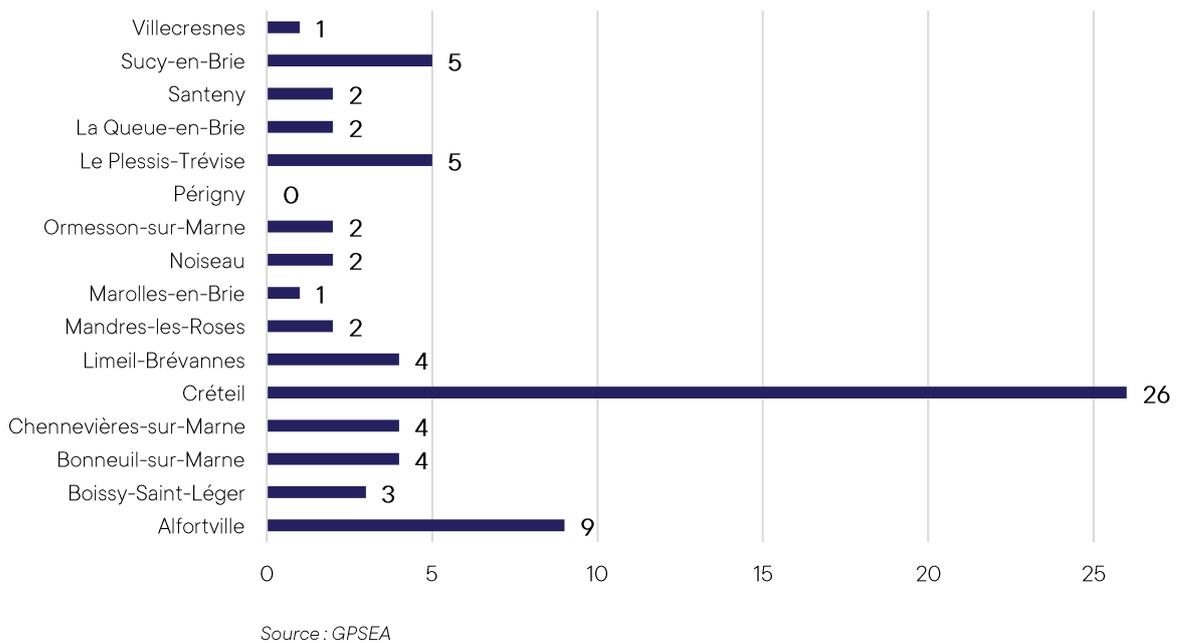


À ce jour, il existe 47,6 places d'accueil pour 100 jeunes enfants, de fait, Grand Paris Sud Est Avenir est situé dans la moyenne basse de la Métropole du Grand Paris en matière de couverture en équipements de petite enfance.

Les communes d'Ormesson-sur-Marne, Noisieu, Santeny, et Mandres-les-Roses sont les plus fournies en places, atteignant environ 70 places pour 100 enfants. À l'inverse, Périgny est la commune la moins bien équipée restant sous la barre des 30 places pour 100 enfants.

Ce ne sont donc pas les communes les plus peuplées qui sont le mieux dotées, mais davantage les communes plus résidentielles et familiales du Sud-Est et une partie du Nord-Est.

Nombre d'établissements d'accueil d'enfants en 2020 par commune





I. Équipements et services

3. Établissements scolaire et de formation

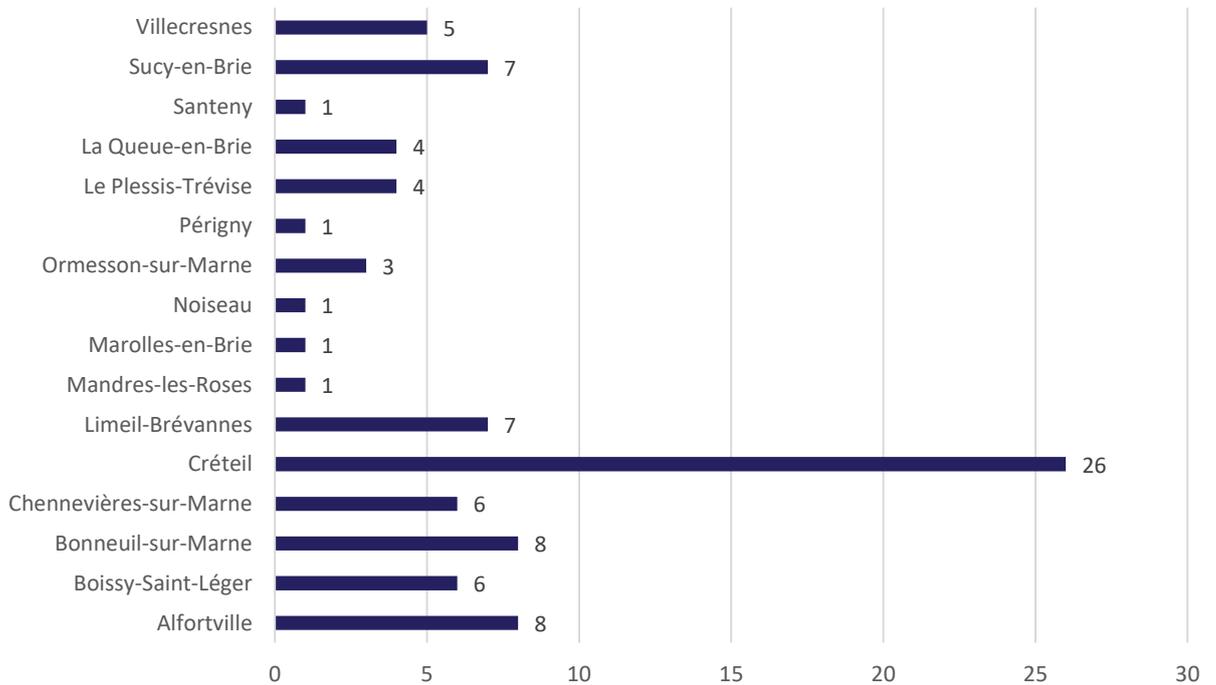
Grand Paris Sud Est Avenir compte 3,3 équipements éducatifs pour 1000 enfants. Il s'agit de la même offre que la moyenne de la Métropole du Grand Paris.

Le territoire est bien couvert en établissements scolaires. Plus précisément, Grand Paris Sud Est Avenir présente un meilleur maillage en écoles maternelles et élémentaires. Avec 4,4 écoles maternelles et élémentaires pour 1000 enfants de 2 à 10 ans, contre 4,1 pour la Métropole du Grand Paris.

En nombre strict, étant la commune du territoire la plus peuplée, Créteil se détache du lot, regroupant 26 établissements scolaires du premier degré.

Les villes d'Alfortville et de Bonneuil-sur-Marne ont le même nombre d'établissements scolaires du premier degré, cependant Alfortville a près de trois fois plus d'habitants que Bonneuil-sur-Marne. Ces chiffres sont à nuancer, car le nombre d'établissements ne représente pas le nombre de places. Le nombre d'établissement ne compte pas s'il n'est pas corrélé au nombre de places et avec la taille de la commune.

Nombre d'établissements scolaires et de formation du premier degré en 2020 par commune



Source : GPSEA



I. Équipements et services

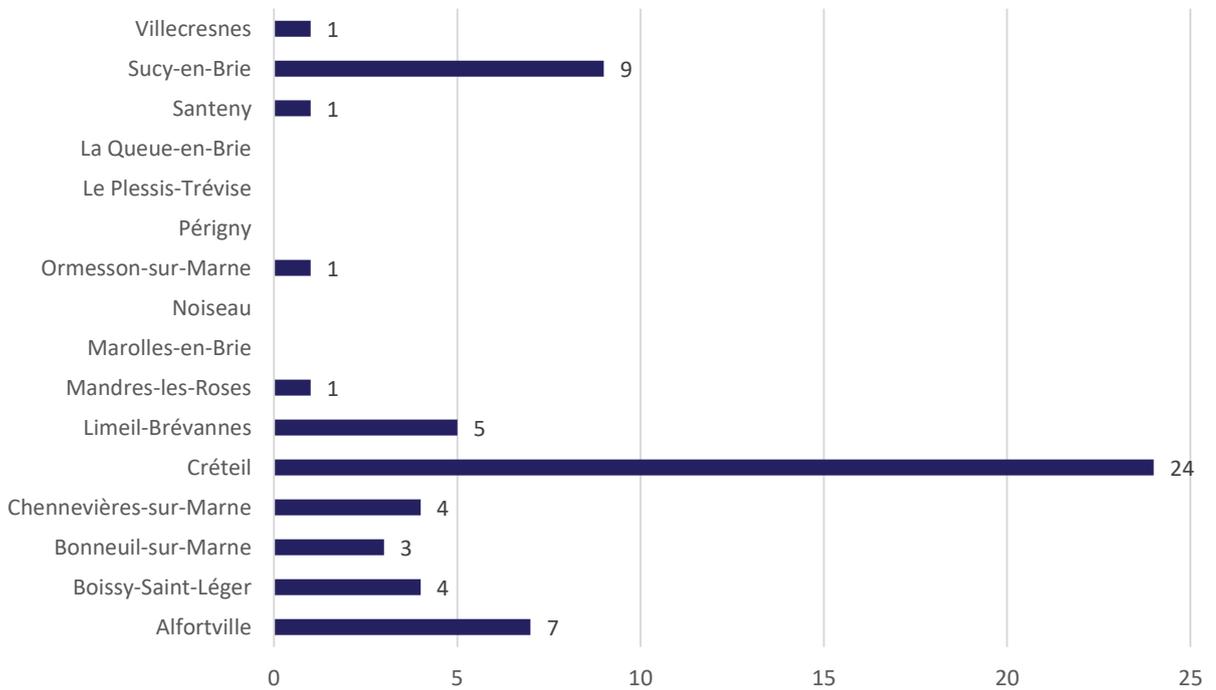
3. Établissements scolaire et de formation

Le territoire est bien couvert en établissements scolaires. Plus précisément, Grand Paris Sud Est Avenir présente un meilleur maillage en collèges par rapport à la Métropole du Grand Paris, avec respectivement 2,1 et 1,9 collèges pour 1000 enfants de 11 à 14 ans. Cependant, il semble davantage lacunaire en matière de lycées, toujours en comparaison avec la situation de la Métropole du Grand Paris, avec respectivement 1,6 et 1,9 lycées pour 1000 jeunes de 15 à 17 ans.

Comme pour les établissements scolaires du premier degré, la commune du territoire la plus peuplée, Créteil, se détache du lot, regroupant 24 établissements scolaires et de formation du second degré.

Sucy-en-Brie semble mieux équipée qu'Alfortville malgré une population presque deux fois moins importante, mais, encore une fois, ces chiffres sont également à nuancer car le nombre d'établissements ne représente pas le nombre de places réelles.

Nombre d'établissements scolaires et de formation du second degré en 2020 par commune



Source : GPSEA

I.

Équipements et services

3. Établissements scolaire et de formation

Représentation de l'offre scolaire et de formation



Source : Observatoire de GPSEA



Source images : GPSEA

Grand Paris Sud Est Avenir compte 32 450 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, représentant 5,6% des étudiants de la métropole du Grand Paris (584 099 étudiants) en 2022.

De fait, le territoire compte certains établissements supérieurs reconnus à l'échelle régionale et même nationale, avec notamment l'École Nationale Vétérinaire d'Alfortville, ou encore la faculté UPEC de Créteil.

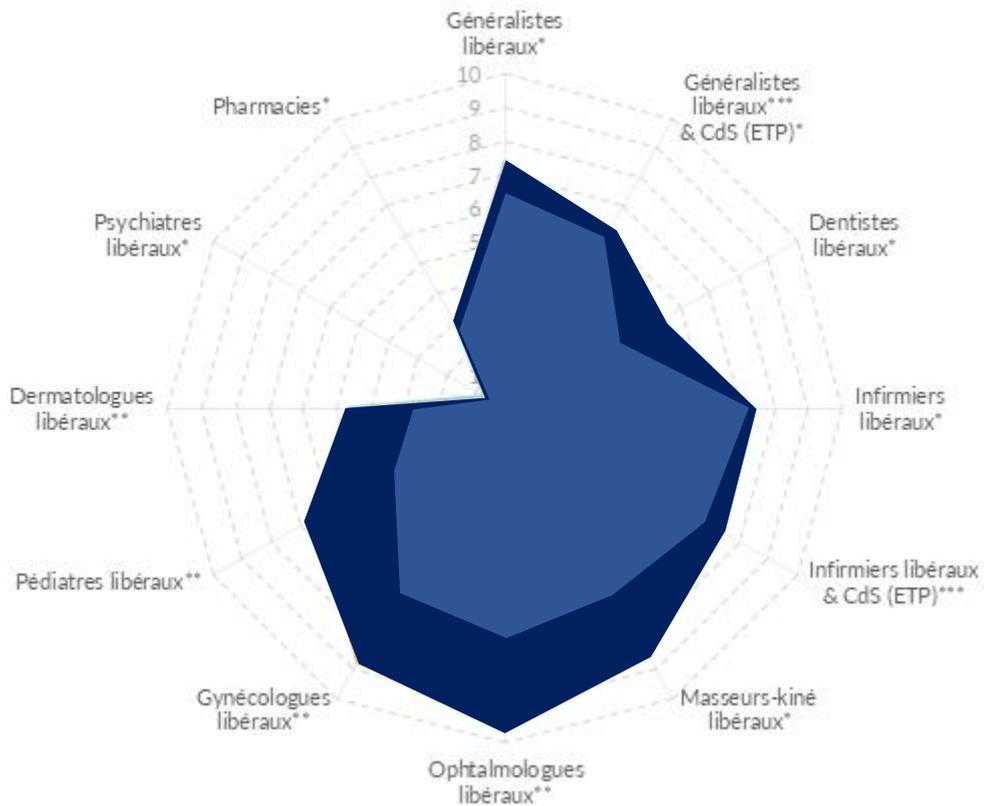
I. Équipements et services

4. Équipements de santé

Grand Paris Sud Est Avenir compte 5 centres hospitaliers, dont le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil, l'Hôpital Henri-Mondor AP-HP, et l'Hôpital Émile Roux AP-HP, etc. Il s'agit d'une situation exceptionnelle en Ile-de-France, l'accès aux soins hospitaliers est donc un fort atout du territoire.

L'accès au soin est aussi caractérisé par les soins primaires. Avec 6,2 Médecins généraliste pour 10 000 habitants, contre 7,7 pour la Métropole du Grand Paris, Grand Paris Sud Est Avenir semble moins bien équipé que le reste du territoire. Cependant, en comparant le niveau médian des communes du territoire et celui des communes d'Ile-de-France, il en ressort la très bonne représentation du corps médical sur le territoire.

Grand Paris Sud Est Avenir est ainsi l'un des territoires les mieux dotés en hôpitaux publics en nombre et rapporté à la population. Ce rayonnement en termes de santé s'explique par des structures exclusivement publiques, mais aussi par la concentration et par la proximité des universités, des laboratoires de recherche, etc.



Densités lissées d'offre médicale en 2019

■ Niveau médian des communes de l'EPCI/EPT Grand Paris Sud Est A. (T11)

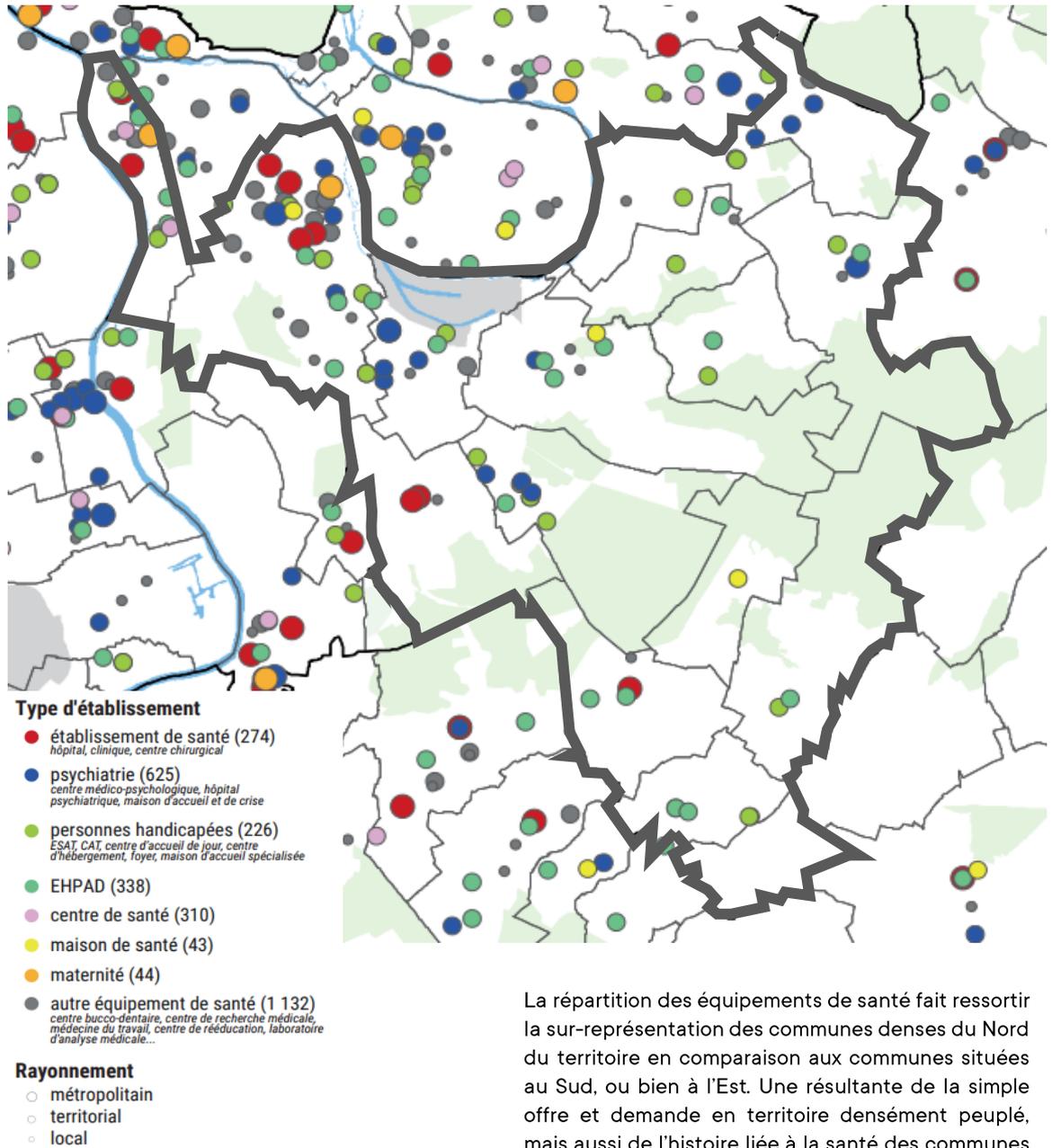
■ Niveau médian des communes d'Ile-de-France

* Pour 10 000 habitants - ** pour 100 000 habitants.
 *** ETP = équivalents temps plein (voir glossaire) - CdS = centres de santé.
 Pour explication des indicateurs du graphique, voir glossaire.
 Source : CartoS@anté, FNPS et SNDS 2019.

I. Équipements et services

4. Équipements de santé

Répartition des équipements de santé sur le territoire de GPSEA



Source : APUR, FINESS - 2020

La répartition des équipements de santé fait ressortir la sur-représentation des communes denses du Nord du territoire en comparaison aux communes situées au Sud, ou bien à l'Est. Une résultante de la simple offre et demande en territoire densément peuplé, mais aussi de l'histoire liée à la santé des communes les plus proche de Paris.

I. Équipements et services

5. Équipements culturels

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir comptabilise au total 125 équipements culturels en 2020.

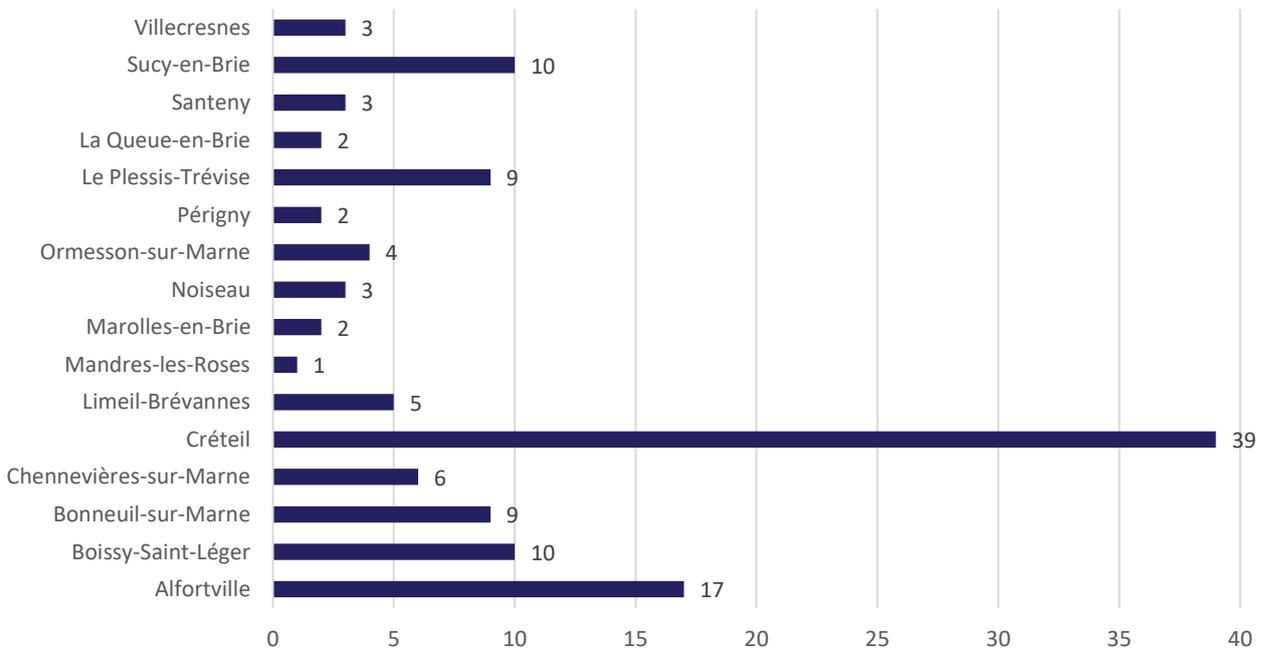
Loin devant les autres communes, Créteil se démarque avec ses 39 équipements culturels. Malgré tout, trois communes présentent un niveau d'équipements culturels remarquable, supérieur ou égal à 10 équipements culturels. Il s'agit des communes de Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger et Alfortville, disposant respectivement de 10, 10 et 17 équipements culturels.

Par la suite, le niveau d'équipements évolue entre 5 et 9, avec quatre communes (Le Plessis-Trévisé, Limeil-Brévannes, Chennevières-sur-Marne, et Bonneuil-sur-Marne), puis sous les 5 avec les huit communes restantes.

D'une manière générale, les communes denses du Nord du territoire accueillent en moyenne davantage d'équipements culturels que les communes au profil plus résidentiel situées au Sud ou au centre du territoire. Ce constat est à mettre en parallèle avec le coût de construction et d'entretien de ce type d'équipements, qui doit pouvoir trouver son public et pouvant subir la compétition d'autres équipements culturels à proximité.

Les équipements culturels sont fortement mis en réseau, garantissant de la diversité et de la complémentarité (84 disciplines différentes enseignées au sein des conservatoires). Ils se répartissent de manière homogène sur le territoire, avec 14 communes sur 16 qui disposent d'un conservatoire (et les deux restantes, Le Plessis-Trévisé et Villecresnes, disposant d'un conservatoire de gestion associative), et 15 communes sur 16, d'une bibliothèque ou médiathèque.

Nombre d'équipements culturels par commune

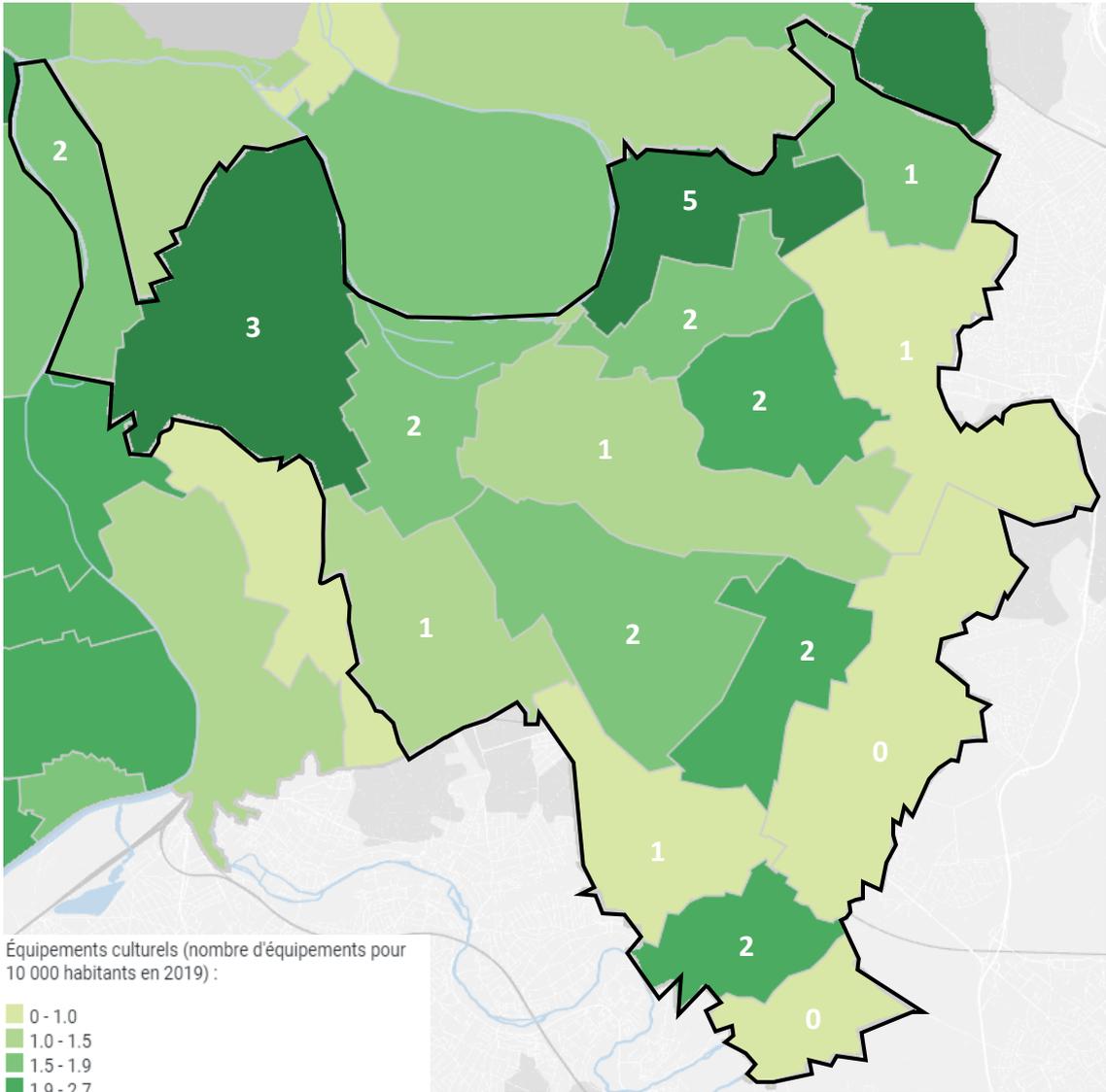


Source : GPSEA

I. Équipements et services

5. Équipements culturels

Nombre d'équipements culturels pour 10 000 habitants en 2019



Équipements culturels (nombre d'équipements pour 10 000 habitants en 2019) :

- 0 - 1.0
- 1.0 - 1.5
- 1.5 - 1.9
- 1.9 - 2.7
- 2.7 - 24.2
- Pas de donnée disponible

Source(s) : Insee-BPE



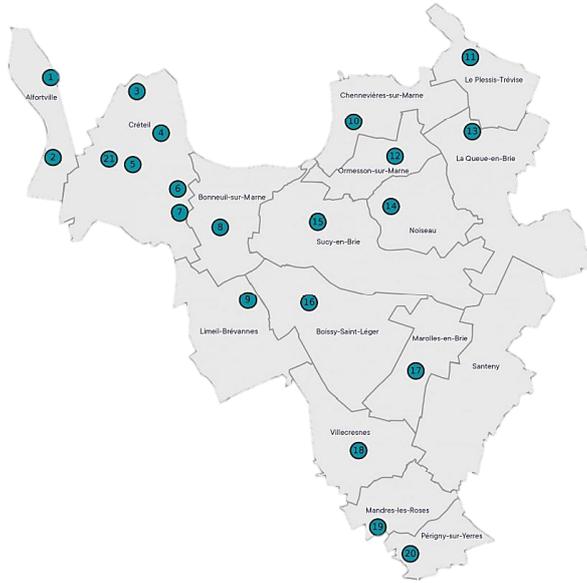
La cartographie confirme la force culturelle de Créteil, mais fait également resurgir des communes plus « secondaires » qui se voient très bien dotées, comme Chennevières-sur-Marne avec le plus haut nombre d'équipements pour 10 000 habitants.



I. Équipements et services

5. Équipements culturels

Certains équipements, sont transférés à la gestion de GPSEA, avec 19 Médiathèques, ludothèques ou bibliothèques, et 10 Conservatoires ou écoles de musique. La répartition géographique est relativement uniforme sur le territoire, toutes les communes étant concernées. Malgré tout, Créteil sort toujours du lot par la plus grande concentration d'équipements.

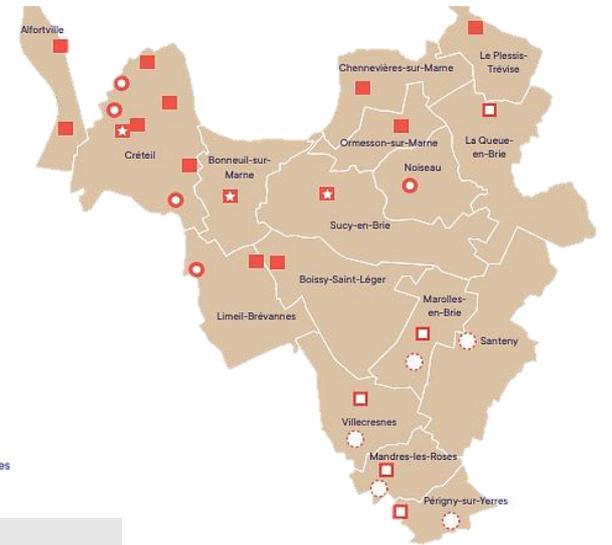
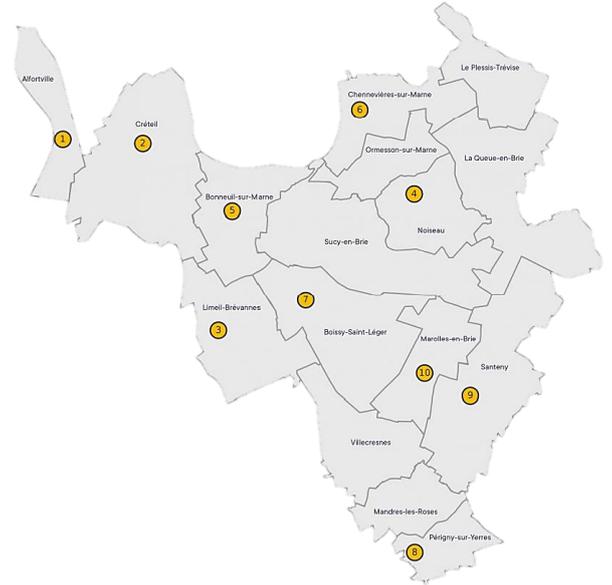


- 1 Médiathèque
- 1 Médiathèque du Pôle culturel d'Alfortville
- 2 Médiathèque Ile Saint-Pierre d'Alfortville
- 3 Médiathèque Biblibleuets de Créteil
- 4 Médiathèque relais Village de Créteil
- 5 Médiathèque de la Croix des Mèches à Créteil
- 6 Bibliobus
- 7 Médiathèque de l'Abbaye Nelson Mandela de Créteil
- 8 Médiathèque Bernard Yvanne de Bonneuil-sur-Marne
- 9 Médiathèque de Limeil-Brévannes
- 10 Médiathèque Albert Camus de Chennevières-sur-Marne
- 11 Médiathèque Jacques Duhamel du Plessis-Trévisé
- 12 Médiathèque d'Ormesson-sur-Marne
- 13 Bibliothèque George Sand de la Queue-en-Brie
- 14 Bibliothèque de Noisieu
- 15 Médiathèque de Sucy-en-Brie
- 16 Médiathèque du Forum de Boissy-Saint-Léger
- 17 Bibliothèque de Marolles-en-Brie
- 18 Bibliothèque de Villecresnes
- 19 Bibliothèque de Mandres-les-Roses
- 20 Bibliothèque de Périgny-sur-Yerres
- 21 Médiathèque de Créteil

- 1 Conservatoire - École
- 1 Conservatoire à rayonnement intercommunal d'Alfortville
- 2 Conservatoire à rayonnement départemental Marcel Dadi de Créteil
- 3 Conservatoire à rayonnement intercommunal de Limeil-Brévannes
- 4 Centre culturel (salle de danse, école de musique) de Noisieu
- 5 Conservatoire de musique et d'art dramatique de Bonneuil-sur-Marne
- 6 Conservatoire de musique Émile Villain de Chennevières-sur-Marne
- 7 Ecole de musique de Boissy-Saint-Léger
- 8 Maison des associations de Périgny
- 9 L'Espace Montanglos de Santeny
- 10 La Maison des Arts et de la Musique de Marolles-en-Brie



Sources : GPSEA
Réalisation : Direction de l'Observatoire de GPSEA - Décembre 2019





I. Équipements et services

6. Équipements sportifs

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est le premier Établissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris en nombre d'équipements sportifs par rapport à sa population. Il comptabilise, sur l'ensemble des communes plus de 800 équipements sportifs.

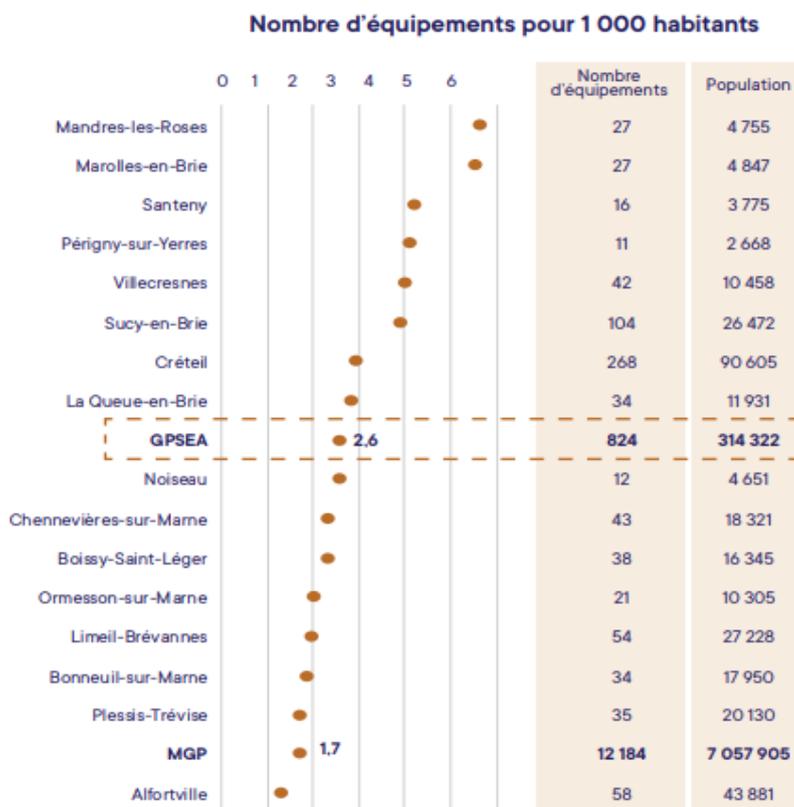
Loin devant les autres communes, Créteil se démarque avec ses 268 équipements sportifs. Malgré tout, Sucy-en-Brie présente un niveau d'équipements sportifs assez remarquable, suivi par Limeil-Brévannes et Alfortville, disposant respectivement de 104, 54 et 58 équipements sportifs.

Par la suite, le niveau d'équipements évolue entre un peu plus de 40 et 20, pour neuf communes, puis sous les 20 pour les trois communes restantes.

Le territoire à un bon maillage en équipements sportifs, avec 2,6 équipements sportifs pour 1 000 habitants, contre 1,7 en moyenne à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Cela peut s'expliquer par les grands espaces du territoire propice à l'implantation de tels équipements. Ce tissu d'équipements est récent, avec 20% des équipements sportifs qui datent d'avant 1975, contre 31% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Depuis 2000, 27% des équipements ont été rénovés.

Cinq communes disposent d'une offre sportive très diversifiées (Alfortville, Créteil, Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie, et Chennevières-sur-Marne). A la différence de l'offre des sept autres communes qui est moins complète. Ces dernières sont principalement situées au Sud et à l'Ouest du territoire.

74% de ces équipements sont gérés par une structure publique, et 8% le sont par GPSEA directement.



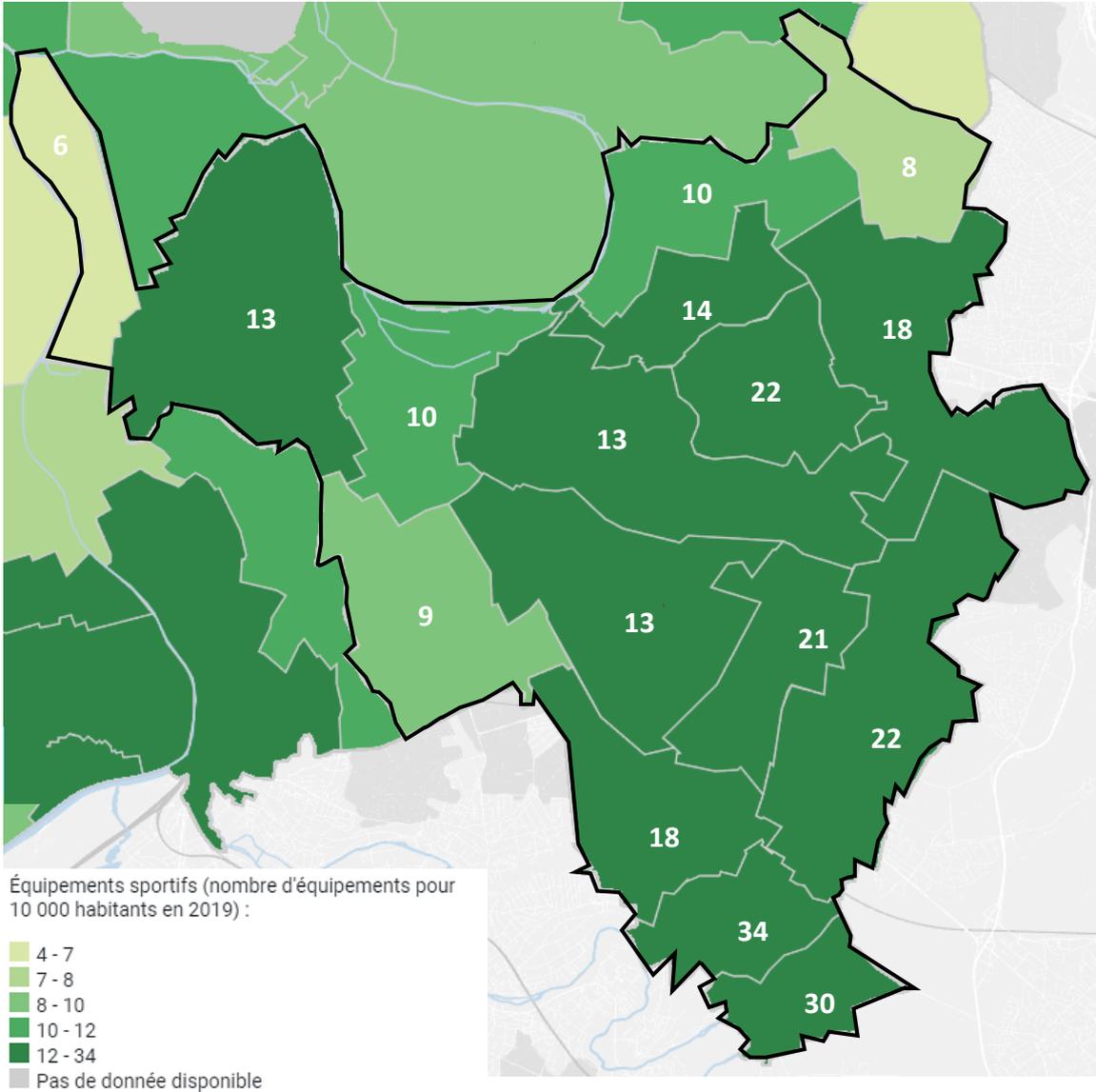
Source : Recensement des équipements sportifs 2020, INSEE 2017

Source : Observatoire de GPSEA

I. Équipements et services

6. Équipements sportifs

Nombre d'équipements sportifs de toute sorte pour 10 000 habitants en 2019



Source(s) : Insee-BPE



Cette cartographie permet de mettre en avant les communes les plus résidentielles comme étant les plus équipées, contrairement aux autres analyses jusqu'à présent. Cela est dû à leurs capacités foncières bien plus importantes en comparaison aux communes déjà presque intégralement urbanisées. En outre, tout équipement sportif, de tout type, est ici comptabilisé.

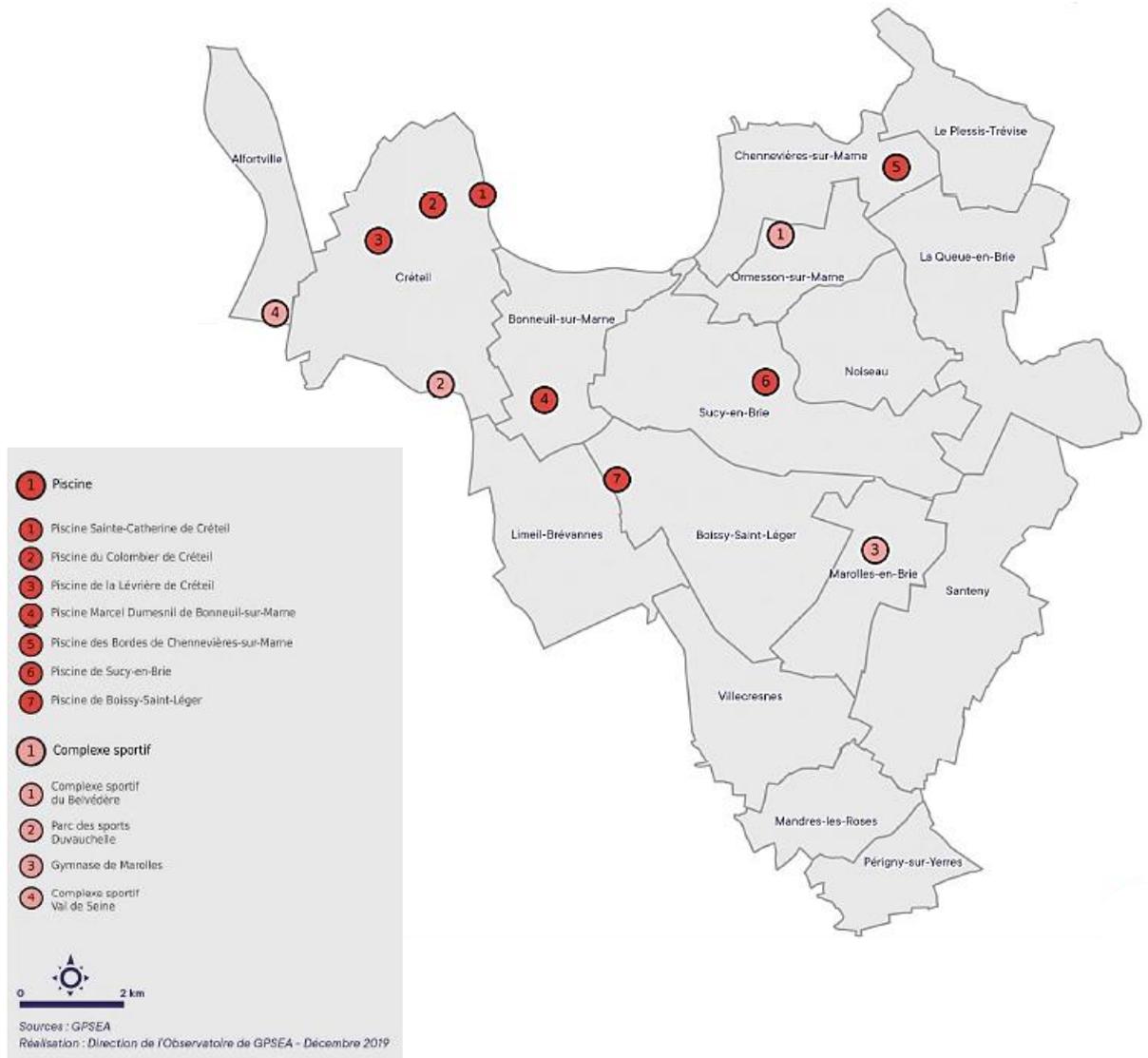


I. Équipements et services

6. Équipements sportifs

De par sa compétence en matière d'équipements culturels et sportifs, Grand Paris Sud Est Avenir administre 7 piscines depuis 2017. Les piscines de GPSEA sont des équipements publics de proximité qui ont pour caractéristique d'accueillir l'ensemble de la population, quel que soit son âge ou sa classe sociale.

Les équipements sportifs transférés à GPSEA





1. Équipements et services

7. Les espaces verts

Grand Paris Sud Est Avenir présente une diversité d'espaces verts publics sur son territoire, avec 12% d'espaces verts et de loisirs urbains, et 30% d'espaces forestiers et naturels. Certains d'entre eux sont des éléments structurants de l'identité paysagère du territoire :

- L'Île de Loisirs de Créteil
- Le Parc Départemental du Morbras
- Le domaine de Grosbois, Marolles-en-Brie
- La Forêt Domaniale de Notre-Dame

Si le Nord du territoire dispose d'un maillage de parcs et jardins plus étoffé, les communes du Sud peuvent compter sur la présence de parcs et domaines de plus grande taille ou d'espaces verts « naturels », forestiers. 42% des espaces boisés sont concentrés sur seulement 12% du territoire, composé eux-mêmes à 41% d'espaces verts et naturels.



Îles de Loisirs, Créteil



Parc départemental du Morbras



Domaine du Grosbois, Marolles-en-Brie



Forêt domaniale de Notre-Dame

Source images : Google image

I. Équipements et services

8. Équipements administratifs

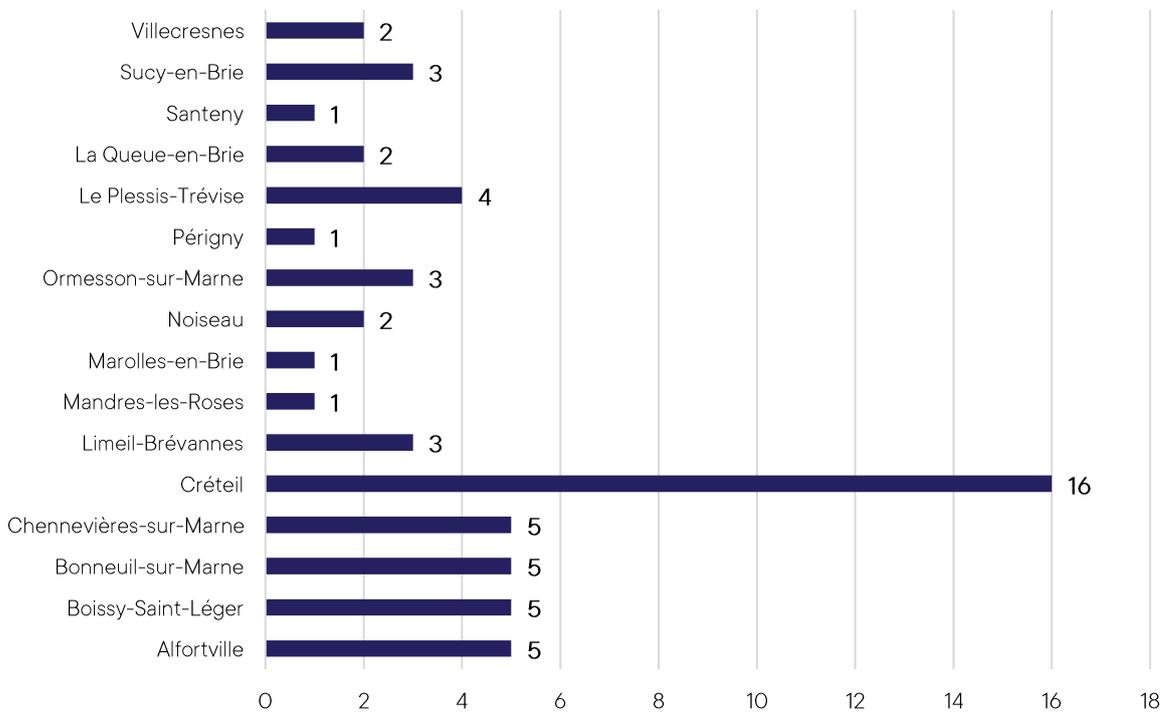
Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'équipements d'envergure comme la Préfecture ou encore le Tribunal, et présente une certaine homogénéité dans la répartition de ses équipements administratifs. Malgré tout, Créteil est plus représentée avec 16 équipements administratifs. Étant la commune la plus peuplée du territoire (92 265 habitants en 2018) et étant la préfecture, Créteil rassemble de nombreux équipements d'envergure.

Les autres communes semblent plus ou moins égales et correspondent à l'importance de leur population. Elles disposent de leurs propres administrations à l'échelle locale, à la différence de Créteil qui dispose en plus d'administrations à l'échelle départementale et territoriale.



Créteil
Source : Préfecture, Créteil

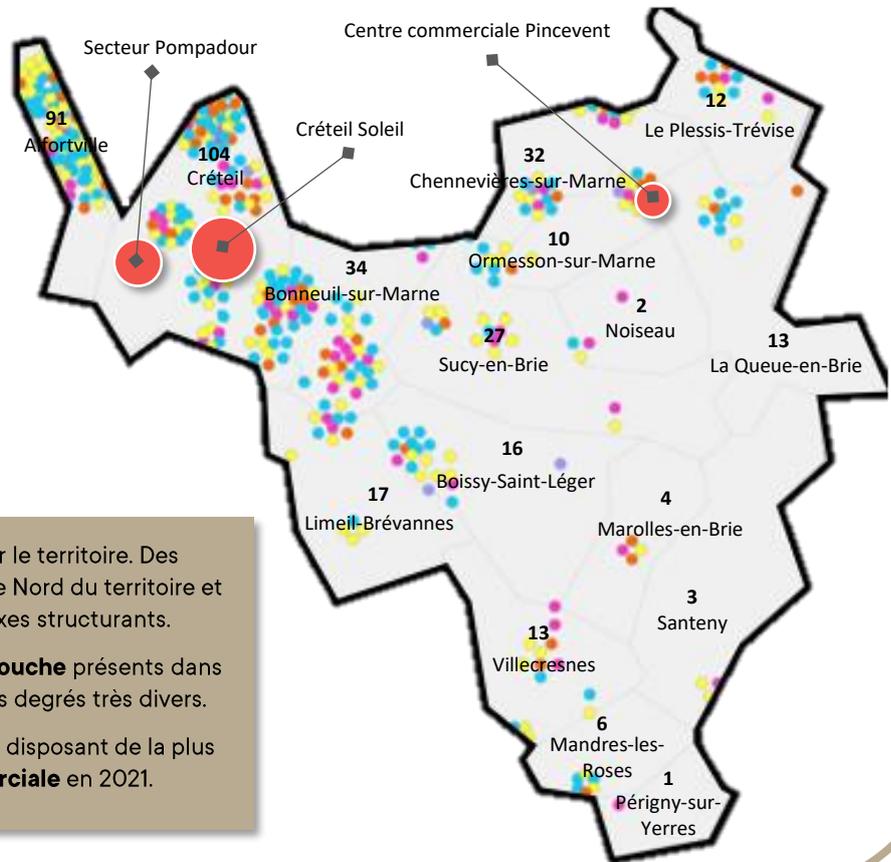
Équipements administratifs par commune



Source : GPSEA

II. Les commerces

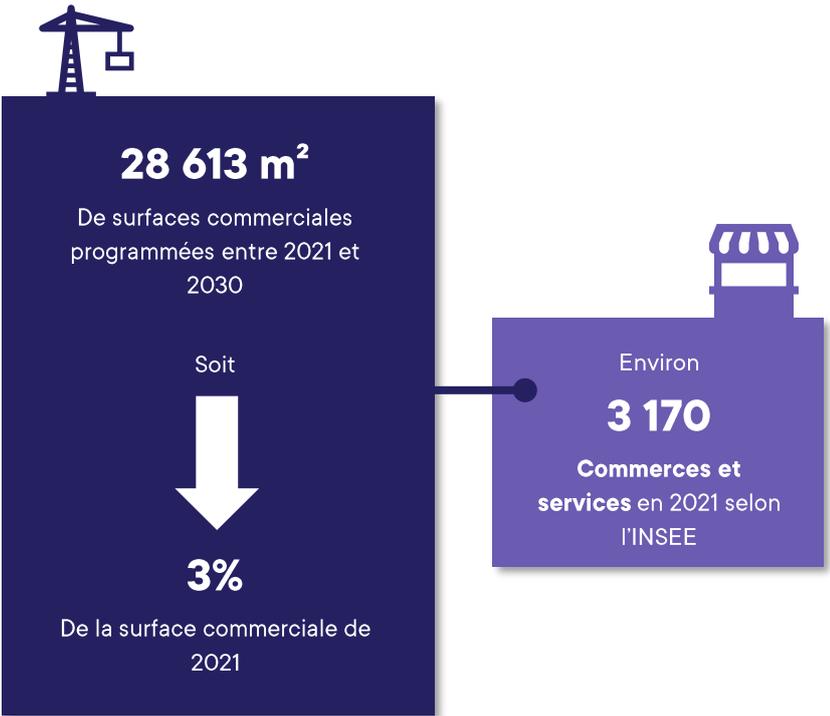
Les commerces de bouches et pôles commerciaux



3 pôles commerciaux sur le territoire. Des polarités situées dans la partie Nord du territoire et à proximité des grands axes structurants.

Un tissu de **commerces de bouche** présents dans chaque commune mais à des degrés très divers.

GPSEA parmi le tiers des EPT disposant de la plus **faible surface commerciale** en 2021.



Sources : Rapport d'activité GPSEA / BPE 2021 / APUR2020

II.

Les commerces

1. Densité commerciale

Créteil et Alfortville forment les deux communes comportant le plus de commerces, elles regroupent à elles seules plus de la moitié des commerces du territoire.

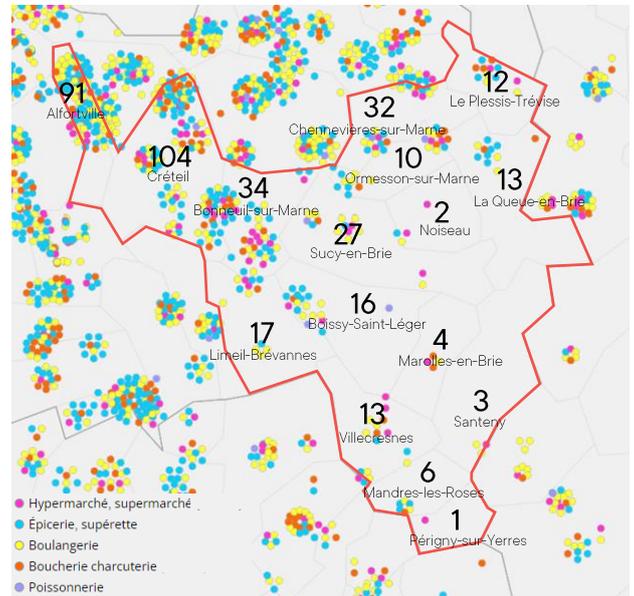
L'activité commerciale est largement portée par le centre commercial Créteil Soleil comportant 169 boutiques en 2023, faisant de celui-ci le 4^e plus grand centre commercial de France. L'offre commerciale de Créteil est complétée par de plus petits centres commerciaux et commerces de proximité dans chaque quartier.

Le tissu commercial d'Alfortville est, à l'image de son tissu urbain, profondément différent de celui de Créteil et repose essentiellement sur les commerces de proximité, situés en rez-de-chaussée des immeubles longeant les principales artères urbaines.

Les autres villes du territoire comportent à leur échelle une activité commerciale de proximité, notamment composée de commerces de bouche.

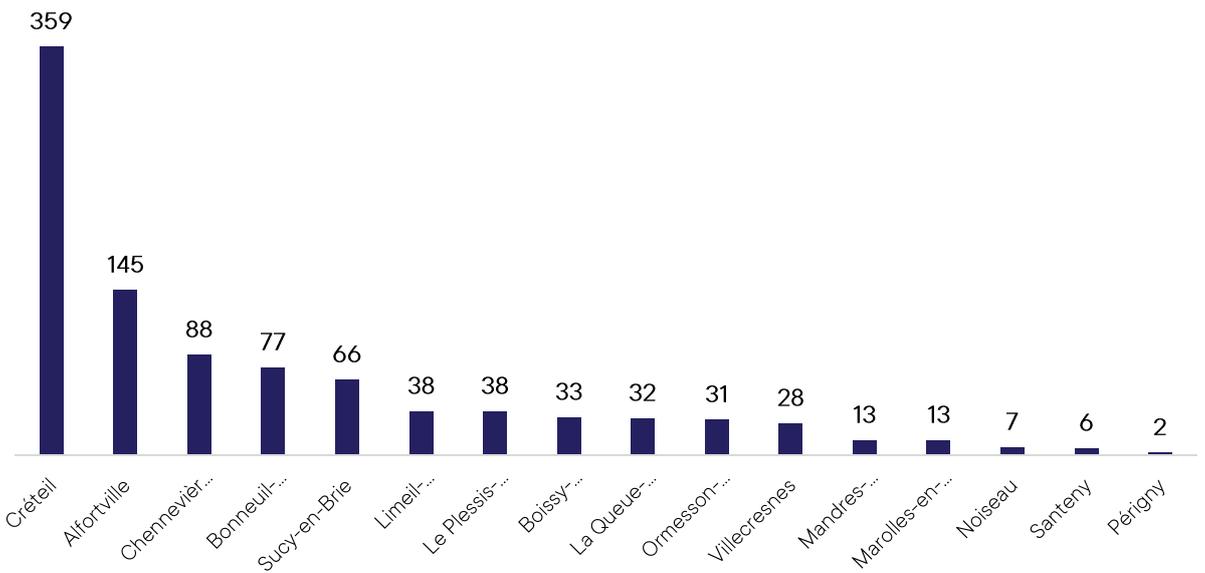
Grand Paris Sud Est Avenir fait partie du tiers des EPT disposant de la plus faible part de surface commerciale en 2021. Pour répondre à la demande, 28 613m² de commerces sont programmés sur la période 2021/2030, soit +3% de la surface commerciale de 2021.

Nombre et localisation des commerces de bouche en 2021



Source: INSEE 2021

Nombre de commerces par commune en 2021



Source: BPE 2021

II. Les commerces

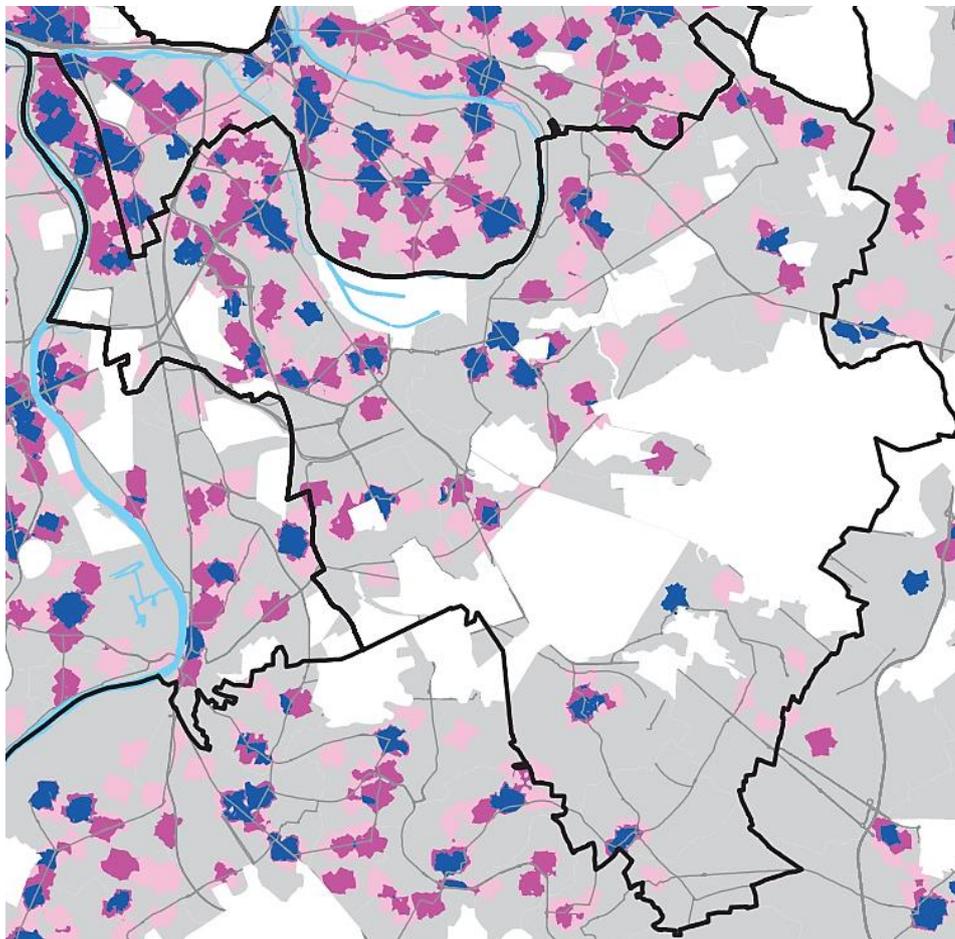
2. Les commerces au quotidien

L'accès aux commerces est extrêmement différent d'une commune à une autre.

Les communes les plus denses et urbaines sont mieux dotées en commerces de proximité et permettent un accès à pied aisé. À la différence des communes plus rurales et lointaines de Paris qui voient leurs commerces être structurés autour des grands axes et mettent en avant une mobilité de plus grande échelle.

Une place importante des zones d'activités et du commerces de périphérie façonne le territoire et les mobilités. La trame commerciale de proximité est donc à renforcer dans certains secteurs et à pérenniser dans d'autres.

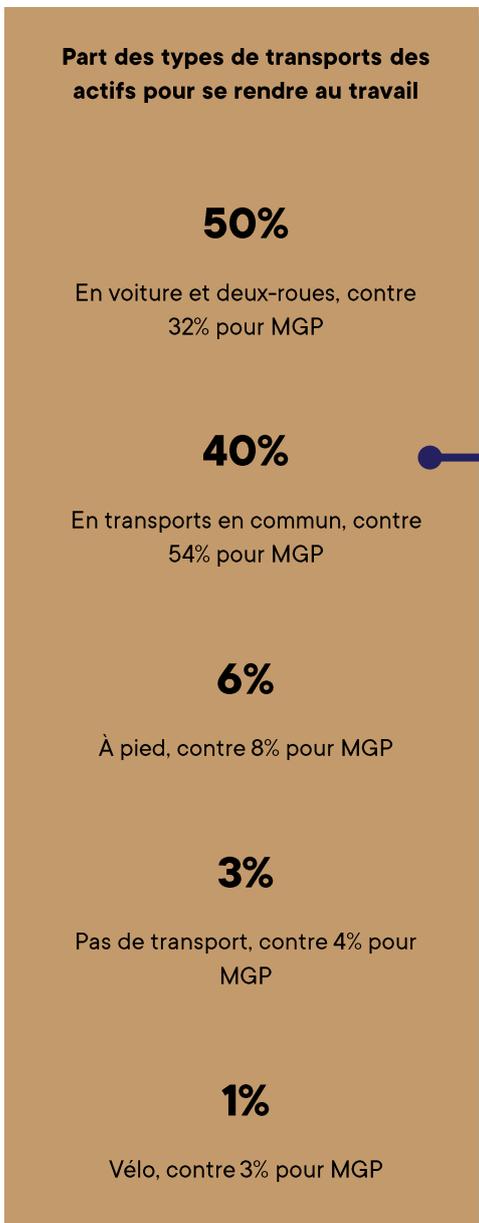
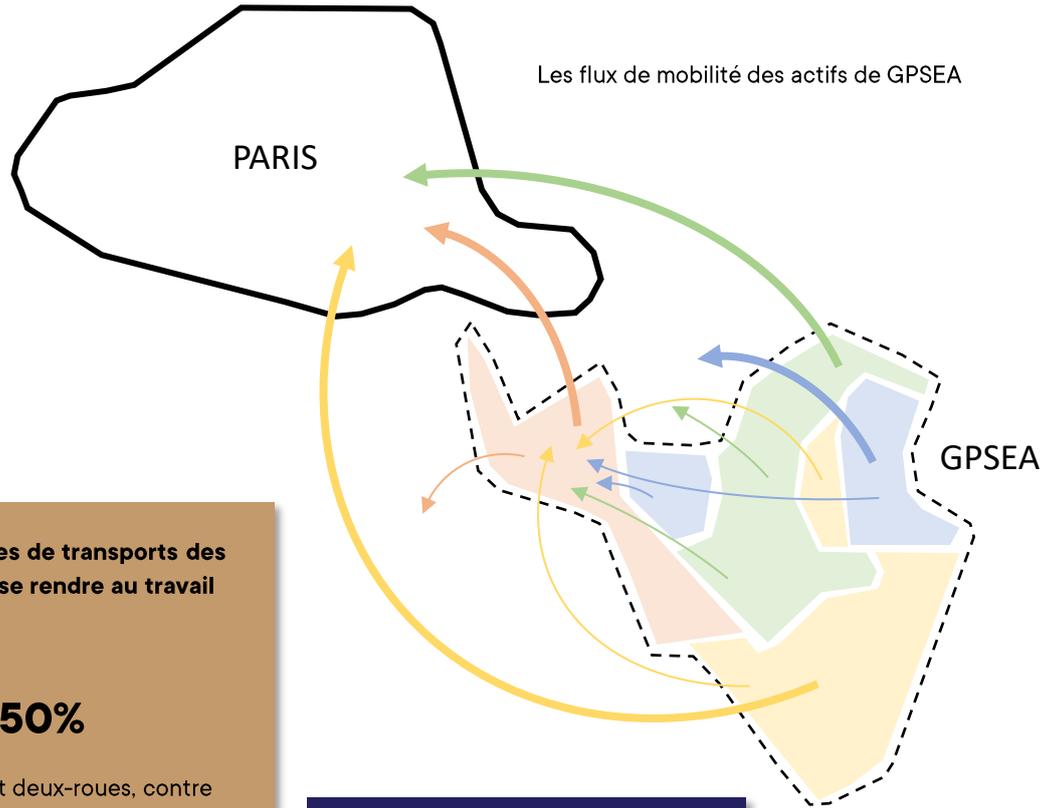
Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux trois principaux commerces du quotidien



- Population ayant accès à 3 types de commerces
- Population ayant accès à 2 types de commerces sur 3
- Population ayant accès à 1 type de commerce sur 3
- Pas d'accès en 5 minutes à pied
- Route principales
- Principaux équipements et espaces verts

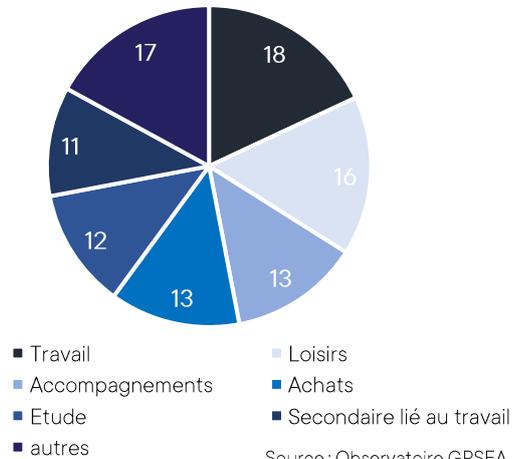
Sources : Base permanente des équipements Insee 2017, BDCOM 2017, BDTopo IGN 2019, Données carroyées Insee 2015
Note de lecture : Dans les zones en bleu, les habitants ont accès, en 5 minutes à pied, à la fois à une boulangerie, une pharmacie et une librairie/marchand de journaux, soit les 3 principaux commerces du quotidien retenus dans cette note ; dans les zones en rose foncé, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à 2 types de commerces sur 3 ; dans les zones en rose pale, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à un type de commerce sur 3 ; enfin dans les zones grises, les habitants se situent à plus de 5 minutes de l'un ou l'autre de ces types de commerces. Les zones blanches correspondent aux bois, forêts, très grands équipements et ne sont pas habitées.

III. Analyse des mobilités



Des flux domicile-travail orientés principalement vers Paris, mais également vers Créteil et Alfortville

Part de la mobilité des résidents par motif en %



Source : GPSEA

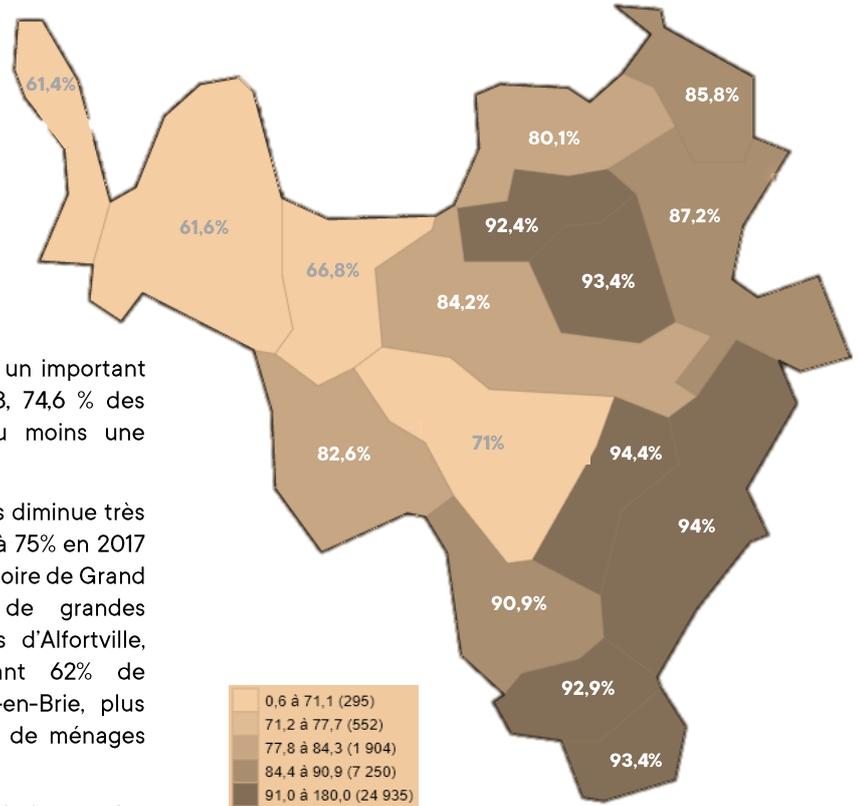
Source : Observatoire GPSEA.



III. Analyse des mobilités

Modes de déplacement

Part des ménages disposant d'au moins une voiture (%) en 2018



Source : Observatoire des territoires

Grand Paris Sud Est Avenir présente un important taux de motorisation, puisqu'en 2018, 74,6 % des ménages du territoire dispose d'au moins une voiture.

L'équipement en voiture des ménages diminue très légèrement, passant de 77% en 2007 à 75% en 2017 (de 58% à 54% sur la MGP). Sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir il y a de grandes différenciations entre les communes d'Alfortville, très fortement urbanisée, comptant 62% de ménages motorisés et de Marolles-en-Brie, plus rurale, qui compte quant à elle 94% de ménages motorisés.

Les communes du Nord-Ouest du territoire ont des taux de motorisation en général moins importants : ils sont d'environ entre 60 et 67 %, comme à Créteil pour exemple. Cela s'explique à la fois par la rareté du foncier et des places de stationnement, mais aussi par une plus faible dépendance à la voiture pour les déplacements liés au travail et au quotidien, du fait d'un maillage développé en transports en commun.

Si le positionnement des communes par rapport à Paris semble avoir une influence sur le taux de motorisation, qui augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Paris, la présence de lignes de transports en commun structurantes, comme les RER A et D, semblent également influencer le taux de motorisation des communes. Par exemple, Boissy-Saint-Léger, qui dispose d'une gare où le RER A marque l'arrêt, présente un taux de motorisation d'environ 71% en 2018 tandis que Limeil-Brévannes ou bien Sucy-en-Brie, pourtant à la même latitude, dispose d'un taux de motorisation supérieur, avec respectivement 82,6 % et 84,2%.

7 communes présentent des taux de motorisation supérieurs à 90% : Ormesson-sur-Marne, Noisieu, Santeny, Marolles-en-Brie, Villecresnes, Mandres-les-Roses, et Périgny. Ainsi, les communes du Sud et de l'Est ont un taux de motorisation plus élevé que le reste du territoire.

III. Analyse des mobilités

Modes de déplacement

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire où la voiture est fortement utilisée pour se déplacer puisque 47% des actifs l'utilisent au quotidien pour aller à leur lieu de travail. Cependant, une amélioration est notable, car en 2007, ils étaient encore 50% à utiliser leur voiture, la tendance est donc à la baisse. Les transports en communs étaient alors empruntés à 36% en 2007, contre 40% en 2017. Quant aux déplacements doux, ils ne sont utilisés qu'à 10%, mais il est possible que des habitudes prises par les actifs pendant la pandémie amènent à changer l'évolution de ces modes de déplacement.

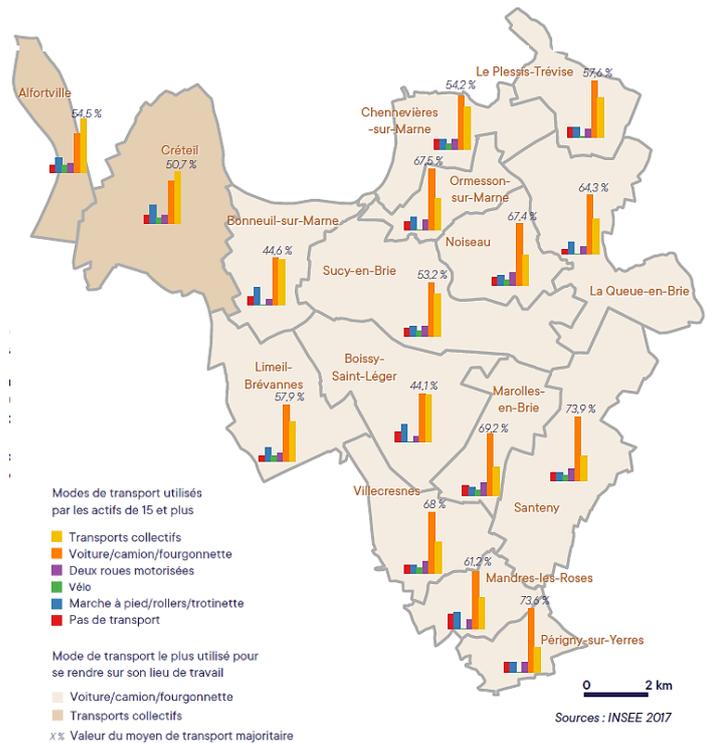
Malgré l'importance des déplacements domicile/travail, ils ne représentent qu'une part limitée de l'ensemble des déplacements. En l'occurrence, ils représentent 29% en y ajoutant les déplacements secondaires qui y sont liés.

La forme des villes et la configuration des réseaux de transports sont déterminantes dans la manière de se déplacer. Les actifs parisiens sont 65% à se déplacer en transports en commun mais plus on s'éloigne de la capitale, plus la voiture supplante ces modes de transport, même sur des distances domicile-travail très courtes.

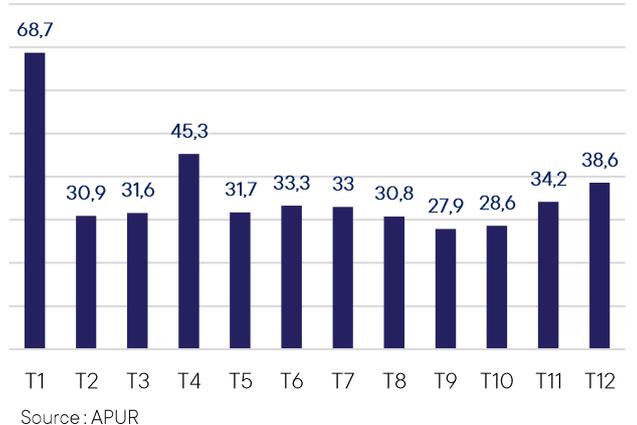
En petite couronne parisienne, 25% des actifs utilisent leur voiture pour parcourir moins d'un kilomètre pour se rendre au travail, contre 59% en grande couronne (reste de l'Île-de-France).

L'environnement urbain dense sur les communes d'Alfortville et Créteil explique la plus grande part d'actifs qui prennent les transports en commun. A l'inverse, les communes du Sud du territoire sont bien moins desservies par ces modes de transport et la voiture est encore présente à plus de 60%, même jusqu'à 74% pour la commune de Santeny.

Les modes de transports de GPSEA



Part des actifs travaillant dans leur territoire de résidences en % (2018)

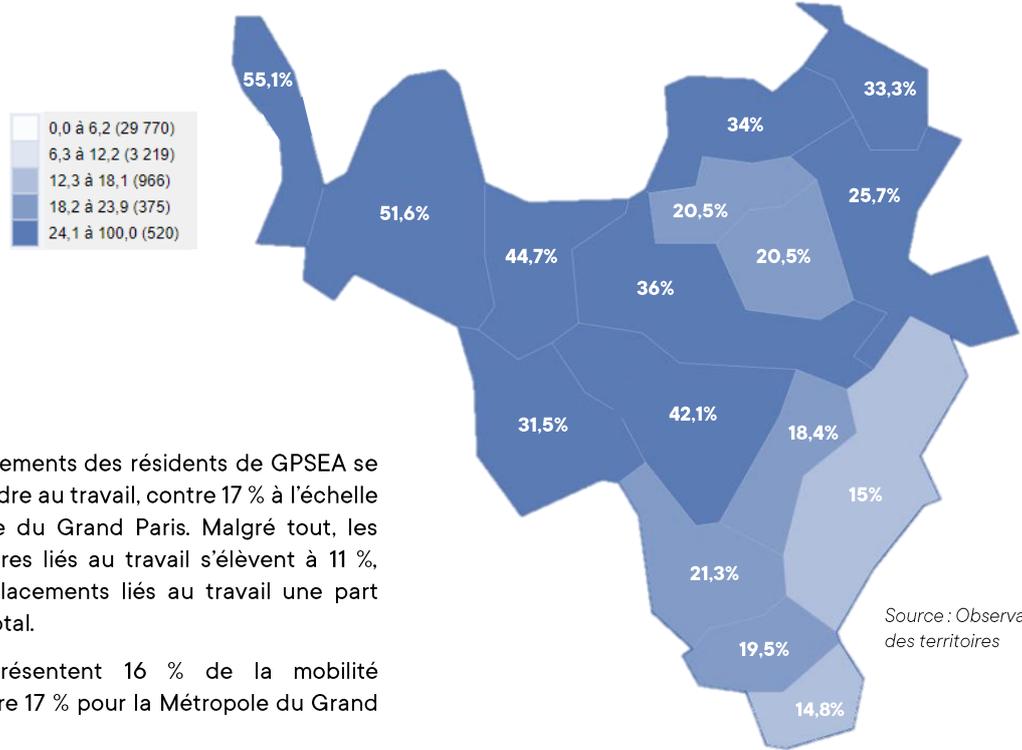


III.

Analyse des mobilités

Modes de déplacement

Part des déplacements domicile/travail en transport en commun (%)



Source : Observatoire des territoires

18 % des déplacements des résidents de GPSEA se font pour se rendre au travail, contre 17 % à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Malgré tout, les trajets secondaires liés au travail s'élèvent à 11 %, faisant des déplacements liés au travail une part importante du total.

Les loisirs représentent 16 % de la mobilité territoriale, contre 17 % pour la Métropole du Grand Paris.

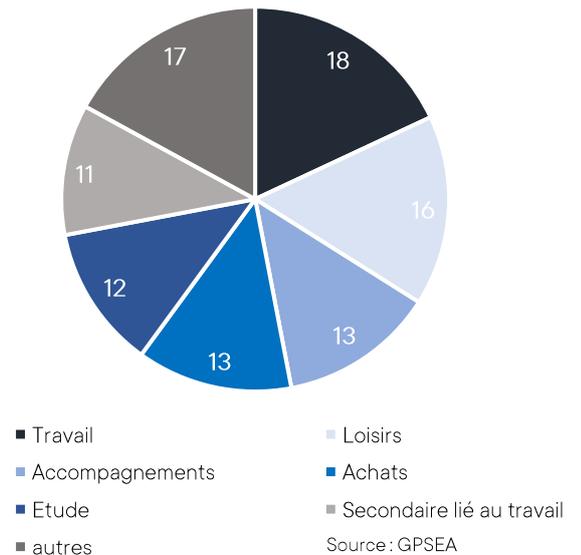
Les accompagnements représentent quant à eux 13 % des mobilités, ce qui est 3 points supérieurs à la métropole avec 10 %. Cette différence peut s'expliquer par un territoire marqué par une plus forte présence des familles.

Pour les déplacements résultants des achats, ils représentent 13 % des trajets à Grand Paris Sud Est Avenir, contre 14 % pour la Métropole du Grand Paris.

Enfin, en ce qui concerne les déplacements en rapport avec les études, les résidents y consacrent 12 % de leurs déplacements à Grand Paris Sud Est Avenir, mais ne représentent que 10 % à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

De sorte, les déplacements domicile/travail sont, en quantité, les plus importants du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Contrairement à la Métropole du Grand Paris qui consacre sa plus grande part de déplacements dits « autres déplacements » (20 %), si les déplacements domicile/travail et les déplacements secondaires liés au travail ne sont pas regroupés.

Mobilité des résidents par motif en %



III. Analyse des mobilités

Modes de déplacement

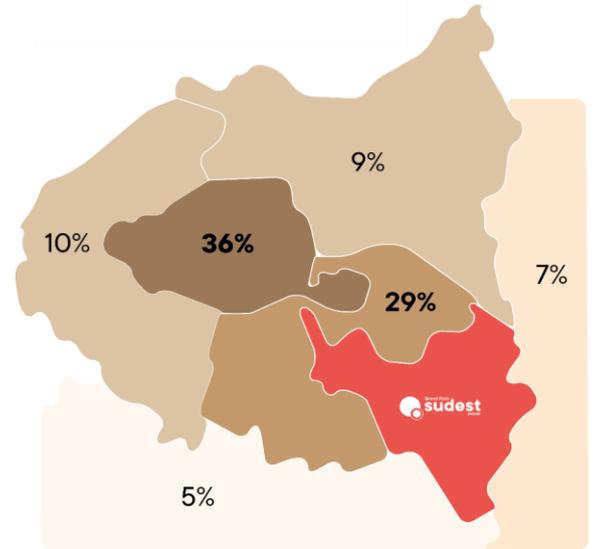
Deux tiers des habitants du territoire travaillent hors de GPSEA. Paris représente la plus grosse part des déplacements domicile/travail avec 36%.

Créteil a le plus fort taux de fixation du territoire, avec 33 % (1/3 des actifs) qui résident et travaillent à Créteil. De plus, le Nord-Ouest représente un vivier d'emplois fort qui se confirme dans les déplacements intra-Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, quatre groupes de communes se dégagent, dont les déplacements pendulaires sont tournés vers les territoires de :

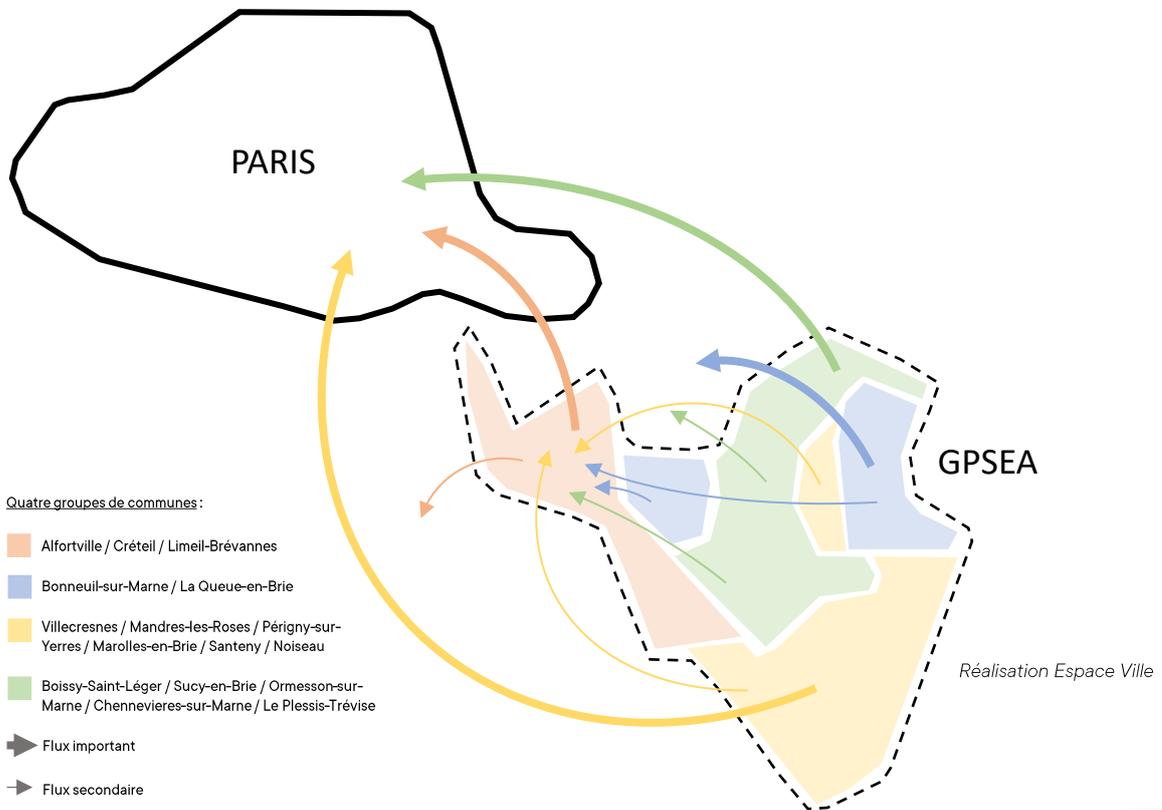
- Paris
- Paris et Saint-Maur / Champigny
- Créteil et Saint-Maur / Champigny
- Créteil

Part des déplacements domicile/travail hors GPSEA



Source : GPSEA

Les grands flux de déplacements





III. Analyse des mobilités

Modes de déplacement

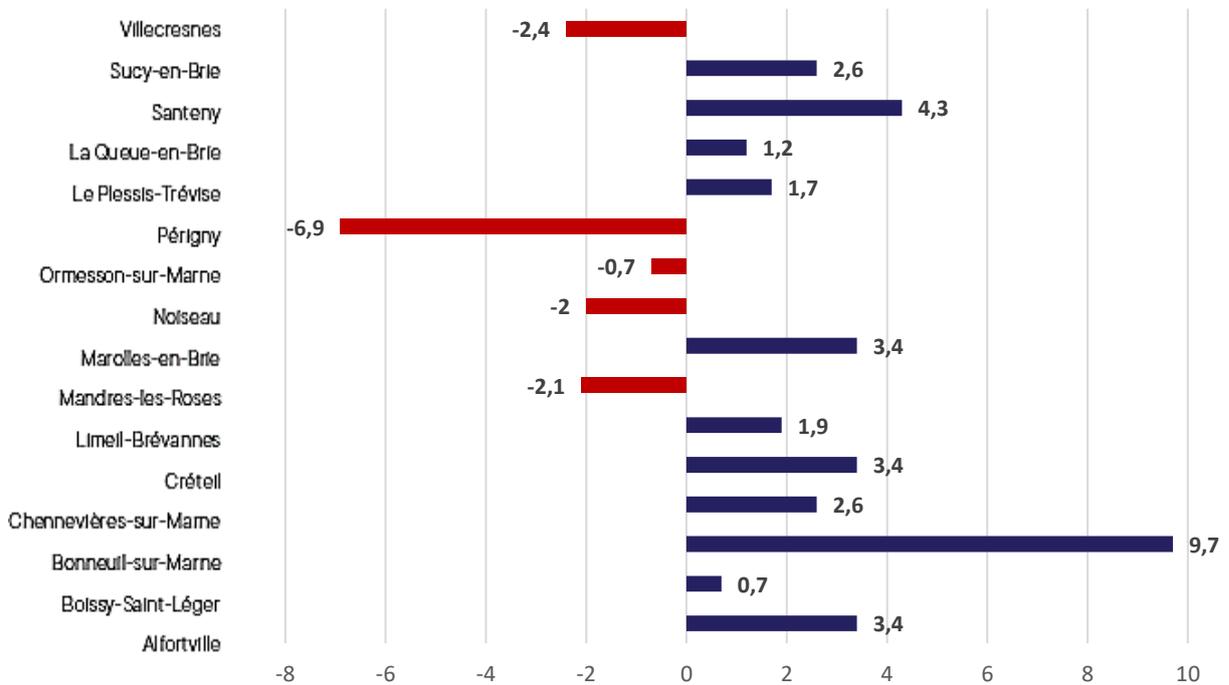
L'évolution des déplacements domicile/travail est une donnée importante pour comprendre les dynamiques territoriales et le devenir de Grand Paris Sud Est Avenir.

Ainsi, 11 communes du territoire voient progresser leur part de déplacements domicile/travail en transport en commun. Bonneuil-sur-Marne est la commune avec la plus forte progression, atteignant +9,7%. Toutes les autres communes évoluent entre 1 et 4% sur la même période, seul Boissy-Saint-Léger marque une très faible croissance dans l'utilisation des transports en commun, avec +0,7%.

À l'inverse, 5 communes ont vu leur taux d'évolution être négatif. Avec -6,7%, Périgny marque sa différence, mais cela s'explique par le grand éloignement de la commune avec Paris et par sa résidentialité très forte.

Toutefois, depuis la Covid ces chiffres ont pu évoluer dans des directions toutes autres. Le télétravail et un certain exode rural à peut-être depuis modifier la trajectoire de l'évolution territoriale.

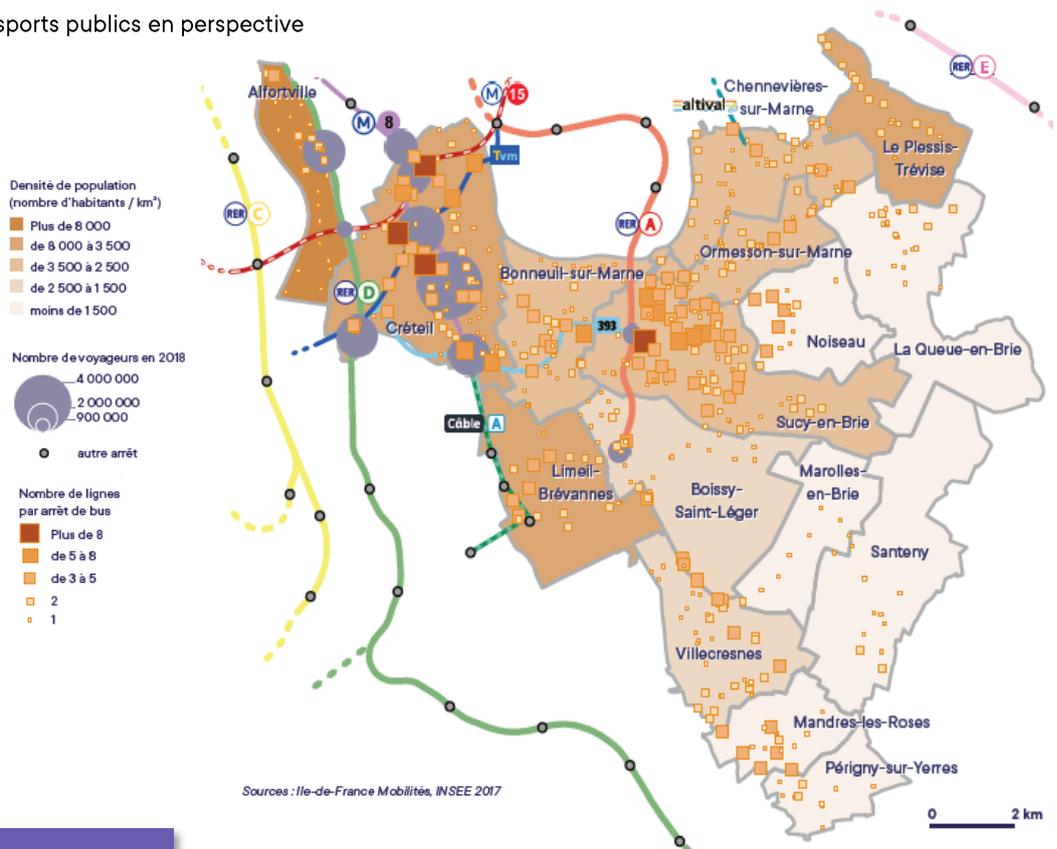
Évolution de la part des déplacements domicile/travail en transports en commun (%) entre 2013/2018



Source : L'observatoire de GPSEA

IV. Infrastructures de transports et déplacements

Les transports publics en perspective



20
Millions de voyageurs ont transité dans les gare de GPSEA en 2018

Source : GPSEA

2 Lignes de RER
1 Ligne de métro
1 Nouvelle ligne de métro M15
1 Projet de ligne téléphérique

Source : GPSEA

49
Lignes de bus, dont 4 Notiliens
2
Projets de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS)

Source : GPSEA

3
Grands projets structurants de transports collectifs

Source : GPSEA

Projet RER V
de voies cyclables

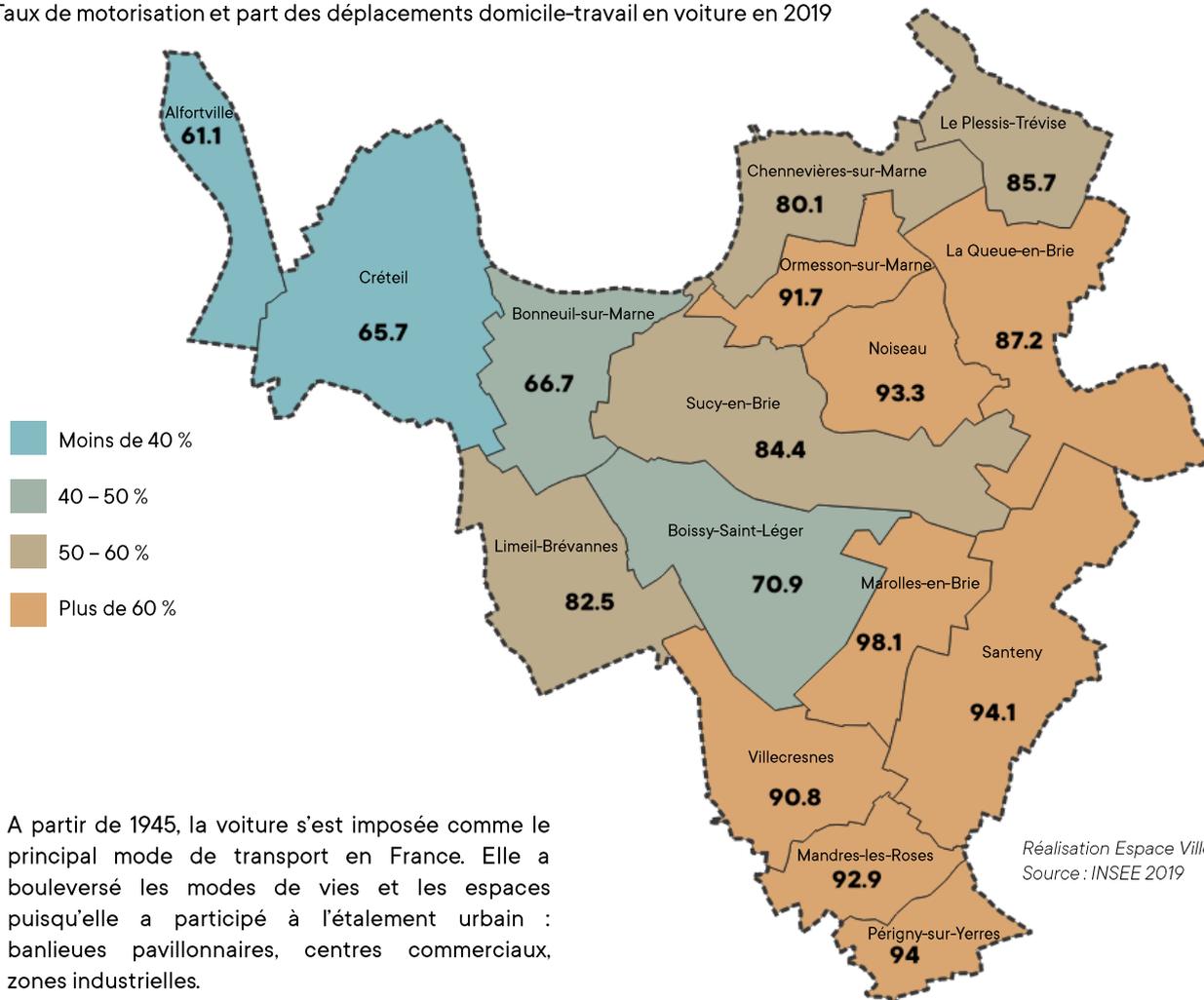
202km
De voies cyclables à créer ou à réaménager

Source : GPSEA

IV. Infrastructures de transports et déplacements

1. Le réseau routier

Taux de motorisation et part des déplacements domicile-travail en voiture en 2019



A partir de 1945, la voiture s'est imposée comme le principal mode de transport en France. Elle a bouleversé les modes de vies et les espaces puisqu'elle a participé à l'étalement urbain : banlieues pavillonnaires, centres commerciaux, zones industrielles.

Grand Paris Sud Est Avenir a la particularité de compter une densité de population très hétérogène, avec des parties de territoire très urbaines et d'autres plus rurales :

- Une partie Nord/Ouest très dense où la mobilité alternative à l'automobile est très développée (RER, Métro)
- Une partie centrale et Nord/Est où l'intensité du trafic automobile crée de fortes nuisances avec un recours à l'automobile très variables selon les espaces
- Une partie Sud où le recours à l'automobile est souvent plus systématique et où l'offre alternative à l'automobile est globalement moins présente et concurrentielle

75% des ménages possèdent une voiture au sein du territoire, contre 54% pour la Métropole. Ainsi, la voiture représente 47% des déplacements des actifs pour se rendre sur leur lieu de travail, contre 28% des actifs de la Métropole du Grand Paris (MGP).

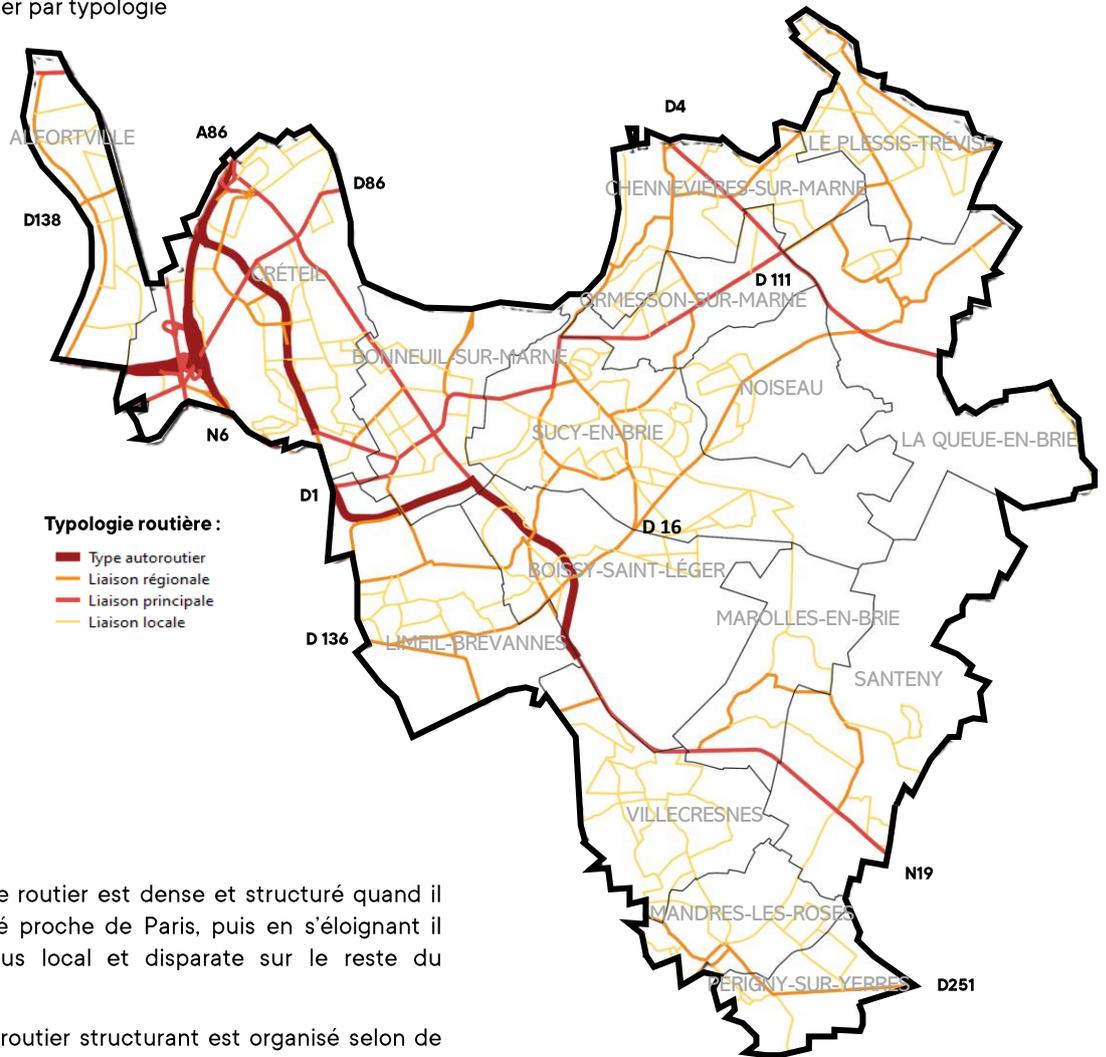
À l'image de nombreux autres territoires de banlieue de la métropole, le réseau routier est structuré par des autoroutes et voies majeures en radiales depuis Paris et compte peu de dessertes transversales. GPSEA est traversé par la N19 d'Est en Ouest et par des départementales au Nord.

Réalisation Espace Ville
Source : INSEE 2019

OIV. Infrastructures de transports et déplacements

1. Le réseau routier

Réseau routier par typologie



Typologie routière :

- Type autoroutier
- Liaison régionale
- Liaison principale
- Liaison locale

Le maillage routier est dense et structuré quand il est localisé proche de Paris, puis en s'éloignant il devient plus local et disparate sur le reste du territoire.

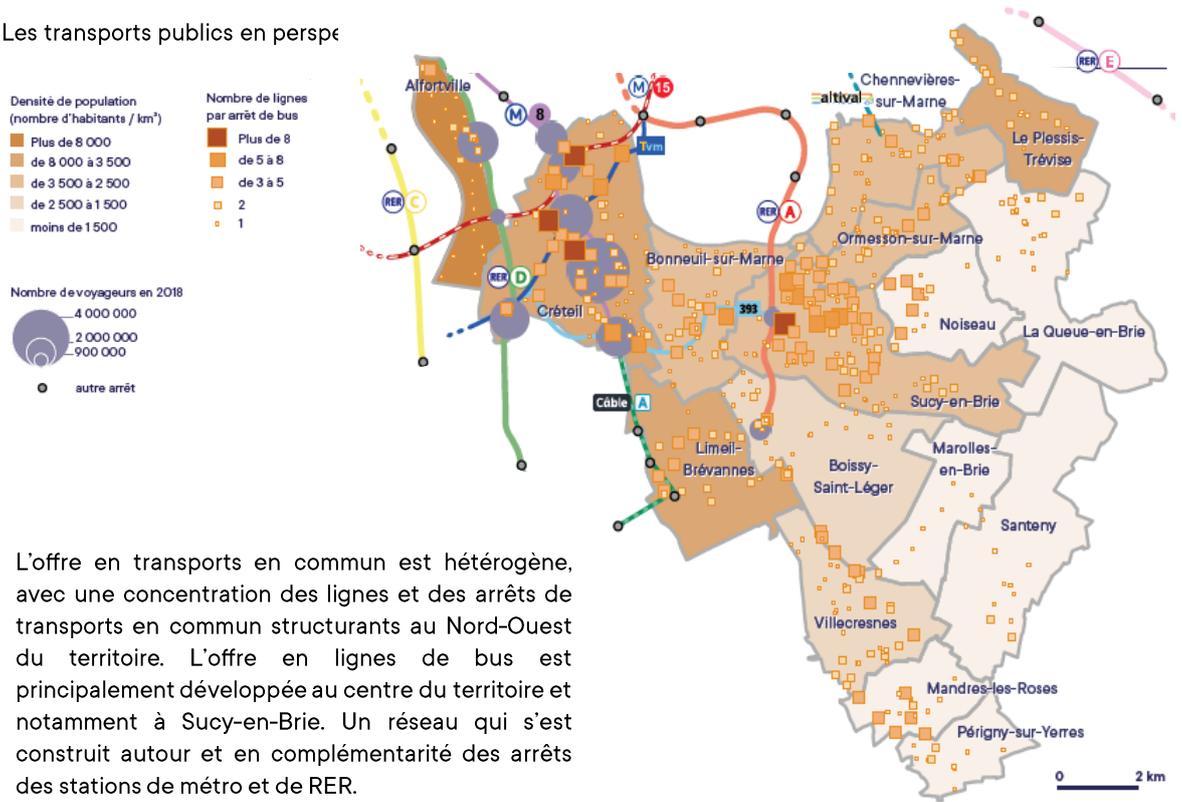
Le réseau routier structurant est organisé selon de grandes diagonales convergeant vers l'A86. Il y a un nombre limité d'axes franchissant les trois forêts domaniales du territoire. Ceci entretient une coupure entre les communes du Sud, où les flux y sont plus limités (Villecresnes, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Marolles-en-Brie) avec la partie Nord du territoire, où une problématique de congestion est identifiée. Cette congestion est notamment due au trafic des poids-lourds, ce qui a un impact sur la vitesse des bus et la sécurité des cyclistes

Réalisation Espace Ville

OIV. Infrastructures de transports et déplacements

2. Les transports collectifs

Les transports publics en perspe



L'offre en transports en commun est hétérogène, avec une concentration des lignes et des arrêts de transports en commun structurants au Nord-Ouest du territoire. L'offre en lignes de bus est principalement développée au centre du territoire et notamment à Sucy-en-Brie. Un réseau qui s'est construit autour et en complémentarité des arrêts des stations de métro et de RER.

A l'Est l'offre est plus faible (La Queue-en-Brie, Santeny, Marolles-en-Brie), malgré les nouvelles lignes de transports prévues, (dont 2 d'envergure métropolitaines : la ligne de métro 15 du Grand Paris en 2024, et la ligne téléphérique Câble 1 d'ici 2026), car les nouvelles lignes viendront renforcer l'offre en transports en commun déjà en place sur la moitié Ouest.

Les des stations de transports en commun structurants montrent une forte inégalité du territoire. Avec Alfortville et Créteil qui en regroupent l'immense majorité, le reste du territoire, à l'exception de Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, et Chennevières-sur-Marne, ne s'en voit pas du tout équipé.

Les projets de BHNS, l'Altival, permettra d'ici 2025 de faciliter les déplacements vers les gares du RER E et du Métro 15 situés sur le territoire de Paris Est Marne et Bois. Dans un second temps, une possibilité d'extension de l'Altival jusqu'à la gare de Sucy-Bonneuil-RER pourrait voir le jour et limiter ces inégalités de connexion.

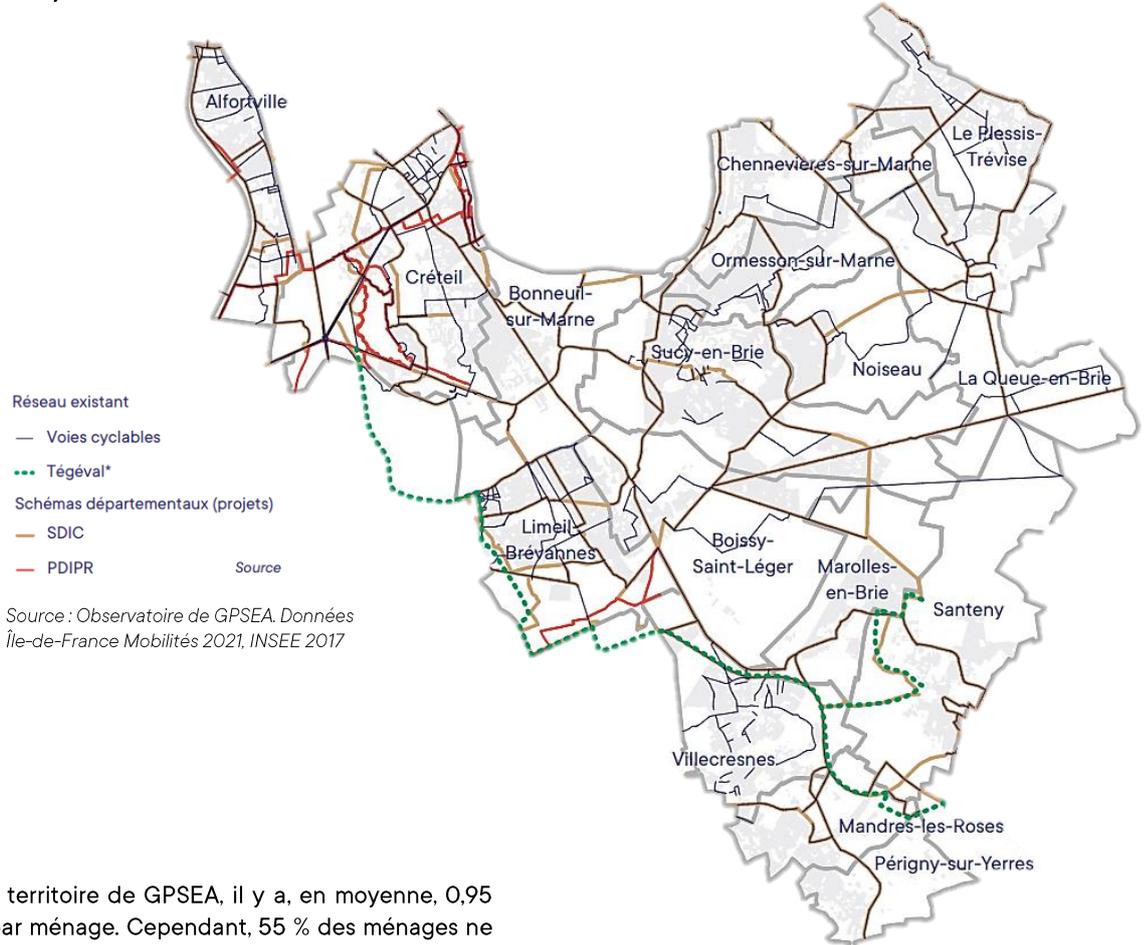
Grand Paris Sud Est Avenir a lancé un Plan Local de Mobilité (PLM), il est le premier du Val-de-Marne depuis la création des établissements publics territoriaux. Il a pour objet de préciser localement les moyens et les actions envisageables à mettre en œuvre dans les 5 ans à venir pour le territoire et ses communes dans un objectif général de développement durable. Le Plan Local de Mobilité de Grand Paris Sud Est Avenir présente la spécificité d'être assorti d'un Plan Vélo, outil dédié pour mettre en œuvre une politique cyclable ambitieuse sur le territoire. Le Plan Vélo de Grand Paris Sud Est Avenir a été adopté par le conseil de territoire du 15 décembre 2021.

Sources : Ile-de-France Mobilités, INSEE 2017

IV. Infrastructures de transports et déplacements

3. Les transports actifs

Le réseau cyclable territorial



Sur le territoire de GPSEA, il y a, en moyenne, 0,95 vélo par ménage. Cependant, 55 % des ménages ne sont pas du tout équipés en vélo.

Néanmoins, entre 2001 et 2010, le nombre de déplacements réalisés à vélo a presque doublé en milieu dense (de type cœur d'agglomération), passant de 190 000 à 360 000 déplacements

Si le développement des transports collectifs est un enjeu fort pour le territoire Grand Paris Sud Est Avenir, il importe de penser le développement d'autres modes de déplacement et d'accompagner l'émergence de nouveaux usages de la mobilité. Les modes actifs (la marche, le cycle) sont autant de modes de déplacements qui peuvent se substituer partiellement au recours à la voiture individuelle et aux transports collectifs et/ou assurer la liaison entre les différents modes et favoriser l'intermodalité.

Les modes actifs sont des modes de déplacements du quotidien. Les aménagements en faveur des piétons et la pacification des espaces de qualité publics sont un enjeu de sécurité routière et de de vie à travers le partage d'espaces publics de qualité au service de tous les usages et usagers.

Les modes actifs participent de la multimodalité et leur développement peut permettre de diminuer l'impact environnemental de la voiture particulière d'une part, et participer à l'enjeu de santé publique d'autre part. Un certain nombre d'itinéraires sont identifiés sur le territoire dont plusieurs traversent l'Arc boisé reliant les communes de part et d'autre.

IV. Infrastructures de transports et déplacements

3. Les transports actifs

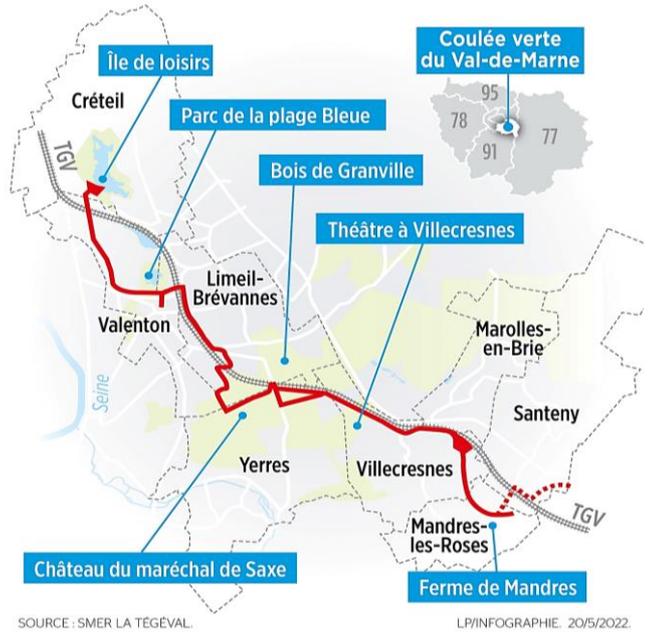
La Végétale, la voie verte

Le Syndicat Mixte d'Étude et de Réalisation (Smer) associe la Région Île-de-France, l'Agence des espaces verts (AEV) de la Région Ile-de-France et le Conseil départemental du Val-de-Marne (CD94). Ce Syndicat a été créé en 2008 pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet de La Tégévale (conduite des études et des travaux d'aménagement), devenu en 2023 La Végétale.

Le syndicat est composé de 10 élus membres : 2 élus de l'Agence des Espaces Verts de la Région Île-de-France, 4 élus du Conseil Régional d'Île-de-France et 4 élus du Conseil Départemental du Val-de-Marne. Il est représenté par sa Présidente, Mme Françoise LECOUFLE, conseillère départementale du Val-de-Marne et Maire de Limeil-Brévannes.

Aujourd'hui baptisé « La Végétale », ce projet correspond à la création d'une voie verte : une voie indépendante de 96 ha pour un linéaire de 20 km, réservée aux déplacements non motorisés et imaginée dans un souci d'aménagement intégré valorisant l'environnement.

Le tracé de La Végétale traverse 8 communes du Val-de-Marne (Créteil, Valenton, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Marolles-en-Brie, Santeny, Mandres-les-Roses) et de l'Essonne (Yerres). Elle s'attache à connecter les parcs départementaux, les espaces naturels régionaux et les liaisons douces locales tout en permettant la découverte des paysages caractéristiques de ce territoire : espaces urbains denses de la Plaine centrale alluviale, coteau boisé et massif forestier de l'Arc boisé et milieux ruraux du plateau de la Brie.



Source : Crédits photos: Crédit Yann Monel - SMER La Végétale

IV. Infrastructures de transports et déplacements

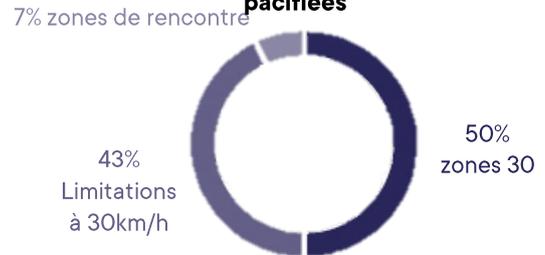
3. Les transports actifs

Le réseau sera à terme composé de 250km de voies cyclables, dont 154km de zone pacifiée, mais aussi 95km d'aménagements cyclables.

GPSEA s'attelle à travailler sur la continuité des aménagements cyclables, notamment dans le cadre du Plan Vélo qui a été adopté en 2021. Les programmes d'aménagements sont réalisés en lien avec les tracés :

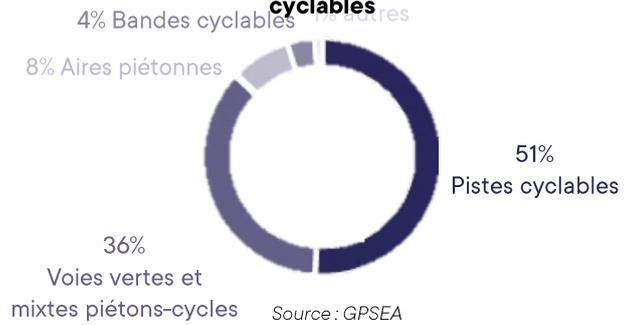
- du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) : le Conseil Départemental du Val-de- Marne subventionne la réalisation d'aménagements cyclables communaux ou intercommunaux. Révisé en 2017, ce schéma marque la volonté de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité des Val-de-Marnais
- du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : il favorise la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la pratique de la randonnée, en garantissant la continuité des itinéraires de randonnée et en assurant la conservation du patrimoine tels que les chemins ruraux.

Répartition des zones pacifiées



Source : GPSEA

Répartition des aménagements cyclables



Source : GPSEA

Un réseau à échelle GPSEA



Source : Plan Vélo GPSEA

IV.

Infrastructures de transports et déplacements

3. Les transports actifs

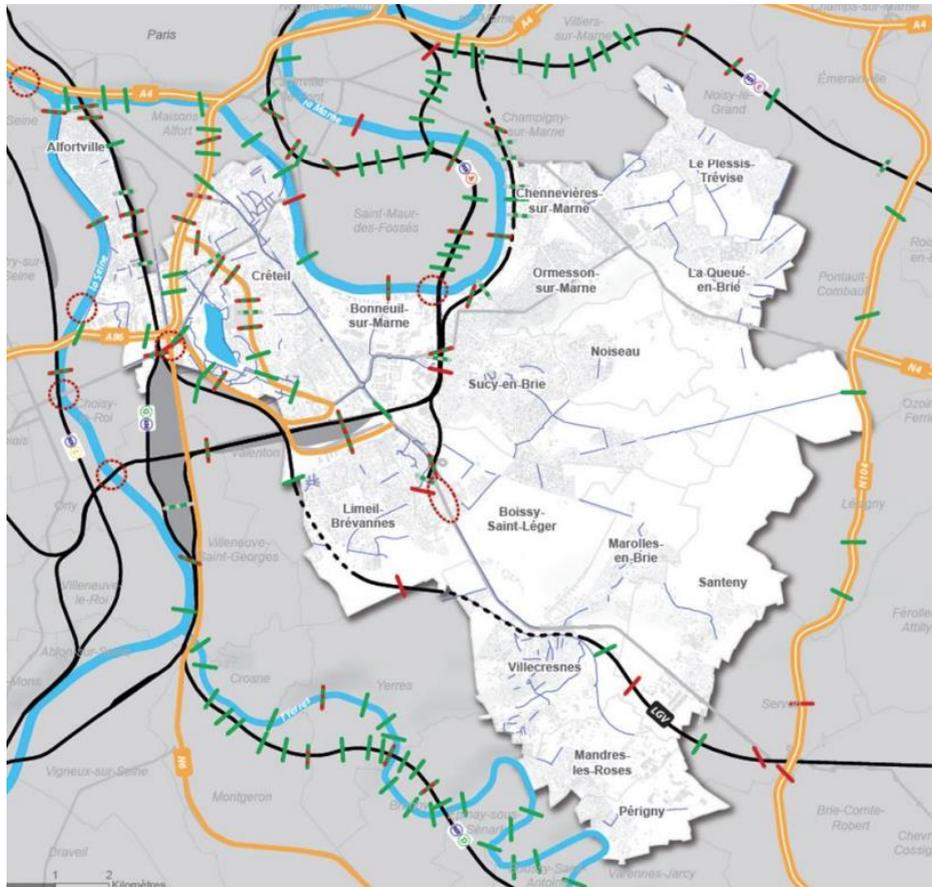
La continuité des itinéraires cyclables reste donc un enjeu important. Il existe davantage d'aménagements courts que d'itinéraires longs et continus et les espaces cyclables sont souvent ceux des transports en commun en site propre, mais ne bénéficient pas d'aménagements propres.

Cependant, les aménagements ne sont pas toujours nécessaires à l'échelle infracommunale : la politique de modération de la vitesse rend possible la pratique du vélo, excepté les infrastructures routières à fort trafic poids lourds qui fragilisent la place des modes actifs et nécessitent des aménagements spécifiques. Cet enjeu dépend à la fois de décisions métropolitaines et d'obstacles propres au territoire (les coupures urbaines).

Grand Paris Sud Est Avenir est soumis à de fortes ruptures tant au niveau des infrastructures qu'au niveau des emprises foncières. Une forme d'insularité à l'Ouest avec une frontière avec la Seine, le RER D et A, et l'A86, à l'Est avec la N104, et au Nord avec la Marne et l'A4.

Ainsi, ces franchissements et ces ruptures stratégiques pour l'accès à Grand Paris Sud Est Avenir pénalisent les modes actifs. De plus, les liens de connectivité avec les autres EPT de la Métropole du Grand Paris, hors Paris, sont plus compliqués.

De réelles coupures urbaines



Source : Plan Vélo GPSEA

IV. Infrastructures de transports et déplacements

3. Les transports actifs

Se déplacer à vélo se révèle encore compliqué, faute d'aménagements sécurisés et continus. Le Collectif Vélo Île-de-France appelle donc les élus franciliens à construire un RER V, un Réseau express régional vélo. Ses neuf lignes cyclables reliant les grands pôles de la région permettront, demain, à toutes et tous de se déplacer à vélo en sécurité et avec efficacité.

Face à ce besoin et pour permettre à tous les Franciliens de se mettre au vélo, le Collectif Vélo Île-de-France porte le projet d'un RER V, à l'image du RER pour les transports en commun. Il s'agit d'un réseau régional de voies cyclables continues qui permettent des déplacements à vélo quotidiens, sécurisés, efficaces et confortables entre les grands pôles d'activités de la région.

Le Sud Est parisien en RER V



Source : Collectif vélo Île-de-France

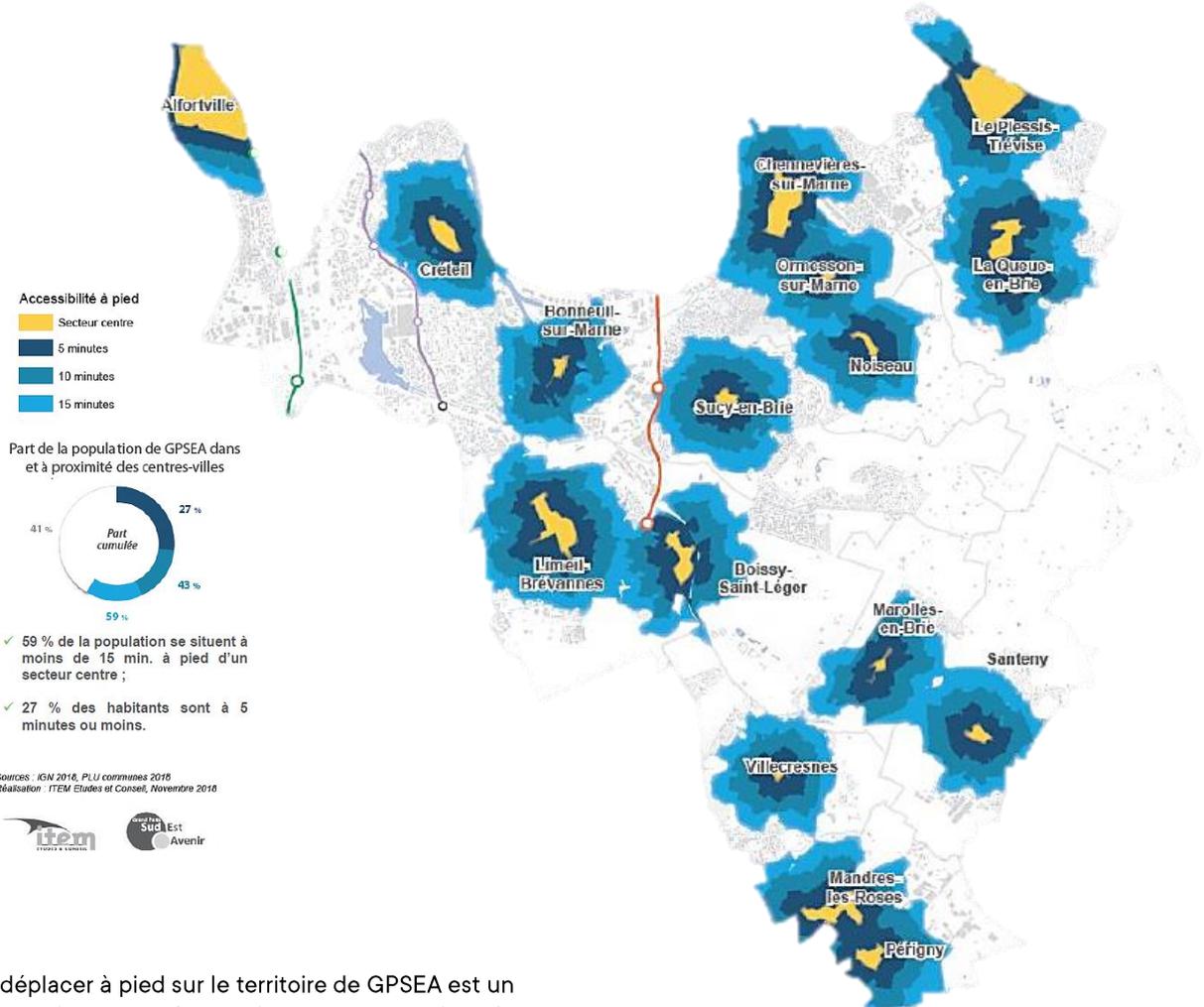
LE RER V EN CHIFFRES

- 9 lignes cyclables larges, continues, confortables et sécurisées à travers l'Île-de-France
- 650 km d'itinéraires vélo, dont 200 km le long des voies d'eau
- 500 MILLIONS D'EUROS de budget, soit à peine 2% du coût du Grand Paris Express
- Un réseau qui comprend déjà **45%** d'aménagements cyclables sécurisés (pistes et voies vertes)

IV. Infrastructures de transports et déplacements

3. Les transports actifs

Accessibilité à pied au secteur centre



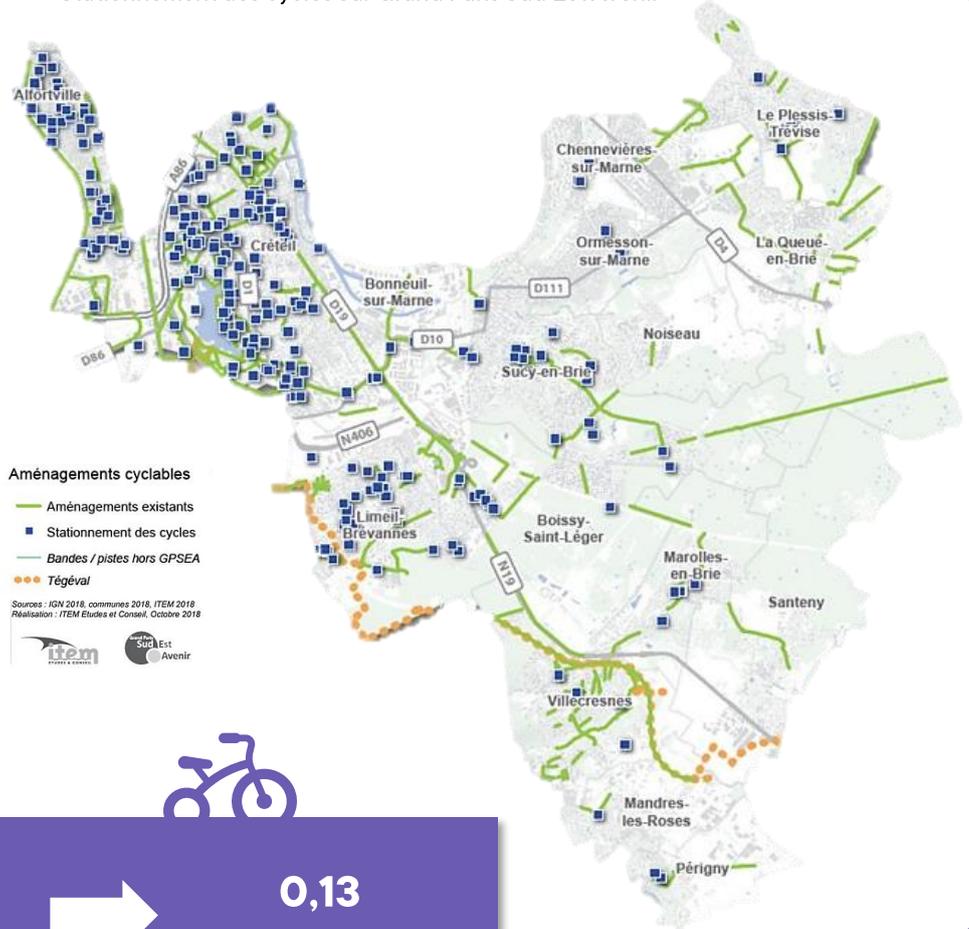
Se déplacer à pied sur le territoire de GPSEA est un facteur important à prendre en compte dans la logique de refonte dans centres-villes de l'EPT.

Les seize secteurs centres ressortent en jaune entourés par leur halo d'accessibilité. La taille des secteurs centre varie grandement en fonction des communes, tout comme leur périmètre d'accessibilité.

Une grande partie du territoire se voit hors périmètre d'accessibilité à pied, montrant de fait la nécessité de l'utilisation d'autres moyens de locomotion.

Ov. Le stationnement

Stationnement des cycles sur Grand Paris Sud Est Avenir



Environ **2000** Places de stationnement vélo → **0,13** Place de stationnement vélo par habitants

Source : Observatoire GPSEA

Plan Vélo **+3000** Places de stationnement vélo en perspective

Parc de stationnement territoriaux

 2 283 Places de stationnements en 2018	dont	 54 Dédiées aux personnes à mobilité réduite
---	------	--

Source : Observatoire GPSEA



Le stationnement

1. Capacité de stationnement public

Aux voiries et parcs de stationnement d'intérêt intercommunal de l'ex-Haut Plateau du Val-de-Marne et de l'ex-Plaine centrale du Val-de-Marne, transférés au 1er janvier 2016 à Grand Paris Sud Est Avenir, s'ajoutent au 1er janvier 2018, les voiries identifiées par les communes et le Territoire comme répondant à l'un des critères suivants :

- Liaison intercommunale et entrée de ville
- Voie de transport en commun (bus)
- Desserte centre-ville, ZAC, centre commercial
- Liaison ou maillage avec les routes départementales et nationales
- Dessertes des équipements publics territoriaux et communaux
- Dessertes des gares (bus, métro, RER)



Parking relais, Sucy-en-Brie

Au 23 mai 2018, le parc de stationnement territorial est composé des sites suivants :

- Parking de la Brèche à Créteil : 820 places de stationnement dont 12 réservées aux personnes à mobilité réduite
- Parking Jean Gabin et ses abords à Créteil : 165 places dont 6 pour personnes à mobilité réduite
- Parc relais à Boissy-Saint-Léger : 630 places dont 22 pour personnes à mobilité réduite, 8 places avec borne de rechargement électrique, 2 emplacements pour les 2 roues
- Parc relais à Sucy-en-Brie : 491 places dont 11 pour personnes à mobilité réduite, 2 places avec borne de rechargement électrique, 1 emplacement pour vélos, 1 emplacement pour motos
- Parking du centre commercial de l'Échât à Créteil : 108 places dont 3 PMR
- Parking Pasteur à Limeil-Brévannes : 69 places

De fait, à ces données il convient de ne pas omettre de prendre en compte les capacités de stationnement public communales.



Parking Jean Gabin, Ville de Créteil

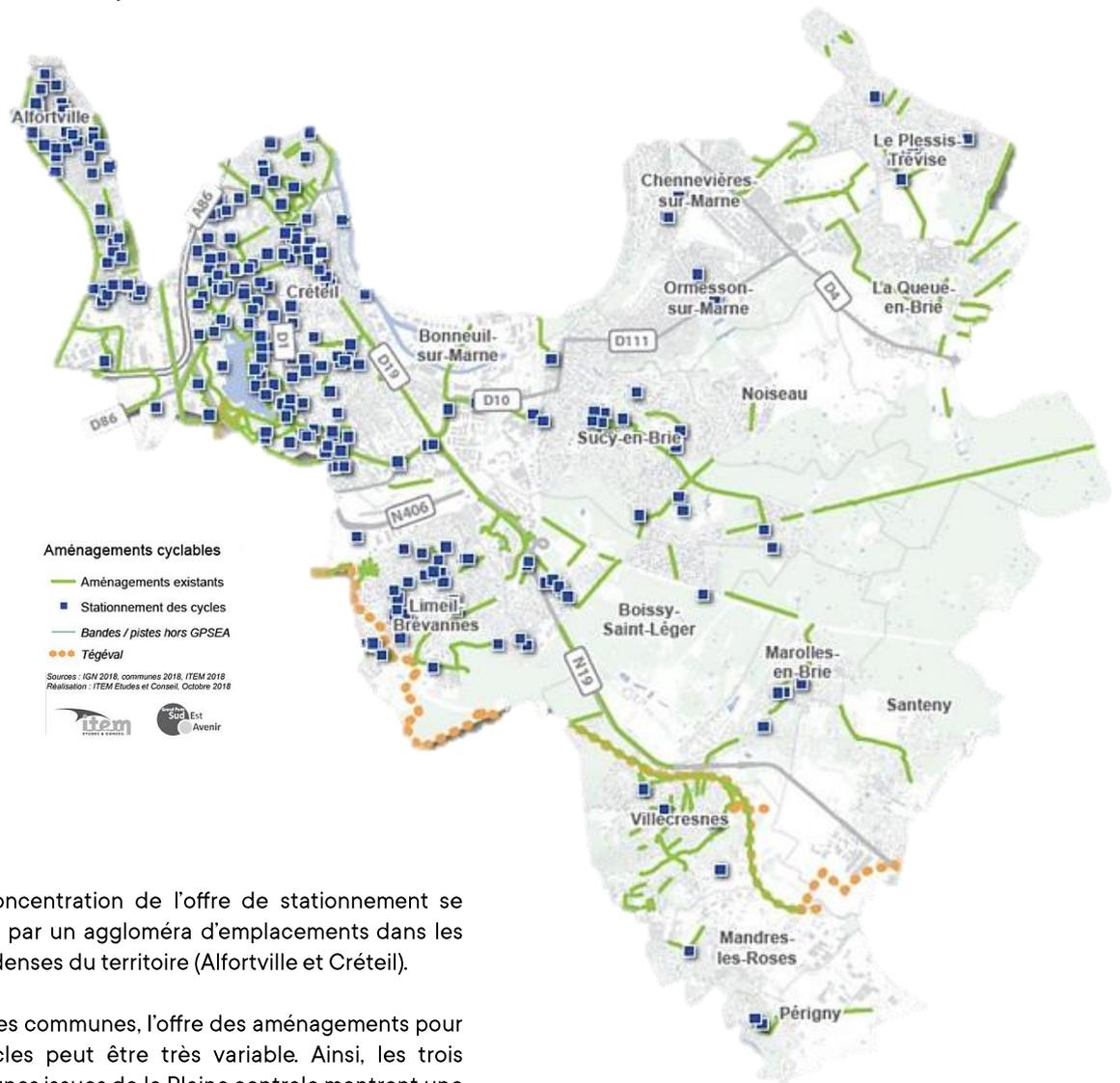
Source images : Google image



Le stationnement

2. Stationnement vélo

Stationnement des cycles sur Grand Paris Sud Est Avenir



Aménagements cyclables

- Aménagements existants
- Stationnement des cycles
- Bandes / pistes hors GPSEA
- Tégéval

Sources : IGN 2018, communes 2018, ITEM 2018
Réalisation : ITEM Etudes et Conseil, Octobre 2019

Une concentration de l'offre de stationnement se perçoit par un aggloméra d'emplacements dans les zones denses du territoire (Alfortville et Créteil).

Selon les communes, l'offre des aménagements pour les cycles peut être très variable. Ainsi, les trois communes issues de la Plaine centrale montrent une forte prise en compte des cycles avec notamment un schéma des itinéraires cyclables déjà réalisés.

Trois poches de stationnements pour les cycles se dessinent sur le territoire. La plus grosse se situe au niveau de Créteil et Alfortville, puis dans de moindre mesure Limeil-Brévannes et Sucy-en-Brie. Pour exemple, Créteil concentre près de 60% des places de stationnement vélo, et offre ainsi un ratio proche de celui de Paris, avec 0,13 place par habitant.



Le stationnement

2. Stationnement vélo

Action de développement du Plan vélo

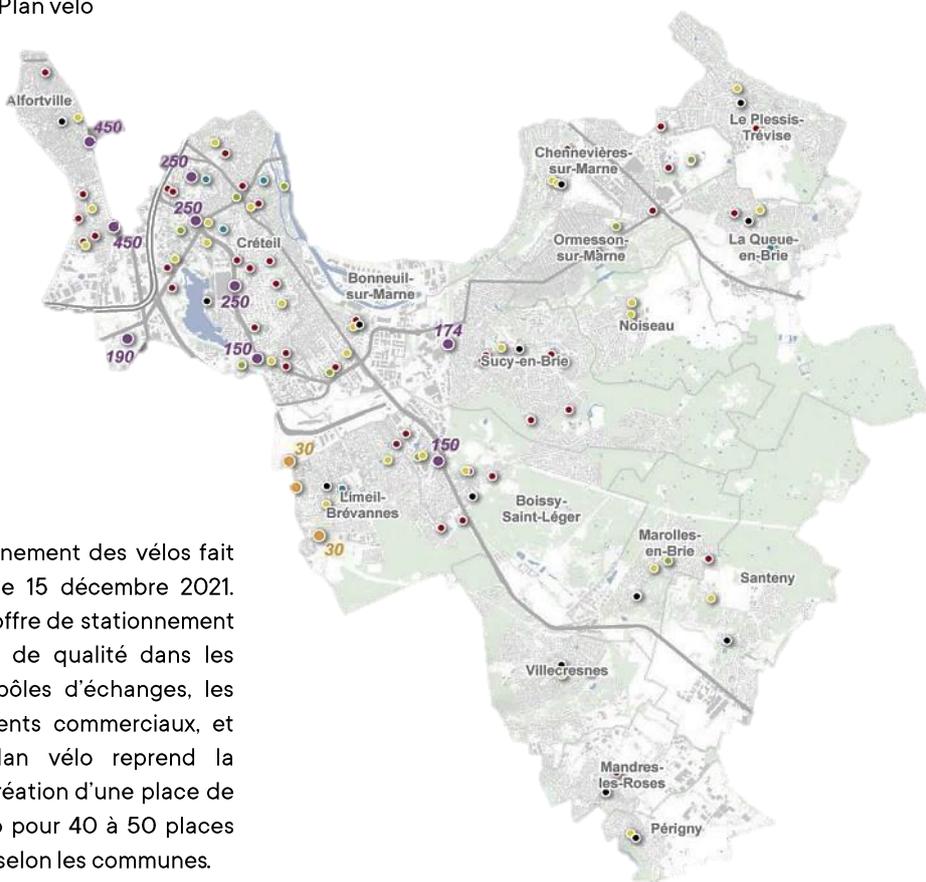
Stationnement cycles préconisé

- Gares/stations (2 314 places)
- Stations Câble A (90 places)
- Mairie
- Collèges/lycées
- Santé
- Culture/loisirs
- Sport

Liste des pôles et offre de stationnement vélo existant en annexe du plan vélo.

Sources : IGN 2018, Communes - Terrain ITEM 2019

Réalisation : ITEM Etudes et Conseil, Juin 2019



Le développement du stationnement des vélos fait partie du Plan vélo adopté le 15 décembre 2021. Ainsi, il s'agit de développer l'offre de stationnement des cycles avec un mobilier de qualité dans les secteurs stratégiques : Les pôles d'échanges, les lieux d'emplois, les groupements commerciaux, et les pôles de loisirs. Le Plan vélo reprend la prescription du PDUIF de la création d'une place de stationnement dédiée au vélo pour 40 à 50 places de stationnement automobile selon les communes.

L'offre de stationnement doit répondre à trois critères :

- La sécurité (efficacité contre vols et dégradations)
- La commodité (accrochage et manipulation aisés des vélos)
- La proximité (faible distance entre parc de stationnement et pôle desservi)

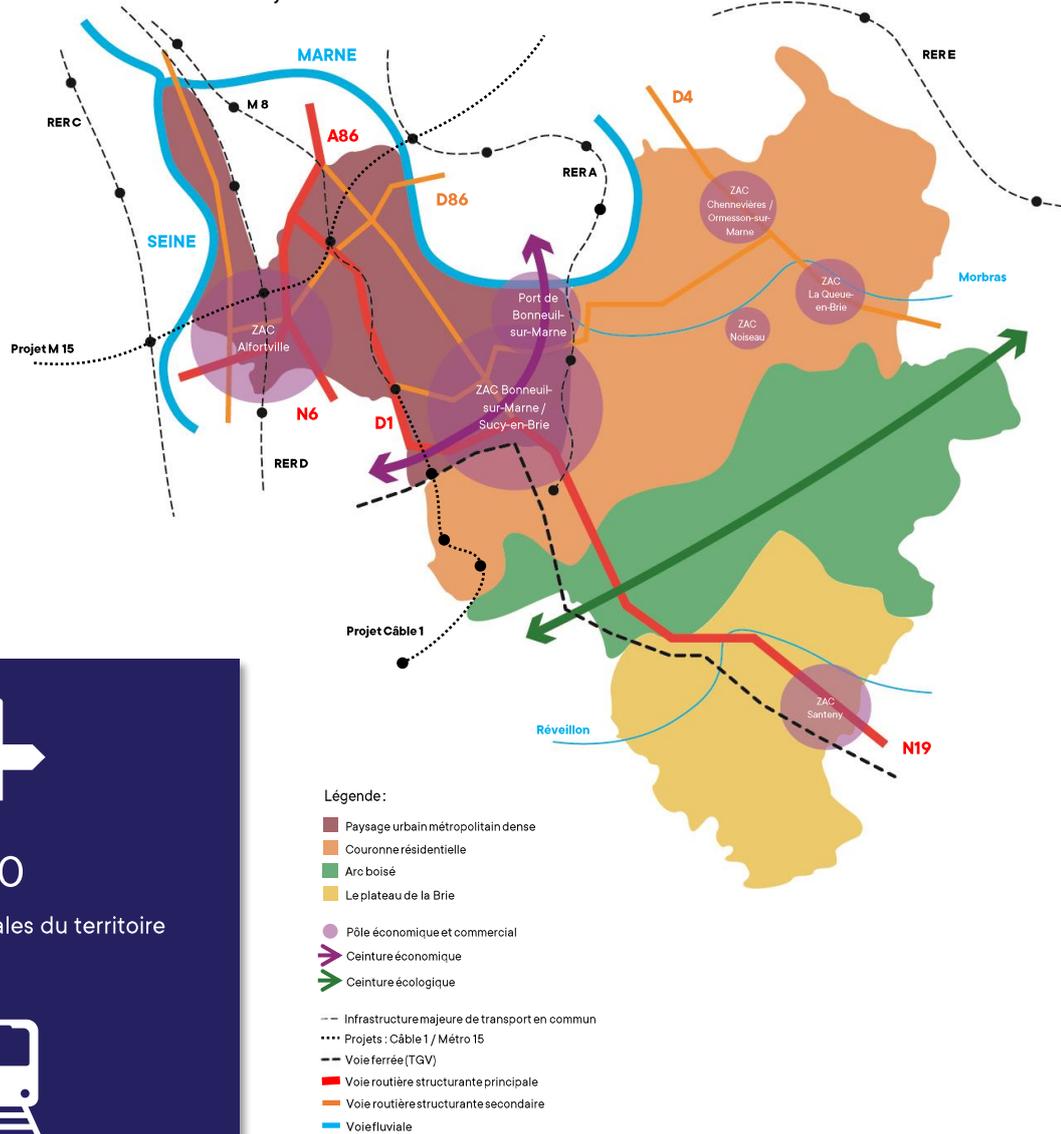
Le territoire compte aujourd'hui près de 2 000 places de stationnements vélo. Près de 3 000 places de stationnement vélo supplémentaires pourraient donc être installées.

Actuellement, sur les 47 pôles générateurs identifiés pour du stationnement de moyenne durée (établissements culturels, de santé et sportifs), seulement 46 % sont équipés de stationnements pour les cycles (274 places). Pour les établissements scolaires et administrations l'objectif est de disposer de stationnement à l'intérieur des sites pour les trajets pendulaires des enfants/adolescents ou des actifs.

En prenant en compte le stationnement existant, il serait nécessaire de disposer de plus de 1 500 stationnements vélo supplémentaires au niveau des pôles d'échanges, dont 250 seront réalisés dans des parcs vélos sécurisés.

OVI. Fonctionnement du territoire

Synthèse du fonctionnement territorial



- Légende:
- Paysage urbain métropolitain dense
 - Couronne résidentielle
 - Arc boisé
 - Le plateau de la Brie
 - Pôle économique et commercial
 - Ceinture économique
 - Ceinture écologique
 - Infrastructure majeure de transport en commun
 - Projets : Câble 1 / Métro 15
 - Voie ferrée (TGV)
 - Voie routière structurante principale
 - Voie routière structurante secondaire
 - Voie fluviale



20

Entrées principales du territoire



9

Entrées du territoire depuis les stations de métro et gares de transports en commun structurant (métro, RER)



Un territoire aux franges peu perméables

Des perméabilités davantage développées à l'Ouest et au Sud du territoire



55

Opérations d'aménagement

dont

34

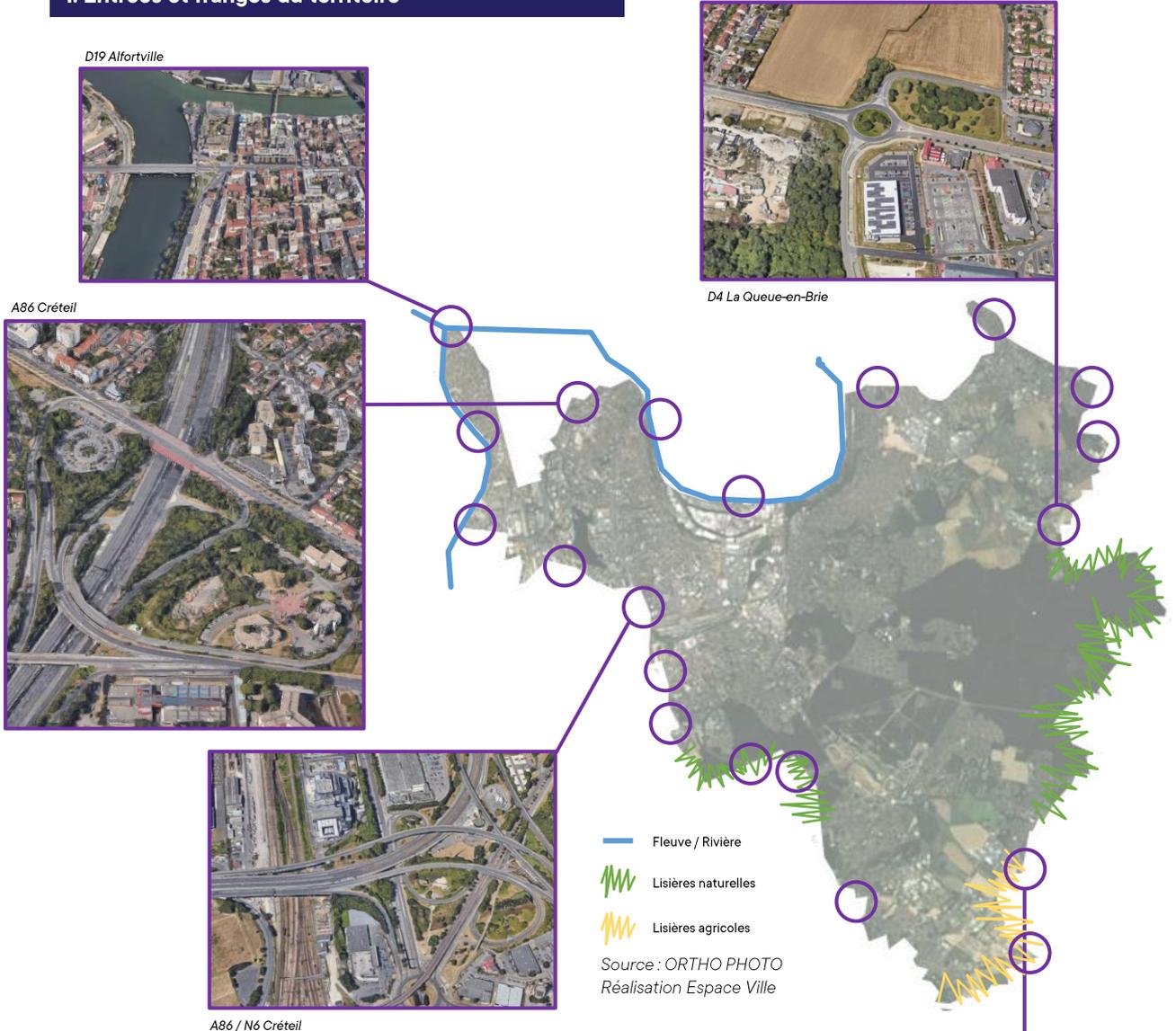
Zones d'aménagements concertés

Source : Observatoire GPSEA

Source : Observatoire GPSEA

IV. Fonctionnement du territoire

1. Entrées et franges du territoire



Grand Paris Sud Est Avenir est bien accessible grâce à son réseau routier important formant une vingtaine d'entrées sur le territoire.

Majoritairement présentes sur le côté Ouest, ses entrées directement connectées aux autres entités urbaines voisines du territoire. L'Est du territoire se voit nettement moins bien doté en entrées. Cela s'explique par la présence de lisières forestières et agricoles, ainsi que par l'éloignement de Paris.



Fonctionnement du territoire

1. Entrées et franges du territoire

Les entrées de GPSEA ont la particularité de présenter un caractère routier particulièrement appuyé.

Les autoroutes sont les infrastructures de mobilité de transit par excellence. De fait, leurs entrées de territoire peuvent n'être empruntées qu'à des fins de traversée du territoire.

Dans les zones densément urbanisées, ces grands axes se transforment en boulevard plus ou moins arboré, structurant la ville. Ces boulevards ont généralement fait l'objet de travaux de requalification visant à intégrer des pistes cyclables, des franchissements piétons et d'en sécuriser les abords



D19 Alfortville

Au Sud, les principales entrées de territoire se situent en dehors du tissu urbain. De fait, les abords des voies ne bénéficient pas des mêmes aménagements qu'aux portes de Paris. Ces sont des voies toutes simples le long d'espaces agricoles ou boisés.

Les principales entrées y présentent un profil plus hétérogène, en fonction de l'importance de la voirie et de son point d'accès au sein de la commune (tissu urbain, plaine...). Elles sont souvent accompagnées de zones commerciales périphériques.



D251 Périgny

Source image: ORTHO PHOTO

IV. Fonctionnement du territoire

1. Entrées et franges du territoire

Les franges du territoire et les transitions avec les communes voisines, formant des continuités, peuvent être regroupées dans les franges dites naturelles et agricoles, les transitions urbaines « naturelles » et aussi dans les coupures urbaines.

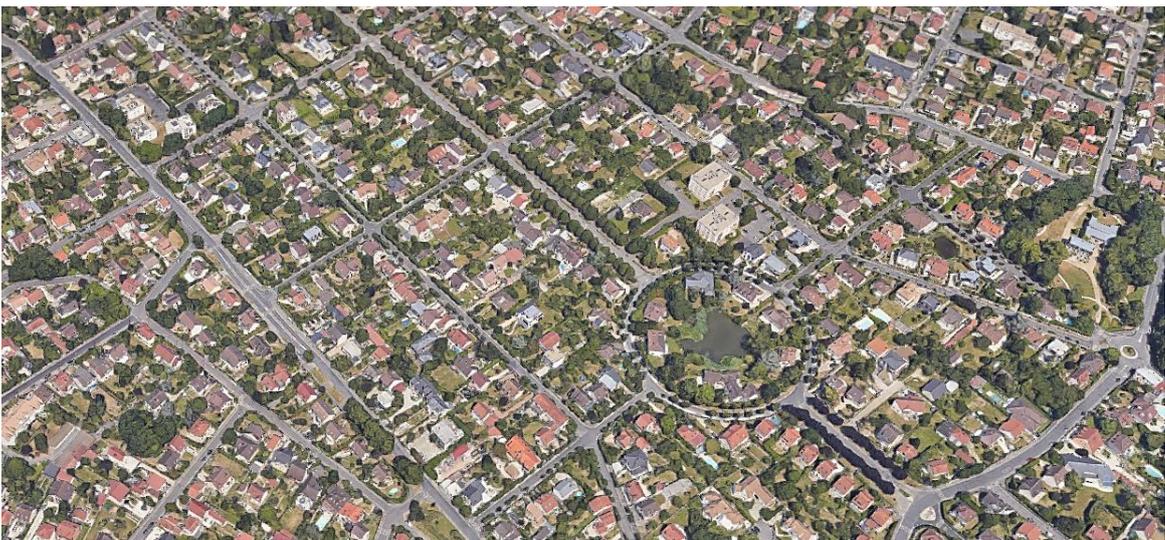
Ces continuités sont principalement présentes au Sud du territoire. Elles sont sous forme de domaine forestier en limite de plusieurs communes, les reliant tout en coupant le tissu urbain bâti.



Domaine du Château du Maréchal de Saxe

Les franges du territoire prennent également la forme de tissus urbains développés de part et d'autre des limites du territoire, sans effet de coupure particulière. On retrouve principalement ce type de transitions au niveau des communes d'Alfortville, de Créteil, et de Bonneuil-sur-Marne, ainsi qu'à Le Plessis-Trévisé de manière plus résidentielle et pavillonnaire.

Il est cependant possible de distinguer des éléments jouant comme des coupures urbaines locales. Il peut s'agir d'une plaine d'équipements ou de petits parcs, de quartiers collectifs, d'axes secondaires, etc., qui, tout en étant intégrés dans le tissu urbain, marquent au quotidien une séparation visuelle ou fonctionnelle avec les communes voisines. Ici, la D235 marque la séparation dans le tissu pavillonnaire par sa largeur un peu plus importante que les axes environnants.



Liaison urbaine Le Plessis-Trévisé / Villiers-sur-Marne / Champigny-sur-Marne
Source images : ORTHO PHOTO



Fonctionnement du territoire

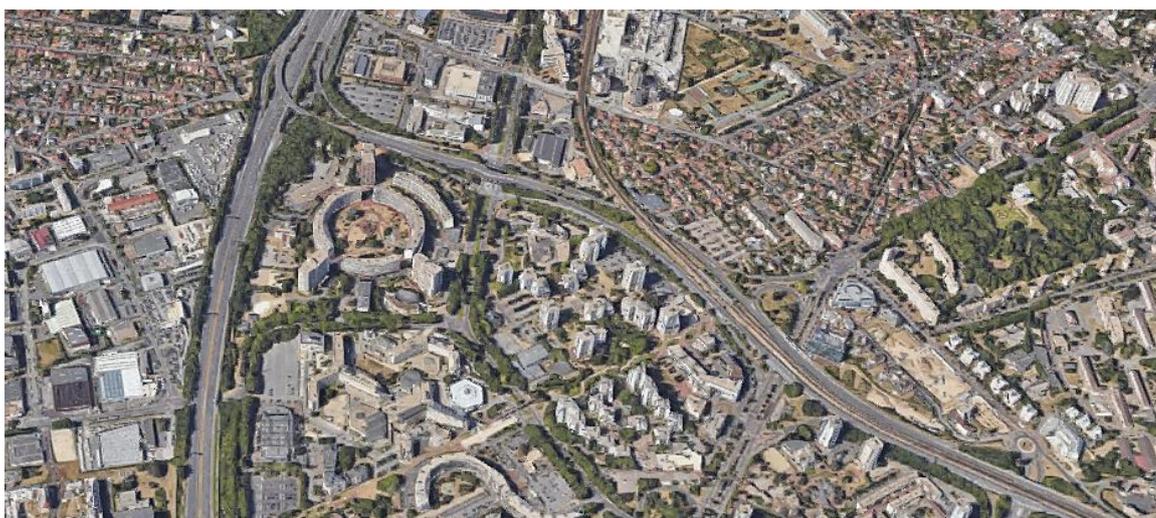
2. Les coupures urbaines

Les franges du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir sont marquées par d'importantes coupures urbaines, principalement liées à des infrastructures de transport. Ces éléments constituent parfois des barrières urbaines infranchissables et participent à un manque de liaison avec les communes voisines.

Dans certains cas, ces éléments peuvent également contraindre l'accès du territoire depuis les communes avoisinantes. Ces axes majeurs participent à l'accessibilité du territoire, mais constituent également des coupures urbaines importantes au sein du territoire.



Fracture territoriale Créteil / Limeil-Brevannes / Boissy-Saint-Léger



A86 et D1 Créteil

Source images : ORTHO PHOTO

IV.

Fonctionnement du territoire

2. Les coupures urbaines

Le territoire a également composé de coupures urbaines d'emprises monofonctionnelles. Elles disposent d'une surface au sol très importante uniquement dédiées à un grand équipement ou à une zone d'activités. Celles-ci représentent des obstacles à la mobilité sur le territoire de par leur superficie.

Ces infrastructures peuvent être vécues comme des facteurs d'isolement à l'échelle locale, devenues au fil du temps d'imposantes barrières à la mobilité sur le territoire.



Zone commerciale et d'équipements Alfortville



Zone commerciale Bonneuil-sur-Marne / Sucy-en-Brie / Boissy-Saint-Léger
Source images : ORTHO PHOTO

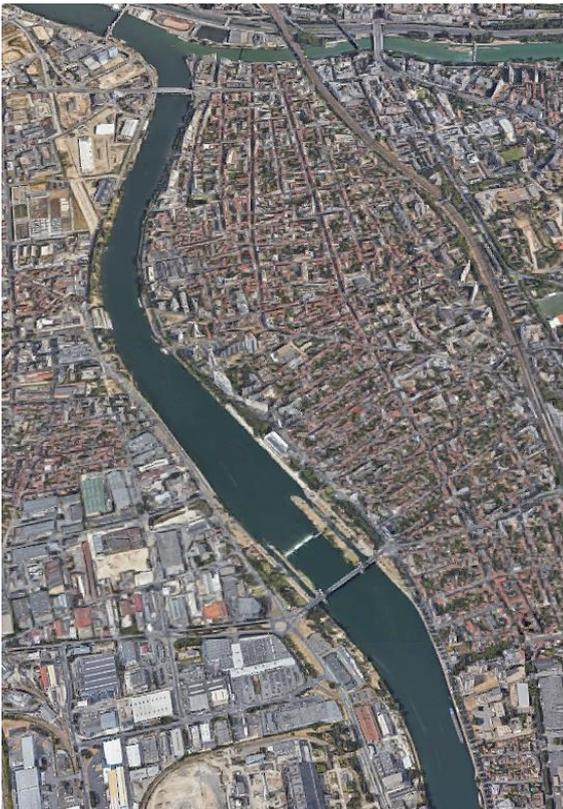
IV.

Fonctionnement du territoire

2. Les coupures urbaines

Le passage de la Seine constitue une coupure urbaine peu franchissable d'Est en Ouest et vis-versa. Cette situation initiale a été aggravée par le mode de développement de la région parisienne et la multiplication de grandes infrastructures ferroviaires et routières du Nord au Sud. Aux difficultés de franchissement de la Seine peuvent donc se rajouter des difficultés de franchissement des infrastructures de transport.

La Seine est un élément naturel agissant comme une forte coupure urbaine entre Alfortville et l'Ouest du Sud parisien. Large de 150 m à 200 m et formant un linéaire de près de 5 km sur le territoire, elle constitue une coupure urbaine majeure.



La Seine Alfortville

La Marne est un élément naturel agissant comme la Seine, telle une forte coupure urbaine entre Grand Paris Sud Est Avenir et les communes limitrophes du Nord. Large de 70m à 100m et formant alors un arc de cercle de près de 8 km sur le territoire. Elle constitue donc une coupure urbaine tant à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, qu'avec l'Ouest Parisien.

Les autres cours d'eau du territoire, ne forment pour leur part aucune coupure urbaine majeure, façonnant juste la morphologie vallonnée de certaines parties du territoire.



La Marne Saint-Maur-des-Fossés

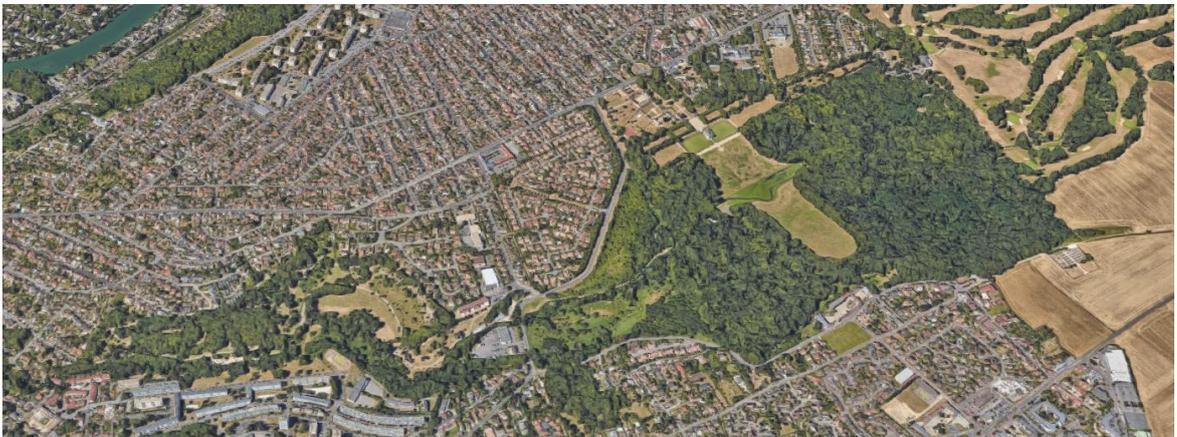
Source images : ORTHO PHOTO

IV. **Fonctionnement du territoire**

3. Les poumons verts

Certains grands espaces verts du territoire pourraient être perçus comme étant des coupures urbaines territoriales, cependant, ils sont seulement des interruptions de l'urbanisation. La positivité et la qualité qu'ils apportent au territoire en font des atouts indéniables. C'est notamment le cas du domaine du Grosbois à Marolles-en-Brie, ou bien du Parc départemental du Morbras de Sucy-en-Brie, ou encore l'Île de loisirs de Créteil.

Malgré l'arrêt de l'urbanisation bâtie, ces espaces représentent une plus-value majeure pour GPSEA. Véritable poumon vert en zone urbaine à l'échelle des communes de GPSEA, ils sont aussi l'identité du territoire. De sorte, à l'échelle de la Métropole du Grand Paris ils participent à faire du territoire l'un des principaux poumon vert métropolitain.



Parc du Morbras Sucy-en-Brie



Île de loisirs Créteil

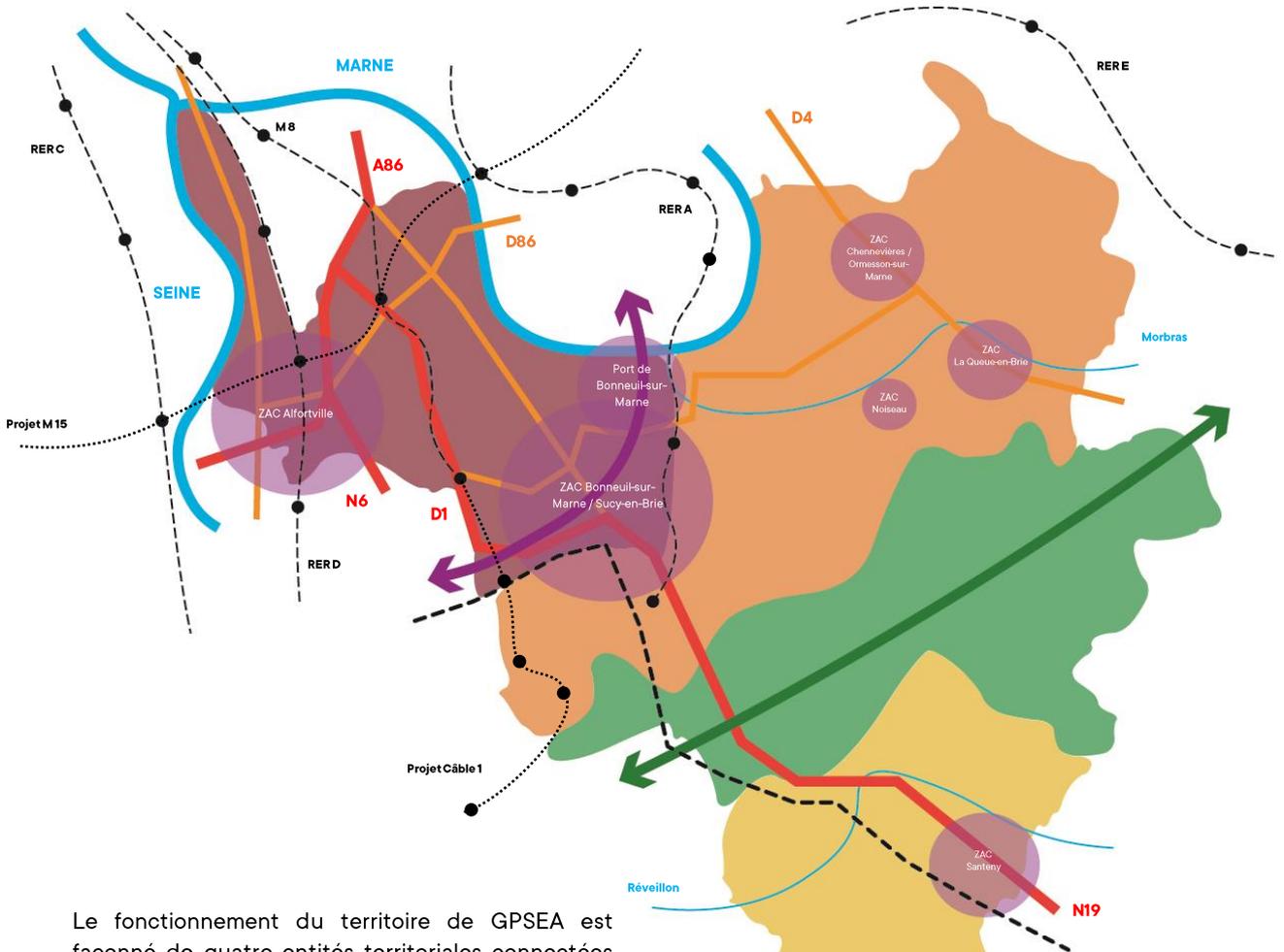


Domaine du Grosbois
Source images : ORTHO PHOTO

IV. Fonctionnement du territoire

4. Synthèse du fonctionnement urbain territorial

Fonctionnement territorial



Réalisation Espace Ville

Le fonctionnement du territoire de GPSEA est façonné de quatre entités territoriales connectées par des axes routiers structurants. Le Nord-Ouest est englobé dans l'aire urbaine dense de Paris, puis s'en suit une aire urbaine résidentielle modérée qui fait transition avec le Sud boisé et agricole de GPSEA.

Composé de pôles économiques et commerciaux situés à proximité immédiate des grandes infrastructures, le territoire polarise malgré tout sa force économique principale au Nord-Ouest.

Scindé, à la fois par une ceinture boisée importante en son centre et par une ceinture économique au Nord-Ouest, le territoire jongle entre forte urbanité et ruralité.

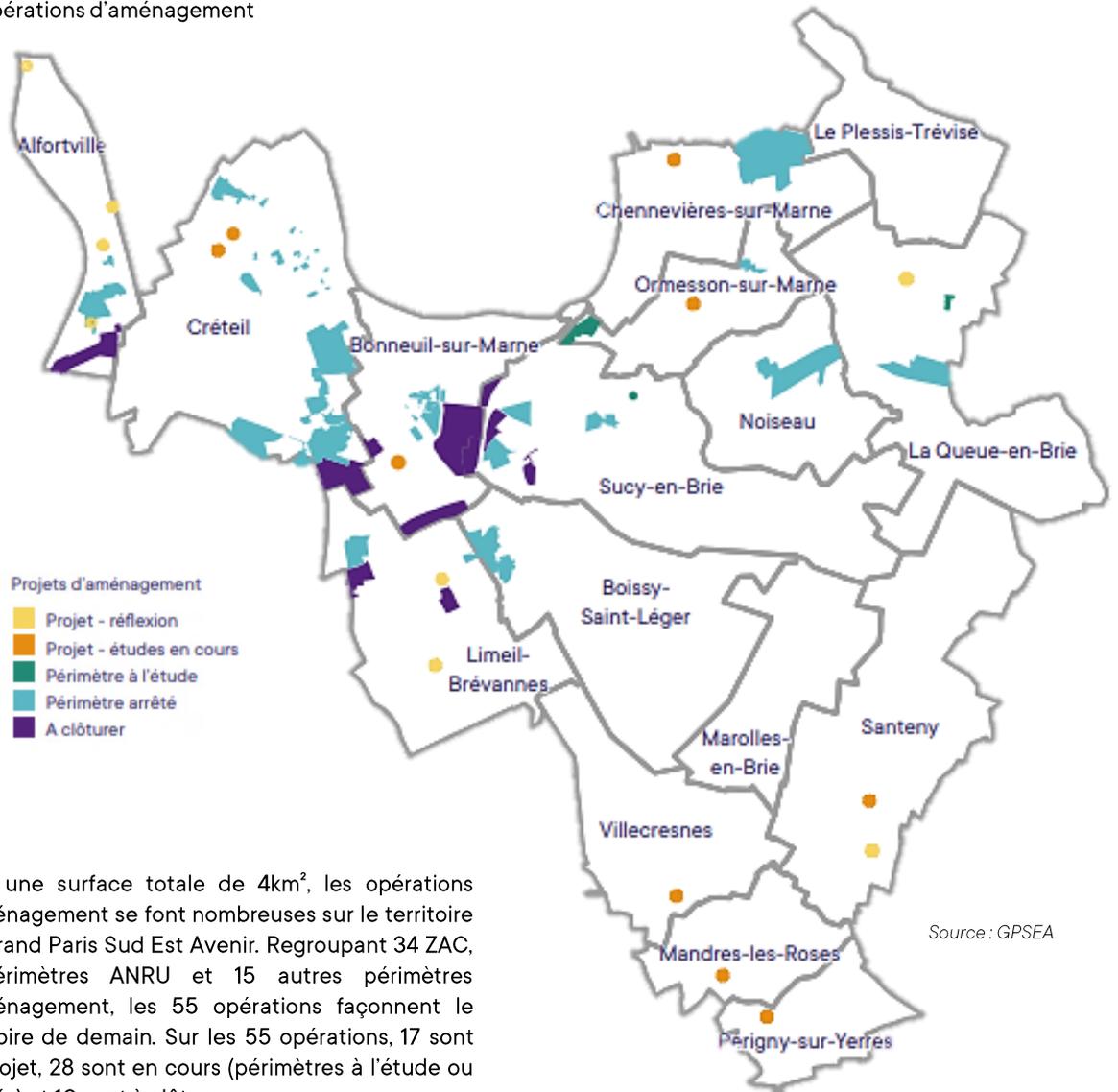
Légende :

- Paysage urbain métropolitain dense
- Couronne résidentielle
- Arc boisé
- Le plateau de la Brie
- Pôle économique et commercial
- Ceinture économique
- Ceinture écologique
- Infrastructure majeur de transport en commun
- Projets : Câble 1 / Métro 15
- Voie ferrée (TGV)
- Voie routière structurante principale
- Voie routière structurante secondaire
- Voie fluviale

IV. Fonctionnement du territoire

5. Les Grands projets

Les opérations d'aménagement



Source : GPSEA

Pour une surface totale de 4km², les opérations d'aménagement se font nombreuses sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Regroupant 34 ZAC, 5 périmètres ANRU et 15 autres périmètres d'aménagement, les 55 opérations façonnent le territoire de demain. Sur les 55 opérations, 17 sont en projet, 28 sont en cours (périmètres à l'étude ou arrêtés) et 10 sont à clôturer.

Regroupé pratiquement intégralement au Nord du territoire, et surtout au Nord-Ouest, ces opérations forme le territoire dans sa forme actuelle.

Malgré tout, des réflexions et des études en cours se font sur le Sud de GPSEA généralisant la plus-value globale territoriale. 14 communes de GPSEA sur 16 sont concernées par une ou plusieurs opérations d'aménagement.

LES ENJEUX



Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre d'équipements importante et diversifiée, dont notamment quelques équipements d'envergure métropolitaine, dans les domaines de la santé, de la culture et de l'administration.

- Une **accessibilité aux équipements à pérenniser**, face à la hausse de population et la densification à venir
- Un enjeu **d'adaptation des équipements existants**, afin de les faire évoluer en fonction des **besoins de la population**
- Une **mutualisation des équipements d'échelle intercommunale** à renforcer, afin de garantir **une offre maillée et diversifiée**



Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une offre commerciale satisfaisante, accueillant à la fois des grands commerces et un tissu commercial de proximité, sources d'emplois et d'animation locale. Ce tissu est confronté à différents enjeux :

- Le **maintien du tissu commercial de proximité**, notamment des commerces de bouche, et la consolidation de leur attractivité vis-à-vis des grandes surfaces
- Le **développement d'une offre commerciale de proximité dans les projets** où cela convient, dans un objectif de **mixité fonctionnelle et de qualité de vie**
- **L'adaptation de l'offre commerciale à la demande**, mais aussi **aux spécificités territoriales** de GPSEA en équilibrant **la vie urbaine et la vie rurale**



Le réseau routier de GPSEA, a pour double enjeu, la **fluidification du trafic** à toutes les échelles, mais aussi la **lutte contre les nuisances** induites par les grandes infrastructures. De plus, le territoire compte sur la présence de plusieurs **infrastructures de transports lourds**, qui seront prochainement complétées par des **projets de nouvelles lignes** (Métro ligne 15 et Téléphérique câble 1). Cependant, la majorité du territoire sera encore **trop peu desservie par les transports en commun**.

- **L'accompagnement de l'arrivée des futures gares/stations** et **l'optimisation du fonctionnement** du réseau ferré existant
- La **diversification des modes de rabattement** (bus de ville, transports collectifs en site propre, aménagements cyclables...) en direction des gares et des communes plus rurales du plateau Briard notamment
- La **réduction des disparités d'accessibilité** de la population aux transports en commun, en travaillant la desserte locale et intra-territoriale

LES ENJEUX



La mobilité cyclable de GPSEA est contrainte par **l'absence d'itinéraires longs et continus**, ainsi que par des **difficultés de franchissement** autour des grandes coupures du territoire. L'aménagement de **nouveaux itinéraires doux** (La Végétale), **le plan vélo**, et **les projets extraterritoriaux** (RER V), constituent un enjeu fort du territoire, notamment dans une optique de **maillage territorial globale**.



La mobilité de GPSEA entraîne plusieurs constats :

- Les actifs sont **fortement mobiles** dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail, avec une part relativement importante au sein du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en direction de Créteil
- **D'importants flux de mobilités** qui se concentrent également en direction de Paris, 1er pôle d'attraction des actifs du territoire
- Le recours aux transports en commun et aux modes actifs est **fortement dépendant** de la proximité géographique des communes et des quartiers par rapport **aux grandes infrastructures de transports en commun**

Les enjeux se focalisent donc sur la **desserte en transports en commun** :

- La nécessité de **renforcer le maillage territorial en transports en commun structurants** pour faciliter les mobilités et assurer des **alternatives plus écologiques à la voiture**
- La nécessité de **valorisation des pôles gare** comme lieux multifonctionnels, afin de favoriser le développement et l'émergence de pôles d'emplois et de vie **sur l'ensemble du territoire**, accessibles en transports en commun



Le stationnement occupe beaucoup **d'espaces publics à libérer**. La présence marquée des véhicules motorisés est à revoir en organisant le stationnement en fonction des différents types de besoin et en renforçant les offres alternatives pour **limiter la place de la voiture dans le tissu urbain**



Les coupures urbaines ont un impact sur la mobilité des usagers, à l'échelle des communes et du territoire. Les éléments de coupure naturelle (Seine et Marne), se retrouvent surtout en frange du territoire, venant contrarier l'accessibilité à GPSEA depuis les communes et territoires voisins. Les coupures anthropiques se retrouvent en majorité au sein du territoire, avec entre autres les grandes infrastructures ferrées et routières.

- Des difficultés à **prendre en compte et à résoudre dans la mesure du possible** (création de franchissements, diversification des emprises monofonctionnelles...)
- Un équilibre à trouver entre une **organisation territoriale répondant aux besoins de la Métropole du Grand Paris**, et un **fonctionnement urbain et un cadre de vie non pénalisés**
- Renforcer les liens entre les EPT voisins de GPSEA en **agissant sur les coupures urbaines en frange de territoire**

Diagnostic socio-économique

A. Population

I.	Évolution et densités	p.4
1.	Évolution	p.6
2.	Densités	p.11
II.	Structure de la population	p.13
1.	Structure par âge	p.15
2.	Composition des ménages	p.20
III.	Profil socio-économique	p.25
1.	Population active	p.27
2.	Niveau de formation	p.31
3.	Niveau de vie	p.37

B. Logement

I.	Caractéristiques et occupation du parc de logements	p.43
1.	Nombre et évolution du parc de logements	p.45
2.	Occupation du parc de logements	p.47
3.	Typologie du parc de logements	p.54
II.	Équilibre social de l'habitat	p.63
1.	Marché du logement	p.64
2.	Caractéristiques du parc social	p.65
3.	Politique de la Ville	p.69
4.	Logements et hébergements spécifiques	p.71

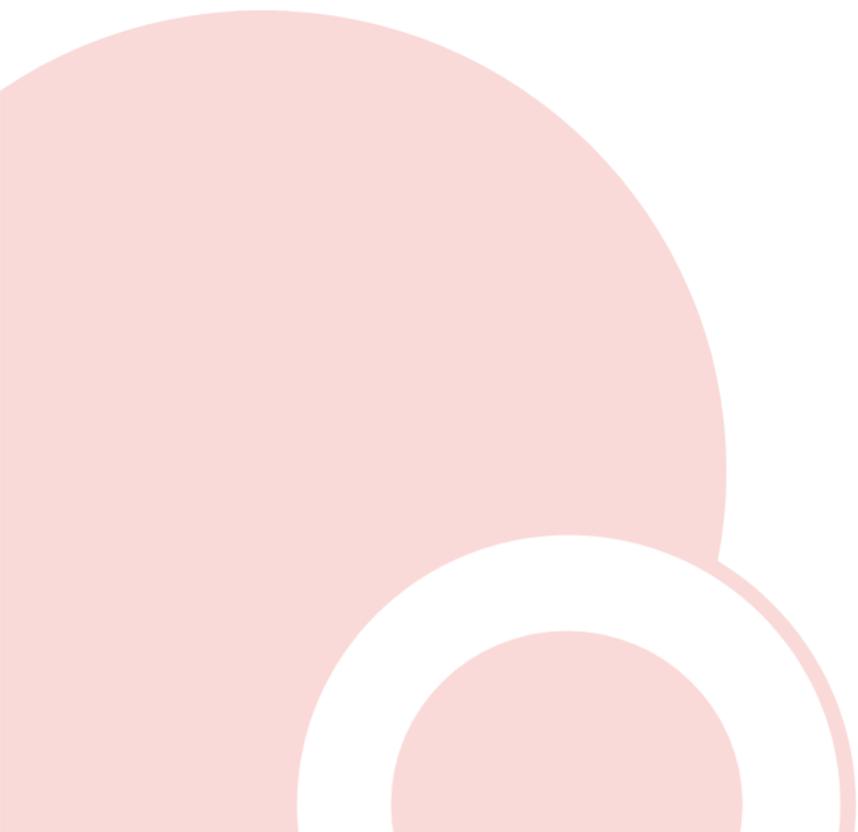
C. Économie

I.	Emplois	p.76
1.	Nombre d'emplois	p.78
2.	Profil des emplois	p.81
3.	Insertion professionnelle	p.85
II.	Le tissu économique	p.86
1.	Répartition géographique et typologique des entreprises	p.88
2.	Nombre et densité d'établissements	p.94
3.	Secteurs d'activités	p.97
4.	Commerces	p.99
5.	Diagnostic foncier	p.106

Index	p.118
-------------	-------

A.

Population



I. Évolution et densités



Soit **4,5 %** de la population de la Métropole du Grand Paris (7 086 619 habitants en 2020)

321 769 Habitants en 2020

Source : INSEE, RP 2022

Un solde naturel positif sur 15 des 16 communes de GPSEA



Un solde migratoire positif pour 9 d'entre elles

Un taux d'évolution annuel de **0,7 %** Entre 2014 et 2020

En augmentation constante depuis 1975

0,9 % Solde naturel

-0,3 % Solde migratoire

Source : INSEE, RP 2020



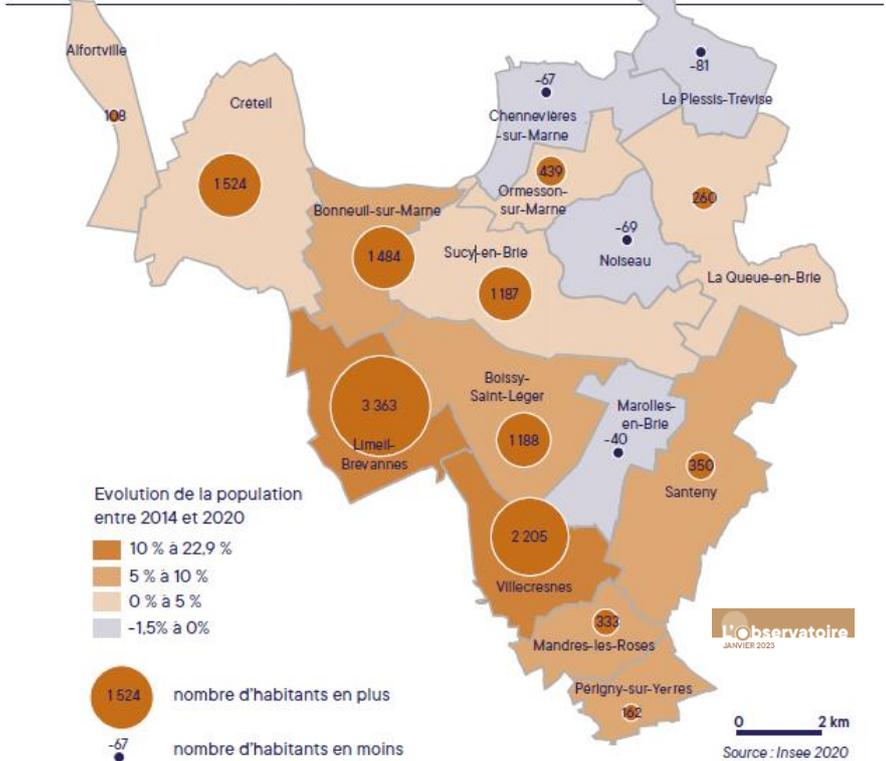
+ 4 % de population depuis 2014

Soit plus de **12 346** habitants en 6 ans

Contre **1,3 %** pour la MGP

Source : INSEE, RP 2020

Evolution de la population 2014-2020



I. Évolution et densités



5
communes concentrant plus de 66 %
de la population :
Créteil, Alfortville, Limeil-Brévannes, Le
Plessis-Trévise, et Sucy-en-Brie

Source : INSEE, RP 2020

4
Des communes possèdent
une population supérieure
à 20 000 habitants en
2020

1
Commune dont la
population avoisine les
100 000 d'habitants
(Créteil)

Source : INSEE, RP 2020


3 217
habitants par km² en
moyenne sur le territoire de
GPSEA

Contre
8 230
habitants par km² en moyenne au
sein de la Métropole du Grand Paris

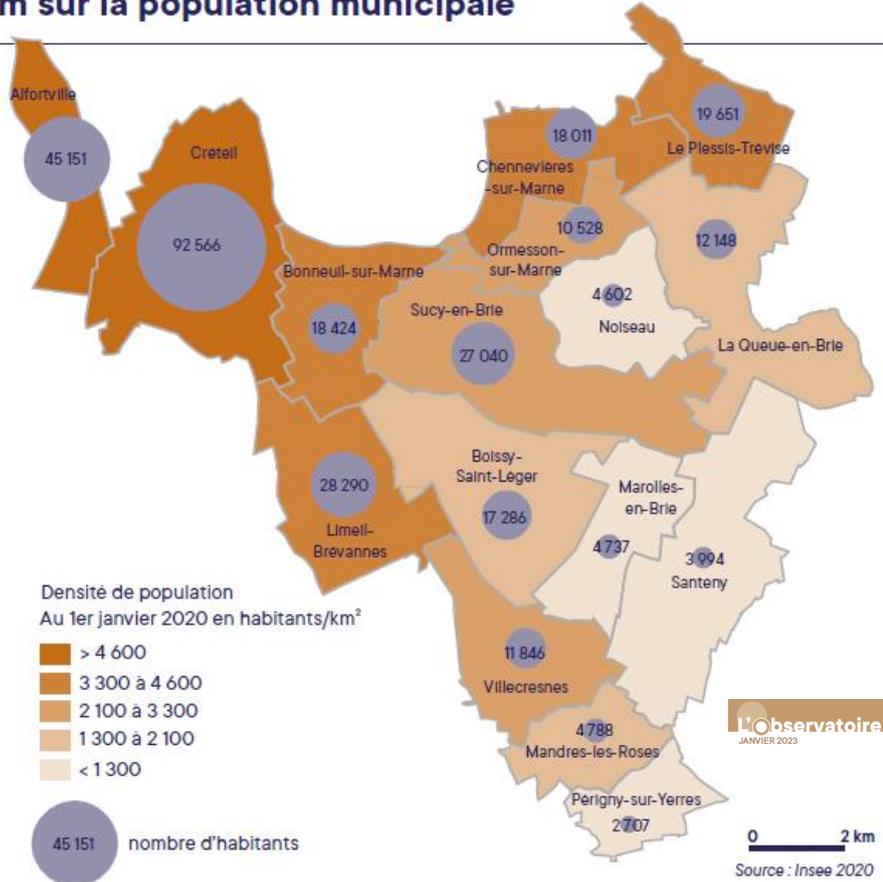
(1^{er}) EPT
le moins dense de la Métropole du
Grand Paris

Source : INSEE, RP 2020

Des densités qui
décroissent à mesure
que l'on s'éloigne de
Paris



Zoom sur la population municipale





I. Évolution et densités

1. Évolutions

Le nombre d'habitants

Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) compte, en 2020, 321 769 habitants, ce qui en fait le plus petit Établissement Public Territorial (EPT) en termes de population. Ainsi, ce sont environ 4,5% des 7 086 619 habitants de la Métropole du Grand Paris qui résident au sein du territoire.

L'EPT a connu deux phases démographiques depuis 1968 :

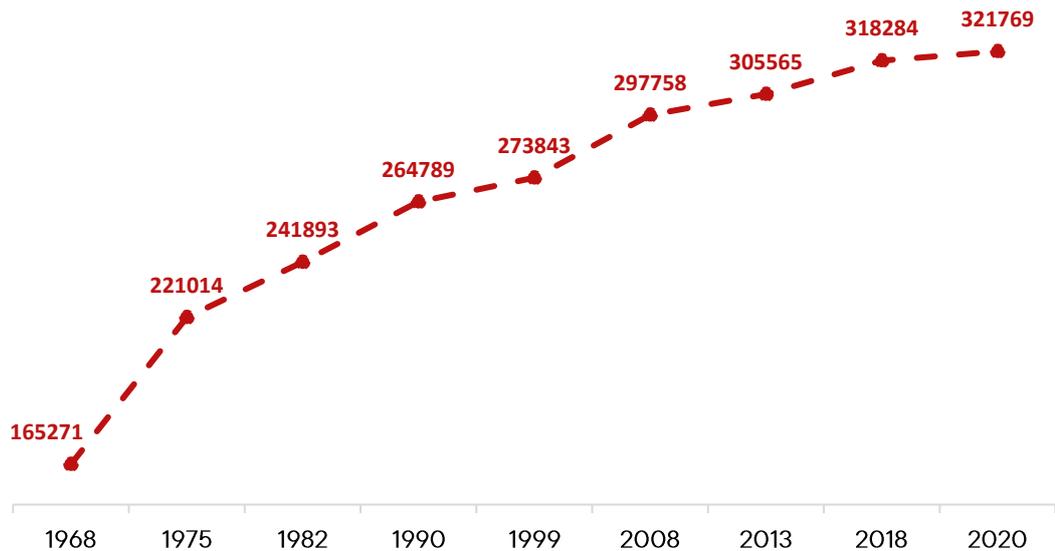
De 1968 à 1975 :

Les communes composant le territoire connaissent toutes une forte hausse de leur population, de l'ordre de 32,5%, jusqu'à atteindre 221 014 habitants en 1975.

Depuis 1975 :

Le reste de la période est marqué par une continue augmentation démographique entre 1975 et 2018. Une augmentation un peu plus nette se démarque entre 1999 et 2008, mais suit toujours la tangente de la courbe.

Evolution de la population de Grand Paris Sud Est Avenir



Source : INSEE, RP 1968 à 2020



I. Évolution et densités

1. Évolutions

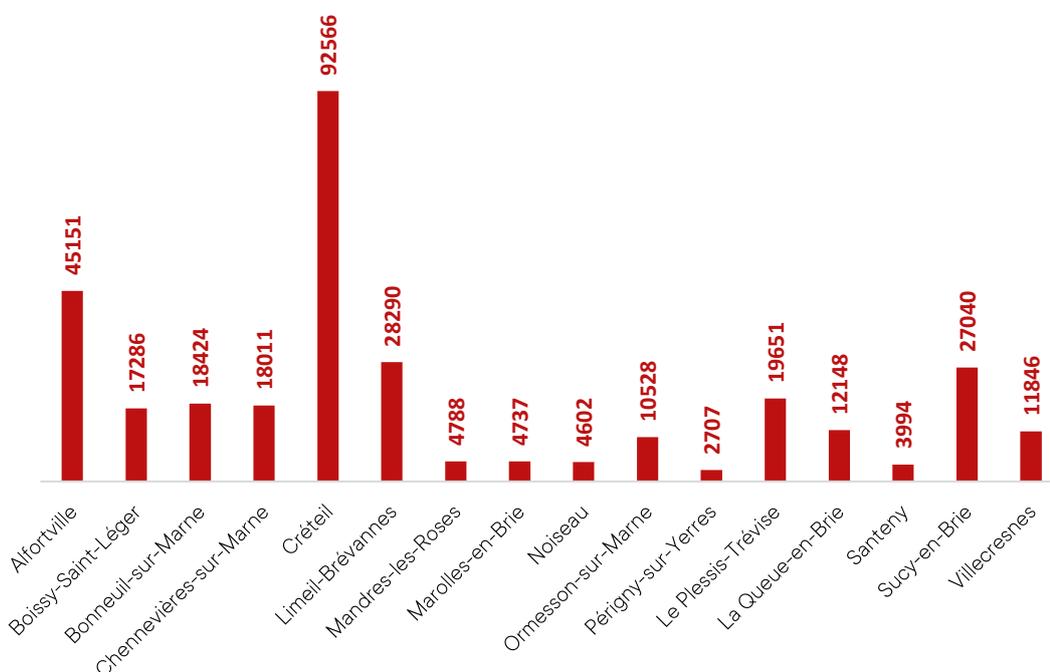
Le nombre d'habitants

Les seize communes composant Grand Paris Sud Est Avenir présentent un poids démographique variant considérablement. Créteil, la commune la plus peuplée du territoire, totalise 92 566 habitants, quand les communes les moins peuplées, Périgny-sur-Yerres et Santeny, comptent respectivement 2 707 et 3 994 habitants.

Les 16 communes composant le Territoire peuvent schématiquement être réparties au sein de 4 ensembles :

- Les communes urbaines denses : ces communes dépassent les 40 000 habitants. Elles sont au nombre de 2 et se concentrent dans la pointe nord-ouest du Territoire : Créteil et Alfortville.
- Les communes urbaines : Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Limeil-Brévannes, le Plessis-Trévisé et Sucy-en-Brie, qui comptent environ 20 000 habitants chacune.
- Les communes de tailles intermédiaires : au nombre de 3 (Ormesson-sur-Marne, La Queue-en-Brie et Villecresnes), elles regroupent environ 10 000 habitants chacune.
- Les petites villes : ces communes sont moins peuplées, avec entre 2 000 et 5 000 habitants chacune. On en distingue 5 : Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Périgny-sur-Yerres et Santeny.

Population par commune en 2020



Source : INSEE 2020



I. Évolution et densités

1. Évolutions

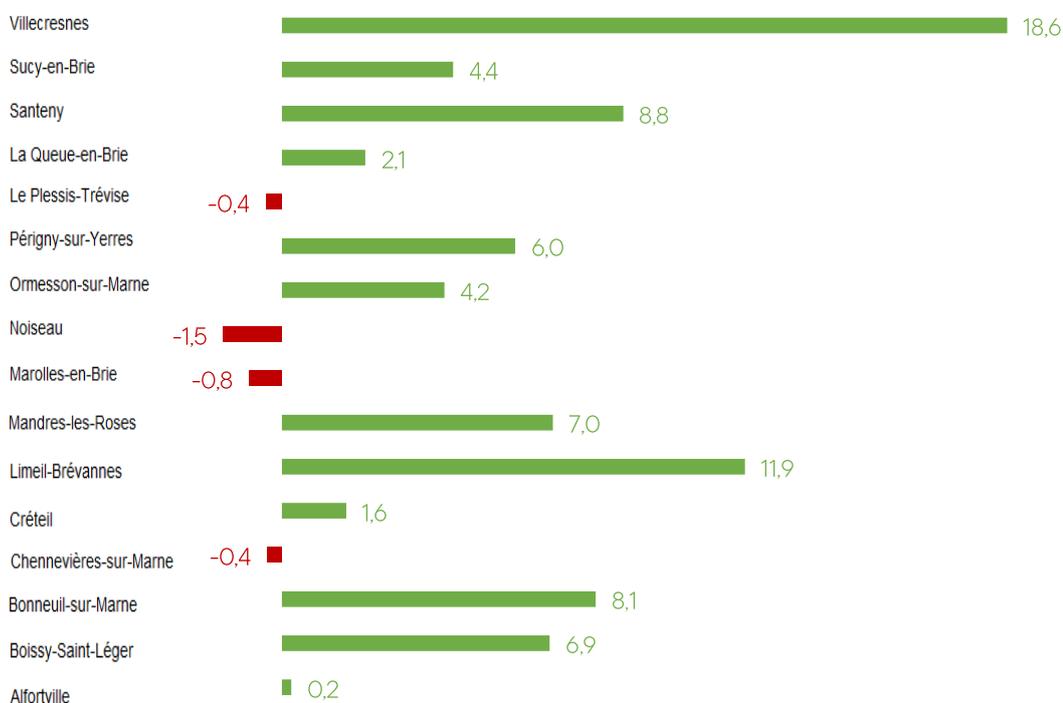
Le nombre d'habitants

Sur la période 2014-2020, la population a augmenté de +4 % à l'échelle du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Pour autant, cette augmentation masque en réalité d'importants contrastes au sein des différentes communes composant l'EPT.

Douze communes ont vu leur population augmenter ou stagner sur les cinq dernières années. Cette augmentation dépasse les 10 % pour deux d'entre elles, à savoir Limeil-Brévannes (+11,9 %) et Villecresnes (+18,6 %). Il s'agit des communes dont l'évolution du nombre de logements entre 2014 et 2020 est proportionnellement la plus importante du territoire.

Au contraire, quatre communes ont perdu en population sur la période. Ainsi, Noiseau, Le Plessis-Trévisé, Marolles-en-Brie, et Chennevières-sur-Marne enregistrent une diminution respective de -1,5%, -0,4%, -0,8% et -0,4% de leur population. Ce phénomène peut s'expliquer par le desserrement des ménages, notamment dans les quartiers pavillonnaires de la seconde moitié du XXe siècle, par des opérations de démolition-reconstruction récentes ou en cours, ou encore par un solde migratoire négatif.

Variation de la population entre 2014 et 2020 en %



Source : INSEE, RP 2014 et 2020



I. Évolution et densités

1. Évolutions

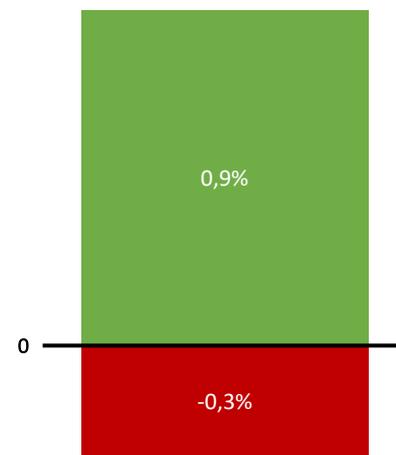
Le taux d'évolution annuel de la population sur la période récente

Le taux d'évolution annuel de la population entre deux dates s'obtient en additionnant deux variables :

- Le solde naturel, qui désigne la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur 1 an
- Le solde migratoire, soit la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire, et le nombre qui en sont sorties au cours de la période.

La croissance démographique est uniquement dynamisée par le solde naturel. En effet, entre 2014 et 2020, ce dernier s'élève à 0,9%, quand le solde migratoire est pour sa part négatif avec -0,3%. Ainsi, si le territoire enregistre davantage de départs de population que d'arrivées, ces départs ne se traduisent pas par une diminution de la population, puisqu'ils sont plus que compensés par les naissances enregistrées sur le territoire.

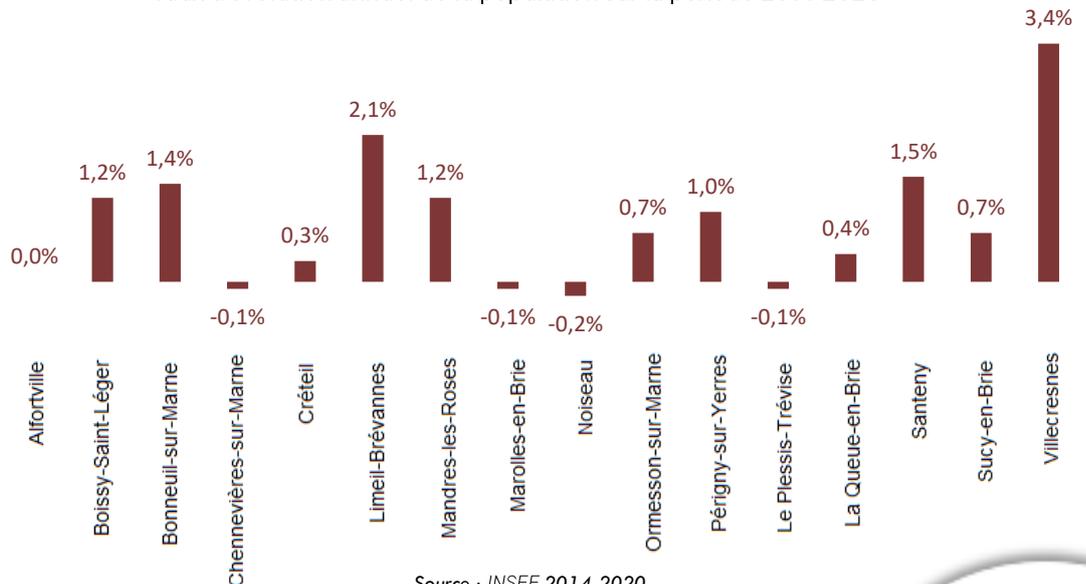
Part des soldes naturel et migratoire dans le solde démographique de GPSEA



■ solde naturel ■ solde migratoire

Source : INSEE 2020

Taux d'évolution annuel de la population sur la période 2014-2020



Source : INSEE 2014-2020



I. Évolution et densités

1. Évolutions

Le taux d'évolution annuel de la population sur la période récente

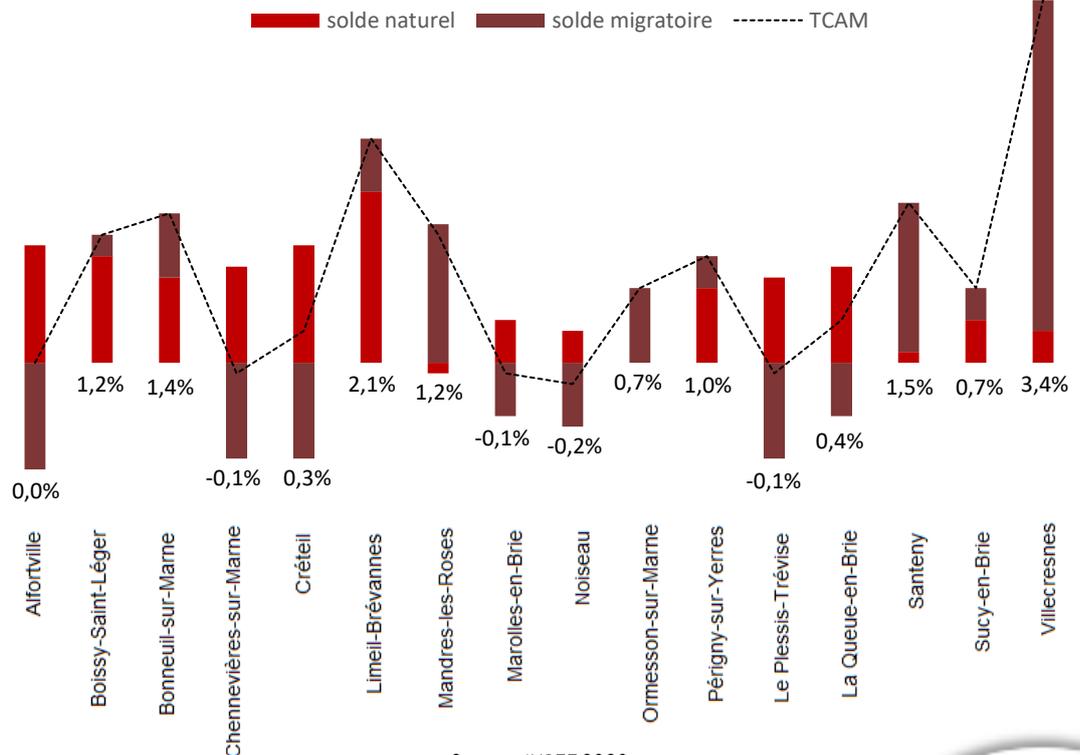
À l'échelle des communes composant le territoire, l'ensemble des seize communes présentent un solde naturel qui fluctue entre 0 (*Ormesson-sur-Marne*) et 1,1 (*Alfortville* et *Créteil*). Ainsi, les communes se distinguent davantage sur leur attractivité démographique et leur capacité à fixer leur population sur le territoire communal. Des qualités qui conditionnent l'obtention d'un solde migratoire positif.

Neuf communes disposent d'un solde migratoire positif qui s'additionne avec un solde naturel déjà positif, sauf pour Mandres-les-Roses qui a un solde naturel légèrement négatif (-0,1%), tandis que les huit autres communes présentent un solde migratoire négatif. Dans quatre cas (*Chennevières-sur-Marne*, *Marolles-en-Brie*, *Noiseau*, et *Le Plessis-Tréville*), le solde naturel ne parvient pas à lui seul à combler la diminution de population liée aux départs du territoire.

Cinq autres communes parviennent à rééquilibrer leur taux d'évolution grâce au solde naturel afin de continuer à gagner en population : il s'agit de Alfortville, Créteil, et La Queue-en-Brie.

Ainsi, sur seize communes, six disposent d'une attractivité résidentielle importante, tandis que pour les huit autres d'entre elles, le taux d'évolution annuel est fragilisé par un départ de population plus ou moins compensé par les naissances.

Taux d'évolution annuel de la population par commune 2014-2020



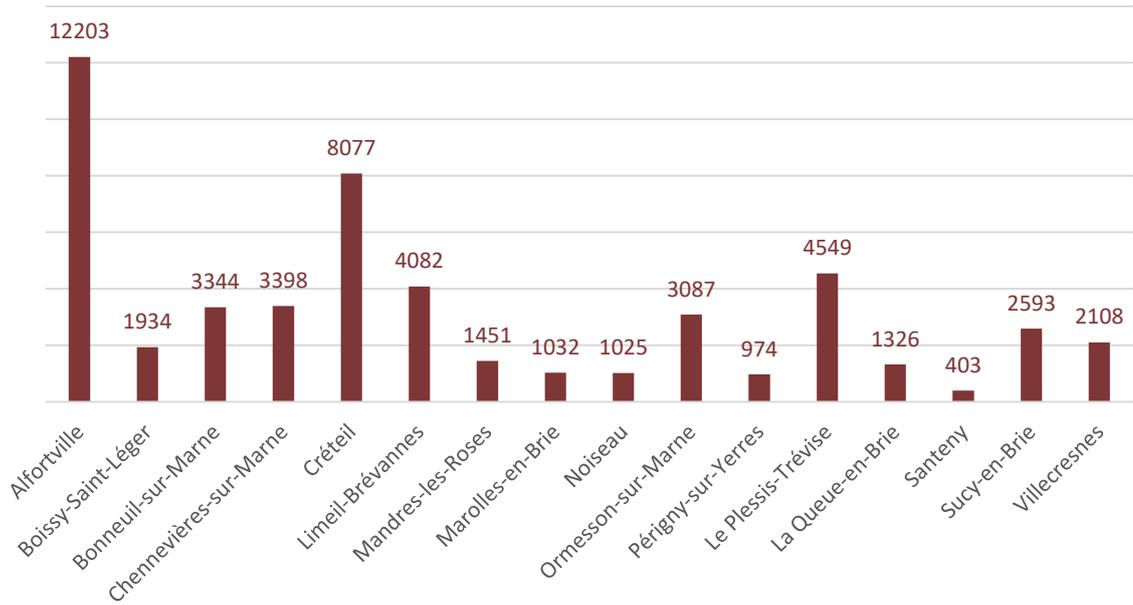
Source : INSEE 2020



I. Évolution et densités

2. Densités

Densité de population en 2020 en hab/km²



Source : INSEE 2020

Selon la commune considérée, la densité fluctue de 403 habitants par km² (Santeny) à 12 203 habitants par km² (Alfortville).

La densité de population, élevée à proximité de la capitale, diminue progressivement à mesure que l'on s'éloigne vers le sud. Ainsi, les communes les plus denses se situent au Nord, avec des densités supérieures à 8 000 habitants par km² (Alfortville, et Créteil).

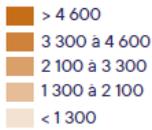
Les communes présentant les densités les plus faibles sont Santeny et Périgny-sur-Yerres, avec moins de 1 000 habitants par km², et même moins de 500 habitants par km². Les chiffres sont à prendre avec précaution puisque le périmètre de Santeny intègre, sur près de sa moitié, un domaine boisé, venant sous-estimer la densité réelle. Ce constat, également valable pour d'autres types d'infrastructures ou particularités territoriales (Arc boisé...), contribue à faire diminuer la densité statistique d'un territoire, qui peut, de fait, être décorrélée de la densité vécue par la population dans les zones résidentielles.

1. Évolution et densités

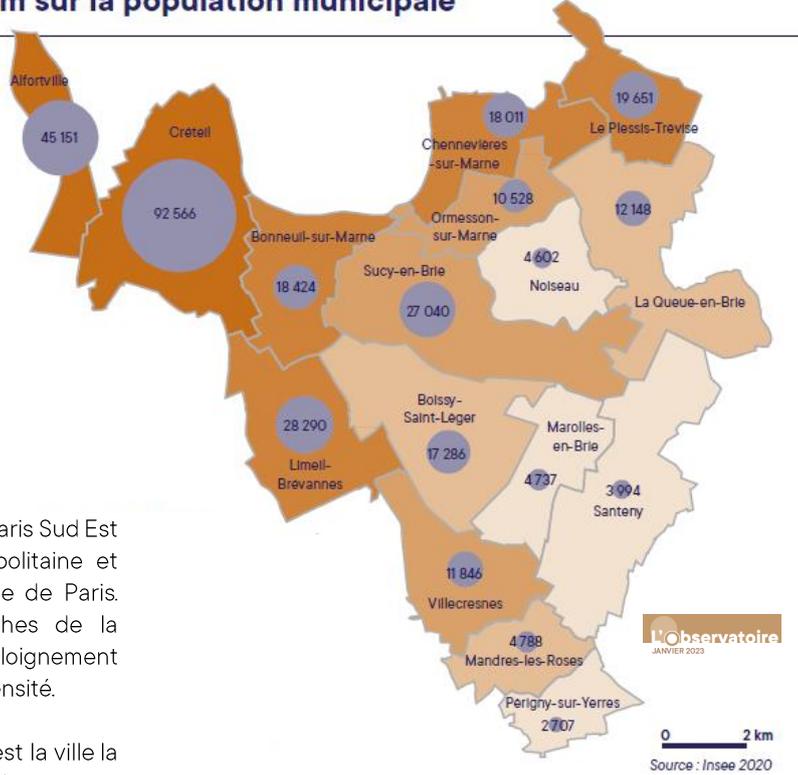
2. Densités

Densité de population

Densité de population
Au 1er janvier 2020 en habitants/km²



Zoom sur la population municipale



Les densités de population de Grand Paris Sud Est Avenir démontrent l'influence métropolitaine et l'effet concentrique exercé par la ville de Paris. Ainsi, les communes les plus proches de la capitale sont plus denses. Puis, l'éloignement induit une diminution continue de la densité.

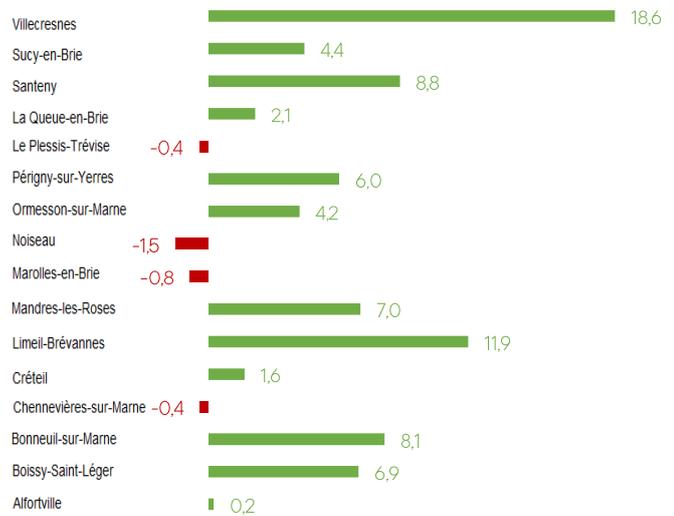
Santeny, qui compte 3 994 habitants, est la ville la moins dense de GPSEA, avec 403 habitants par km². Tandis qu'Alfortville, 45 151 habitants, compte plus de 12 200 habitants au km²

De plus, apparaît une concordance entre les densités et les réseaux de transports. Ainsi, des poches de densité apparaissent en dépit de l'éloignement relatif. Les communes les moins denses et les moins peuplées ont une part importante de leur territoire consacrée à des espaces naturels boisés ou bien des zones agricoles.

La densité de population de Grand Paris Sud Est Avenir reflète sa situation géographique et la diversité des communes qui composent le territoire. On peut un peut ainsi définir un gradient de population et de densité Ouest-Est sur GPSEA.

À l'exception de trois communes, La Queue-en-Brie, Noiseau, et Alfortville, tout le territoire a connu une densification assez importante sur la période 2014-2020, notamment les communes de Villecresnes et Limeil-Brévannes.

Variation de la population entre 2014 et 2020 en %



Source : INSEE, RP 2014 et 2020

II. Structure de la population



En 2018, une population jeune et dynamique :

40,1 %

De moins de 30 ans

40,2 %

De personnes âgées de 30 à 59 ans

19,7 %

De personnes âgées de 60 ans ou plus

Source : INSEE, RP 2018

Une population en moyenne tout aussi jeune qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris



+0,1

point de jeunes de moins de 30 ans en 2018



Un indice de vieillissement qui augmente de 4 points sur la période, pour atteindre

54

personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes

Contre un indice de 61 pour la MGP

Source : INSEE, RP 2013 et 2018



138

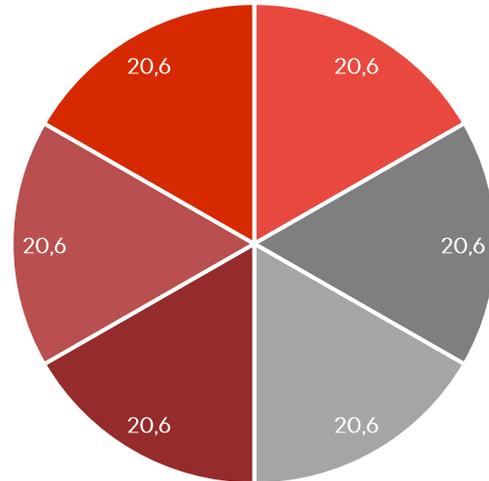
jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 65 ans en 2018

Un indice en baisse : **-3,5** points entre 2013 et 2018

Contre un indice de 122 pour la MGP

Source : INSEE, RP 2018

Répartition de la population par tranches d'âge en 2018 (en %)



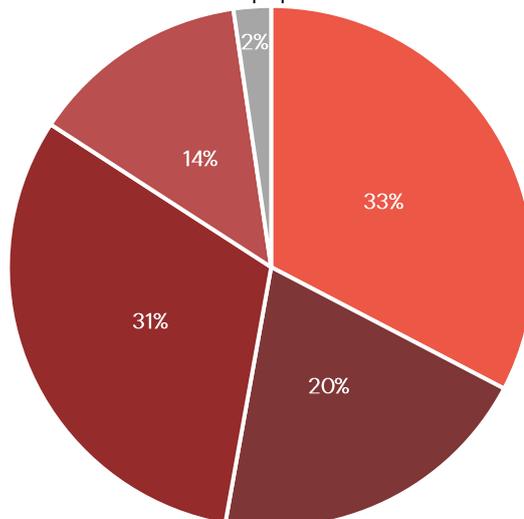
- Part des moins de 15 ans 2018
- Part des 15-29 ans 2018
- Part des 30-44 ans 2018
- Part des 45-59 ans 2018
- Part des 60-74 ans 2018
- Part des 75 ans et plus 2018

Source : INSEE, RP 2018

II. Structure de la population



Structure de la population en 2018



- Ménages d'une seule personne
- Ménages d'un couple sans enfant
- Ménages d'un couple avec enfant(s)
- Ménages monoparentale
- Ménages sans famille

Source : INSEE, RP 2018



II. Structure de la population

1. Structure par âge

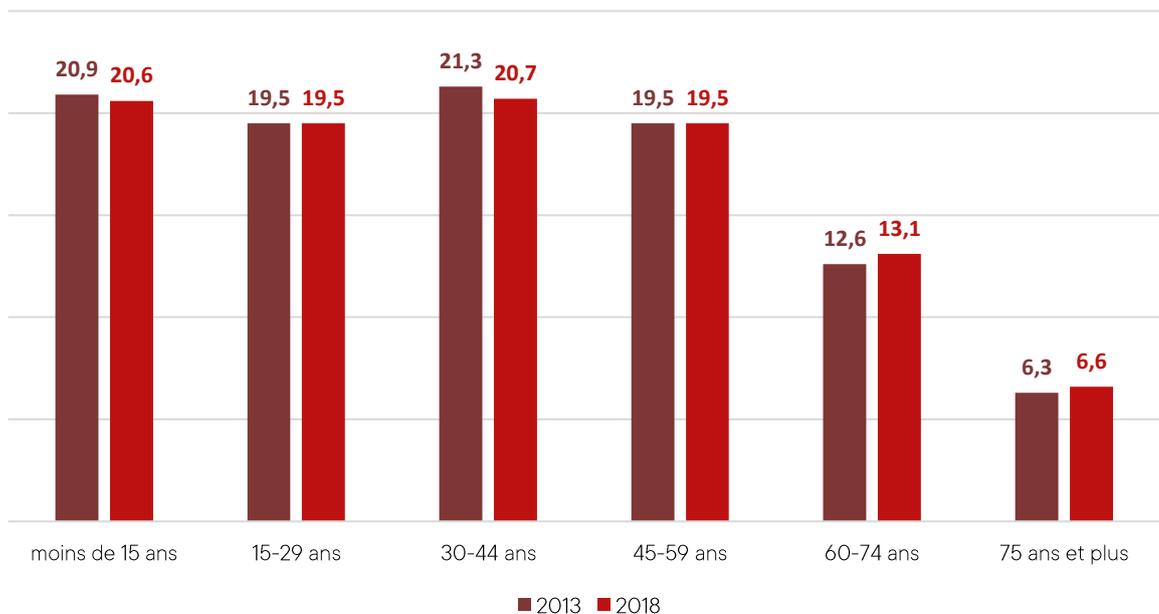
La répartition par classe d'âge

La population de Grand Paris Sud Est Avenir est une population jeune : en 2018, 40% des habitants ont moins de 30 ans et 80% moins de 60 ans. Les tranches d'âge correspondent finalement plutôt très bien avec la métropole du Grand Paris.

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent près de 20% de la population en 2018. La part des 60-74 ans tend à augmenter sur la période récente : entre 2013 et 2018, elle s'élève de 12,6 % à 13,1 %, soit une hausse de 0,5 % en 5 ans. S'il s'agit d'un signe de vieillissement de la population, ce dernier constat est à tempérer. Effectivement, la répartition des classes d'âge se maintient globalement entre 2013 et 2018, avec de très légères stagnations (*personnes de 15-29 ans, et de 45-59 ans*) ou diminution (*-0,3 point de personnes de moins de 15 ans, et -0,6 point pour les 30-44 ans*) confortant la population du territoire dans sa capacité à se renouveler.

Il est également à noter que la part des personnes âgées de 75 ans et plus, établie à 6,3% en 2013, progresse que très peu (+0,3 point) depuis 2013. La part de cette classe d'âge dans la population est particulièrement basse comparée à la moyenne nationale (*autour de 9 % en 2018*) mais représentative de la situation à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (*6,6% de personnes âgées de 75 ans et plus en moyenne*).

Évolution de la population par grande tranche d'âge entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018



II. Structure de la population

1. Structure par âge

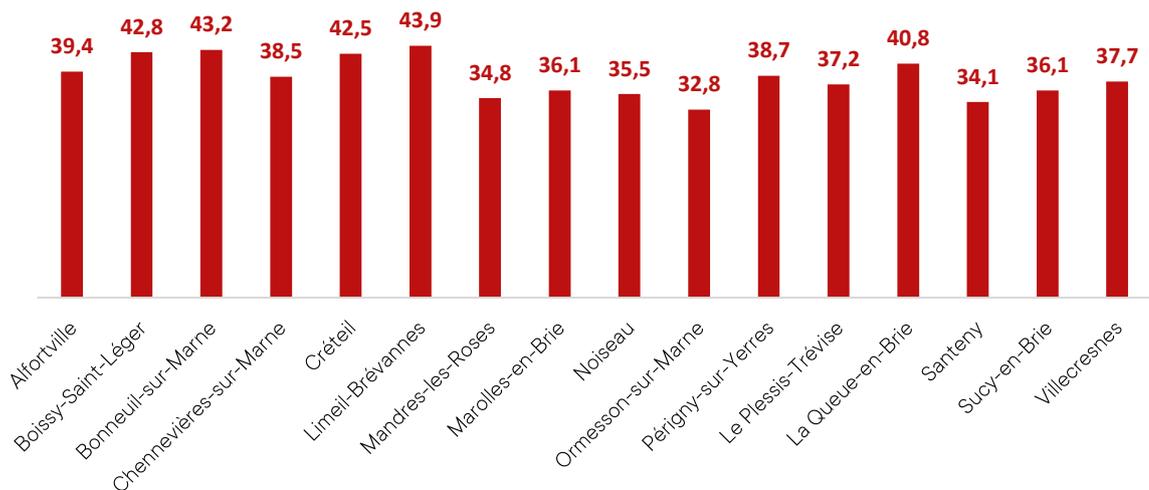
La population de moins de 30 ans

Lorsque l'on se place à l'échelle communale, la part des moins de 30 ans fluctue entre 32,8% (*Ormesson-sur-Marne*) et 43,9% (*Limeil-Brévannes*) en 2018. En comparaison, à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, cette part s'élève à 40% en moyenne.

Cinq communes présentent un pourcentage de jeunes de moins de 30 ans supérieur à 40% : il s'agit des communes de Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brévannes, et La Queue-en-Brie. Dans toutes les autres communes, ce pourcentage se situe au-dessous de 40% malgré tout.

Sur 5 ans, cette part évolue avec beaucoup de divergences en fonction des communes. Certaines d'entre elles voient le nombre de personnes de moins de 30 ans augmenter, alors que d'autres stagnent ou encore diminuent.

Part des moins de 30 ans dans la population de GPSEA par commune en 2018 (%)



Source : INSEE, RP 2018

II. Structure de la population

1. Structure par âge

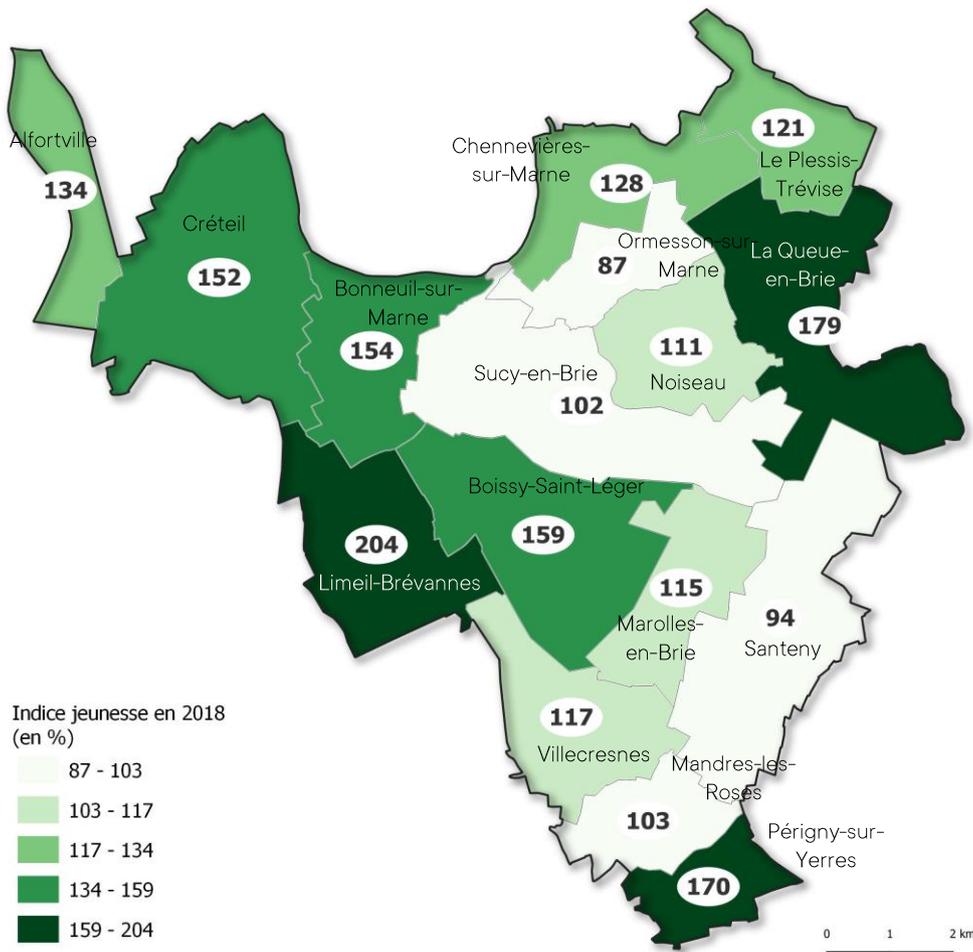
L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse désigne le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus.

L'indice de jeunesse du territoire se situe à 138 en 2018, contre 143 en 2013, soit en légère baisse. Cela signifie qu'il y a 138 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2018. Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'un indice de jeunesse assez similaire à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (140 en 2018).

Au niveau communal, l'indice de jeunesse fluctue entre 87 jeunes pour 100 personnes de 60 ans et plus (Ormesson-sur-Marne) et 204 (Limeil-Brévannes). Il semble que de nouvelles constructions, et donc de nouvelles familles, ont permis à Limeil-Brévannes d'acquérir une population plus jeune, faisant de sorte d'augmenter son indice jeunesse. Elle est d'ailleurs la commune avec la part de population sous les 30 ans la plus importante, avec 43,9 %, et est composée à 35,9 % de couple avec enfant(s), soit sa part de population la plus représentée.

Indice jeunesse en 2018



Source : INSEE, RP 2018.
Réalisation Espace Ville





II. Structure de la population

1. Structure par âge

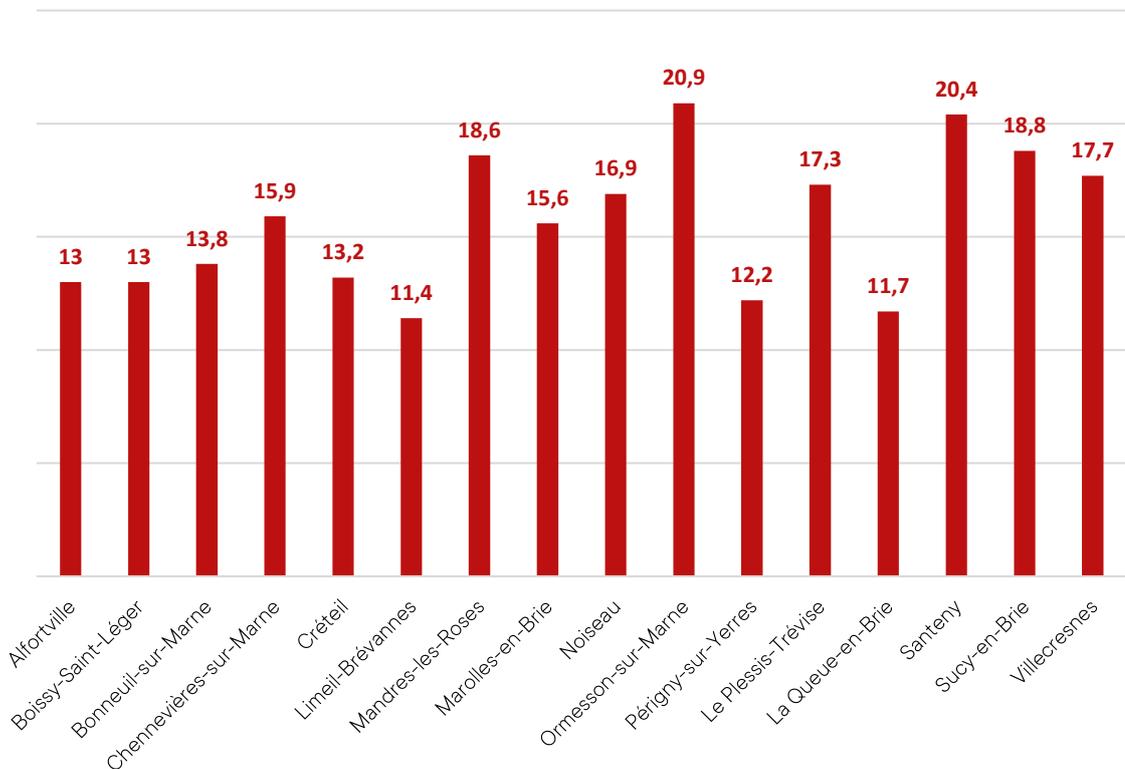
La population de 65 ans ou plus

La part de la population âgée de 65 ans ou plus évolue entre 11,4% (*Limeil-Brévannes*) et 20,4% (*Santeny*). En comparaison, cette part s'élève à 14,5% à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir.

Seules *Santeny* et *Ormesson-sur-Marne* dépassent le seuil des 20 % de personnes âgées de 65 ans ou plus au sein de leur population. À *Alfortville*, *Boissy-Saint-Léger*, *Bonneuil-sur-Marne*, *Créteil*, *Limeil-Brévannes*, *Périgny-sur-Yerres*, et *La Queue-en-Brie*, cette classe d'âge représente au moins 15 % de la population.

Ainsi, selon les communes, la part de la population de 65 ans ou plus varie davantage que celle de la population de moins de 20 ans. Cependant, un léger mais général mouvement de vieillissement de la population s'observe entre 2013 et 2018.

Part des 65 ans et plus en 2018, en %

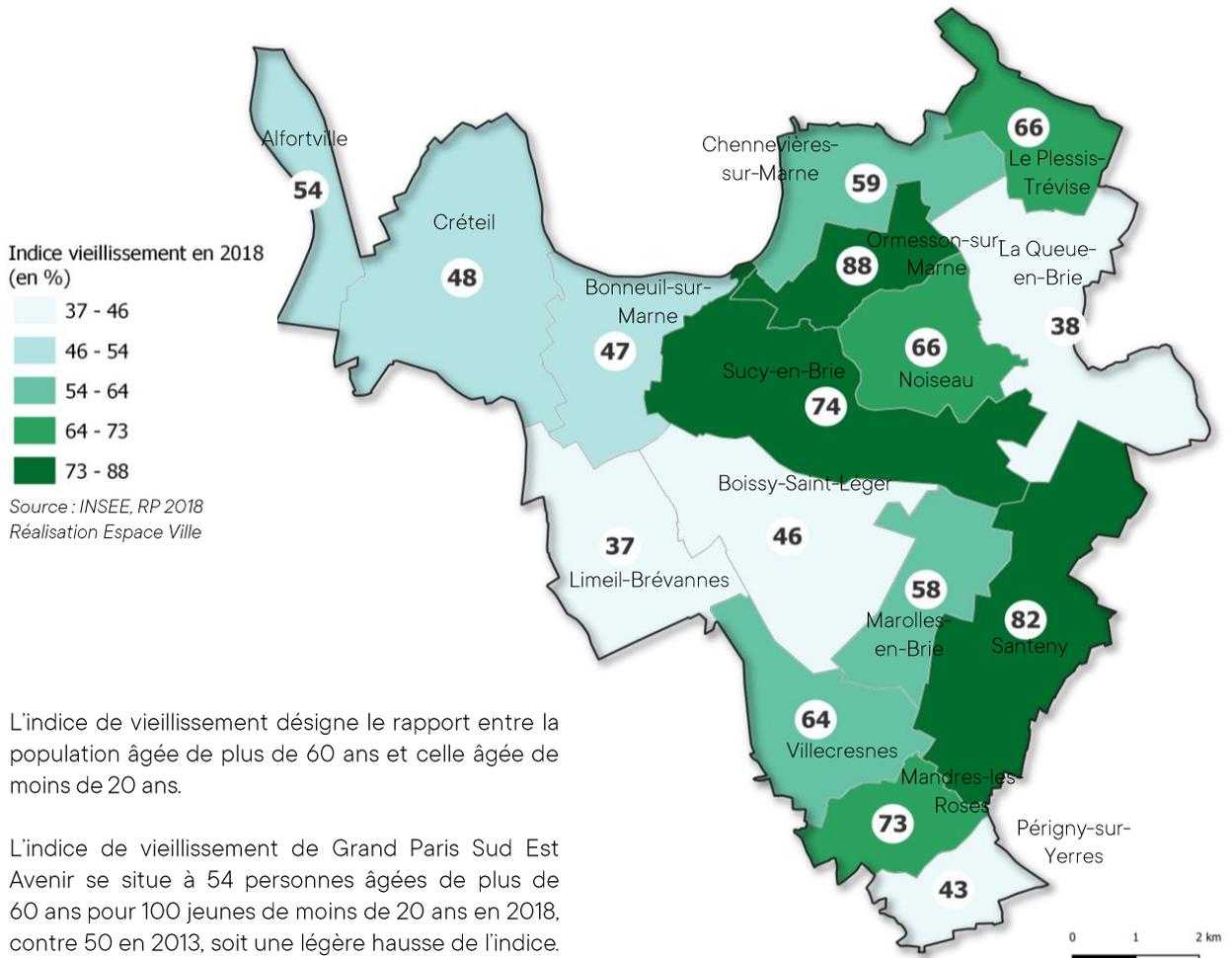


Source : INSEE, RP 2018

II. Structure de la population

1. Structure par âge

L'indice de vieillissement



L'indice de vieillissement désigne le rapport entre la population âgée de plus de 60 ans et celle âgée de moins de 20 ans.

L'indice de vieillissement de Grand Paris Sud Est Avenir se situe à 54 personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2018, contre 50 en 2013, soit une légère hausse de l'indice. À titre de comparaison, l'indice de vieillissement du Territoire est inférieur à celui observé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (52).

Au niveau communal, l'indice de vieillissement varie de 37 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans (Limeil-Brévannes), à 88 (Ormesson-sur-Marne) en 2018.

L'indice est en augmentation au sein de quinze communes du territoire, seule Limeil-Brévannes se distingue par une forte baisse, de 45 en 2013 à 37 en 2018. Cela peut s'expliquer en regardant l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale. La part des ménages ayant emménagés récemment (depuis moins de 4 ans) à Limeil-Brévannes est importante, avec 38,6 %. En comparaison, elle est seulement de 20,7 % à Ormesson-sur-Marne.

Ainsi, de nouvelles familles attirées par de nouveaux logements ont permis de faire baisser cet indice. Contrairement à Ormesson-sur-Marne où la grande majorité des ménages sont installés sur le territoire communal depuis plus de 10 ans (63,3 %), et donc se composent de personnes plus âgées, faisant augmenter l'indice.



II. Structure de la population

2. Composition des ménages

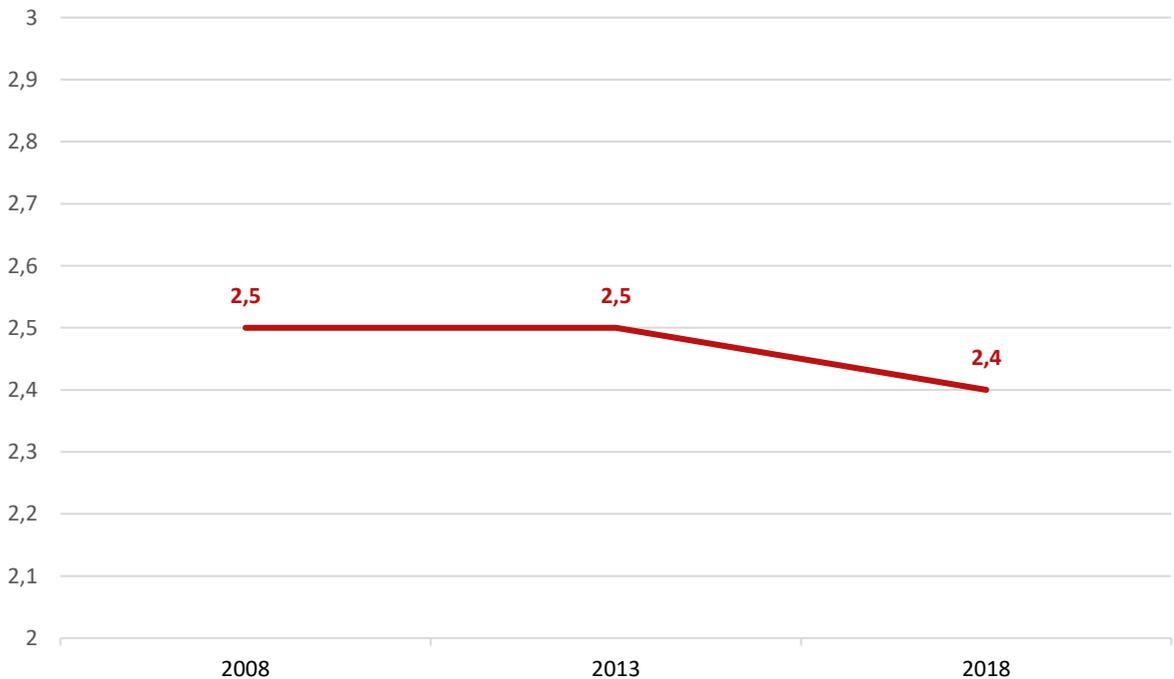
La taille des ménages

Il y a en moyenne 2,4 personnes par ménage au sein des résidences principales du territoire.

Sur la période récente, la taille des ménages perd 0,1 point, pour passer de 2,5 personnes par ménage en 2013, à 2,4 en 2018. Grand Paris Sud Est Avenir se situe dans la moyenne haute par rapport à la Métropole du Grand Paris, où la taille moyenne des ménages s'élève à 2,3 points, notamment en raison de la situation socio-démographique particulière que représente Paris. Malgré tout, GPSEA est seulement le 4^{ème} territoire en termes de tailles des ménages.

Le desserrement des ménages (*diminution de la taille des ménages*) est une tendance qui se constate à l'échelle nationale, principalement du fait du vieillissement de la population et de la part croissante de familles monoparentales. Grand Paris Sud Est Avenir ne déroge pas à cette tendance, avec une diminution de la taille des ménages limitée, mais qu'il convient d'accompagner par une typologie de logement adaptée.

Évolution de la tailles moyenne des ménages entre 2008 et 2018



Source : INSEE, RP 2008, 2013 et 2018



II. Structure de la population

2. Composition des ménages

La taille des ménages

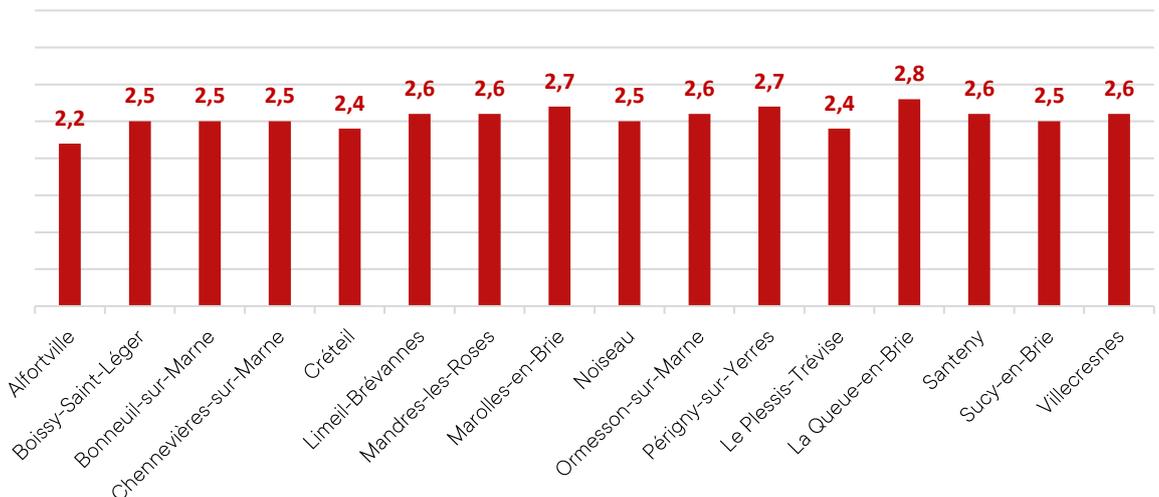
Le nombre moyen d'occupants par résidence principale varie selon les communes du territoire. Quelques tendances et caractéristiques ressortent cependant en 2018 :

- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue globalement à mesure que l'on se rapproche de Paris. Ceci s'explique par la composition des logements qui tendent à réduire en taille au plus près de la Capitale, dû à un coût du foncier important et une haute densité bâtie.
- Alfortville, Créteil, et Le Plessis-Tréville présentent le nombre d'occupants par résidence principale le plus faible (sous les 2,5). Ceci s'explique par les logements de petites tailles des communes à proximité de Paris, mais aussi par la composition importante en ménages de personne seul, que ce soit des jeunes (étudiants, jeunes actifs, ...) ou bien des personnes âgées (veuves, ...).
- La Queue-en-Brie se distingue par une taille moyenne des ménages élevée (2,8), liée à la typologie des logements, avec une prédominance de maisons et généralement de grands logements. Ceci s'explique par la présence de familles avec enfants, représentant plus de 40 % de sa population totale.

Quatre communes ont vu la taille moyenne de leurs ménages rester stable entre 2013 et 2018 : Chennevières-sur-Marne (2,5), Limeil-Brévannes (2,6), Périgny-sur-Yerres (2,7) et La Queue-en-Brie (2,8).

Toutes les autres communes ont connu une baisse de ce taux, même si le taux garde une certaine stabilité.

Taille moyenne des ménages 2018



Source : INSEE, RP 2018



II. Structure de la population

2. Composition des ménages

La typologie des ménages

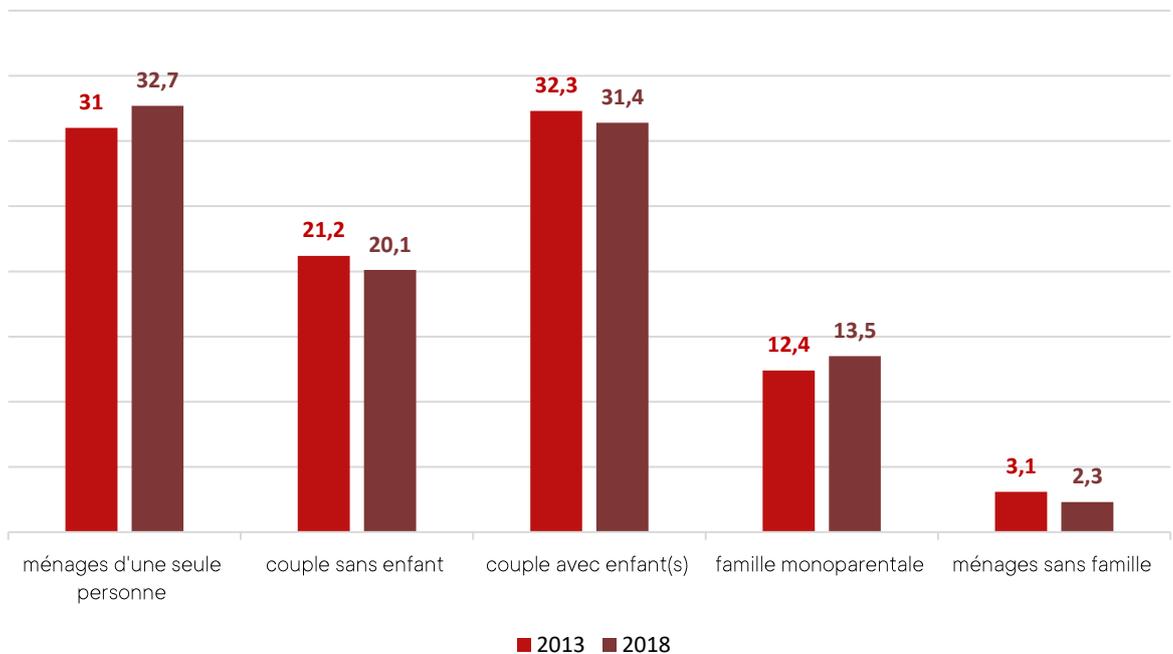
Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire où plus d'un tiers (32,7%) des ménages sont composés d'une personne en 2018. Il s'agit d'un chiffre en augmentation depuis 5 ans, avec +1,7 point entre 2013 et 2018.

Les familles avec enfant(s) et monoparentales constituent 44,9% des ménages du territoire. Pour rappel, Grand Paris Sud Est Avenir se situe néanmoins dans la moyenne haute de la Métropole du Grand Paris en matière de taille des ménages, avec une bonne représentation. De plus, 31,4% des ménages sont des couples avec enfant(s) en 2018, une part qui connaît une diminution légère par rapport à 2013 (-0,9 point). Dans le même temps, la part des familles monoparentales augmente de 1,1 point, pour s'établir à 13,5% des ménages en 2018.

Les couples sans enfant(s) constituent quant à eux 20,1% des ménages, accusant une diminution de -1,1 point par rapport à 2013. La part des ménages sans famille, qui désigne l'ensemble des ménages constitués par plusieurs personnes isolées ou plusieurs familles (*colocations...*), diminue également sur la période, pour atteindre 2,3% des ménages en 2018.

Ainsi, entre 2013 et 2018, le poids des ménages d'une personne et des familles monoparentales s'est conforté, au détriment des autres catégories de ménages.

Évolution de la composition des ménages en %



Source : INSEE, RP 2008 et 2018



II. Structure de la population

2. Composition des ménages

La typologie des ménages

À l'échelle communale, certaines communes ont un profil davantage tourné vers l'accueil de ménages d'une seule personne, et d'autres, de familles.

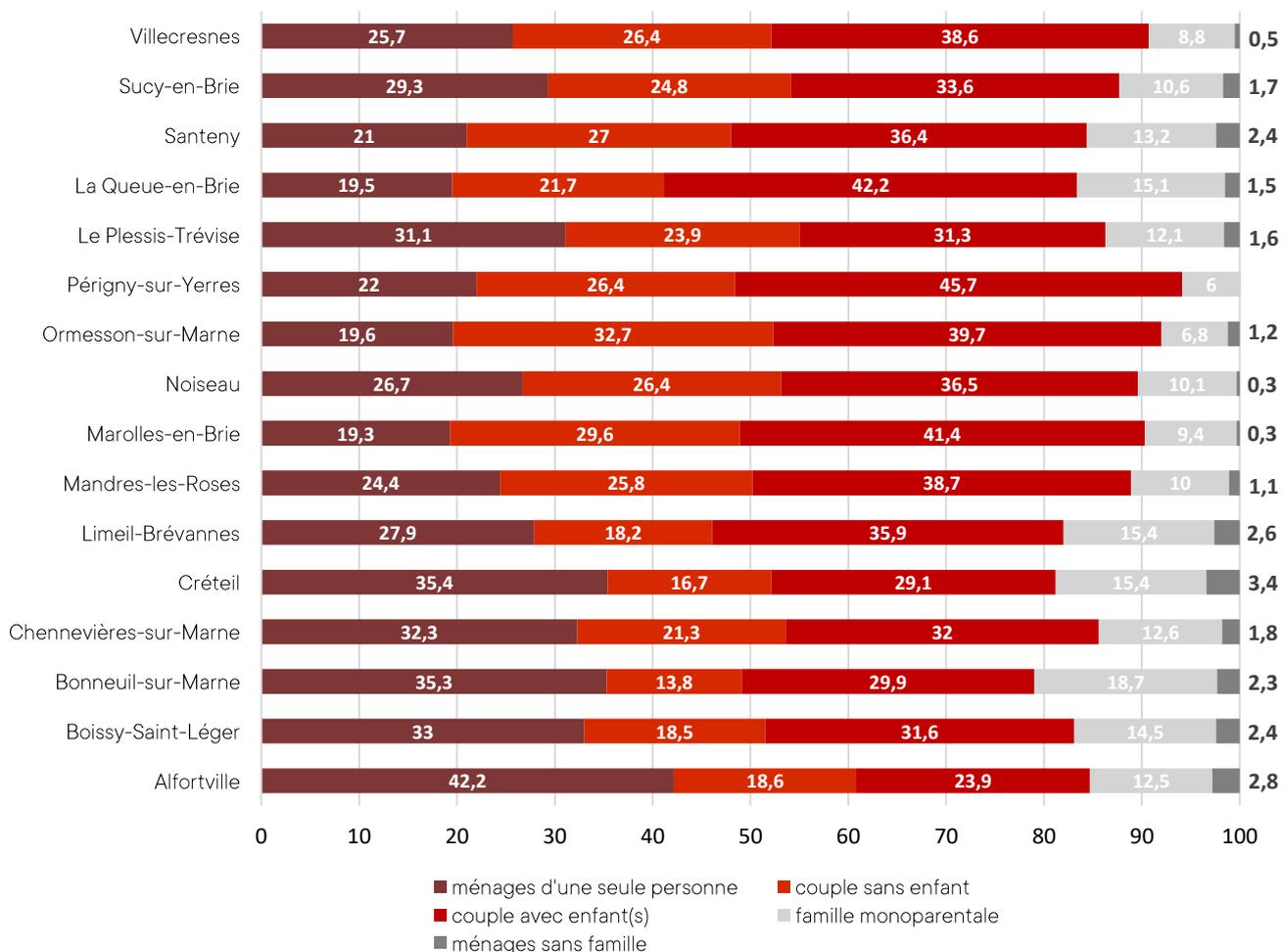
À Créteil et surtout à Alfortville, 4 ménages sur 10 sont des ménages d'une seule personne, attirés par la proximité de Paris.

Ormesson-sur-Marne accueille une proportion plus importante de couples sans enfant, qui comptent pour plus de 30 % des ménages.

La part des familles avec enfant(s) est assez variable, avec Périgny-sur-Yerres où elle atteint 45,7 %, et à l'opposé Alfortville où elle ne représente que 23,9 %.

Par ailleurs, la plupart des communes comptent entre 9 % et 15 % de familles monoparentales, à l'exception de Bonneuil-sur-Marne (18,7%), et Périgny (6 %).

Composition des ménages par commune en 2018, en %



Source : INSEE, RP 2018



II. Structure de la population

2. Composition des ménages

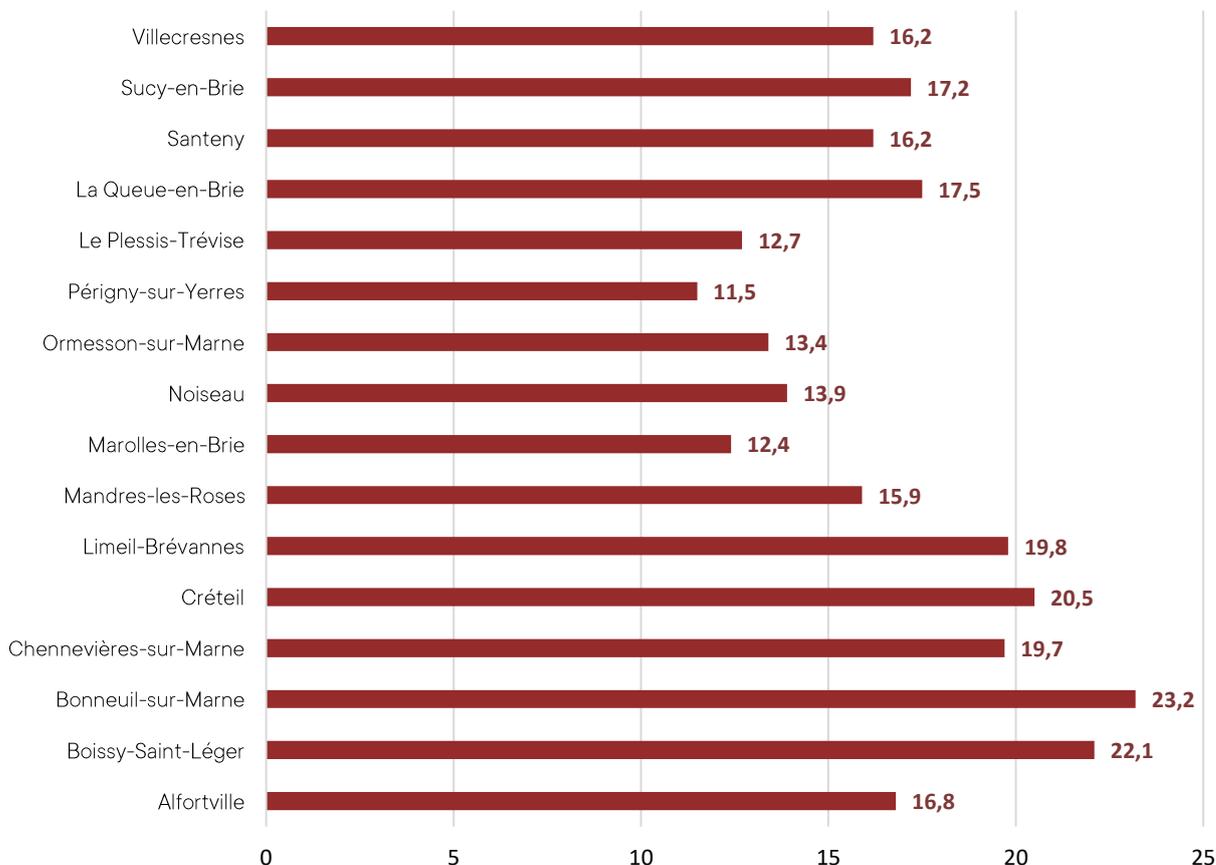
Les familles nombreuses

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, 44,9 % des ménages sont des familles avec enfant(s). Parmi elles, 18,5 % des familles sont composées de 3 enfants et plus, soit 10% du total des ménages.

Les communes de Bonneuil-sur-Marne (23,2%), et Boissy-Saint-Léger (22,1 %) se distinguent par des valeurs plus élevées que les autres communes du territoire. A contrario, Périgny-sur-Yerres (11,5%) présente la valeur la plus basse des seize communes.

Le cas de Périgny ne s'explique pas par son indice de vieillissement bas et de jeunesse haut. La commune est composée en majorité de familles avec enfants, cependant, les parents qui composent ces familles sont encore jeunes. En conséquence, ils ont en majorité, pour le moment du moins, 1 ou 2 enfants pas plus, ce qui peut justifier cette sous-représentation des familles nombreuses sur le territoire communale.

Part des familles avec 3 enfants et plus (de moins de 25 ans) au sein des familles avec enfant(s) 2018



Source : INSEE, RP 2018

III. Profil de la population

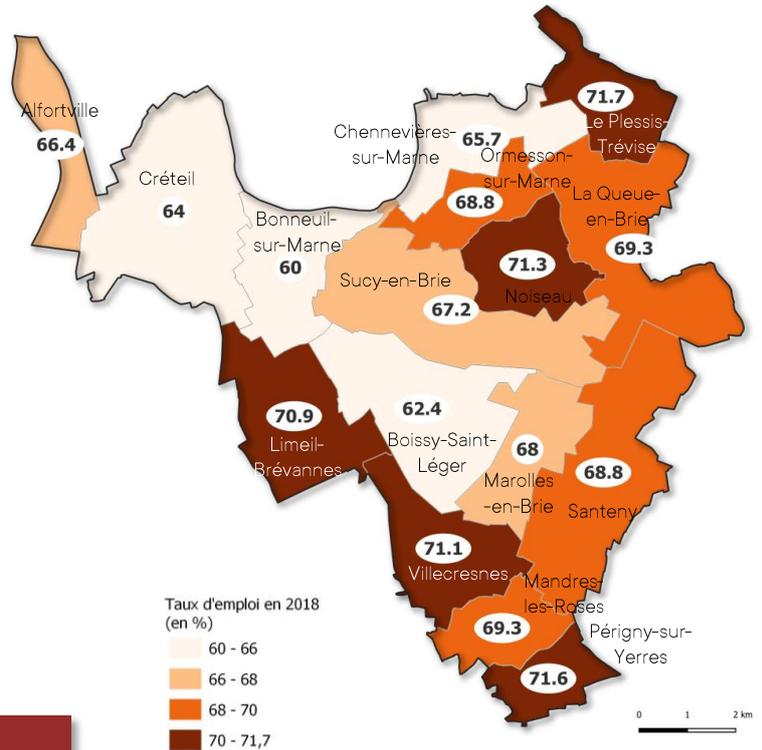
Taux d'emploi par commune en 2018 (en %)



156 993
Personnes actives en 2018

Soit
76 %
De la population en âge de travailler (15 à 64 ans) contre 77% pour la MGP

Source : INSEE, RP 2018





66,4 % **+ 0,4 point**
 De la population en âge de travailler (15-64 ans) dispose d'un emploi Entre 2013 et 2018
 (66% pour la MGP)

Source : INSEE, RP 2013 et 2018

Un chômage qui concerne

12,6 % **26,3 %**
 De la population active de plus de 15 ans au chômage en 2018, contre 13,6% en 2016 pour la MGP Des jeunes de 15 à 24 ans, contre 25,7% en 2016 pour la MGP

Source : INSEE, RP 2013 et 2018

Un indicateur qui tend à diminuer:
-0,6 point
 Entre 2013 et 2018



III. Profil de la population



36,1 %

De la population diplômée du supérieur en 2018

Une part en augmentation

+7,3 points

Entre 2008 et 2018

Source : INSEE, RP 2008 et 2018

Une part de diplômés du supérieur

restant en-deçà de **8,5 points**

par rapport au niveau moyen au sein de la

Métropole du Grand Paris

(42,6 % en 2018)

Source : INSEE, RP 2018

20 %

d'employés parmi la population en 2018

Métropole du Grand Paris : **17 %**



12,4 %

de cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) parmi la population en 2018

Métropole du Grand Paris : **17,9 %**

Source : INSEE, RP 2018

+ 0,5 %

de cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) parmi la population en 2018



Un revenu médian estimé à

22 310 €

en 2018

Inférieur d'environ **1 200 €**

au revenu médian de la Métropole du Grand Paris (23 540 €)

Source : APUR, Chiffres clés 2018

En 2018

10 % de la population la plus aisée perçoit un revenu

3,34 fois supérieur

au 10 % de la population la plus pauvre



16 %

De la population vivant en-dessous du seuil de pauvreté en 2018

-2 points par rapport à la

Métropole du Grand Paris (18 %)

Source : INSEE, RP 2018



III. Profil de la population

1. Population active

Les taux d'activité, d'emploi et de chômage

Grand Paris Sud Est Avenir compte 156 993 personnes actives sur son territoire. La population active se définit comme l'ensemble des personnes en âge de travailler (15-64 ans) occupant un emploi (on parle alors d'actifs occupés), ou au chômage. Cette notion écarte ainsi la population de 15 à 64 ans ne cherchant pas d'emploi, comme les étudiants, les personnes au foyer ou encore les retraités.

Le territoire accueille un nombre croissant d'actifs : +0,5 point de nouveaux actifs se sont installés entre 2013 et 2018.

Parmi les personnes âgées de 15 à 64 ans, le taux d'activité est de 76,1 % en 2018, ce qui signifie que 76,1 % des personnes en âge de travailler font partie de la population active, qu'il s'agisse d'actifs occupés ou au chômage. Entre 2013 et 2018, le taux d'activité a diminué de +0,5 point.

Enfin, 66,4 % de la population de 15 à 64 ans disposent d'un emploi. Le taux d'emploi de Grand Paris Sud Est Avenir tend également à augmenter légèrement depuis 5 ans, avec +0,4 point entre 2013 et 2018.

Le taux de chômage

Le taux de chômage au sens du recensement de la population désigne le rapport entre le nombre de chômeurs et la population active. Il s'élève à 12,6 % de la population active en 2018.

Le taux de chômage est stable. En effet, en 2013, il s'élevait également à 12,6 % de la population active. Ce chiffre, issu des données officielles de l'INSEE, est susceptible d'avoir connu des évolutions notables depuis cette date en raison de la crise sanitaire du COVID-19 ainsi que de la reprise économique qui s'en est suivie.

Les jeunes de 15 à 24 ans

Les jeunes actifs qui commencent leur insertion sur le marché du travail sont plus à même de rencontrer des difficultés d'accès à l'emploi.

À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, 37,9 % des jeunes de 15 à 24 ans font partie de la population active, dont 28,1 % disposent d'un emploi.

Les taux d'activité et d'emploi de cette tranche d'âge reculent également. Le taux d'activité perd -3,1 points par rapport à 2013, et le taux d'emploi, -2,2 points en 5 ans. Le recul de ces taux peut notamment signifier que les jeunes de 15 à 24 ans retardent davantage le moment d'entrer dans la vie active, en poursuivant des études plus longues par exemple.

Parmi la population de 15 à 24 ans, 26,3 % sont au chômage, un taux plus élevé que si l'on considère l'ensemble des actifs de 15 à 64 ans en raison des difficultés que peut rencontrer cette tranche d'âge, en tout début de vie professionnelle, pour s'intégrer au marché du travail. Pour autant, il s'agit d'un taux en baisse, puisqu'en 2013, 26,3 % des 15-24 ans étaient au chômage, soit une réduction de -0,6 point en 5 ans.



III. Profil de la population

1. Population active

Les taux d'activité, d'emploi et de chômage

Le taux d'activité

À l'échelle des seize communes du territoire, le taux d'activité des 15-64 ans varie de 73,4 % (*Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Marolles-en-Brie*) à 79,5 % (*Limeil-Brévannes*).

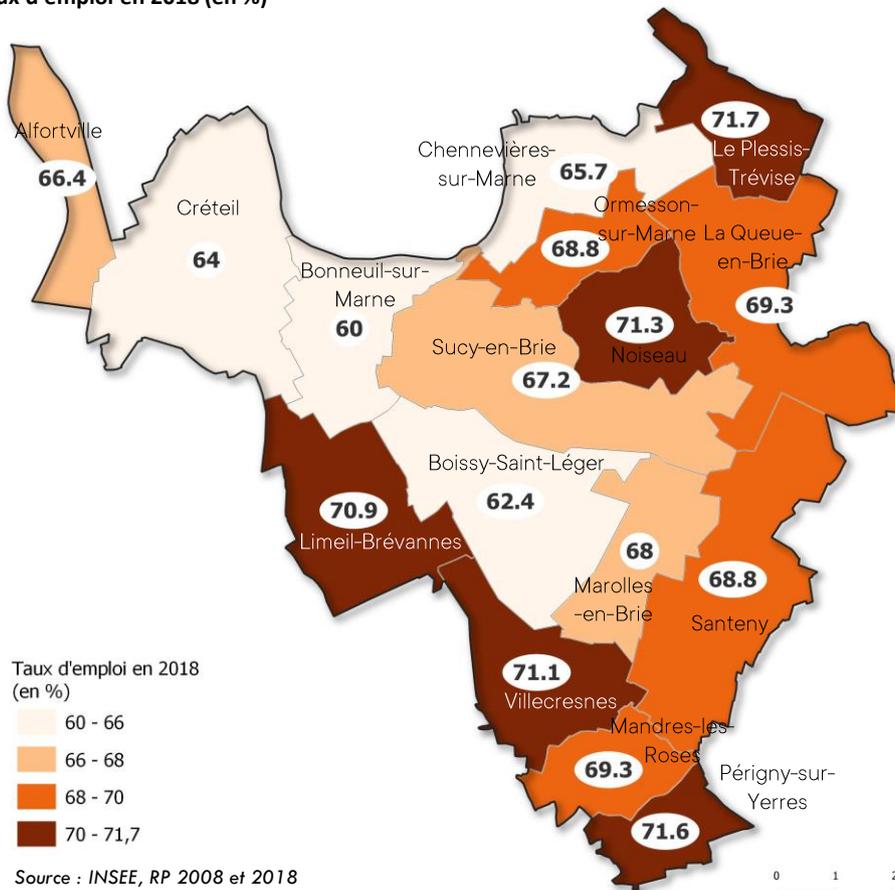
Ce taux dépend en partie par la proportion d'étudiants résidant dans les communes (voir « la population étudiante »). Les étudiants n'étant pas comptabilisés au sein de la population active, les communes présentant un fort pourcentage d'étudiants sur leur territoire verront mécaniquement leur taux d'activité diminuer.

Le taux d'emploi

Le taux d'emploi des 15-64 ans fluctue pour sa part de 60 % (*Bonneuil-sur-Marne*) à 71,7 % (*Le Plessis-Trévisé*). Trois communes se situent en-deçà de 65 % (*Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, et Créteil*), et cinq communes, au-dessus de 70 % (*Limeil-Brévannes, Noisieu, Périgny-sur-Yerres, Le Plessis-Trévisé, et Villecresnes*).

On remarque qu'une partie des communes les plus éloignées et les moins urbaines, présentent des taux d'emploi plus élevés. Il peut s'agir d'actifs travaillant au sein de pôles économiques, tel Créteil et Bonneuil-sur-Marne à GPSEA, ou encore hors GPSEA à Paris, et qui ont fait le choix de vivre dans les communes alentours plus rurales et résidentielles.

Taux d'emploi en 2018 (en %)



Taux d'emploi en 2018 (en %)

- 60 - 66
- 66 - 68
- 68 - 70
- 70 - 71,7

Source : INSEE, RP 2008 et 2018
Réalisation Espace Ville





III. Profil de la population

1. Population active

Les taux d'activité, d'emploi et de chômage

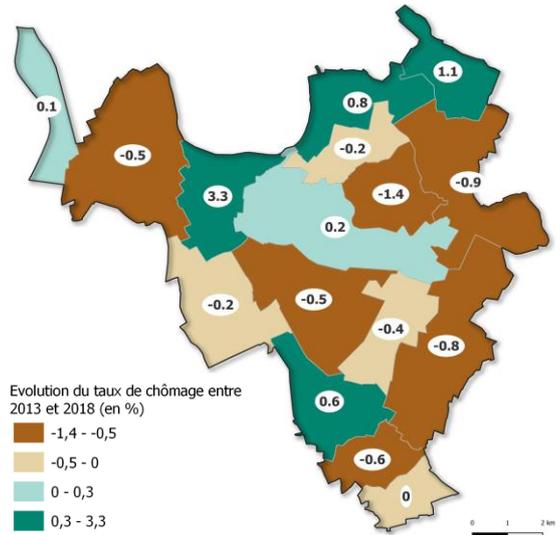
Le taux de chômage

En fonction des communes, le taux de chômage fluctue entre 18,3% (Bonneuil-sur-Marne) et 7,3 % (Noiseau, et Marolles-en-Brie). Il existe un fort contraste selon les communes considérées. Ainsi, le chômage dépasse les 15 % de la population active dans deux des seize communes : à Alfortville et Bonneuil-sur-Marne.

Entre 2013 et 2018, le chômage a diminué dans neuf communes, est resté stable dans une seule commune, et a augmenté dans les six restantes.

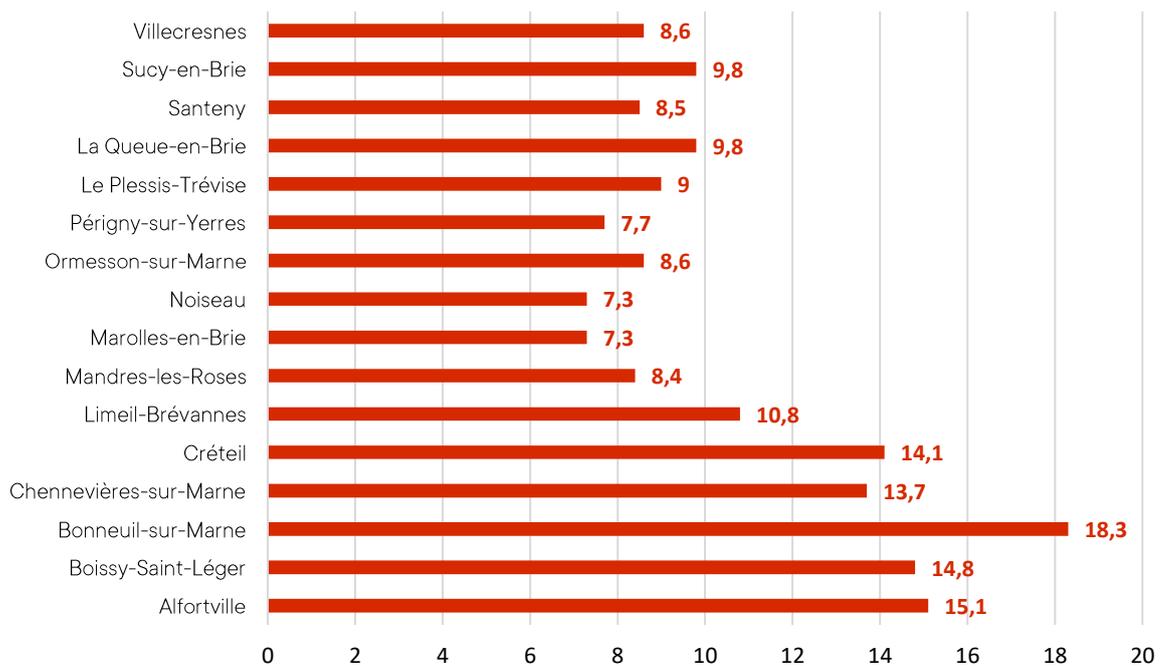
Les communes les plus urbaines (présentant la population la plus élevée et la plus dense) concentrent les taux de chômage les plus élevés.

Évolution du taux de chômage entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018. Réalisation Espace Ville

Taux de chômage des 15 ans et plus (RP) 2018



Source : INSEE, RP 2018



III. Profil de la population

1. Population active

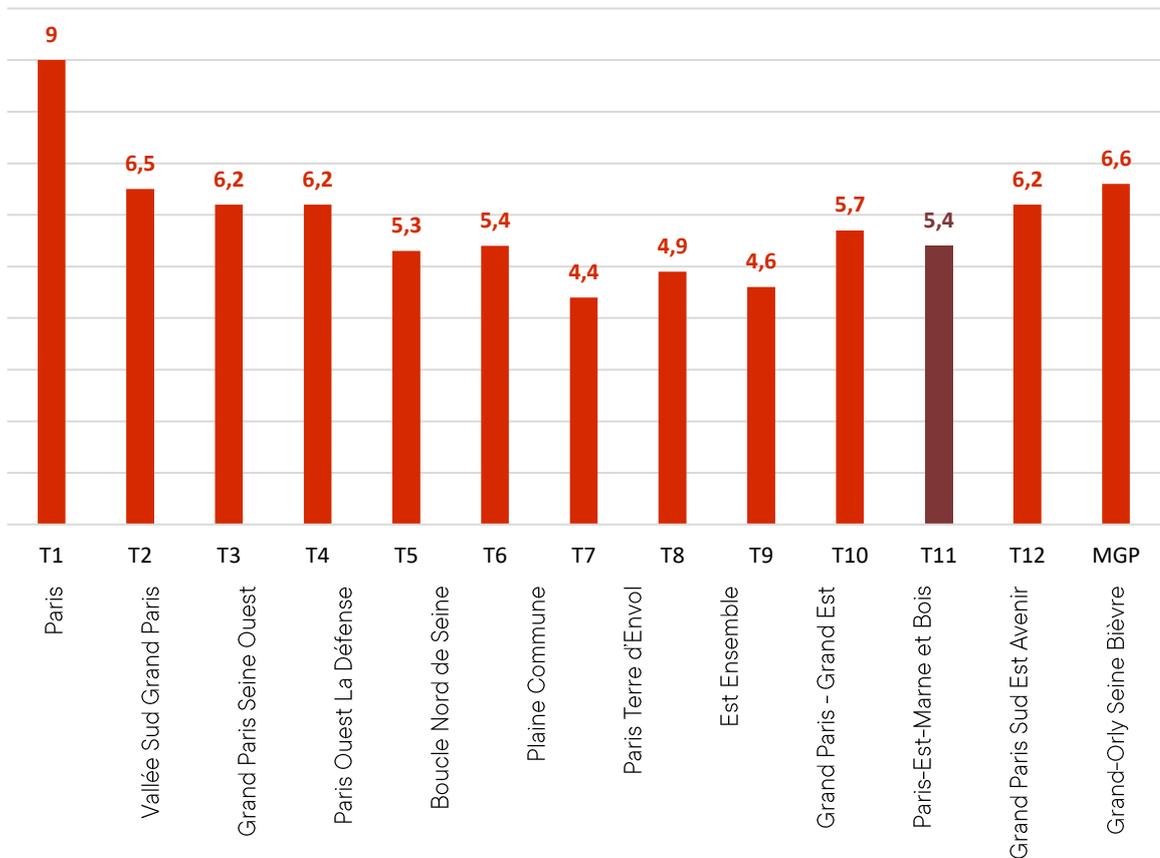
La population étudiante

5,4 % de la population de Grand Paris Sud Est Avenir est composé d'étudiants, ce qui en fait le 8^e EPT en termes de population étudiante, ex-aequo avec Plaine Commune.

Inférieure à la moyenne des douze territoires du Grand Paris, la part d'étudiants de Grand Paris Sud Est Avenir se range parmi les six Territoires sous la barre des 6%.

Cette faible part d'étudiants au sein de la population est à mettre en relation avec, d'une part, l'éloignement géographique de la plupart des communes du Territoire des pôles d'enseignement supérieur et en premier lieu de Paris et d'autre part, une offre en transports en commun encore faiblement structurée. Alfortville et Créteil font figure d'exception, avec la présence de grands établissements secondaires (Université Paris-Créteil, école nationale vétérinaire d'Alfortville), qui attirent de nombreux étudiants.

Part des étudiants dans la population en 2018 par EPT (en %)



Source : APUR



III. Profil de la population

2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

Le niveau de formation

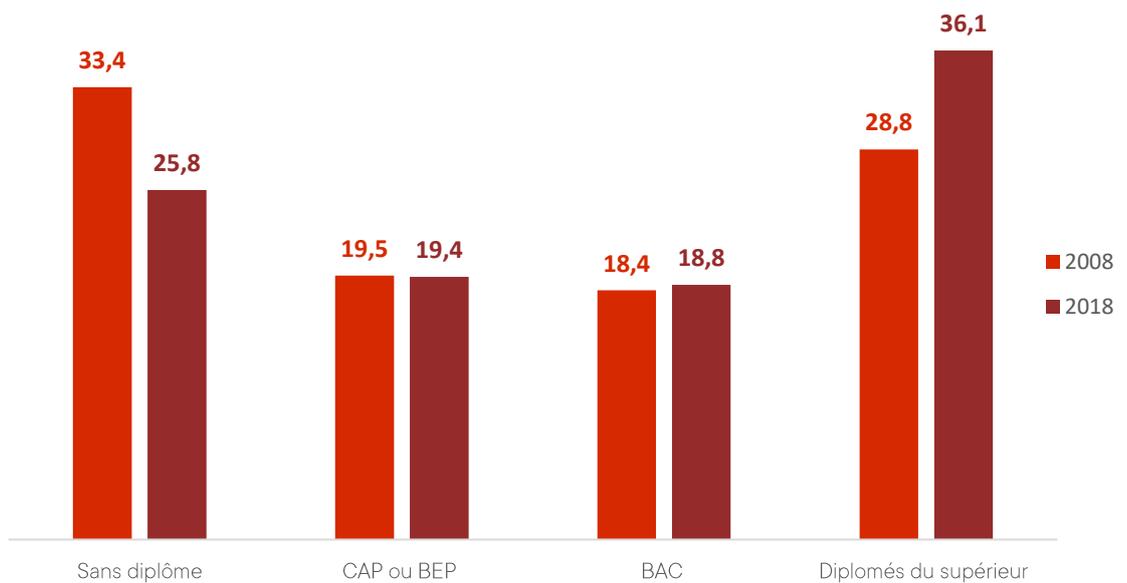
En 2018, 74,3 % de la population du territoire disposent d'un diplôme. 36,1 % de la population de plus de 15 ans est diplômée du supérieur, soit plus d'un tiers du total de la population. 18,8 % de la population disposent d'un baccalauréat, et 19,4 %, un autre diplôme équivalent ou inférieur au CAP ou BEP (*brevet des collèges, etc.*).

La part de la population non diplômée s'élève quant à elle à 25,8 % en 2018.

Grand Paris Sud Est Avenir présente un niveau de diplôme bien inférieur à la moyenne de la Métropole du Grand Paris. En effet, le territoire compte une part de personnes non diplômées supérieure de 7,1 points par rapport à celle de la Métropole du Grand Paris (18,7 % en 2018), et une part de diplômés du supérieur inférieure de 12 points à celle de la Métropole (48,1 % en 2018).

Il est toutefois à noter que le niveau de diplôme tend à fortement augmenter sur la période récente, suivant une tendance générale. Entre 2013 et 2018, la part de la population diplômée du supérieur a augmenté de 8,7 points. La part de diplômés du baccalauréat augmente légèrement, tandis que la part de diplômés d'un CAP, BEP ou autre et de personnes non diplômées diminue de -0,1 point. Ainsi, le niveau de formation moyen de la population augmente, majoritairement au bénéfice de l'acquisition d'un diplôme du supérieur.

Évolution du niveau de diplôme entre 2008 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2008 et 2018



III. Profil de la population

2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

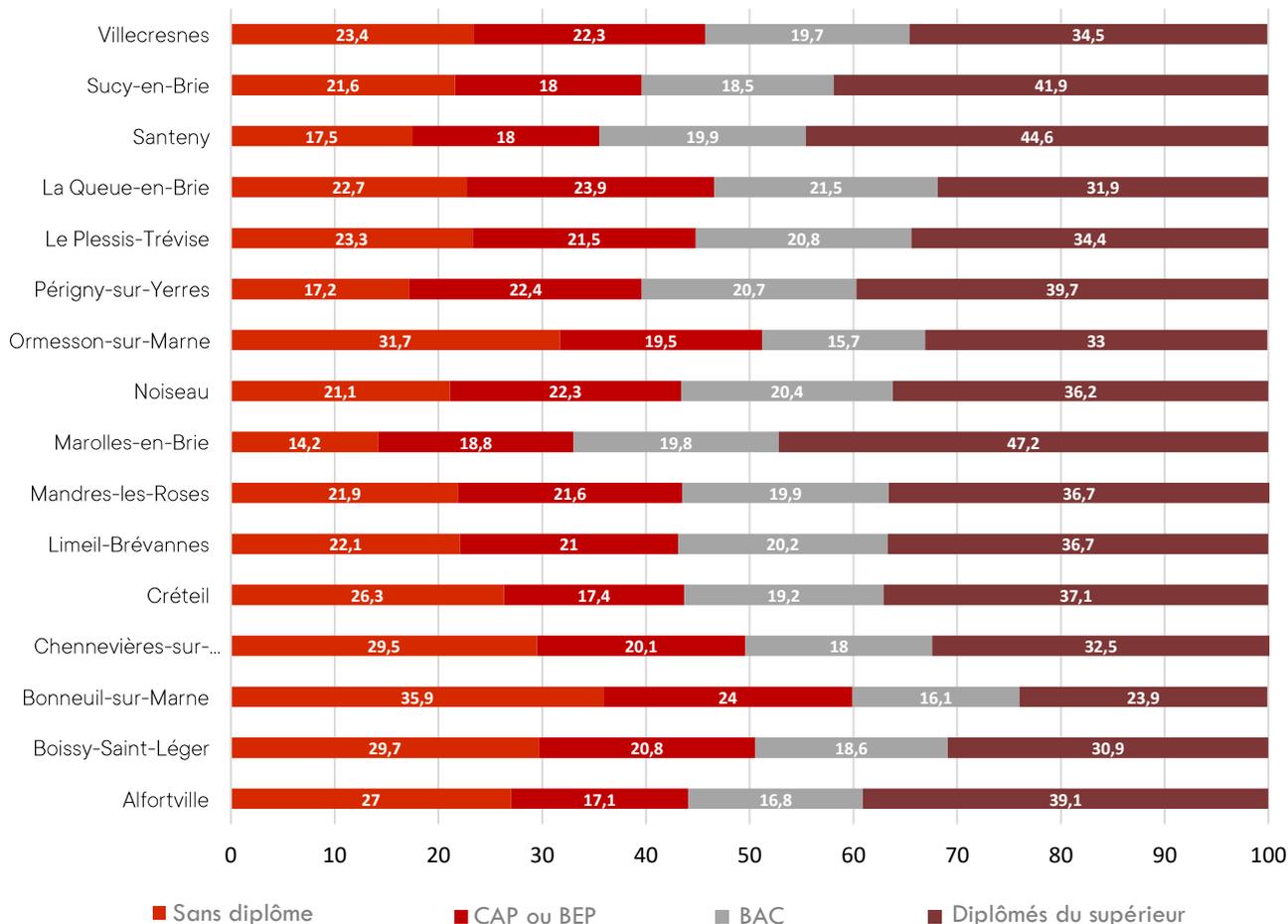
Le niveau de formation

À l'échelle communale, la part des non-diplômés et des diplômés du supérieur varie davantage que les autres catégories, qui gardent une proportion plus ou moins équivalente d'une commune à une autre.

Trois communes présentent une part de population diplômée du supérieur représentant plus de 40% de la population en 2018 : Sucy-en-Brie, Santeny, et Marolles-en-Brie, cette dernière étant la commune où le niveau de diplômés du supérieur est le plus élevé (47,2%).

Deux communes connaissent une part de population non-diplômée supérieure à 30 % en 2018 : Ormesson-sur-Marne et Bonneuil-sur-Marne. C'est également à Bonneuil-sur-Marne que la part de diplômés du supérieur est la plus faible (23,9 % en 2018). De manière générale, les communes disposant des proportions de population non-diplômée les plus élevées sont davantage susceptibles de disposer d'une plus faible part de population diplômée du supérieur.

Part de la population de 15 ans ou plus non scolarisée selon le plus haut diplôme obtenu en 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2018



III. Profil de la population

2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles désignent un classement de la population de 15 ans ou plus en fonction de sa situation professionnelle.

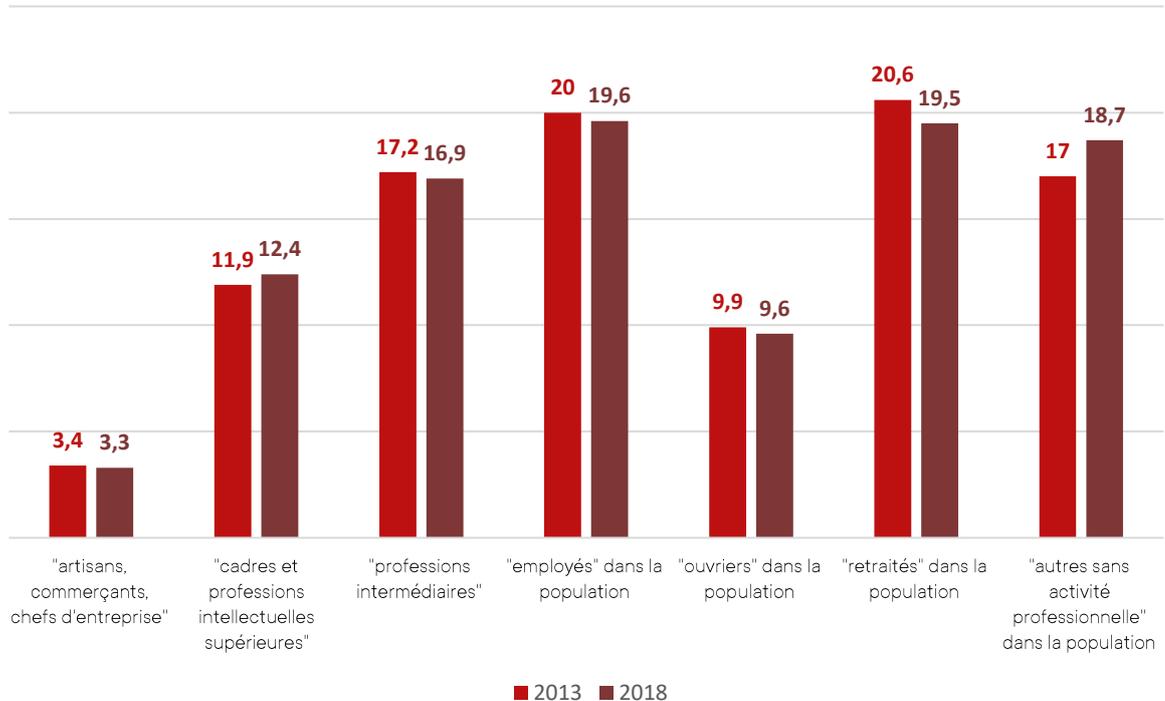
Les plus fortes diminutions enregistrées concernent la part de retraités (-0,9 point), d'employés (-0,4 point) et d'ouvriers (-0,3 point).

Sur le Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, les trois catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les personnes sans activité professionnelle (*une vaste classe regroupant notamment les personnes au chômage, au foyer et les étudiants de 15 ans ou plus*), les employés, et les retraités. Ces catégories comptent respectivement pour 18,7%, 19,6% et 19,5% de la population de 15 ans ou plus en 2018.

Les catégories socio-professionnelles à Grand Paris Sud Est Avenir sont relativement proches de celles observées à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

Ces catégories ont légèrement évolué entre 2013 et 2018. On note une augmentation de la part de personnes sans activité professionnelle (+1,7 point) et des cadres et professions intellectuelles (+0,5 point).

Évolution des catégories socio-professionnelles en 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018



III. Profil de la population

2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles

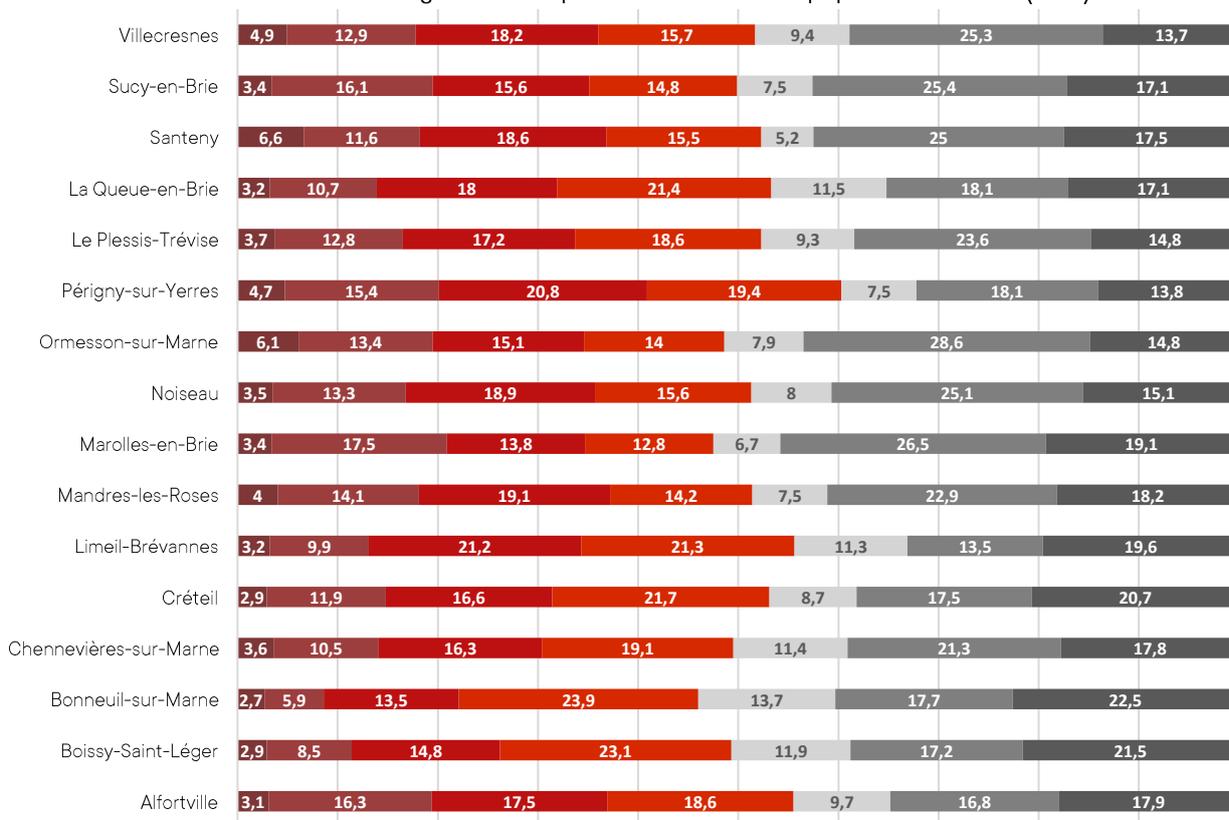
Les professions intermédiaires et les employés représentent les catégories socio-professionnelles actives les plus conséquentes.

La population ouvrière est principalement représentée à Bonneuil-sur-Marne, où cette catégorie socio-professionnelle représente plus de 13% de la population en 2018. Elle est au contraire faiblement représentée à Santeny avec seulement 5,2%

Certaines communes concentrent également une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieures où cette catégorie socio-professionnelle est la plus représentée, avec Alfortville (13,3%), Marolles-en-Brie (17,5%), et Sucy-en-Brie (16,1%).

Les catégories socio-professionnelles « inactives » (autres sans activité professionnelle, retraités) représentent généralement moins de 40 % de la population de 15 ans ou plus., sauf pour sept communes. Bonneuil-sur-Marne (40,2%), Mandres-les-Roses (41,4%), Marolles-en-Brie (45,6%), Noisieu (40,2%), Ormesson-sur-Marne (43,4%), Santeny (42,5%), et Sucy-en-Brie (42,5%).

Catégories socio-professionnelles de la population en 2018 (en %)



- "artisans, commerçants, chefs d'entreprise"
- "professions intermédiaires"
- "ouvriers" dans la population
- "autres sans activité professionnelle" dans la population
- "cadres et professions intellectuelles supérieures"
- "employés" dans la population
- "retraités" dans la population

Source : INSEE, RP 2018



III. Profil de la population

2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles

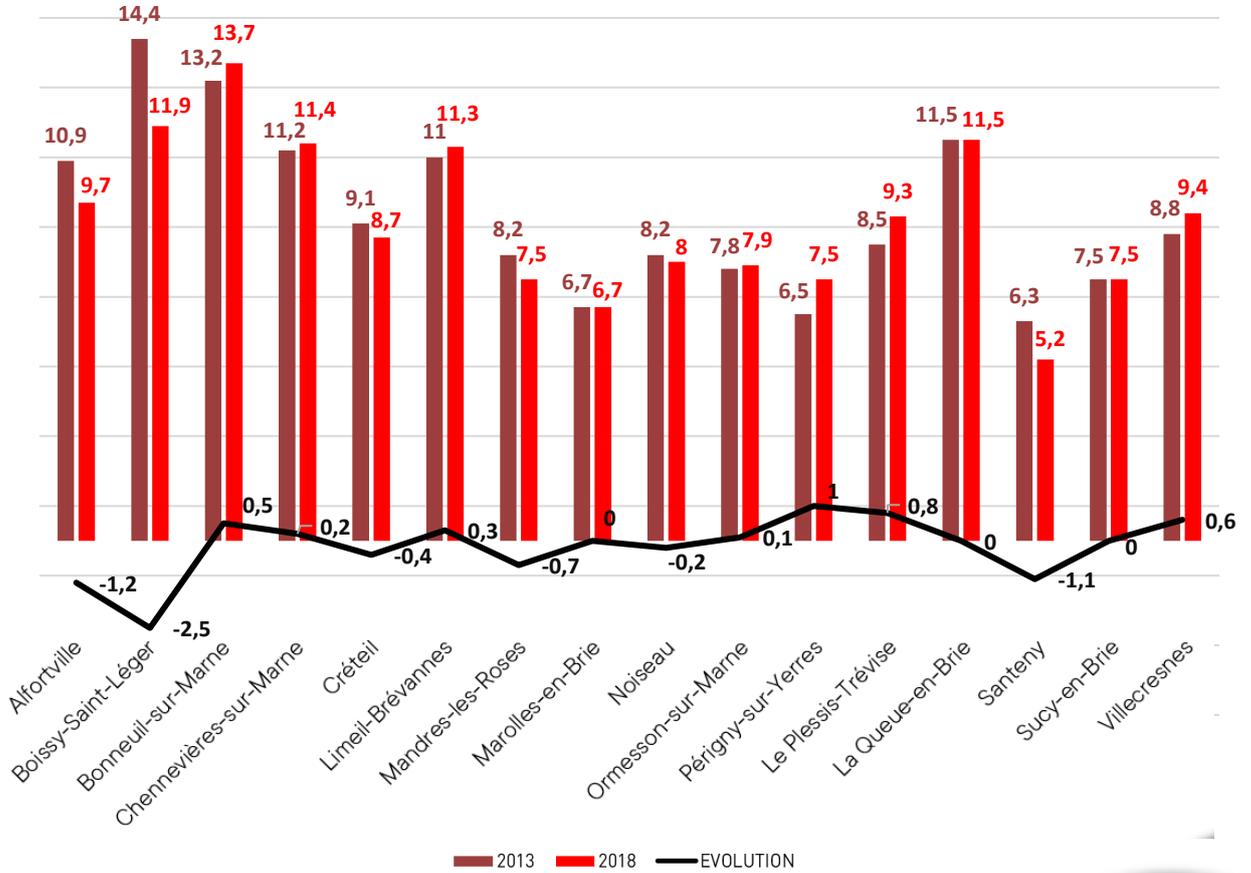
La répartition géographique de la population ouvrière et son évolution sur la période récente (2013-2018) appelle trois constats :

- Certaines communes voient leur population ouvrière légèrement augmenter : Bonneuil-sur-Marne (+0,5), Chennevières-sur-Marne (+0,2), Limeil-Brévannes (+0,3), Ormesson-sur-Marne (+0,1), Périgny-sur-Yerres (+1), Le Plessis-Trévisé (+0,8), et Villecresnes (+0,6).
- Certaines communes voient leur population ouvrière légèrement baisser : Alfortville (-1,2), Boissy-Saint-Léger (-2,5), Créteil (-0,4), Mandres-les-Roses (-0,7), Noisseau (-0,2), et Santeny (-1,1).

- Certaines communes voient leur population ouvrière stagner : Marolles-en-Brie (6,6%), et Sucy-en-Brie (7,5%).

De sorte, la population ouvrière de GPSEA varie très peu. Les communes voient leur taux évoluer de manière non significative. Seules deux communes, Alfortville et surtout Boissy-Saint-Léger, voient leur taux davantage évoluer. Cette diminution plus marquée peut s'expliquer par la proximité avec Paris, mais aussi avec les transports en commun s'y rendant, favorisant de fait les migrations pendulaires vers la capitale.

Évolution de la part des ouvriers dans la population entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018



III. Profil de la population

2. Niveau de formation et catégories socio-professionnelles

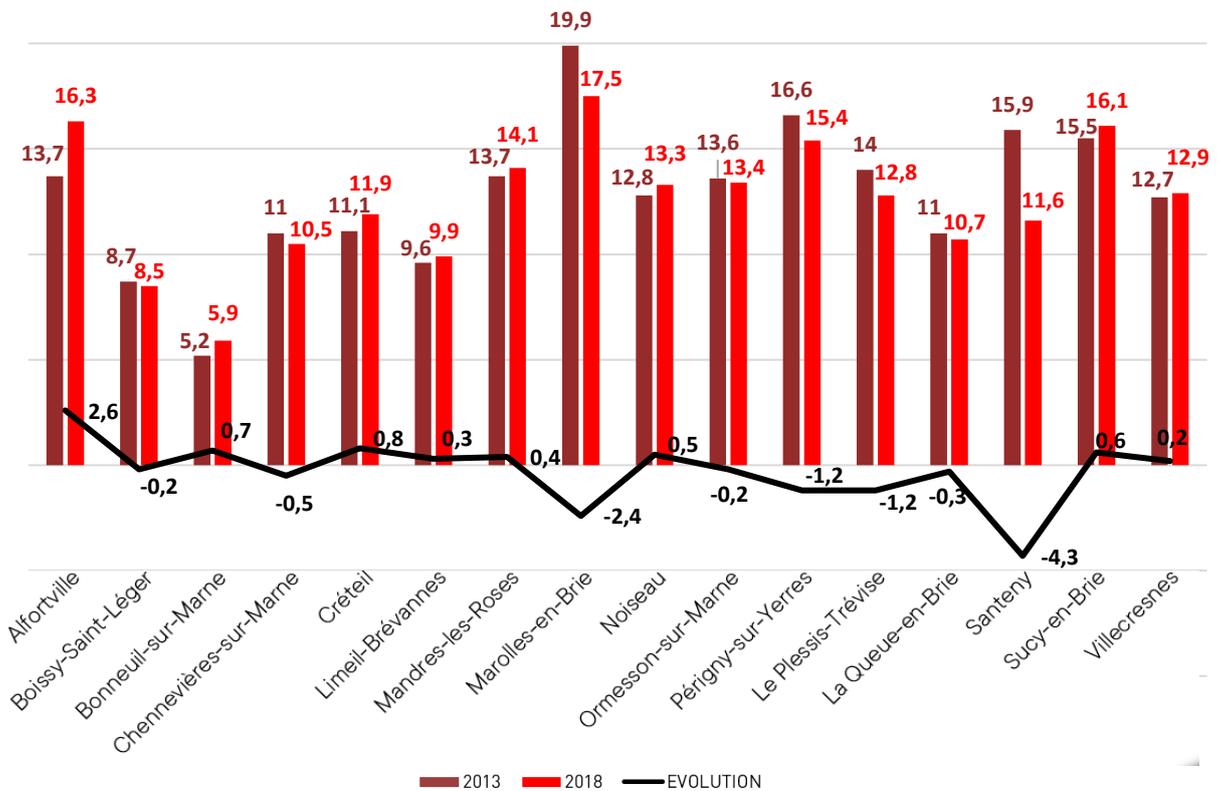
Les catégories socio-professionnelles

La répartition géographique de la population de cadres et professions intellectuelles supérieures est sur l'ensemble du territoire assez homogène. Elle est cependant moins élevée dans les communes de l'Ouest du Territoire.

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures diminue dans huit communes, et surtout à Marolles-en-Brie et à Santeny qui perdent respectivement -2,4 points et -4,3 points, même si Marolles-en-Brie demeure la commune où la part des cadres demeure la plus élevée du Territoire.

Depuis 5 ans, cette catégorie assoit sa représentation dans huit communes, surtout dans la ville d'Alfortville, qui gagne +0,6 point.

Évolution de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018



III. Profil de la population

3. Niveau de vie

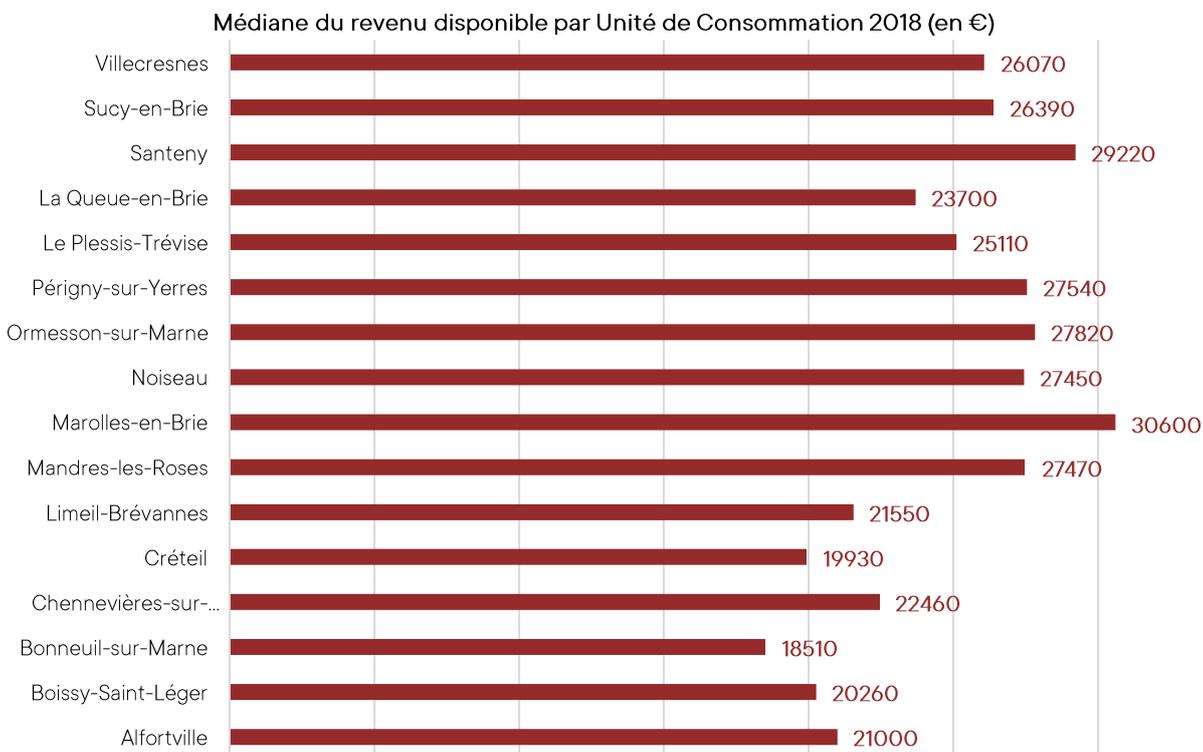
Le revenu

La médiane du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 50 % de ses revenus. Elle est calculée par Unité de Consommation, soit en pondérant le revenu disponible par le nombre de personnes d'un ménage et leur âge (adulte, enfant de plus ou moins 14 ans).

Le revenu disponible médian à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir s'élève à 22 310 € par unité de consommation. En comparaison, il est de 23 540 € à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, soit supérieur d'environ 1 200 €. Cependant, GPSEA procède un taux de pauvreté inférieur à celui de MGP (16% contre 18%), ce qui implique une inégalité de revenu un peu moins forte sur son territoire. Il reste toutefois assez important dû principalement aux villes les plus urbaines et les plus peuplées (Bonneuil-sur-Marne, Alfortville, Créteil, et Boissy-Saint-Léger), faisant chuter le revenu médian global de GPSEA.

Marolles-en-Brie est la commune dont la population dispose du revenu disponible médian le plus élevé en 2018, avec 30 600€ annuel. Le revenu médian de Villecresnes, Sucy-en-Brie, Santeny, Périgny-sur-Yerres, Ormesson-sur-Marne, Noiseau, et Mandres-les-Roses dépassent pour leur part les 26 000 €.

Deux communes disposent d'un revenu médian inférieur à 20 000 €. Il s'agit de Créteil et de Bonneuil-sur-Marne, ces communes présentent les revenus médians les plus faibles du Territoire, avec respectivement 19 930€ et 18 510€.



Source : INSEE, RP2018



III. Profil de la population

3. Niveau de vie

Le revenu

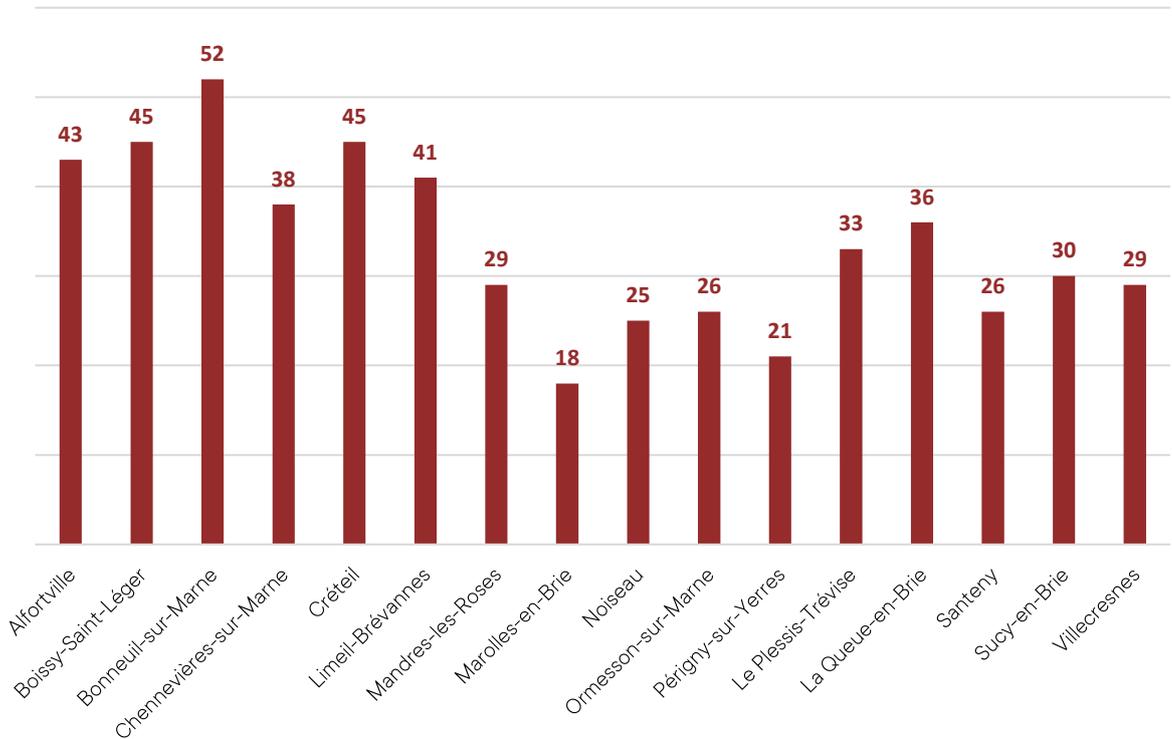
Les ménages non imposables sur le revenu

En moyenne, 33,6 % des ménages du territoire ne sont pas imposables.

Bonneuil-sur-Marne est la commune avec le plus fort taux de ménages non imposables, soit 52% des ménages en 2018. Boissy-Saint-Léger, Créteil, Alfortville, et Limeil-Brévannes connaissent également une proportion élevée de ménages non imposables, supérieure à 40 %.

Marolles-en-Brie est de loin la commune disposant de la plus faible part de ménages non imposables en 2018 (18%), suivie de Périgny-sur-Yerres (21%), puis Noisieu (25 %).

Part des ménages fiscaux non imposés 2018 (en %)



Source : INSEE, 2018



III. Profil de la population

3. Niveau de vie

Le taux de pauvreté

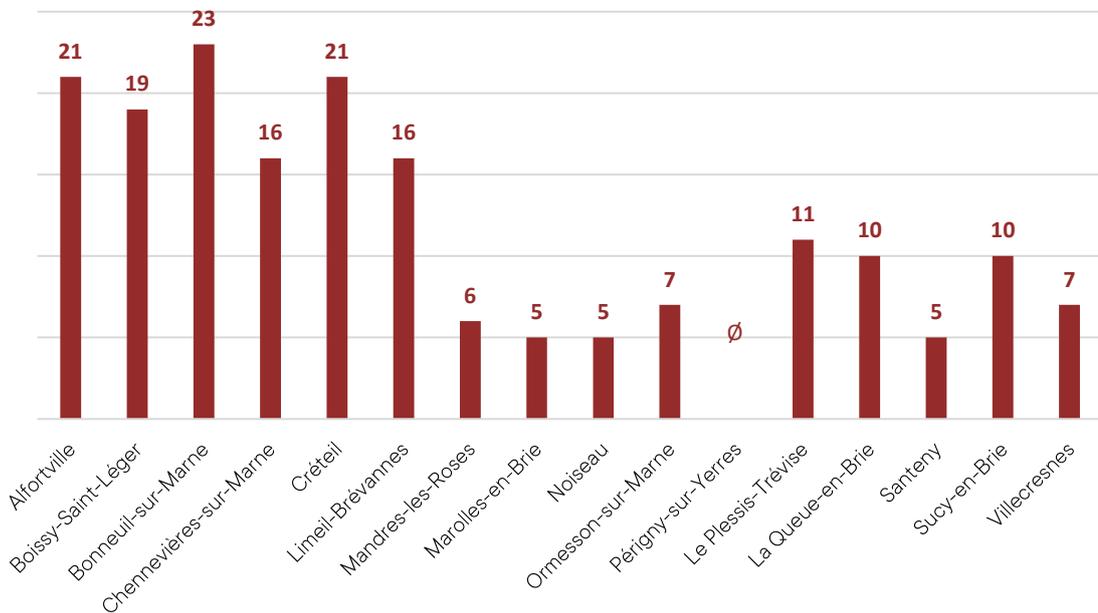
Le taux de pauvreté d'une commune ou d'un territoire désigne la part de la population qui vit avec moins de 60% du revenu médian du territoire d'étude.

En 2018, 16% des ménages de Grand Paris Sud Est Avenir vit en-dessous du seuil de pauvreté. Cela représente 2 points de moins par rapport à la moyenne de la Métropole du Grand Paris, où le taux de pauvreté s'élève à 18 %.

À l'échelle communale, les taux de pauvreté sont très diversifiés. C'est à Bonneuil-sur-Marne que ce taux est le plus élevé : il atteint 23% en 2018, soit un quart de la population. Créteil et Alfortville observent également un taux de pauvreté élevé, environ 21 % de la population.

A contrario, Marolles-en-Brie, Noiseau, et Santeny disposent du plus faible taux de pauvreté, équivalent à 5% en 2018. Les communes sont suivies par Mandres-les-Roses où 6% de la population vit en-dessous du seuil de pauvreté.

Taux de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian) 2018



Source : INSEE, 2018



Le Territoire le moins peuplé de la Métropole du Grand Paris, mais connaissant une forte croissance démographique par rapport aux tendances observables au sein de la Métropole et qui ne devrait pas faiblir en raison de son caractère en partie endogène, et d'un rythme de construction élevé. Un enjeu **d'accompagnement de cette croissance et des mutations qu'elle implique (transports, équipements publics, services...)**, dans l'objectif d'assurer un développement équilibré du territoire et respectueuse de ses composantes (polarités urbaines, pôles de proximité, espaces naturels, agricoles et forestiers...).



La densité de population par km² la plus faible de la Métropole du Grand Paris, mais d'importantes disparités selon les communes, et notamment entre la pointe Nord-Ouest (Alfortville, Créteil) et le reste du territoire (communes agricoles, arc boisé...). Une **évolution urbaine du territoire à assurer de manière cohérente et équilibrée, en la calibrant par rapport aux différentes densités préexistantes, et en la ciblant dans certains secteurs** (proximité des gares, des axes structurants et des aménités urbaines) tout en préservant les espaces de nature en ville et les quartiers d'habitat individuel.



Une population jeune et dynamique, où les parts des moins de 20 ans et des plus de 65 ans sont équilibrées à l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir et dans la moyenne de la Métropole du Grand Paris, mais qui peut se montrer davantage polarisée à l'échelle communale. Par ailleurs, sur la période récente, la population du Territoire connaît un phénomène de vieillissement se traduisant par une augmentation des classes d'âges les plus âgées et une diminution ou stagnation des classes d'âge les plus jeunes. Face à ces constats :

- Un **équilibre à maintenir entre les différentes classes d'âge en favorisant le renouvellement de la population**, afin de faire perdurer tous les âges de la vie sur le Territoire
- Une **réflexion à affiner selon les profils de communes et à lier à la question du logement** afin d'assurer un parcours résidentiel complet, tant aux échelles des communes que du Territoire
- Un **accompagnement des ménages les plus âgés** (aide à domicile, logements...)



Des tendances au desserrement des ménages, à la décohabitation et au vieillissement de la population qui ont un impact sur les besoins en logement. Un enjeu **d'adaptation de l'offre de logement et de sa diversification**, notamment afin d'anticiper le vieillissement de la population mais également pour permettre au Territoire de rester attractif pour les familles, le tout pour **favoriser le parcours résidentiel au sein du territoire**.



Des conditions d'accès à l'emploi qui varient au sein de Grand Paris Sud Est Avenir, avec des taux d'emploi généralement plus faibles au sein des communes le long de la Marne, couplé pour certaines d'entre elles à une progression du chômage sur la période récente. Un enjeu **d'accompagnement à l'insertion professionnelle au sein de ces communes et d'adéquation des formations** proposées au profit des emplois du territoire.



Une population en moyenne moins diplômée qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris et principalement constituée d'employés et de professions intermédiaires. Néanmoins, sur la période récente, la part de population diplômée du supérieur et de cadres augmente, dans certaines communes témoignant des évolutions du profil socio-économique de la population.

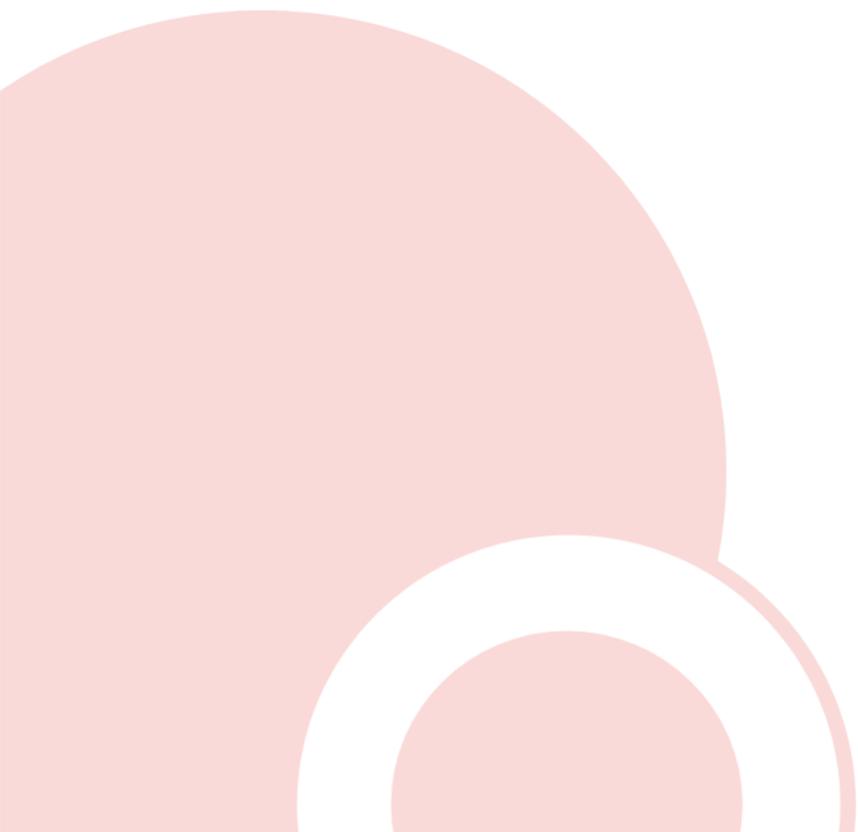
- Des **tendances à encourager**, notamment par le biais des formations proposées sur le Territoire, des activités implantées et de la qualité des services à la population, afin d'accentuer l'attractivité résidentielle du Territoire. Également un enjeu de **maintien en place des classes moyennes au sein des communes**
- Une **tendance au départ des ouvriers et des cadres de certaines communes à inverser** afin d'accroître la mixité sociale.



Un Territoire qui se montre moins inégalitaire qu'en moyenne sur la Métropole. **Un rattrapage est cependant à accompagner auprès des quartiers les plus défavorisés** afin de réduire les inégalités sur le territoire.

B.

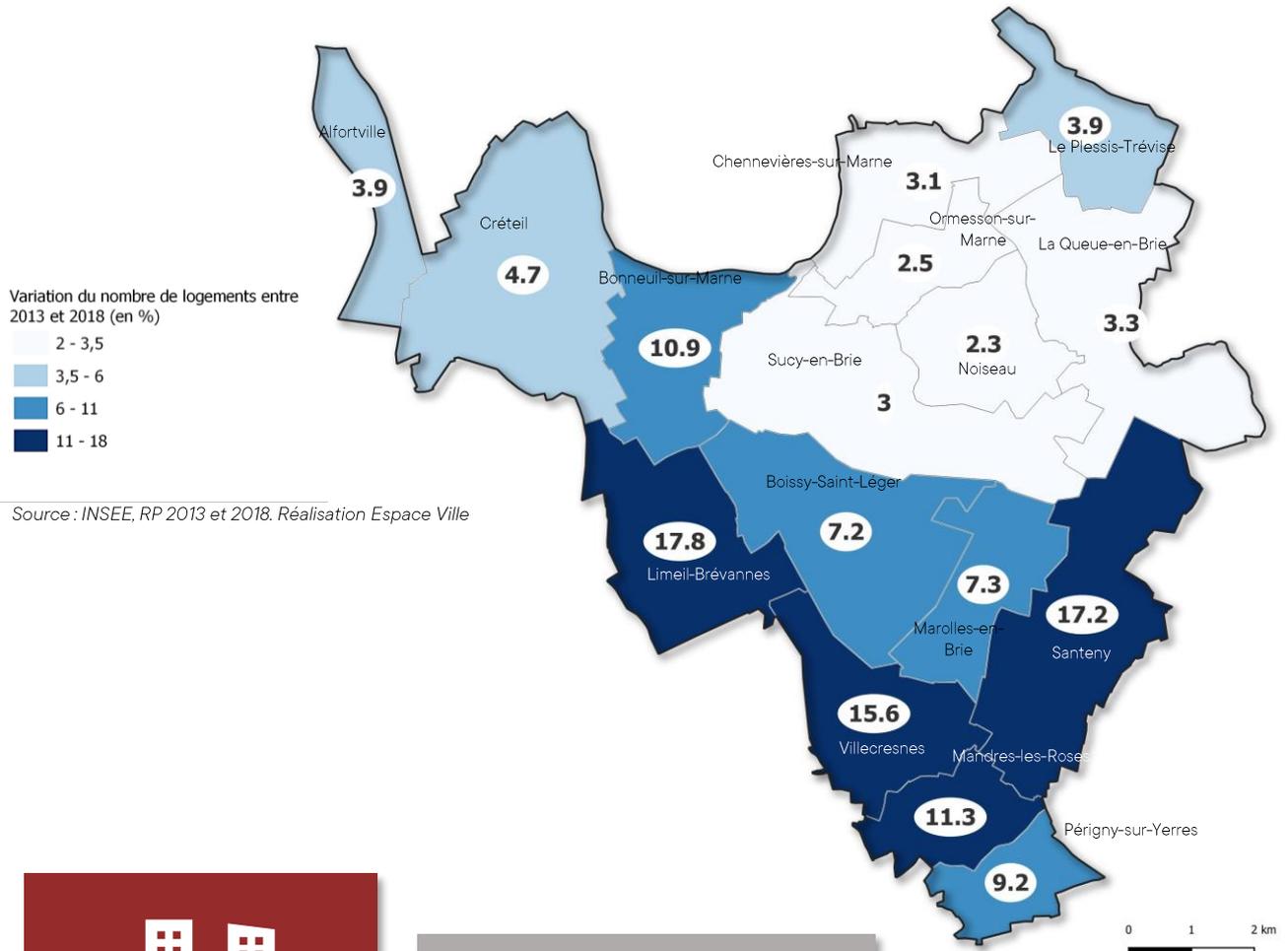
Logement





1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

Évolution du nombre de logements entre 2013 et 2018 (en %)



136 177

Logements en 2018

+6,2 %

Entre 2013 et 2018

3,8 %

Du parc de logements de la Métropole du Grand Paris

Source : INSEE, RP 2013 et 2018

21,8 %

De résidences principales occupées par des locataires

29,3 %

Locataires du parc social

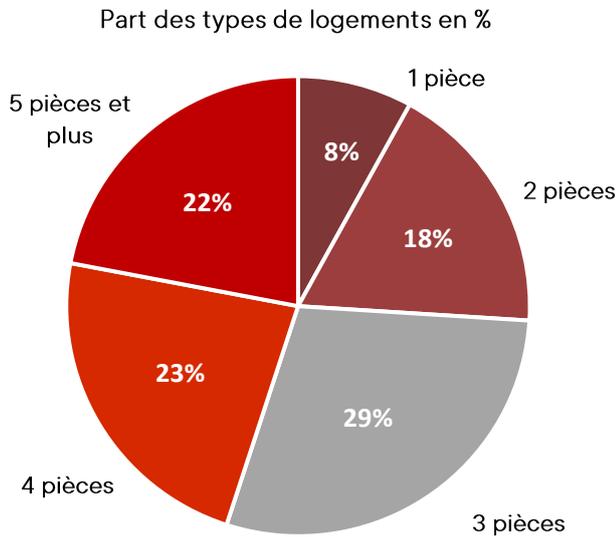
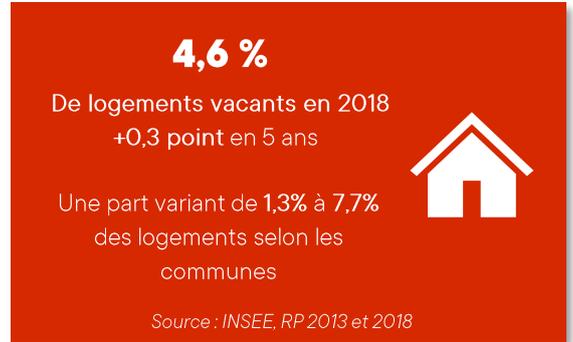
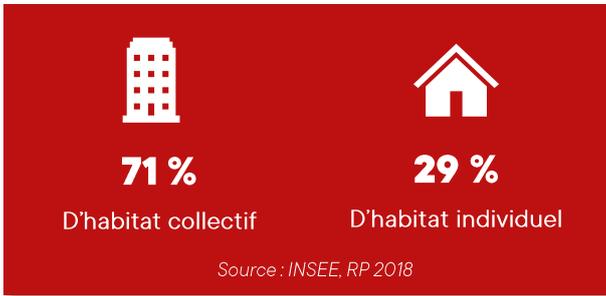
47,2 %

De résidences principales occupées par des propriétaires

Source : INSEE, RP 2018



I. Caractéristiques et occupation du parc de logements





I. Caractéristiques et occupation du parc de logements

1. Nombre et évolution du parc de logements

Le nombre de logements

En 2018, d'après les données officielles de l'INSEE, Grand Paris Sud Est Avenir compte 128 284 logements. Cela représente 3,8 % du parc de logements de la Métropole du Grand Paris.

Tout comme la croissance de la population, l'évolution du parc de logements a connu deux périodes distinctes :

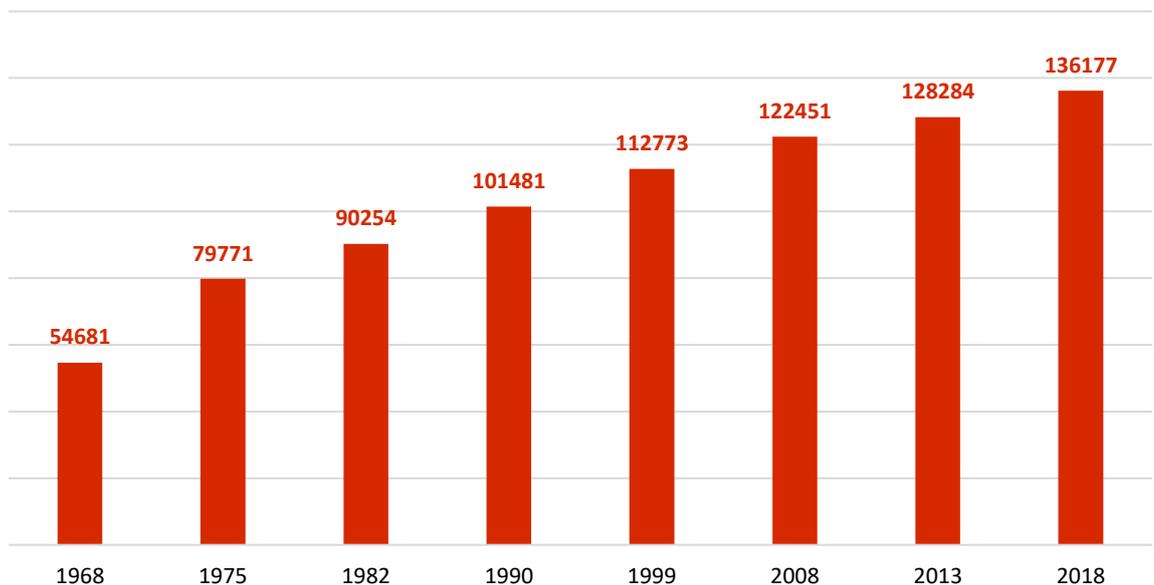
De 1968 à 1975 :

Le parc de logements augmente considérablement, avec une croissance de plus de 30 % en 7 ans ; cela explique la forte augmentation de la population pendant cette période.

De 1975 à 2018 :

Le reste de la période est marqué par une continuelle augmentation du nombre de logements de manière continue et stable entre 1975 et 2018.

Évolution du parc de logements entre 1968 et 2018



Source : INSEE, 2018



1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

1. Nombre et évolution du parc de logements

Le nombre de logements

Les seize communes composant le Territoire présentent un parc de logements fortement diversifié dans son volume.

En tant que principales communes urbaines denses du Territoire, Créteil (39 549 logements) et Alfortville (22 294 logements) disposent du plus grand parc de logements. À titre de comparaison, Nanterre, ville préfecture, comparable à Créteil en nombre d'habitants (96 807 en 2018), dispose de 41 150 logements en 2018. De sorte, Nanterre dispose de +4% de logement et de +6% d'habitants qu'à Créteil. Une situation assez similaire donc, malgré un léger différentiel dû aux caractéristiques propre des deux communes et de leur population.

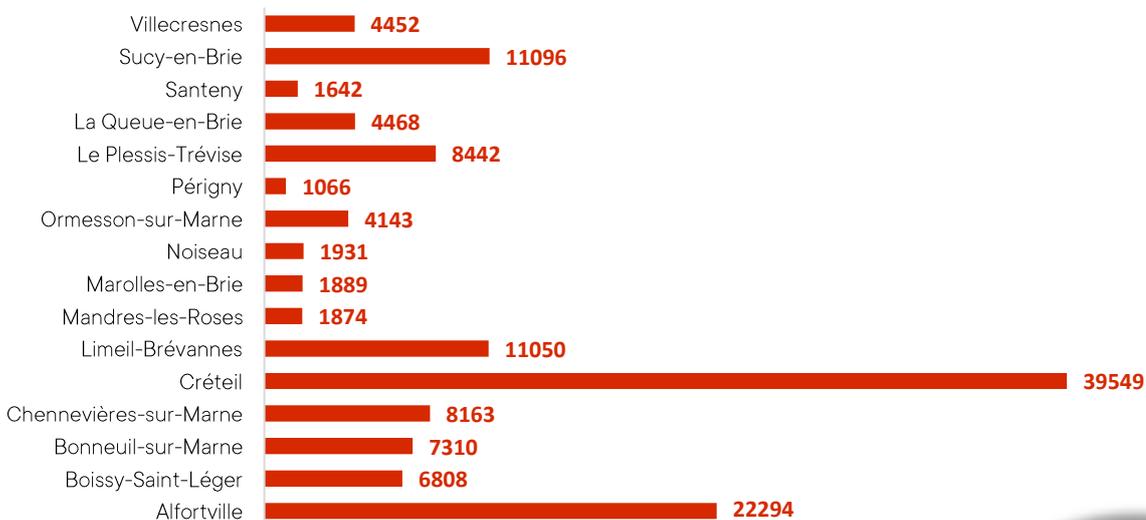
Il s'en suit Limeil-Brévannes et Sucy-en-Brie (11 096 et 11 050 logements). Les quatre premières communes représentent à elles seules 61 % du parc de logements de Grand Paris Sud Est Avenir.

À l'inverse, Périgny (1 066 logements) et Santeny (1 642 logements) disposent du parc de logements le plus petit en 2018. Ainsi, les douze communes les moins peuplées représentent les 39% restant. Les 7 communes composant le plateau Briard représentent alors que 14% de la population de GPSEA

On retrouve ainsi la classification des communes établie en matière de logements, avec :

- Les communes urbaines denses : Créteil et Alfortville, avec plus de 22 000 logements, représentant 45,4% des logements globaux
- Les communes urbaines : Limeil-Brévannes, Sucy-en-Brie, Chennevières-sur-Marne, Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger et Le Plessis-Trévisé, avec entre 7 000 et 11 000 logements, représentant 38,8% des logements globaux
- Les communes de taille intermédiaire : Villecresnes, La Queue-en-Brie et Ormesson-sur-Marne, avec entre 2 000 et 4 500 logements, représentant 9,6% des logements globaux ;
- Les petites villes : Santeny, Noiseau, Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, avec moins de 2 000 logements, représentant 6,2% des logements globaux

Nombre de logements 2018



Source : INSEE, 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

Le statut d'occupation des résidences principales

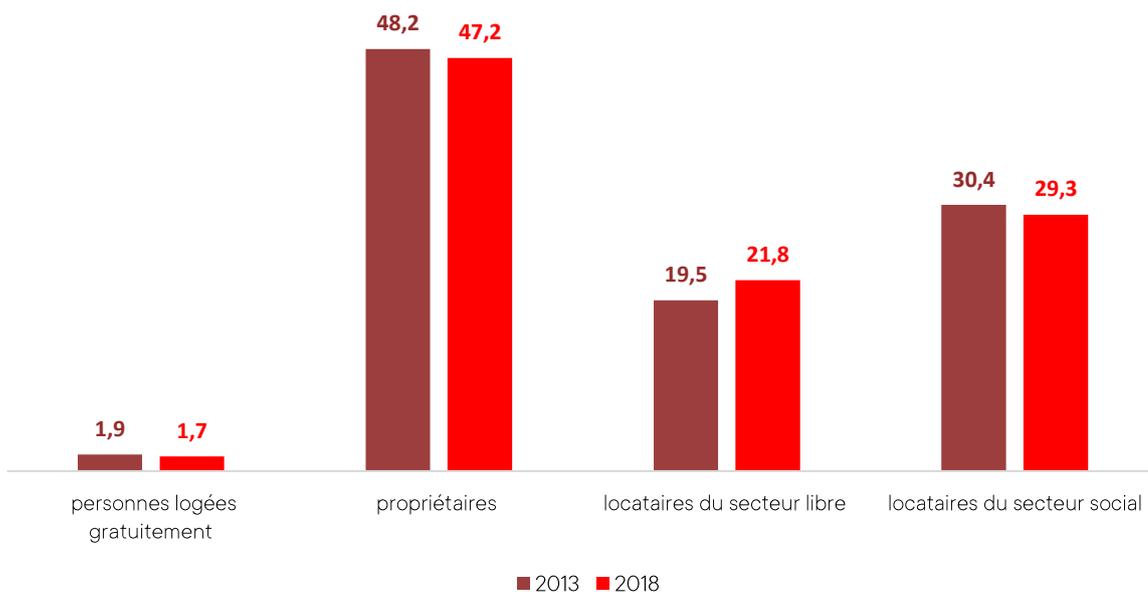
En 2018, les résidences principales sont occupées à 51,1% par des locataires (secteur libre + secteur social), et à 47,2% par des propriétaires. La majorité des locataires sont du secteur social, puisqu'ils représentent 29,3%, contre 21,8% pour les locataires du secteur libre.

Entre 2013 et 2018, la part de propriétaires diminue de 1 point, tandis que la part de locataires du secteur libre augmente de 2,3 points. Il est à noter que la part de locataires du secteur social diminue ; cette tendance est à mettre en relation avec les évolutions propres au parc social et notamment à son rythme de construction, ainsi qu'à un volume de construction de logements dans le privé plus important. Il peut être la conséquence aussi des opérations de renouvellement urbain qui ont permis une diversification du parc de logements, notamment dans les secteurs de grands ensembles ayant fait l'objet des programmes de rénovation urbaine.

Enfin, la part de logements accueillant des personnes logées gratuitement évolue peu sur la période, et constitue en 2018 1,7% du parc des résidences principales, soit 0,2 point de moins qu'en 2013.

Grand Paris Sud Est Avenir, avec une majorité du parc de logements occupée par des locataires, présente au global un profil différent de celui de la Métropole du Grand Paris. Cela représente +8,1 points de propriétaires et -6,6 points de locataires par rapport à la Métropole.

Évolution du statut d'occupation du parc de logements entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

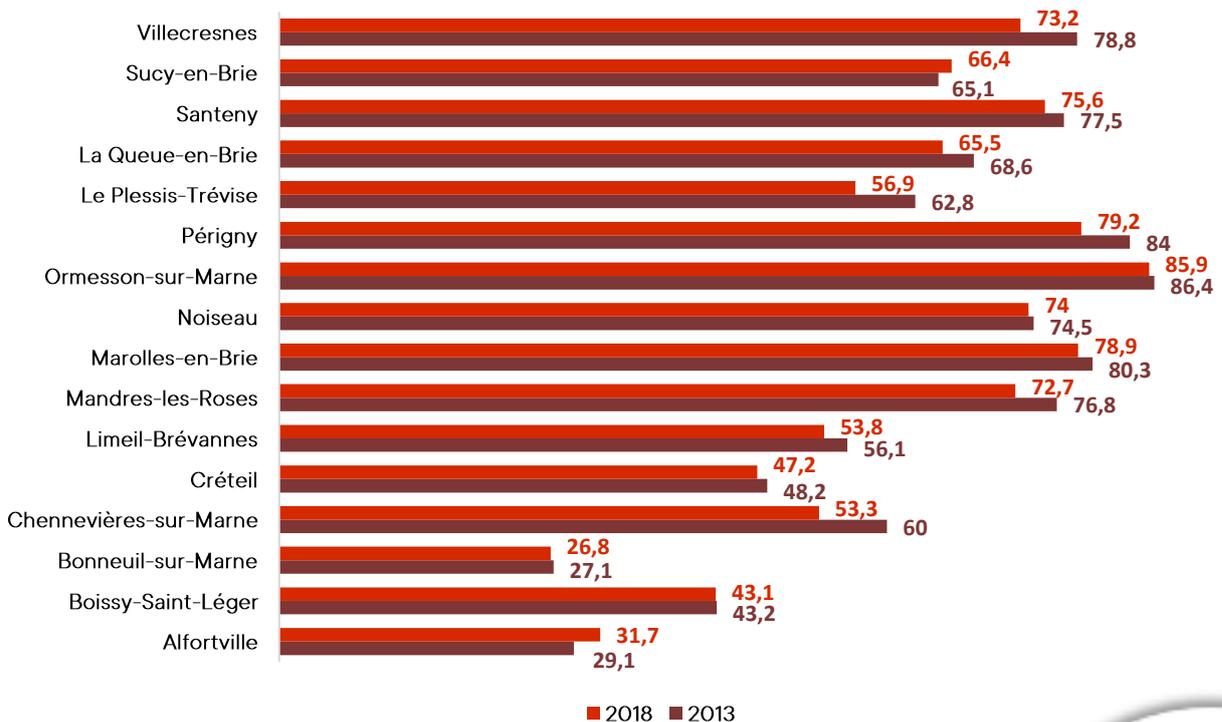
Le statut d'occupation des résidences principales

En 2018, les communes disposant du plus fort taux de propriétaires sont Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Marolles-en-Brie, et Santeny, avec un taux supérieur à 75% des résidences principales et montant jusqu'à 85,9% à Ormesson-sur-Marne. La part des propriétaires est inférieure à 50 % pour quatre communes : Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger, et Alfortville. Elle est inférieure à 30% à Bonneuil-sur-Marne (26,8 %)

La part de propriétaires augmente pour deux communes : Sucy-en-Brie et Alfortville. Cela peut notamment être dû à des dispositifs d'encouragement à l'accession à la propriété, mis en place localement. A contrario, cette part régresse assez sensiblement dans quatre communes : Villecresnes, le Plessis-Trévisé, Chennevières-sur-Marne et Périgny-sur-Yerres. Cela peut s'expliquer par la construction de programmes récents à dominante locative.

À mesure que l'on s'éloigne de Paris, la part de propriétaires augmente. Cela est dû à la fois aux prix de l'immobilier à l'achat, qui augmentent au fur et à mesure que l'on s'approche de Paris en raison de la forte pression immobilière qui s'y exerce, et aux formes urbaines en présence. En effet, le sud du territoire est davantage composé de quartiers pavillonnaires qui sont plus prompts à faire l'objet d'un achat que d'une location et dont le prix au m² permet encore aux ménages de la classe moyenne d'accéder à la propriété.

Évolution de la part de propriétaires entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

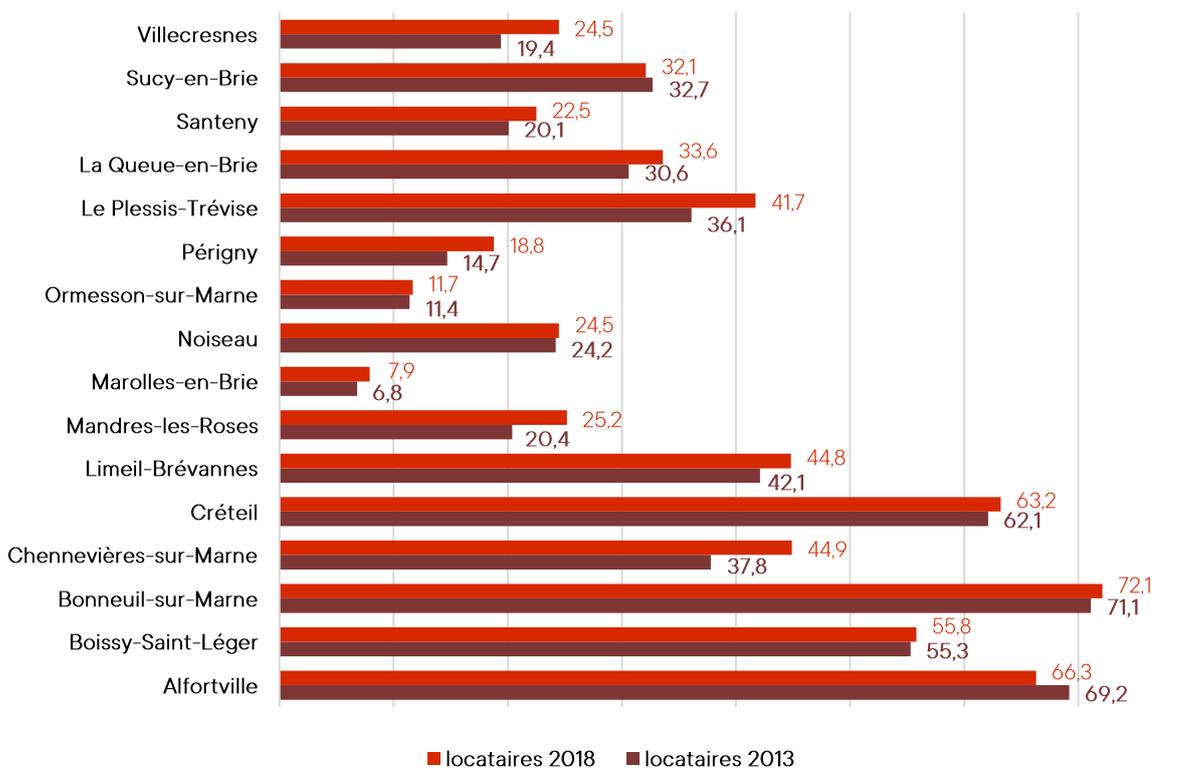
Le statut d'occupation des résidences principales

Les taux de ménages locataires s'inscrivent en négatif du taux de propriétaires, présentés précédemment. Ainsi, les communes disposant de la plus forte part de locataires au sein des résidences principales sont Bonneuil-sur-Marne, avec 72,1% du parc loué, suivie de Alfortville, avec 66,3%, et Créteil avec 63,2%.

Entre 2013 et 2018, la part de locataires augmente dans quatorze communes, une augmentation généralement modérée (moins de 4 points) mais pouvant être davantage prononcée, comme au Chennevières-sur-Marne (+7,1 points) ou au Plessis-Tréville (+5,6 points).

De la même manière que la part de propriétaires tend à augmenter au sein des communes du Sud, les communes disposant de la plus forte part de locataires sont essentiellement concentrées sur les franges de Paris, ainsi qu'à l'est du territoire. Cette partie du territoire dispose de communes avec une population au revenu disponible moins élevé et donc moins accès à la propriété.

Évolution de la part de locataires entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

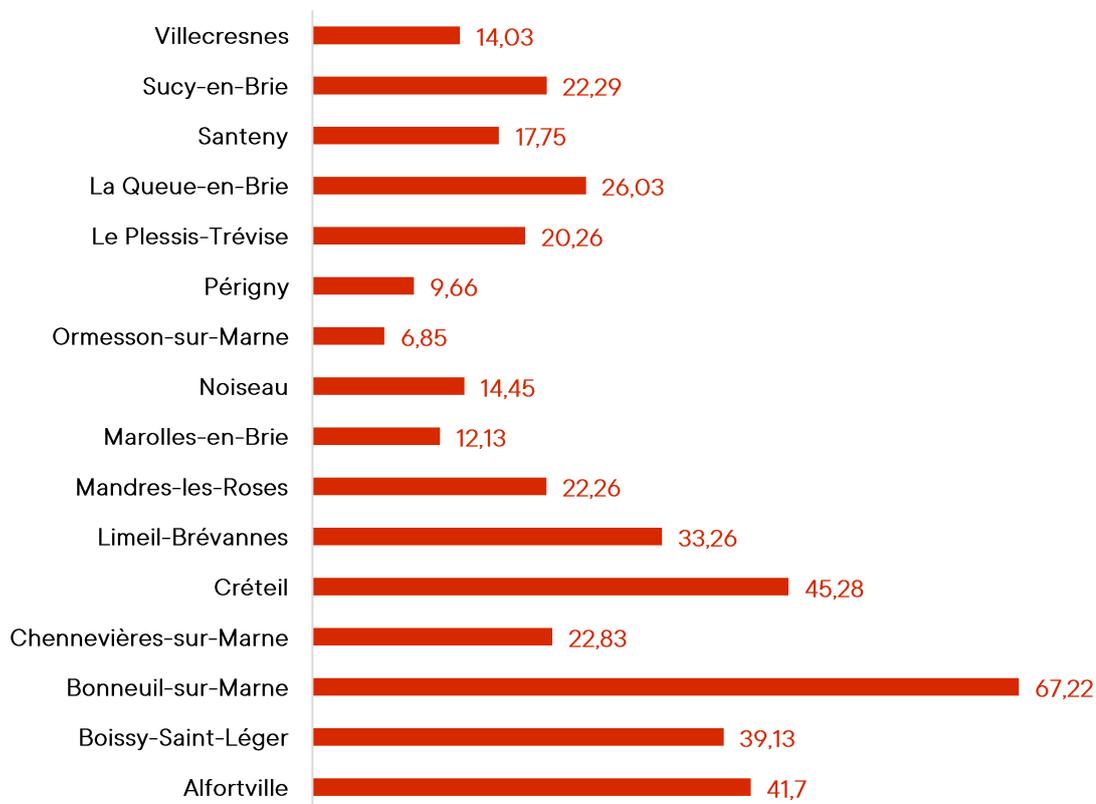
Le statut d'occupation des résidences principales

Parmi le parc loué, Bonneuil-sur-Marne présente une part importante de locataires du secteur social. Cette commune, avec ses 67,22 %, arrive largement en tête des autres communes du Territoire.

A contrario, des communes comme Périgny-sur-Yerres, ou plus encore Ormesson-sur-Marne présentent une part de locataires du secteur social inférieure à 10 % du parc locatif.

Dix communes se situent en-deçà des objectifs de 25 % de logements sociaux au sein des résidences principales (loi SRU). Elles sont ainsi en situation de carence vis-à-vis de la loi et doivent rééquilibrer leur parc en faveur du logement social sur le temps du PLU. Trois d'entre ces communes sont néanmoins en passe d'atteindre les obligations à l'image de Sucy-en-Brie, Mandres-les-Roses et Chennevières-sur-Marne qui dépassent les 22 %.

Part du secteur social au sein du parc de résidences principales en 2023 (en %)



Source : GPSEA 2022/2023

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

La part de résidences secondaires et de logements vacants

En 2018, le parc de logements de Grand Paris Sud Est Avenir se répartit comme suit :

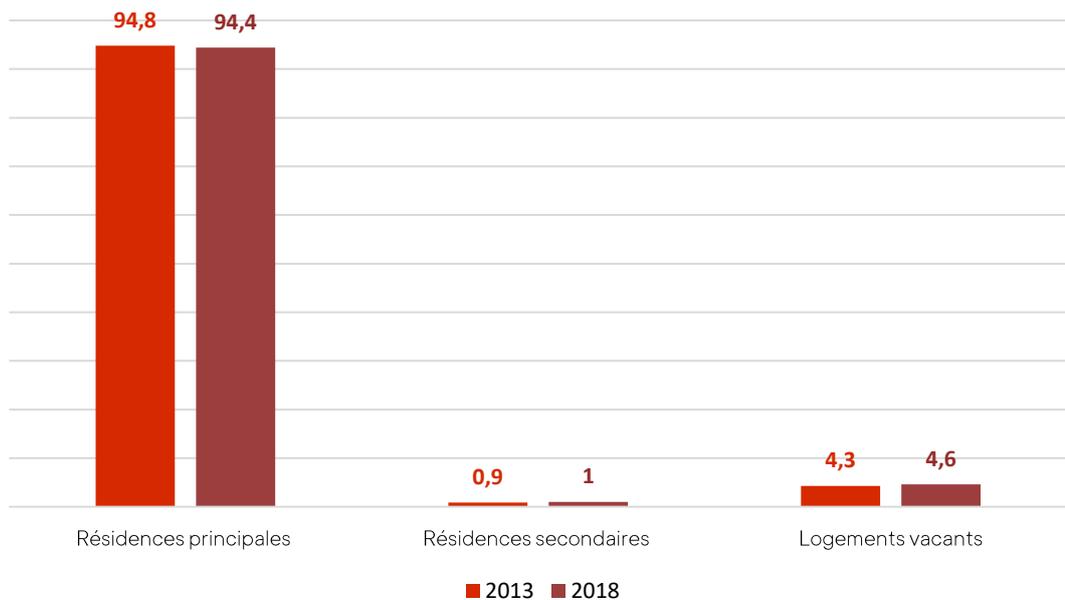
- 94,4 % de résidences principales ;
- 1 % de résidences secondaires ;
- 4,6 % de logements vacants.

Sur les cinq dernières années, la part de résidences principales a diminué, au profit des logements vacants. Ainsi les résidences secondaires ne progressent pas entre 2013 et 2018, tandis que les logements vacants augmentent de 0,3 %. Le taux de vacance de logements, s'il est en augmentation, n'est néanmoins pas loin du taux de vacance considéré comme incompressible, et qui correspond au temps nécessaire à la revente, à la relocation ou à la réalisation de travaux. Certaines opérations de renouvellement urbain peuvent également engendrer une vacance temporaire du parc.

Dans les centres-villes anciens, la vacance peut aussi s'observer sur les logements situés au-dessus des commerces (problématiques liées à l'accès aux logements ou aux besoins de stockage de la part des commerces).

S'il s'agit d'évolutions pouvant paraître mineures, il est toutefois important de surveiller leur évolution, car ces variables conditionnent le besoin en logements d'un territoire et peuvent accentuer la demande de logements.

Évolution de l'occupation du parc de logements entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

La part de résidences secondaires et de logements vacants

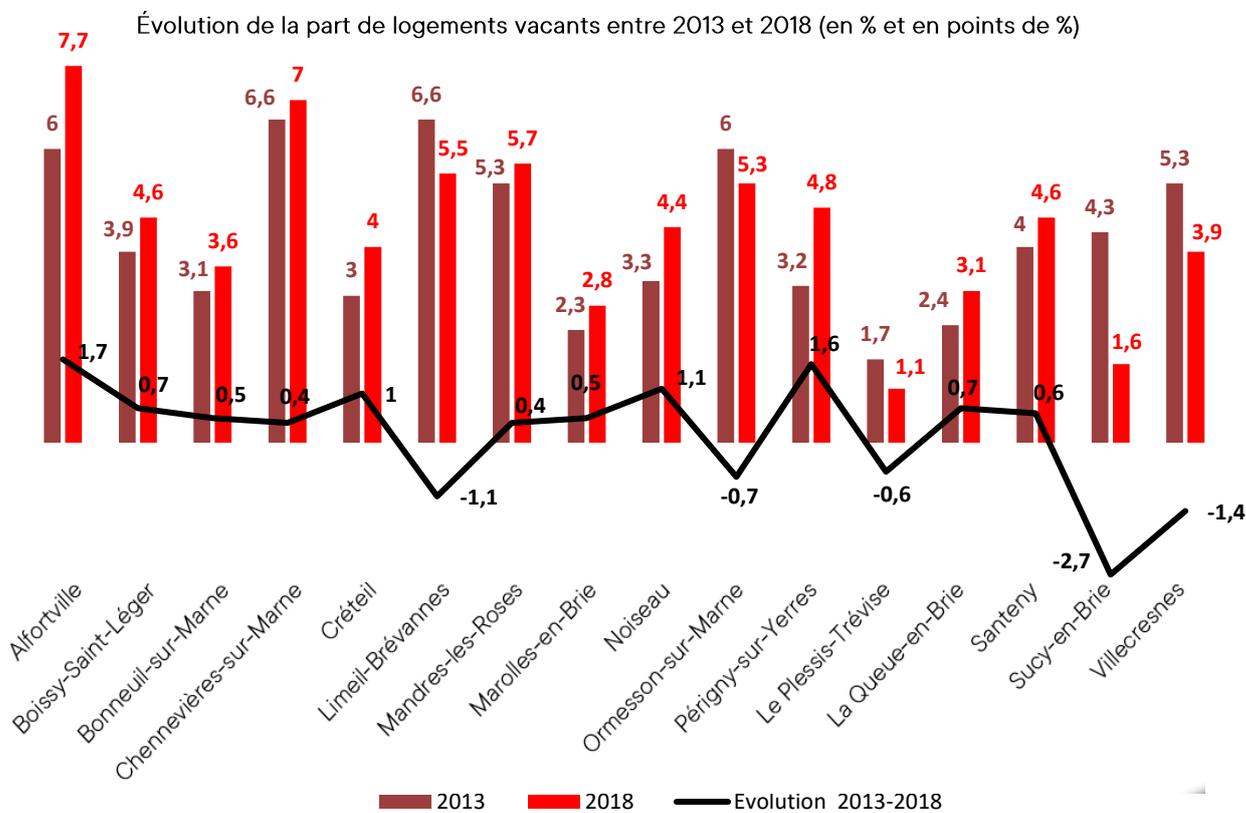
Les logements vacants

Deux communes connaissent un taux de logements vacants supérieur à 6 % en 2018 : Alfortville (7,7%), et Chennevières-sur-Marne (7%). Cette donnée peut s'expliquer dans un premier temps, par le temps de latence entre la livraison de nouveaux logements, et la mise sur le marché. Dans un second temps, un taux de vacances incompressible de l'ordre de 5% existe. Il regroupe des vacances frictionnelles (logement vide pendant un changement d'occupant), expectatives (logement réservé par son propriétaire pour un usage futur, pour un proche ou pour une vente à venir), d'obsolescence (logement en mauvais état ou victime d'une taille ou d'une situation qui le rendent inadapté aux attentes du marché), de transformation (logement en cours de travaux), et enfin de désintérêt (logement à la location n'offrant plus un rendement suffisant pour son propriétaire).

A contrario, Le Plessis-Tréville et Sucy-en-Brie sont les moins concernées par la vacance du parc de logements, avec respectivement 1,1% et 1,6% de logements vacants.

Entre 2013 et 2018, la vacance des logements a progressé dans onze communes, et de manière forte à Alfortville, et Périgny. Elle a cependant baissé dans cinq communes, où Sucy-en-Brie ressort comme une exception, avec une forte baisse de 2,7 points de la vacance de son parc, tout comme Limeil dans une moindre mesure avec -1,1 point.

Même si elle est parfois longue, la vacance est avant tout un état transitoire d'un parc de logements en mutation.



Source : INSEE, RP 2013 et 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

2. Occupation du parc de logements

La part de résidences secondaires et de logements vacants

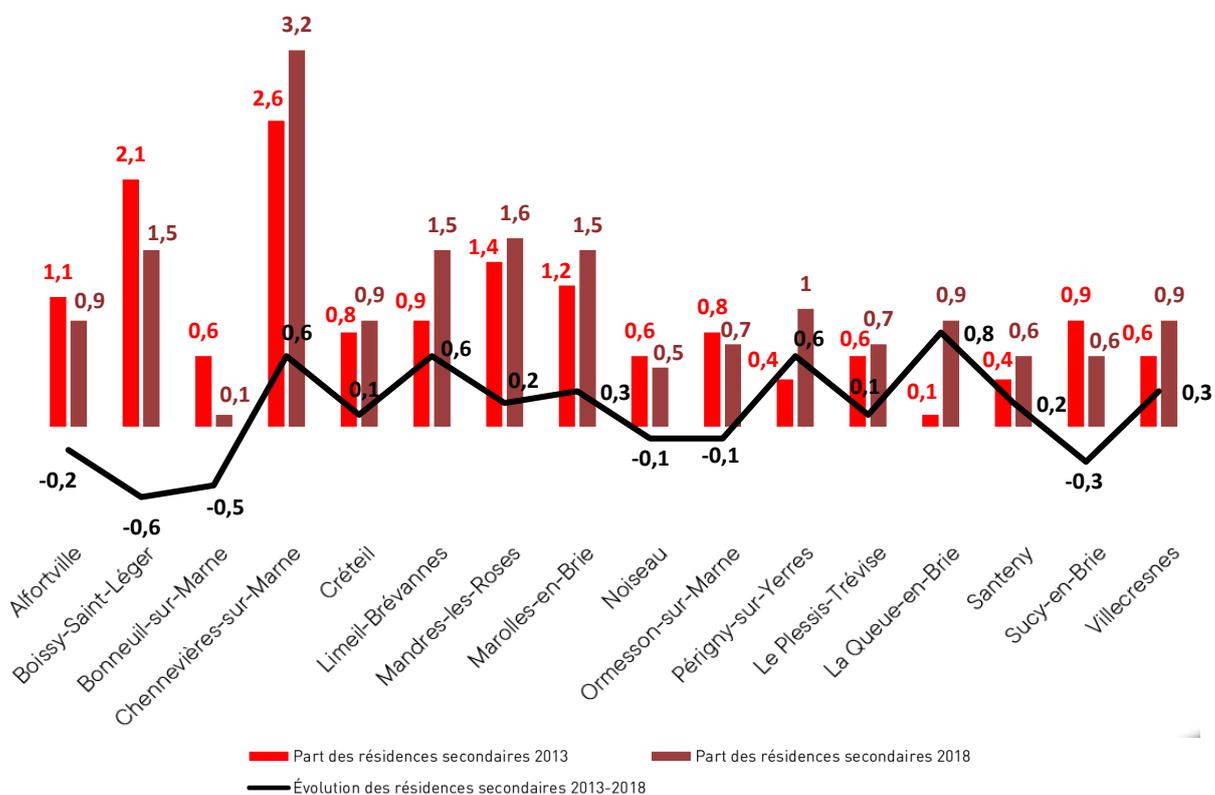
Les résidences secondaires

La part de résidences secondaires progresse au sein de dix communes entre 2013 et 2018. Certaines connaissent une croissance importante de cette part, à l'image de La-Queue-en-Brie (+0,8 point). C'est cependant à Chennevières-sur-Marne que la part de résidences secondaire reste la plus forte, atteignant 3,2% du parc en 2018. Ce phénomène, minime en variation, peut en partie s'expliquer par le cadre de vie agréable de ces communes (bords de Marne, proximité de la forêt...) impliquant des locations saisonnières de courtes durées (Type AirBnB, ..). Malgré tout, il sera à prendre en compte l'évolution de cette donnée lors de nouveaux recensements pour étudier l'impact possible de la Covid 19 sur le Territoire.

Six communes voient leur part de résidences secondaires diminuer : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Noisseau, Sucy-en-Brie, et Ormesson-sur-Marne. Il s'agit de communes pour lesquelles la part de résidences secondaires était déjà faible (moins de 1,5% du parc), et de diminutions mineures, ne dépassant pas les -0,5 point, sauf pour Boissy-Saint-Léger, avec une diminution de -0,6 point passant de 2,1% à 1,5%.

Dans l'ensemble, les taux de résidences secondaires n'évoluent pas de manière significative, reflétant seulement des variations naturelles du marché.

Évolution de la part de résidences secondaires entre 2013 et 2018 (en % et points de %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

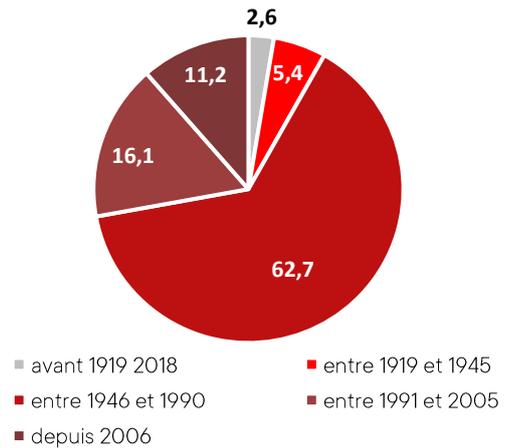
L'ancienneté du parc de logements

Près des deux tiers des logements ont été construits dans l'après-guerre, entre 1946 et 1990 (62,7% du parc), et près d'un quart, entre 1990 et 2006 (28,3%). Ainsi, la majorité des logements ont été construits dans la seconde moitié du XXème siècle. Les communes les plus représentatives de cette dynamique sont Chennevières-sur-Marne et Créteil.

Grand Paris Sud Est Avenir possède également une part importante de logements construits depuis 1990, un résultat tiré par certaines communes qui présentent un parc plus récent, telles que Noisieu, et Limeil-Brévannes. À Noisieu par exemple, les logements construits entre 1990 et 2018 représentent presque 50% du parc.

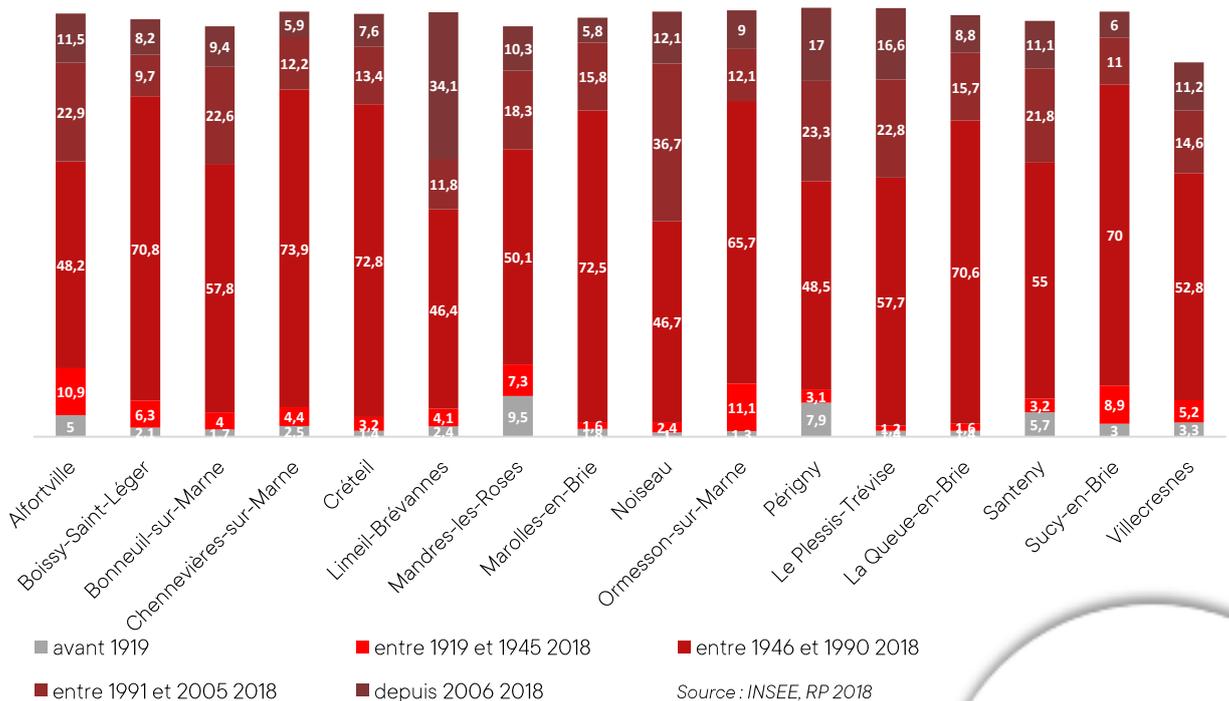
La part de logements construits avant 1945, si elle s'établit à 8% à l'échelle du territoire, varie selon les communes de moins de 5% du parc (*Le Plessis-Trévisé, Noisieu*) à environ 17% pour Mandres-les-Roses, qui est par ailleurs la commune disposant de la plus forte part du parc datant d'avant 1919, avec 9,5% des logements, en lien avec à son centre-ville historique.

Répartition des logements par date de construction en %



Source : INSEE, RP 2018

Résidences principales selon la période d'achèvement par commune (en %)



Source : INSEE, RP 2018



1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

L'ancienneté du parc de logements

Les spécificités du bâti ancien (CEREMA) :

Les constructions avant 1948 :

Les bâtiments ont été conçus pour optimiser les bénéfices de l'environnement proche et en réduire les inconvénients. Ils présentent une forte inertie thermique, assurant un confort d'été élevé, ainsi que des parois épaisses et une conception optimisée du bâti (y compris par l'implantation, l'orientation...). Ces caractéristiques assurent généralement des consommations d'énergie inférieures en moyenne à celles des bâtiments construits entre 1948 et 1975.

La réhabilitation à chaque bâti ancien est à adapter afin de ne pas amenuiser la pérennité et les performances thermiques initiales du bâtiment.

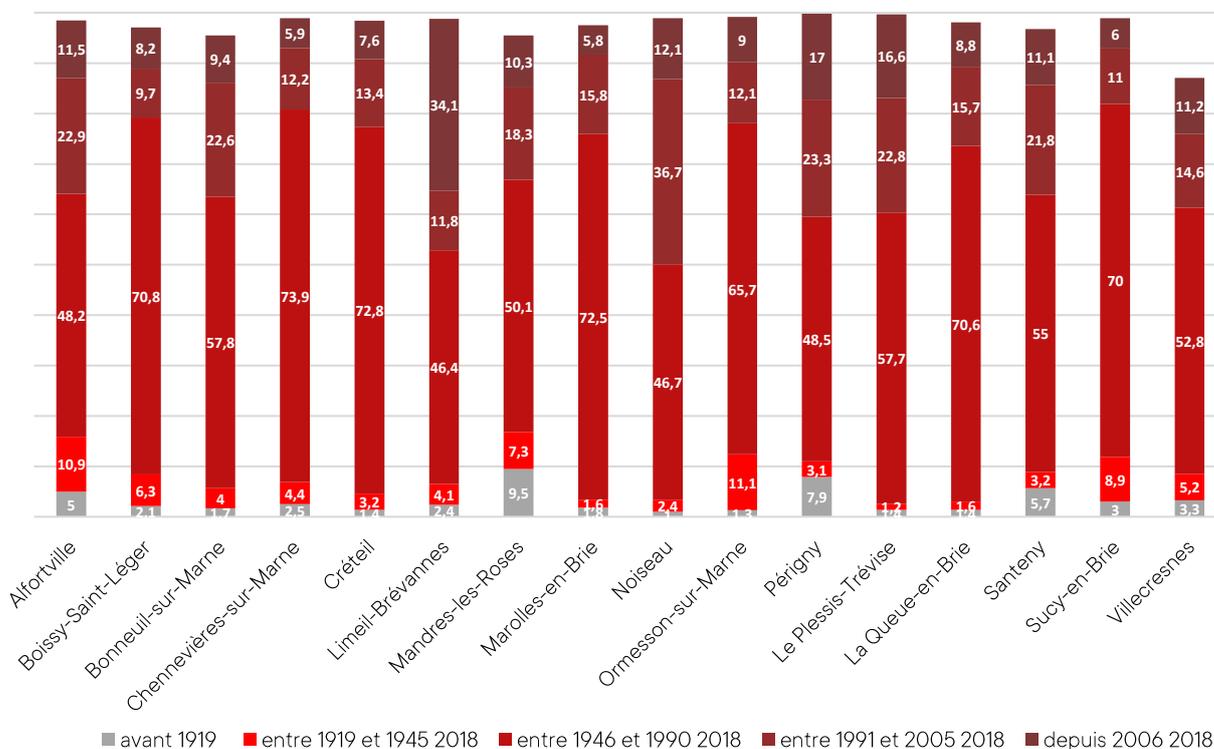
Les constructions entre 1945 et 1974 :

Au cours de cette période, la performance thermique des bâtiments ne va cesser de se dégrader. Avec l'avènement de la préfabrication, la qualité des enveloppes diminue. Les isolants se dégradent rapidement et la couverture isolante est trop hétérogène.

Les constructions après 1974 :

Le texte de réglementation de 1974 est la première version d'un texte qui sera amené à évoluer en 1982 et 1989. La RT 1974 contraint les maîtres d'œuvre à adopter les bonnes pratiques : isolation des parois, double vitrage, ventilation mécanique etc.

Résidences principales selon la période d'achèvement par commune (en %)

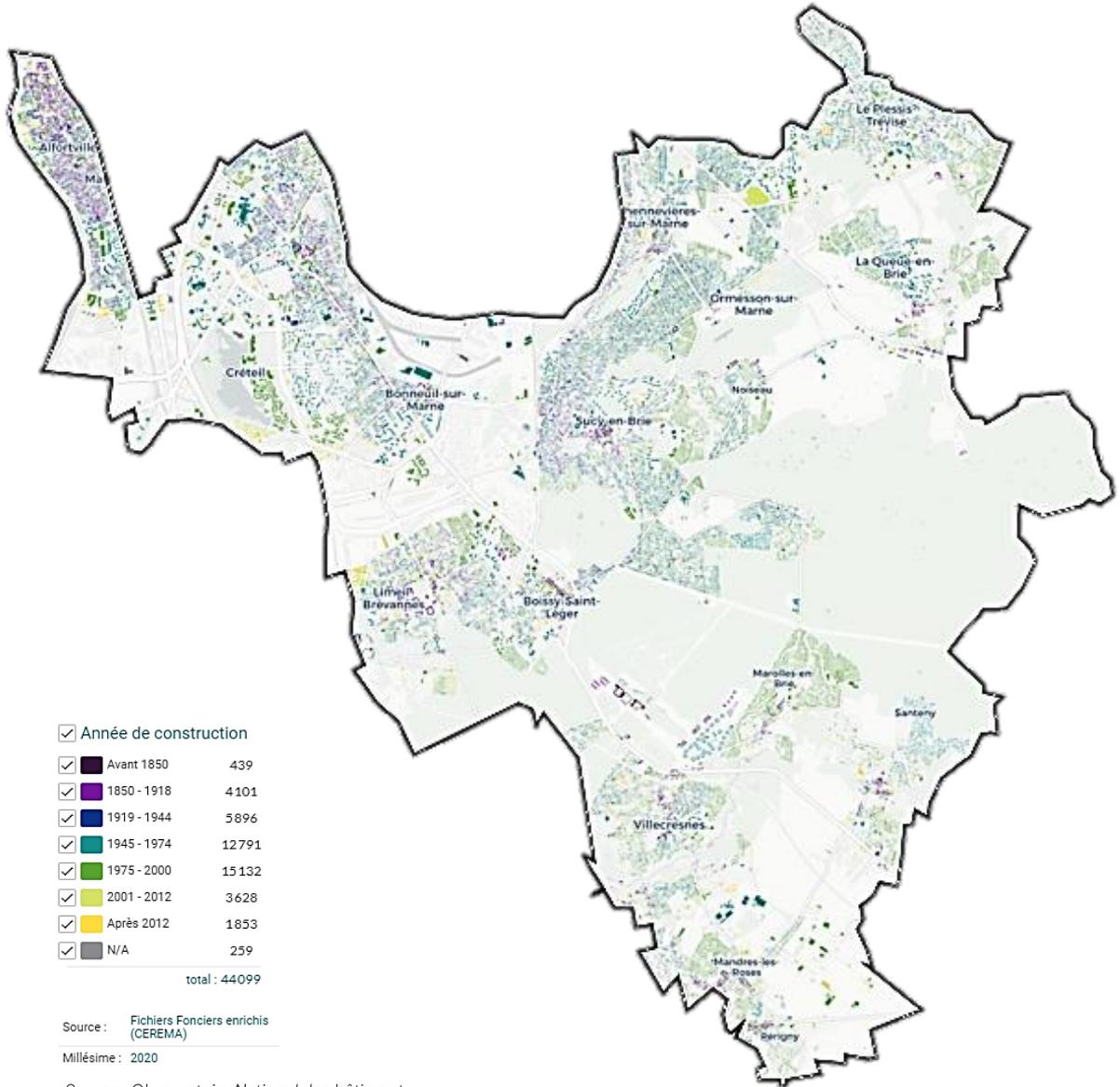


Source : INSEE, RP 2018

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

L'ancienneté du parc de logements



1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

Le type de logements

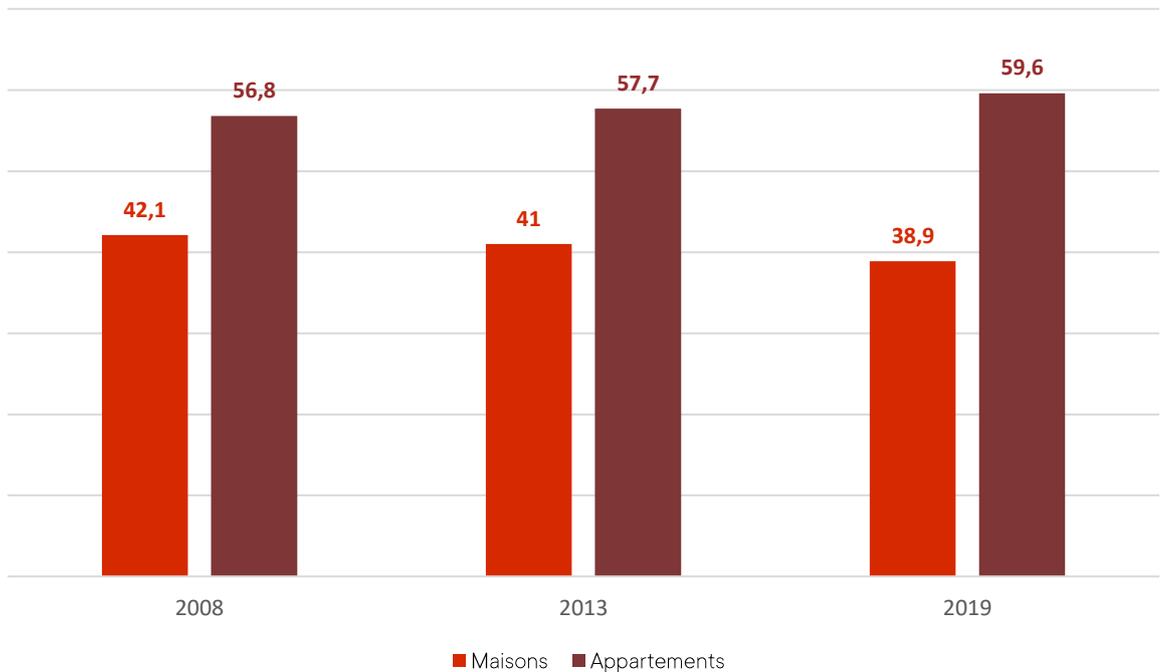
En 2019, près de six logements sur 10 (59,6%) sont des logements collectifs. À la même date, l'habitat individuel compte pour 38,9% du parc.

Il s'agit d'une proportion bien plus importante que celle observée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, où l'habitat individuel représente 12,2 % du parc. Ainsi, l'habitat individuel est davantage représenté sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Les autres Établissements Publics Territoriaux qui sont davantage concentrés autour de Paris et des grandes communes urbaines de la petite couronne, ont très peu de poches d'habitat individuel qui subsistent. Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir s'étendant jusque dans l'Essonne et la Seine-et-Marne, il comprend davantage de communes au profil plus rural.

Entre 2013 et 2019, le tissu d'habitat individuel tend cependant à se réduire au profit de l'habitat collectif. En l'espace de six ans, la part de l'habitat individuel dans le parc de logements diminue de 2,1 points, tandis que la part de l'habitat collectif augmente de 1,9 point, montrant une densification des tissus urbains.

La réduction du tissu d'habitat individuel s'explique principalement par l'exercice conjoint d'une demande soutenue en nouveaux logements, et la rareté du foncier. Ainsi, les opérations de logement récentes ont davantage tendance à se faire sous la forme de collectifs d'une part, et certains secteurs d'habitat pavillonnaire ont également pu muter vers du collectif d'autre part.

Évolution de la répartition habitat individuel / collectif entre 2008 et 2019 (en %)



Source : INSEE, RP 2008, 2013 et 2018



1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

Le type de logements

En 2019, l'habitat individuel forme le type d'habitat majoritaire au sein de neuf communes : Mandres-le-Roses (76,9%), Marolles-en-Brie (85,4%), Noiseau (68%), Ormesson-sur-Marne (92,8%), Périgny-sur-Yerres (73,2%), La Queue-en-Brie (65,9%), Santeny (77,1%), Sucy-en-Brie (51,5%) et Villecresnes (66,1%).

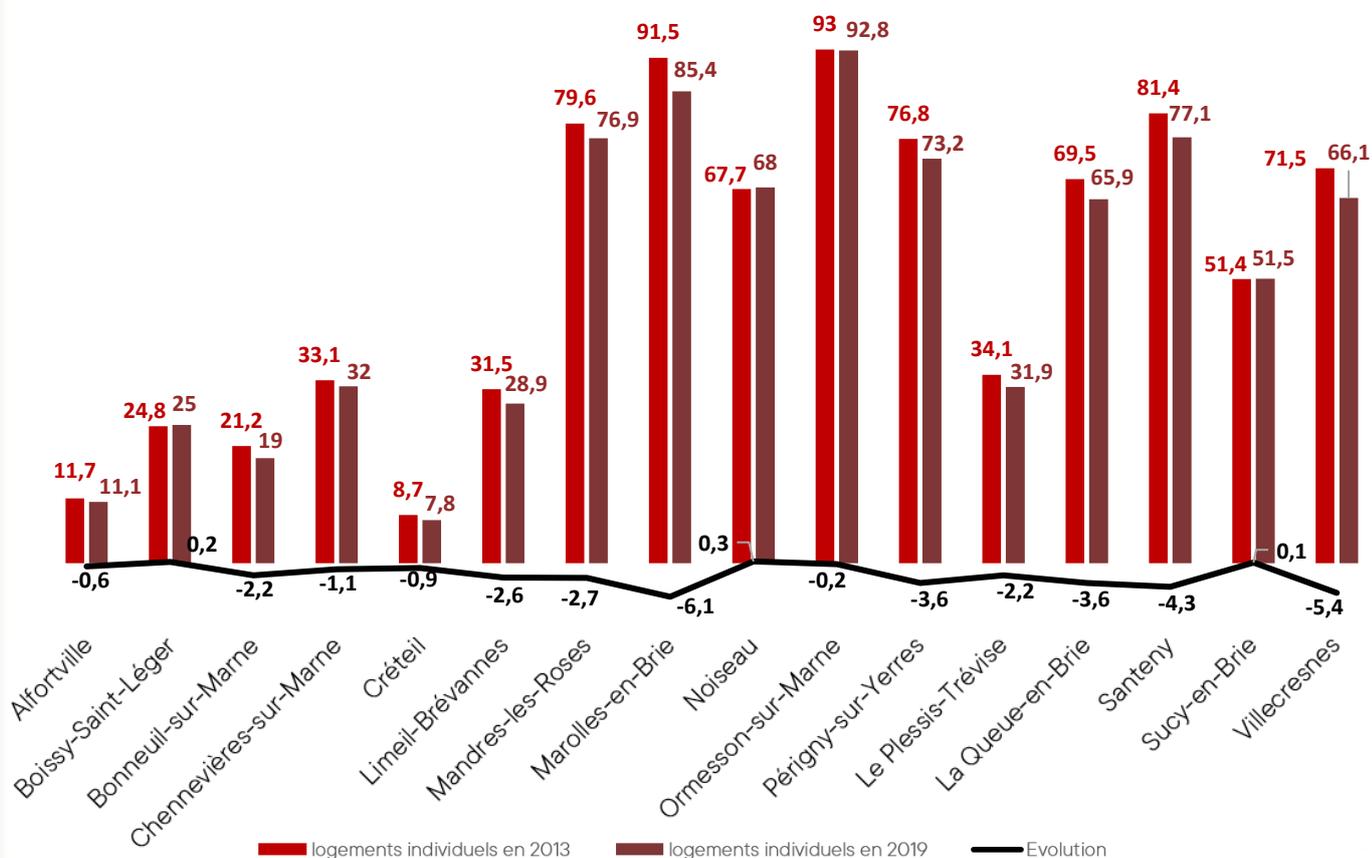
Entre 2013 et 2019, la proportion d'habitat individuel baisse sur la majorité des communes du territoire. Elle est généralement contenue entre -0,2 point et -6,1 points; Trois communes font figure d'exception :

- Boissy-Saint-Léger, +0,2 point
- Noiseau, +0,3 point
- Sucy-en-Brie, +0,1 point

La typologie majoritaire du parc de logements dépend en partie de la proximité aux transports en commun lourds (trains, tramway, métros), ainsi que de la densité de la commune.

Il est à rappeler que la diminution de la part de l'habitat individuel ne signifie pas forcément une démolition importante de pavillons. En effet, à surface constante, le logement collectif produit une densité plus élevée que l'habitat individuel. Ainsi, la construction d'un bâtiment collectif contribue de manière plus que proportionnelle à l'augmentation de la part de logements collectifs et à la diminution de la part attribuée à l'habitat individuel.

Évolution de la part de l'habitat individuel dans le parc de logements entre 2013 et 2019 (en %)



Source : INSEE



1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

Le type de logements

L'habitat collectif forme plus de 70% du parc de logements de quatre communes en 2019 : Créteil, où sa part atteint (90,5%), suivie de Alfortville (86,5%), Bonneuil-sur-Marne (79,1%), et de Boissy-Saint-Léger (71,7%). Il s'agit généralement des communes à proximité directe ou quasi-directe de Paris et des grandes infrastructures de transports.

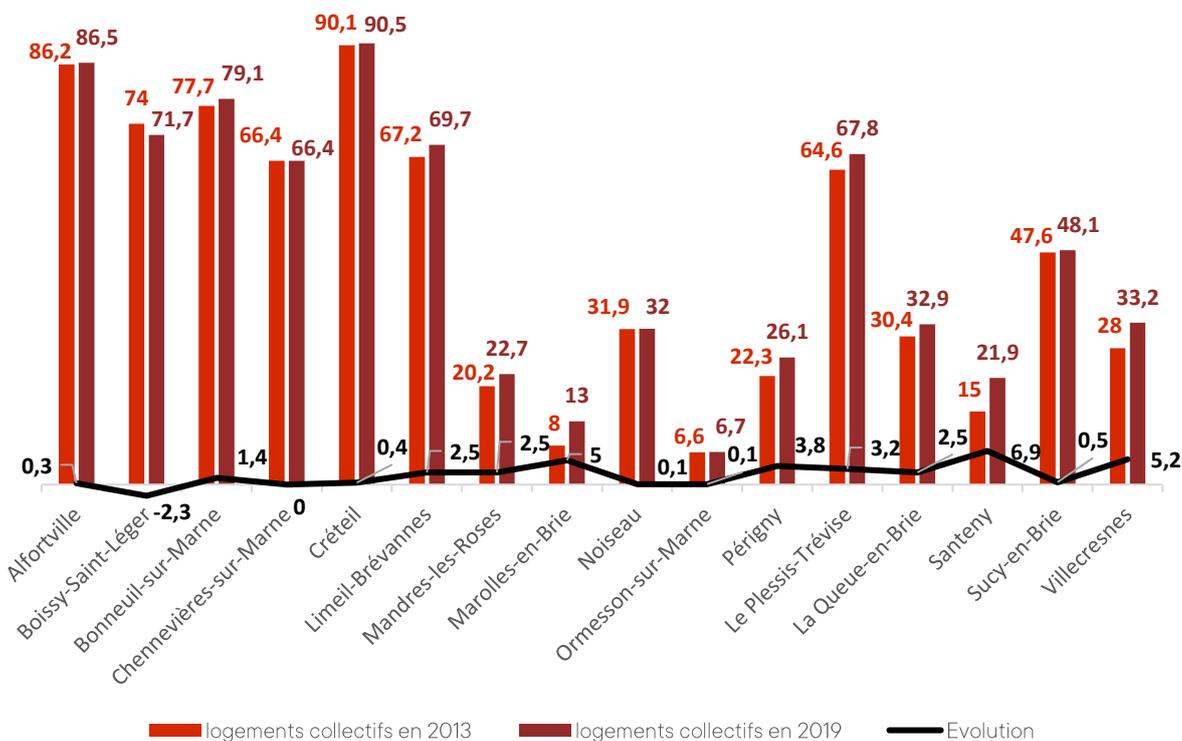
Entre 2008 et 2019, la part d'habitat collectif augmente sur la quasi-totalité du territoire. On peut cependant noter différentes vitesses de progression de ce type d'habitat, en lien direct avec l'évolution du parc de logements individuels étudiée précédemment.

Ainsi, les communes de Santeny et de Villecresnes présentent les plus forts taux de progression de l'habitat collectif, respectivement de +6,9 points et +5,2 points. Les autres communes voient cette part progresser de +0,1 point à +4 points en fonction des cas.

Boissy-Saint-Léger voit la part de l'habitat collectif reculer, se traduisant aussi par une augmentation de la part de l'habitat individuel sur la période. Ainsi, en 10 ans, l'habitat collectif y a reculé de -2,3 points.

Ormesson-sur-Marne est la seule commune qui voit son taux rester stable sur la période, malgré une baisse de la part de son habitat individuel. Ainsi, Ormesson-sur-Marne se stabilise à 6,7% d'habitat collectif.

Évolution de la part de l'habitat collectif dans le parc de logements entre 2008 et 2019 (en %)



Source : INSEE, RP 2008 et 2019

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

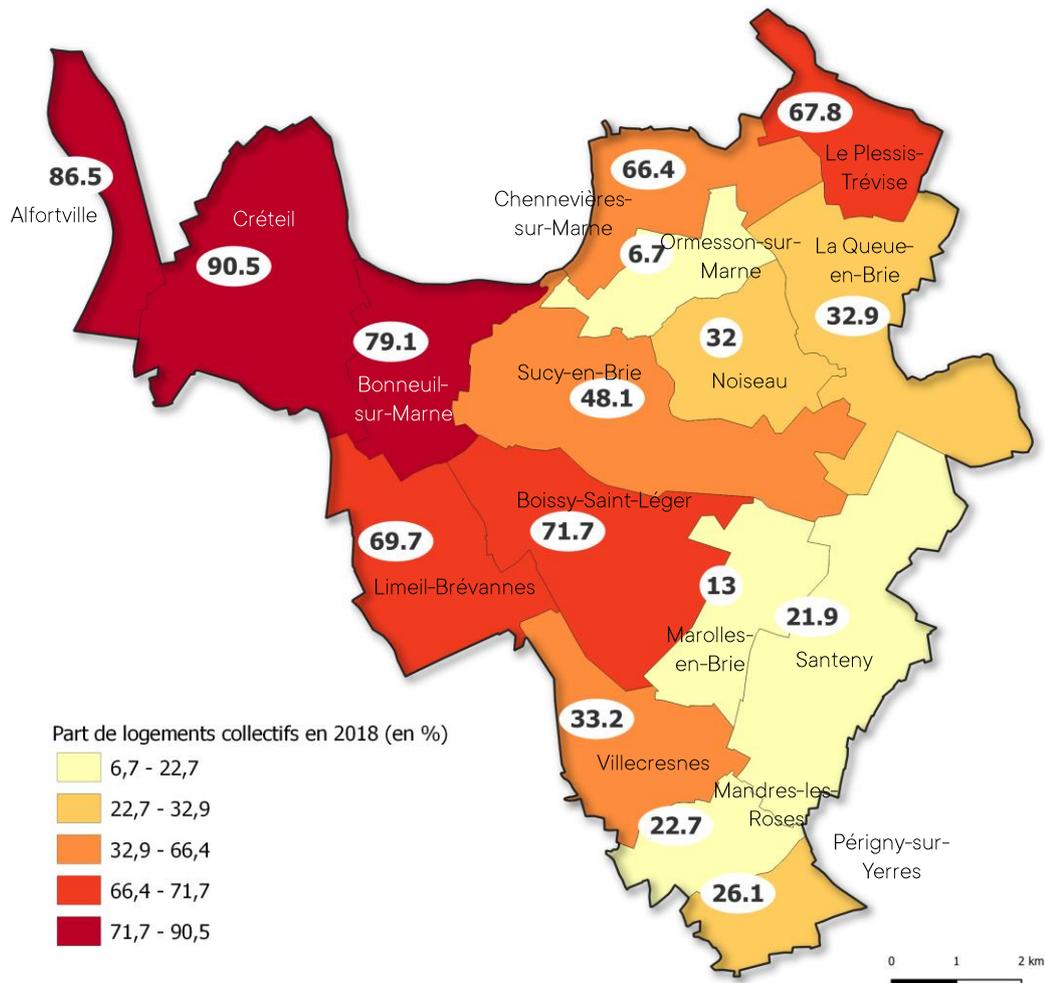
3. Typologie du parc de logements

Le type de logements

Le logement collectif se concentre dans les 3 communes situées le plus au nord-ouest et de fait, le plus à proximité de Paris et de sa petite couronne. Il s'agit également des communes bénéficiant de lignes de transports en commun structurantes, dont bénéficient également d'autres communes du centre du Territoire (*Sucy-en-Brie, Boissy-Saint-Léger*).

À mesure que l'on progresse vers l'Est et le Sud du territoire, la part d'habitat collectif tend à diminuer jusqu'à ne représenter qu'environ 10 à 25% du parc de logements. Ormesson-sur-Marne constitue une exception notable, avec le plus faible taux de logements collectifs du territoire (6,7) alors que les communes limitrophes en comptent à minima 30%.

Part de logements collectifs en 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2018. Réalisation Espace Ville

1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

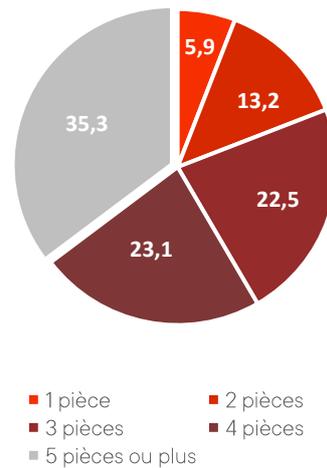
Le nombre de pièces par résidence principale

Grand Paris Sud Est Avenir est en majorité constitué de logements de grande taille, disposant de quatre pièces et plus. En 2019, près de six logements sur dix étaient des grands logements (58,4%), dont 23,1% de logements de 4 pièces et 35,3% de 5 pièces ou plus. Il s'agit là d'une des particularités de GPSEA par rapport à la Métropole du Grand Paris. Cette dernière compte 38,4% de grands logements, soit -20 points par rapport à GPSEA.

Les moyens logements (*trois pièces*) constituent 22,5% du parc de résidences principales en 2019, soit plus de deux logements sur dix. Enfin, les petits logements représentent 19,1% du parc, et correspondent principalement à des logements de deux pièces (13,2%), puis de manière plus rare, à des studios (*une pièce*) (5,9%).

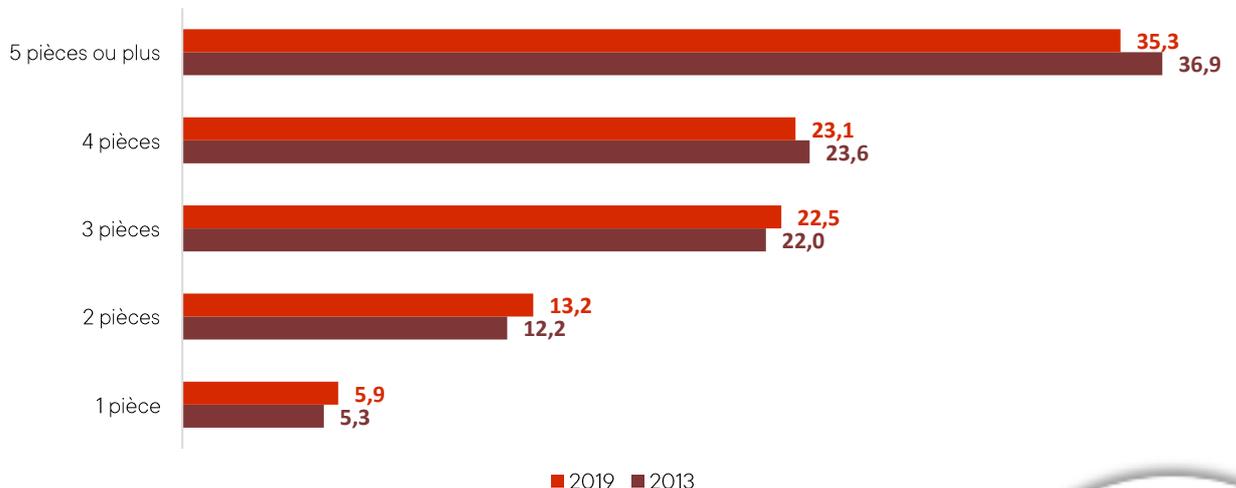
Sur la période 2008-2019, le profil des logements neufs créés participe à l'évolution de cette typologie. Ainsi, la part de petits logements augmente (+0,6 point de 1 pièce ; +1 point de 2 pièces), la part de grands logements diminue (-0,5 point de 4 pièces ; -1,6 point de 5 pièces et plus) et la part de moyens logements augmente de +0,5 point. Sur la période la MGP n'a pas connu d'évolution, elle est très stable. Sa plus forte variation est de +0,4% pour les 1 pièce. Son marché est donc très différent de celui de GPSEA.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2019 (en %)



Source : INSEE, RP 2008 et 2019

Evolution de la typologie de logements par nombre de pièces entre 2008 et 2019 (en %)



Source : INSEE, RP 2008 et 2019



1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

Le nombre de pièces par résidences principales

La typologie des résidences principales par nombre de pièces varie fortement d'une commune à l'autre, en fonction de son positionnement géographique (par rapport à Paris) et de la taille de sa population.

Les logements de petite taille (1 à 2 pièces)

Les communes d'Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Créteil, Bonneuil-sur-Marne et de Chennevières-sur-Marne sont celles présentant la part la plus élevée de petits logements en 2018, supérieure à 10% du parc et atteignant 14,4% du parc à Alfortville. Leur proximité à Paris, ainsi que la tension existante au sein du secteur locatif, jouent fortement dans la typologie majoritaire des résidences principales.

À l'opposé, les communes d'Ormesson-sur-Marne, Marolles-en-Brie, La Queue-en-Brie et Périgny présentent le plus faible pourcentage de petits logements, inférieur à 3% du parc des résidences principales en 2019.

Les logements de moyenne taille (3 pièces)

Les logements de trois pièces constituent généralement entre 8% et 33% du parc. Dans trois communes cette part est inférieure à 15% en 2019 : Mandres-les-Roses (14,1%), Marolles-en-Brie (7,9%), et Santeny (12,4%). Il s'agit de communes disposant d'une part de grands logements, de cinq pièces et/ou plus, supérieure à 50% de leur parc.

Les logements de grande taille (4 pièces et plus)

La part des logements de grande taille varie de 25,3% (Alfortville) à 84,8% (Marolles-en-Brie) en 2019.

Cette part est supérieure à la moitié du parc des résidences principales au sein de neuf communes. Plus précisément, la part de logements de cinq pièces et plus est supérieure à celle des logements de quatre pièces à Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Plessis-Trévisé, La Queue-en-Brie, Santeny, Sucy-en-Brie, et Villecresnes. Dans toutes ces communes, ces grands logements sont recherchés par des grands ménages, souvent des familles avec enfant(s). Cette donnée corrèle avec la diminution du cout du foncier en s'éloignant de Paris, mais aussi avec le foncier disponible en plus grand nombre dans les commune plus rurales.

La part de grands logements dans le parc des résidences principales est inférieure à 40% dans trois communes en 2019, toutes limitrophes de Paris : Alfortville (25,3%), Créteil (35,7%) et Bonneuil-sur-Marne (39,2%). La part de logements de cinq pièces et plus y représente moins de 14 % du parc.

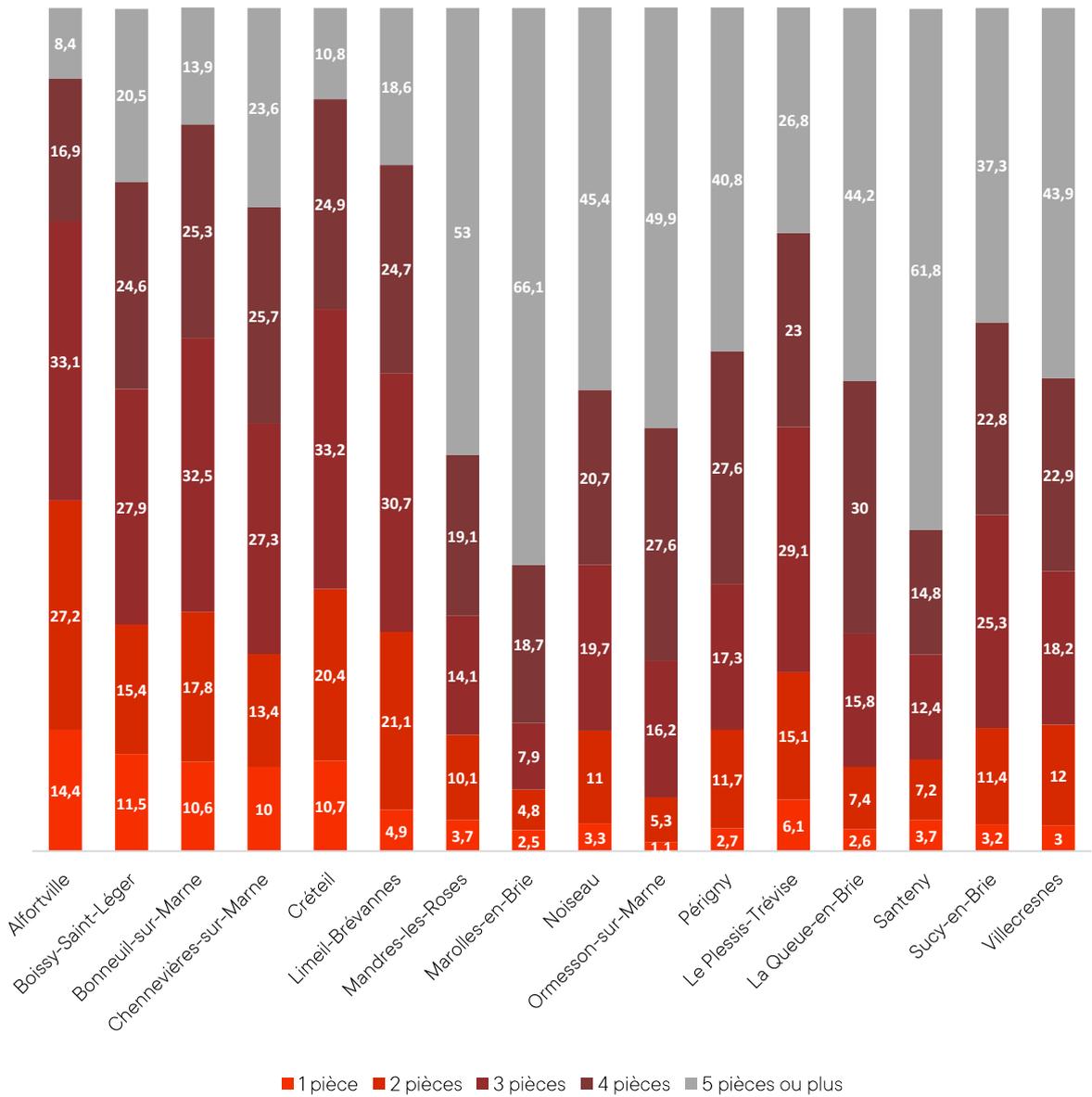


1. Caractéristiques et occupation du parc de logements

3. Typologie du parc de logements

Le nombre de pièces par résidence principale

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2019 par commune (en %)



Source : INSEE, RP 2019

II. L'équilibre social de l'habitat



44 853

Logements sociaux
fin 2022 début 2023

Près de 35%

Du parc des
résidences
principales en 2023

Un fort contraste entre
les communes, avec un
taux de logements sociaux
variant de plus de moins
de 7 % à plus de 67 %.

Source : GPSEA 2022/2023



Un prix moyen au m² s'élevant à

4 008 €/m²
en 2022

Contre un prix médian 7 230
€/m² en 2019 pour la MGP

Source : INSEE, RP 2018

31

Établissements
d'accueil pour les
personnes âgées

2 355

Places d'accueil au total

Source : INSEE, RP 2018

8

Quartiers prioritaires
de la Politique de la
Ville (QPV) présents
sur 6 communes, sur
les 163 QPV de la
MGP

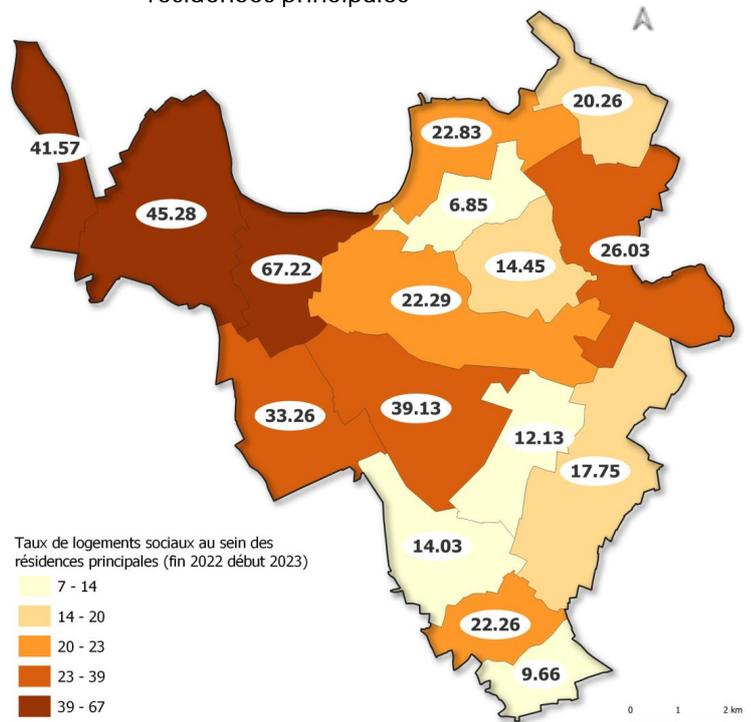


8,2 %

De la population de
vivant dans un QPV
en 2018
Contre 13% à l'échelle
métropolitaine

Source : INSEE

Part de logements sociaux dans le total des
résidences principales



Source : GPSEA 2022/2023
Réalisation Espace Ville



L'équilibre social de l'habitat

1. Marché du logement

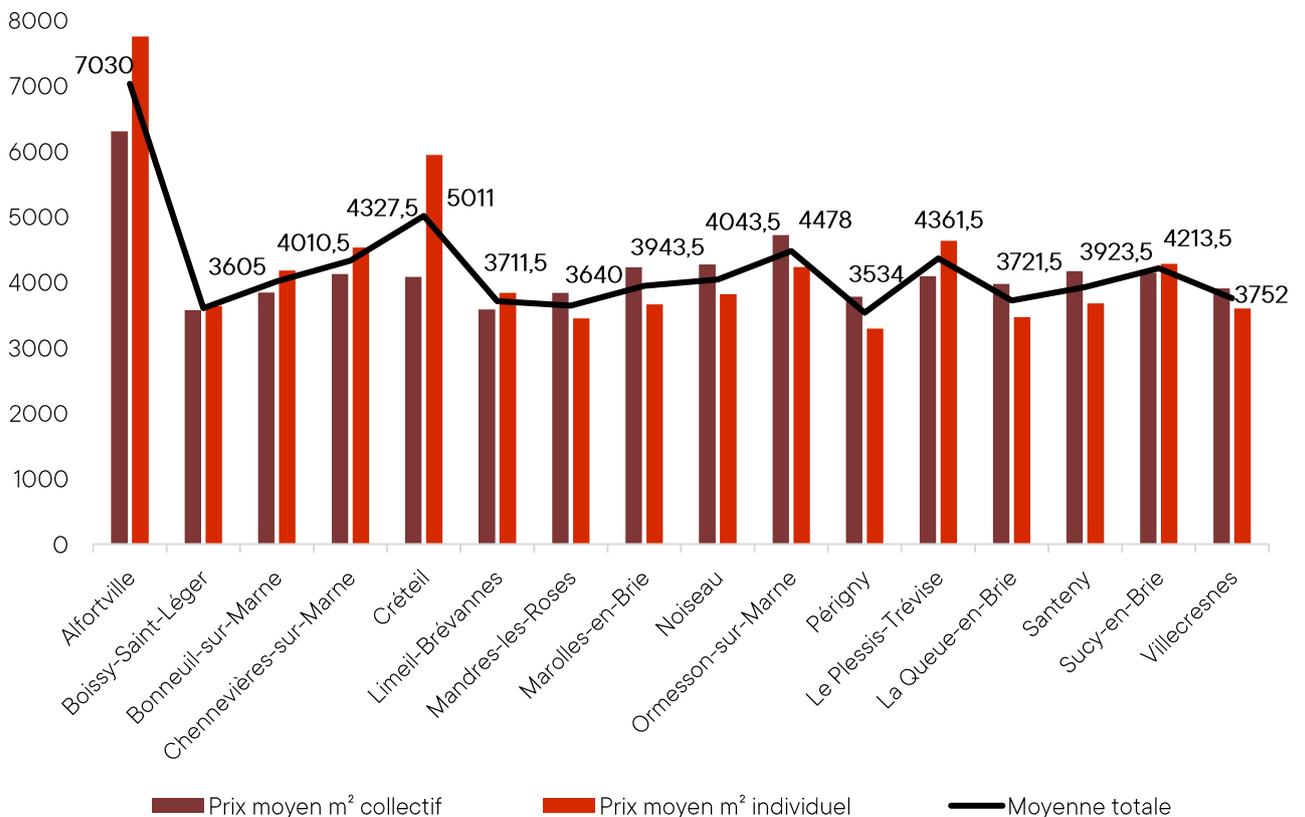
En 2022, le prix moyen au m² pour un logement neuf s'élève à 4 677 € sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. En ce qui concerne les logements anciens, il plafonne à 3 340 €. Il est légèrement plus élevé pour les appartements anciens (3 340 €/m²) que pour les maisons anciennes (3 310 €/m²).

Selon les communes, le prix du logement oscille entre 3 600 €/m² (Boissy-Saint-Léger) à 7 030 €/m² (Alfortville).

Dans huit communes, le prix au m² des maisons est plus élevé que celui des appartements (Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Limeil-Brevannes, Le Plessis-Tréville, et Sucy-en-Brie). Cette différence de prix se ressent fortement à Alfortville et Créteil. Il s'agit de communes disposant d'un faible nombre de maisons en territoire dense, créant de fait une tension sur ce type de bien.

Dans neuf communes, le prix des appartements est supérieur à celui des maisons. Le prix d'un appartement neuf peut en effet être plus élevé que celui d'une maison, surtout quand le parc de maisons est vieillissant, ou situé à une distance plus élevée des services, des transports en commun et de Paris.

Prix moyen du m² par commune en 2022 (en €/m²)



Source : données MeilleursAgents 2022



II. L'équilibre social de l'habitat

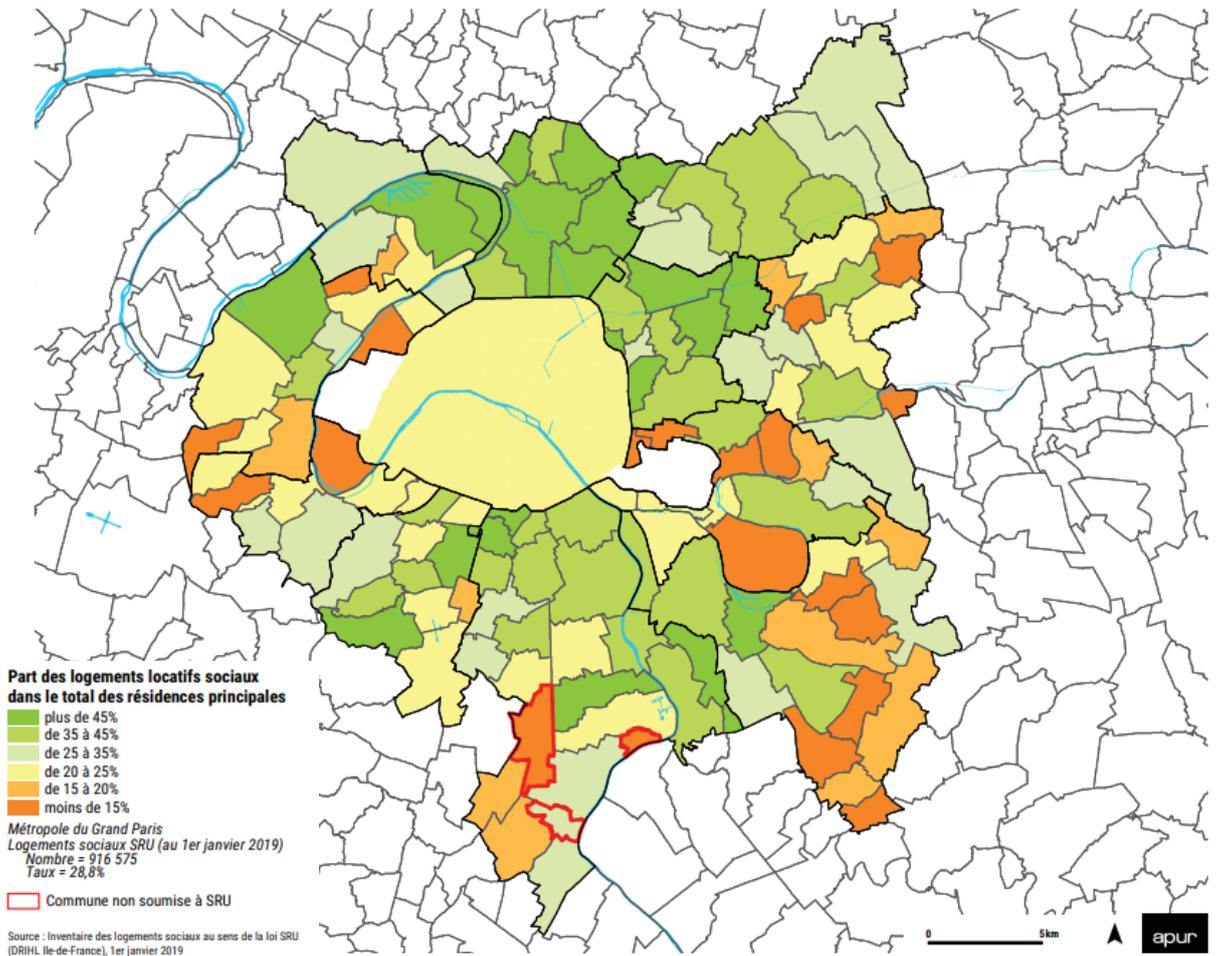
2. Caractéristique du parc social

Le taux de logements locatifs sociaux

En 2019, Grand Paris Sud Est Avenir comptait 40 407 logements sociaux sur son territoire, ce qui représente 31,43% du parc des résidences principales. À la différence, la Métropole du Grand Paris qui compte environ 780 000 logements sociaux, soit 25% de ses résidences principales. GPSEA se classe dans bien au-dessus de la métropole, malgré la forte inégale répartition sur son territoire.

En effet, Grand Paris Sud Est Avenir est plutôt un territoire d'accueil pour les populations peu aisées au Nord de son territoire, et à l'inverse une population plus aisée dans les communes plus au Sud.

Part des logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales en 2019



Source : APUR, données DRHIL 2019



L'équilibre social de l'habitat

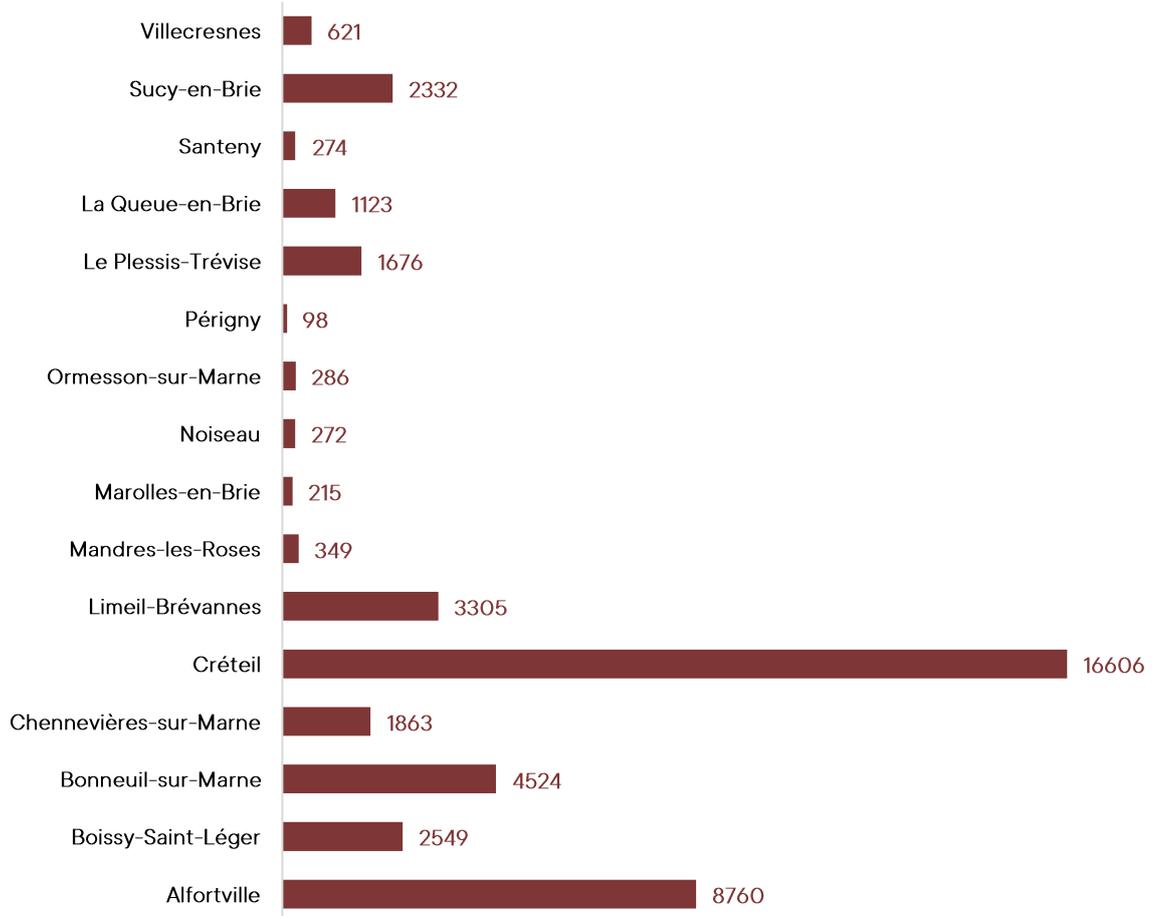
2. Caractéristique du parc social

Le taux de logements locatifs sociaux

Le nombre de logements locatifs sociaux varie fortement en fonction des communes, de leur superficie et de leur poids démographique. Ainsi, Périgny-sur-Yerres compte 98 logements sociaux, tandis que Créteil en compte 16 606.

Ces données permettent de visualiser la taille du parc de logements locatifs sociaux par commune. En raison des différences fondamentales entre les communes (superficie, poids démographique, taille du parc de logements..) il est cependant préférable de raisonner en termes de part de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales pour réaliser des comparaisons.

Nombre de logements sociaux fin 2022 début 2023



Source : GPSEA 2023



L'équilibre social de l'habitat

2. Caractéristique du parc social

Le taux de logements locatifs sociaux

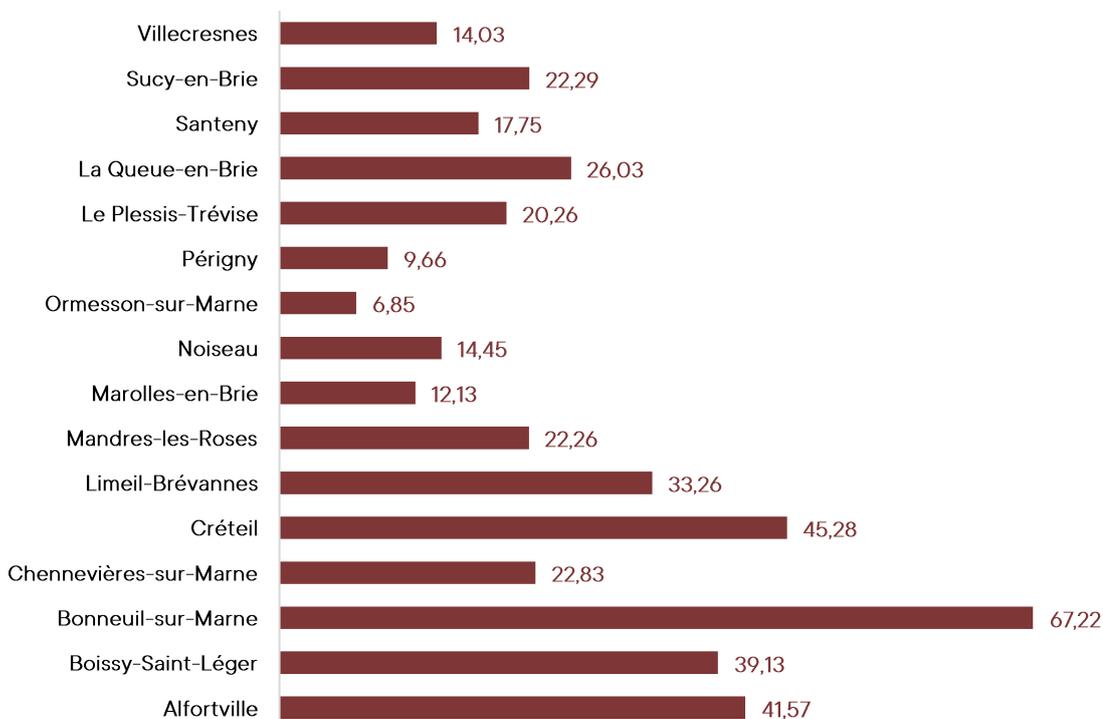
Le graphique ci-dessous, ainsi que la cartographie (cf p.63), mettent en évidence la part de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales pour chaque commune, et leur situation au regard des objectifs de la loi SRU. Pour rappel, la loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain de 2000 pose comme objectif d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales pour toute commune de plus de 3 500 habitants.

Une commune du territoire n'est pas soumise à la loi SRU. Il s'agit de la commune de Périgny en raison de sa population sous le seuil obligatoire.

Six communes sur seize ont atteint l'objectif de la loi SRU. Plus précisément, ces communes l'ont généralement dépassé de plusieurs points et donc consacrent une part importante de leur parc de logements au logement social. Pour La Queue-en-Brie ceci est plus à nuancer, même si elle atteint tout de même l'objectif, avec 26,03%. Ainsi, quatre communes présentent une part de logement social supérieure à 35%. Il atteint même 67,22% du parc à Bonneuil-sur-Marne fin 2022 début 2023.

Dix communes se trouvent en-deçà des objectifs de la loi SRU. Il s'agit de Chennevières-sur-Marne (22,83%), Sucy-en-Brie (22,29%), Le Plessis-Trévisé (20,26%), Mandres-en-Brie (22,26%), Santeny (17,75%), Noiseau (14,45%), Villecresnes (14,03%), Marolles-en-Brie (12,13%), et Ormesson-sur-Marne (6,85%).

Part du secteur social au sein du parc de résidences principales fin 2022 début 2023 (en %)



Source : GPSEA 2023

II. L'équilibre social de l'habitat

2. Caractéristique du parc social

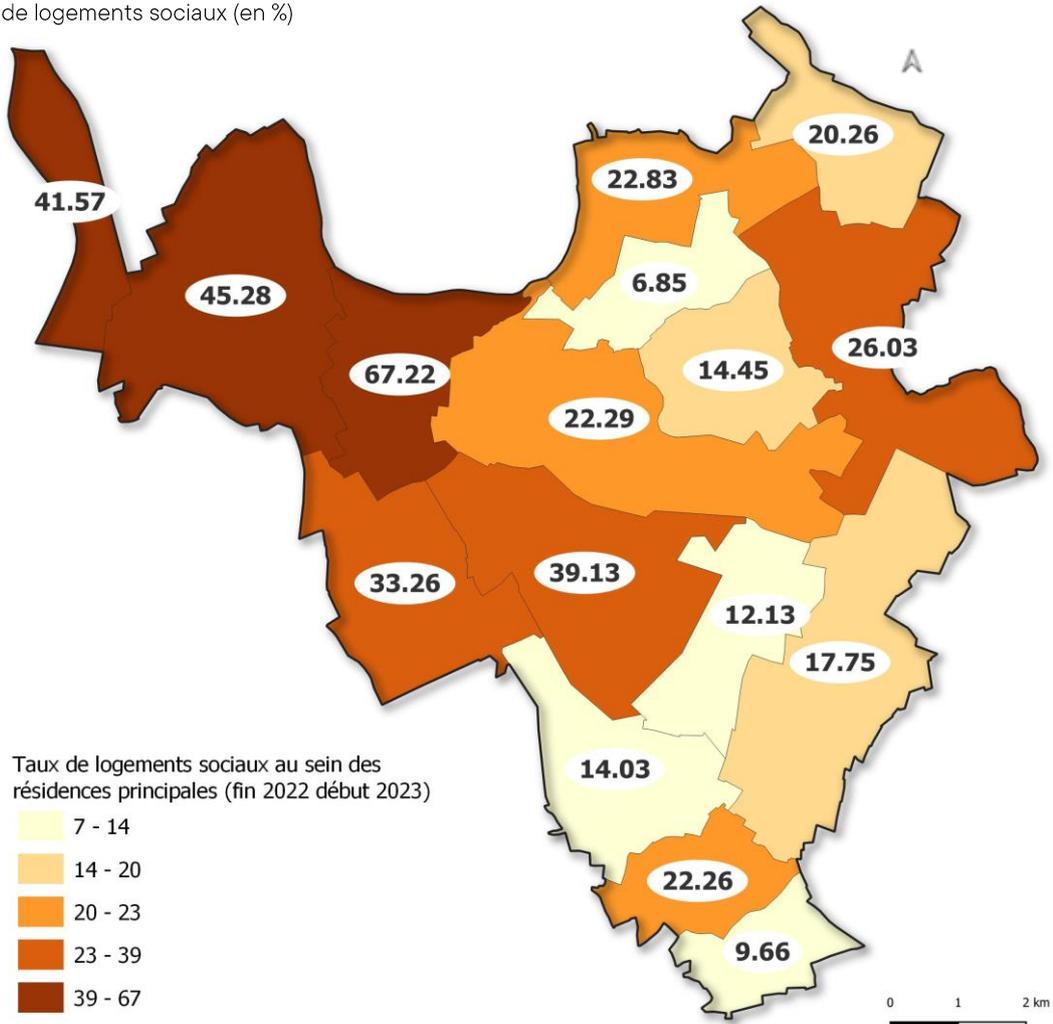
Le taux de logements locatifs sociaux

Certaines communes du Nord-Ouest (Alfortville, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, et même Boissy-Saint-Léger...) ont une part de logements sociaux implantés plus importante, qu'au Sud et même à l'Est où les communes représentent bien moins la mixité d'habitat (Périgny-sur-Yerres, Villecresnes, Marolles-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, ...).

Cela est accentué par le fait que les communes à proximité de Paris, ont développé une proportion de logements sociaux plus élevée que les communes plus au Sud du territoire plus résidentielles et pavillonnaires, car elles se voient plus proches des transports en commun et des poches d'emplois.

En ce qui concerne la commune de Bonneuil-sur-Marne, il s'agit d'une exception liée à la présence du port et aussi de la volonté historique de loger les ouvriers.

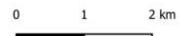
Taux de logements sociaux (en %)



Taux de logements sociaux au sein des résidences principales (fin 2022 début 2023)



Source : GPSEA 2022/2023
Réalisation Espace Ville



II. L'équilibre social de l'habitat

3. Politique de la ville

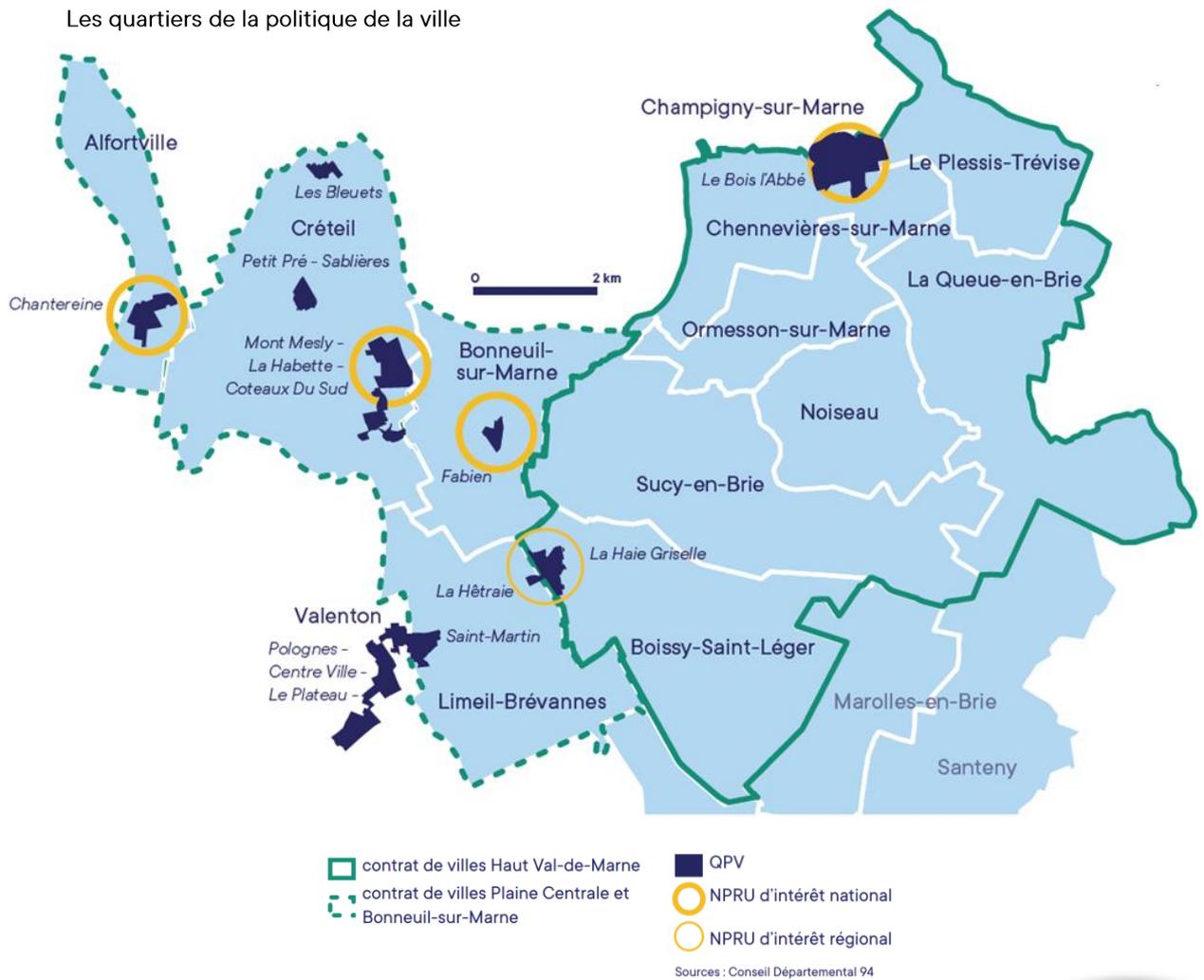
Les Quartiers Politique de la Ville (QPV) du territoire

En 2015, les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) ont été supprimées et remplacées par les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

Les QPV sont des territoires d'intervention du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Un total de huit quartiers sont déclarés QPV au sein de six communes sur les seize du territoire.

Les quartiers de la politique de la ville



II. L'équilibre social de l'habitat

3. Politique de la ville

Les Quartiers Politique de la Ville (QPV) du territoire

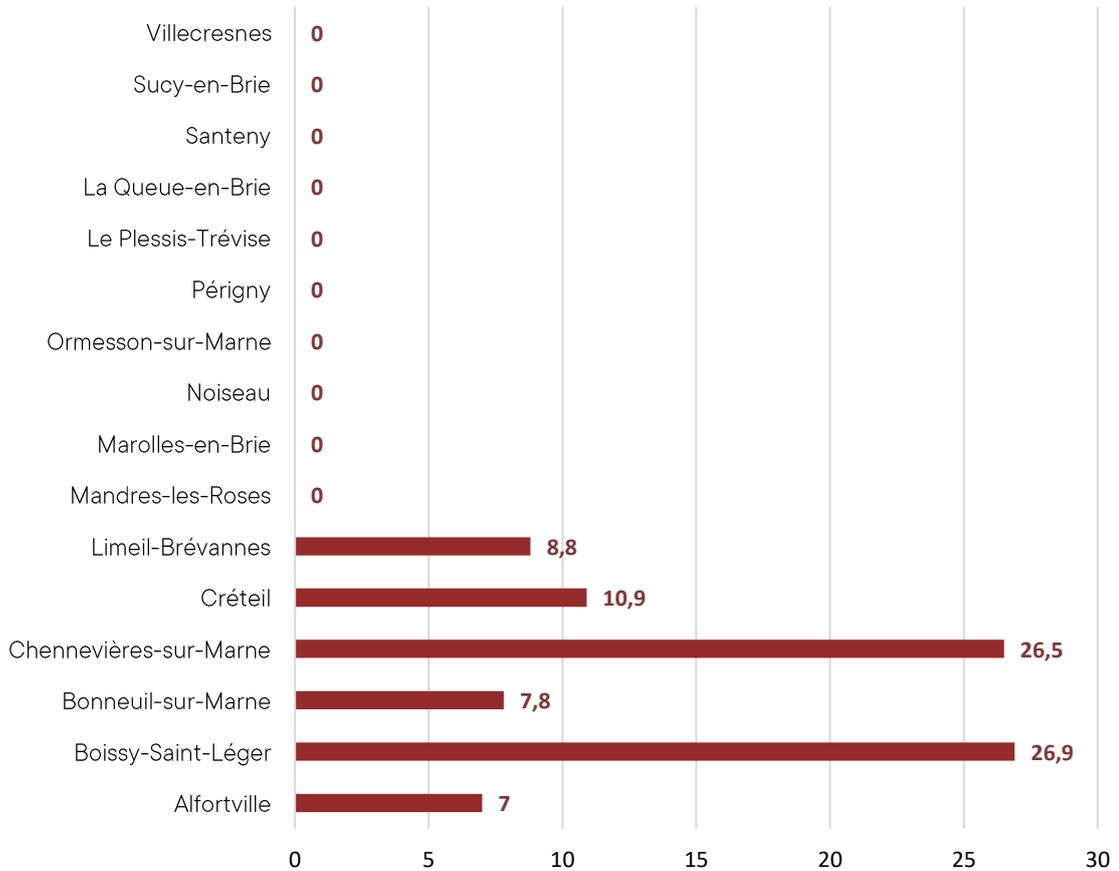
8,2% de la population de Grand Paris Sud Est Avenir vit dans un QPV en 2018, soit sensiblement moitié moins qu'à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (environ 15 % en 2018).

Par commune, ce pourcentage varie en fonction de l'existence ou non d'un ou de plusieurs QPV, ainsi que de leur superficie.

Ainsi, plus de 20% de la population des communes de Chennevières-sur-Marne et de Boissy-Saint-Léger vivent au sein d'un QPV, avec respectivement 26,5% et 26,9% de la population. Malgré tout, les QPV de Créteil représentent un grand nombre d'habitants.

Ailleurs sur le territoire, cette part fluctue entre 7% et 11% pour quatre communes, et égale à 0% pour dix communes, ne disposant pas de QPV sur leur territoire.

Part de la population municipale vivant dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) en 2018 en %



Source : Observatoire des Territoires, données INSEE 2018



L'équilibre social de l'habitat

4. Logements et hébergements spécifiques

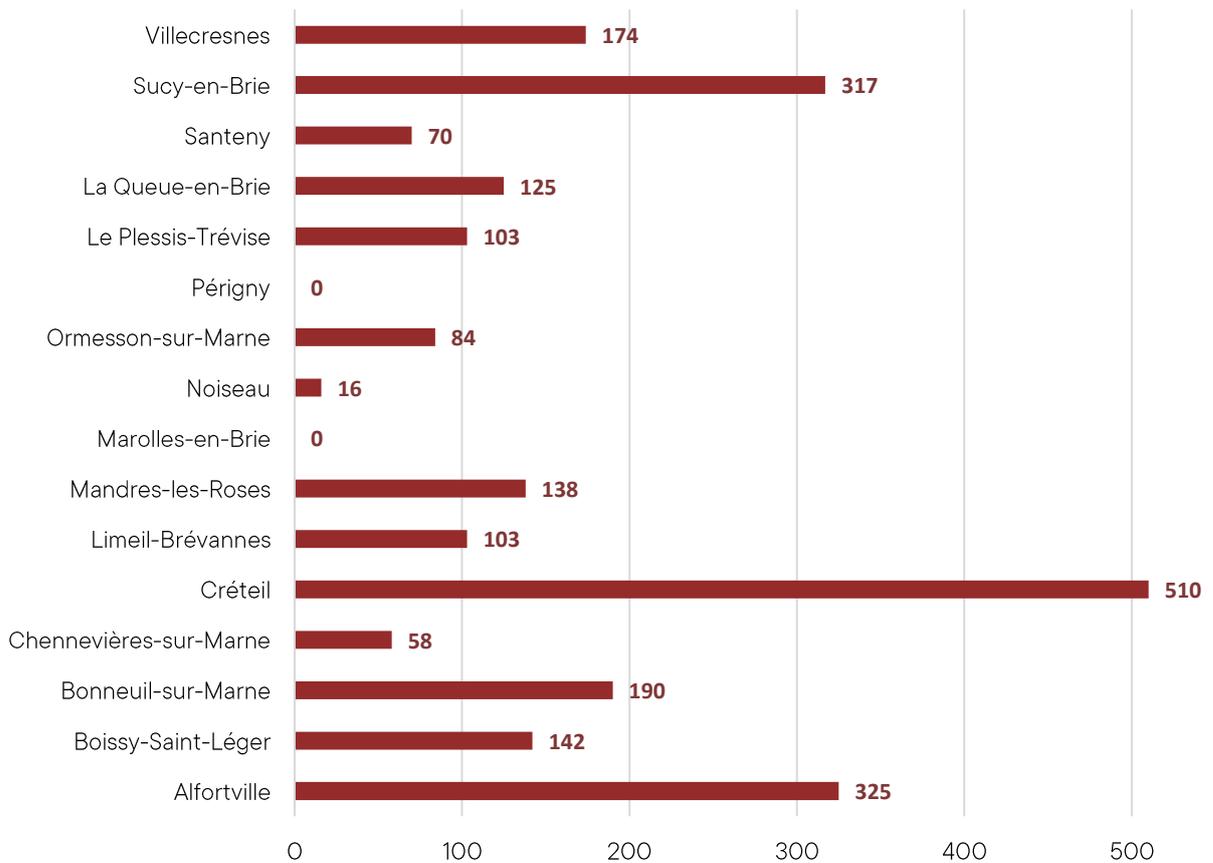
Les établissements et logements pour personnes âgées

Grand Paris Sud Est Avenir dispose de 31 établissements d'accueil pour les personnes âgées en 2018, ce qui représentent 23 555 places d'accueil au total, contre 221 EPAD au sein de la MGP.

Quatorze des seize communes du territoire disposent a minima d'un établissement d'accueil, à l'exception de Périgny-sur-Yerres et Marolles-en-Brie. Le nombre de places d'hébergement par commune est variable, allant d'une bonne dizaine de places (*Noiseau, 16 places*) à 500 places ou plus (*Créteil, 510 places*).

Créteil est la commune qui dispose du plus grand nombre d'établissements d'accueil, avec sept établissements en 2018 offrant 510 places d'accueil, suivit par Alfortville, avec six établissements et 325 places.

Nombre de places dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2018



Source : Observatoire des Territoires, données INSEE 2018



L'équilibre social de l'habitat

4. Logements et hébergements spécifiques

Les établissements et logements pour personnes âgées

L'indicateur correspond à la part de la population des 75 ans et plus vivant dans un service ou établissement de moyen ou long séjour, une maison de retraite, un foyer ou une résidence sociale.

Environ 10% des personnes âgées de 75 ans et plus vivent dans un établissement pour personnes âgées en 2018 à Grand Paris Sud Est Avenir.

Selon les communes, cette part peut atteindre près de 45% (43,6% à Limeil-Brévannes). Les communes de Bonneuil-sur-Marne (14,3%), Mandres-les-Roses (35,7%), Santeny (17,4%), et Villecresnes (16,2%), présentent une part supérieure à 10%.

Le cas de Limeil-Brévannes peut être expliqué par deux facteurs :

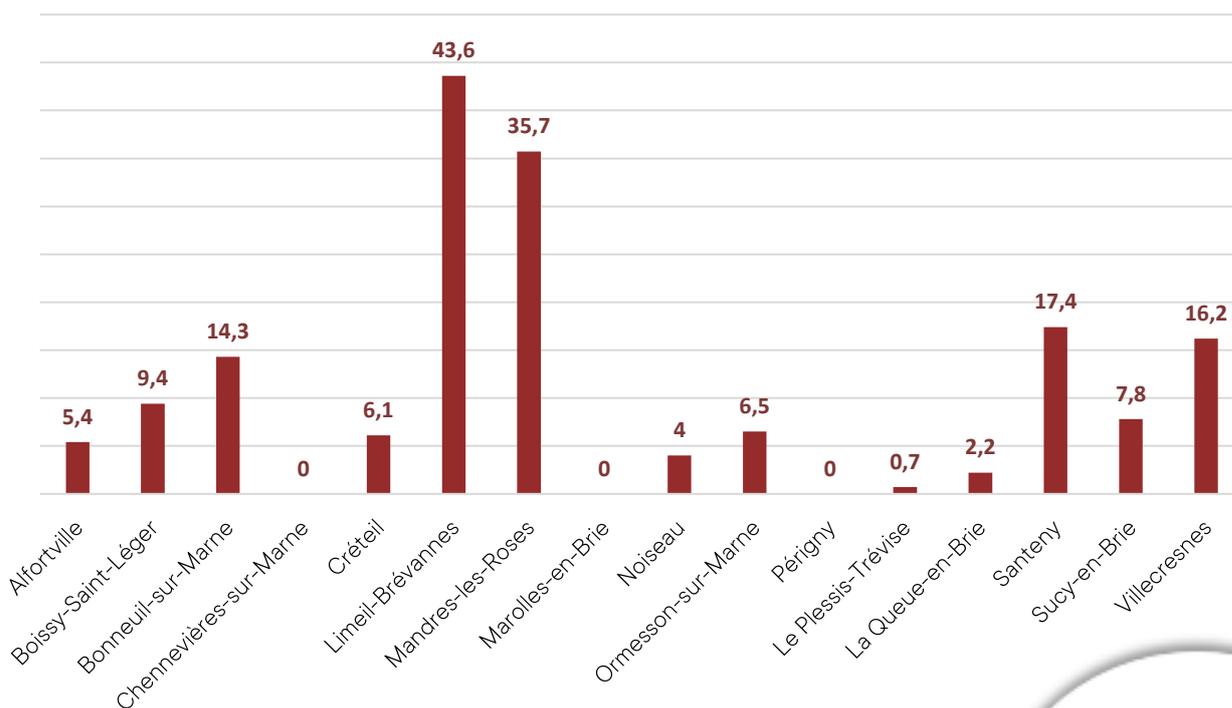
- La présence de quatre établissements pour personnes âgées sur son territoire
- Son indice de jeunesse élevé

De sorte, la proportion de personnes âgées vivant dans un établissement est forte, car la commune est composée d'une jeune population. Les personnes occupants les établissements forment donc une grande partie de la population de personnes âgées de la commune.

Par ailleurs, à côté des établissements pour personnes âgées, il est également important de pouvoir assurer aux seniors le maintien à domicile si cela est souhaité, et possible. Ceci entraîne une évolution des besoins de ce public à cette étape de la vie. Pour ce faire, les personnes âgées doivent pouvoir trouver des logements qui conviennent à leurs besoins, en termes de surface, d'aménagement et d'accessibilité, qu'il s'agisse d'une accessibilité financière ou en termes de proximité aux commerces et transports en commun.

Même si la population de Grand Paris Sud Est Avenir reste jeune, un vieillissement de la population reste inévitable, et devrait donc devenir un enjeu à développer.

Part des 75 ans et plus vivant dans un établissement pour personnes âgées en 2018 en %



Source : Observatoire des Territoires, données INSEE 2018



Sur la période récente, un parc de logements qui s'est accru de manière hétérogène selon les communes, avec un effort important réalisé au sein des communes du sud du Territoire mais plus limité au sein de celles situées au nord-est. **Un effort de production de logements à poursuivre au sein de secteurs identifiés**, afin de garantir le parcours résidentiel (en lien avec les tendances démographiques précédemment exposées) et l'accueil de nouveaux ménages sur le Territoire.



Un parc de logements occupé de manière équilibrée entre propriétaires et locataires. **Un équilibre à maintenir et à travailler à l'échelle des communes :**

- En favorisant la création de nouveaux logements de typologies variées et notamment des plus petits logements au sein des communes n'en disposant pas, davantage propices à être loués (sous réserve d'une demande le nécessitant).
- En accompagnant l'accession à la propriété notamment dans les communes où la part de propriétaires est plus faible et où la population est en moyenne moins aisée (en veillant néanmoins à ne pas favoriser à terme l'apparition de copropriétés dégradées).
- En poursuivant la construction de logements locatifs sociaux, a minima pour répondre aux obligations légales dans les communes carencées .



Un parc constitué en majorité par des grands logements, mais offrant tout de même une diversité de tailles qui représente un atout pour l'accueil de tout type de ménage. Néanmoins, le parc de logements est polarisé entre les communes du Plateau-Briard, disposant davantage de grands logements, et celles de la pointe Ouest et des bords de Marne où la typologie de logements est davantage axée sur les moyens voire petits logements, faisant ainsi naître un **enjeu de rééquilibrage du parc**. L'objectif est à la fois :

- De permettre aux familles de se loger au sein des communes plus denses du nord et de l'ouest ;
- De rendre la partie Sud du Territoire, composée de petites villes et de plus grands logements (maisons), accessible aux plus petits ménages (*seniors, couples, personnes seules*).



Plus de la moitié des logements construits entre la fin de la seconde guerre mondiale et les années 1990, posant pour certains des problématiques de rénovation et d'efficacité énergétique (notamment pour ceux construits avant 1974 et la première Réglementation Thermique). **Une rénovation des logements à accompagner et accélérer.**



Des prix à l'achat qui varient du simple au double selon les communes et leur positionnement vis-à-vis de Paris, et qui peuvent constituer un obstacle à l'installation de nouveaux ménages et notamment des jeunes ménages et ménages précaires. **Une action à mener via une maîtrise des prix des logements en permettant des prix abordables et le maintien des possibilités**, pour les catégories populaires, **de continuer à se loger aux portes de Paris**. De plus, cela peut également fait par le développement du locatif social et/ou privé.



Un enjeu de **développement de logements spécifiques** notamment en direction des **personnes âgées**, par des logements adaptés ainsi que par des établissements spécialisés, et notamment dans les communes pavillonnaires où les logements peuvent être surdimensionnés par rapport aux besoins de ce public. L'offre en direction des **étudiants est également à consolider**, par une offre locative et en résidences étudiantes dans les communes de la pointe Ouest, qui bénéficient de l'implantation d'un nombre important d'établissements du supérieur et qui captent une partie des étudiants qui poursuivent leurs études à Paris.



Un parc de logements sociaux bénéficiant d'une conséquente assise sur le nord-ouest du territoire, mais souffrant de fortes disparités dans leur répartition, avec un Est et un Sud du Territoire bien moins fournis. À ces différentiels entre communes, s'ajoute également un phénomène de concentration des logements sociaux au sein de certains quartiers d'une même commune (notamment au sein des QPV). Plusieurs enjeux se croisent :

- **L'augmentation de la part de logements sociaux au sein des communes en carence**, pour satisfaire aux objectifs globaux de mixité sociale ;
- **Le rééquilibrage de la part de logements sociaux au sein des communes qui présentent les taux les plus élevés**



C. **Économie**



1. L'emploi



113 130
Emplois en 2018

10^e Établissement Public Territorial de la Métropole en nombre d'emplois

Source : INSEE, RP 2018



Une stagnation du nombre d'emplois entre 2013 et 2018

Source : INSEE, RP 2013 et 2018



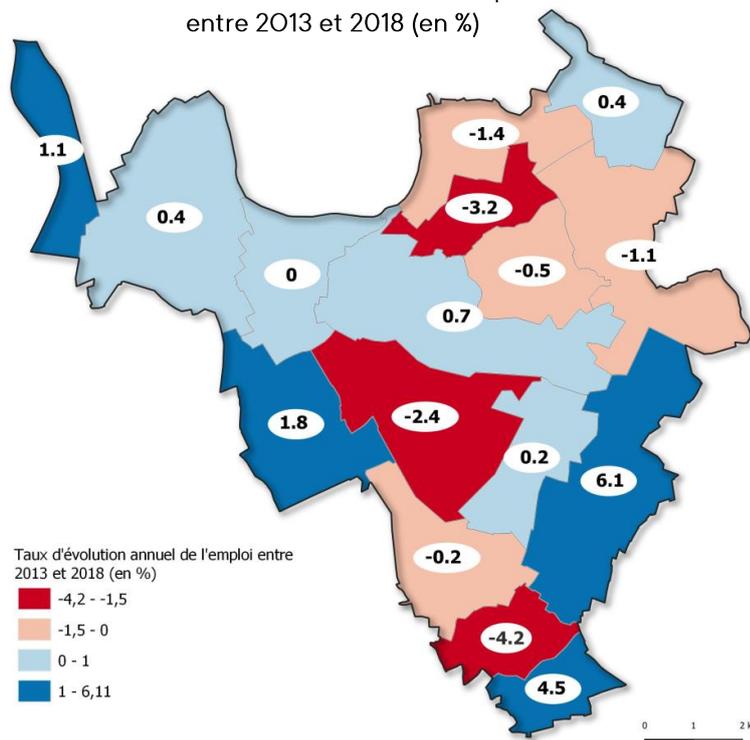
81,3
Emplois pour 100 actifs résidents en 2018

Source : INSEE, RP 2013 et 2018

L'indice de concentration de l'emploi correspond au rapport entre le nombre d'actifs présents sur un territoire et le nombre d'emplois y étant exercés.

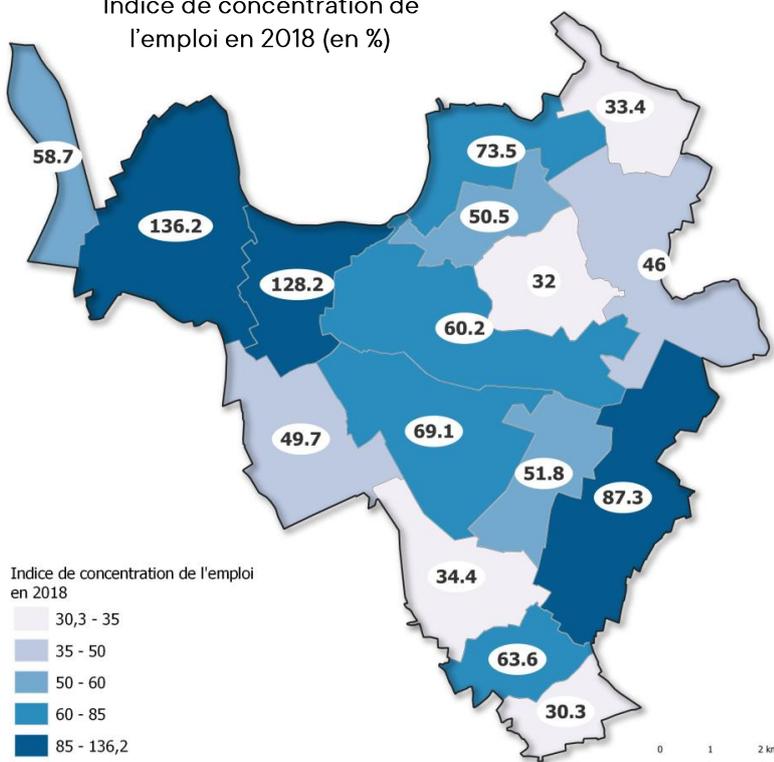
Un indice 100 indique donc qu'autant d'actifs que d'emplois sont présents au sein d'un territoire donné.

Taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018. Réalisation Espace Ville

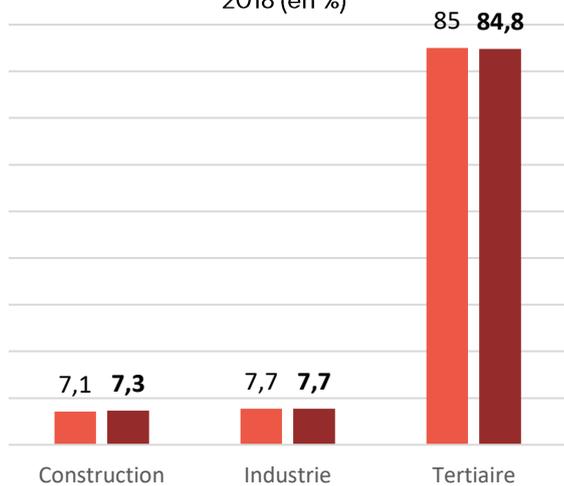
Indice de concentration de l'emploi en 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 2013 et 2018. Réalisation Espace Ville

I. L'emploi

Évolution de la répartition des emplois par secteur d'activité entre 2013 et 2018 (en %)



Plus de 25
structures
d'accompagnement à
l'emploi et à l'insertion

7,3 %
d'emplois dans le secteur
de la construction
Source : INSEE 2018

84,8 %
d'emplois dans le
domaine du **tertiaire**

-0,2 point
Entre 2013 et 2018 ; une stagnation qui
démarque le Territoire au sein de la
Métropole du Grand Paris

7,7 %
d'emplois industriels

Source : INSEE 2018



I. L'emploi

1. Le nombre d'emplois

Le nombre d'emplois

Grand Paris Sud Est Avenir concentre, en 2018, 113 130 emplois pour une population d'environ 318 000, ce qui en fait le 10^e Territoire de la Métropole du Grand Paris en termes d'emplois. Ainsi, par rapport à certains Territoires de la Métropole, caractérisés par une forte concentration d'emplois (*Paris, Paris Ouest La Défense*), Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire d'attractivité davantage résidentielle, ce qui n'empêche pas certaines communes de disposer d'un tissu d'emploi développé.

Au sein du Territoire, Créteil polarise une part conséquente des emplois, avec 53 852 emplois en 2018, soit près de 47% des emplois de Grand Paris Sud Est Avenir.

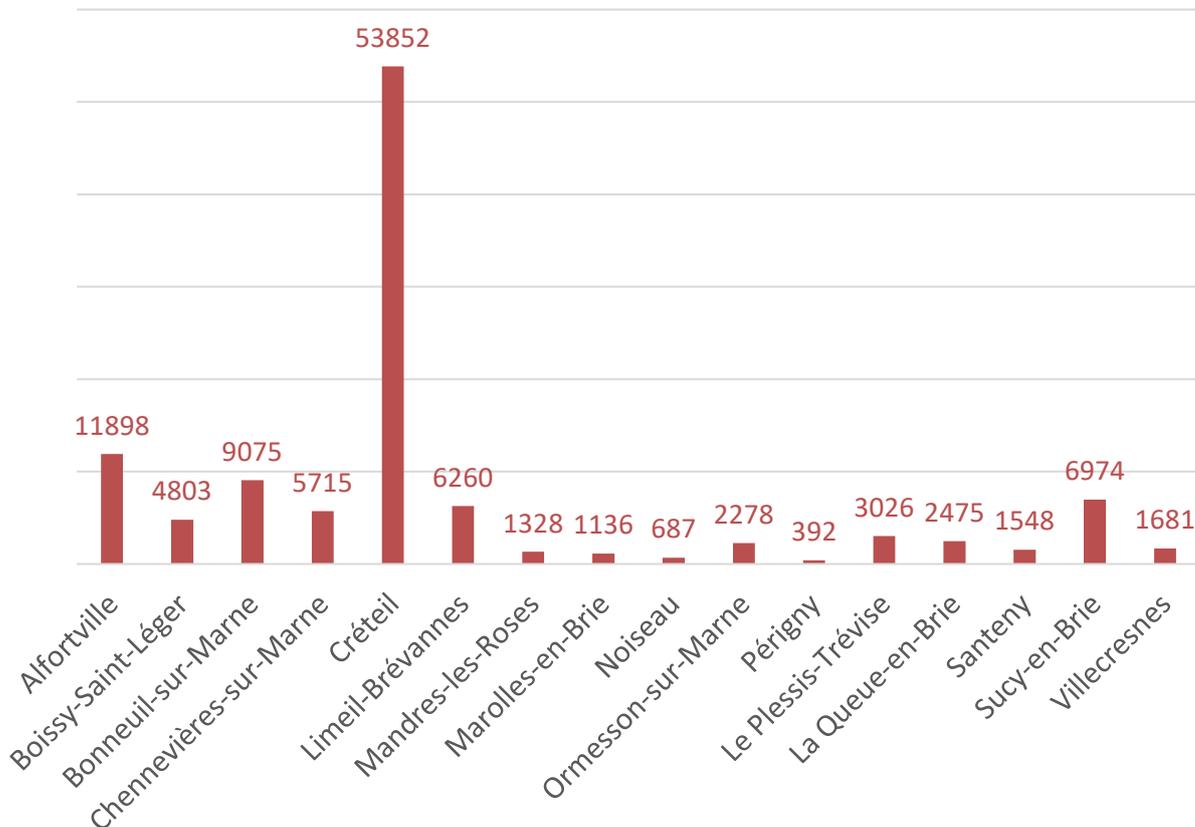
En plus de Créteil, 2 autres communes disposent d'un nombre d'emplois élevé : Alfortville (11 898 emplois en 2018) et Bonneuil-sur-Marne (9 075 emplois).

5 communes disposent d'un tissu d'emploi local intermédiaire, situé entre 3 000 et 7 000 emplois : Sucy-en-Brie, Limeil-Brevannes, Chennevières-sur-Marne, Boissy-Saint-Léger et Le Plessis-Trévisé.

Les 9 autres communes du Territoire disposent de moins de 3 000 emplois. Certaines communes de plus petite taille, majoritairement résidentielles, présentent moins de 1 000 emplois (687 à Noisieu ; 392 à Périgny-sur-Yerres).

Ainsi, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir offre une importante diversité de profils vis-à-vis de l'emploi.

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2018



Source : INSEE, RP 1968 à 2018



I. L'emploi

1. Le nombre d'emplois

Le nombre d'emplois

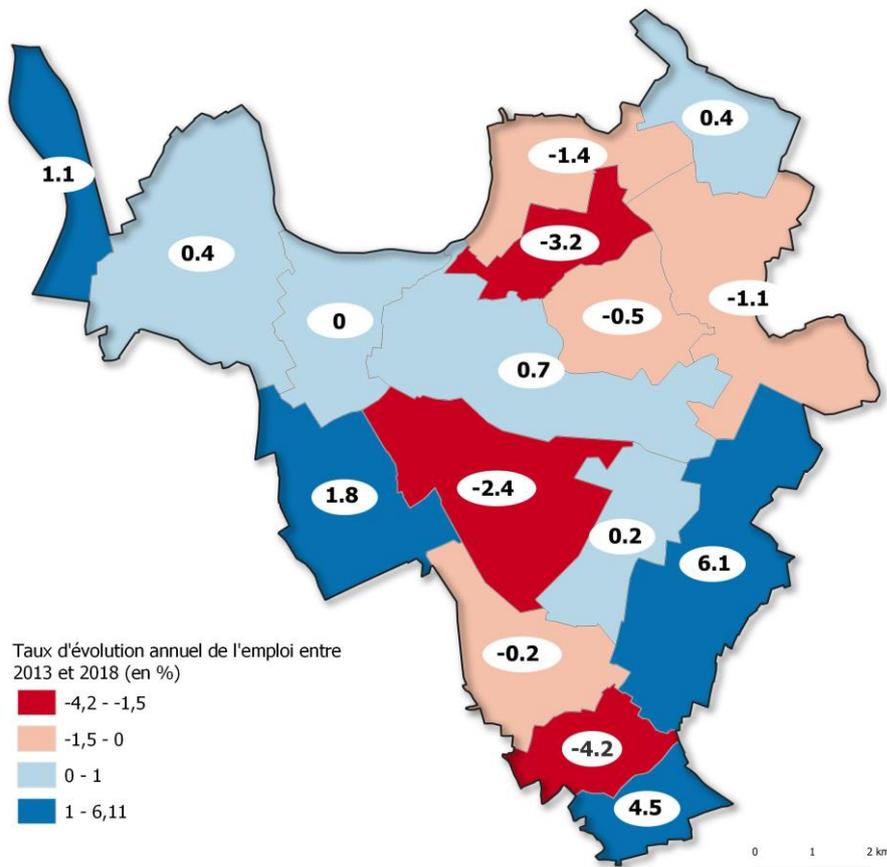
Entre 2013 et 2018, les communes composant le Territoire connaissent une évolution contrastée de leur tissu d'emploi.

En se basant sur l'étude du taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2013 et 2018, quatre communes ont vu leur nombre d'emplois augmenter, synonyme d'attractivité économique. C'est le cas à Alfortville, Limeil-Brévannes, Périgny-sur-Yerres et Santeny, où l'emploi a augmenté de plus de 1% chaque année, et jusqu'à plus de 6% dans le cas de Santeny.

Le nombre d'emplois stagne au sein de sept communes, qui disposent d'un taux d'évolution annuel de l'emploi proche de zéro : le Plessis-Trévisé, Créteil, Bonneuil-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Noisneau, Marolles-en-Brie et Villecresnes.

Enfin, cinq communes voient leur nombre d'emplois diminuer entre 2013 et 2018. Ce nombre diminue de plus de 4% à Mandres-les-Roses, et de plus de 3% à Ormesson-sur Marne.

Taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2013 et 2018 (en %)



Source : INSEE, RP 1968 à 2018



I. L'emploi

2. Le profil des emplois

Les emplois par secteur d'activités

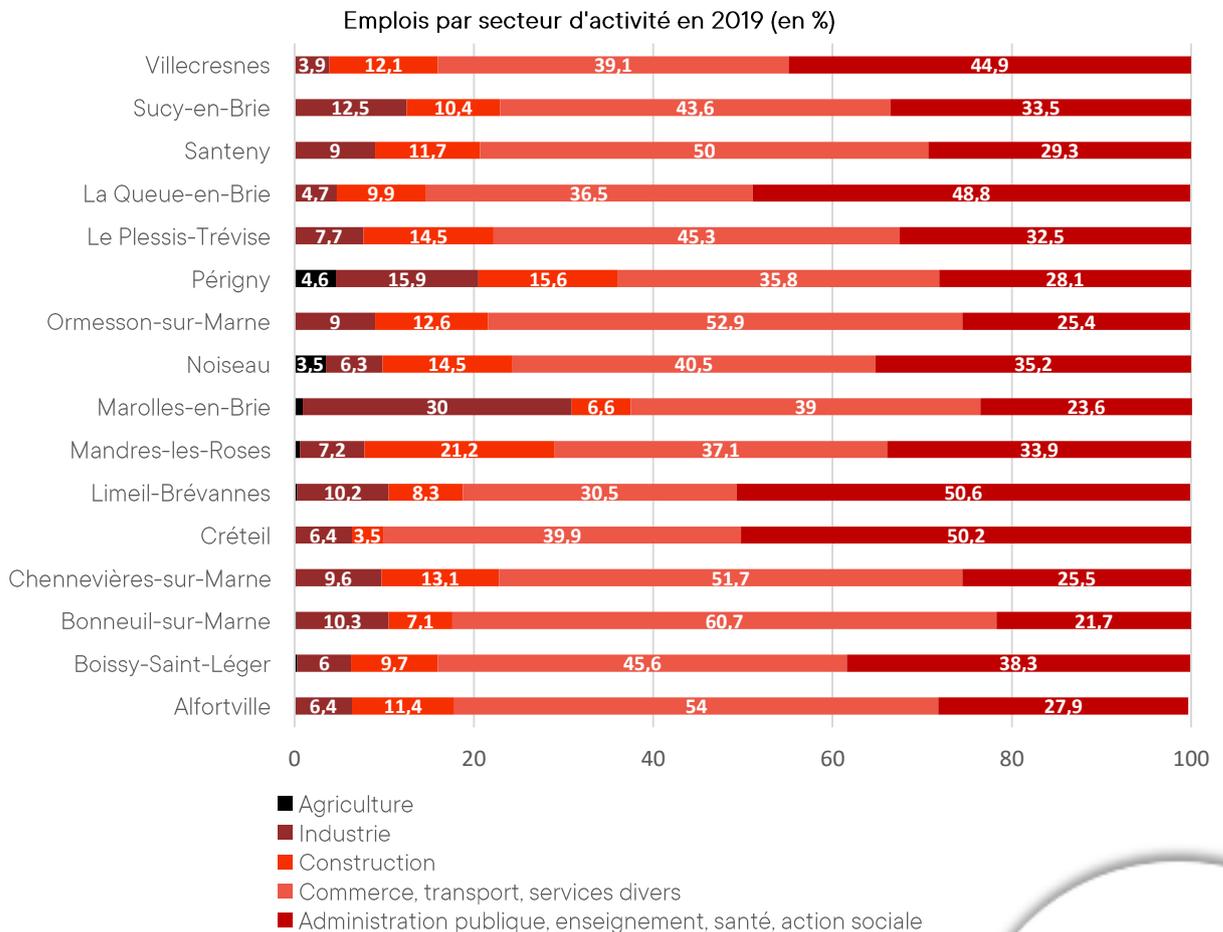
À l'échelle de Grand Paris Sud Est Avenir, 84,8% des emplois appartenaient en 2019 au secteur tertiaire, soit plus de 8 emplois sur 10. Il s'agit d'un des taux les plus faibles des Territoires de la Métropole, le plus élevé étant Paris avec 92,3 % d'emplois tertiaires et Boucle Nord de Seine le plus faible avec 81,3 %. Le reste des emplois se divise entre les secteurs de l'industrie (7,7%) et de la construction (7,3%). L'agriculture ne représente que 0,1% de l'emploi total du Territoire.

Sur la période récente, les différents secteurs d'activités font preuve d'une forte stabilité. On observe une certaine diversité des profils d'emplois par commune.

Périgny-sur-Yerres et Noisieu sont les deux communes du Territoire où l'agriculture représente plus d'1% de l'emploi (3,5% à Noisieu, 4,6% à Périgny-sur-Yerres).

Limeil-Brévannes, Créteil, la Queue-en-Brie et Créteil disposent d'un tissu d'emploi fortement tourné vers le tertiaire non marchand (*administrations, enseignement, santé...*), puisque ce secteur représente plus de 40% des emplois, voire plus de 50% à Limeil-Brévannes et Créteil, notamment du fait de la présence d'hôpitaux. À Limeil-Brévannes, cela s'explique par la présence de pôles d'activités et de pôle mixite, et aussi par la présence du centre hospitalier Émilie-Roux. À La Queue-en-Brie, la situation est plus à nuancer, car la commune rassemble peu d'emplois, donc les services non marchand se détachent du tissu d'emplois.

Marolles-en-Brie concentre une part importante d'emplois issus du secteur industriel (30%). Ceci s'explique par la présence d'un pôle industriel/commercial/d'activités sur la commune.



Source : INSEE, 2019



I. L'emploi

2. Le profil des emplois

Les emplois par secteur d'activités

L'emploi dans le secteur industriel

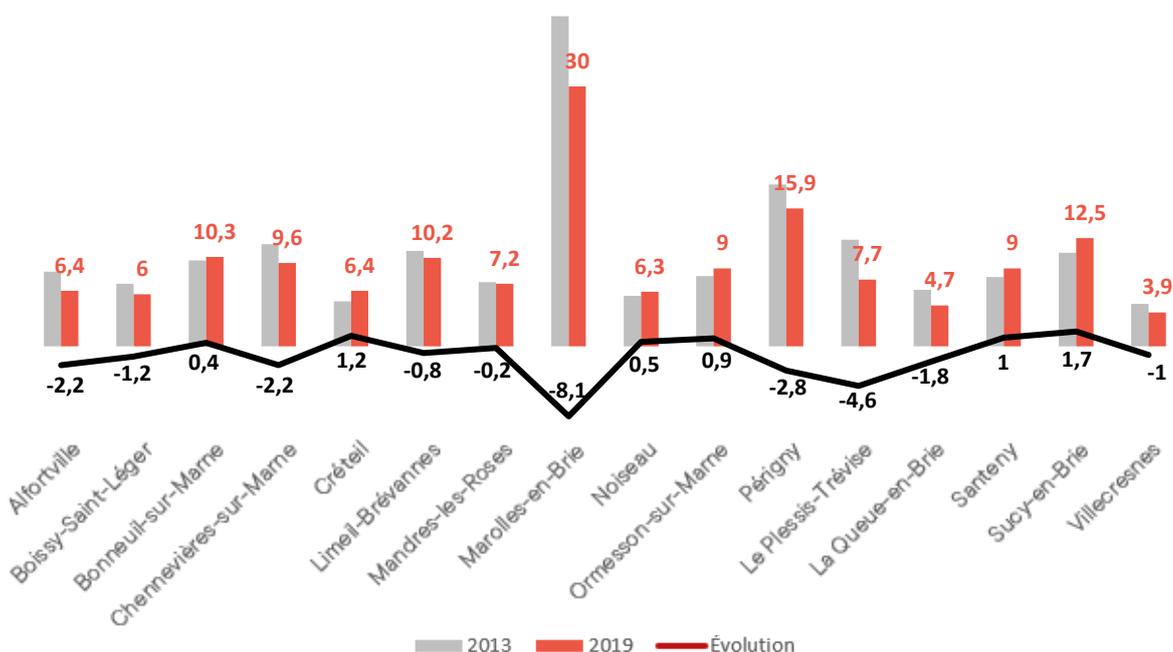
En 2019, l'industrie pourvoit plus d'un emploi sur dix au sein de cinq communes : Marolles-en-Brie (30%), Périgny-sur-Yerres (15,9%), Sucy-en-Brie (12,5%), Bonneuil-sur-Marne (10,3%) et Limeil-Brévannes (10,2%). Dans la majorité des cas (11%), la part des emplois industriels représente moins de 10% du total de l'emploi, et jusqu'à 3,9% à Villecresnes.

La forte représentation des emplois industriels à Marolles-en-Brie est liée à la présence d'une industrie de taille importante sur le territoire, l'entreprise SOURIAU. Spécialisée dans la connectique dédiée aux marchés de l'aéronautique, l'espace, la défense et l'industrie, cette industrie d'environ 400 employés contribue à fortement augmenter la part d'emplois industriels au sein de cette commune.

Entre 2013 et 2019, la part des emplois industriels a diminué au sein de dix communes sur seize. Cette baisse atteint plus de deux points au sein de cinq communes (Marolles-en-Brie, Alfortville, Le Plessis-Tréville, Chennevières-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres).

Cette part augmente de plus de 1 point dans trois communes : Santeny, Créteil et Sucy-en-Brie, cette dernière connaissant la plus forte hausse de l'emploi industriel (+1,7 point).

Évolution de la part d'emplois du secteur industriel entre 2013 et 2019 (en % et points de %)



Source : INSEE, 2013 et 2019



I. L'emploi

2. Le profil des emplois

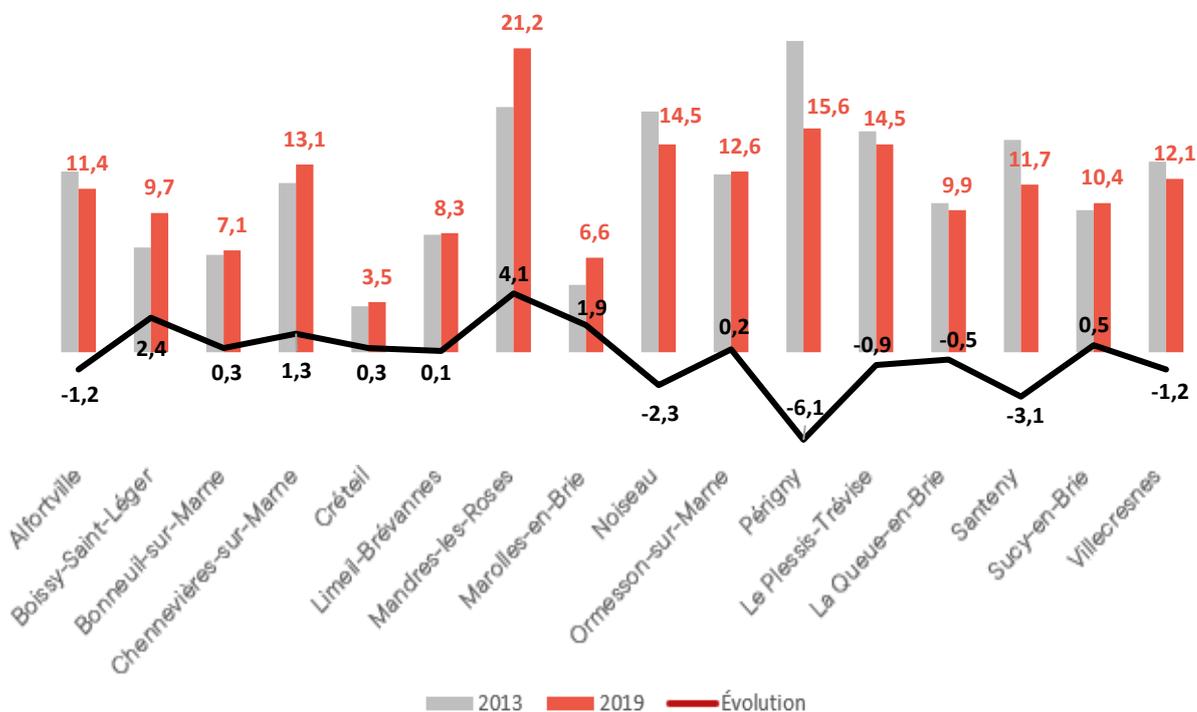
Les emplois par secteur d'activités

L'emploi dans le secteur de la construction

Le secteur de la construction pourvoit entre 10% et 20% des emplois au sein de 9 communes sur 16 en 2019. Ce secteur reste minoritaire pour 2 communes, Créteil (3,5% des emplois) et Marolles-en-Brie (6,6%). A contrario, ce type d'emploi est davantage représenté à Mandres-les-Roses, où il représente 21,2% de l'emploi. Cela peut s'expliquer par la perte d'emplois (-4,2%) entre 2013 et 2018 sur la commune cumulée à un développement du secteur de la construction (+53 emplois) entre 2013 et 2018.

Sur la période récente, 7 communes sur 16 observent une diminution de la part des emplois du secteur de la construction, jusqu'à -6,1 points à Périgny-sur-Yerres. Cela peut être expliqué par l'implantation d'activité tertiaire et d'administration publique, enseignement, santé, action sociale sur la commune, créant de nouveaux emplois (+4,5% entre 2013 et 2018) et faisant baisser la part du secteur de la construction. Quatre d'entre elles connaissent une augmentation significative de ce type d'emploi, et en premier lieu, Mandres-les-Roses (+4,1 points).

Évolution de la part d'emplois dans le secteur de la construction entre 2013 et 2019 (en % et points de %)



Source : INSEE, 2013 et 2019



1. L'emploi

2. Le profil des emplois

Les emplois par secteur d'activités

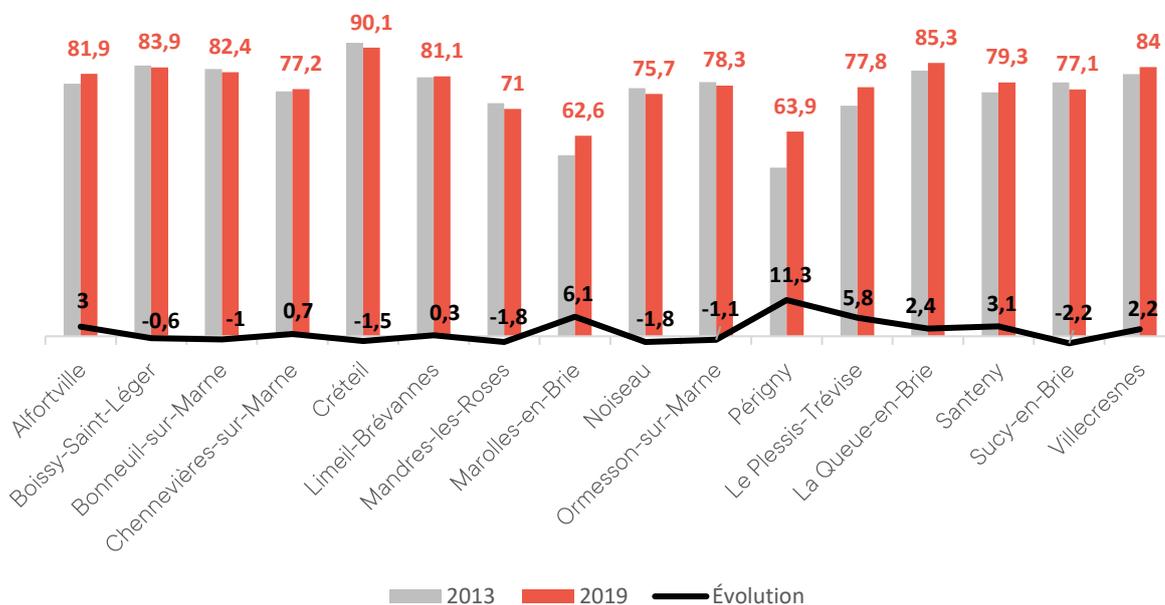
L'emploi dans le secteur tertiaire

L'emploi dans le secteur tertiaire est ancré dans l'ensemble des communes, où il apparaît ainsi moins polarisé que l'emploi dans l'industrie ou la construction. Tout de même, la part de l'emploi tertiaire varie, puisqu'en 2019, elle peut dépasser les 90% à Créteil, et être inférieure à 65% à Marolles-en-Brie ou à Périgny-sur-Yerres. De fait, la part d'emplois tertiaires semble être en partie corrélée au poids démographique des communes.

Entre 2013 et 2019, la part de l'emploi tertiaire augmente au sein de 10 communes. La plus forte augmentation s'observe à Périgny-sur-Yerres (+11,3%). A contrario, elle diminue légèrement ailleurs, jusqu'à -2,2 points à Sucy-en-Brie.

Ainsi, on observe une évolution contrastée de la part des emplois tertiaires, différenciant Grand Paris Sud Est Avenir d'autres Territoires aux portes de Paris, où l'emploi tertiaire se développe fortement. Ainsi, le Territoire est le seul Établissement Public Territorial où l'évolution de la part d'emploi tertiaire poursuit une tendance négative (-0,2 point sur la période).

Évolution de la part d'emplois dans le secteur tertiaire entre 2013 et 2019 (en % et points de %)



Source : INSEE, 2013 et 2019



L'emploi

3. Insertion professionnelle

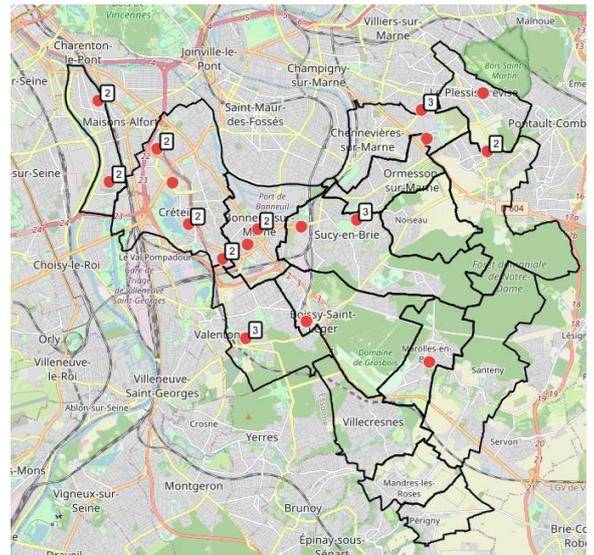
Les structures d'accompagnement à l'emploi

Grand Paris Sud Est Avenir bénéficie d'un réseau important de structures d'accompagnement à la personne et d'insertion professionnelle. Parmi ces structures, on trouve notamment :

- Les agences Pôle Emploi, premier service public en matière d'accompagnement vers le retour à l'emploi, d'indemnisation des demandeurs d'emploi et d'aide aux entreprises au sujet du recrutement. Il existe cinq Pôle Emploi sur le territoire, agissant à l'échelle de plusieurs communes.
- Les Plans Locaux Pluriannuels pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), qui offrent un accompagnement individualisé et renforcé des personnes exclues du marché du travail et qui associent les acteurs institutionnels aux partenaires socio-économiques d'un territoire. Il en existe cinq sur le territoire, agissant à l'échelle des communes.
- Les Missions locales, qui exercent une mission de service public de proximité auprès des jeunes de 16 à 25 ans afin de les accompagner dans leur insertion professionnelle et sociale. Six Missions locales sont implantées à Grand Paris Sud Est Avenir.
- La Mission Locale du Plateau Briard (MLPB) est une structure qui accueille, informe et accompagne les jeunes de 16 à 25 ans dans leur insertion sociale et professionnelle et dans leurs projets de reconversion. La particularité et l'objectif de cette mission sont de vouloir pallier la problématique d'éloignement géographique de ce secteur du territoire. Agissant en réseau avec les différents partenaires de son territoire, la MLPB œuvre au sein de neuf communes et deux antennes :
 - Communes : Mandres-les-Roses, Santeny, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Villecresnes et Boissy-Saint-Léger, cette dernière étant le siège de la Mission ;
 - Antennes : Noisseau, Ormesson-sur-Marne et Sucy-en-Brie, cette dernière accueillant l'antenne de la Mission.
- Le Territoire accueille également un Cap Emplois, qui sont des Organismes de Placement Spécialisés (OPS) en charge de la préparation de l'accompagnement et du suivi des personnes en situation de handicap en matière d'emploi. Siégeant à Créteil, il œuvre sur l'ensemble des communes du Territoire.
- Une école de la 2^e chance a été montée à Créteil (et Choisy-le-Roi sur le Territoire voisin). Elle permet, au niveau du département du Val-de-Marne, de former en alternance 300 jeunes par an, sortis du système scolaire sans diplôme ni qualification.
- Enfin, certaines communes mettent également en œuvre un service d'insertion professionnelle et d'accompagnement à l'emploi dédié (Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes, La Queue-en-Brie).

GPSEA accompagne par ailleurs l'emploi et l'insertion à travers des clauses spécifiques au sein des marchés publics, la mise en place d'ateliers-chantiers d'insertion (ACI) ou le soutien de l'activité des Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) implantées sur le Territoire.

Localisation des structures pour l'emploi

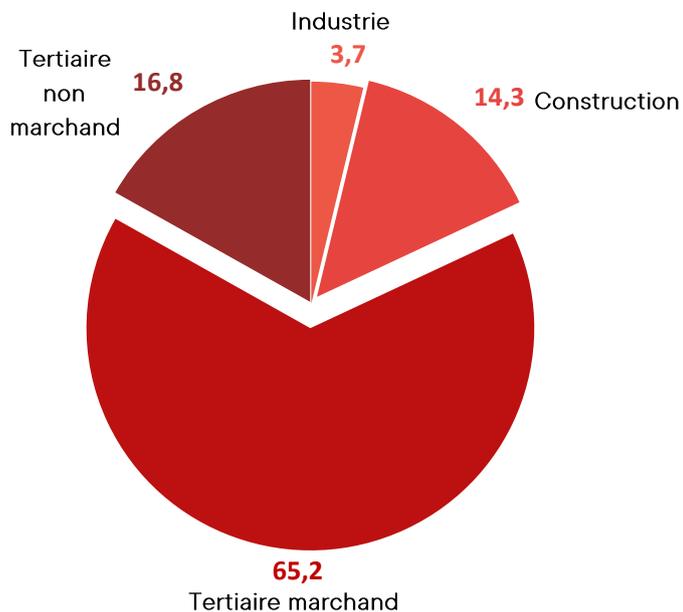


Source : site internet de GPSEA

II. Le tissu économique



Établissements par secteur d'activité en 2020 (en %)



Source : INSEE



Une cinquantaine

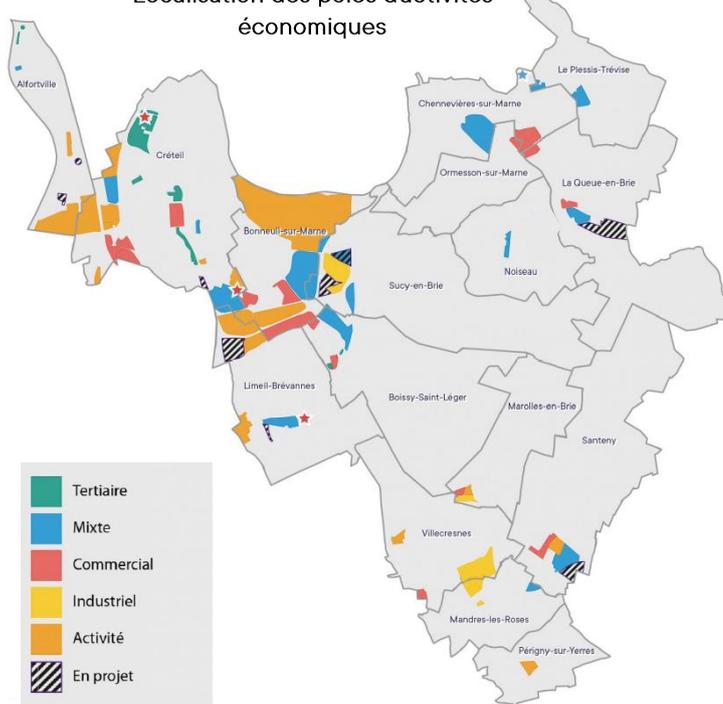
De pôles et zones d'activités économiques

Source : GPSEA

Des secteurs d'activités caractéristiques :

-  Administrations publiques
-  Santé
-  Construction
-  Agroalimentaire

Localisation des pôles d'activités économiques



Source : GPSEA



Le tissu économique



1 054
Hectares de surface agricole en 2021

-3,2
Hectares entre 2012 et 2021

51,6 %
Du total des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris

Source : CCI Val-de-Marne

Source : MOS Île-de-France



3 170
Commerces et services en 2021

1 100 000
M² de surface de plancher en 2020

Source : INSEE 2021, APUR

28 613 m²
de surfaces commerciales programmées entre 2021 et 2030

Soit **3 %**
de la surface commerciale de 2021

Source : INSEE 2021, APUR



38
Points de vente de circuit court

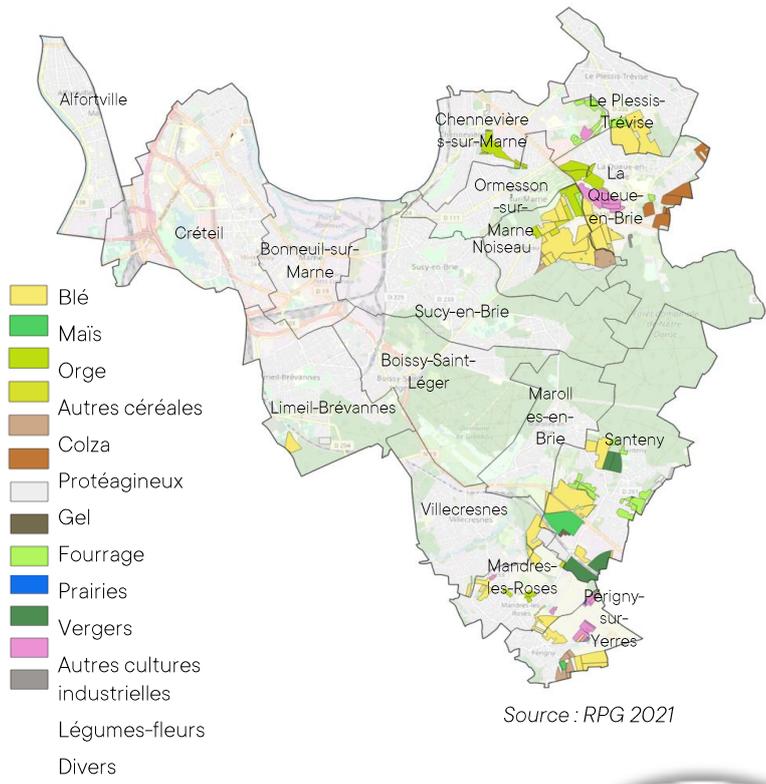
Source : GPSEA



28
Exploitants en 2018

Source : GPSEA

Les types et surfaces de culture en 2021

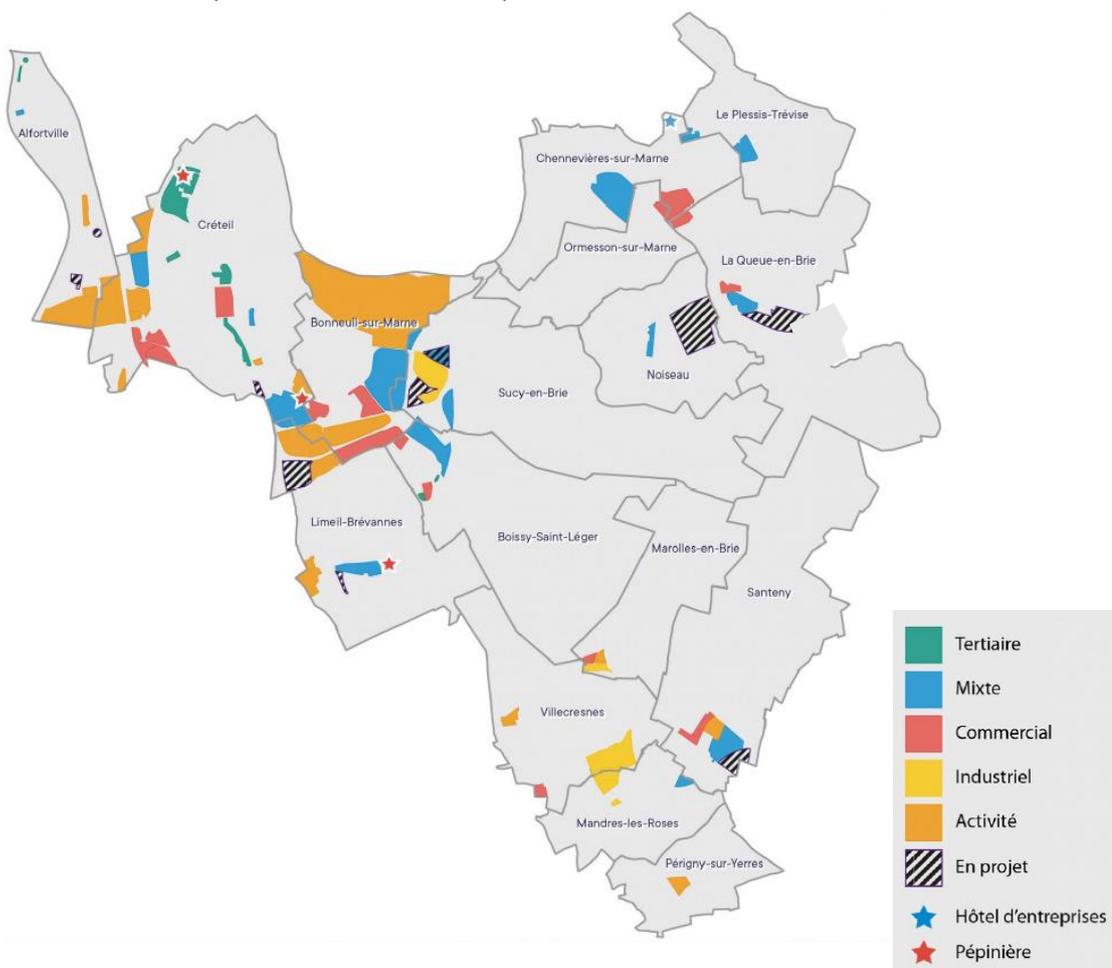


II.

Le tissu économique

1. La répartition géographique et typologique des entreprises

La localisation des pôles d'activités économiques



Source : GPSEA

Le territoire compte une cinquantaine de pôles d'activités économiques, généralement matérialisées sous la forme de Zones d'Activités Economiques (ZAE). Présents sur l'ensemble des communes du Territoire, ces pôles sont principalement tournés vers de l'activité (artisanat, logistique...), ou intègrent en leur sein une mixité d'établissements (activités, industries, commerce, tertiaire...). Parmi les pôles tertiaires les importants, la plupart sont localisés à Créteil.

La taille et le rayonnement de ces pôles varient également fortement. La zone industrialo-portuaire de Bonneuil-sur-Marne est le plus important pôle du territoire.

À l'horizon PLU, de nouveaux pôles d'activités économiques verront le jour, tels que les Portes de Sucey II, à Sucey-en-Brie, visant à développer un parc d'activités tertiaires aux abords de la gare du RER A.



II. Le tissu économique

1. La répartition géographique et typologique des entreprises

Les grands pôles économiques du territoire

Un pôle industrialo-portuaire le long de la Marne

Les communes du nord de Grand Paris Sud Est Avenir fondent une partie de leur attractivité économique autour de leur proximité avec la Marne et les grandes infrastructures routières et ferroviaires qui la bordent. Ainsi, le port de Bonneuil-sur-Marne constitue la plateforme multimodale par excellence du Territoire, fondé sur le transport fluvial (2^e port fluvial régional), ferroviaire (1^{er} port ferré régional) et routier.

La proximité du Port de Bonneuil a donné l'opportunité à de nombreuses activités industrielles, du BTP ou commerciales (notamment commerce de gros agroalimentaire) de s'implanter sur le territoire. Le port permet faire de transiter environ 1 million de tonnes de marchandise par an.



Port de Bonneuil. Source : Google Streetview

Des administrations publiques et acteurs de la R&D concentrées en pointe Nord-Ouest

Le nord-ouest du Territoire concentre de nombreuses structures administratives, et principalement Créteil. Certaines, notamment dans le domaine de la santé et de la formation (UPEC, hôpitaux) ont su faire naître autour d'elles une multitude d'acteurs œuvrant dans la Recherche & Développement et dans l'innovation.

Ainsi, cette polarité concentre les laboratoires de recherches, les entreprises de biotechnologies, ou encore les industries du futur (objets connectés, aérospatial, énergies renouvelables...).



Sodern, filiale d'Ariane Group, à Limell-Brévannes. Source : Le Parisien

Une activité agricole dynamique à l'est et au sud du Territoire

Au nord-est (début du plateau de la Brie) et au sud (plateau Briard), l'agriculture est fortement implantée dans le paysage physique et économique de Grand Paris Sud Est Avenir, où se concentrent 51,6% des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris. Principalement tournée vers le maraîchage, cette activité prend également la forme de grandes exploitations de cultures céréalières, d'oléoprotéagineux et de polyculture. En lien avec l'agriculture, les autres secteurs de la filière agroalimentaire sont également implantés (industries, commerce de gros).



Agriculture à Noisseau. Source : GPSEA



11. Le tissu économique

1. La répartition géographique et typologique des entreprises

Les établissements selon les classes d'effectif salarié

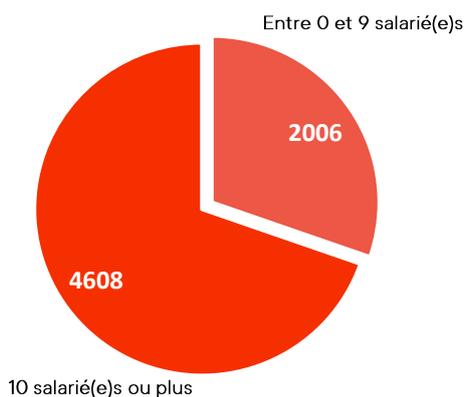
En 2020, on dénombre sur le Territoire 2 006 établissements actifs employant entre 0 (entrepreneur sans salariés(e)) et 9 salarié(e)s, ainsi que 4 608 établissements actifs employant dix salariés ou plus. Ainsi, un peu moins d'un tiers des établissements actifs sont de très petite taille.

Au sein des établissements actifs de 10 salariés ou plus, 319 établissements sont considérés de grande taille, car employant 100 salariés ou plus. Ce type d'établissement est implanté au sein de sept communes sur seize, au nord et à l'est du Territoire. Près de la moitié de ces établissements (44%) est installés à Créteil, qui concentre les grandes structures.

Parmi les grands établissements du territoire, peuvent être cités :

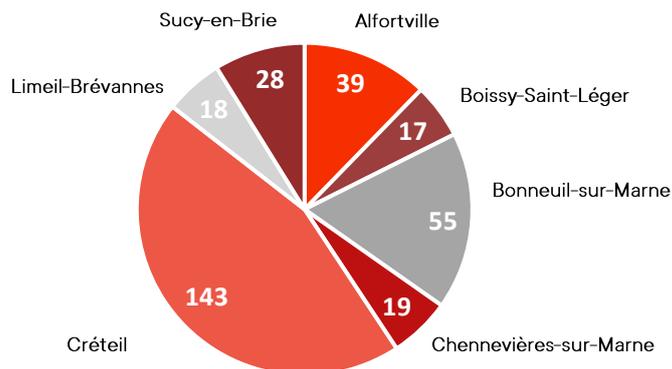
- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie du Val-de-Marne à Créteil ;
- Le Département du Val de Marne à Créteil ;
- ESSILOR International à Créteil ;
- La RATP ; à Créteil ;
- VALEO à Créteil ;
- VALENTIN à Alfortville ;
- SODERN à Limeil-Brévannes ;
- SOURIAU à Marolles-en-Brie ;
- BYBLOS HUMAN SECURITY à Bonneuil-sur-Marne.

Nombre d'établissements actifs par classe d'effectif salarié en 2020



Source : INSEE, SIRENE, 2020

Localisation des établissements actifs de 100 salarié(e)s ou plus en 2020



Source : INSEE, SIRENE, 2020



Le tissu économique

1. La répartition géographique et typologique des entreprises

Les établissements selon les classes d'effectif salarié

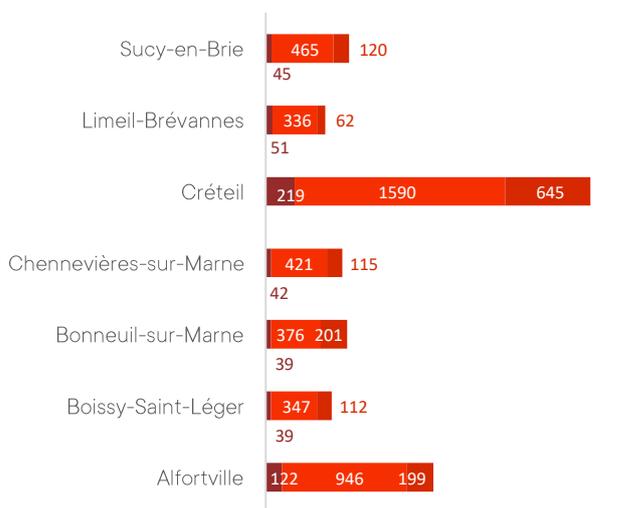
La répartition des établissements en fonction de la taille des effectifs laisse entrevoir qu'au sein de la totalité des communes de Grand Paris Sud Est Avenir, la majorité des établissements emploie :

- Entre 10 à 19 salariés au sein des sept communes les plus peuplées et économiquement dynamiques (graphique 1) ;
- Entre 1 à 9 salariés au sein des sept communes situées à un échelon intermédiaire en termes de démographie et de dynamisme économique (graphique 2).

Ce type de statistiques n'est pas disponible pour les communes de Noisieu et de Périgny-sur-Yerres.

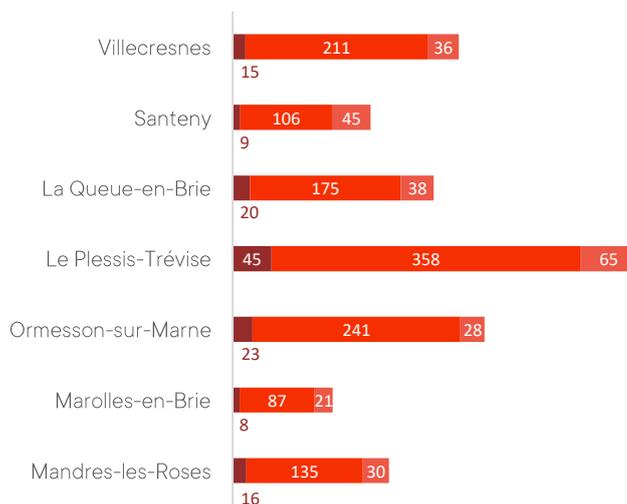
La répartition entre les différentes classes d'effectifs salariés varie de manière proportionnelle d'une commune à l'autre. Néanmoins, les communes qui constituent des polarités économiques de premier plan, tels que Créteil ou Bonneuil-sur-Marne, tendent à avoir une part plus élevée d'entreprises de plus de vingt salariés. Pour rappel, il s'agit également des deux communes disposant du plus important tissu d'entreprises de plus de 100 salariés.

Nombre d'établissements par classe d'effectif salarié en 2020



■ 1 à 9 salarié(e)s ■ 10 à 19 salarié(e)s ■ 20 salarié(e)s ou plus

Nombre d'établissements par classe d'effectif salarié en 2020



■ 0 salariés ■ 1 à 9 salariés ■ 10 salariés ou plus



II. Le tissu économique

1. La répartition géographique et typologique des entreprises

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS)

L'ESS désigne un ensemble d'entreprises organisées sous la forme de structures aux modes de gestion démocratiques et participatifs (coopératives, mutuelles, association fondations, etc.) et dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. S'appuyant sur des valeurs fortes, l'ESS est porteuse de création d'emplois, le plus souvent par le biais de dispositifs socialement innovants.

Afin d'encourager l'ESS sur son territoire, Grand Paris Sud Est Avenir réalise un Appel à Projet Économie Sociale et Solidaire annuel permettant de financer à hauteur de 50 000 € des projets. Le Territoire a également mis sur pied un dispositif d'accompagnement à la création et au développement de ce type de structure à destination des habitants ou personnes souhaitant implanter une activité sur le territoire.

Quelques exemples de structures de l'ESS qui se sont implantées à Grand Paris Sud Est Avenir :

- Le supermarché coopératif « Coop'Cot » situé dans le centre commercial de Créteil l'Échat ;
- La Cour Cyclette, un tiers-lieu engagé dans l'alimentation de proximité et la cyclo-logistique ;
- Le dispositif mobile de la Croix Rouge du Val-de-Marne à destination des habitants des QPV pour les accompagner dans leurs démarches administratives ;
- La structure de réemploi des objets « Créteil Ressourcerie »
- Les Archéotrucs, une entreprise sociale ayant pour mission de faire découvrir l'archéologie au plus grand nombre



Local de la Coop'Cot à Créteil



Local de la Cour Cyclette à Alfortville



Logo de la Ressourcerie Créteil



II. Le tissu économique

1. La répartition géographique et typologique des entreprises

Les nouvelles tendances de l'immobilier d'entreprises

Les espaces de coworking et tiers-lieux

2 espaces de coworking sont référencés sur le Territoire :

- Openspot 94 – Créteil
- Boissy Coworking – Boissy-Saint-Léger

Les structures d'accompagnement à la création d'entreprises

Il existe 1 incubateur et 4 pépinières d'entreprises proposant aux porteurs de projets et jeunes entreprises des bureaux, des ateliers et des laboratoires à des prix inférieurs au marché immobilier privé :

- La dynamo – Créteil : incubateur dédié aux personnes souhaitant créer leur entreprise dans le domaine de la santé ou des technologies innovantes ;
- CITEC – Créteil : pépinière dédiée aux entreprises développant des technologies innovantes ;
- BIO&D – Créteil : pépinière et hôtel d'entreprises spécialisé en santé et sciences du vivant ;
- Descartes – Limeil-Brévannes : pépinière et hôtel d'entreprises généraliste ;
- Atelier 47 – Chennevières-sur-Marne : pépinière et hôtel d'entreprises généraliste



Boissy Coworking, à Boissy-Saint-Léger. Source : Choose and Work



Le CITEC à Créteil. Source : GPSEA



Bâtiment Descartes à Limeil-Brévannes. Source : GPSEA



II. Le tissu économique

2. Le nombre et le profil des établissements

Les établissements

Un établissement est une unité de production de biens ou de services géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante d'une entreprise.

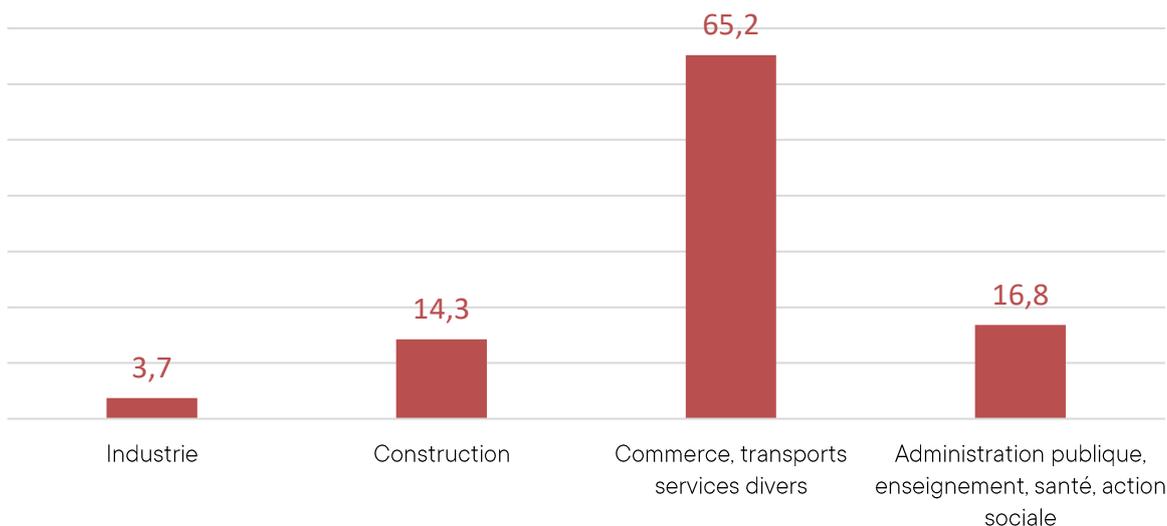
Grand Paris Sud Est Avenir compte, fin 2020, 27 809 établissements d'après l'INSEE et la base de données SIRENE. Il s'agit du Territoire de la Métropole du Grand Paris disposant de la plus faible concentration d'établissements. Cela est dû tant à son profil, davantage résidentiel que d'autres Territoires, qu'aux types d'activités exercés, notamment avec la présence de grands établissements (enseignement, hôpitaux) plutôt qu'une multiplication d'unités productives.

À titre de comparaison, les trois premiers EPT de la Métropole du Grand Paris sont Paris en première place, Paris-Ouest La Défense en deuxième position, et Grand-Orly Seine Bièvre en troisième place avec 57 844 établissements en 2019.

Les établissements opérant dans le secteur de l'agriculture ne sont, par ailleurs, pas comptabilisés dans la base statistique SIRENE. Cela signifie que le nombre d'établissements à Grand Paris Sud Est Avenir, principale terre agricole de la Métropole, est sous-estimé.

Fin 2020, 65,2% des établissements opèrent dans le secteur du tertiaire marchand (commerces, transports et services divers). Il s'agit, de loin, du secteur d'activité le plus représenté. Viennent ensuite les secteurs du tertiaire non marchand (administrations publiques, enseignement, santé, action sociale – 16,8 %), de la construction (14,3 %) et de l'industrie (3,7 %).

Nombre d'établissements par secteur d'activité fin 2020 (en %)



Source : INSEE, SIRENE, 2020



Le tissu économique

2. Le nombre et le profil des établissements

Les établissements

En 2020, les communes accueillent en moyenne entre 400 et 2 200 établissements chacune.

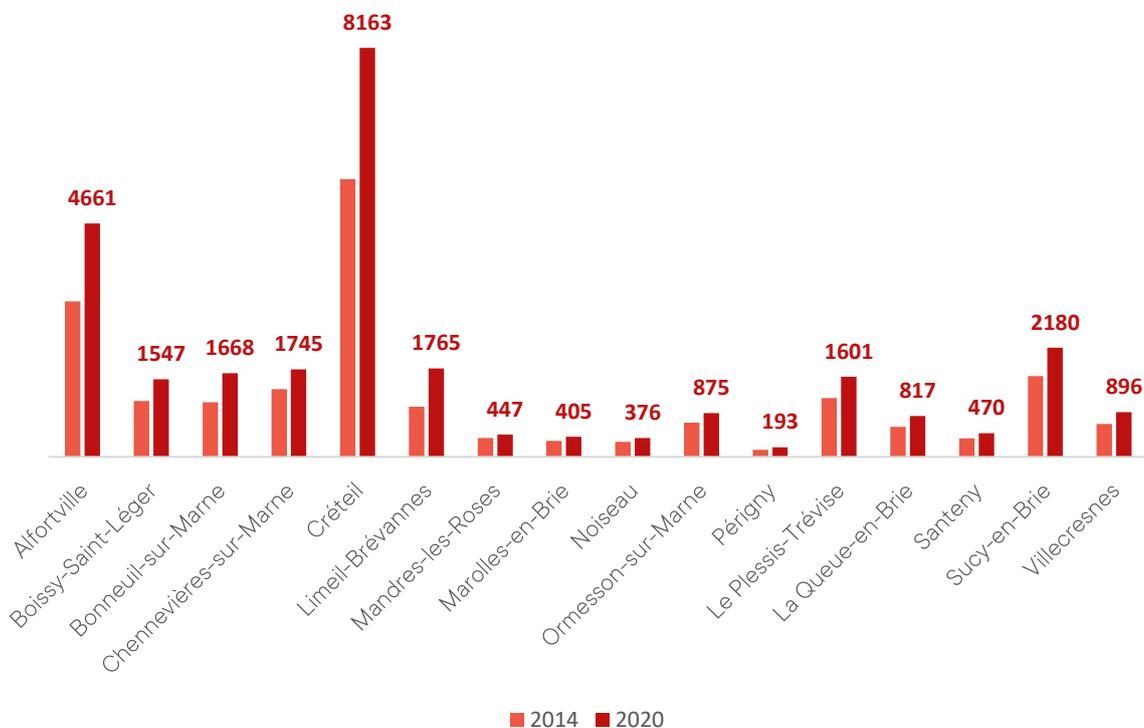
Certaines d'entre elles se distinguent :

- Périgny-sur-Yerres et Noiseau sont les communes disposant du plus petit tissu d'établissements, avec respectivement 193 et 376 établissements ;
- Créteil et Alfortville jouissent d'une concentration 2 à 4 fois plus importante d'établissements, avec respectivement 8 163 et 4 661 établissements chacune.

Le nombre d'établissements est fortement dépendant de certaines variables, telles que la démographie d'une commune, l'existence de zones d'activités, son accessibilité via les grands axes routiers et ferroviaires ainsi que sa proximité aux grands pôles économiques. Ce dernier critère est d'autant plus important dans le cas de la Métropole du Grand Paris.

Entre 2014 et 2020, le nombre d'établissements augmente sur l'ensemble du territoire. Cette augmentation est généralement proportionnelle au nombre d'établissements déjà présents. Ainsi, Créteil et Alfortville sont les communes ayant le plus accueilli de nouveaux établissements (respectivement 2 618 et 1 555 nouveaux établissements).

Évolution du nombre d'établissements entre 2014 et 2020



Source : INSEE, SIRENE, 2020



11. Le tissu économique

2. Le nombre et le profil des établissements

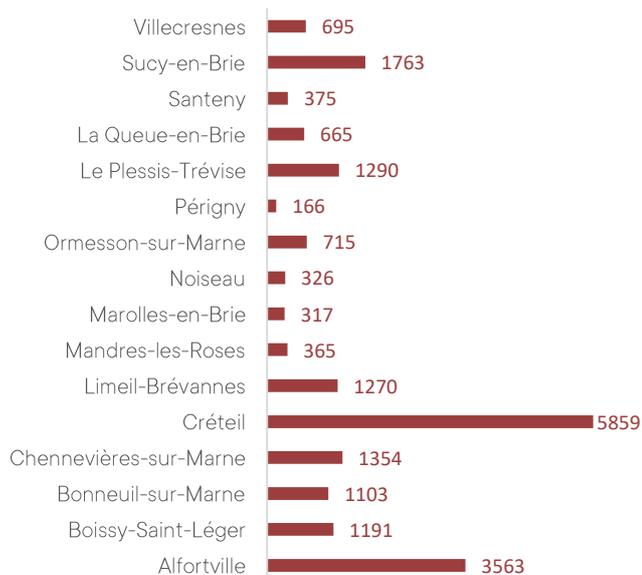
Les entreprises

Il existe 21 017 entreprises au total sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. Là encore, il s'agit du Territoire présentant la plus faible concentration d'entreprises de la Métropole du Grand Paris. Pour comparaison, il existe, en 2019, 47 692 entreprises à Grand-Orly Seine Bièvre. Il est le troisième Établissement Public Territorial en termes de nombre d'entreprises accueillies, derrière Paris Est Marne et Bois avec plus de 51 000 établissements et derrière Paris.

La majorité des entreprises opèrent dans le secteur du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration (31,6 % en 2019). Ensuite, les activités scientifiques et techniques et activités de services administratifs représentent 20,3% des entreprises implantées, une proportion élevée (soit 1 entreprise sur 5) à mettre en relation avec la concentration de ce type de fonction de recherche autour de Créteil et de son pôle universitaire. En troisième position, le secteur de la construction concentre 14,2 % des entreprises en 2019.

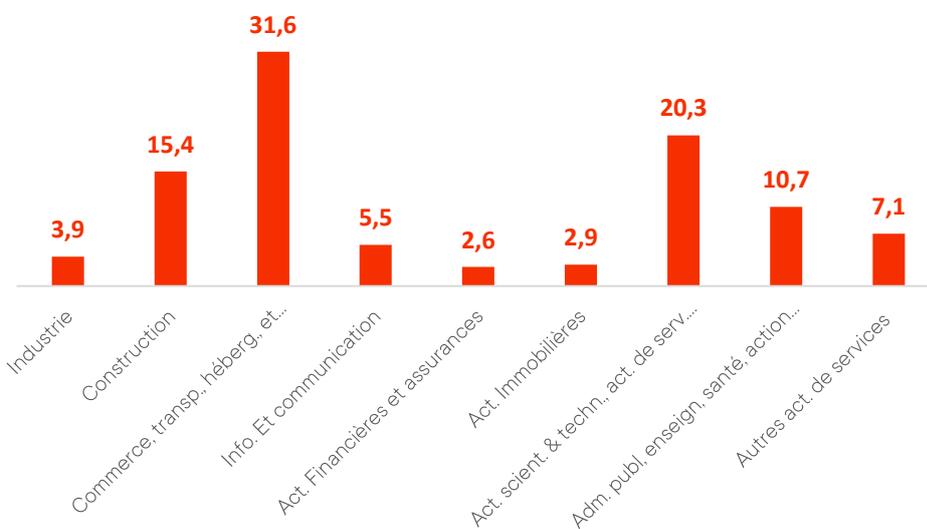
La répartition du nombre d'entreprises au sein des communes suit globalement celle des établissements.

Nombre d'entreprises en 2019 par commune



Source : INSEE, SIRENE, 2019

Entreprises par secteur d'activité en 2019 (en %)



Source : INSEE, SIRENE, 2019



II. Le tissu économique

3. Les secteurs d'activité

D'après l'INSEE, un secteur d'activité regroupe des entreprises qui ont la même activité principale. Ces entreprises peuvent avoir des domaines d'expertise (fabrication, commerce, services...) différents mais leur activité gravite autour d'un même thème. Un secteur d'activité permet ainsi de catégoriser les entreprises ayant une activité économique de même nature.

Certains secteurs d'activité, plus fortement présents sur le territoire, participent à sa renommée.

Les administrations publiques

Grand Paris Sud Est Avenir est territoire d'accueil de plusieurs grandes administrations publiques dont l'importance peut être mesurée tant en matière de périmètre d'action qu'en matière de nombre d'agents y exerçant leurs fonctions.

D'après l'Institut Paris Région sur la base des données de l'INSEE, les administrations publiques (dont Santé) offraient, en 2018, 15 221 emplois, soit 13% des emplois. Parmi les grandes administrations publiques implantées, peuvent être citées le Département du Val-de-Marne, la Préfecture de Police de Paris, l'Académie de Créteil, ou encore la Caisse Primaire d'Assurance Maladie du Val-de-Marne, toutes installées à Créteil.



Le siège du Département du Val-de-Marne.
Source : France 3 Régions

La santé

Les activités pour la Santé sont également très présentes, avec de grands hôpitaux et des établissements hospitalo-universitaires majeurs tels l'université Est Paris Créteil (UPEC) implantée au sein du CHU Henri-Mondor et autour duquel gravitent de nombreuses entreprises et instituts de Recherche et Développement. Ce secteur d'activité est très structuré, avec de l'immobilier d'entreprise dédié et le développement de partenariats entre acteurs publics et privés.

D'après la CCI du Val-de-Marne, plusieurs filières sont fortement implantées sur le Territoire :

- Le commerce de gros de produits pharmaceutiques : 39 établissements tels que OCP Répartition et Phoenix Pharma ;
- Les industries manufacturières de dispositifs médicaux : 36 établissements (*Prod'Embout, Starkey France, ESSILOR...*) dont une majorité œuvrant dans la fabrication de matériel médico-chirurgical et dentaire ;
- Les activités pour la santé humaine : 1 759 établissements dont 22 sont des activités hospitalières et 560 sont des médecins généralistes ou spécialistes ;
- La Recherche & Développement : 42 établissements orientés sur la recherche en biotechnologie et autres sciences physiques et naturelles. Ce secteur est très marqué par l'activité des acteurs publics et notamment l'UPEC, le groupement Henri Mondor et le Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil.



L'hôpital Henri Mondor.
Source : Hôpitaux Universitaires Henri Mondor



Le tissu économique

3. Les secteurs d'activité

L'agroalimentaire

L'agroalimentaire regroupe les entreprises allant de l'agriculture à la distribution (négoce), en incluant les industries alimentaires, ainsi que les entreprises et acteurs de l'agriculture biologique. 202 établissements opèrent au sein de ce secteur qui, d'après la CCI Val-de-Marne, a connu une baisse importante de l'emploi entre 2007 et 2017 (-23,4%).

Le commerce de gros représente une part importante des établissements de l'agroalimentaire, avec 61% des établissements. L'agriculture et l'industrie agroalimentaire contribuent respectivement à 22% et 16% du secteur de l'agroalimentaire au sein de Grand Paris Sud Est Avenir.

Par rapport au Val-de-Marne, l'agriculture représente 58,7% des établissements agricoles du département, tandis que le commerce de gros ne représente que 8,6% des activités à l'échelle du département. Ce différentiel est dû, d'une part, à la concentration des espaces agricoles du département au sein du Territoire, et d'autre part, à la présence du marché international de Rungis sur le Territoire voisin.

Si l'agriculture est davantage présente au sud de Grand Paris Sud Est Avenir, les communes du nord concentrent quant à elles la plupart des commerces de gros et industries agroalimentaires. Cela est dû à la proximité du Port de Bonneuil, qui combine voie fluviale, ferroviaire et routière. Néanmoins, les passerelles existantes entre l'activité agricole et industrielle restent à développer davantage.



Plateforme d'approvisionnement multimodal au sein du port de Bonneuil-sur-Marne

Source : Haropa, CCI Val-de-Marne

Le Bâtiment-Travaux Publics (BTP)

Le secteur du BTP est défini par l'INSEE comme « l'ensemble des activités de mise en œuvre ou d'installation sur le chantier du client et qui concerne aussi bien les travaux neufs que la rénovation, la préparation ou la maintenance ». Il s'agit d'un secteur d'activité en croissance rapide sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en accompagnement des chantiers d'ampleur (projets d'infrastructures de transport routier et ferroviaire, opérations d'aménagement..).

On distingue trois sous-secteurs :

- Le gros œuvre : regroupant les établissements ayant pour activité la construction des ossatures des ouvrages, ce sous-secteur concentre 1 133 établissements pour 2 442 actifs, soit 17,5% des emplois du BTP sur le Territoire ;
- Le second œuvre : désignant l'ensemble des activités permettant l'habitabilité d'un bâtiment, le second-œuvre représente 2 491 établissements et 7 145 actifs, soit 51,1% des emplois du BTP sur le Territoire ;
- Les travaux publics : réunissant les activités participant à la réalisation des infrastructures, ouvrages d'art et de génie civil. Ce sous-secteur est composé de 84 établissements employant 2 091 actifs, soit 11,8% des emplois du BTP sur le Territoire.

Sont également représentés à Grand Paris Sud Est Avenir les sous-secteurs de l'industrie manufacturière, de la gestion des déchets, ainsi que d'autres activités de services et de soutien.



Entreprise Verre & Métal à Bonneuil-sur-Marne

Source : Google Streetview



II. Le tissu économique

4. Les commerces

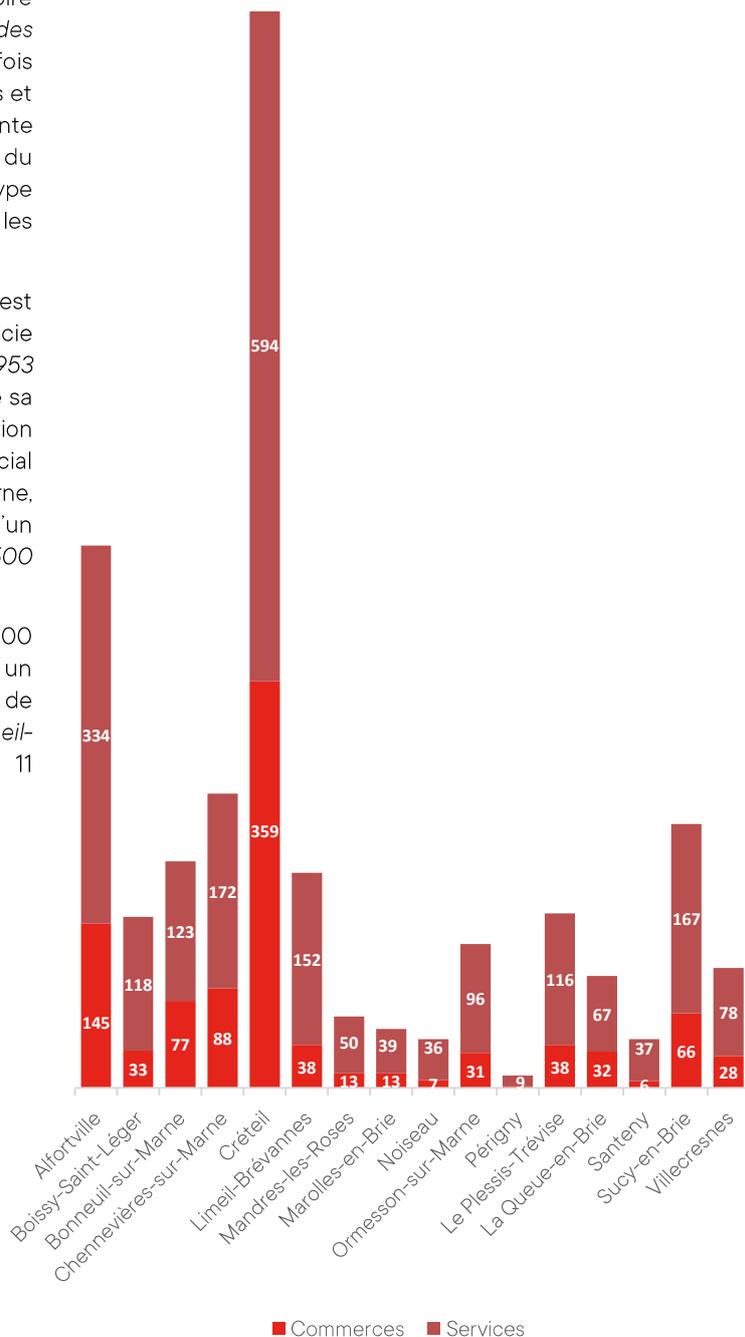
Nombre de commerces et services

Grand Paris Sud Est Avenir accueille, en 2021, environ 970 commerces et 2 200 services sur son territoire d'après les données de l'INSEE (*Base Permanente des Équipements – BPE*). Le territoire accueille à la fois des grands commerces et un tissu de commerces et services de proximité. Ils sont une source importante d'emplois, de richesse et d'animation locale du territoire, bien que la densité commerciale et le type de commerces accueillis varient beaucoup selon les communes.

Le nombre de commerces et services est effectivement fortement polarisé. Créteil bénéficie d'un tissu commercial fortement développé (953 *commerces et services en 2021*) tant en raison de sa densité humaine et sa proximité à l'agglomération parisienne que de l'existence du centre commercial Créteil Soleil. Alfortville, Chennevières-sur-Marne, Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie disposent d'un tissu commercial intermédiaire (*entre 200 et 500 commerces et services*).

11 communes sur 16 disposent de moins de 200 commerces et services, avec dans certains cas un fort différentiel entre le nombre de commerces et de services (*152 services pour 38 commerces à Limeil-Brevannes*). Ce nombre descend jusqu'à 11 commerces et services à Périgny-sur-Yerres.

Nombre de commerces et services en 2021



Source : INSEE



II. Le tissu économique

4. Les commerces

La densité commerciale

D'après l'Institut Paris Région, il s'agit en 2022 de l'un des Territoires de la Métropole du Grand Paris les plus denses en commerces avec Grand Paris Grand Est.

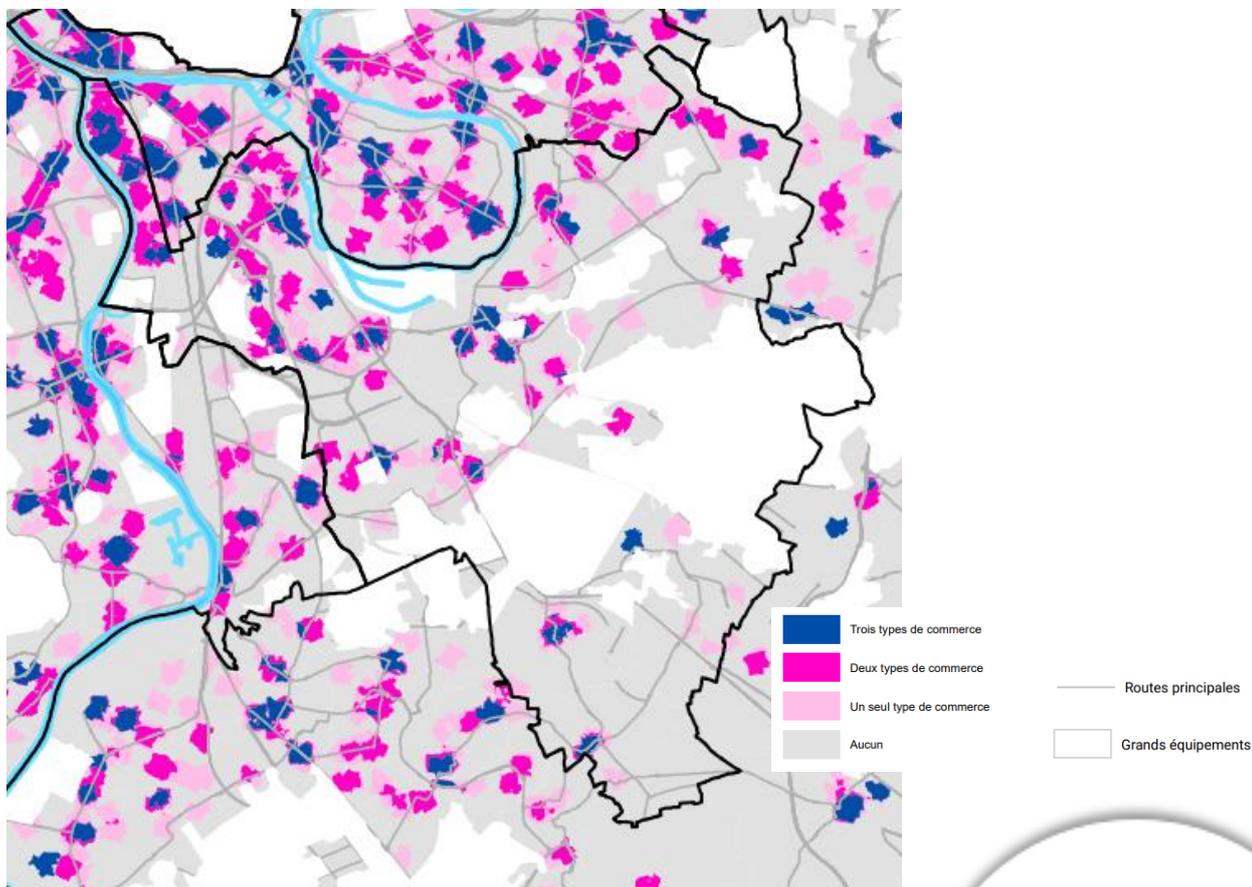
Les Territoires de Grand Paris Sud Est Avenir présentent une densité commerciale de 720 à 1150 m² de surface de vente pour 1 000 habitants.

Ce constat se vérifie à la fois pour les commerces alimentaires et les commerces non alimentaires (commerces spécialisés et multi-spécialistes), en raison de la présence de vastes zones commerciales. Il reste néanmoins dépendant du mode de calcul de la densité, qui se fonde sur la surface de plancher, ce qui favorise les Territoires les moins urbanisés de la Métropole où se sont historiquement développés de plus importantes zones commerciales.

Si l'on s'intéresse plus précisément à la proximité vécue des commerces, une faible partie de la population se situe à moins de 5 minutes de marche d'un commerce de proximité (boulangerie, pharmacie, librairie...). Le nord-ouest de Grand Paris Sud Est Avenir bénéficie d'un meilleur maillage en commerces de proximité, en lien avec la densité humaine plus importante.

La mise en relation de la densité commerciale, exprimée en m² de surfaces commerciales, et les données en matière d'accessibilité aux commerces permet d'établir que les grands commerces implantés au sein de zones commerciales monofonctionnelles constituent une part importante des commerces du Territoire. Le tissu de commerces de proximité, situé au sein des centres-bourgs, est pour sa part plus restreint.

Marche de 5 minutes pour atteindre un commerce



Source : APUR, 2017



Le tissu économique

4. Les commerces

Les pôles commerciaux

Le tissu commercial se répartit de manière hétérogène, sous forme de grappes pouvant correspondre :

- À des linéaires commerçants ;
- À des centres-villes ;
- À des zones d'activités économiques au profil commercial, où se concentrent les grandes surfaces alimentaires et les grands magasins (équipements de la personne, de la maison, etc).

Les commerces et polarités de centre-ville

L'offre commerciale est présente sous la forme de commerces de proximité concentrés au sein des centres-villes. Chaque commune dispose de commerces de centre-ville dont la taille et le nombre sont dépendants de la population de la commune, qui varie fortement au sein des 16 communes de Grand Paris Sud Est Avenir. Ainsi, certaines communes comme Alfortville, Bonneuil-sur-Marne, Limeil-Brévannes ou Villecresnes disposent de davantage de commerces en centre-ville, formant ainsi des polarités de centre-ville. D'autres centralités commerçantes de quartier sont également à signaler et participent du maillage commercial du territoire.



Centre-ville de Limeil-Brévannes.

Les principaux linéaires commerciaux (plus de 400m)

Les 2 principaux linéaires commerciaux sont les suivants :

- La rue Paul Vaillant Couturier et rue Étienne Dolet à Alfortville ;
- La RD19 à Bonneuil-sur-Marne.

Il y a ainsi peu de linéaires commerciaux sur le Territoire. Cela tient à la prévalence de villes de petite ou de moyenne taille, qui se sont historiquement structurées autour de centres-bourgs en retrait des grands axes de passage.



Rue Paul Vaillant Couturier à Alfortville

Les zones commerciales

Le territoire compte un nombre important de zones commerciales. Peuvent notamment être citées les zones commerciales Carrefour Pompadour et Créteil Soleil à Créteil, Bonneuil Sud, la Fosse aux Moines et le Parc des Varennes à Bonneuil-sur-Marne, ainsi que Pince-Vent à Chennevières-sur-Marne.



Zone commerciale du Parc des Varennes à Bonneuil-sur-Marne



Le tissu économique

4. Les commerces

Les centres commerciaux

Grand Paris Sud Est Avenir dispose d'une dizaine de centres commerciaux sur son territoire, de tailles très diverses, certains présentant une concentration importante de magasins variés (*Créteil Soleil*) quand d'autres se structurent principalement autour de quelques commerces (*centre commercial du Moulin à Ormesson-sur-Marne*).

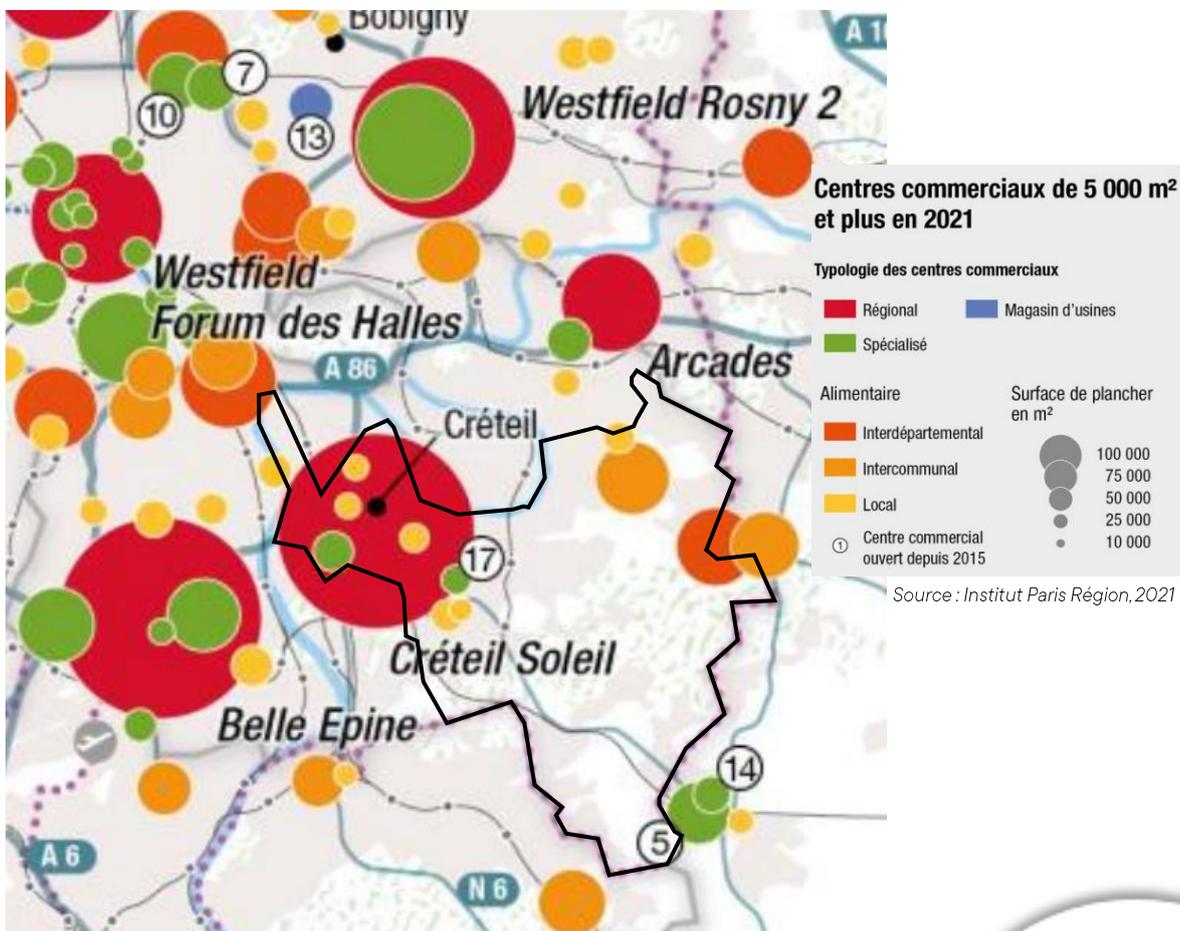
Les grandes infrastructures routières, les nœuds de communication et la proximité aux lignes de transports structurantes sont autant d'atouts qui ont fortement joué dans les stratégies d'implantation de ces centres commerciaux.

La localisation demeure un facteur d'implantation majeur, d'autant plus dans un contexte peu propice à la création de grandes surfaces commerciales (prix du foncier, concurrence, enjeu de limitation de l'artificialisation des sols..).

Ces centres commerciaux peuvent faire une concurrence avec l'offre commerciale des communes alentour, voire des autres pôles commerciaux au sein d'une même commune.

À proximité du Territoire, 4 centres commerciaux sont susceptibles d'attirer régulièrement la population des communes du territoire habitant à proximité (*Belle Épine à Thiais, centre commercial de Pontault-Combault, centre commercial Bercy 2, Eden 1 et 2 à Servon, Carré Sénart*)

Localisation des centres commerciaux en 2021





Le tissu économique

4. Les commerces

Les centres commerciaux

Le centre commercial d'importance régionale

Le centre commercial Créteil Soleil a été créé en 1974 dans le centre de Créteil. Accueillant 169 enseignes, 52 restaurants, un cinéma UGC et attirant chaque année 20 millions de visiteurs, il s'agit du principal centre commercial du Territoire, qui dispose d'un rayonnement régional.

Créteil Soleil bénéficie d'une très bonne desserte : 2 autoroutes, une ligne de métro et 10 lignes de bus.

En 2019, le centre commercial a bénéficié d'une extension de 12 000 m². Une rénovation du bâtiment est par ailleurs en cours.



Centre commercial Créteil Soleil.
Sources : Ville de Créteil ; site internet de Créteil Soleil

Le centre commercial d'importance intercommunale

Le centre commercial des Pincevents, à cheval sur les communes de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson-sur-Marne, constitue le second centre commercial du territoire, d'un rayonnement cette fois intercommunal.

Structuré autour de l'enseigne alimentaire Carrefour, ce centre commercial accueille 70 boutiques. Depuis 2018, il accueille également un cinéma multiplexe.

Ce centre commercial est desservi par 2 routes départementales, la RD4 et la RD235, ainsi que par 2 lignes de bus.



Centre commercial des Pincevents.
Source : Le Parisien



Le tissu économique

4. Les commerces

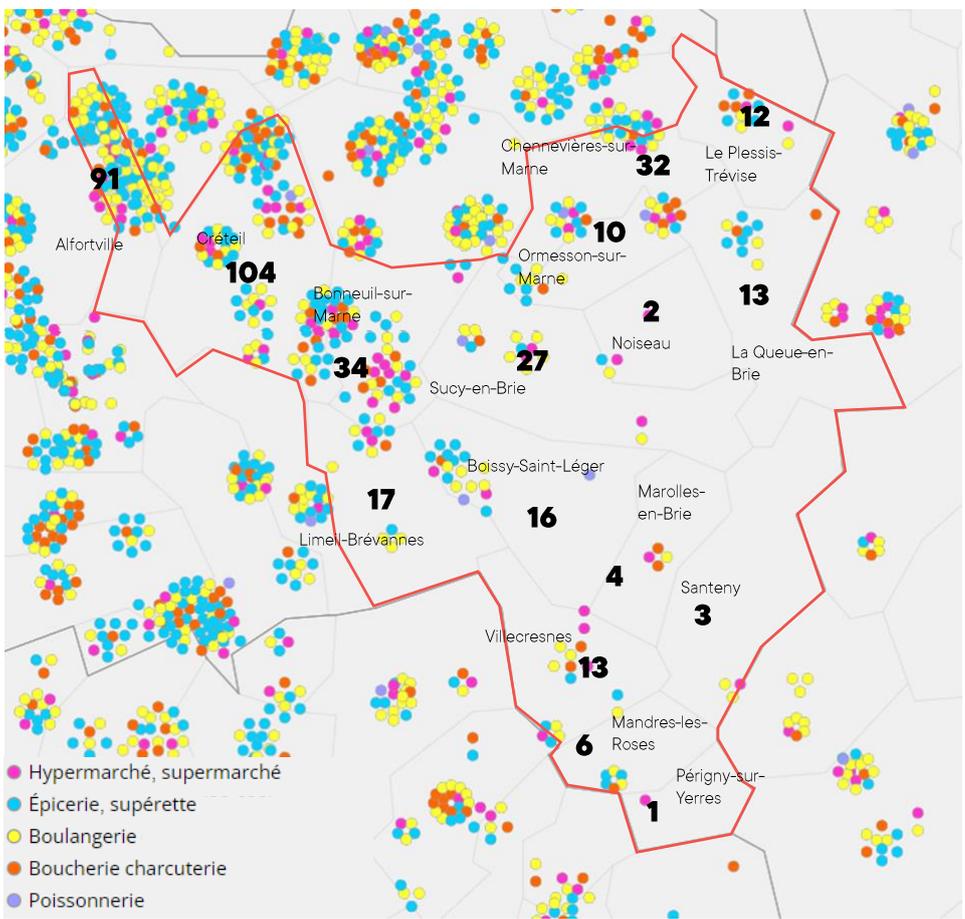
Les commerces de bouche

D'après la BPE, Grand Paris Sud Est Avenir compte 385 commerces de bouche, une appellation qui regroupe, au sein de la BPE :

- Les supérettes ;
- Les épiceries ;
- Les boulangeries ;
- Les boucheries-charcuteries ;
- Les produits surgelés ;
- Les poissonneries.

Généralement, les communes les plus peuplées sont celles disposant du tissu de commerces de bouche le plus développé (Créteil, Alfortville). Cependant, on remarque que cette typologie de commerces est également bien présente, en nombre, à Bonneuil-sur-Marne qui occupe la 3e place en termes de nombre de commerces, mais la 6e place en termes de population. Cela est en partie dû à l'importance des quartiers d'habitat collectif, dont la densité et les formes urbaines (rez-de-chaussée sur rue) facilitent l'implantation de ce type de commerces.

Nombre et localisation des commerces de bouche en 2021



Source : Statistiques Locales INSEE, données 2021



11. Le tissu économique

4. Les commerces

Les projets relatifs au commerce

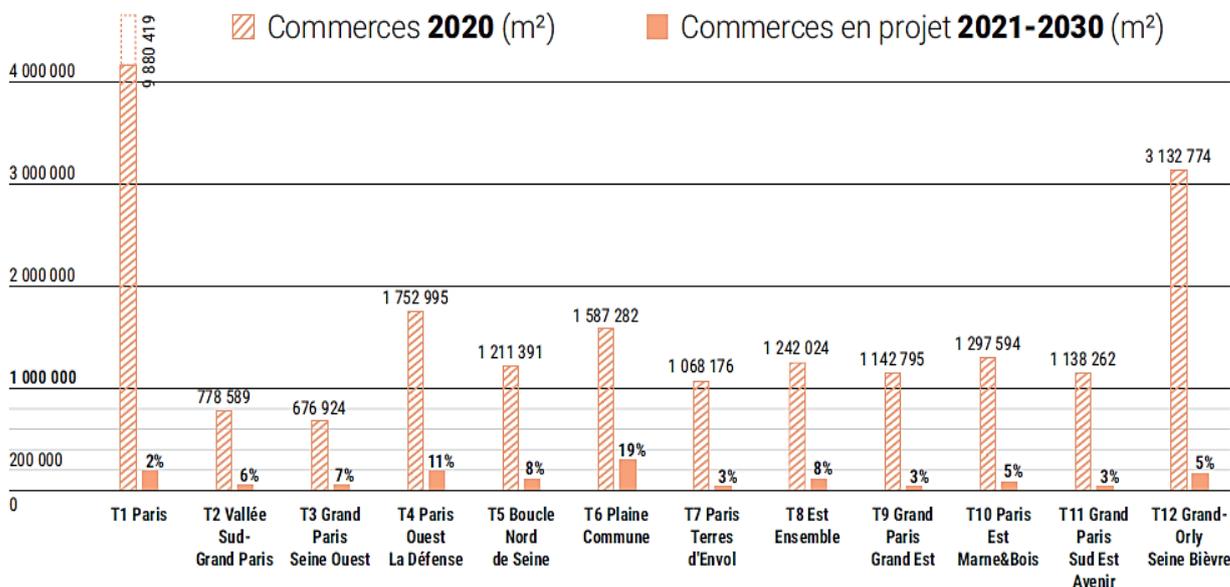
Entre 2021 et 2030, Grand Paris Sud Est Avenir va voir sa surface commerciale augmenter à la suite de grands projets commerciaux ou mixtes.

En 2020, la surface commerciale totale du Territoire dépassait les 1 100 000 m², ce qui en fait le 9^e Établissement Public Territorial en matière de surfaces commerciales. Entre 2021 et 2030, il est prévu d'augmenter cette surface d'environ 3%, soit 28 613 m² de surface commerciale programmée d'après l'APUR.

Cela place le territoire dans une logique de développement commercial similaire, voire légèrement inférieure, à ce qu'il s'observe au sein de la Métropole du Grand Paris.

Ces surfaces commerciales seront programmées au sein d'opérations mixtes (ZAC de la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger) ou en renouvellement de surfaces commerciales existantes (ZAC du centre-commercial du Grand Ensemble à Alfortville, avec 13 600 m² de nouvelles activités commerciales programmées).

Taux de construction et comparaison entre les surfaces existantes (2020) et en projet (2021-2030) à l'échelle de la Métropole du Grand Paris



Sources : DGFiP 2020 (existant) - Base de données BD Projet Apur, décembre 2021

Source : APUR 2020



Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

Introduction

Grand Paris Sud Est Avenir est composé de 8 communes disposant de fonciers agricoles : Périgny-sur-Yerres, Mandres-les-Roses, Villecresnes, Santeny, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévisé, Noiseau et Chennevières-sur-Marne. Il s'agit de communes situées le long de l'arc Ouest du Territoire, du nord au sud.

Au nord, les communes concernées marquent l'entrée au sein du Plateau de la Brie. Au sud, les communes font partie du Plateau Briard.

Les activités agricoles jouent un rôle de premier plan dans la structuration du paysage et l'organisation du territoire ; une des particularités de Grand Paris Sud Est Avenir parmi les Territoires de la Métropole du Grand Paris réside par ailleurs dans le maintien de cette agriculture, aux portes de l'agglomération parisienne. Ainsi, le Territoire concentre 51,6% des surfaces agricoles de la Métropole du Grand Paris, ainsi que 58,7% des établissements agricoles du Val-de-Marne.

Afin notamment d'accompagner le maintien et le développement de l'agriculture sur son territoire, Grand Paris Sud Est Avenir s'est lancé dans la réalisation d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT). Cette démarche vise à donner un cadre stratégique et opérationnel à des actions partenariales dans le champ de l'alimentation et de l'agriculture, en croisant les enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé.



*Le domaine maraîcher de Saint-Leu à Périgny-sur-Yerres.
Source : GPSEA*



*Espaces agricoles à Noiseau.
Source : Google Streetview*

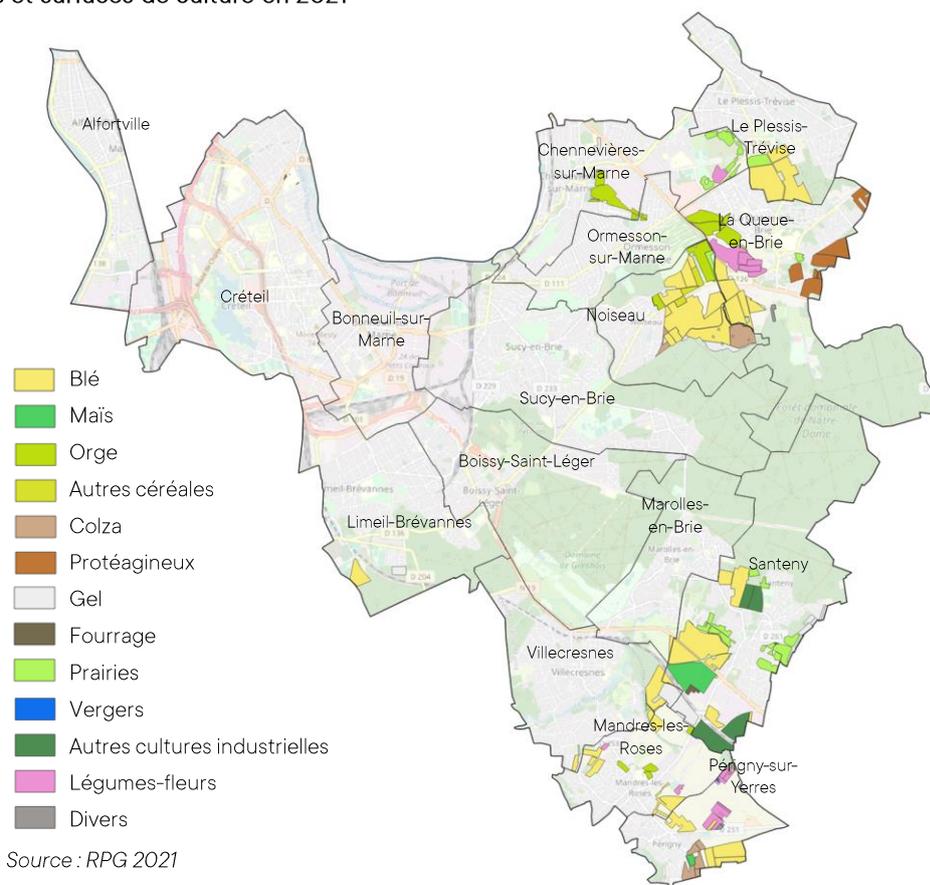


Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

Les types d'agriculture

Les types et surfaces de culture en 2021



En 2021, d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG), Grand Paris Sud Est Avenir disposait de 730 hectares de surfaces agricoles utiles (SAU), soit des terres arables cultivées, des surfaces toujours en herbe, ou encore des surfaces en jachère. Sur certaines communes, les espaces agricoles représentent au moins un tiers de la surface communale, comme à Noisseau, Mandres-les-Roses, et Périgny-sur-Yerres.

Regroupant une grande partie des surfaces en maraîchage et en horticulture de la Métropole du Grand Paris, la filière maraîchère du Territoire est fortement dynamique. Il s'agit d'un type d'agriculture historiquement présent sur le Territoire, qui approvisionnait la capitale et sa petite couronne en légumes.

Outre le maraîchage, quelques grandes exploitations de cultures céréalières, d'oléoprotéagineux et de polyculture sont présentes sur les communes de Santeny, Noisseau et la Queue-en-Brie.

II.

Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

Les types d'agriculture

L'agriculture prend des formes très diverses sur le territoire. Ainsi, si les grandes cultures (blé, oléoprotéagineux..) sont des types de cultures où un nombre limité d'exploitants prend en charge de très grandes superficies (66% des superficies agricoles du Territoire), contribuant de fait à marquer le paysage, d'autres types d'agriculture marquent fortement l'identité économique et agricole du Territoire.

- Le maraîchage et l'horticulture occupent 11% des espaces agricoles du territoire mais contribuent néanmoins à 70% de la production de la Métropole du Grand Paris. Il s'agit ainsi d'une importante contribution au paysage agricole de la Métropole. Grand Paris Sud Est Avenir produit, chaque année, 590 000 plantes, 5 474 arbres ou arbustes et 50 500 plantes vivaces ou graminées au sein des 6 hectares de pépinière et 1,6 hectare de serres que comptent le Territoire. Mandres-les-Roses accueille par ailleurs le centre territorial de production florale et agricole ainsi que différentes exploitations spécialisées dans la culture de roses. Ces différentes productions ont notamment vocation à végétaliser les espaces verts des communes du Territoire.
- La culture intensive sous serres réalisée à Grand Paris Sud Est Avenir est également structurante à l'échelle de la Métropole du Grand Paris : si ce type de culture n'occupe que 4% des surfaces agricoles, 63% des espaces de culture intensives sous serre sont localisés sur le Territoire.

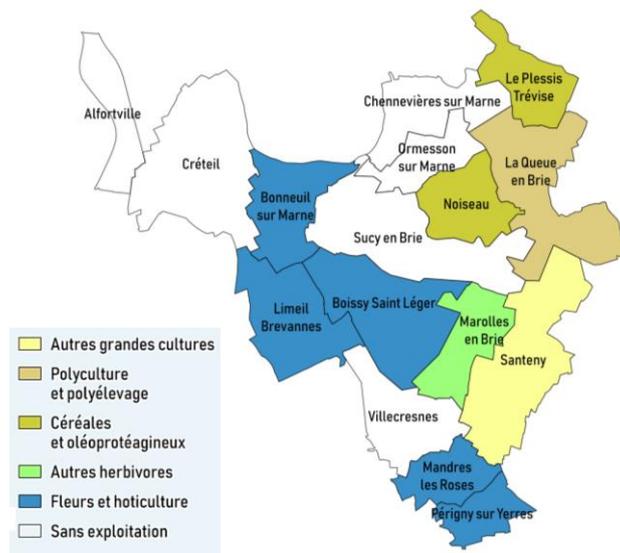
Ainsi, la production de fleurs et l'horticulture est la première spécialisation agricole pour 5 communes sur les 10 où s'adonne une activité agricole. Les communes situées à l'est du Territoire sont généralement davantage spécialisées dans les grandes cultures.

Types de culture et poids au sein de la Métropole du Grand Paris

Type de culture	% à l'échelle des surfaces de GPSEA	% à l'échelle des surfaces de la MGP
Grandes cultures	66%	46%
Prairie	14%	46%
Maraîchage, horticulture	11%	70%
Vergers, pépinière	5%	39%
Cultures intensives sous serre	4%	63%

Source : PAT de GPSEA

Orientation technico-économique des communes de Grand Paris Sud Est Avenir



Source : PAT de GPSEA



Le tissu économique

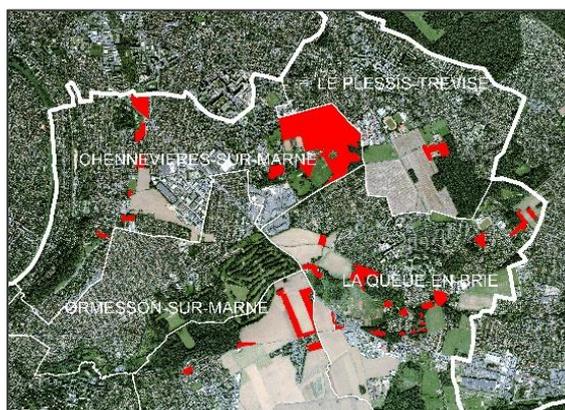
5. Le diagnostic agricole

Les types d'agriculture

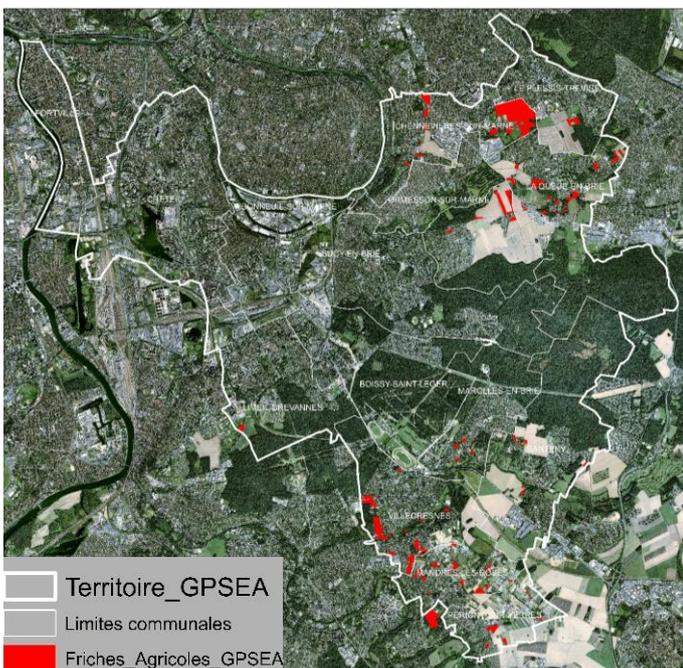
Une friche agricole désigne une terre agricole auparavant exploitée, qui est aujourd'hui à l'état d'abandon depuis au moins 3 ans. Ces friches sont dans un état transitoire, une végétation spontanée s'y développe, et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier.

La carte ci-dessous identifie les espaces agricoles aujourd'hui en friche.

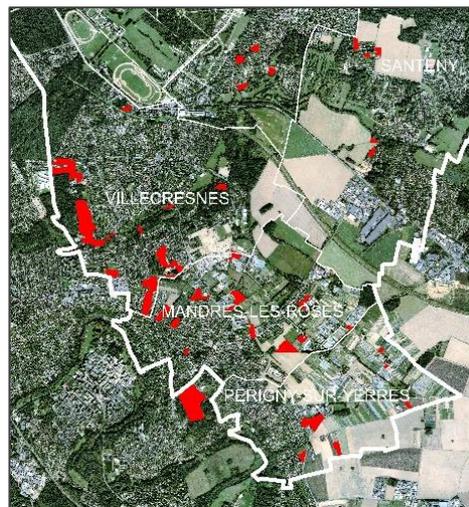
Ainsi, il existe des friches agricoles tant au nord qu'au sud du territoire, avec notamment une importante friche située à l'est de Chennevières-sur-Marne au niveau du chemin des Bordes au Plessis.



Zoom sur la partie Nord-Est



Source : GPSEA



Zoom sur la partie Sud



Friche agricole à Chennevières-sur-Marne



11. Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

L'évolution des surfaces agricoles

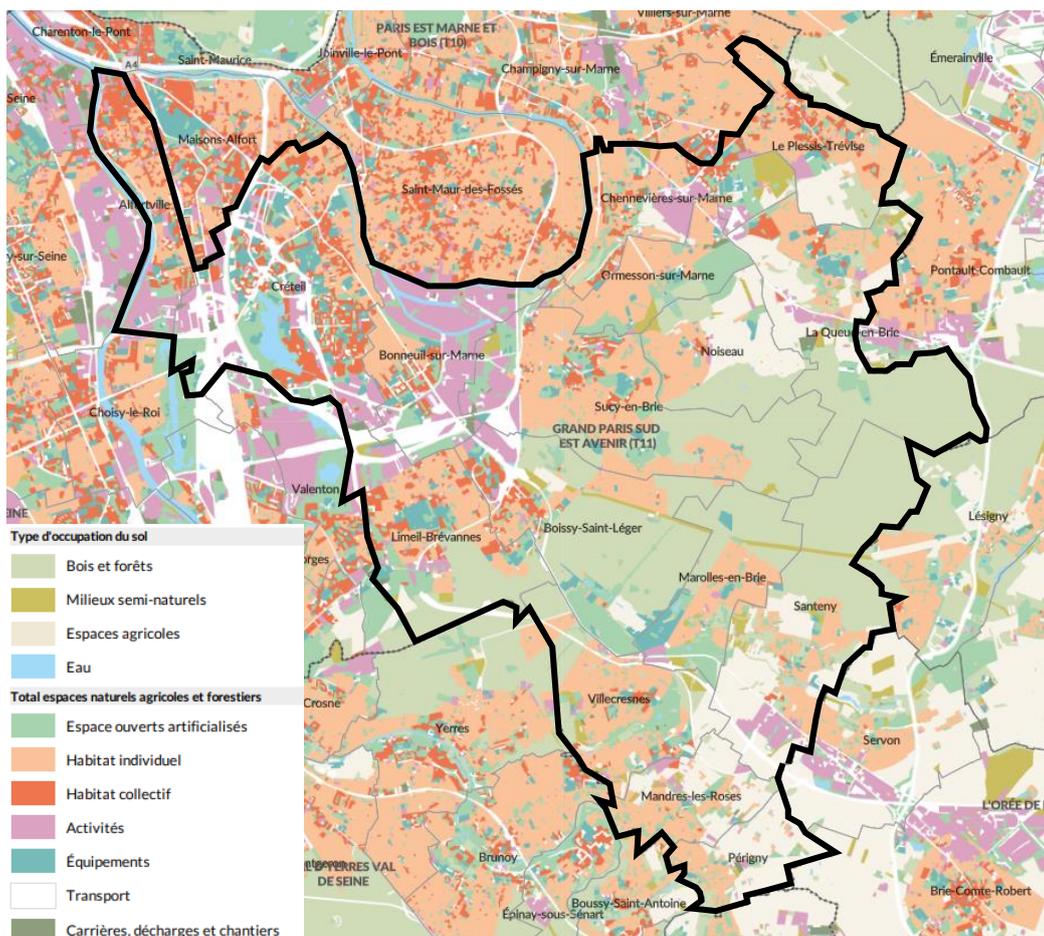
En 2021, d'après le MOS Île-de-France, il existe 1 054 hectares de surfaces agricoles répartis au sein de 13 communes sur les 16 constituant Grand Paris Sud Est Avenir. Les espaces agricoles représentent ainsi 10,6% de la superficie du territoire

Entre 2012 et 2021, les données du MOS Île-de-France permettent d'établir qu'environ 3,2 hectares d'espaces agricoles ont été consommés. On estime qu'une majorité de ces espaces agricoles ont été consommés à des fins d'habitat individuel, d'activités, d'habitat collectif ou encore de réalisation d'infrastructures de transports.

Rapporté sur le temps long, depuis 1982, ce sont 692 hectares de surfaces agricoles qui ont disparu.

Sur le territoire, l'urbanisation a grignoté, et grignote aujourd'hui encore, en majorité des terres agricoles. Cela est notamment dû au fait que certains espaces agricoles constituent, pour les communes, des réserves foncières inscrites en zones à urbaniser au sein des différents PLU communaux.

Les types et surfaces de culture en 2021



Source : MOS Île-de-France 2021



II. Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

L'évolution des surfaces agricoles

La consommation d'espaces agricoles évolue fortement d'une commune à l'autre.

Santeny est la commune ayant le plus consommé d'espaces agricoles entre 2012 et 2021, avec 7 hectares consommés.

D'autres communes du centre et du sud du Territoire ont consommé plus d'un hectare sur la période : Périgny-sur-Yerres (-2,5 hectares), Limeil-Brévannes (-2,2 hectares) et Boissy-Saint-Léger (-1,9 hectare).

A contrario, certaines communes ont gagné de nouveaux espaces agricoles (reprise de friches agricoles transformées en milieux semi-naturels notamment). Ainsi, la Queue-en-Brie a augmenté de 3,8 hectares sa surface agricole, quand Villecresnes l'a augmenté de 4,1 hectares.

Enfin, certaines communes ont conservé leurs espaces agricoles : c'est le cas de Noisieu, 3^e commune en termes de surfaces agricoles, et d'Ormesson-sur-Marne, qui en possède une superficie plus restreinte.

Sucy-en-Brie, Alfortville et Bonneuil-sur-Marne ne disposent pas de surfaces agricoles d'après le MOS Île-de-France. Néanmoins, des formes d'agriculture existent sur ces communes, avec notamment de la production de fleurs et d'horticulture à Bonneuil-sur-Marne, mais aussi des formes d'agriculture urbaine.

Types de culture et poids au sein de la Métropole du Grand Paris

Commune	Superficie agricole en ha en 2012	Superficie agricole en ha en 2021	Évolution entre 2012 et 2021
Alfortville	0	0	0
Boissy-Saint-Léger	33,6	31,7	-1,9
Bonneuil-sur-Marne	0	0	0
Chennevières-sur-Marne	29,4	34,1	4,7
Créteil	1	0,6	-0,4
Limeil-Brévannes	11,4	9,2	-2,2
Mandres-les-Roses	142,1	140,8	-1,2
Marolles-en-Brie	2,4	1,8	-0,5
Noisieu	157,9	157,9	0
Ormesson-sur-Marne	1,4	1,4	0
Périgny-sur-Yerres	169,5	167	-2,5
Le Plessis-Trévisé	73,9	73,5	-0,4
La Queue-en-Brie	170,5	174,4	3,8
Santeny	227,4	220,4	-7
Sucy-en-Brie	0	0	0
Villecresnes	37	41,1	4,1

Source : PAT de GPSEA



Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

Les périmètres régionaux d'intervention foncière

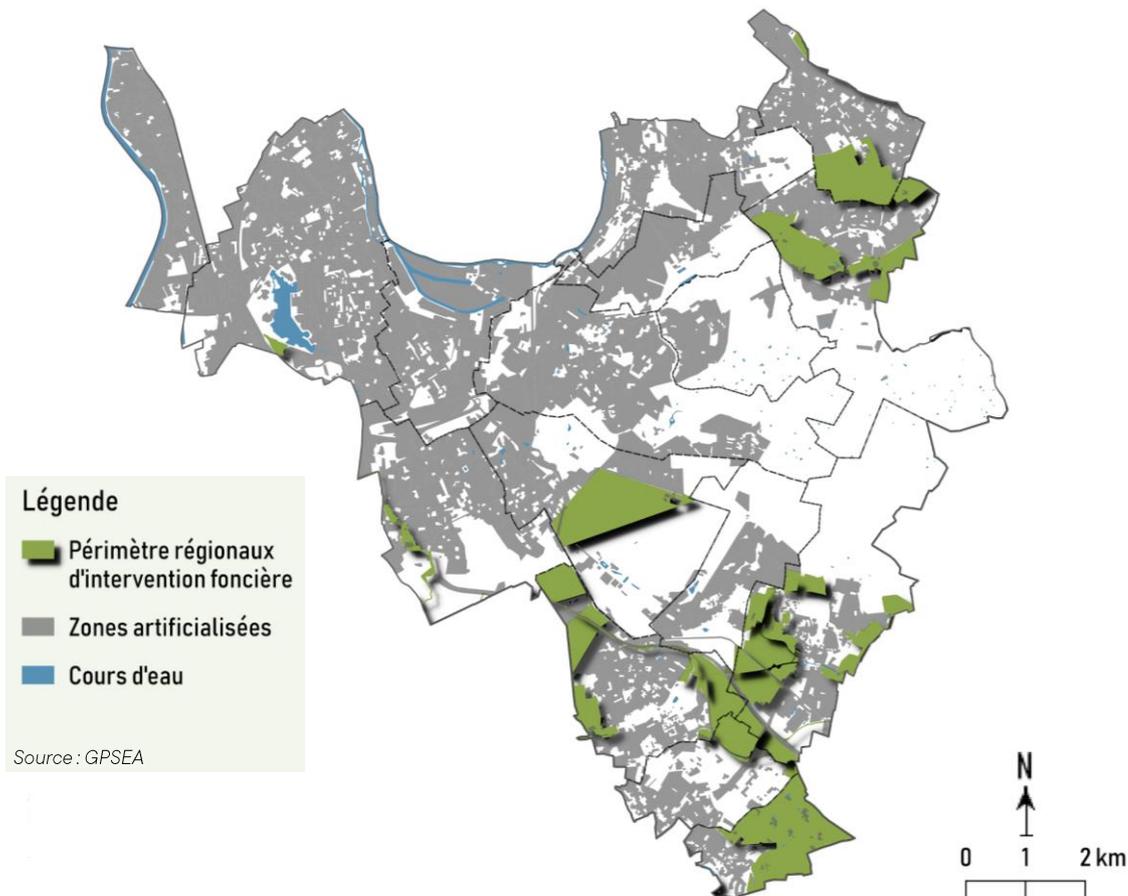
8 communes (Le Plessis-Tréville, La Queue-en-Brie, Boissy-Saint-Léger, Limeil-Brévannes, Villecresnes, Santeny, Mandres-les-Roses, et Périgny-sur-Yerres) disposant d'espaces agricoles font l'objet d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF).

Dispositif de protection foncière, un PRIF permet de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages.

Le PRIF permet ainsi de lutter contre la réduction, l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricoles du Territoire.

Un Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN) est par ailleurs à l'étude de la part du département du Val-de-Marne. Un PAEN est un dispositif contribuant à la sécurisation des espaces naturels et agricoles face à la pression de l'urbanisation. Il s'accompagne d'un programme d'action et d'un droit de préemption spécifique.

Périmètre régionaux d'intervention foncière sur le Territoire de GPSEA



Légende

-  Périmètre régionaux d'intervention foncière
-  Zones artificialisées
-  Cours d'eau

Source : GPSEA



Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

Les exploitations

En 2018, 28 exploitants ont été identifiés sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir. D'après une enquête téléphonique qui a permis d'interroger 26 des 28 exploitants du territoire :

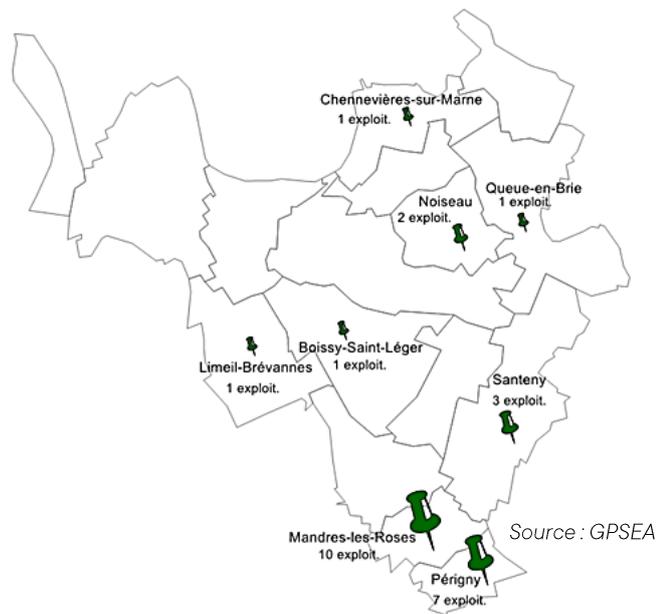
- 24 répondants pratiquent la culture ;
 - 54% des répondants produisent des légumes ;
 - 21% des répondants produisent des fruits ;
 - 33% des répondants produisent des céréales ou du tournesol.
- 4 répondants pratiquent l'élevage
- 2 répondants pratiquent à la fois la culture et l'élevage.

La majorité d'entre eux travaillent sur des exploitations de petite ou moyenne taille. Seulement cinq exploitants opèrent sur des surfaces de plus de 50 hectares, avec en moyenne des exploitations de 166 hectares.

L'avenir des exploitations constitue un enjeu pour le Territoire :

- 1 agriculteur sur 2 a entre 50 et 59 ans ;
- 8 agriculteurs prévoient un départ à la retraite d'ici 2030 ;
- 50% des agriculteurs ont déjà réfléchi à céder leur exploitation ;
- La taille de plus en plus grande des exploitations induit des coûts de plus en plus importants et entraîne des reprises de plus en plus difficiles ;

Nombre d'exploitants par commune



Source : GPSEA

Surface agricole utile	Nombre d'exploitations
Moins de 2 ha	6
2 à 9 ha	6
10 à 49 ha	9
50 ha et plus	5

II. Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

Les exploitations

Grand Paris Sud Est Avenir est un territoire moteur de la production agricole biologique au sein du département du Val-de-Marne.

On retrouve des superficies exploitées en agriculture biologique tant au nord-est du Territoire qu'au sud, sur le Plateau Briard. Ce dernier se démarque tout particulièrement, avec au moins 88 hectares exploités en surface certifiée AB (soit des terres agricoles ayant finalisé le processus de conversion en agriculture biologique) et 10 hectares exploités en conversion vers la certification AB.

Par ailleurs, Mandres-les-Roses est la seule commune du Val-de-Marne à disposer d'une exploitation de production animale certifiée AB (élevage avicole).

La filière du bio est structurée aux différentes étapes des produits, des champs à l'assiette, grâce à l'existence de 14 distributeurs et 18 transformateurs ou restaurants travaillant à partir de productions biologiques et implantés sur 12 communes du territoire en 2017.

De nombreux réseaux de circuits courts opèrent également sur le Territoire et garantissent l'accessibilité de cette filière aux habitants. Ainsi, on dénombre 38 points de vente en circuit court. Par ailleurs, les Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (Amap) sont présentes sur plusieurs communes du territoire.



La ferme du Plateau Briard, 1^{ère} exploitation de production animale certifiée AB



Le tissu économique

5. Le diagnostic agricole

L'agriculture urbaine

L'agriculture urbaine sur le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est en plein développement.

À l'échelle du Territoire, il existe 28 projets d'agriculture urbaine portés par 10 communes. Sur les 6 autres communes, 5 portent déjà des projets plus ou moins avancés.

Parmi les projets en cours, peuvent être cités :

- 2 sites de jardins partagés à Limeil-Brévannes et des jardins familiaux à Villecresnes ;
- La cité-verte de Sucy-en-Brie ;
- La création de vergers et potagers dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à Bonneuil-sur-Marne ou à Créteil ;

Ces projets d'agriculture urbaine émanent majoritairement d'associations, ou des communes.

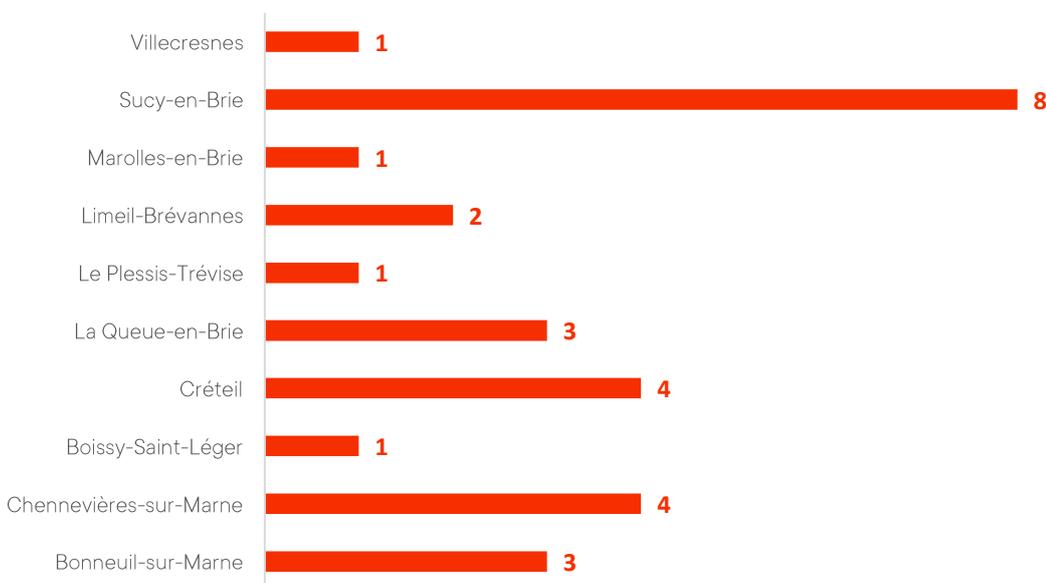


Agriculture urbaine à Créteil



Illustration du projet de jardins familiaux à Limeil-Brévannes

Les projets d'agriculture urbaine



Source : PAT de GPSEA



Un nombre d'emplois qui stagne sur la période récente mais cachant une diversité de situations au sein des communes. Si certaines d'entre elles ont connu une augmentation importante de leur tissu d'emploi (jusqu'à 6,1% par an à Santeny), pour d'autres, la diminution du nombre d'emplois a également été conséquente (-4,2% annuel à Mandres-les-Roses). Une **dynamique de création d'emploi à conforter ou à réenclencher** en se basant sur les particularités et atouts de chaque commune, ainsi que sur le profil socio-économique des actifs.



Un territoire à l'attractivité principalement résidentielle en dépit de l'existence de polarités d'emploi locales (Créteil en premier lieu, mais également Bonneuil-sur-Marne).

- Un **indice de concentration de l'emploi à équilibrer** (92 emplois pour 100 actifs occupés en 2018) afin de renforcer le poids économique du Territoire et de proposer des emplois pour les actifs résidents.
- Un **accès à l'emploi à améliorer** en agissant sur l'offre en formation et en mobilité, en lien avec les grands projets d'infrastructures ferroviaires (Ligne 15, Téléal) ou routières (Altival, déviation au niveau du Port de Bonneuil), tant au sein même du Territoire qu'en direction des autres bassins d'emplois.



Des grands secteurs d'activités (tertiaire, industrie, construction) qui restent stables sur la période, au profil du maintien du tissu d'emplois dans la construction et l'industrie, ce qui démarque Grand Paris Sud Est Avenir par rapport aux autres Territoires, qui connaissent une forte augmentation de l'emploi tertiaire.

- Un **équilibre entre secteurs d'activités à conserver** afin de garantir la cohérence entre le profil socio-économique des actifs du Territoire et les types d'emplois proposés, ainsi que la diversité du tissu économique
- **Accompagner la dynamique de création d'emplois au sein de chaque secteur** afin d'être en mesure de proposer une nouvelle offre d'emplois, notamment tertiaires à proximité des gares, sans fragiliser les autres secteurs.



L'existence d'un réseau important de structures d'accompagnement à la personne et d'insertion professionnelle à l'échelle des communes et du Territoire, prenant parfois des formes innovantes (écoles de la 2^e chance, Mission locale du Plateau Briard). **Un réseau de structures et de personnes à maintenir et développer.**



Un tissu d'établissements économiques en développement, œuvrant principalement au sein du secteur tertiaire marchand (commerces, transports, services...). Une part néanmoins importante d'établissements du secteur tertiaire non marchand en lien avec l'existence de grandes administrations publiques et de pôles hospitaliers. Un enjeu de **maintien et de développement des activités sur le Territoire.**



Des zones d'activités économiques se concentrant au nord-ouest du Territoire, en lien avec le port de Bonneuil qui constitue une plateforme multimodale de première importance à l'échelle de l'Île-de-France. Au nord-est et au sud du Territoire, un maillage régulier en plus petites polarités économiques. Un **foncier économique à sanctuariser** et une **mixité fonctionnelle des tissus urbains à maintenir où développer** là où elle est pertinente (zones urbaines denses, proximité des gares...), notamment en tirant parti des grands projets d'aménagement.



Des secteurs et filières d'activités caractéristiques à l'identité économique de Grand Paris Sud Est Avenir **dont le rayonnement est à conforter** :

- Une **présence historique de grandes administrations publiques à maintenir** tout en favorisant les **synergies de ces établissements avec les autres acteurs économiques du territoire**
- Un réseau d'acteurs agissant dans le secteur de la santé et de certaines filières d'excellence, où il s'agit également de **favoriser les synergies** entre les centres hospitaliers, les établissements de formation, les laboratoires et les acteurs économiques **dans une optique de favoriser l'innovation en matière de santé sur le Territoire.**
- Un secteur du BTP fortement implanté sur le Territoire et connaissant une croissance rapide, notamment dans le cadre des chantiers du Grand Paris Express. Une nécessité d'**accompagner le développement des filières et la montée en compétences des activités et de leurs employés** par le développement de l'offre en formation dans ces métiers, en conservant des possibilités d'accueil de nouvelles activités au sein des zones d'activités économiques ou encore en encourageant les partenariats entre les différents métiers et filières.
- Une filière de l'agroalimentaire complète des champs à l'assiette mais qui a connu une diminution importante des emplois sur la dernière décennie. Un enjeu de **maintien et de renforcement de cette filière sur le territoire, de développement des différents débouchés** (commerce de gros, offre locale,...), **et des circuits courts sur le Territoire.**



L'existence d'acteurs diversifiés œuvrant dans le champ de l'ESS. **Un développement d'activités liées à l'ESS à encourager et à accompagner**, dans une démarche d'accompagnement et de financement des projets, dans un objectif d'inclusion, de développement de services à destination de la population et de création d'emplois.



Une agriculture qui a façonné l'identité paysagère et économique de Grand Paris Sud Est Avenir, terres nourricières de la Métropole du Grand Paris.

- Des terres agricoles qui ont été plus ou moins fortement consommées selon les communes, voire même qui se sont développées. Une **consommation d'espaces agricoles à limiter** afin de conserver cette activité, et plus globalement, une **lutte contre l'enclavement, le morcellement, la dégradation ou la dénaturation des espaces agricole à mener**
- L'existence de friches agricoles **dont l'évolution est à encadrer**
- Une diversité de cultures sur le territoire, tournées vers le maraîchage, la culture céréalière et d'oléo-protéagineux, l'horticulture ou encore les vergers. **Une diversité à maintenir, en accompagnant les exploitations dans leurs projets de développement ou de diversification**, notamment en direction de l'agriculture biologique.
- Une **production horticole remarquable à conforter.**
- Un total de 28 exploitants sur le Territoire, dont la moitié a entre 50 et 59 ans. Un **enjeu de pérennisation des exploitations agricoles existantes.**
- Des pratiques et projets d'agriculture urbaine qui se développent de manière croissante. **Un type d'agriculture à favoriser et inclure de manière plus courante au sein des projets d'aménagement**

APUR : Atelier Parisien d'Urbanisme

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

QPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

SITADEL : Base de données sur la construction neuve

PPRIF ; Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts

PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels

EPT ; Établissement Public Territorial

