
**Programmation
urbaine**

Opération d'intérêt métropolitain

Quartier de La Molette

Métropole du Grand

Paris – Ville du Blanc-

Mesnil – Séquano

Equipe

//

**Maitrise
d'ouvrage**

Métropole du
Grand Paris
Ville du Blanc-
Mesnil
Sequano

Date

28 juin 2023

PHASE 1
Diagnostic

La Molette : une opération stratégique pour répondre aux besoins du territoire

Un besoin important en logement

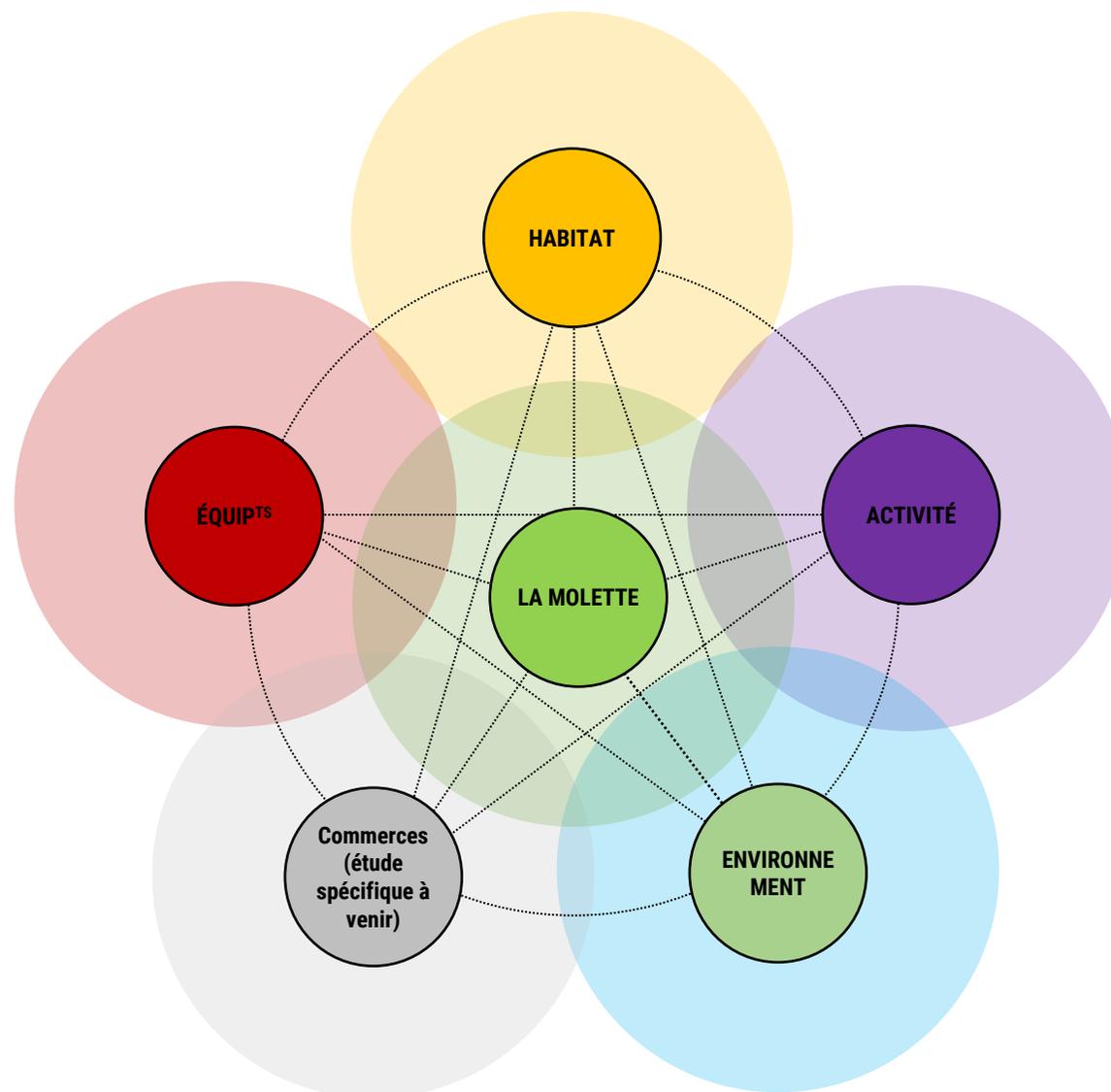
- Par ses **dynamiques démographiques**, son **identité socio-démographique** et son **ancrage métropolitain**, la Molette peut représenter pour la ville une double réponse endogène et exogène.

Un accompagnement par les aménités

- Une croissance forte ces dernières années et malgré les réponses récentes en équipement, des besoins à prendre en considération pour accompagner cette croissance à venir

Une question économique centrale

- Sur le site de la Molette en particulier, une **vocation économique** actuelle dont la mutation complète en résidentiel ne répondrait pas aux **ambitions métropolitaines de mixité fonctionnelle** et de **maintien des activités économiques**, en particulier **productives**.



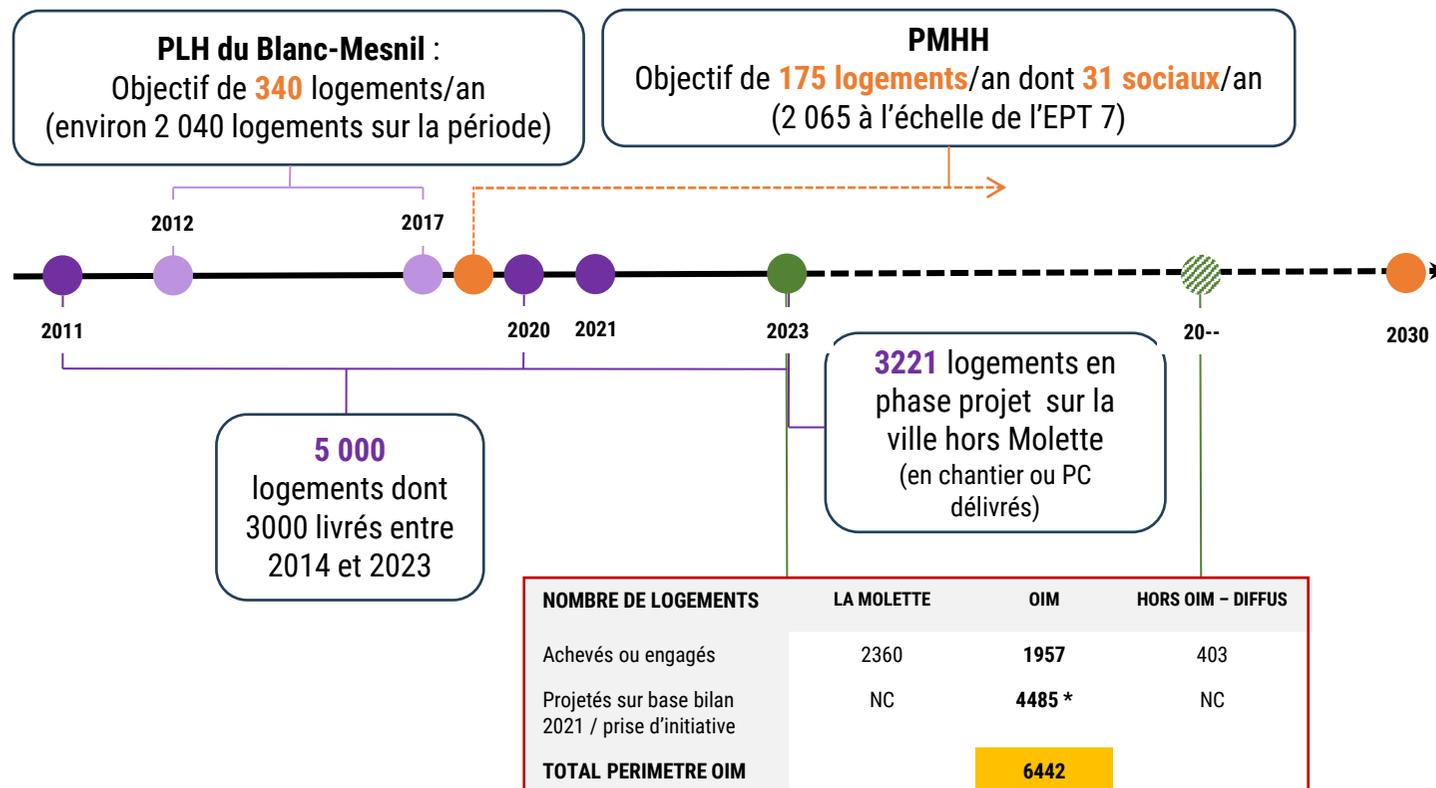
PARTIE 1

Ville résidentielle

Une dynamique constructive réelle et qui va se poursuivre

6500 logements sur le périmètre de l'OIM

- Une commune bâtitrice : En 10 ans, une production de **plus de 5 000 logements** au Blanc-Mesnil (surface totale de **315 390m²**)
- Une commune que le GPE replace au cœur de la métropole
- **Plus de 3 000 logements** en projet sur la commune hors Molette
- **Plus de 6 000 logements à terme** sur la Molette, dont près de 2000 livrés ou engagés sur le périmètre OIM et un peu moins de 4500 projetés.

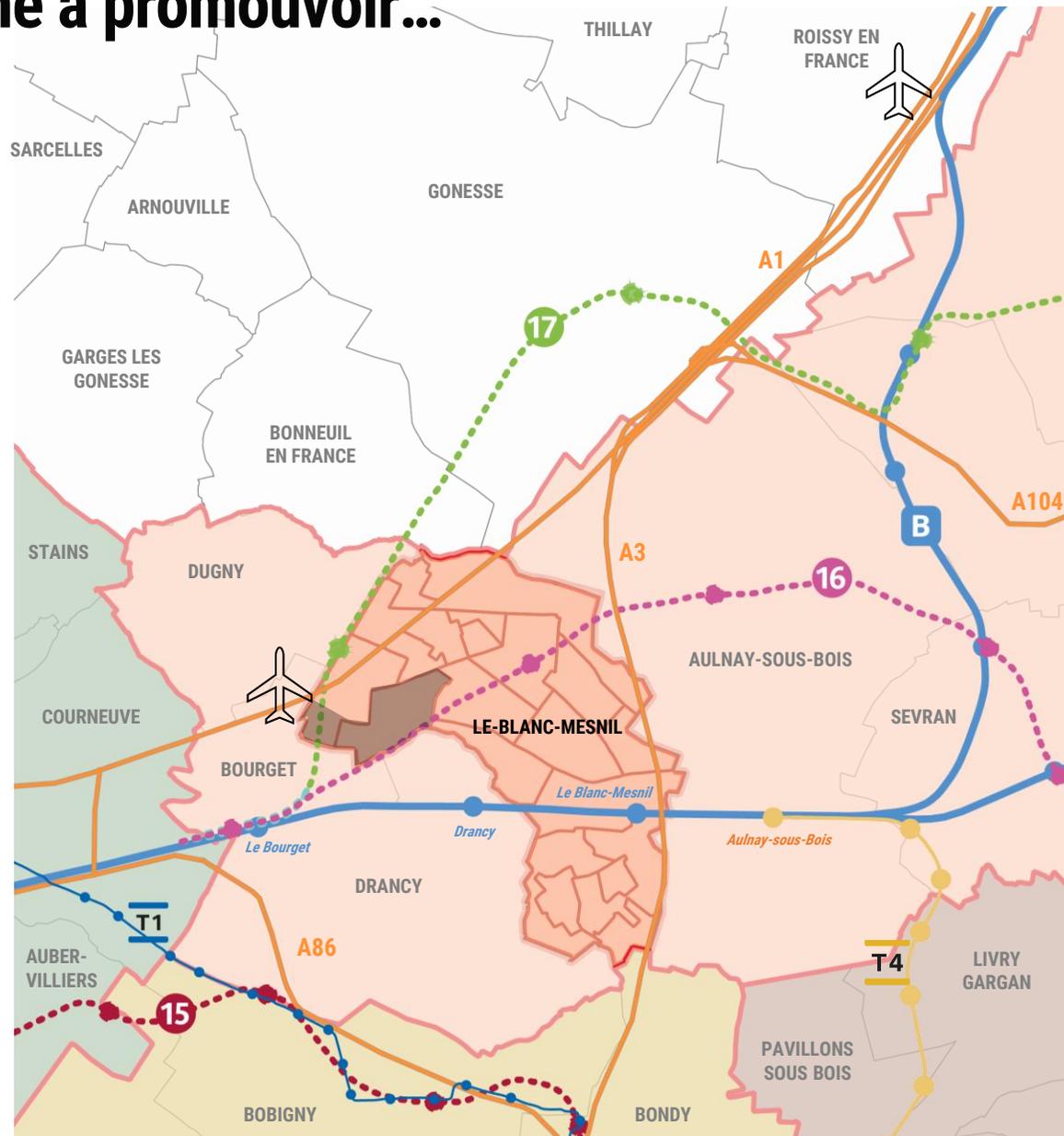


*Ratio 70m² /logements sur 314 000 SDP Logements - base prise d'initiative / bilan 2021

Un fort ancrage métropolitain, une desserte renforcée : un positionnement exogène à promouvoir...

Une commune déjà bien desservie par les infrastructures routières et par les TC...

...renforcée par l'arrivée du Grand Paris Express



... mais un positionnement endogène à fort potentiel à intégrer : 4 problématiques blanc-meslinoises

Une forte croissance démographique à l'échelle communale

+ 10 000 habitants en 20 ans, portée par le solde naturel

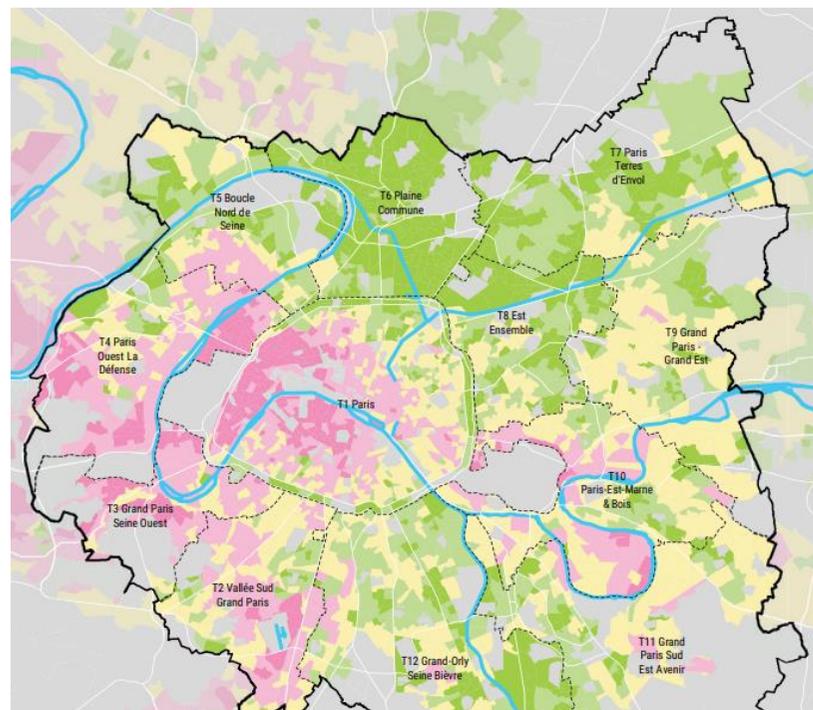
Un resserrement des ménages, à l'inverse des tendances naturelles

Une suroccupation des logements en hausse

Une population jeune, associée à une taille moyenne des ménages importantes

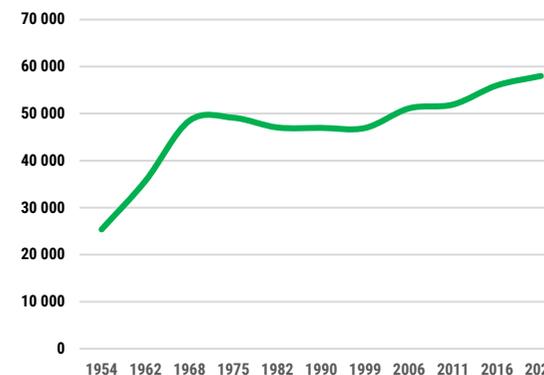
Un fort potentiel de desserrement

Une vacance très faible, des loyers du parc privé élevé et un prix pour l'accession en croissance constante pour des revenus locaux relativement faibles

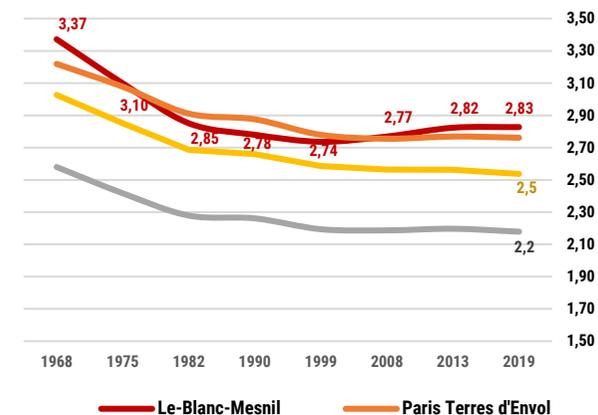


Sources : Insee, DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, FIoSoFi 2019

Evolution de la population 2013 -2019



Évolution de la taille moyenne des ménages

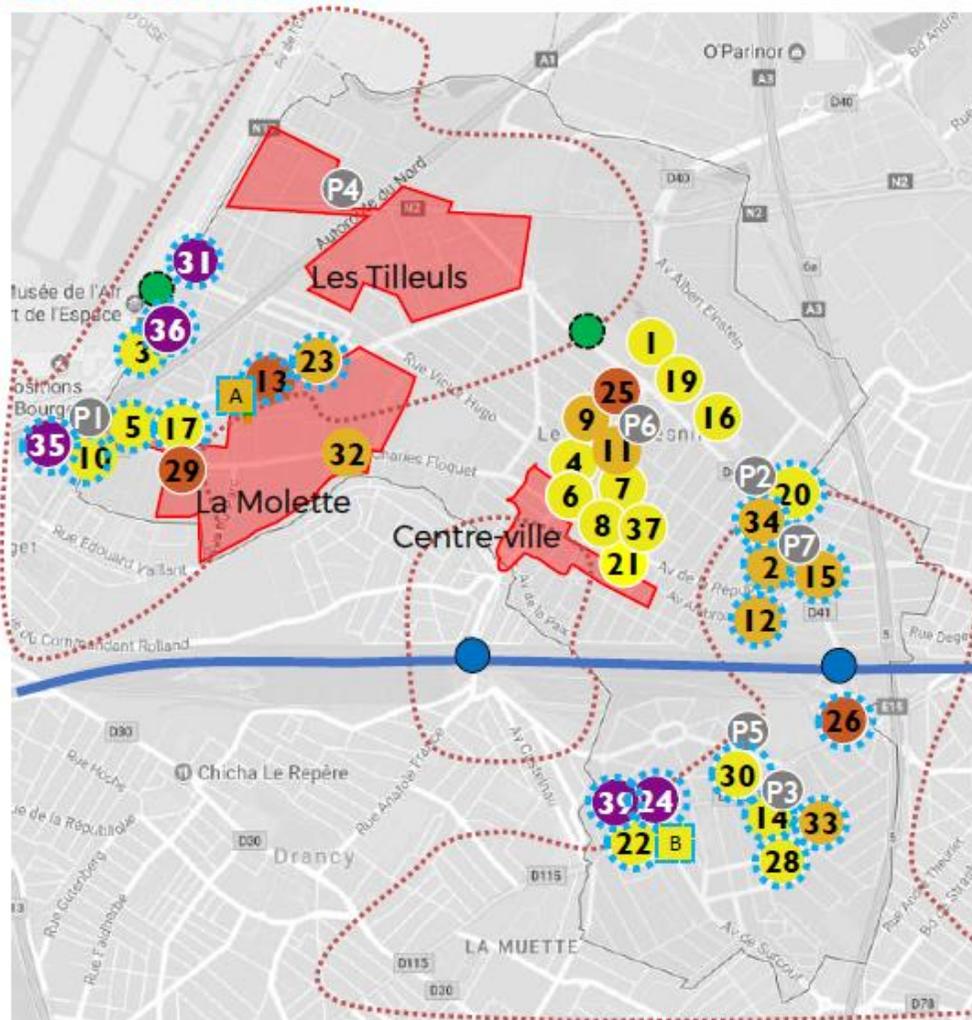


Des prix de sortie qui augmentent, comme les loyers

4800 euros du m² pour certains programme (2021)

-> Des enjeux de fluidification des parcours résidentiels à l'échelle de la ville

Carte de localisation



Source : fond de carte Google Maps, collectes ADEQUATION

Evolution des prix moyens/m² en collectif (stationnement inclus) - Secteur Le Blanc-Mesnil



Source : données ECLN 2014-2018, Plateforme Promotion France 2019-2020 - retravaillées Adequation

Prix m² pratiqués (parking inclus - TVA pleine)

- < 4.200 €
- 4.200-4.500 €
- 4.500-4.800 €
- > 4.800 €
- X Programme individuel
- Prix libre + aidé
- P1 Projets au stade du PC
- ⚡ Périmètres étudiés
- Bandes des 300 mètres périmètre QPV
- Gares du RER B
- Futures gares du GPE (Métro 16)

2 ambitions : le SCoT en faveur de la mixité sociale, la Ville en faveur des parcours résidentiels

Ambitions métropolitaines



❑ Faire de la **mixité fonctionnelle** la donnée d'entrée des nouveaux projets d'aménagement

- Pôles de **transports en commun** et les sites majeurs de la Métropole comme lieux privilégiés pour créer de **nouveaux quartiers mixtes et denses**.
- **Mixité** voire **réversibilité** des fonctions au sein des programmes neufs (types de logements, formes d'habitat, types de locaux d'activités et de lieux de travail partagés).

La Molette : projet prévoyant aujourd'hui un remplacement presque complet de la vocation d'activités économiques du site existant par une programmation de logement : un **équilibre à trouver**

❑ Accompagner les **parcours résidentiels** et de toutes et de tous à partir du PMHH

- Offre locative accessible, adéquation avec les revenus des métropolitains, prise en compte des besoins en logements spécifiques, réintroduction de la mixité au sein du parc social, développement de l'intermédiation locative

La Molette : un projet à préciser sur ses statuts et son mix typologique.

Charte des promoteurs et aménageurs intervenant au Blanc-Mesnil



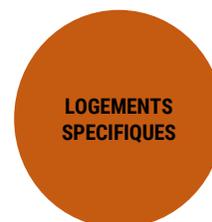
Charte des **promoteurs et aménageurs** intervenant au Blanc-Mesnil

❑ Réflexions sur la **mixité fonctionnelle**

- Compte tenu des **besoins des usagers**
- Compte tenu du **schéma de fonctionnement d'ensemble de la Ville**

❑ Une offre de logements **adaptée** à la **diversité des besoins** du territoire

- **30% pour les T1 (15%) et T2 (15%)**
- **70% pour les T3+ : 40% T3, 20% T4, 10% T5**



Synthèse des enjeux du marché immobilier : un intérêt à promouvoir une offre diversifiée pour se positionner sur l'endogène et l'exogène

Une diversité dont les curseurs seront à définir, mais qui permet de :

- De se positionner à la double échelle compte tenu des volumes annoncés et des besoins: des logements pour la population locale, qui constitue un potentiel marché important, et la population extérieure ;
- De développer des produits qui n'existent pas aujourd'hui (LLI, BRS)
- De développer la part de propriétaires occupants, en s'adressant notamment au marché local;
- De favoriser des produits dont la gestion est assurée par un plus petit nombre d'acteurs (Bailleurs, Institutionnels) et qui peuvent faciliter la commercialisation (VEFA).

	Publics	Typologies
Accession	Classes intermédiaires à aisées Ménages familiaux et personnes âgées	T3 - T4 - T5
Accession maîtrisée ou TVA Réduite	Ménages du début de la classe moyenne et en milieu de parcours résidentiel Jeunes familles en devenir ou avec enfant	T3 - T4 - T5
Logement Locatif Intermediaire (LLI)	Ménages du début de la classe moyenne jeunes familles en devenir ou avec enfant en début de parcours résidentiel Jeunes actifs en décohabitation (profil endoène)	T2 - T3 - T4
Accession sociale - BRS / PSLA	Ménages du début de la classe moyenne et en milieu de parcours résidentiel jeunes familles en devenir ou avec enfant	T3 - T4 - T5
Locatif social	Jeunes actifs en décohabitation Ménages familiaux en début de parcours résidentiel Familles monoparentales	T2 - T3

PARTIE 2

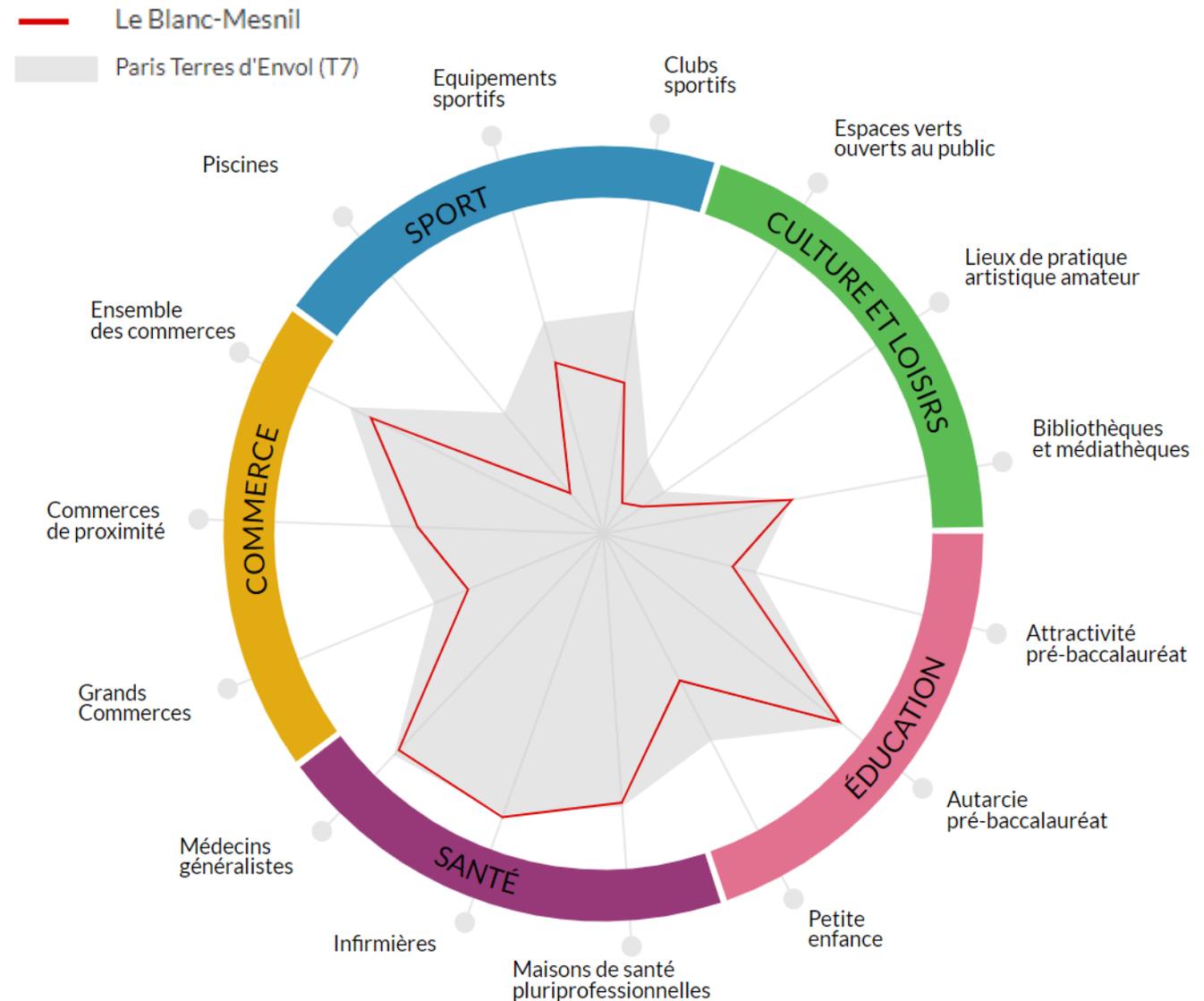
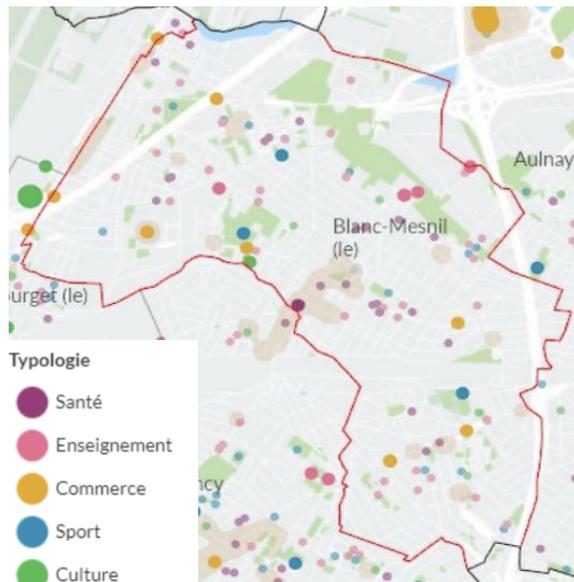
Ville équipée



Une offre en équipements riche et de qualité mais qui doit s'adapter à la croissance récente et à venir?

Des carences quantitatives

- dans le **domaine sportif** (piscine, équipements, clubs);
- dans le **domaine de l'éducation** (petite enfance);
- dans le **domaine de la culture/loisirs** (espaces verts ouverts au public);
- du **commerce** (autant pour les commerces de proximité que pour les grands commerces).



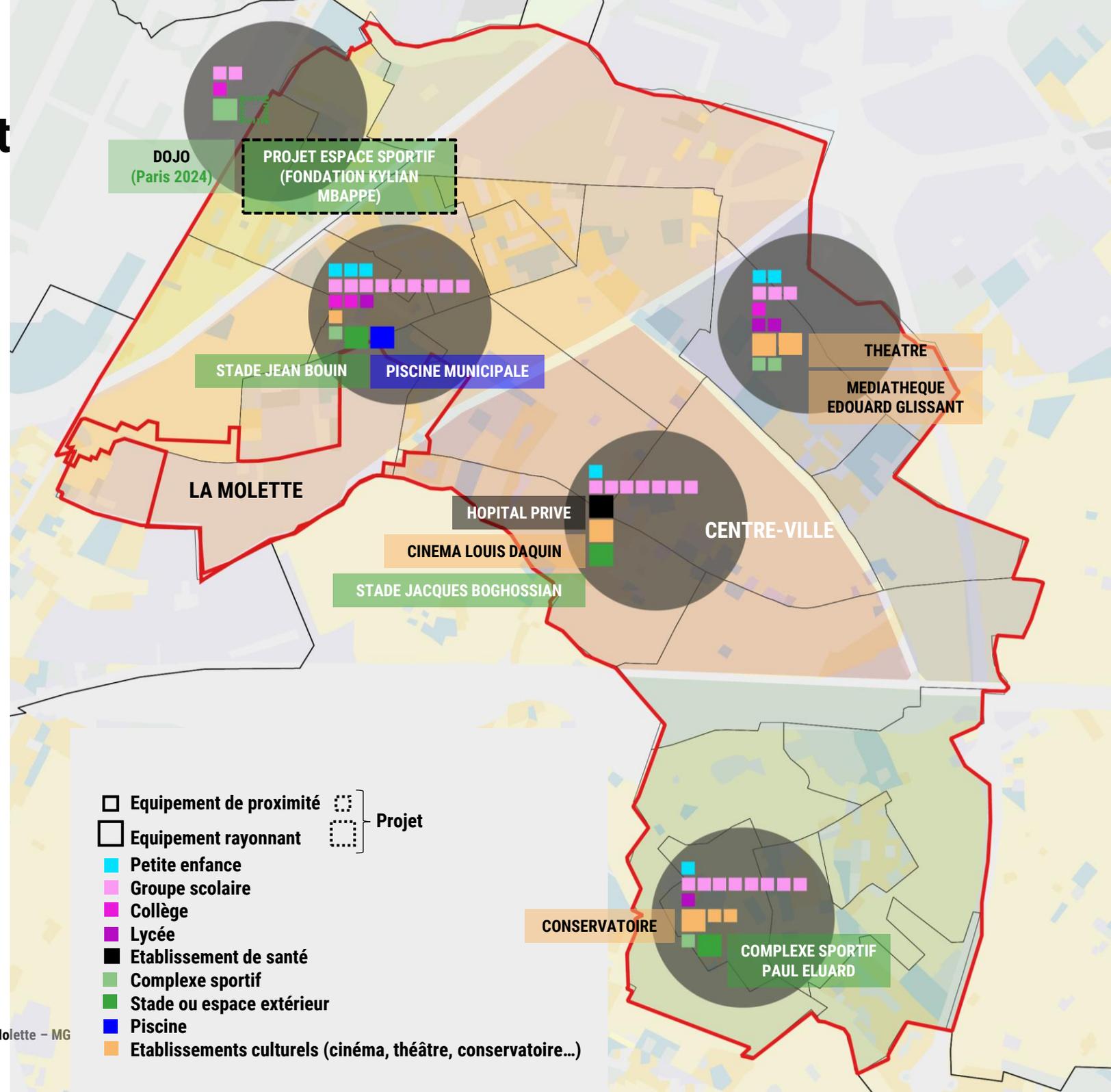
Un maillage de l'offre conjuguant rayonnement et proximité

Un accompagnement nécessaire du projet par les équipements obligatoires et essentiels

- Des élèves sectorisés sur les groupes scolaires existants (Joliot Curie), mais une masse critique nécessitant un nouveau GS au sein du quartier, avec un enjeu de programmation multifonctionnelle;
- Une offre petite enfance pour ne pas dégrader le taux de couverture actuel (28%)

Des opportunités pour répondre à des besoins importants associées à des potentiels reconversions de bâtiments (Halle Eiffel)

- Un gymnase? Une offre sportive de pratique libre dans le parc?



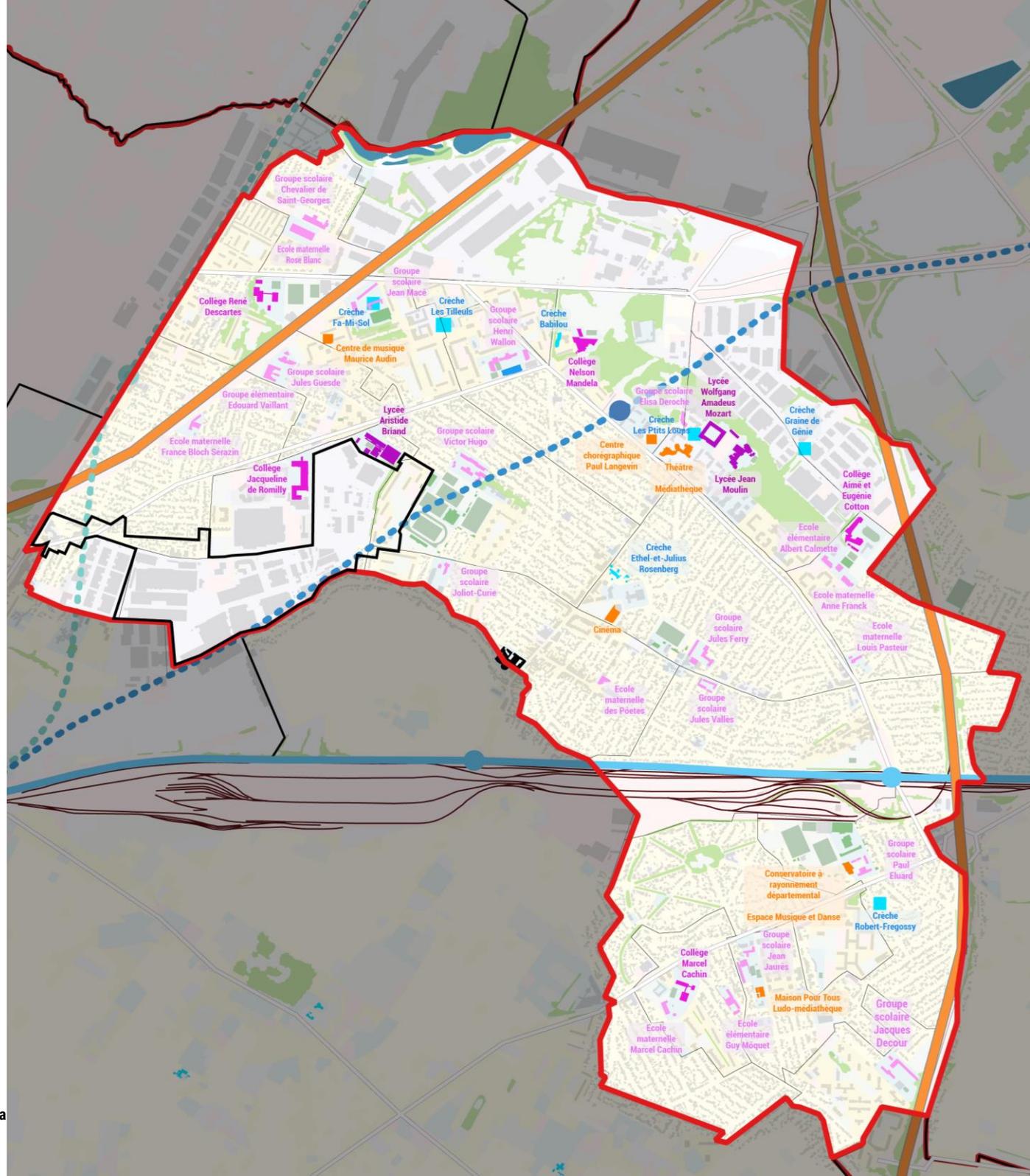
Zoom sur l'offre scolaire

L'Est de la Molette : un secteur déjà positionné sur l'accueil des enfants des nouveaux logements

- Capacité d'accueil sur Joliot-Curie (5 classes)
- Victor Hugo ?
- Un nouveau groupe scolaire à anticiper, dont le dimensionnement sera étroitement lié au phasage de l'opération et à la programmation résidentielle.

Un impact à anticiper sur les collèges ?

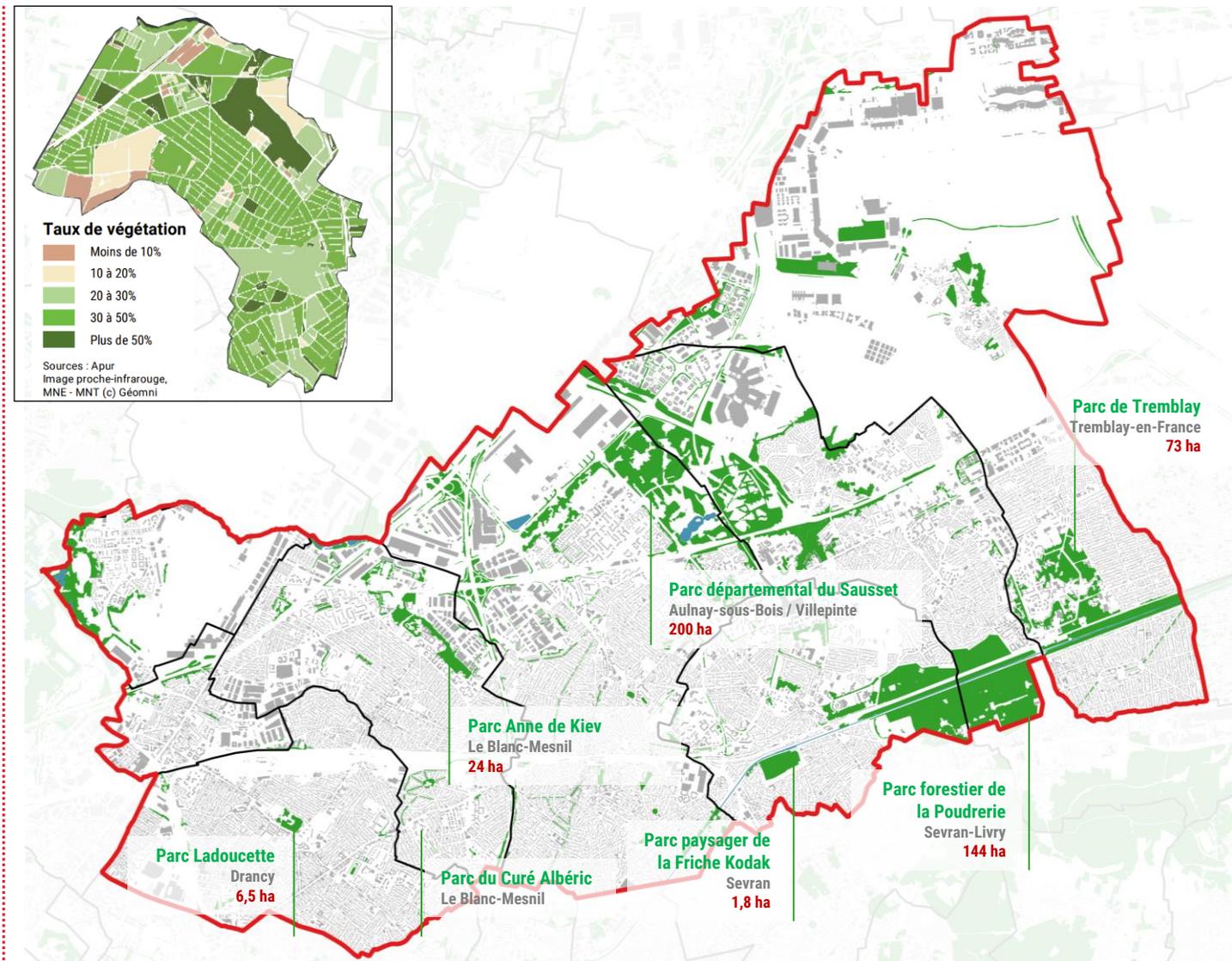
- Collège 600 Jacqueline de Romilly à proximité immédiate – remplissage à préciser avec le CD



Comme le reste de la Seine-Saint Denis, une ville encore carencée en espaces verts

Le parc de la Molette : un équipement majeur pour le quartier et pour la ville

- Un parc qui rend service à la population (santé, fraîcheur)
- Un parc à programmer dans ses usages





PARTIE 3

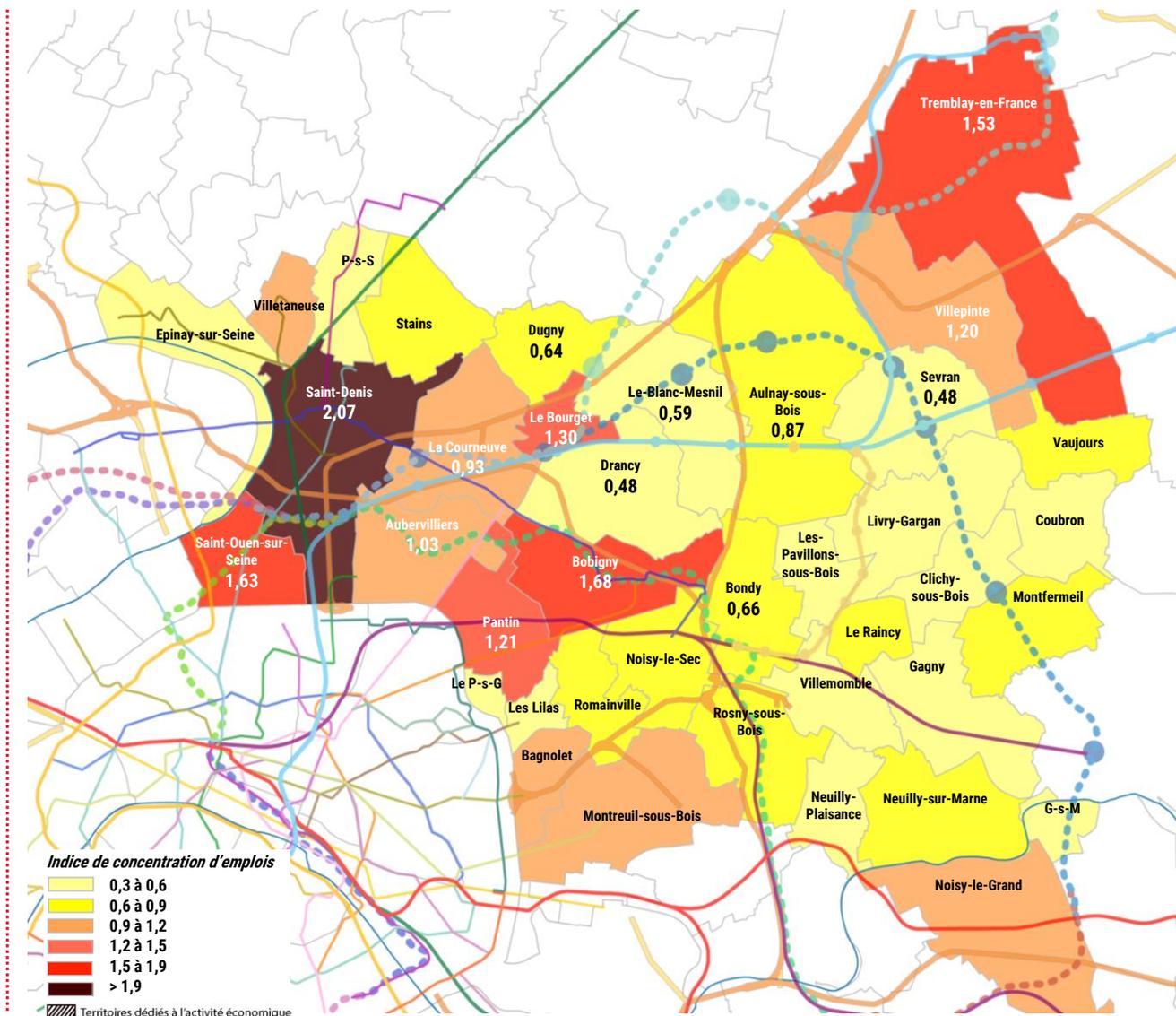
Ville active

Le Blanc-Mesnil : un profil plutôt résidentiel

6 emplois pour 10 actifs...

...mais une desserte métropolitaine renforcée qui rapproche et connecte le Blanc Mesnil aux principaux pôles d'emploi

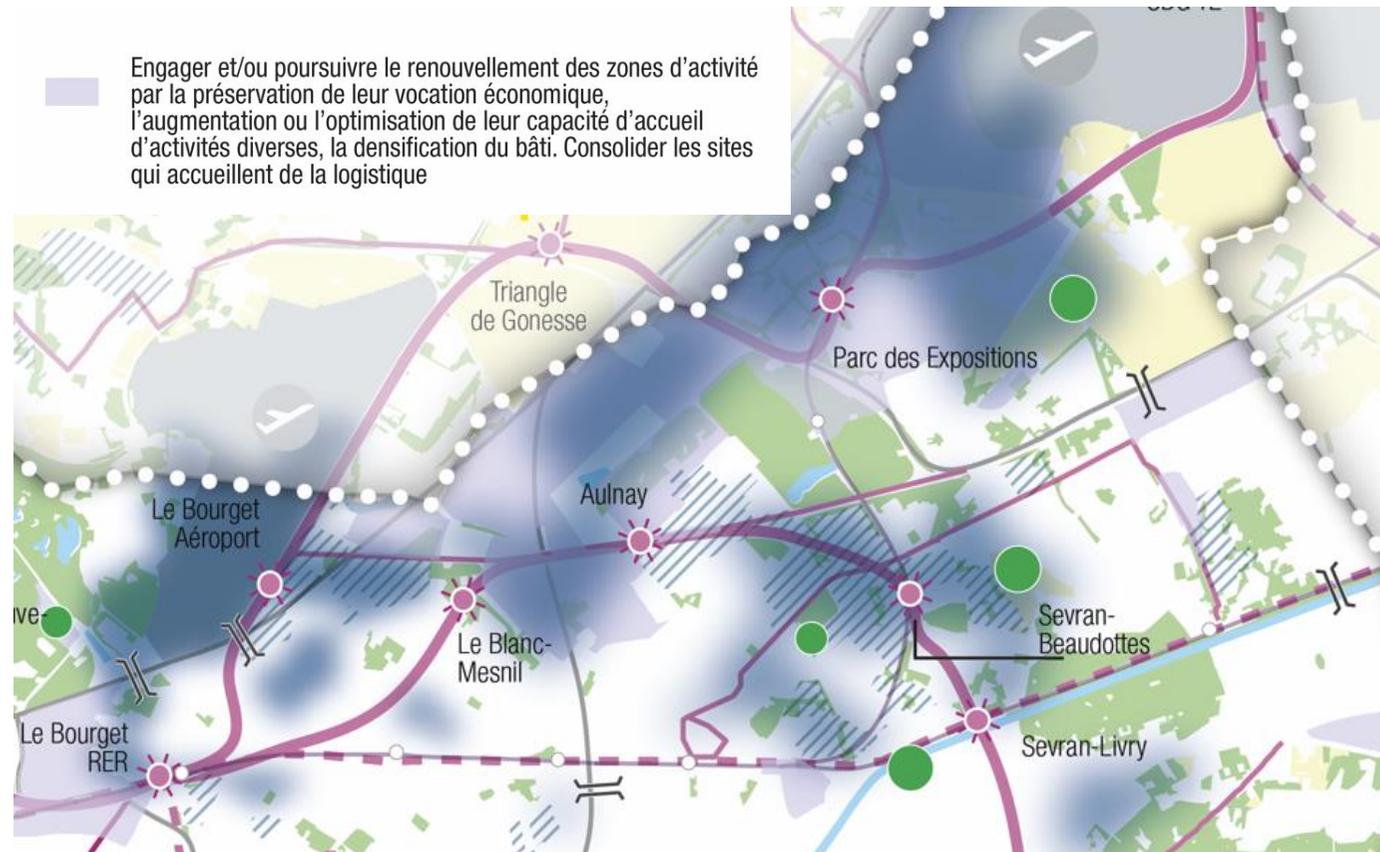
- Plateforme aéroportuaire, Paris, Saint-Denis



Des ambitions métropolitaines en faveur de la préservation des activités productives

Des objectifs plébiscitant la vocation économique de secteurs franciliens :

- Permettre le **maintien et le développement des activités économiques**, notamment **productives**, servicielles et **artisanales**, via des actions foncières et une politique d'aménagement et d'immobilier d'entreprise adaptées. (...) notamment en luttant contre **l'éviction d'implantations productives et artisanales**.
- Engager et/ou poursuivre le **renouvellement des zones d'activités**, notamment par **l'augmentation des diverses activités accueillies** et par la **densification du bâti** pour **intensification des usages** (bâtiments sur plusieurs niveaux, taille des parcelles, mutualisation des services, rationalisation du stationnement, etc)
- Un **site de la Molette non directement ciblé ?**



PROJET DE SCoT

La Molette : des activités productives à préserver sur site et/ou sur la commune?

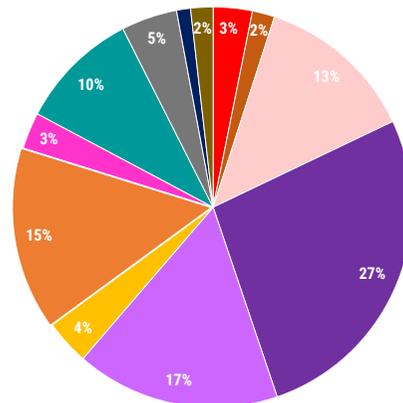
Plus de 60% d'emplois productifs

- **Cœur de cible productif** : 4% des entreprises (<15) mais **21% des emplois**
- **Activités satellites à la production** : 34% des entreprises (123), **41% des emplois** – dont cœur cible productif
- **Filières productives, de l'amont à l'aval de la production** : 36% des entreprises (131) mais **65% des emplois** – dont cœur cible productif + activités satellites à la production
- **Activités menacées par la pression foncière** : 22% des entreprises (80), 46% des emplois

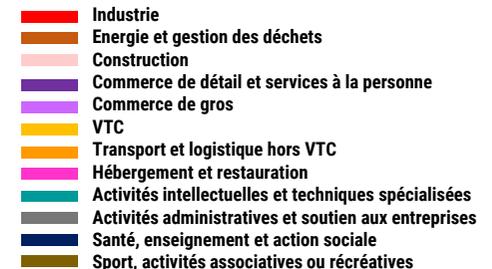
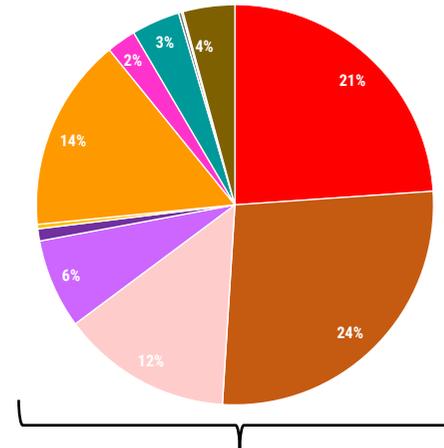
Un cœur employeur de PME

- Si les plus grosses entreprises de La Molette sont aussi celles qui occupent l'emprise urbaine la plus importante (Paprec – 240 emplois...), le **cœur employeur** de la zone est néanmoins celui de plus **petites et moyennes entreprises de 10 à 49 salariés**

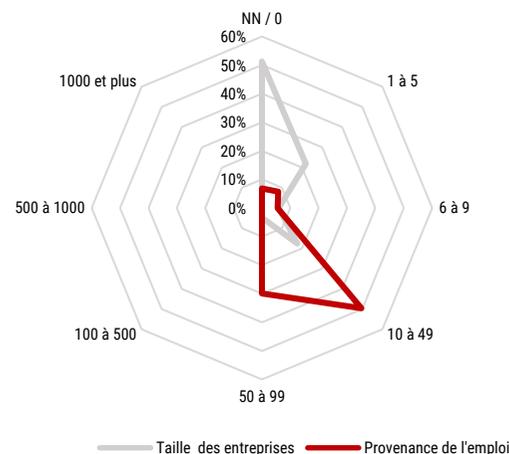
VENTILATION DES 367 ENTREPRISES EXISTANTES SECTEUR OIM



VENTILATION DES 718 à 1 395 EMPLOIS PRESENTS SECTEUR OIM



Comparaison taille / provenance de l'emploi



UN NOMBRE D'EMPLOIS A NUANCER? MAIS PLUS IMPORTANT QUE L'EVALUATION EPT (300 EMPLOIS)

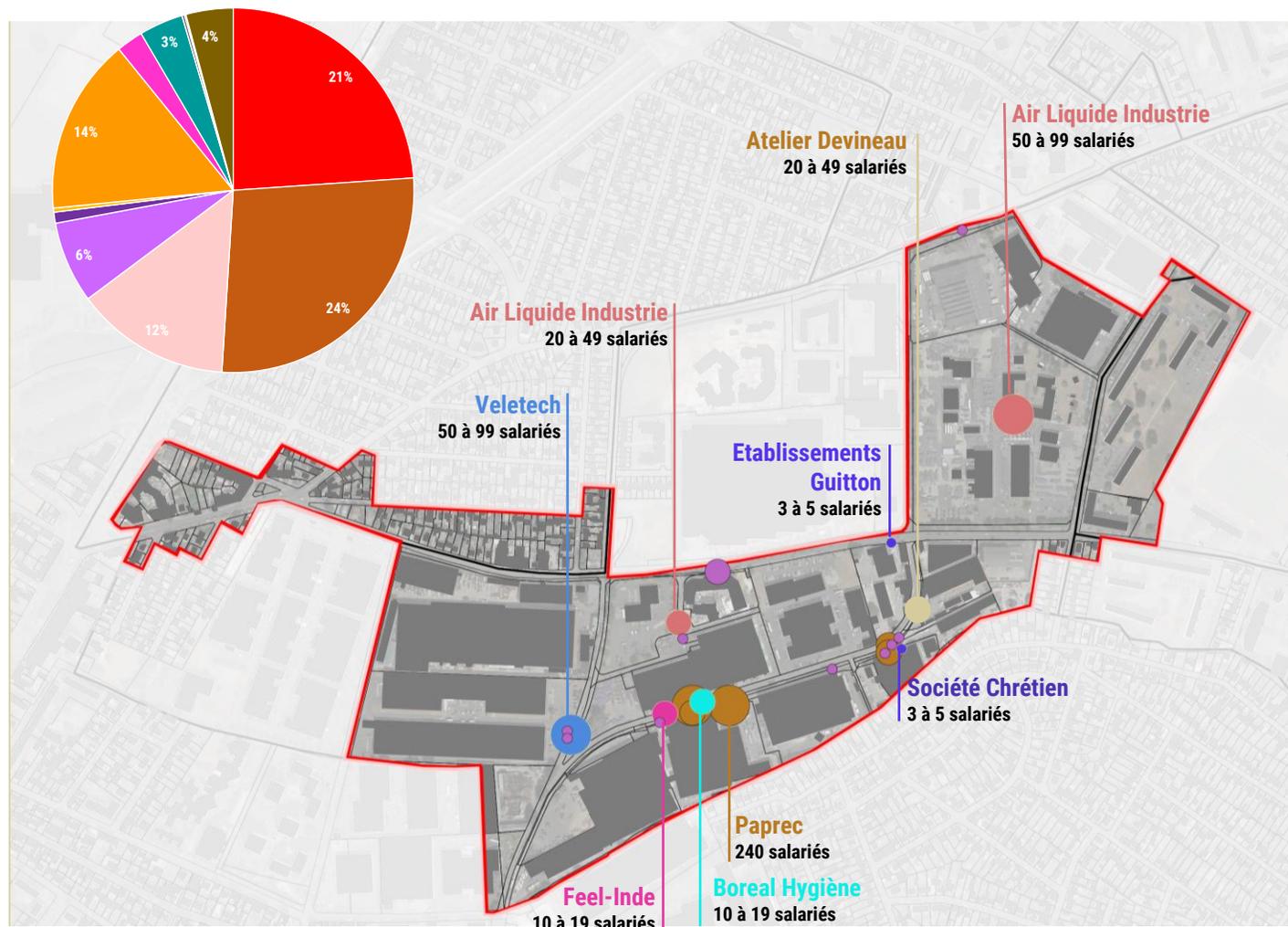
- Veletech
- Astato
- Boreal Hygiene
- Feel-Inde...
- Paprec
- Recydis...
- Ter Demol Blanc-Mesnil
- Deac Bat
- Demcar
- R.I Renovation...
- Reliance Worldwide Corporation France...
- Transport et Valorisation
- MCB Transport
- Univers Déménagement
- LFT...

Des pépites productives à considérer dans l'insertion à un écosystème territorial : un intérêt pour le maintien sur la commune, à défaut sur l'EPT

Des pépites productives inscrites dans une logique écosystémique à l'échelle du grand territoire

- L'exemple d'Atelier Devineau, constructeur de décors, réunion de l'ensemble des savoir-faire de la conception et de la construction > des synergies avec les espaces culturels parisiens ou encore le Parc des expositions de Villepinte ?
- Des secteurs productifs particulièrement employeurs, la valeur ajoutée écosystémique : industrie, recyclage, construction
- Le cas particulier de Paprec : le projet ne se fera pas sans son départ, mais une relocalisation à travailler dès maintenant

VENTILATION DES 718 à 1 395 EMPLOIS PRESENTS SECTEUR OIM

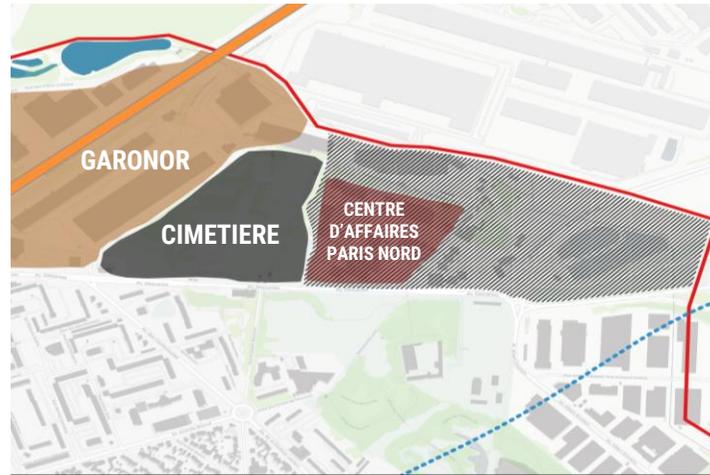


Quelle stratégie de relocalisation?

Des fonciers ou immobiliers économiques existants à mobiliser

Des îlots économiques sur des formats compacts à intégrer au projet ?

Des rez-de chaussées à mobiliser pour des activités compatibles avec le développement résidentiel ?



Secteur Nord-Est



Parc d'activité Segro Business Park

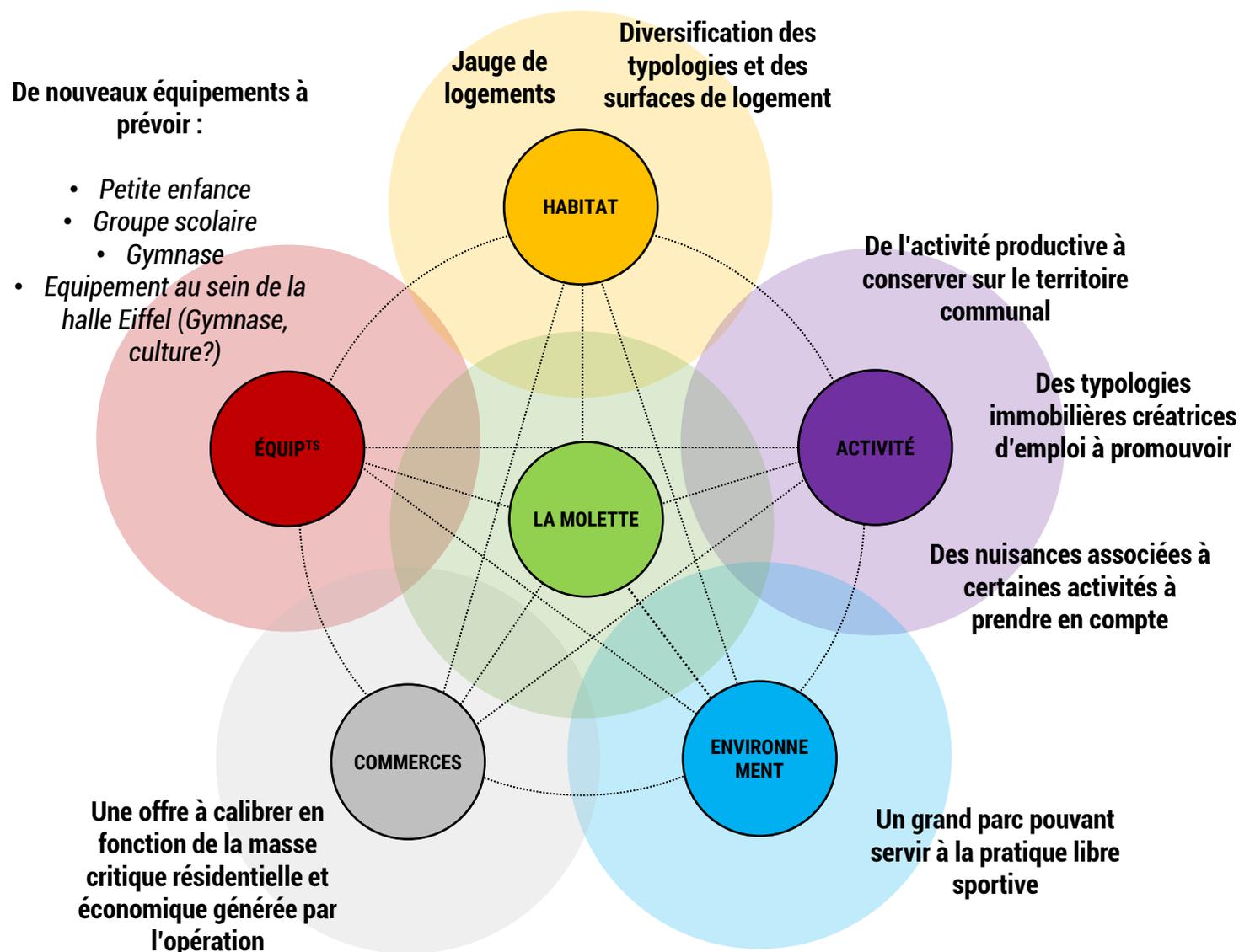


Zone logistique du Pont-Yblon



Zone d'activité du Coudray

Un territoire d'opportunité aux fonctions à équilibrer





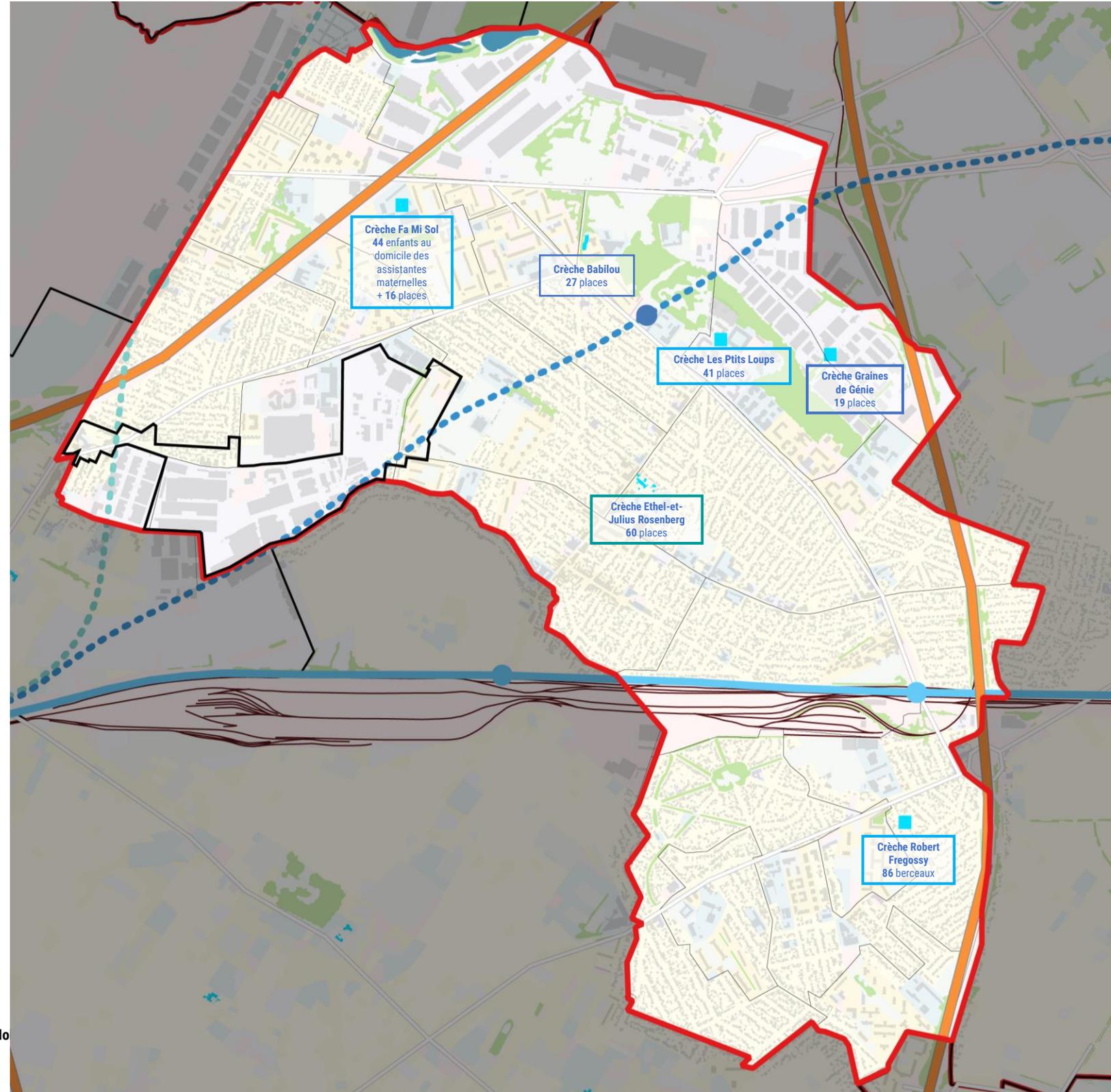
PARTIE 4

Annexes



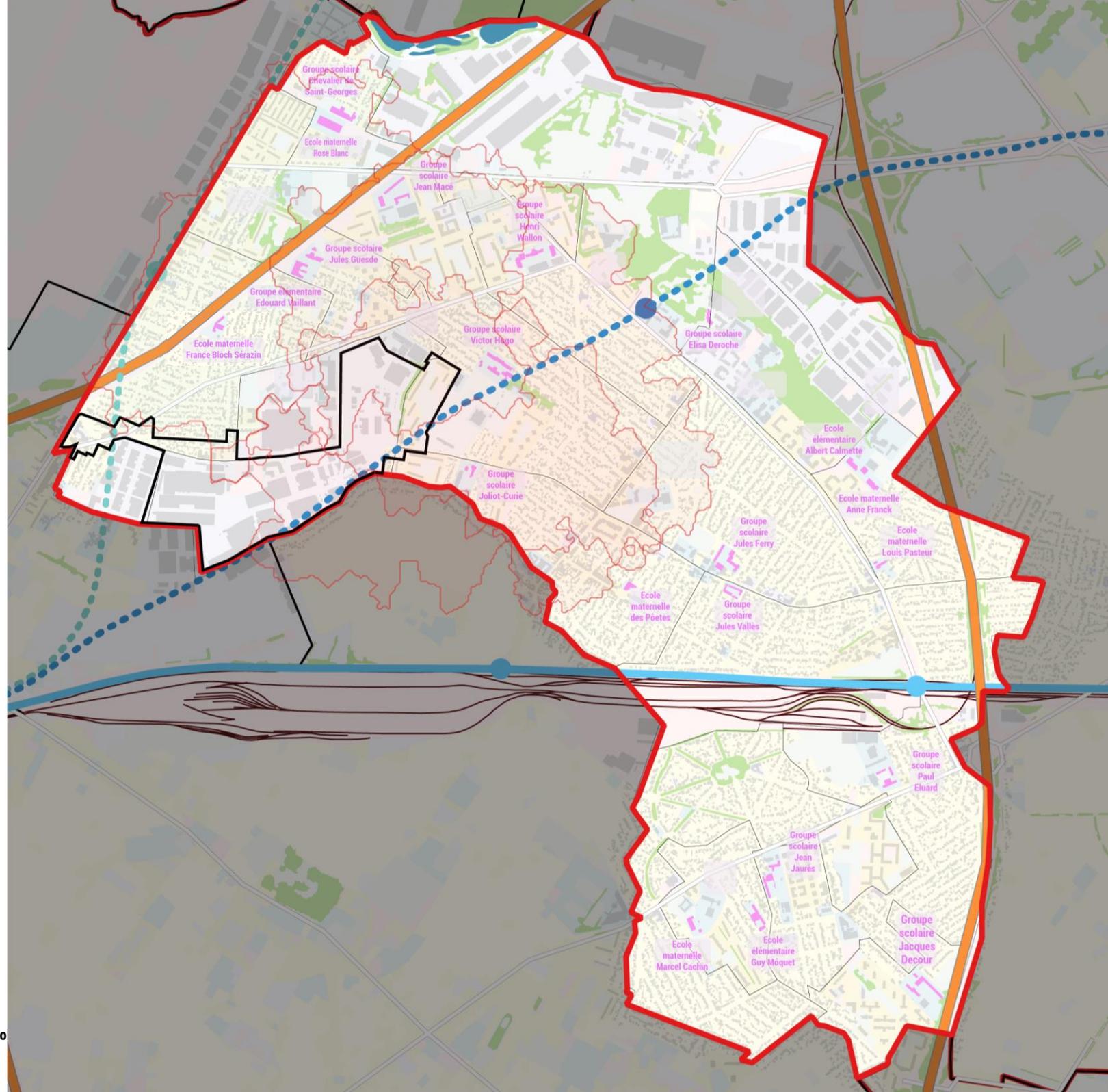
Une réponse petite enfance à anticiper et à calibrer pour la Molette

- Le Blanc-Mesnil compte **6 crèches**, dont :
 - 3 publiques
 - 1 en DSP
 - 2 privées
- Ces différentes crèches comptent un total de **293 berceaux ou places au domicile d'une assistante maternelle**
- Une septième – celle des Tilleuls – complétait ce maillage par 27 berceaux, jusqu'à son embrasement il y a quelques années. Pour pallier cette perte et dans le cadre de l'opération NPNRU des Tilleuls, un **projet de crèche de 40 berceaux** est prévu à proximité de la piscine. La temporalité de sa livraison n'est pas encore définie.
- Selon cette configuration, sur les berceaux des crèches Ville et sur les places supplémentaires réservées en crèches privées, soit un total de **214 places**, la Ville admet un taux de réponse favorable aux demandes de seulement **28%** chaque année, taux amené à s'accroître avec le temps, tout chose égales par ailleurs.
- **UNE OFFRE A CALIBRER SUR UNE TRIPLE BASE :**
 - Programmation logement stabilisée
 - Caractère stratégique du service petite enfance
 - Maintien du taux de réponse à 28%



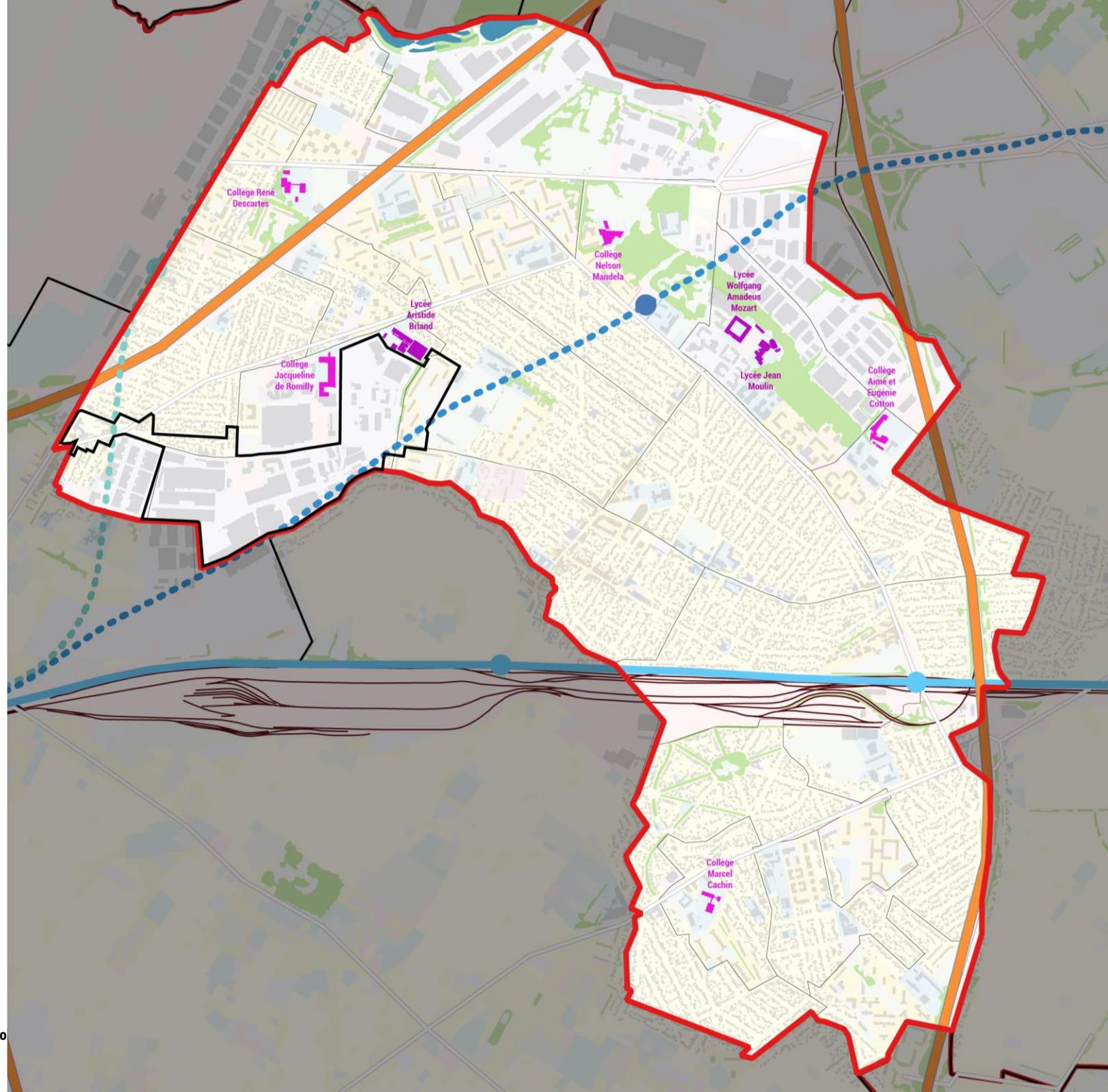
Des groupes scolaires en tension ne pouvant absorber une croissance démographique massive

- Un secteur de la Molette à **proximité relative** de trois groupes scolaires. Néanmoins, une desserte de ces établissements ne se superposant pas à l'intégralité du secteur OIM
- **Création** récente de deux nouveaux établissements au Nord et à au Nord-Est de la commune : **Chevalier-Saint-Georges** (2021) et **Elisa Deroche** (2022). Pour autant, des établissements bien **remplis**, en **croissance** et en **demande**, conséquences de la **croissance démographique**. En particulier, des groupes scolaires sous tension au centre et au sud de la ville.
- Compte tenu du maillage des infrastructures maternelles et élémentaires actuel, le besoin d'une **autonomisation de l'opération de la Molette** au regard de l'impact démographique qu'elle suscitera
- Un dimensionnement à assoir sur le mix typologique, la répartition par statut et le phasage.



Deux établissements secondaires à proximité du site

- Un **collège** (Jacqueline de Romilly) et un **lycée** (Aristide Briand) à proximité immédiate du site de la Molette et du futur campus privé
- Entretiens CD et CR à prévoir



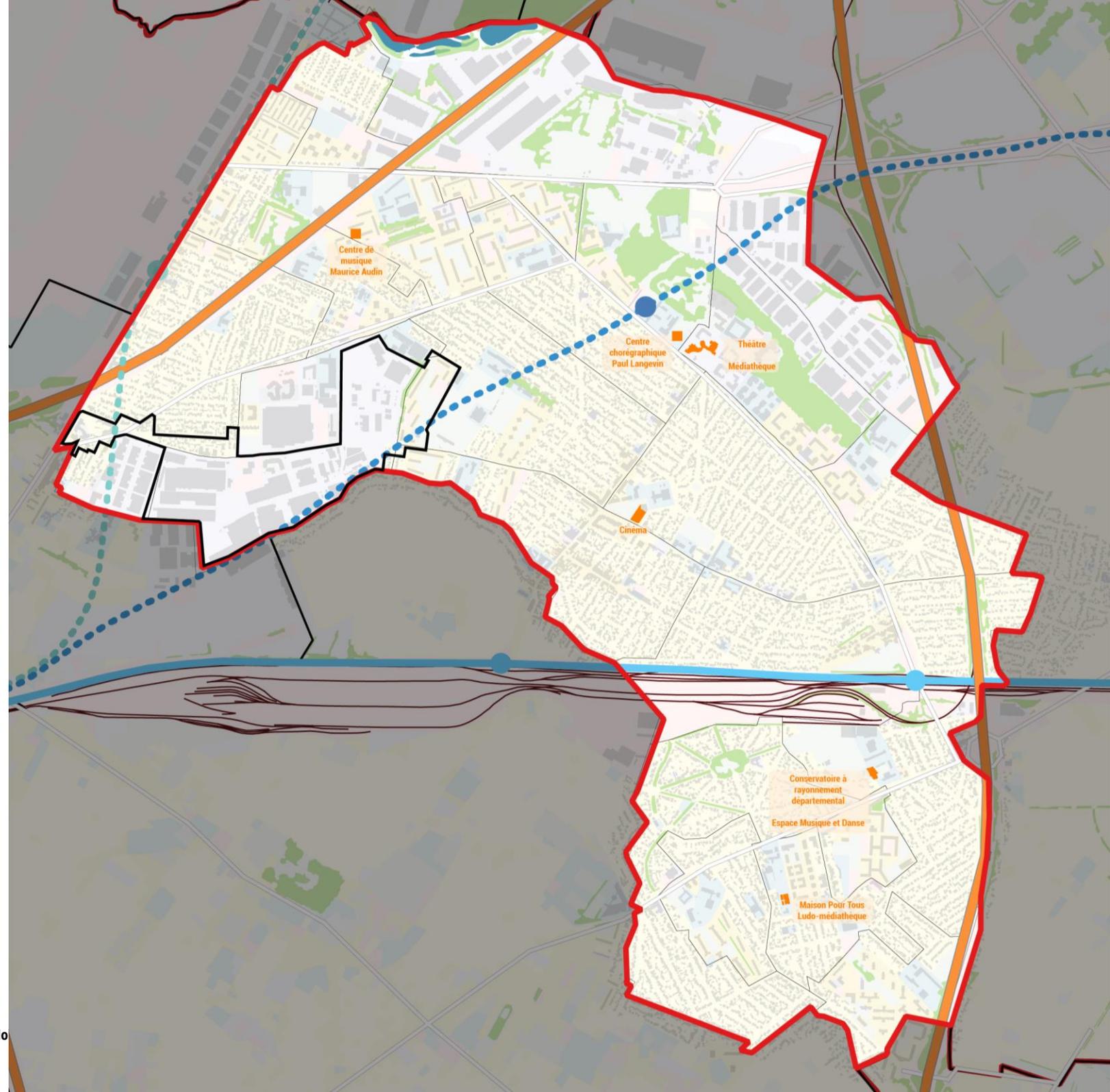
Un maillage culturel concentré au centre et au Sud de la ville

Des équipements culturels absents du secteur Nord de la Ville

- Des **équipements culturels** essentiellement situés au sud de la commune et à proximité du centre-ville
- Une **succursale du conservatoire** à proximité de la Molette (espace Langevin) mais vouée à être **restructurée** sur le territoire pour **rapprochement avec l'espace Musique et Danse**

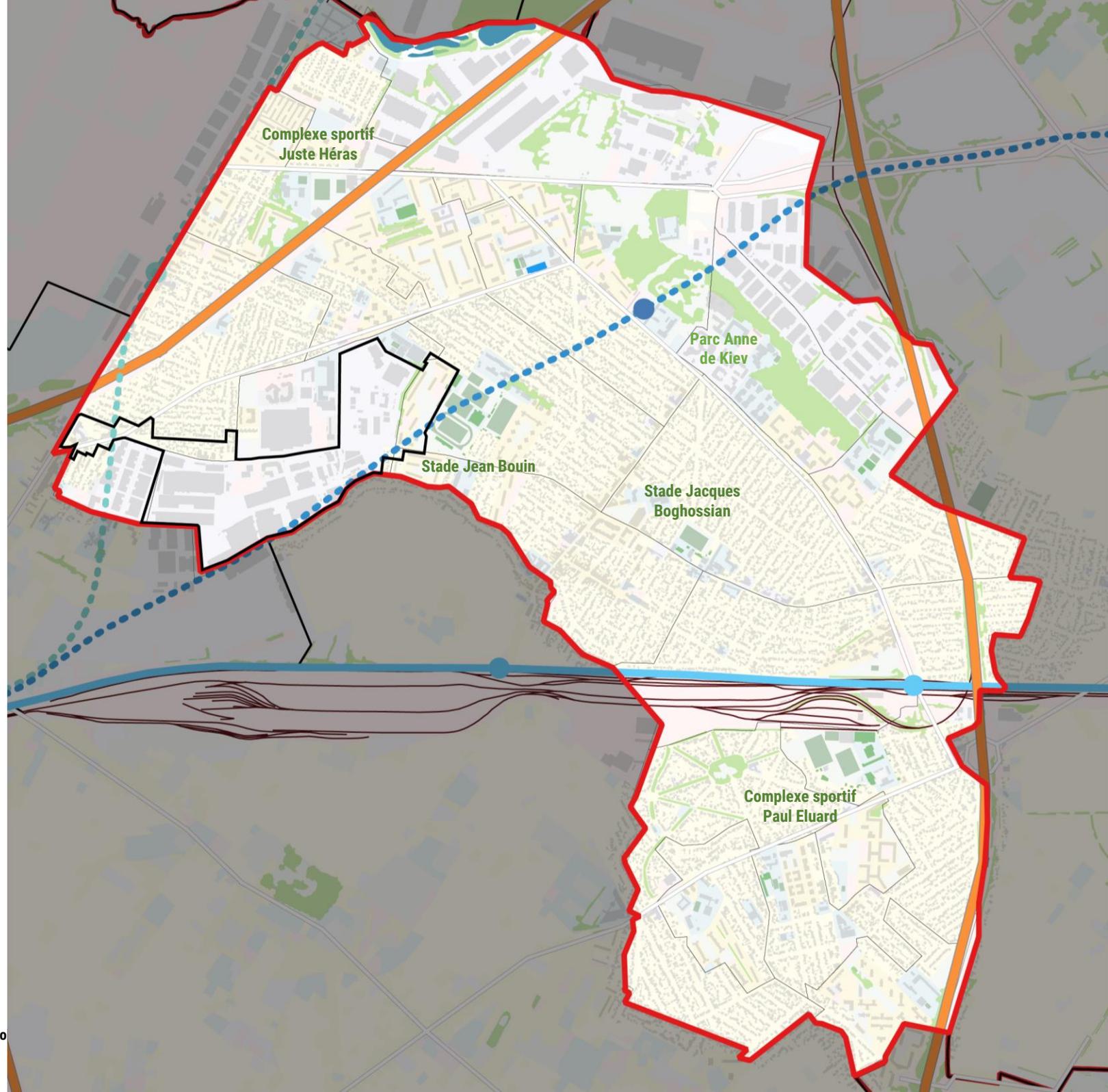
Une offre culturelle amenée à se développer ?

- **Événementiel occasionnel** : LBM Classique Festival



Des équipements sportifs saturés, en phase de redéploiement au Nord de la commune

- Des équipements aujourd'hui **saturés** dans une commune fortement représentée aux **championnats de rayonnement national et international**
- Malgré ces difficultés, un **effort de diversification** par la proposition de **nouveaux espaces sportifs** ou de **nouvelles pratiques** : exemple du *practice de golf* à l'Est du Parc urbain
- Des projets avortés à l'instar de **l'extension de la piscine municipale**
- Des projets en cours de réflexion au Nord de la commune : à côté du MAM, réflexion à la création d'un **nouvel espace sportif de pratique libre**. Il serait financé intégralement par la **fondation Kylian Mbappé** et **rétrocédé** à la Ville.



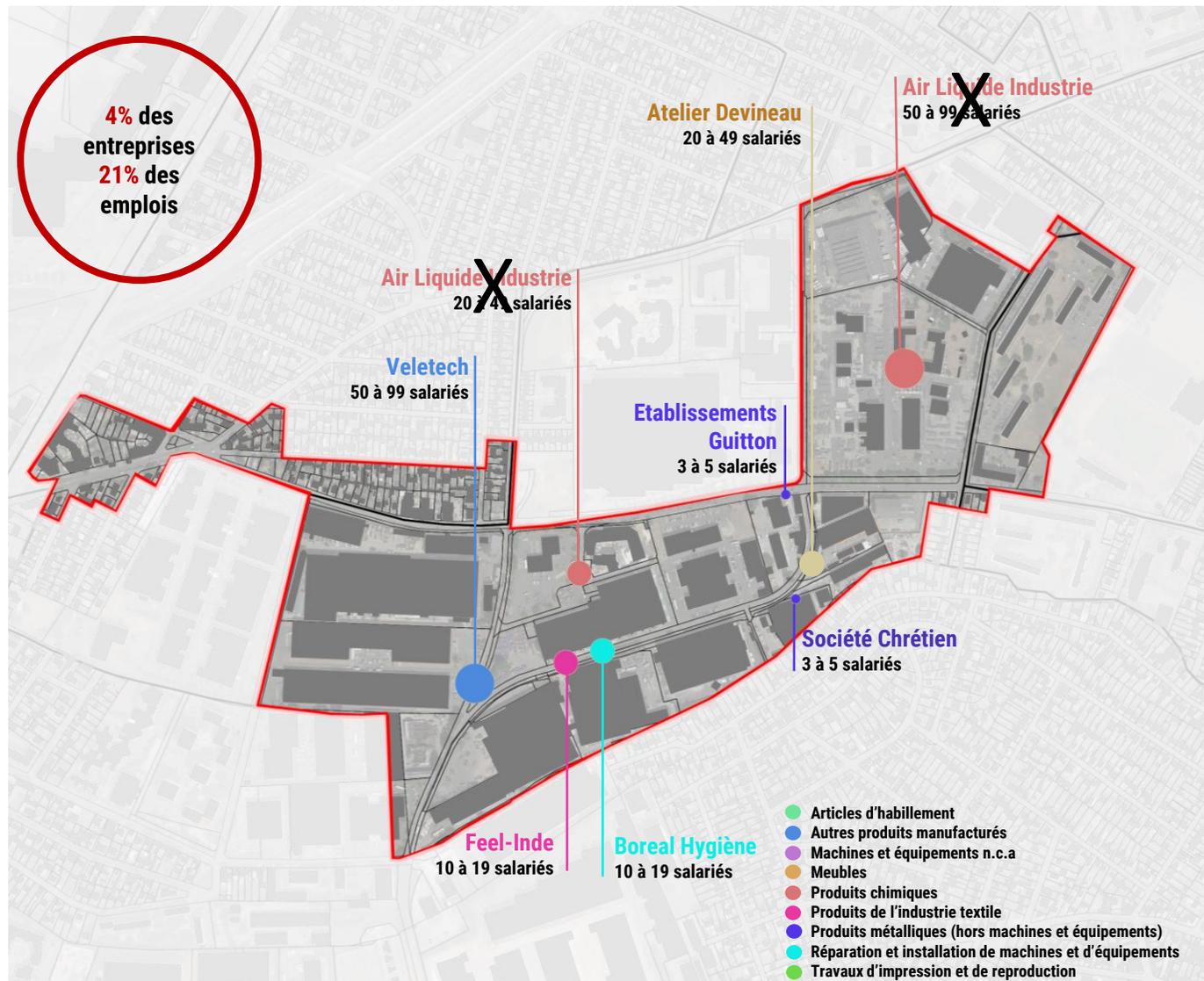
Des « pépites » productives : un intérêt à les maintenir sur le territoire

Des entreprises employeuses, insérées dans l'écosystème économique local

1. **Air Liquide Industrie** - 2 emprises (gazs) : départ
2. **Veletech** (matériel médico-chirurgical et plastique)
3. **Astato** (fabrication d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels)
4. **Boreal Hygiène** (produits et matériels d'hygiène)
5. **Feel-Inde** (tissus)
6. **Etablissement Guitton** (mécanique industrielle)
7. **Société Chrétien** (traitement et finition de surfaces métalliques)

Air Liquide Industrie a déjà prévu son départ du territoire blanc-meslois pour une autre implantation dans le 93 d'ici 2025.

+ **Atelier Devineau** (constructeur de décors)



Définition intégrée : activités satellites à la production

Un premier élargissement de la définition concerne les activités « satellites ». Il s'agit des activités dont le site de production a besoin pour pouvoir **transformer des matières en un produit manufacturé commercialisable** : en amont, l'**apport** de matières premières à transformer et, en aval, l'**expédition** du produit terminé vers un lieu de commercialisation ou de stockage.

Pour produire, une entreprise a besoin de **locaux de stockage, de fournisseurs et de logistique à proximité**. Sans ces activités « satellites » à proximité ou, au moins, reliées, la production peut être compromise. En particulier, sur le site :

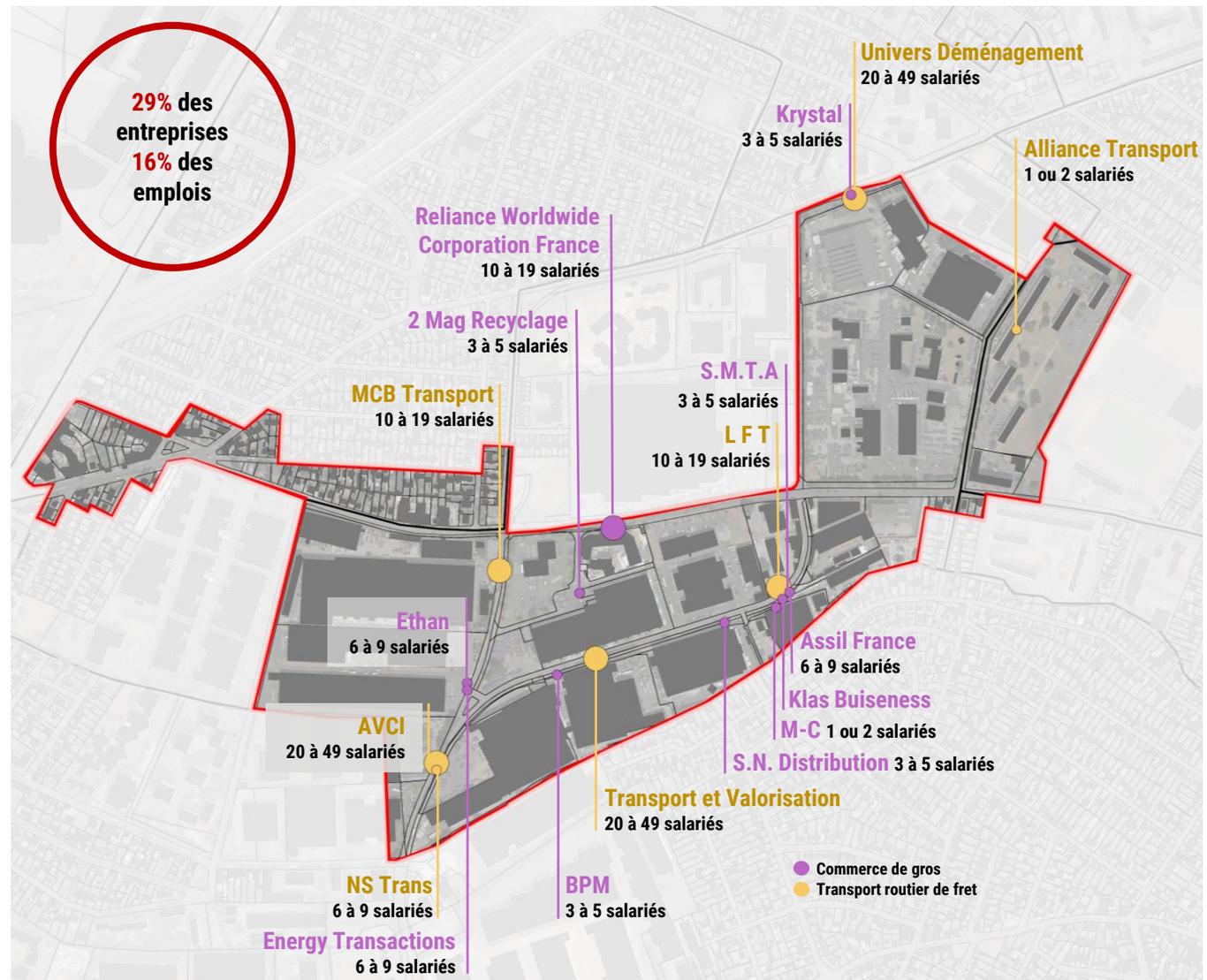
Commerce de gros

- **Reliance Worldwide Corporation France** (matériaux de construction), **Energy Transactions** (cadeaux et souvenirs), **Assil France** (verrerie), **Ethan** (alimentaire), **Krystal** (électronique), **SN Distribution** (alimentaire), **BPM**, **2 Mag Recyclage** (déchets et débris), **S.M.T.A** (articles de salle de bains), **M-C** (vaisselle, verrerie, produits d'entretien)

Transport routier de fret :

- **Transport et Valorisation**, **MCB Transport**, **NS Trans**, **AVCI**, **Univers Déménagement**, **LFT**, **Alliance Transport**

Les activités de logistique étant **créatrices de nuisances** tout en jouant leur rôle dans l'écosystème global productif, et ce jusqu'au dernier kilomètre, un enjeu pourrait être d'en **réduire le nombre**, et ce afin de **privilégier d'autres formes d'activités**, davantage empreintes d'**urbanité** et/ou d'**intégration paysagère** et **nécessitant de moindres emprises urbaines**



Définition systémique : les filières du recyclage et du bâtiment

La production (au sens de fabrication) n'est qu'une étape de la chaîne de **production d'un bien matériel**. D'autres activités y contribuent et forment la filière de production.

Si aucune activité liée à la recherche et au développement scientifique n'est présente sur site, la **filière recyclage** est en revanche particulièrement présente sur site, notamment en termes d'**emprise urbaine**.

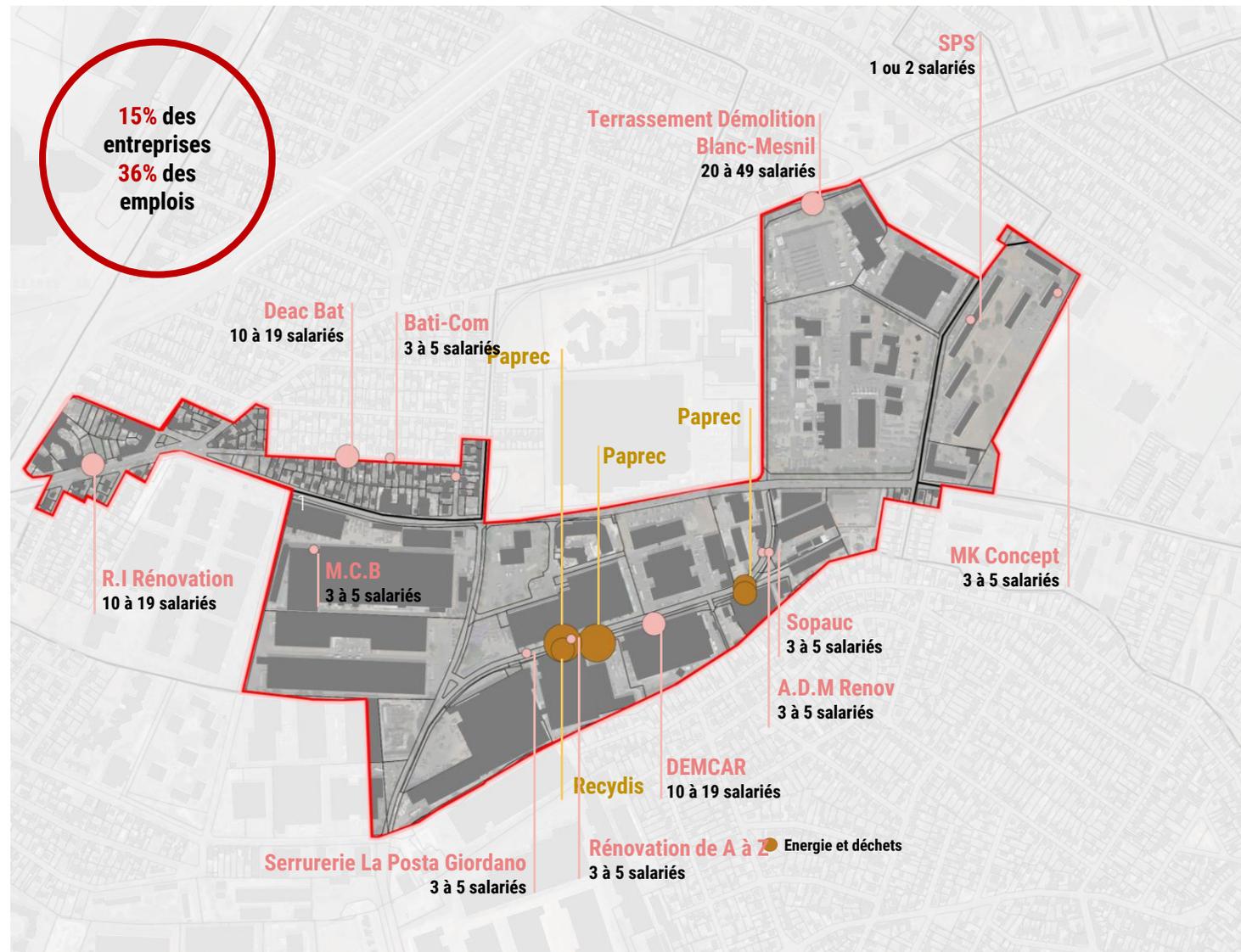
Afin de diminuer la pression sur les ressources premières et la quantité de déchets rejetés, des entreprises se spécialisent dans la gestion de certains déchets, créant ainsi de nouvelles activités et des emplois.

En particulier sur le site :

- **Paprec, Recydis, Terralia, Alliance&Co**

A noter que le **recyclage** est une **activité subissant facilement la pression foncière** et qu'elle ne dispose **pas toujours de place dans le tissu urbanisé**

Par ailleurs, la **filière des matériaux de construction** se dégage sur le secteur.



ALPHAVILLE

62 rue Planchat 75020

contact@alphaville.fr
www.alphaville.fr