



Métropole  
du Grand Paris

**sequano**  
Aménagement • Construction • Conseil

# Etude de prospective scolaire dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Molette

Restitution  
11 mars 2024

**FORS** RECHERCHE  
SOCIALE

# Ordre du jour

1. Objectifs et contexte de la mission
2. Présentation du diagnostic des tendances sociodémographiques, scolaires et urbaines
3. Précisions méthodologiques : ratio d'enfants par logement et taux de passage
4. Prospective scolaire

# Présentation de FORS Recherche sociale

- FORS-Recherche sociale est un organisme indépendant d'étude et de conseil, intervenant dans les champs de la ville, de l'habitat, des politiques sociales et familiales.
- Il est composé d'un directeur, et 12 chargés d'études expérimentés, issus de disciplines variées (sociologie, sciences politiques, géographie, urbanisme et aménagement, économie).
- Depuis plus de vingt ans, nous conseillons de nombreuses municipalités dans
  - la conception de prospective scolaire
  - la programmation d'équipements
  - et le réaménagement de leur carte scolaire

Ces collaborations sont généralement suivies dans le temps.

## L'équipe du projet :



**Didier VANONI**  
*Directeur d'études*



**Adèle FOURMIGUÉ**  
*Chargée d'études*



**Adèle PERRIN-WOLANSKI**  
*Chargée d'études*

## Partie 1

# Objectifs et contexte de la mission

# Objectifs et contexte de la mission

1. **Approfondir la connaissance** des dynamiques démographiques, urbaines et scolaires du territoire
2. **Estimer les besoins scolaires de la ZAC de la Molette** en termes d'effectifs et de nombre de classe en tenant compte des tendances démographiques actuelles et des projets immobiliers d'envergure réalisés ou programmés sur la ZAC.

## Partie 2

Présentation du diagnostic des  
tendances sociodémographiques,  
scolaires et urbaines

# Tendances sociodémographiques

## Une population croissante et principalement familiale

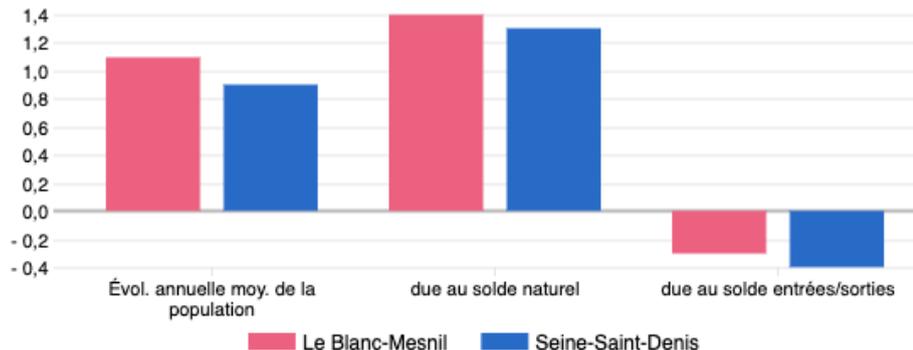
### Une population plus jeune qu'en Seine-Saint-Denis

- **59 924 habitants en 2023** (+1 935 habitants par rapport à 2020),
- **Une évolution annuelle moyenne de la population de +1,1 % entre 2014 et 2020**, due (le solde migratoire étant négatif) au solde naturel
- **13 786 enfants de -15 ans, soit 23,8 % de la population totale**, contre 22,4% à l'échelle du département

### ...et plus familiale

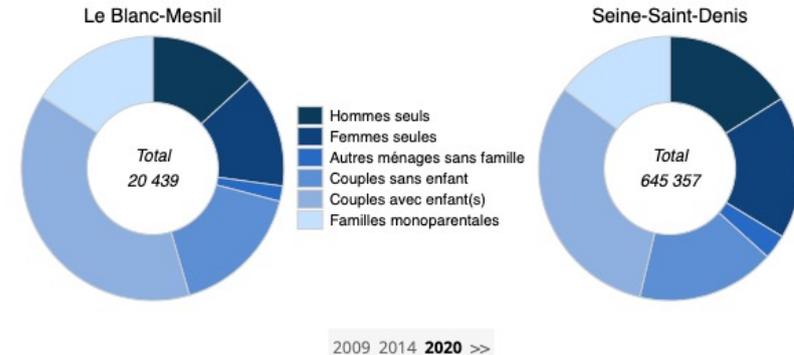
- **20 436 ménages en 2020** (2,8 personnes par ménage en moyenne, contre 2,5 pour la Seine-Saint-Denis)
- **54,6 % de ménages avec enfant(s)** (contre 46,3% pour le département), **dont 15,9 % de ménages monoparentaux** (contre 14,8% pour le 93)
- **Une surreprésentation des familles nombreuses** (plus de 3 enfants) : 6,7 % des familles, contre 5,6% à l'échelle départementale

Évolution de la population (en %)



Ménages selon leur composition

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

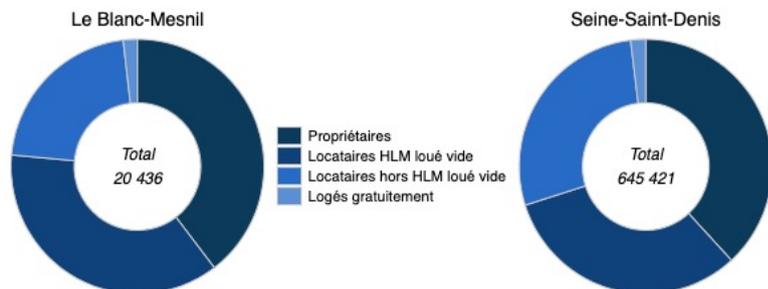


Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2020

# Tendances sociodémographiques

## Un parc de logements adapté aux familles

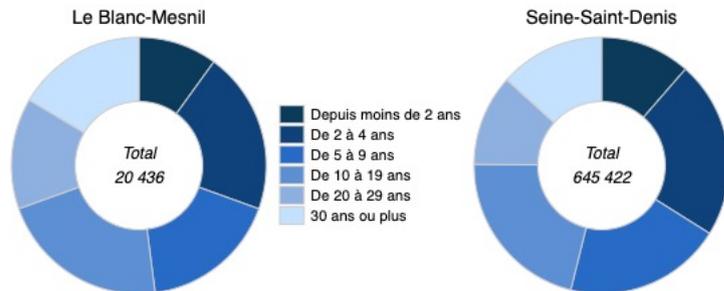
### Résidences principales selon le statut d'occupation



2009 2014 2020 >>

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

### Part des ménages selon l'ancienneté d'emménagement



2009 2014 2020 >>

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

### Une prédominance des logements collectifs et des locataires

- Une ville dont le **parc est essentiellement composé de logements collectifs** (61,4% d'appartements), et dont les résidences principales (94,47% du parc) comportent en moyenne 3,4 pièces,
- **Une part de locataires élevée** (58,5%) et en constante progression, dont une part importante de locataires du parc social (36,8 % contre 31,9 % dans le département)
- **Une part des locataires du parc privé en forte hausse** : +31 % entre 2014 et 2020 (contre +18 % dans le département)
- Une part de propriétaires comparable à celle à l'échelle départementale (39,6% contre 38,8%) et constante entre 2009 et 2020.

### Une rotation plutôt faible dans les logements

- En 2020, **10 % des ménages avaient emménagé au cours des 2 dernières années**, contre 11,4% dans le département et 12,8% en France métropolitaine.

# Tendances sociodémographiques

## *Une population confrontée à des problématiques socio-économiques*

**Des indicateurs plutôt défavorables concernant le niveau de vie de la population :**

Indicateurs	Le Blanc-Mesnil	Seine-Saint-Denis	France métropolitaine
Part des titulaires d'un diplôme du supérieur (parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus)	<b>16,6%</b>	27,5%	30,8%
Part des cadres et professions intellectuelles (parmi la population 15 ans ou+)	<b>4,5 %</b>	9,7 %	9,9 %
Taux de chômage des 15-64 ans (au sens du recensement)	<b>19,6%</b>	17,1%	12,7%
Taux de pauvreté (ensemble)	<b>32%</b>	27,6%	13,9%

Source : INSEE RP2020

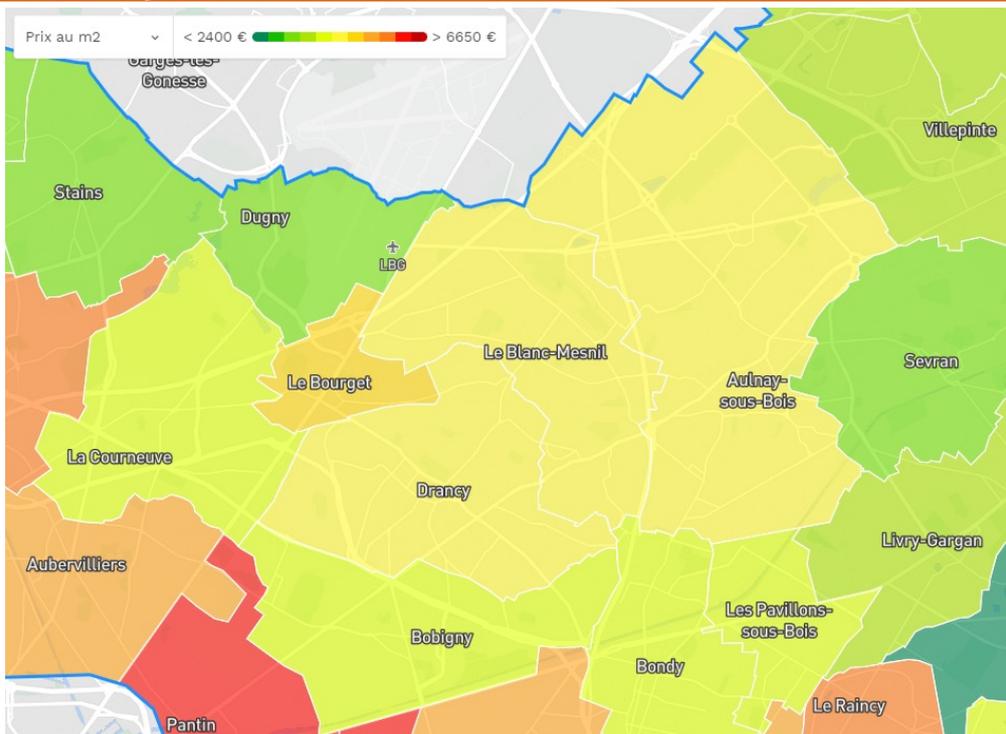
# Des prix de l'immobilier en hausse



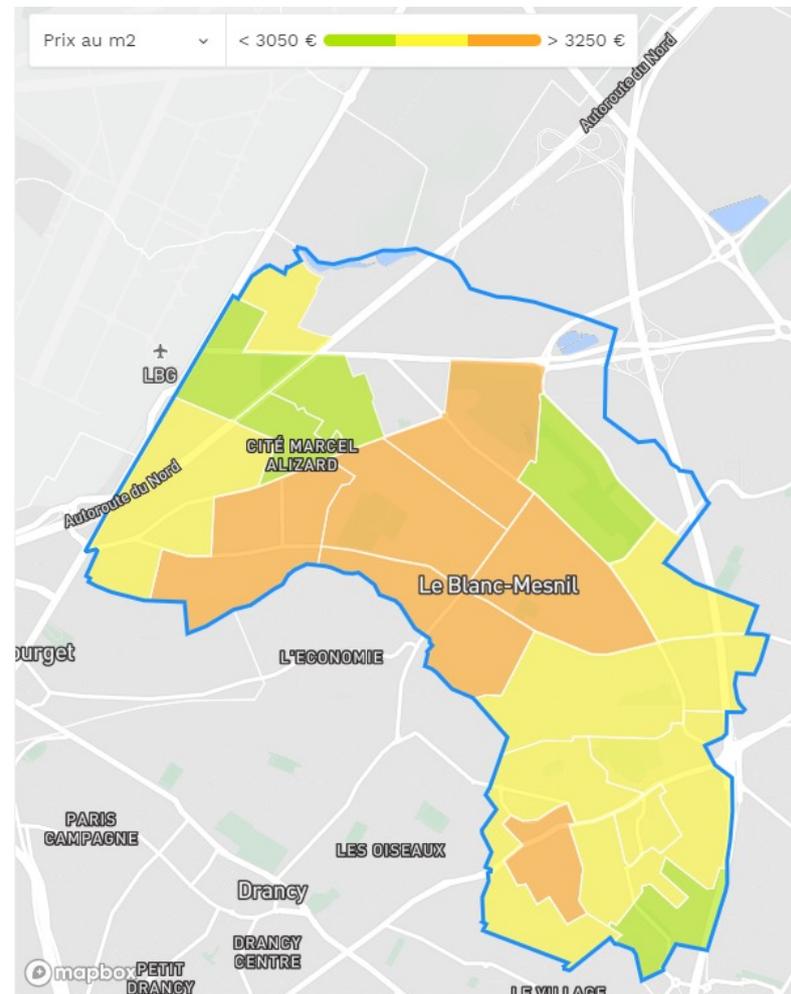
**Des prix de l'immobilier qui restent abordables mais limitent l'arrivée de familles avec des prix à la hausse sur 10 ans :**

- Appartement : 3 337 €/m<sup>2</sup>
- Maison : 3 111 €/m<sup>2</sup>

## Carte des prix de l'immobilier à Blanc-Mesnil et dans les communes alentours



## Carte des prix de l'immobilier au Blanc-Mesnil



Source : Meilleurs Agents

## Partie 3

Précisions méthodologiques :  
ratio d'enfants par logement et  
taux de passage

# Méthodologie de projection des effectifs scolaires

## La prise en compte des dynamiques urbaines

- **Calcul des effectifs scolaires induits par les livraisons de logements récentes sur le territoire** (enfants d'âge maternelle, enfants d'âge élémentaire, et prise en compte des enfants de moins de 3 ans)
- **Echelonnage de l'impact des démolitions** de logements sur trois ans afin de prendre en compte les relogements.
- **Impact de l'urbanisation en termes de naissances**
- **Projection des effectifs élémentaires et maternelles** liés aux livraisons de logements à venir

100 logements livrés

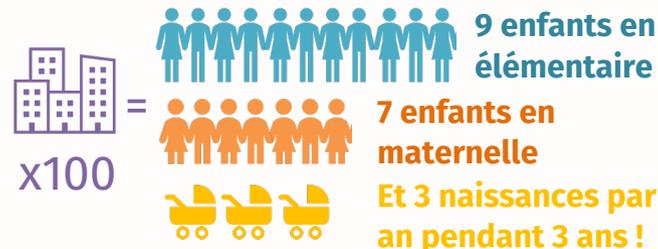


Application de ratios : nombre d'arrivées d'enfants et de naissances pour la livraison de 100 logements

		Elémentaire	Maternelle	Naissances
<i>Hypothèse basse</i>	Privé	6	5	3
	Logement social	9	7	3
<i>Hypothèse haute</i>	Privé	10	9	5
	Logement social	13	11	5

Nombre d'enfants et de naissances induits par les livraisons de logements

Exemple, dans l'hypothèse basse, pour une opération de 100 logements sociaux livrée au deuxième semestre 2022, à la rentrée 2023 :



# Construction de la prospective des livraisons de logements et application de ratios d'enfants / nouveaux logements

- **Les ratios d'enfants par logement prennent en compte différents paramètres :**
  - La part des familles sur le territoire
  - L'attractivité du territoire pour les familles (emploi, services...)
  - Le prix des logements sur le territoire
- Le ratio de la précédente étude menée par FORS en 2017 était de 0,11 en maternelle et de 0,14 en élémentaire. Ici, moyenne élémentaire à 0,14 (0,12 en HB et 0,15 en HH) et moyenne maternelle 0,115 (0,1 en HB et 0,125 en HH)

## Première proposition d'un ratio d'enfants par logement pour la ville du Blanc-Mesnil

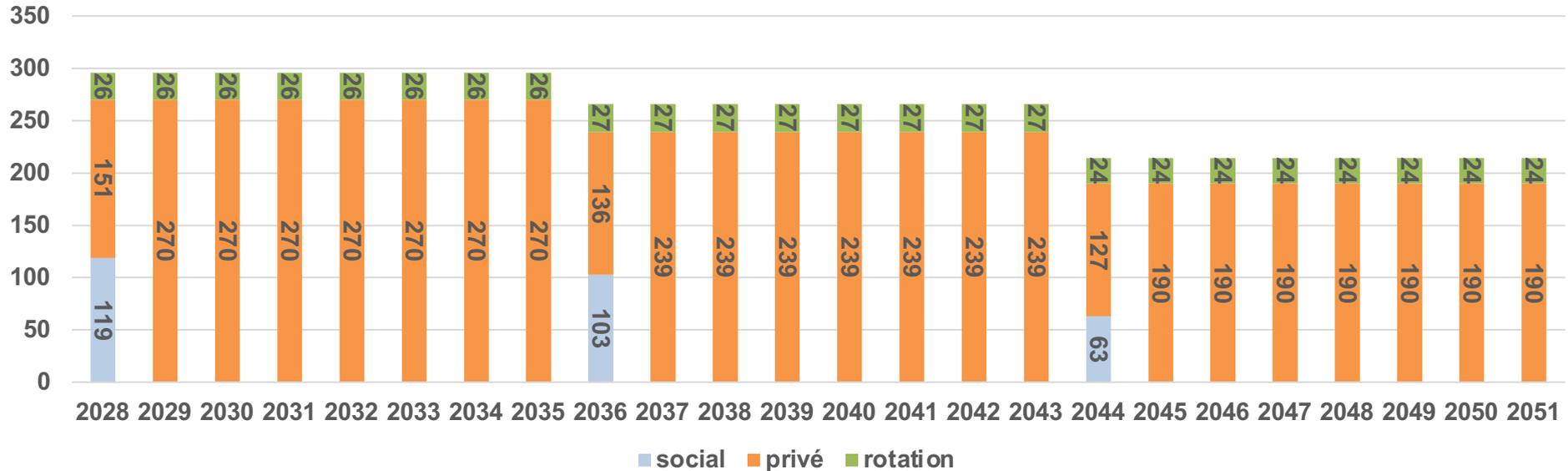
Enfants / Logement		Elémentaire	Maternelle	Naissances
<i>Hypothèse basse</i>	Privé	0,09	0,08	0,03
	LS	0,16	0,13	0,04
<i>Hypothèse haute</i>	Privé	0,11	0,10	0,04
	LS	0,19	0,15	0,05

# Les livraisons de logements de 2028 à 2051 –choix méthodologiques

- **3 scénarios de livraisons :**
  - Scénario à 5600
  - Scénario à 6000
  - Scénario à 6400
- Répartition des logements suivant le nombre de logements par **phase de 8 ans** en les répartissant de manière homogène par année.
- Prise en compte des **logements sociaux** dans les livraisons avec un ratio adapté.
- **Typologie des logements en respectant la charte des promoteurs et aménageurs du Blanc-Mesnil :**
  - 15% T1
  - 15% T2
  - 40% T3
  - 20% T4
  - 10% T5
- **Prise en compte d'un taux de rotation des ménages** de 10% entre chaque phase.

# Livraisons de logements de 2028 à 2051 – Scénario 5600 logements

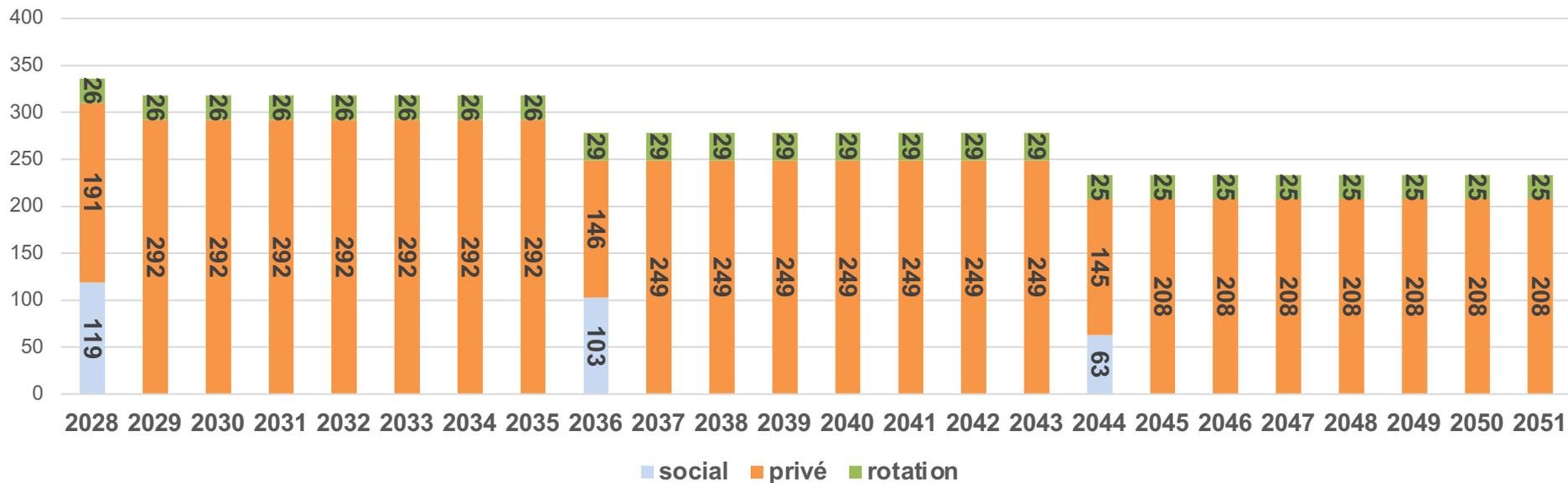
Logements ZAC La Molette - 2028 - 2051



- 270 logements par an en phase 1 (2028 à 2035) et 10% de rotation (26 logements par an)
- 239 logements par an en phase 2 (2036 à 2043) et 10% de rotation (27 logements par an)
- 190 logements par an en phase 3 (2044 à 2051) et 10% de rotation (24 logements par an)

# Livraisons de logements de 2028 à 2051 – Scénario 6000 logements

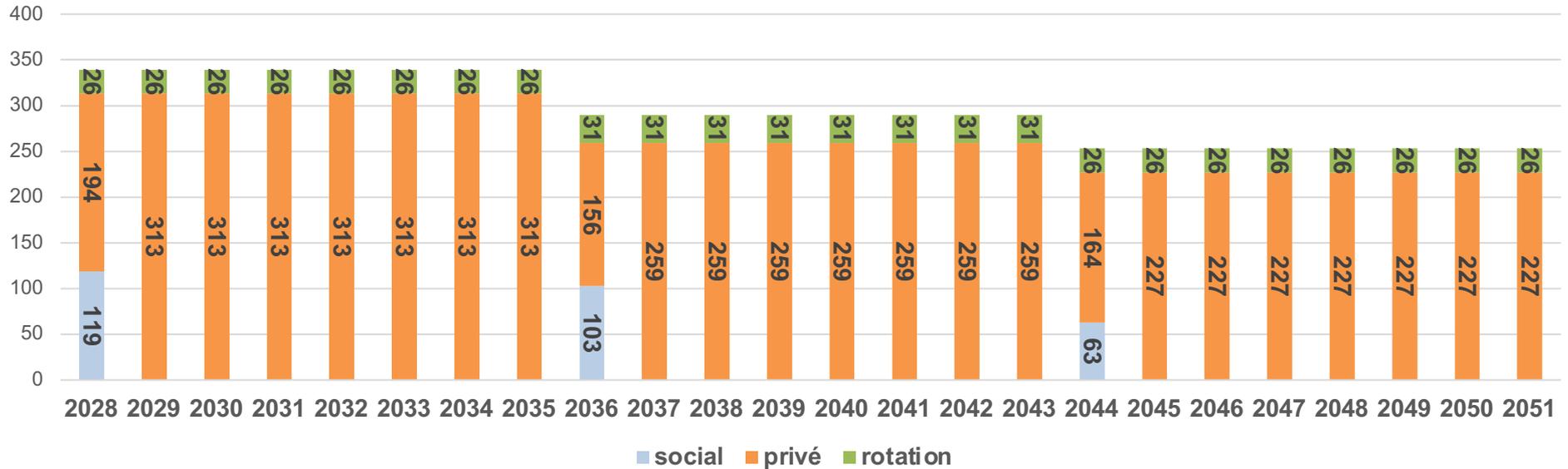
Logements ZAC La Molette - 2028 - 2051



- 292 logements par an en phase 1 (2028 à 2035) et 10% de rotation (26 logements par an)
- 249 logements par an en phase 2 (2036 à 2043) et 10% de rotation (29 logements par an)
- 208 logements par an en phase 3 (2044 à 2051) et 10% de rotation (25 logements par an).

# Livraisons de logements de 2028 à 2051 – Scénario 6400 logements

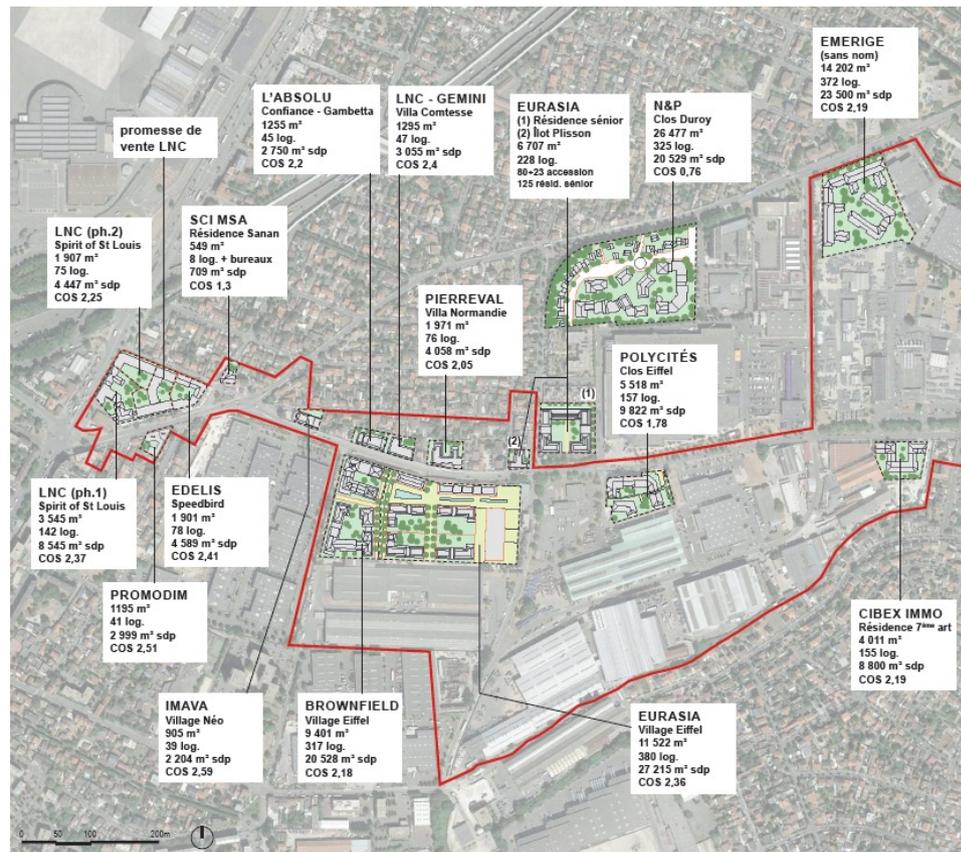
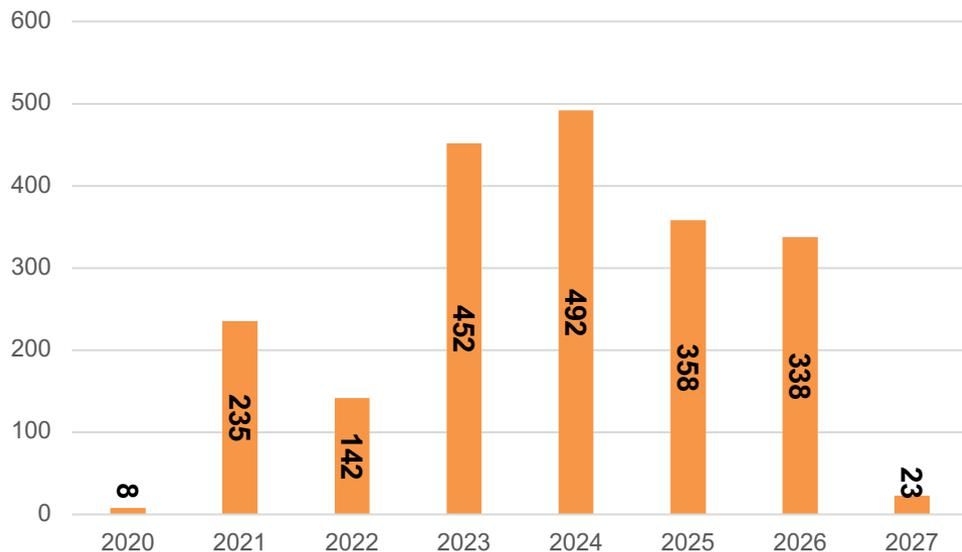
Logements ZAC La Molette - 2028 - 2051



- 313 logements par an en phase 1 (2028 à 2035) et 10% de rotation (26 logements par an)
- 259 logements par an en phase 2 (2036 à 2043) et 10% de rotation (31 logements par an)
- 227 logements par an en phase 3 (2044 à 2051) et 10% de rotation (26 logements par an)

# La prise en compte des logements livrés ou à venir dans le périmètre de la ZAC

- 2048 logements livrés ou à venir dans le périmètre de la ZAC (en moyenne, 256 par an) :



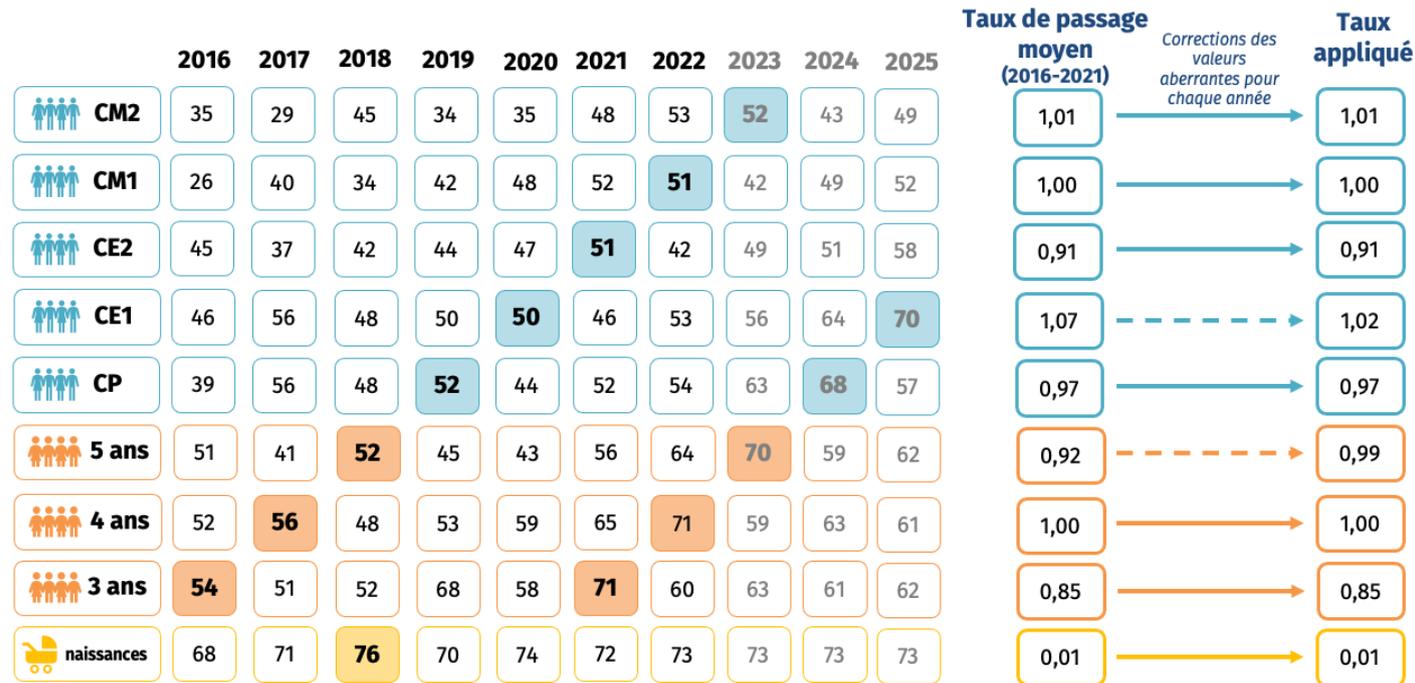
# Méthodologie de projection des effectifs scolaires

## Étape 1 :

- Le prolongement des **tendances démographiques et scolaires** observées par le biais des « montées pédagogiques »

## Étape 2 :

- L'application des **taux de passage entre les niveaux scolaires** (par exemple, pourcentage d'enfants passés du CM1 au CM2 dans un secteur).
  - Calcul d'un **taux moyen sur la période récente** de manière à ne pas reproduire des événements exceptionnels.



# Des taux de passage construits sur la base du secteur CENTRE

- Les taux de passage du secteur Centre sont relativement stables, avec toutefois une légère érosion en élémentaire qui témoigne d'une fuite vers le privé.

	TP Corrigé	TP Moyennisé	TP 2019/2018	TP 2020/2019	TP 2021/2020	TP 2022/2021	TP 2023/2022
 CM2	0,99	0,99	0,99	0,97	0,96	1,00	1,01
 CM1	0,98	0,97	1,00	0,98	0,96	0,95	0,96
 CE2	0,98	0,98	0,98	0,99	0,96	0,96	1,00
 CE1	0,98	0,98	0,95	0,99	0,93	1,00	1,02
 CP	0,97	0,97	0,99	0,96	0,94	0,97	1,00
 5 ans	1,02	1,02	1,00	1,00	1,02	1,05	1,00
 4 ans	1,01	1,01	1,02	1,00	1,00	1,07	0,98
 3 ans	0,99	0,99	0,94	0,96	0,94	1,01	1,09



**Points de vigilance : en l'absence des données des naissances 2023, le nombre de naissance de 2022 a été prolongé pour l'année 2023.**

# Prospective – Restauration scolaire et périscolaire

## Choix des ratios pour la restauration scolaire et le périscolaire

### ▪ Arbitrages méthodologiques :

- compte tenu de la part importante de logements privés dans les constructions prévues ainsi que des prix en hausse, nous prenons l'hypothèse que les arrivants avec enfants seront principalement des couples biactifs. Par conséquent, les ratios proposés en restauration scolaire et périscolaire sont relativement élevés :

	Fourchette basse	Fourchette haute
<b>Demi-pension (élémentaire et maternelle)</b>	<b>70%</b>	<b>80%</b>
<b>Périscolaire maternelle</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>
<b>Périscolaire élémentaire</b>	<b>15%</b>	<b>20%</b>

## Partie 4

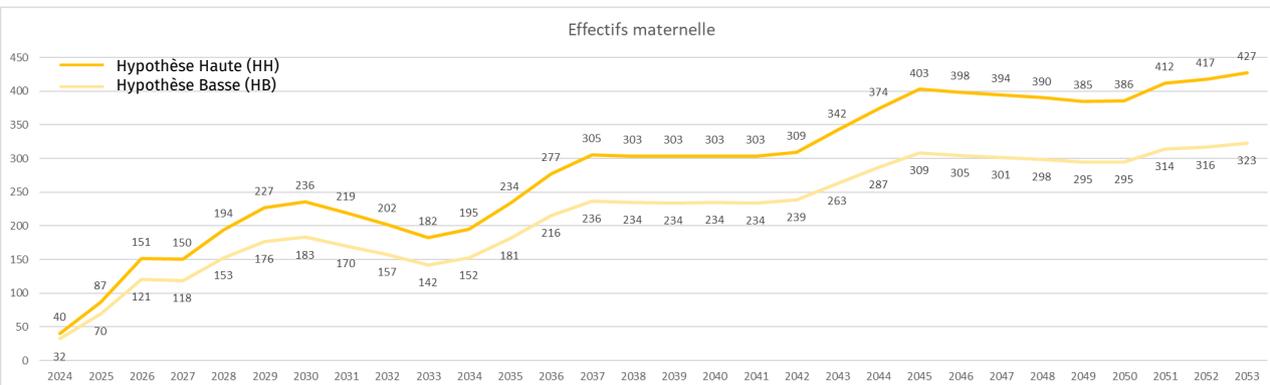
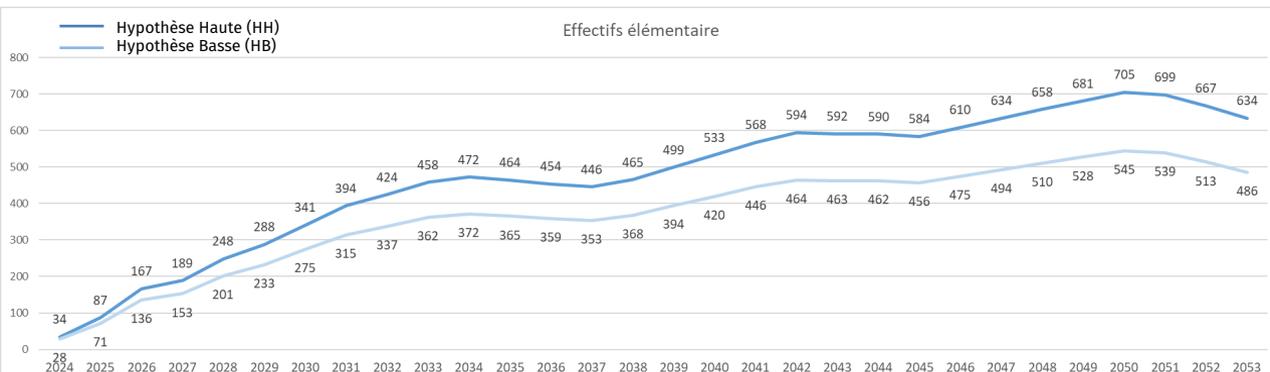
# Prospective scolaire

# Prospective – scénario 5600 logements

## Points de vigilance :

- 162 élèves étaient déjà présents sur le périmètre de la ZAC avant les programmations de logements prises en compte dans la prospective. Ils sont surtout présents sur la partie nord-est de la ZAC (103 élèves) et au sud-ouest.

→ Au sein du groupe Joliot-Curie, des classes sont récupérées du Conservatoire, ce qui permet de maintenir les élèves déjà présents sur le nord-est de la ZAC et éventuellement de prendre des élèves issus des nouvelles livraisons.

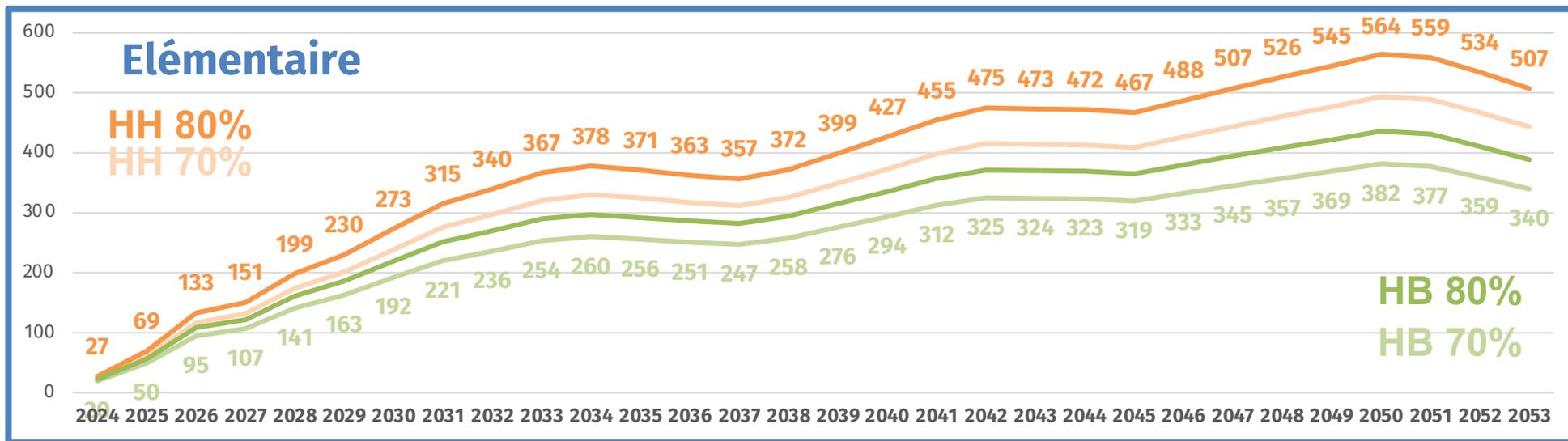
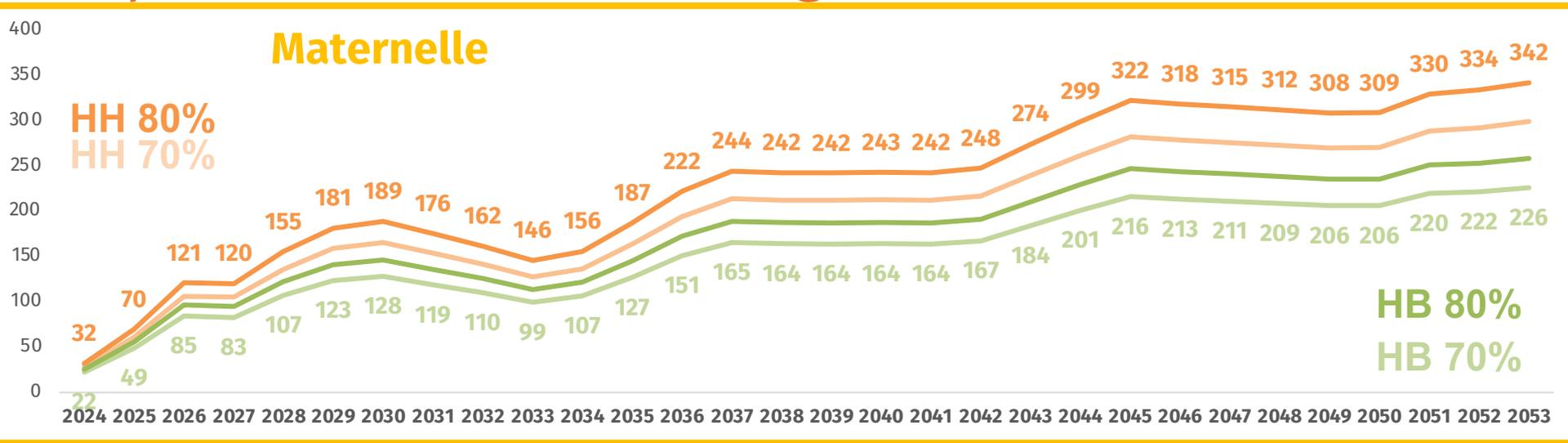


## Nombre de classes (1)

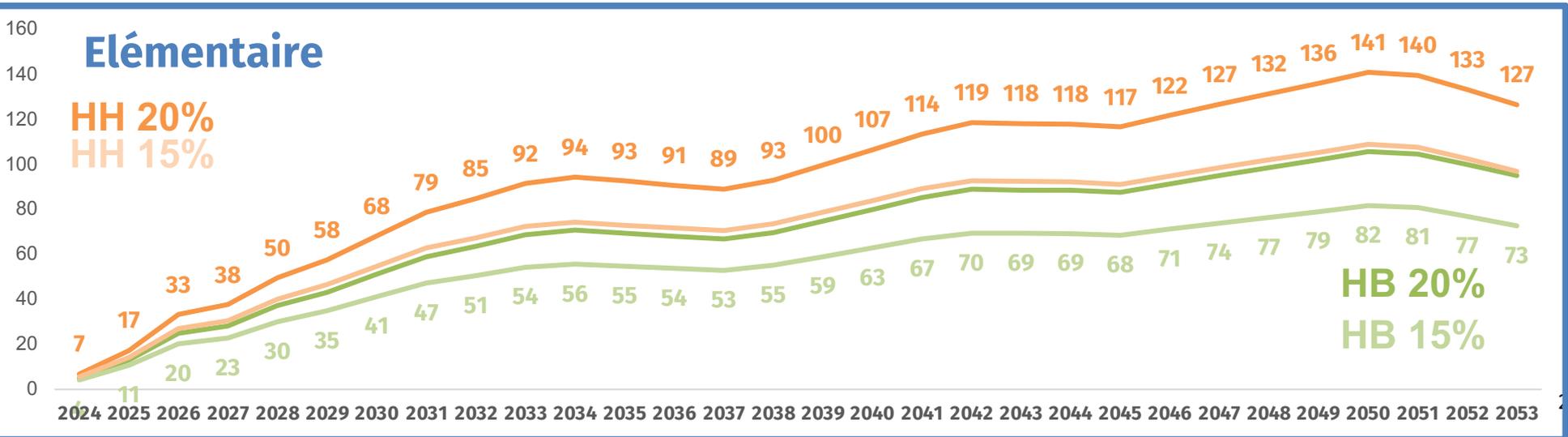
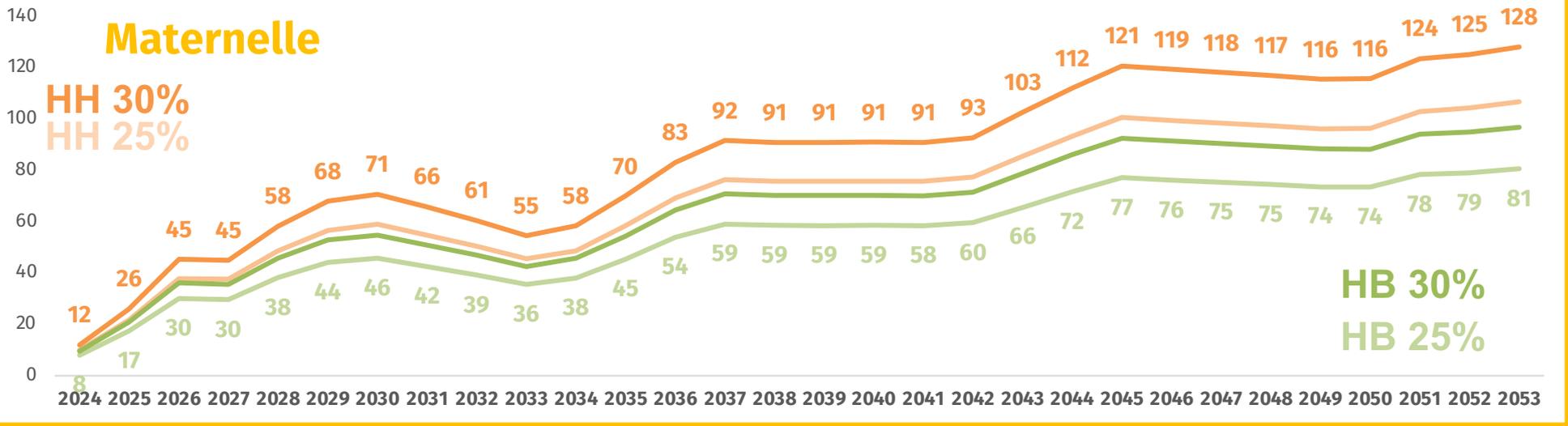
Année	2028	2038	2048	2051
Elémentaire (HH)	10	18	26	27
Maternelle (HH)	7	11	14	15
<b>Total (HH)</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>40</b>	<b>42</b>
Elémentaire (HB)	8	14	20	21
Maternelle (HB)	5	9	11	11
<b>Total (HB)</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>31</b>	<b>32</b>

(1) Hypothèse de 30 élèves en petite et moyenne section, de 24 élèves en GS, CP et CE1, et de 27 élèves pour les CE2, CM1 et CM2.

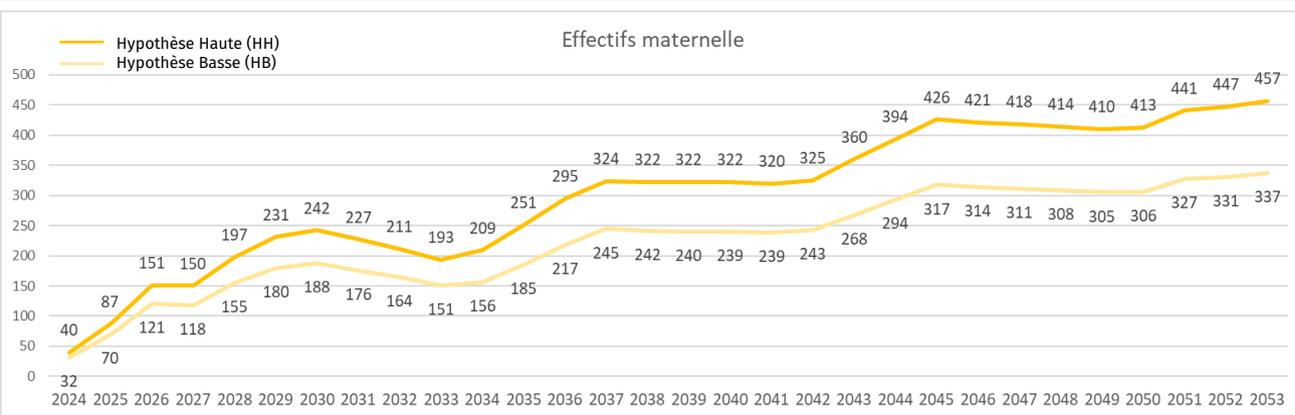
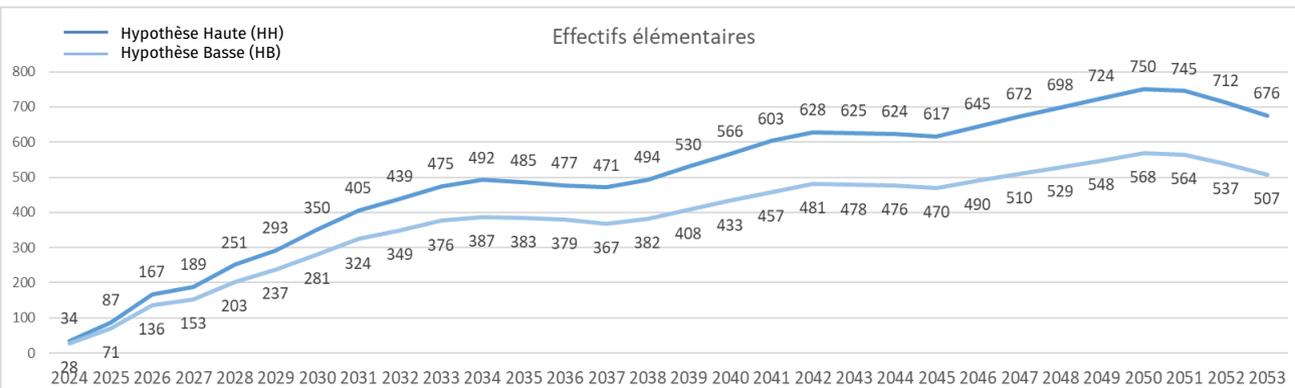
# Prospective – scénario 5600 logements - Restauration scolaire



# Prospective – scénario 5600 logements - Péricolaire



# Prospective – scénario 6000 logements

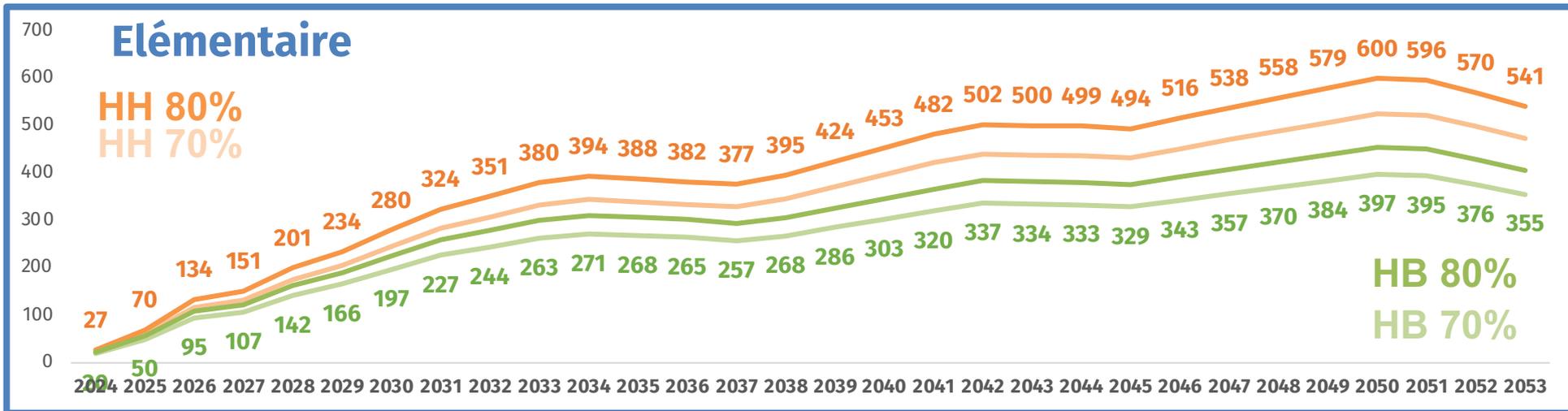
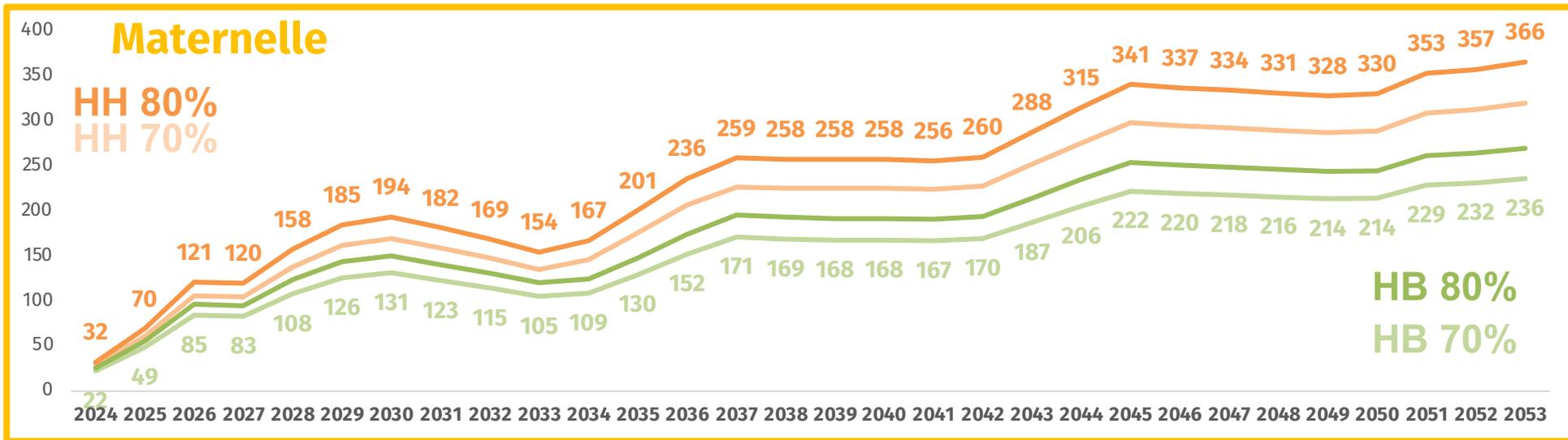


## Nombre de classes (1)

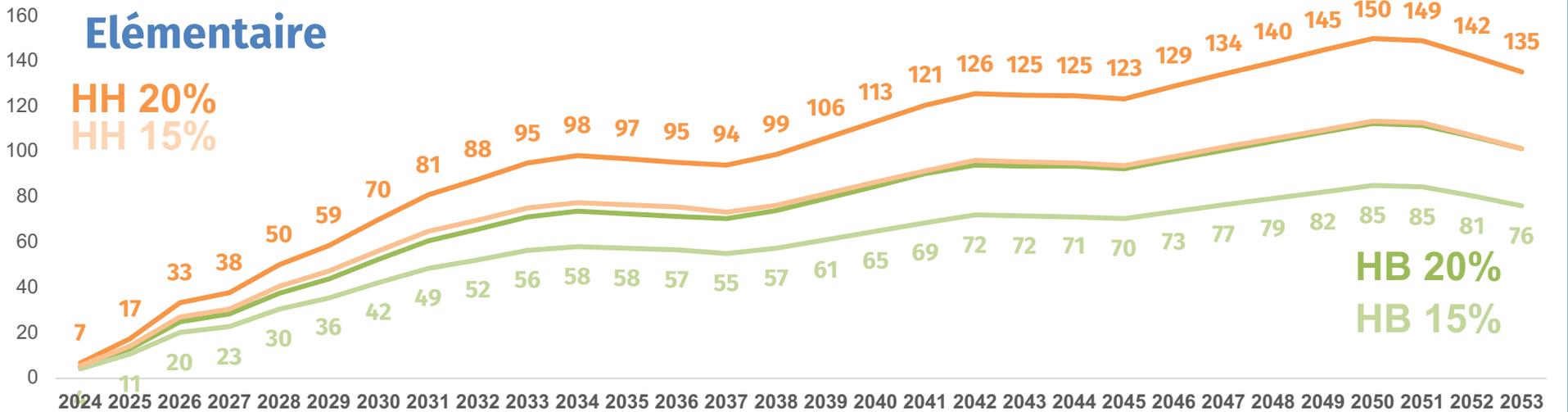
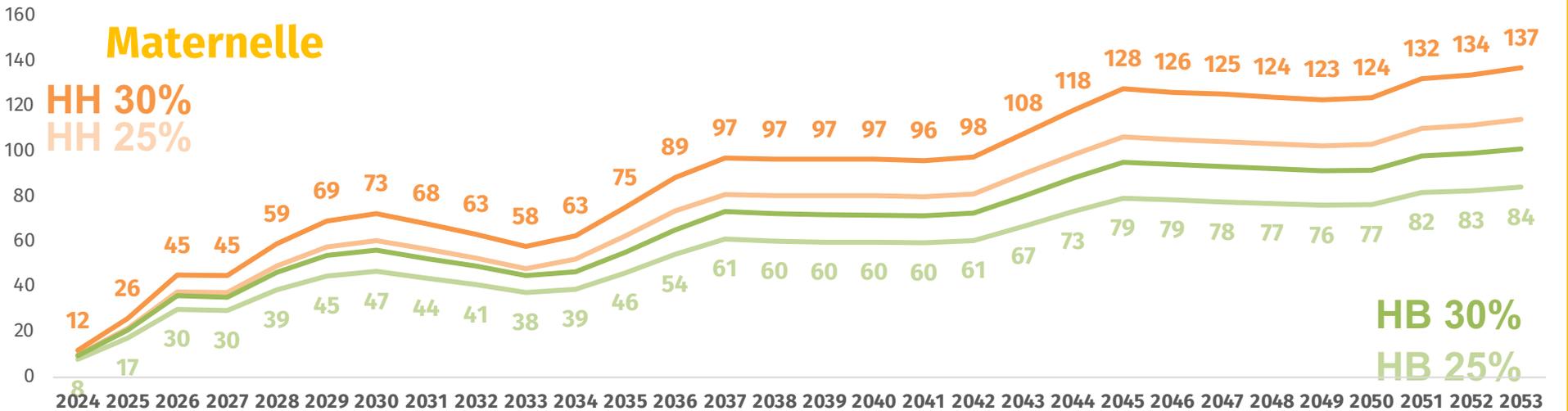
Année	2028	2038	2048	2051
Elémentaire (HH)	10	19	27	29
Maternelle (HH)	7	12	15	16
<b>Total (HH)</b>	<b>17</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>45</b>
Elémentaire (HB)	8	15	21	22
Maternelle (HB)	6	9	11	11
<b>Total (HB)</b>	<b>14</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>33</b>

(1) Hypothèse de 30 élèves en petite et moyenne section, de 24 élèves en GS, CP et CE1, et de 27 élèves pour les CE2, CM1 et CM2.

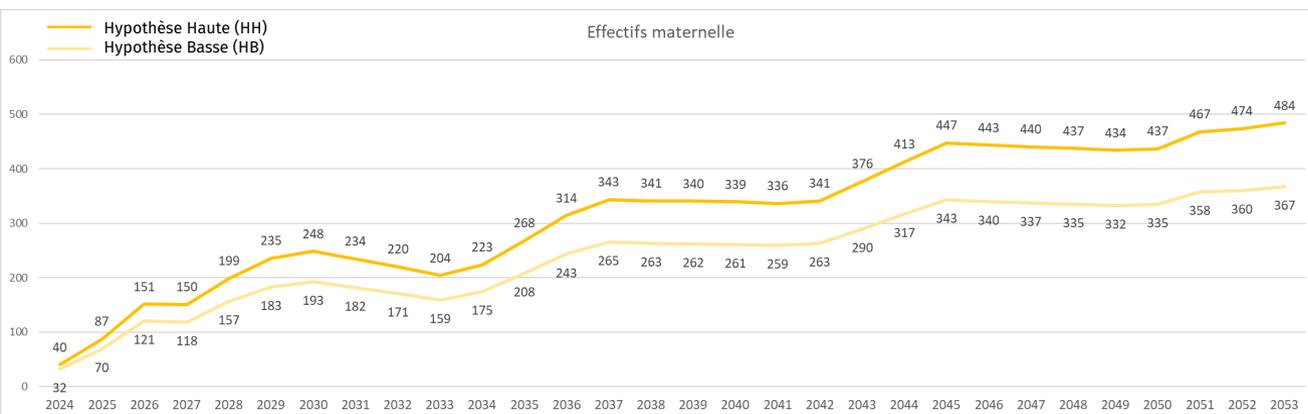
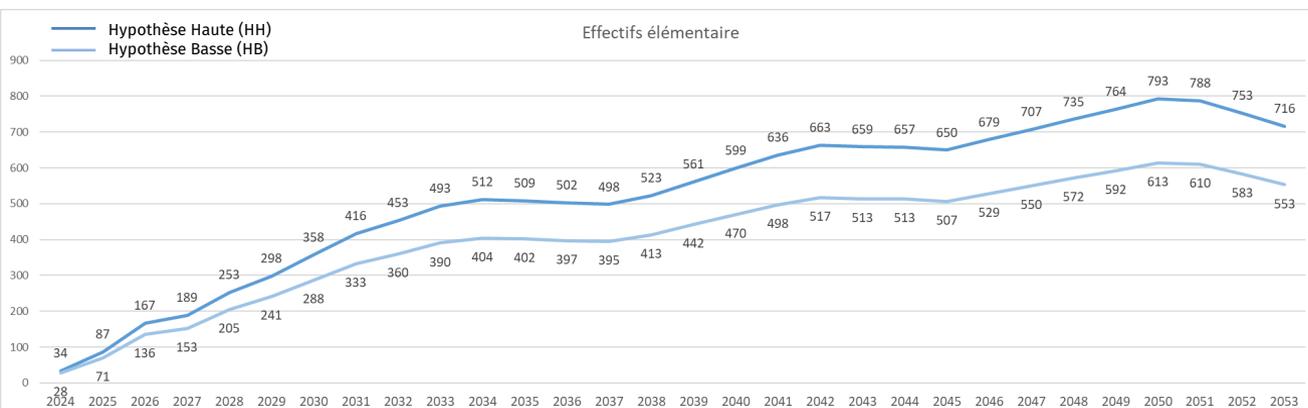
# Prospective – scénario 6000 logements - Restauration scolaire



# Prospective – scénario 6000 logements - PÉriscolaire



# Prospective – scénario 6400 logements

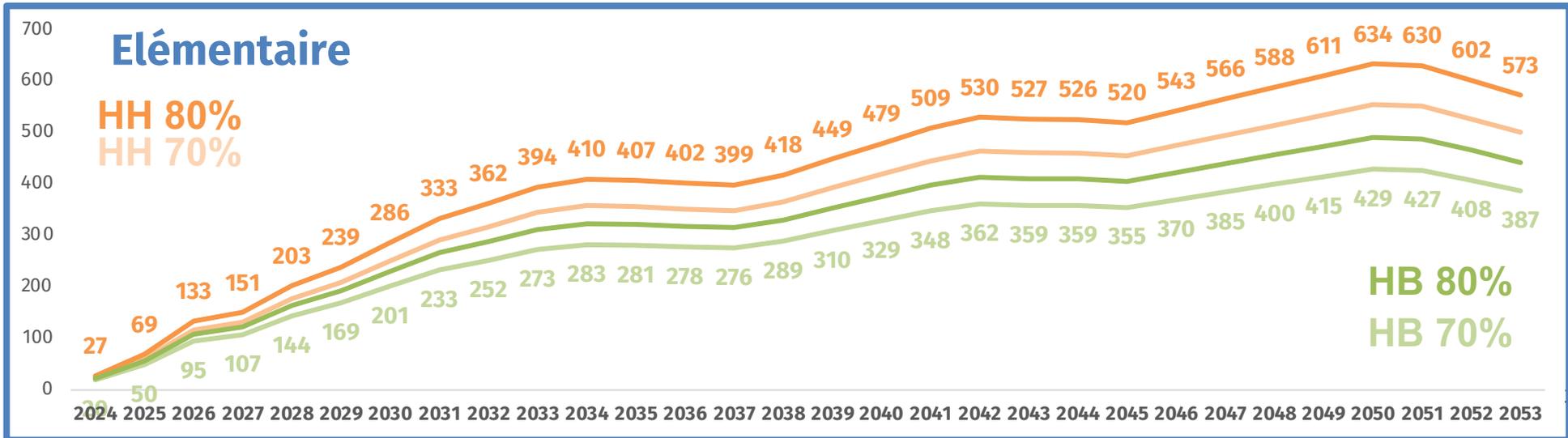
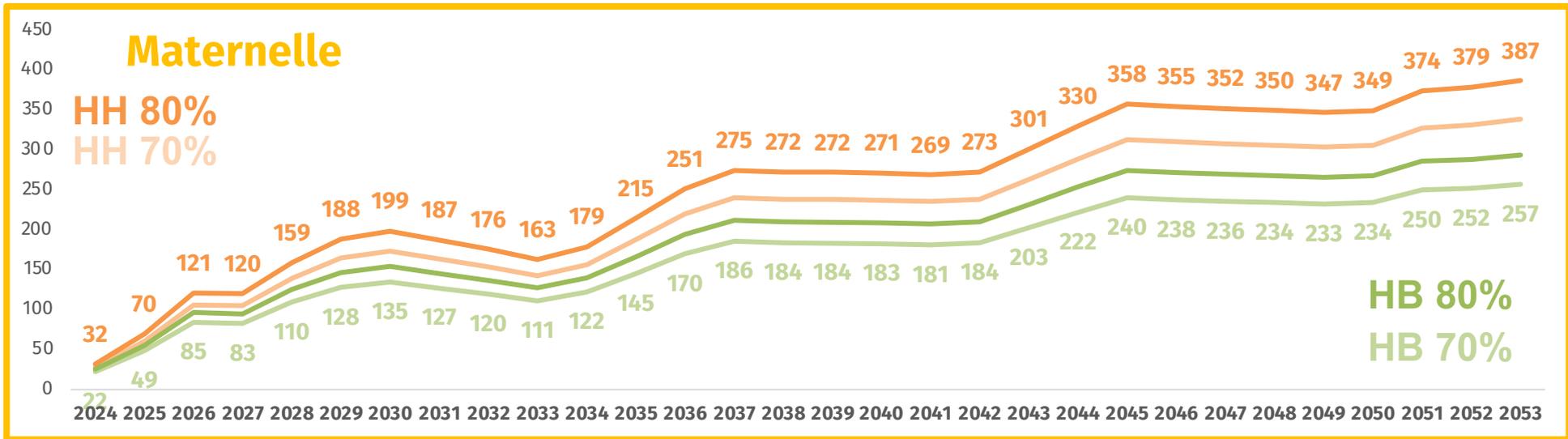


## Nombre de classes (1)

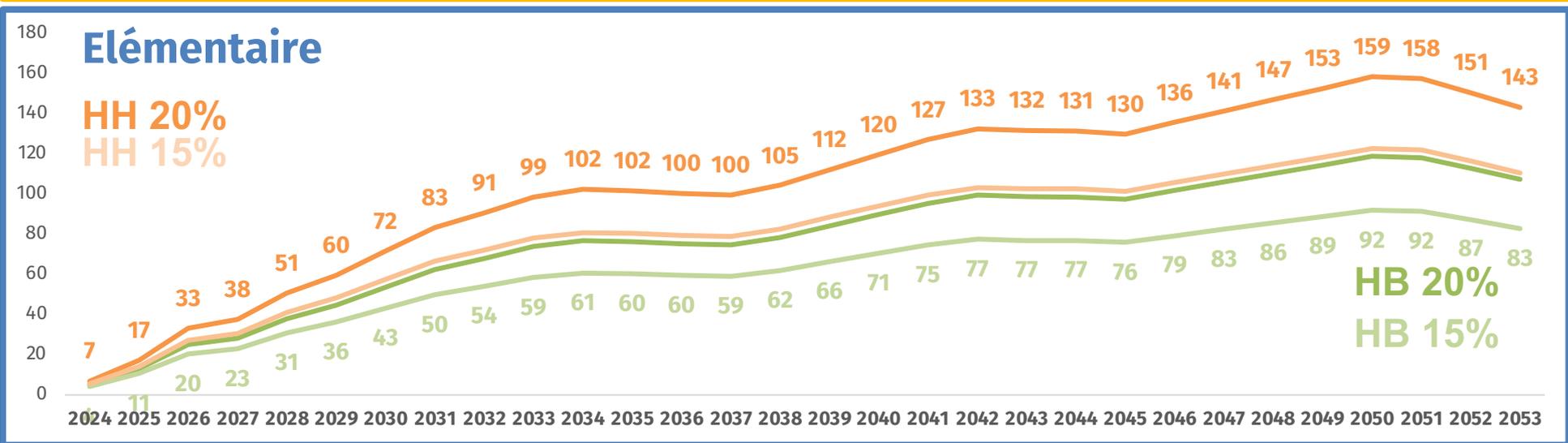
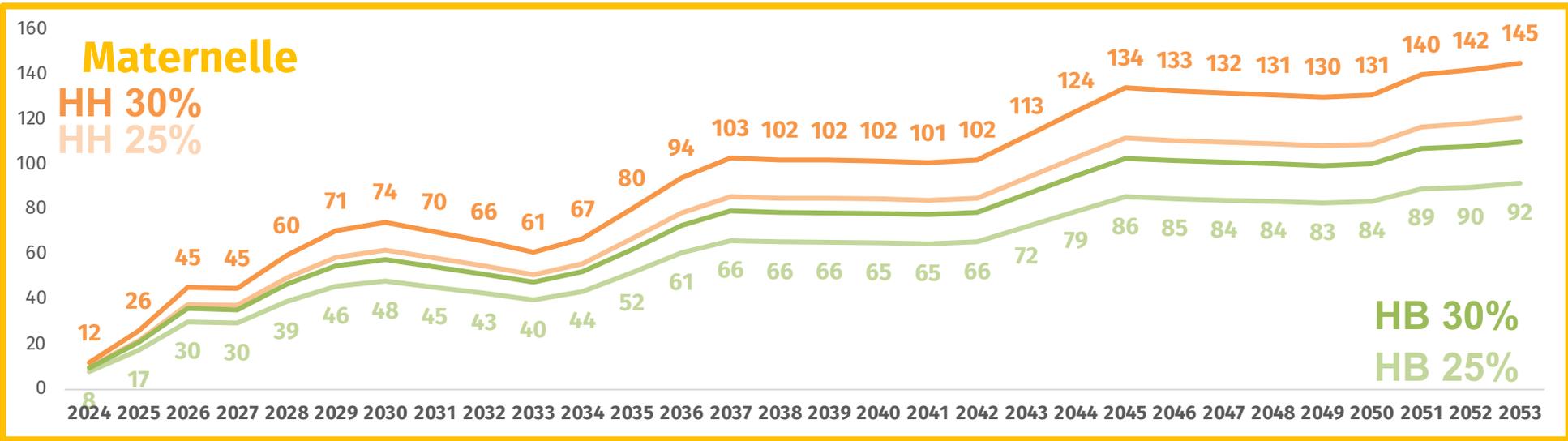
Année	2028	2038	2048	2051
Elémentaire (HH)	10	20	29	31
Maternelle (HH)	7	12	16	17
<b>Total (HH)</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>45</b>	<b>48</b>
Elémentaire (HB)	8	16	22	24
Maternelle (HB)	6	10	12	13
<b>Total (HB)</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>34</b>	<b>37</b>

(1) Hypothèse de 30 élèves en petite et moyenne section, de 24 élèves en GS, CP et CE1, et de 27 élèves pour les CE2, CM1 et CM2.

# Prospective – scénario 6400 logements - Restauration scolaire



# Prospective – scénario 6400 logements - PÉriscolaire



# Synthèse

## Nombre de classes

	5 600 logements			6 000 logements			6 400 logements		
Année	2028	2038	2051	2028	2038	2051	2028	2038	2051
Hypothèse haute	17	29	42	17	31	45	17	32	48
Hypothèse basse	13	23	32	14	24	33	14	26	37

Hypothèse de 30 élèves en petite et moyenne section, de 24 élèves en GS, CP et CE1, et de 27 élèves pour les CE2, CM1 et CM2.

## Restauration scolaire

		5 600 logements			6 000 logements			6 400 logements		
Année		2028	2038	2051	2028	2038	2051	2028	2038	2051
Hypothèse haute	Maternelle	136 à 155	214 à 242	270 à 330	138 à 158	225 à 258	309 à 353	139 à 159	238 à 272	327 à 374
	Elémentaire	174 à 199	326 à 372	489 à 559	176 à 201	346 à 395	522 à 596	177 à 203	366 à 418	551 à 630
Hypothèse basse	Maternelle	107 à 122	164 à 188	220 à 251	108 à 124	169 à 193	229 à 262	110 à 125	184 à 210	250 à 286
	Elémentaire	141 à 161	258 à 283	377 à 431	142 à 163	268 à 306	395 à 451	144 à 164	289 à 330	427 à 488 32

# Des points de vigilance à prendre en compte pour la construction du nouveau groupe scolaire

- **Des capacités des établissements scolaires périphériques actuelles et à venir (en fonction des constructions de logements qui interviendront sur les secteurs autour de la ZAC) à prendre en compte :**
  - Pour savoir **où orienter les élèves qui arriveront entre 2024 et 2028** sur le périmètre de la ZAC
  - Pour éventuellement **adapter la taille du nouveau groupe scolaire** si les capacités des écoles alentours le permettent
- **Pour les élèves déjà présents sur le périmètre de la ZAC** (mais hors programme ZAC) : un choix à faire pour la Ville entre un maintien dans les écoles alentours ou un travail de mixité entre ces élèves et les nouveaux arrivants de la ZAC.
- Une école privée installée sur le périmètre (école alsacienne) qui peut avoir des effets sur les effectifs du groupe scolaire

# CONTACTS

**Didier VANONI**  
Directeur d'études

01 48 24 79 00  
[didier.vanoni@fors-rs.com](mailto:didier.vanoni@fors-rs.com)

**Adèle FOURMIGUÉ**  
Chargée d'études

01 48 24 79 00  
[adele.fourmigue@fors-rs.com](mailto:adele.fourmigue@fors-rs.com)

**Adèle PERRIN-WOLANSKI**  
Chargée d'études

01 48 24 79 00  
[adele.perrin-wolanski@fors-rs.com](mailto:adele.perrin-wolanski@fors-rs.com)



**FORS** RECHERCHE  
SOCIALE

69, rue La Fayette - 75009 PARIS  
Tél. : 01 48 24 79 00 | E-mail : [fors@fors-rs.com](mailto:fors@fors-rs.com)  
[www.fors-rs.com](http://www.fors-rs.com)