



OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

JUIN 2024

QUARTIER DE GARE D'HÔPITAL BICÊTRE

Mutations récentes et perspectives

LIGNE **14** SUD

La monographie du quartier de gare d'Hôpital Bicêtre est réalisée dans le cadre de l'Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express. Elle est réalisée par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), la Société des grands projets (SGP), la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT), l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) et avec le concours de l'Institut Paris Région.

Directeur et directrice de la publication : **Alexandre LABASSE, Patricia PELLOUX**

Étude réalisée par : **Clémence ESTRADA, Martin WOLF, Borha CHAUVET**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique : **Alain BEAUREGARD, Marie-Thérèse BESSE, Rémi FROGER, Julien GICQUEL, Morad KHALOUA, Chloé LANCHON, Sandra ROGER, Gabriel SENEGAS, Anne SERVAIS**

Avec le concours de :

• la Société des grands projets : **Audrey AVIAS, Pierre-Emmanuel BECHERAND, Lola FAUCONNET, Georgina MENDES, Julien PEYRON, Soukaïna IDJHANINE**

• la DRIEAT : **Hervé SCHMITT, Éric CHOMETON, Gilles INISAN**

• l'Insee : **Vincent BIAUSQUE, Marie ACS, David VEAL**

• l'Institut Paris Région : **Stefan BOVE, Cécile DIGUET**

• l'EPF Île-de-France : **Olivier DENERT avec Lina HAWI**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

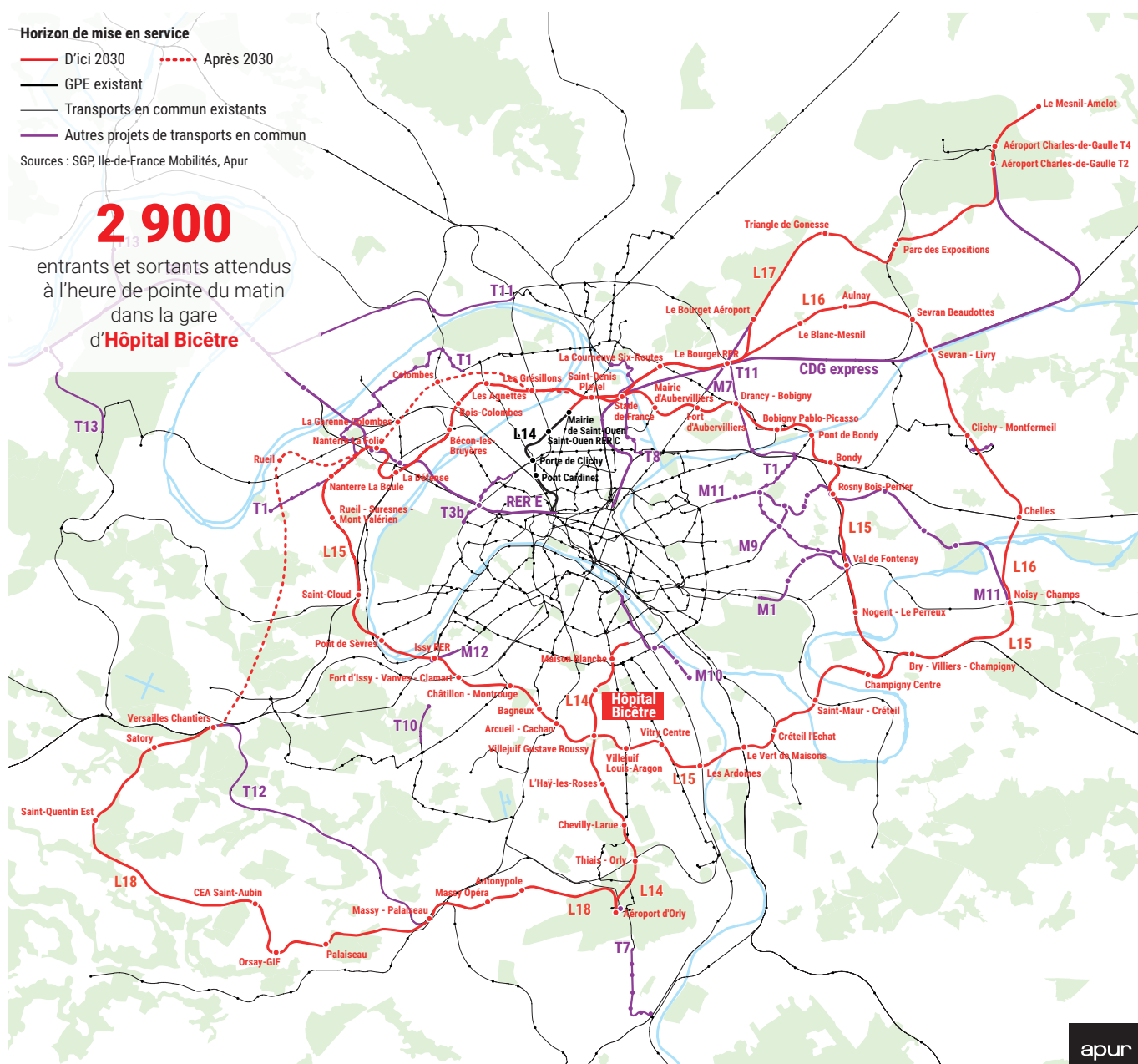
www.apur.org

24P020210

Sommaire

- Mutations urbaines en cours et à venir 6
- Cadre de vie 12
- Évolutions de la population et des emplois en 10 ans 14
- Diversité de l'offre de logements et prix 18
- Vie locale, usages et nouvelle centralité 20
- Accessibilité et mobilités 22
- Environnement 26
- Synthèse 32

→ LE GRAND PARIS EXPRESS



Hôpital Bicêtre

LIGNE **14 SUD** (mise en service : juin **2024**)

Le quartier de gare, défini par un rayon de 800 mètres à partir de l'emplacement de la future gare du Grand Paris Express (GPE), est situé principalement dans les communes du Kremlin-Bicêtre et de Gentilly mais compte aussi un secteur d'Arcueil.



Sources : Apur, photo aérienne © IGN 2021

Avec la mise en service du Grand Paris Express, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), la Société des grands projets (SGP), la Direction régionale et inter-départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) engagent une nouvelle phase de l'observatoire des quartiers de gare. Initié en 2013, cet outil partenarial souhaite rendre compte des transformations urbaines et sociales liées à l'arrivée du métro à l'échelle des quartiers de gares, des lignes et du réseau.

Dix ans après le premier état des lieux, ces nouvelles études, réalisées en suivant le calendrier de mise en exploitation, se fondent sur le même périmètre autour de chaque gare, un rayon de 800 mètres correspondant à l'aire d'influence immédiate et 10-15 minutes de marche à pied. Elles reprennent également les principaux indicateurs afin de permettre une analyse comparative. Chaque monographie s'enrichit de nouvelles données répondant à de nouvelles attentes ou pratiques : piste cyclable, mètre carré d'espace vert ouvert aux publics par habitant, renaturation, économie d'énergie, intensité commerciale, ainsi que des données sociales inédites comme la mixité et la ségrégation, part des emplois de bureaux.

Sept thématiques permettent ainsi d'appréhender à une échelle fine les mutations urbaines en cours et à venir – Cadre



Perspective du projet immobilier de la Société des grands projets, en surplomb de la gare

© Société des grands projets / Maison Eouard François

de vie – Population et emplois – Offre de logements et prix – Vie locale, usages et nouvelle centralité – Accessibilité et mobilités – Environnement. Elles détaillent les caractéristiques de chaque quartier de gare en le resituant dans leur environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare et rendent possible une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare d'une ligne. Elles s'accompagnent d'une data-visualisation simple, accessible à tous depuis le site internet de l'Apur et actualisée chaque année.



Perspective du parvis et de l'entrée de la gare

© VIGUIER Architecture / Société des grands projets



Installation artistique dans la gare, Eva Jospin

© ADAGP Paris - Eva Jospin - Jean-Paul Viguière / Société des grands projets

Mutations urbaines en cours et à venir

→ DEPUIS 2014, DES TRANSFORMATIONS URBAINES S'OPÈRENT DANS LE DIFFUS, ESSENTIELLEMENT À L'OUEST DU QUARTIER DE GARE

Transformations urbaines depuis 2014

- Bâti réhabilité / requalifié
- Bâti créé
- Parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire entre 2010 et 2021
- Emprises de chantier en 2023

Secteurs d'aménagement

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Appel à Projets Urbains Innovants (APUI)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

Source : Apur - octobre 2023

6

projets d'aménagement
totalisant 196 924 m² de surface
de plancher totale
dont 148 400 m² restant à bâtir



109 322 m²

de **logements autorisés**
à la construction entre 2010 et 2021

132 613 m²

d'**activités autorisés**
à la construction entre 2010 et 2021

ACTIONS DE L'EPFIF



Le rayon de 800 mètres autour de la future gare Hôpital Bicêtre sur la ligne 14 sud (mise en service 2024) recouvre les territoires des communes du Kremlin-Bicêtre à l'Est et de Gentilly et Arcueil à l'Ouest.

Dans ce contexte, l'Epifif intervient pour le compte de :

- ➔ La commune du Kremlin Bicêtre et de l'EPT 12 à travers une convention d'intervention foncière (CIF) sur la période 2021/2026. Cette convention d'intervention foncière instaure un secteur de maîtrise foncière de 4,32 ha et de veille foncière sur l'ensemble de la commune. L'action de l'Epifif se concentre sur les secteurs « Entrée de la ville Sud-Ouest », l'îlot Leclerc et le secteur Lech Walesa ;
- ➔ La commune d'Arcueil et de l'EPT 12 à travers une convention d'intervention foncière sur la période 2021/2028 qui instaure un secteur de veille sur l'ensemble de la commune ;
- ➔ L'EPT 12 au titre de la convention stratégique signée le 31/05/2021 pour le cofinancement d'études stratégiques.

Le chantier lié au prolongement de la ligne 14 jusqu'à l'Aéroport d'Orly a démarré en 2018 pour une mise en service prévue en 2024. La maîtrise d'ouvrage opérationnelle de ce tronçon sud a été confiée par la Société des grands projets à la RATP. Cette gare conçue par l'agence d'architecture Jean-Paul Viguier et associés accueillera 20 000 voyageurs par jour. Elle est implantée à l'entrée principale de l'Hôpital Bicêtre le long de la rue Gabriel-Péri, axe structurant sous lequel est enfoncée l'autoroute A6b.

Depuis 2014, ce secteur se transforme par de nombreux projets ponctuels dans le diffus qui concernent la création ou la réhabilitation d'immeubles de logements collectifs, la transformation de logements individuels (surélévations ou extensions), la création de nouveaux équipements comme le « Lavoir numérique » ou le Lycée professionnel Val de Bièvre. En 2015, le Campus tertiaire Sanofi Val de Bièvre s'est installé sur une surface de plancher de 52 000 m².

L'analyse des permis de construire entre 2010 et 2021 montre que les transformations dans le quartier correspondent majoritairement à des constructions neuves : **74 % des surfaces de logements ont été créées par construction neuve et 26 % à partir de la transformation de l'existant** (cf. sur

la carte ci-contre, un immeuble de bureaux transformé en résidence étudiante de coliving).

Autour de la gare, **6 grands projets urbains (ZAC ou PRU) couvrent 14,6 hectares, soit 9 % de la surface du quartier de gare**. La surface de plancher totale programmée dans ces 6 opérations d'aménagement représente 196 924 m², dont la totalité reste à livrer. Au pied de la nouvelle gare, le **projet « l'Hospitalité »** s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets IMGP 1. Il s'érigera sur 50 mètres de hauteur pour accueillir des logements, une résidence de chercheurs, des commerces et un tiers lieu. À proximité directe, le **programme tertiaire « Six Degrés »** de 38 924 m² est en cours de construction pour une livraison prévue en 2024. Au sud de la gare, le projet d'écoquartier **« Entrée de Ville Sud-Ouest »** prévoit la création de 950 logements dont 40 % de logements sociaux, des commerces de proximité et la reconstruction du commissariat de police. Situé en face, le **NPNRU Péri – Schuman – Bergonié** concerne la démolition-reconstruction de 120 logements. Un peu plus au sud, la **ZAC du Coteau** surplombe la vallée de la Bièvre et le Parc du Coteau de Bièvre. Elle inclut le **projet IMGP 1 « Ecotone »**, dont la programmation s'oriente essentiellement vers de l'activité économique.



Gare du Grand Paris Express en cours de construction (octobre 2023)



Création de logements collectifs et réhabilitation d'immeubles de logements collectifs existants le long de la rue Gabriel Péri (RD126 et A6b) (2014)

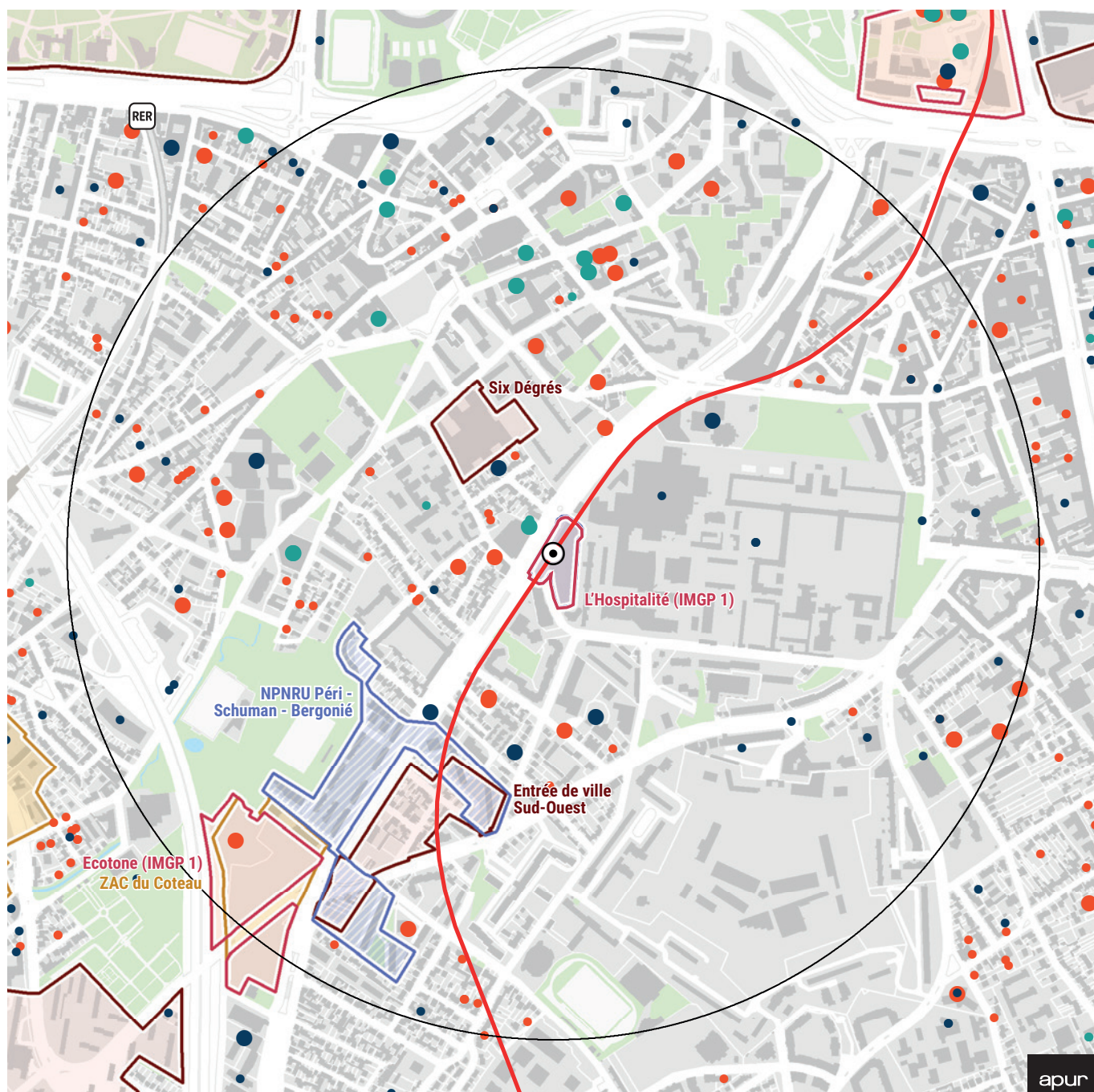
Surfaces créées d'après les permis de construire

➔ PLUS D'1/3 DES SURFACES AUTORISÉES CONCENTRÉES DANS 2 OPÉRATIONS DE BUREAUX : CAMPUS SANOFI ET SIX DÉGRÉS

Permis de construire délivrés entre 2010 et 2021

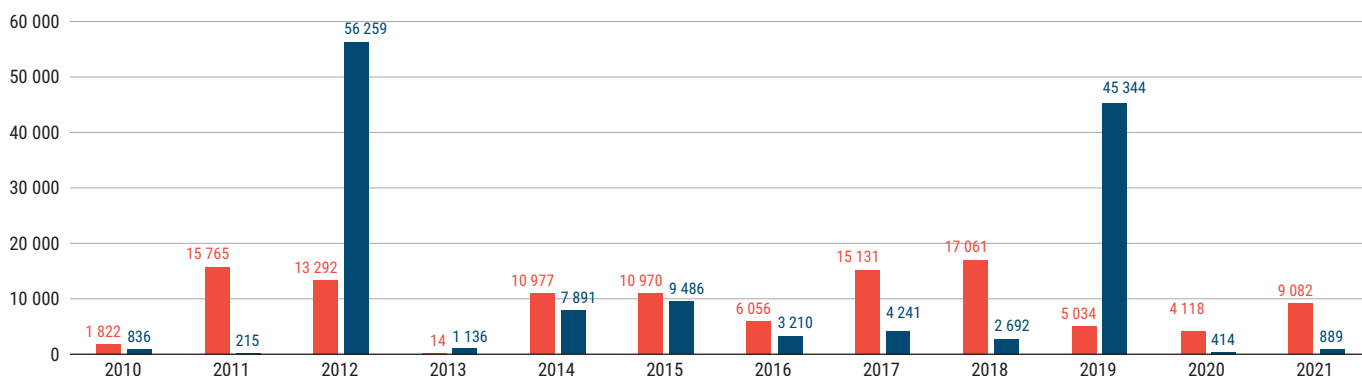
- Logements
- Activités
- Programme mixte
- Surface de moins de 1 000 m²
- Surface de plus de 1 000 m²
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

Sources : Apur, DRIEAT, Sitadel 2010 à 2021



→ LES SURFACES D'ACTIVITÉ MAJORITAIRES, MAIS UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS PLUS CONSTANTE DANS LE DIFFUS

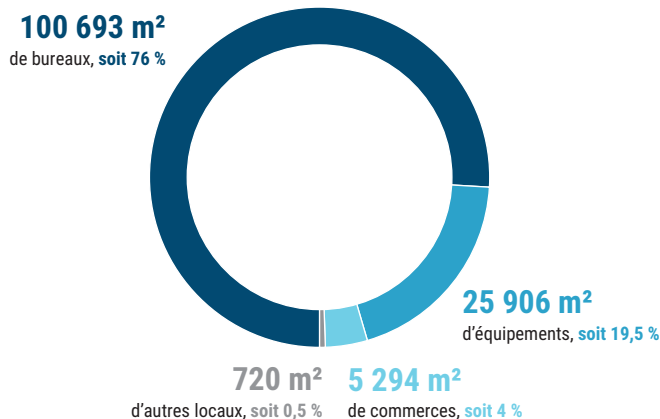
Surfaces autorisées à la construction entre 2010 et 2021 (en m²)



Sources : Sitadel, traitement Apur ■ Logements - 109 322 m² soit 9 110 m² par an en moyenne ■ Activités - 132 613 m² soit 11 051 m² par an en moyenne

→ 3/4 DE BUREAUX PARMI LES SURFACES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES DEPUIS 2010

Répartition par activités



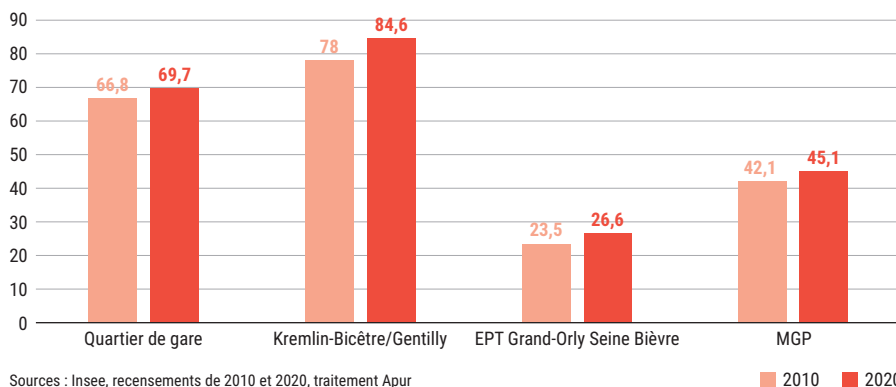
Sources : Sitadel, traitement Apur

1 759
logements créés
entre 2010 et 2021
soit 147 en moyenne par an

74 % / 26 %
construction neuve de logements /
transformation de logements existants
entre 2013 et 2021
Kremlin-Bicêtre/Gentilly : 80 % / 20 %
EPT : 91 % / 9 %
MGP : 86 % / 14 %

→ UNE DENSITÉ DANS LE QUARTIER DE GARE SUPÉRIEURE À CELLE DE LA MGP

Évolution de la densité de logements à l'hectare



Sources : Insee, recensements de 2010 et 2020, traitement Apur

1,1 %
taux de construction
de logements *
entre 2010 et 2021
Kremlin-Bicêtre/Gentilly : 1,1 %
EPT : 1,6 %
MGP : 1,1 %

* Nombre moyen annuel de logements autorisés à la construction / nombre de logements du quartier

Opérations d'aménagement d'ici 2030

→ UNE GARE ARTICULÉE À 6 PROJETS URBAINS

Grand Paris Express (GPE)

- Ligne du Grand Paris Express
- Périmètre de 800 m autour des gares

Foncier de l'EPF Île-de-France

- Secteur de veille foncière

Secteurs d'aménagement

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Appel à Projets Urbains Innovants (APUI)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

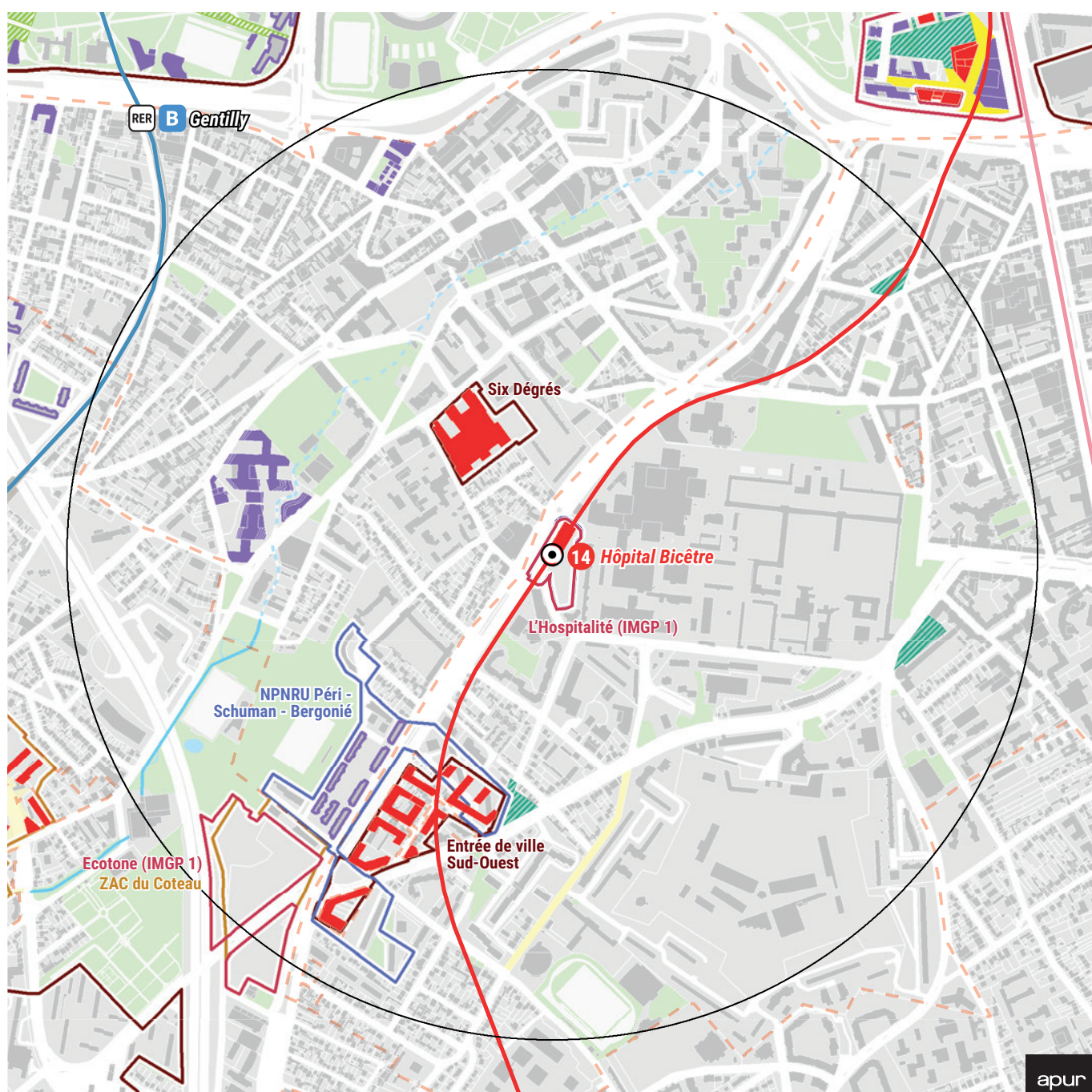
Bâti

- Bâti réalisé depuis 2014
- Bâti réhabilité depuis 2014
- Bâti en projet (neuf)
- Bâti en projet (requalifié)

Espace public et espace vert

- Création d'espace public
- Requalification de l'espace public existant
- Espace vert public en projet
- Espace vert privé en projet

Sources : Apur Mars 2024, Société des grands projets, aménageurs et collectivités, Île-de-France Mobilités, EPF Île-de-France



6 projets

d'aménagement

9 % de la surface du quartier de gare en projet **soit 15 ha** (dont **14 ha** strictement dans le quartier de gare)

75 %

de **surface de plancher totale** restant à bâtir / en chantier

148 400 m²

de **surface de plancher** restant à bâtir / en chantier **sur 196 924 m² au total**

dont :

1 152

logements programmés restant à bâtir / en chantier **sur 1 293 au total**

64 846 m²

de bureaux programmés restant à bâtir / en chantier **sur 100 871 m² au total**

68 477 m²

de logements programmés restant à bâtir / en chantier **sur 78 077 m² au total**

7 925 m²

de commerces programmés restant à bâtir / en chantier **sur 8 832 m² au total**

1 482 m²

d'équipements programmés restant à bâtir / en chantier **sur 3 474 m² au total**

+ 16 400 m²

d'espaces verts publics restant à réaliser **sur 16 400 m² au total**

	NPNRU Péri - Schuman - Bergonié	ZAC du Coteau	Ecotone - IMGP 1	L'Hospitalité - IMGP 1	Six Degrés	Entrée de Ville Sud-Ouest
Communes de rattachement	Le Kremlin-Bicêtre	Arcueil	Arcueil	Le Kremlin-Bicêtre	Gentilly	Le Kremlin-Bicêtre
Type de projet	NPNRU	ZAC	Appel à Projets (IMGP 1)	Projet codéveloppé avec la SGP immobilier (IMGP 1)	Autre Périmètre d'Aménagement	Autre Périmètre d'Aménagement
Date d'achèvement	2024	2028	2025	2025	2024	2029
Surface au sol (en ha)	6	3,9	3,7	0,4	1,4	3,4
Nombre de logements <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	210 69	62 62	133 133	0 0	950 950
Logements (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	14 282 4 682	4 600 4 600	9 195 9 195	0 0	54 600 54 600
dont logements sociaux (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	2 700 0	0 0	- -	0 0	9 650 9 650
Bureaux (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	64 846 64 846	68 000 68 000	0 0	36 025 0	0 0
Activités (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Équipements (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	1 252 1 252	0 0	0 0	1 992 0	230 230
Commerces (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	5 420 5 420	8 300 8 300	500 500	907 0	2 005 2 005
Hôtels (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	5 670 5 670	0 0	0 0	0 0	0 0
Surface de plancher totale (m²) <i>dont restant à bâtir</i>	NC NC	91 470 81 870	81 870 81 870	9 695 9 695	38 924 0	56 835 56 835
Surface d'espaces verts publics (m²) <i>dont restant à livrer</i>	NC NC	16 400 16 400	0 0	0 0	0 0	0 0
Densité bâtie du projet (surface programmée totale / surface au sol)	NC	2,36	2,24	1,93	2,76	1,67
Maîtrise d'ouvrage	EPT	Sadev 94	Compagnie de Phalsbourg	APHP - Altaréa Cogédim	EPT	EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Maîtrise d'œuvre / architecte coordinateur	NC	TVK	Duncan Lewis Architecture	Maison Edouard François	MARCO SPADA (SCOR)	-

Sources : Apur Octobre 2023, Société des grands projets, aménageurs et collectivités, Île-de-France Mobilités

Cadre de vie

→ UN QUARTIER MIXTE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE, MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DE GRANDES EMPRISES D'ÉQUIPEMENTS

Fonctions urbaines dominantes en 2023

Logement

- Grand ensemble, logement collectif
- Logement individuel
- Hôtel

Équipement

- Public, privé, service urbain et régalien
- Emprise commerciale
- Marché couvert
- Local technique ou électrique

Emprise d'activité

- Activité tertiaire
- Activité économique et/ou industrielle

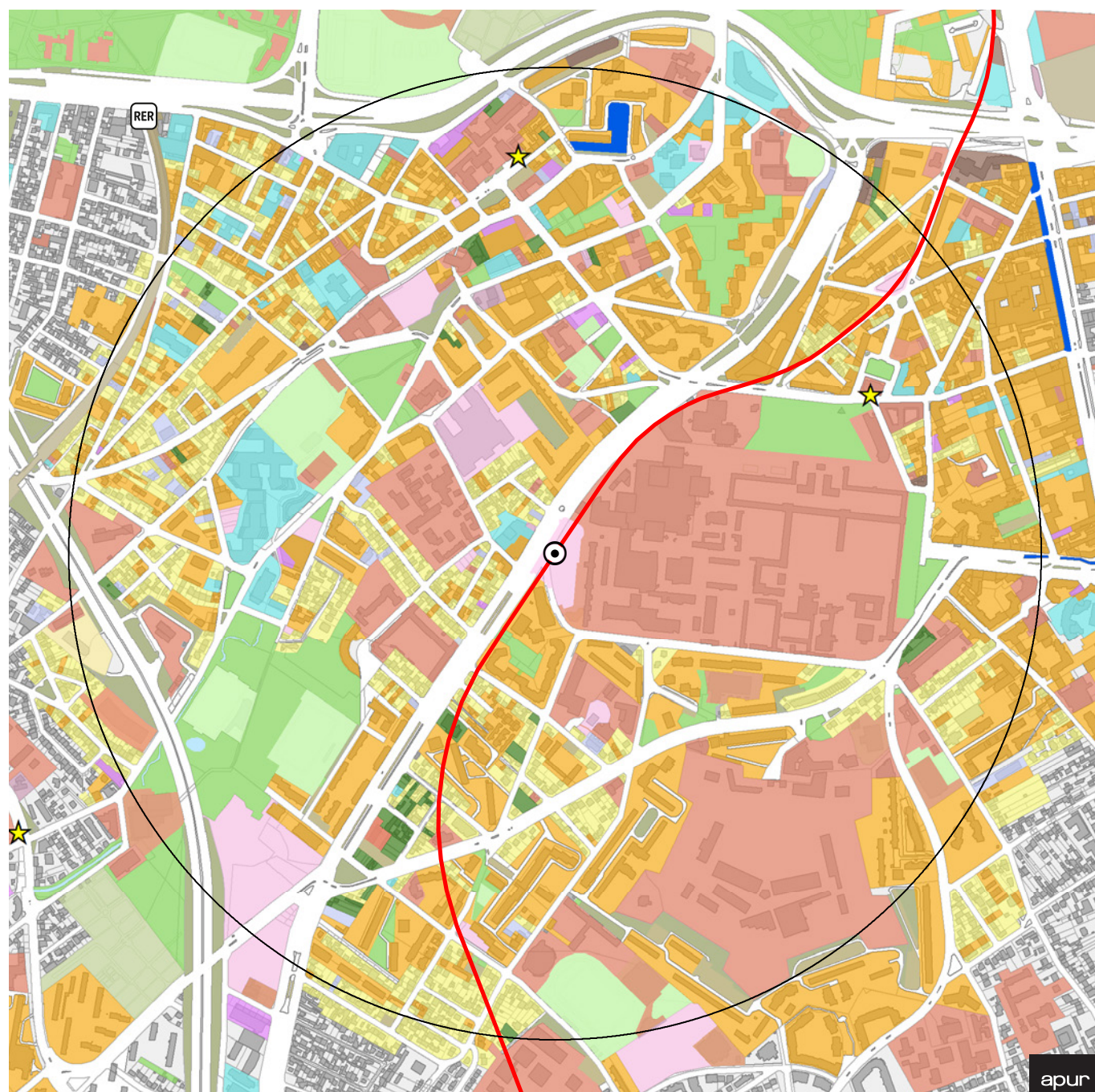
Emprise non bâtie

- Espace vert (public, institutions, jardins partagés)
- Sport et loisir de plein-air
- Cimetière
- Terrain non bâti
- Ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux

- Chantier en cours

Source : Apur - octobre 2023



0,7

densité bâtie *
dans le quartier de gare
Kremlin-Bicêtre/Gentilly : 0,7
EPT : 0,3
MGP : 0,4

* Surface totale de logements
et locaux d'activités (DGFIP)/
surface totale de chaque territoire

72 % / 28 %

répartition **logements / activités**
de la surface bâtie existante en 2020

135

habitants à l'hectare
dans le quartier de gare en 2020
(- 5 hab/ha depuis 2010)

Le quartier de gare Hôpital Bicêtre est situé principalement sur les communes de Gentilly à l'ouest et du Kremlin-Bicêtre à l'est, mais aussi à la marge à Arceuil et Villejuif.

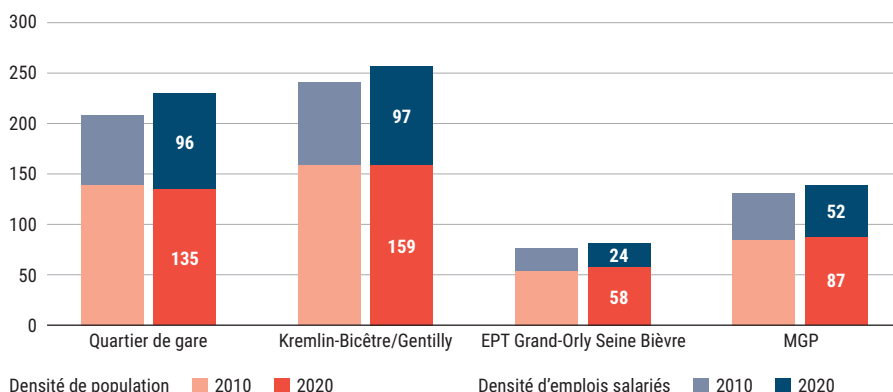
Le quartier est dense en habitants : 26 900 habitants, soit 135 habitants à l'hectare. Depuis 2010, le nombre d'habitants dans le quartier a cependant diminué de 5 habitants à l'hectare.

La densité en emplois a augmenté de 40 % depuis 10 ans, grâce à la livraison de vastes programmes d'immobilier tertiaire, notamment par l'opération Campus Sanofi.

La dominante résidentielle du quartier se constate également dans les destinations des surfaces bâties existantes : les mètres carrés dédiés au logement (72 %) sont près de trois fois plus importants que ceux liés aux activités économiques (28 %).

→ UN QUARTIER PLUS DENSE EN POPULATION QU'EN EMPLOIS

Densités cumulées d'habitants et d'emplois à l'hectare



Sources : Insee recensements 2010 et 2020, Flores 2020 et Clap 2010, traitement Apur



Entrée des Hôpitaux Universitaires Paris-Sud Bicêtre

© Apur - David Bourreau - octobre 2023

Évolutions de la population et des emplois en 10 ans

⇒ UN QUARTIER MIXTE OÙ LA PART DES CADRES PROGRESSE

Les habitants	Quartier de gare	Kremlin-Bicêtre/Gentilly	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
Nombre d'habitants en 2020	26 900	43 330	718 210	7 086 620
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	-3,7	+0,4	+8,2	+2,7
Part des moins de 18 ans en 2020 (en %)	20,9	20,5	23,6	21,6
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-2,5	-1,9	+0,3	-0,2
Part des plus de 65 ans en 2020 (en %)	12,4	12,2	13,1	14,1
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+1,6	+1,6	+0,9	+1,8
Part de cadres en 2020 (en %)	32,8	34,5	22,8	36,4
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+8,7	+8,4	+3,6	+3,7
Part d'employés et ouvriers en 2020 (en %)	37,7	36,2	46,2	34,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-8,4	-7,4	-3,0	-3,5
Part des actifs qui habitent et travaillent dans la commune en 2020 (en %)	18,0	17,0	19,4	24,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-2,9	-3,5	-1,1	-5,3
Part des ménages pauvres en 2020 (en %)	16,8	17,0	17,4	15,9
Évolution entre 2012 et 2020 (en points de %)	+2,3	+2,4	+3	+1,8

Sources : Insee, recensement de la population, Filosofi, traitement Apur

Les emplois	Quartier de gare	Kremlin-Bicêtre/Gentilly	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
Nombre d'emplois salariés en 2020	19 210	26 480	293 600	4 203 880
Nombre d'établissements employeurs en 2020	530	1 160	18 710	326 500
Part des postes de bureaux en 2020 (en %)	34	38	31	43
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+3,8	+6,5	+3,1	+3,2
Part des actifs ayant un emploi télétravaillable en 2020 (en %)	50,9	51,2	43,3	53,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+4,4	+3,5	+0,7	+1,9
Emplois salariés sur actifs résidents en 2020 (en %)	1,5	1,3	0,9	1,3
Taux de chômage au sens du recensement (en %)	13,8	13,6	13,4	12,5
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	0	+0,3	+1,1	+0,4

Sources : Insee, recensements de la population 2010 et 2020, Flores 2020, Base Tous salariés 2020, DADS 2010, Clap 2010, traitement Apur

26 900

habitants

dans le quartier de gare en 2019
(- 3,7 % depuis 2010)

2 200

étudiants

dans le quartier de gare

5 610

enfants de moins de 18 ans
dans le quartier de gare

19 210

emplois salariés
dans le quartier de gare

Le quartier de gare compte 26 900 habitants. **La population est en baisse de près de 4 % depuis 2010**, alors qu'elle augmente dans la métropole (+ 3 %) et dans les communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre (+ 0,4 %). **Cette baisse, malgré l'augmentation du nombre de logements, peut s'expliquer par la diminution de la taille des ménages et la baisse du taux de résidences principales. Elle s'observe dans les mêmes proportions pour la population parisienne.**

Le profil des habitants du quartier est proche de celui des communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre dans leur ensemble : **les actifs employés et ouvriers y sont légèrement surreprésentés (38 %) par rapport à la moyenne de la Métropole (34 %).** **La part des cadres augmente cependant fortement depuis 2010 (+ 9 points)**, une hausse supérieure à celle observée à l'échelle de la Métropole (+ 4 points).

Avec 21 % de personnes de moins de 18 ans et 12 % de personnes âgées de plus de 65 ans, la composition des habitants

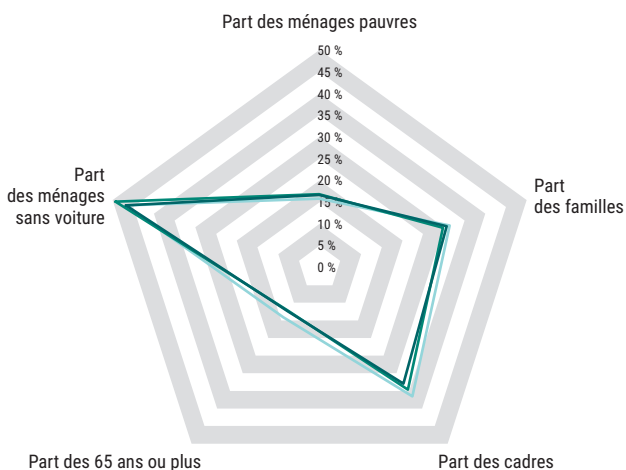
du quartier de gare Hôpital Bicêtre est presque identique à celle des deux communes. À noter qu'à l'image de ce que l'on observe dans l'ensemble de la métropole, la part des personnes âgées progresse.

Dans le quartier de gare, **le taux d'emplois salariés est élevé (1,5 emploi par actif résidant)**, notamment en raison de la présence de l'hôpital Bicêtre. Il est supérieur à celui du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (0,9) et proche de la métropole dans son ensemble (1,3).

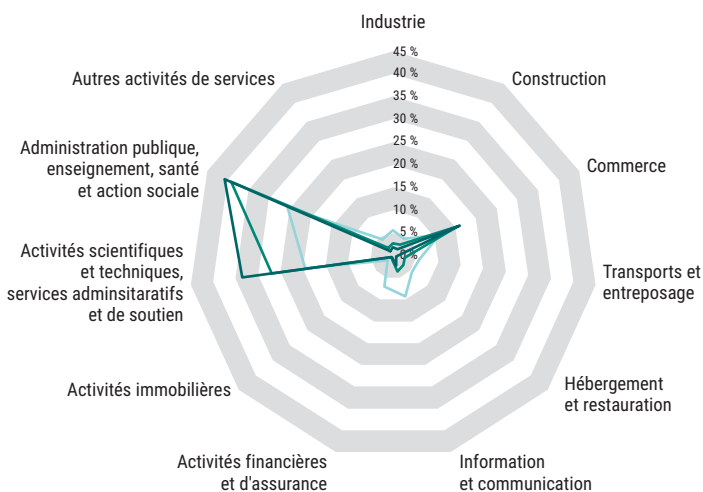
Le quartier de gare compte 19 210 emplois salariés, un nombre qui représente près des trois quarts des emplois salariés des communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre. L'activité de l'hôpital Bicêtre a une forte influence sur les secteurs d'activités surreprésentés : trois quarts des emplois sont liés aux activités scientifiques et techniques (34 %) et à l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale (41 %).

Le taux de chômage du quartier de gare atteint 13,8 % des actifs et est stable depuis 10 ans.

Profil des habitants



Profil des emplois salariés



— Quartier de gare — Kremlin-Bicêtre/Gentilly — Métropole du Grand Paris

Sources : Insee, recensement de la population 2020, Filosofi 2020, Flores 2020, traitement Apur

La mixité sociale et les revenus des ménages

➔ LA MAJORITÉ DE LA POPULATION DU QUARTIER DE GARE VIT DANS UN SECTEUR MIXTE, UNE PROPORTION EN AUGMENTATION

Niveau de ségrégation résidentielle

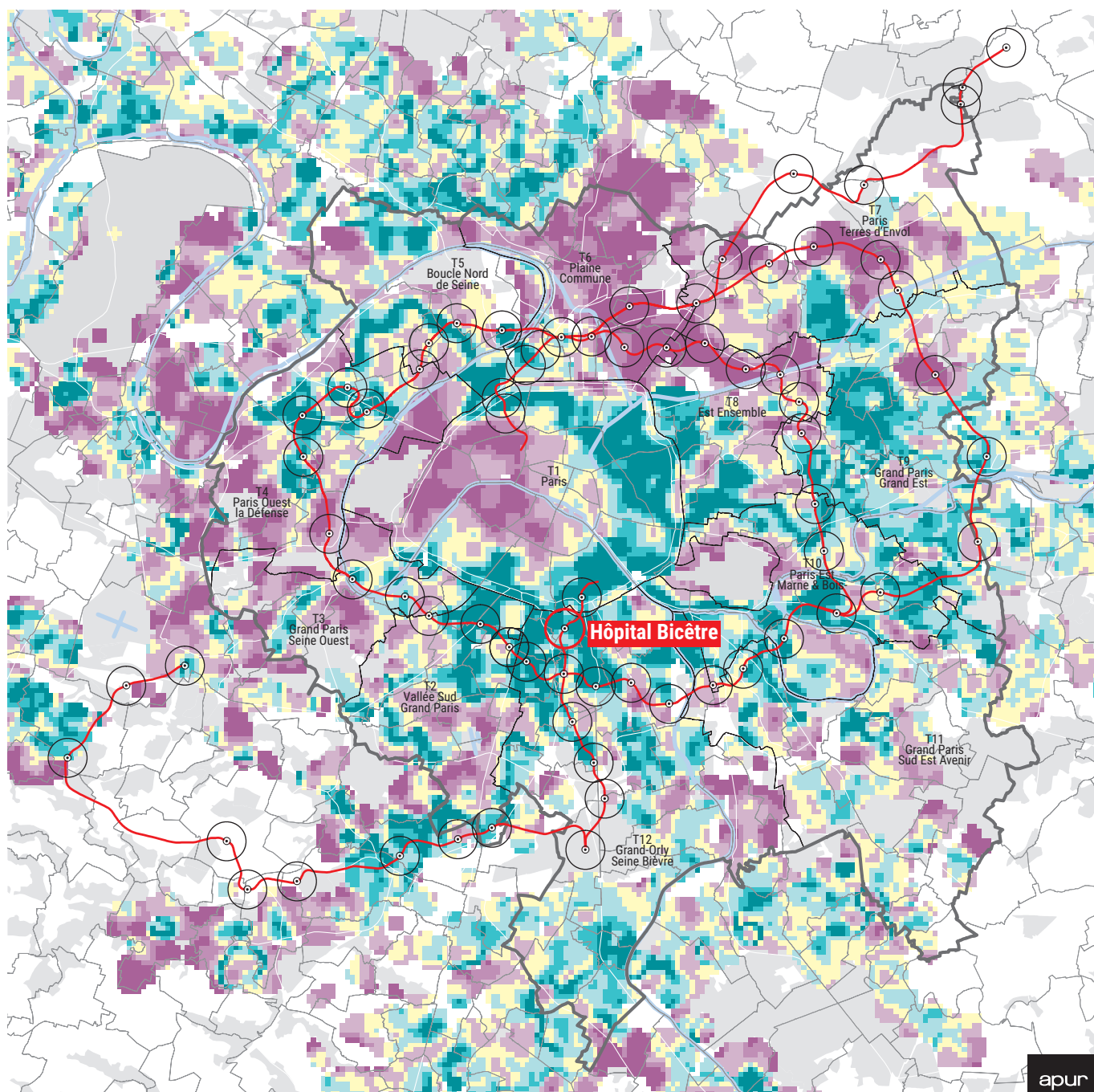


Sources : FiLoSoFi (Insee - DSAU) - 2019, Recensement de la Population (Insee) - 2017

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/mixite-sociale-segregation-metropole-grand-paris-etat-lieux-tendances-sur-15-ans>

Note de lecture :

Dans une étude publiée en février 2022, l'Apur et l'Insee ont analysé la ségrégation et la mixité sociale à partir du critère de revenu déclaré par unité de consommation, avec une décomposition en quintiles afin de déterminer 5 groupes sociaux d'analyse. La ségrégation (respectivement la mixité) est mesurée au travers de l'indice de Theil qui établit un score traduisant l'écart entre la distribution de ces groupes sociaux à l'échelle de chacun des carreaux (unités de 200 mètres de côté) et celle à l'échelle métropolitaine (appréhendée ici à partir du pôle de l'aire d'attraction de Paris). L'indice de Theil permet également de comparer le pôle de Paris à celui des autres grandes métropoles françaises.



Le **niveau de vie médian des ménages** du quartier de gare Hôpital-Bicêtre s'élève à 22 100 euros par an, alors qu'il atteint 24 200 euros dans la métropole du Grand Paris. Depuis 2012, il a progressé de 13,3 % dans le quartier de gare.

contre 37 % dans la Métropole du Grand Paris. 4 % seulement de la population du quartier de gare Hôpital Bicêtre réside dans un secteur ségrégué (où les ménages ont des revenus très proches les uns des autres, élevés ou faibles).

La population du quartier de gare se distingue par sa mixité. **62 % des habitants résident dans un secteur pouvant être qualifié de « mixte »** socialement

Cette mixité sociale dans le quartier de gare est en forte progression depuis 10 ans (+ 9 points entre 2010 et 2019).

62 %

de la population du quartier de gare vit dans des secteurs mixtes
Kremlin-Bicêtre/Gentilly : 71 %
MGP : 37 %

4 %

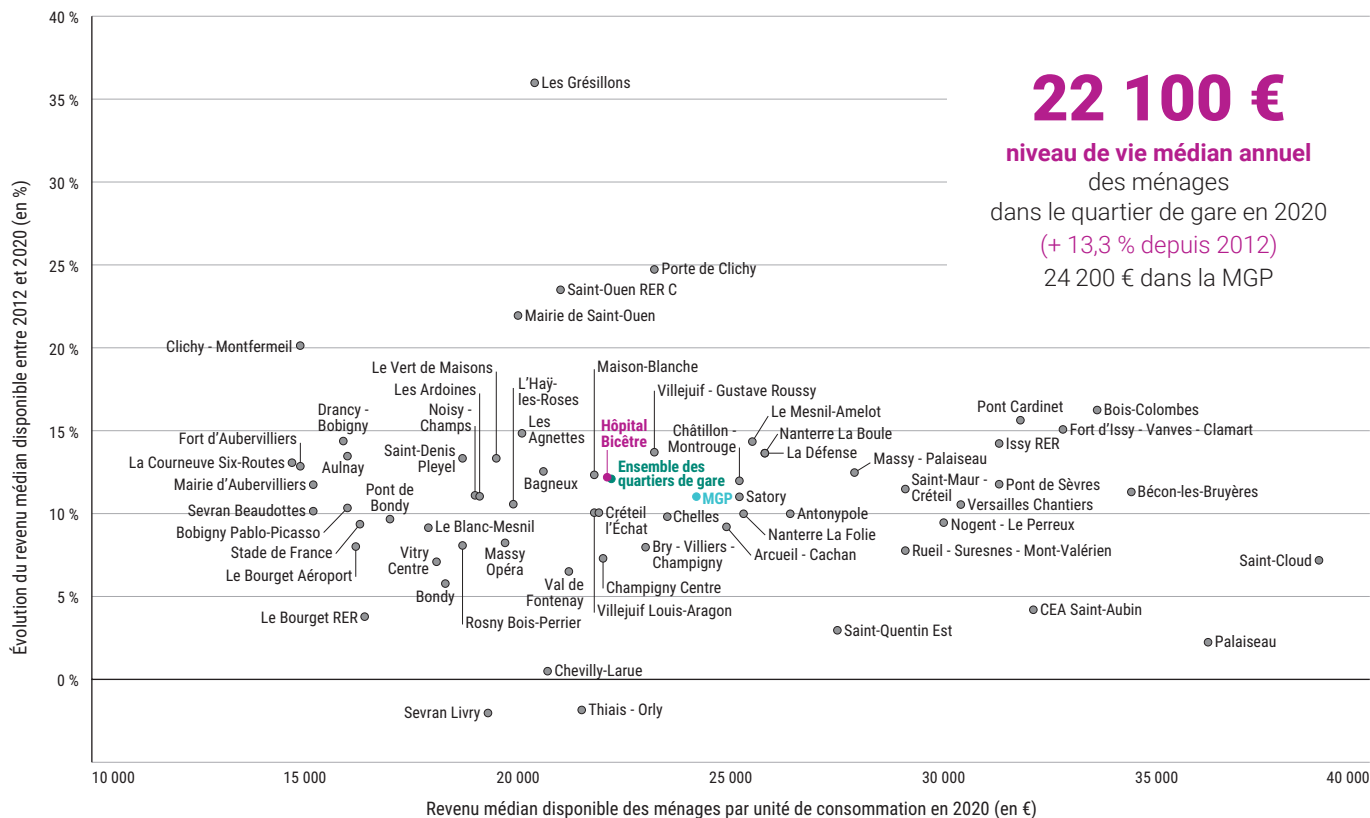
de la population du quartier de gare vit dans des secteurs parmi les plus ségrégués
Kremlin-Bicêtre/Gentilly : 0 %
MGP : 21 %

+ 9,2 points

évolution de la mixité dans le quartier de gare entre 2010 et 2019
Kremlin-Bicêtre/Gentilly : +5,5

➔ **LE REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES DANS LE QUARTIER DE GARE EST MOINS ÉLEVÉ QUE DANS L'ENSEMBLE DE LA MÉTROPOLE**

Revenus des ménages



Note de lecture :

Les données n'étant pas représentatives en raison d'un trop petit nombre d'habitants, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport Charles-de-Gaulle T2, Aéroport Charles-de-Gaulle T4, Aéroport d'Orly, Orsay-GIF, Parc des Expositions et Triangle de Gonesse.

Sources : Insee, Filosofi 2012 et 2020, traitement Apur

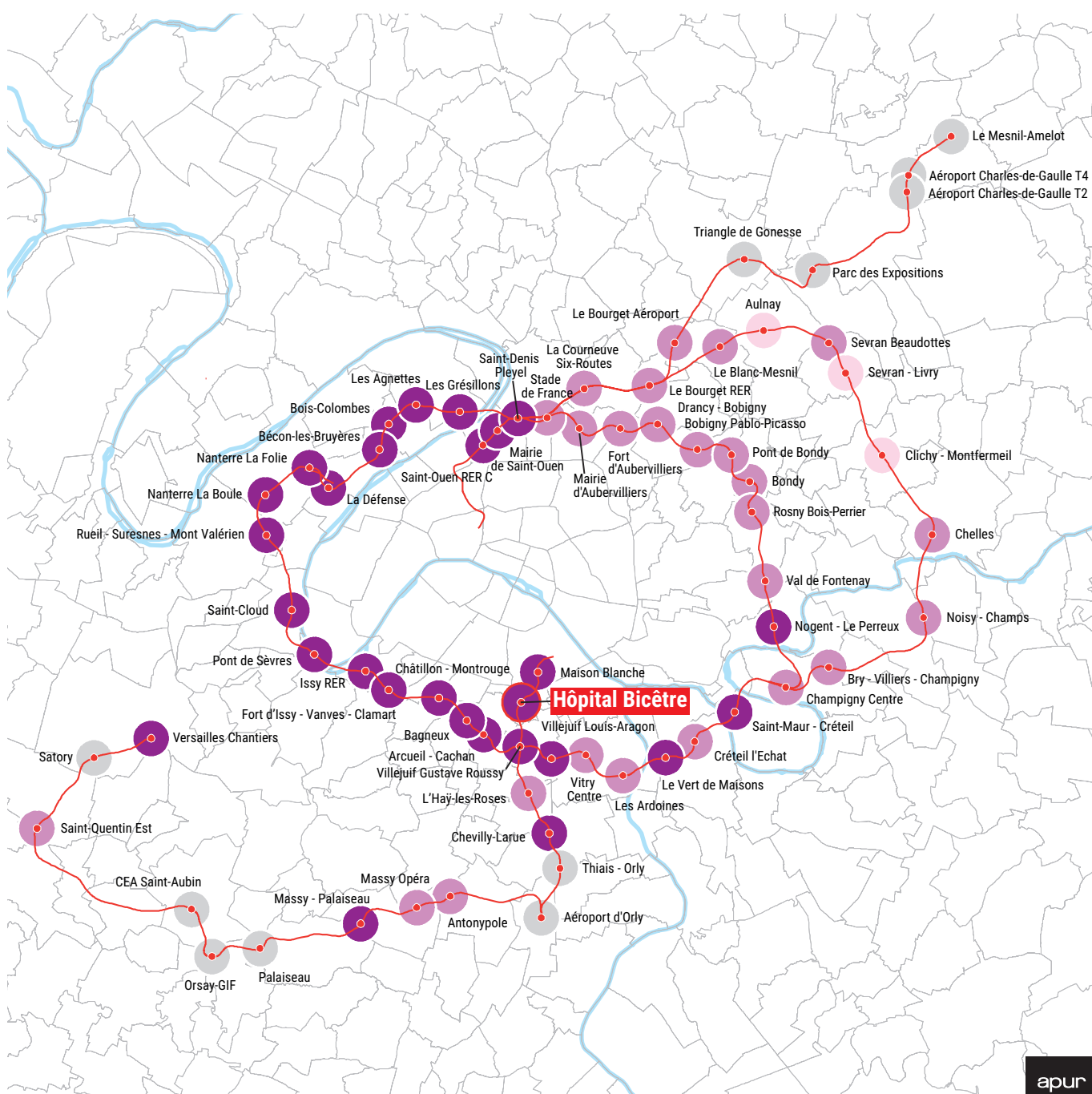
Diversité de l'offre de logements et prix

→ UN QUARTIER AVEC 39 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

Prix moyen des appartements autour des gares du Grand Paris Express en 2021 (en €/m²)

- Entre 5 000 et 8 808 €
- Entre 3 000 et 5 000 €
- Entre 1 500 et 3 000 €
- Non significatif ou pas de données

Sources : Paris Notaires IDF base BIEN - 2021, traitement statistique DRIEAT / SCOD / DCAT / GLF, © ORF



+ 4,3 %

de logements entre 2010 et 2020

39 %

de logements sociaux dans le quartier de gare

2

structure d'hébergement dans le quartier de gare

5 935 €/m²

prix de vente moyen des appartements dans le quartier de gare, inférieur à la moyenne de la commune de Kremlin-Bicêtre/Gentilly (+ 42 % en 10 ans)

575 logements supplémentaires sont recensés par l'Insee dans le quartier de gare entre 2010 et 2020, ce qui représente une hausse de 4 % du nombre de logements. Les surfaces de bureaux créées sont supérieures à celles des logements.

À la suite de la mise en service de la ligne 14 en 2024, 4 opérations d'aménagement devraient entraîner la livraison de 1 286 logements : la ZAC du Coteau et le projet IMGP Écotone (203 logements), le projet IMGP L'Hospitalité (133 logements) et le projet d'écoquartier Entrée de Ville Sud-Ouest (950 logements).

39 % des logements situés dans un rayon de 800 m autour de la future gare du GPE sont actuellement des logements sociaux. Cette part s'élève à 37 % dans les communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre. 380 logements sociaux seront créés dans le cadre du projet d'écoquartier Entrée de Ville Sud-Ouest.

Les petits logements (T1 et T2) représentent 42 % du parc, un niveau proche de la moyenne métropolitaine. Des ensembles pavillonnaires de la première moitié du xx^e siècle subsistent et regroupent 7 % des logements du quartier. La part des ménages propriétaires de leur logement est faible : 26 %, soit 15 points de moins que la moyenne du territoire Grand-Orly Seine Bièvre et 13 points de moins que la moyenne métropolitaine. La part des propriétaires dans le quartier de gare a diminué de 3 points entre 2010 et 2020.

Les prix de vente des appartements dans le quartier de gare atteignent 5 935 euros par m², un niveau presque identique à la moyenne des communes de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre (5 982 euros par m²). Les prix des appartements ont augmenté depuis 10 ans (+ 42 %), une évolution proche de la moyenne métropolitaine (+ 44 %).

	Quartier de gare	Kremlin-Bicêtre/Gentilly	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
Nombre de logements en 2020	13 940	23 010	329 120	3 671 270
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+4,3	+7,8	+11,6	+6,6
Nombre de résidences principales en 2020	12 530	20 560	303 000	3 214 260
Part de logements individuels en 2020 (en %)	7,3	6,7	22,0	12,0
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-1,1	-1,0	-3,2	-0,9
Part de la surface des tissus pavillonnaires dans l'ensemble des parcelles (en %)	14	14	25	22
Part des petits logements (T1 + T2) en 2020 (en %)	42,2	44,9	32,5	42,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+5	+5,5	+2,7	-0,3
Part de propriétaires en 2020 (en %)	25,8	25,7	40,8	39,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-3,2	-2,2	-2,3	-0,3
Part du parc locatif privé en 2020 (en %)	33,0	37,7	29,0	36,9
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+3,6	+3,2	+2,7	+0,1
Nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux (RPLS)*	5 438	8 599	99 030	848 866
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+2	+12	+20	+21
Nombre de structures d'hébergement (ex : pensions de famille)	2	3	116	1120
Nombre de places d'hébergement (=capacité installée totale)	50	81	11 695	87 065
Prix moyen des appartements en 2022 (en €/m²)	5 935	5 982	4 233	7 846
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+42	+44	+27	+44

* Note : les logements sociaux RPLS pris en compte sont les logements PLAI, PLUS, PLS et assimilés
Sources : Insee, recensements 2010 et 2020, RPLS 2022, Finess 2022, PNS-BIEN 2010-2022, Apur

Vie locale, usages et nouvelle centralité

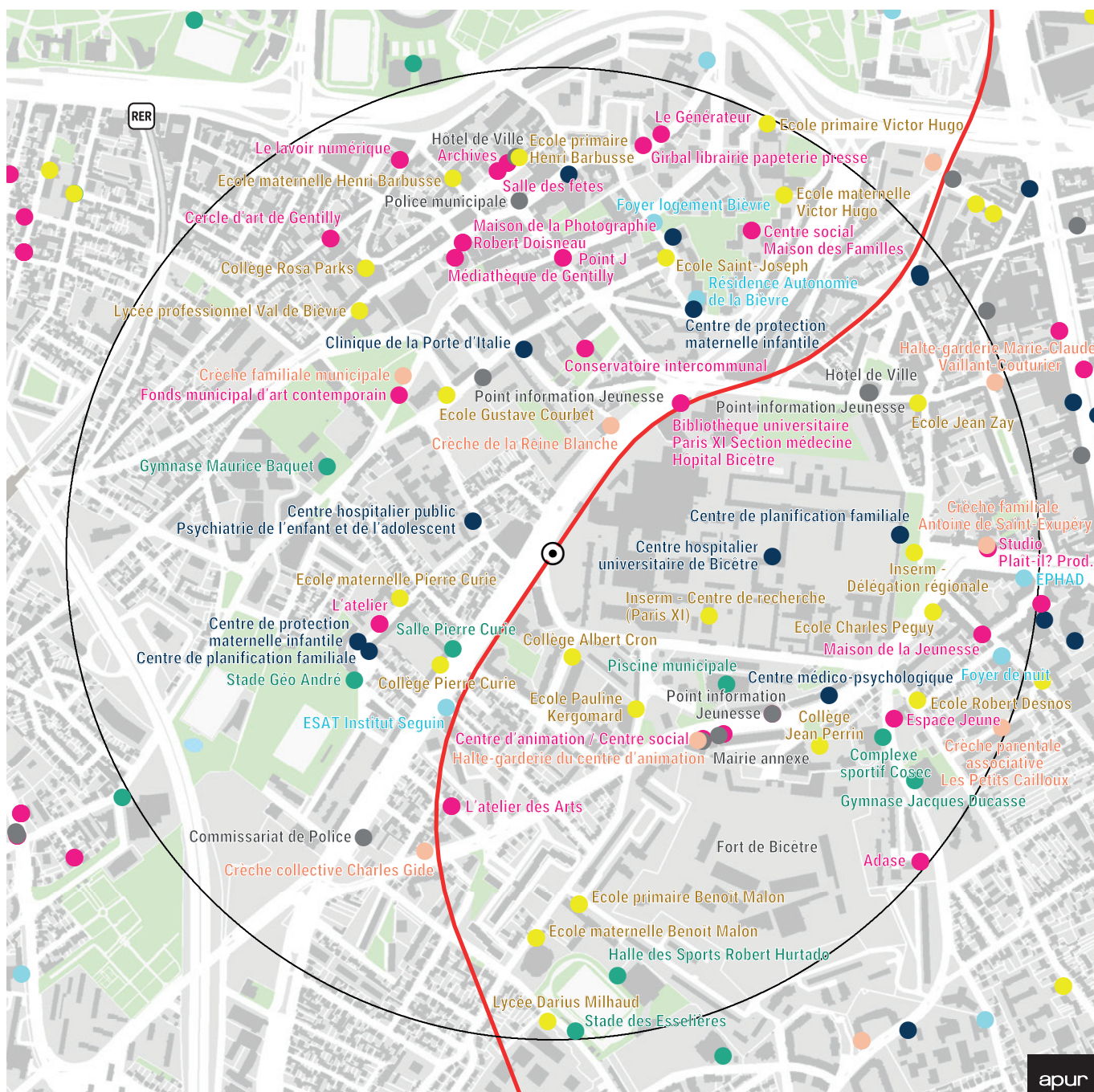
➔ DE NOMBREUX ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ, SPORTIFS ET CULTURELS, MAIS UNE CENTRALITÉ ENCORE À CRÉER RUE GABRIEL PÉRI

Type d'équipement

- Enseignement et éducation
- Petite enfance
- Sport
- Lieux culturels *
- Action sociale
- Santé
- Administration, service public
- Lieux d'appui à l'innovation et à l'entrepreneuriat

Sources : Apur, IGN

* Dataviz de l'Atlas des lieux culturels du Grand Paris : www.apur.org/fr/nos-travaux/atlas-lieux-culturels-grand-paris



© Apur - Michael Silva-Gori



Le lavoir numérique, lieu culturel dédié à l'image et au son - Gentilly

© Apur - David Boureau - octobre 2023



Maison de la photographie Robert Doisneau, Gentilly

Quartier mixte à dominante résidentielle, le quartier de gare Hôpital-Bicêtre se distingue par la **présence de nombreux équipements**, notamment la présence structurante en son cœur de l'hôpital Bicêtre. Le taux d'équipement y est ainsi plus élevé (39 équipements pour 10 000 habitants) que celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (25) ou de la Métropole dans son ensemble (34).

La rue Gabriel Péri, sous laquelle est enfouie l'autoroute A6b, délimite **deux morphologies urbaines différentes**. **Côte Gentilly**, à l'ouest, la Vallée de la Bièvre forme un centre-ville relativement animé autour de la mairie, du marché et de **plusieurs équipements culturels de proximité**, comme la médiathèque et le conservatoire intercommunal. **Des lieux de diffusion culturelle pluridisciplinaires et renommés** s'y trouvent également : le Générateur, la Maison de la photographie Robert Doisneau et le Lavoir Numérique, inauguré en 2020.

Côté **Kremlin-Bicêtre** à l'est, les pre-

mières pentes du Plateau de Longboyau, les grandes emprises de l'hôpital et du fort de Bicêtre – toujours en activité – ainsi que la présence de grands ensembles, contribuent à des **équipements et des commerces plus éparpillés et à l'absence de centralité locale forte**. En revanche, les équipements sportifs y sont nombreux : piscine olympique intercommunale, gymnase Ducasse, complexe sportif COSEC, Halle des sports et Stade des Esselières. En limite est du quartier de gare se trouvent cependant de nombreux commerces, en particulier le long de la RD7.

La mise en service de la ligne 14 devrait renforcer l'attractivité commerciale du quartier, en particulier le long de la rue Gabriel Péri aux abords de l'hôpital. Si les typologies bâties permettent encore rarement l'implantation de commerces en rez-de-chaussée sur cet axe, 500 m² sont prévus dans le cadre du projet codéveloppé avec la SGP immobilier « l'Hospitalité » et 1 350 m² dans le programme Six Degrés.

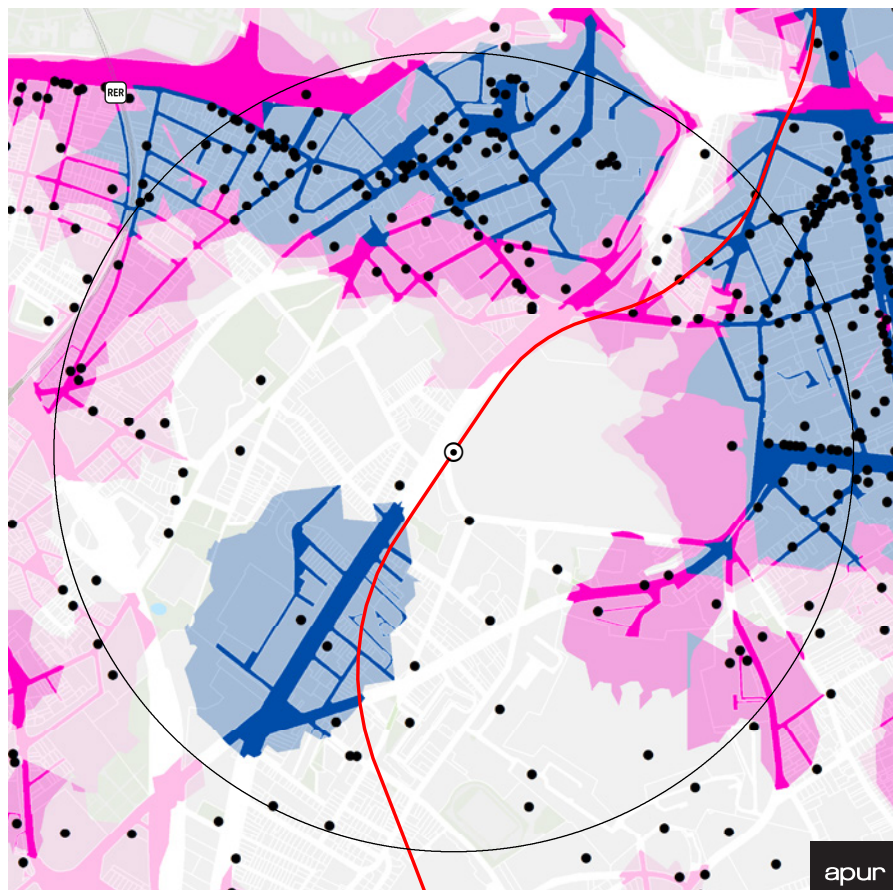
→ **DES CENTRALITÉS LOCALES DANS LE CENTRE-VILLE DE GENTILLY ET À PROXIMITÉ DE LA RD7, MAIS PAS ENCORE À PROXIMITÉ DE LA GARE**

Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux 3 principaux commerces du quotidien (boulangerie, pharmacie, librairie/marchand de journaux)

- Accès à 3 types de commerces
- Accès à 2 types de commerces sur 3
- Accès à 1 type de commerce sur 3
- Pas d'accès en 5 minutes à pied
- Commerces
- Centre commercial

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 habités.

Sources : Base permanente des équipements Insee 2017, BDCOM 2023, BDTopo IGN 2019, Données carroyées Insee 2015, Apur - 2019



Accessibilité et mobilités



© Apur - David Bourreau - octobre 2023

Stationnement Vélib et lignes de bus avenue Charles Gide, au sud de la future gare

→ DES GAINS D'ACCESSIBILITÉ AUX EMPLOIS ÉLEVÉS POUR LES HABITANTS DU QUARTIER, OBTENUS PAR L'ARRIVÉE DE LA LIGNE 14 DU MÉTRO

Aire accessible par un trajet de 45 minutes en transport en commun depuis la gare de départ

- Aire pour l'horizon actuel (2023)
- Aire pour l'horizon 2030
- Grand Paris Express
- Réseau de transport en commun existant (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)
- Autres projets de transports en commun (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)
- Gare de départ

Sources : Données modélisées - DRIEAT/SCDD/DMEM
DRIEAT millésime Septembre 2023

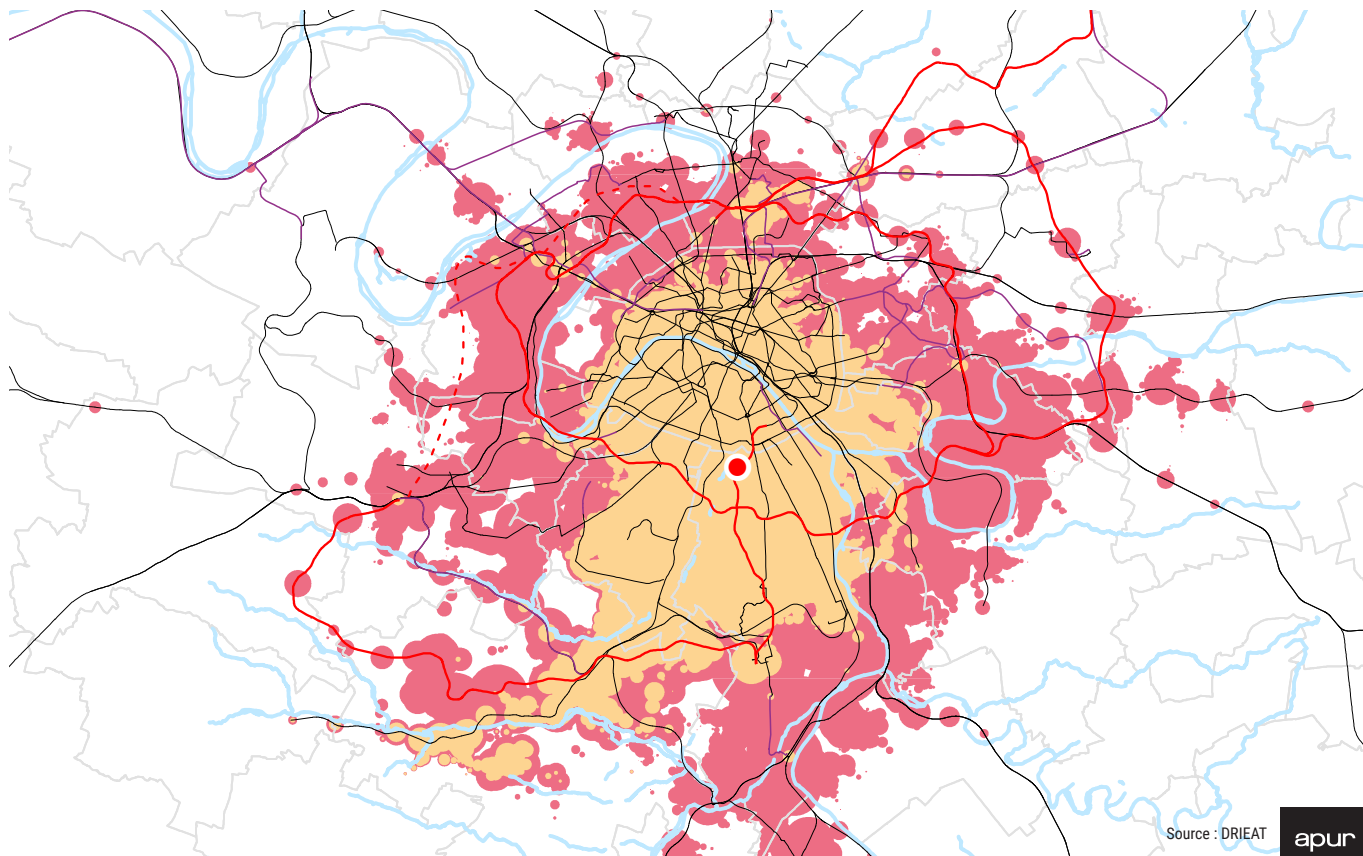
+ 171 %

aire accessible
entre 2023 et 2030

+ 42 %

emplois accessibles
entre 2023 et 2030

Note sur la méthode : Isochrones de départ depuis l'ensemble des lignes (tout mode) accessibles à 500 mètres autour de la gare de départ, ciblés sur la pointe du matin (7h45-8h45).



Source : DRIEAT

apur

Le quartier de gare ne comptant aujourd'hui aucune station de transport en commun lourd (Transilien, RER, Métro, Tram-train, Tramway), l'arrivée de la ligne 14 améliorera l'accessibilité du quartier, en particulier au Centre hospitalier universitaire Bicêtre. Ce grand équipement accueillant quotidiennement de nombreux employés, patients, familles de patients et étudiants, est actuellement desservi uniquement à l'est par la ligne 7 du métro (station Le Kremlin-Bicêtre). Avec ce nouveau réseau de transport, **42 % en plus d'emplois seront accessibles depuis la future gare d'Hôpital Bicêtre par un trajet de 45 minutes en transport en commun.**

Les effets du GPE dépassent les périmètres des gares, **les trajets de rabattement à vélo et en bus élargissent à 2 voire 3 kilomètres l'aire d'attractivité de la gare d'Hôpital Bicêtre.** Aux abords immédiats de la gare, la rue Gabriel-Péri qui traverse le quartier de gare du nord (depuis le Boulevard Périphérique) au sud est aménagée par des pistes cyclables sécurisées. En revanche, les aménagements cyclables existants dans les axes secondaires sont peu développés.

L'aire de rabattement d'environ 3 kilomètres, équivalant à 15 minutes à vélo pour se rendre à la future gare

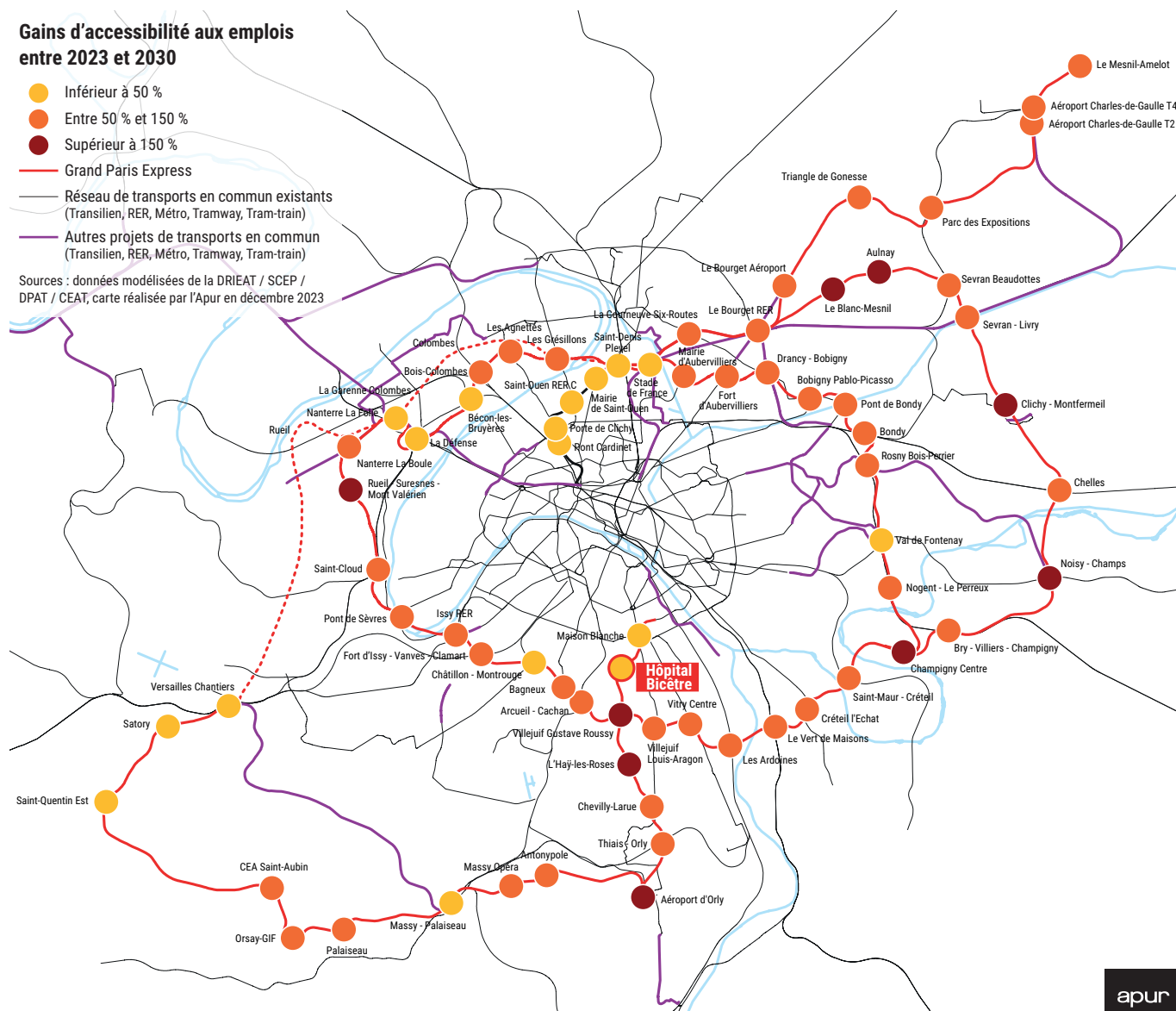
(ou 10 minutes en vélo à assistance électrique), est traversée par **des projets d'itinéraires cyclables structurants** liés au Plan Vélo Métropolitain, auxquels s'ajoutent ceux visés par le schéma directeur cyclable du Val-de-Marne et de Grand-Orly Seine Bièvre, pour une desserte plus fine du quartier. À l'est de l'Hôpital Bicêtre, la route départementale RD7 sera aménagée par la ligne 3 du Plan Vélo Métropolitain, connectant Saint-Denis à Orly. Au nord du quartier de gare, le Boulevard Périphérique devrait être longé par la ligne 7 du Plan Vélo Métropolitain reliant Boulogne-Billancourt à Joinville-le-Pont.

Gains d'accessibilité aux emplois entre 2023 et 2030

- Inférieur à 50 %
- Entre 50 % et 150 %
- Supérieur à 150 %

- Grand Paris Express
- Réseau de transports en commun existants (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)
- Autres projets de transports en commun (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)

Sources : données modélisées de la DRIEAT / SCEP / DPAT / CEAT, carte réalisée par l'Apur en décembre 2023



L'accessibilité à vélo et piétonne

→ AUX ABORDS DE LA GARE, UNE CONTRAINTE LIÉE AU RELIEF, MAIS UN RÉSEAU CYCLABLE AMORCÉ AVEC DES ITINÉRAIRES STRUCTURANTS À VENIR

Aménagements cyclables

En projet

- Projet d'itinéraire cyclable structurant (RER V, Plan Vélo Métropolitain)
- Autre projet d'aménagements cyclables

Sources : Apur, OpenStreetMap, GéoVélo, Île-de-France Mobilités, Région Île-de-France, Métropole du Grand Paris, CD 92, CD 93, CD 94, Ville de Paris, Grand Paris Seine Ouest, Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Grand Paris Grand Est - 2022

Existants

- Voie verte
- Piste cyclable bi / unidirectionnelle
- Bande cyclable bi / unidirectionnelle
- Voie de bus partagée bi / unidirectionnelle
- - - Double sens cyclable
- · - · - Autre aménagement cyclable partagé

Stationnement vélo

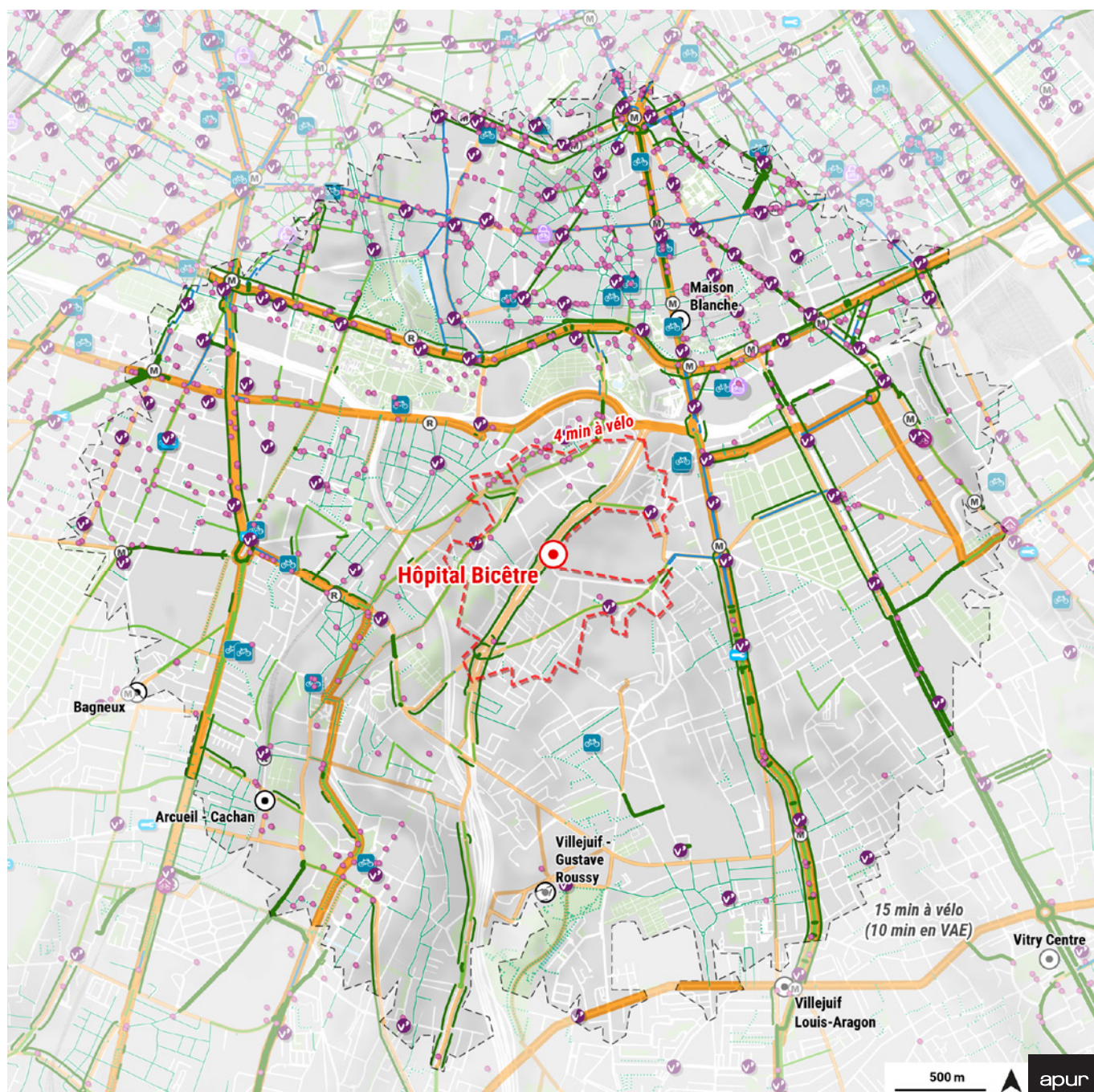
- Station Vélib' Métropole
- ★ Autre service de location
- Parking Vélos Île-de-France Mobilités**
- Abri
- Consigne
- Stationnement vélo sur l'espace public, en libre accès

183,2 km

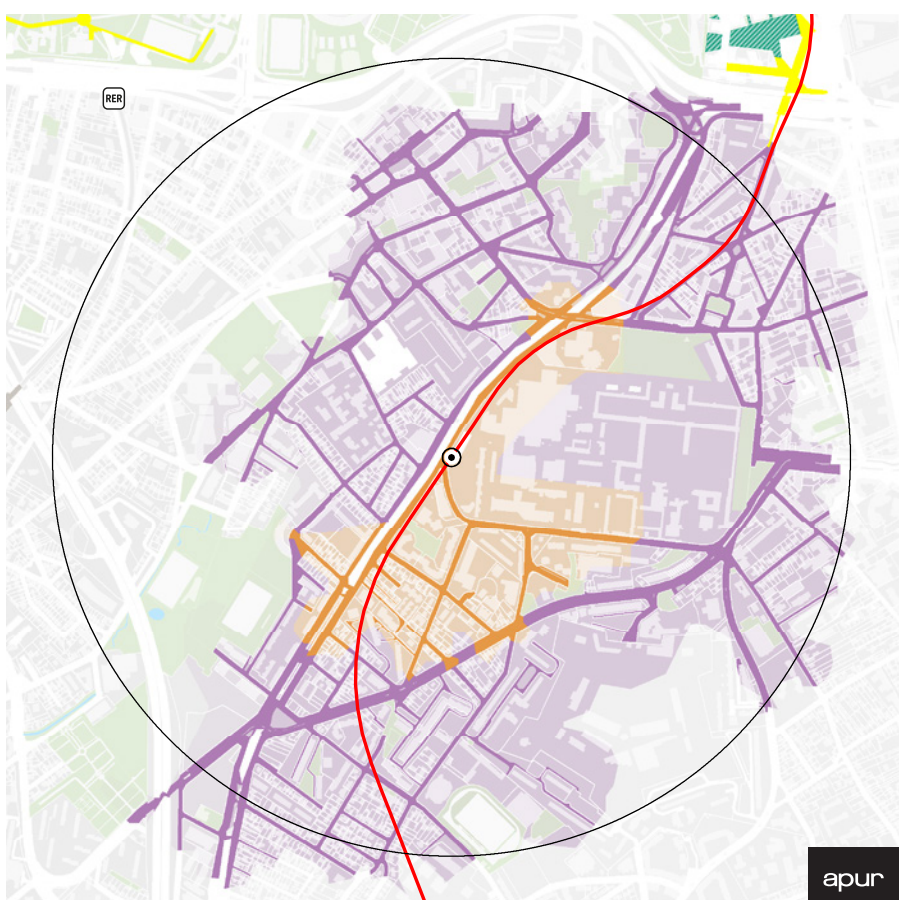
d'aménagements cyclables existants à moins de 3 km de la gare (dont 25 % d'aménagements sécurisés)

75,8 km

d'aménagements cyclables en projet à moins de 3 km de la gare



→ UNE ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE QUI DEVRAIT ÊTRE AMÉLIORÉE GRÂCE AU PARVIS DE LA GARE



- Surface accessible aujourd'hui par un trajet de 5 minutes à pied (500 mètres)
- Surface accessible aujourd'hui par un trajet de 10 minutes à pied (1 000 mètres)
- Espace public créé
- Parc ou jardin public en projet (création ou requalification)

Source : Apur 2023

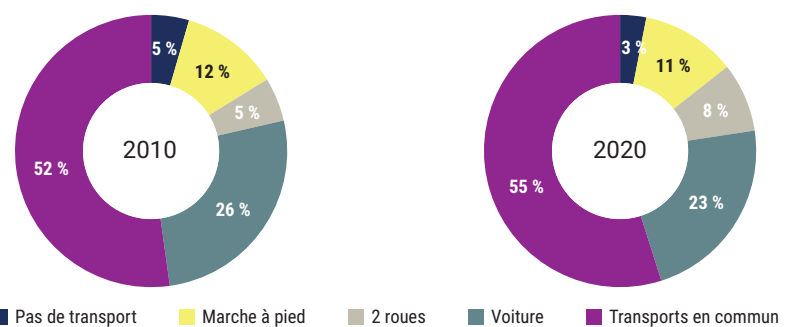
480

places de stationnement vélos à l'étude dans le pôle gare dont **200** places en consignes et **280** places en accès libre

Source : Île-de-France Mobilités

→ DES MÉNAGES DE MOINS EN MOINS MOTORISÉS

Modes de transport utilisés par les actifs résidant dans le quartier de gare pour aller travailler

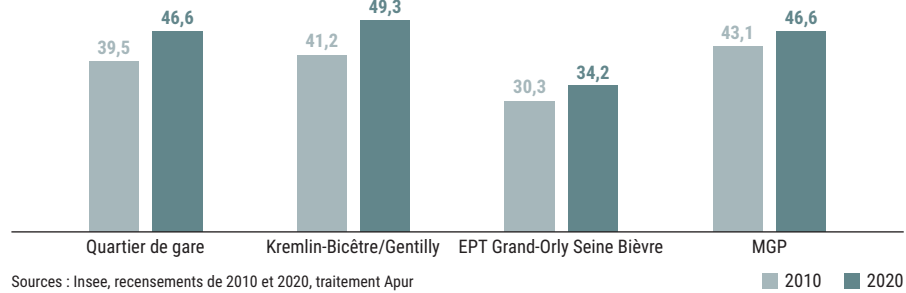


Source : Insee recensements, traitement Apur

↑
utilisation des transports en commun (+ 2,7 points depuis 2010)

↓
utilisation de la voiture (- 3,9 points depuis 2010)

Part des ménages sans voiture



Sources : Insee, recensements de 2010 et 2020, traitement Apur

↑
part des ménages sans voiture (+ 7,1 % depuis 2010)

Environnement

➔ DE NOMBREUX PARCS ET JARDINS DE DIFFÉRENTES ÉCHELLES DANS LE QUARTIER DE GARE ET UN SEGMENT DE LA BIÈVRE RENATURÉE – AVEC L'ARRIVÉE DU GRAND PARIS EXPRESS, DES ESPACES NATURELS D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE À 20 MINUTES EN MÉTRO

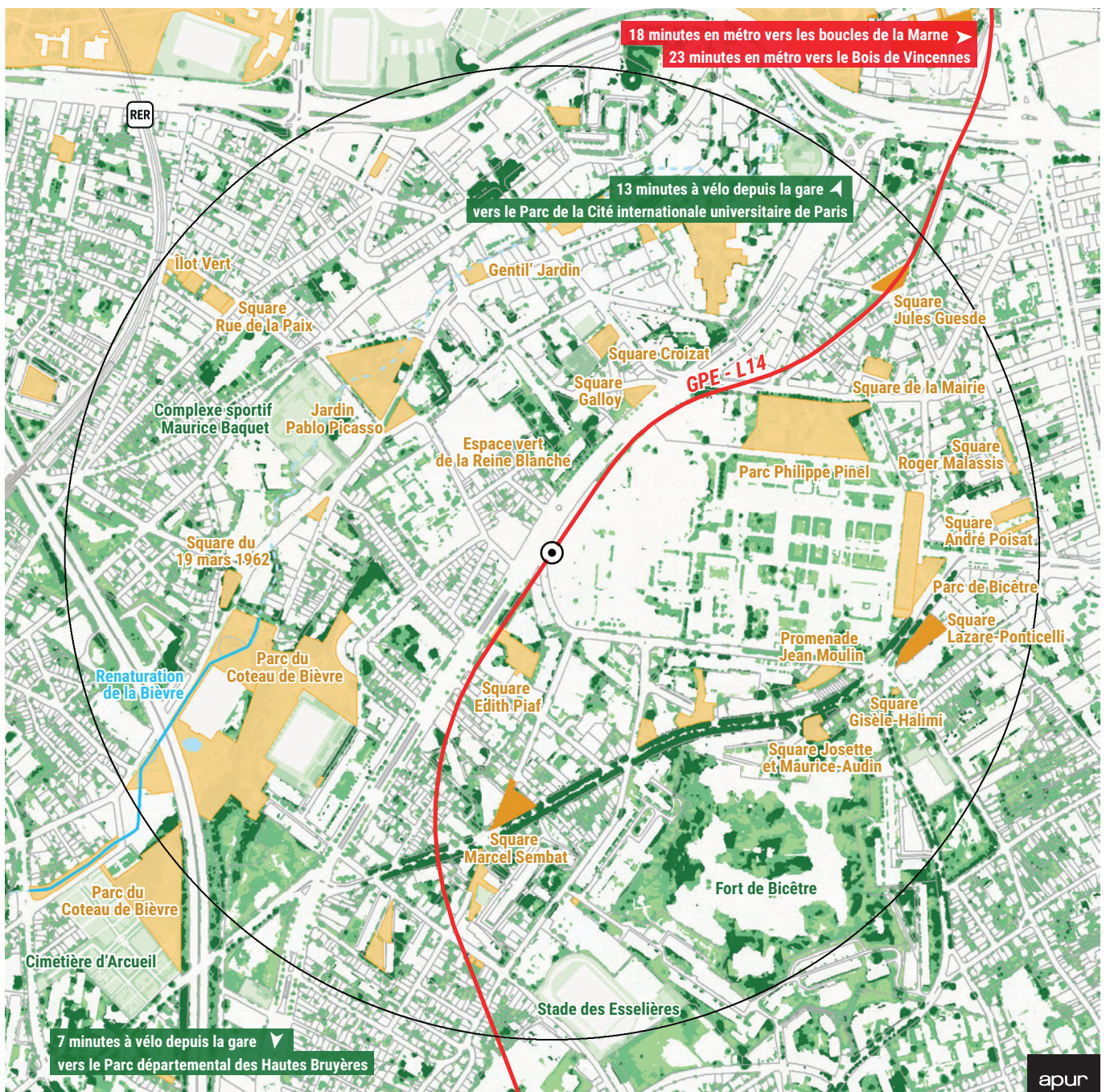
Hauteurs de végétation

- Moins de 1 m
- De 1 à 10 m
- Plus de 10 m

Espaces verts publics

- Parcs et jardins existants
- Parcs et jardins en projet (création ou requalification)

Sources : Apur, photo proche infrarouge, MNE, MNT 2021 © IGN, aménageurs et collectivités



34 %

part de **couvert végétal** dans le quartier de gare (MGP : 42 %)

5 m²/hab

espaces verts existants ouverts au public dans le quartier de gare (au total, 124 503 m², hors cimetière)

+ 0,7 ha

parcs et jardins en projet (3 nouveaux squares : Jules Guesde, Lazare-Ponticelli et Sembat)

La part du couvert végétal représente aujourd'hui 34 % de la surface du quartier de gare et sur les 40 km de voies du quartier de gare, 10 % sont plantées d'arbres. À l'ouest du quartier, plusieurs parcs et jardins concentrent de forts taux de végétation (supérieurs à 60 %), comme le Parc départemental du Coteau de Bièvre ou le Jardin Pablo Picasso. D'autres espaces assurent également une présence de la nature dans le quartier, comme les squares, les jardins des tissus pavillonnaires, les vastes emprises non bâties des ensembles de logements collectifs (quartier de la Reine Blanche ou Cité Charles Camus à Gentilly) et les espaces boisés du Fort de Bicêtre. En revanche, l'emprise de 17 hectares de l'Hôpital Bicêtre compte un taux de végétation inférieur à 30 %, de même que le Centre Hospitalier Public Fondation Vallée.

De récents projets d'espaces verts contribuent à connecter le quartier à la trame verte et bleue du territoire. Le Parc Bicêtre de 11 500 m² réalisé en 2020 sur le parvis de l'entrée est de

l'Hôpital s'inscrit dans le projet de « ruban vert » reliant le parc Kellermann (Paris) au parc du Coteau de Bièvre (Arcueil, Gentilly). Par ailleurs, la Bièvre qui traverse le quartier du nord au sud a été partiellement réouverte et rendue visible, se connectant ainsi à une longue promenade de la Vallée de la Bièvre du Sud jusqu'à Paris.

Au-delà du Parc départemental du Coteau de Bièvre presque entièrement situé au sein du quartier de gare, plusieurs grands espaces verts à proximité sont accessibles notamment à vélo, comme le Parc départemental des Hautes Bruyères (à 7 minutes à vélo depuis la gare Hôpital Bicêtre) ou le Parc de la Cité internationale universitaire de Paris (à 13 minutes). Avec l'arrivée du Grand Paris Express, d'autres espaces naturels d'échelle métropolitaine deviendront accessibles à moins de 30 minutes en métro, comme les boucles de la Marne à Saint-Maur-des-Fossés ou le Domaine de Saint-Cloud. Le Bois de Vincennes sera accessible en 23 minutes en métro.

© Apur - David Boureau - octobre 2023



Parc Philippe Pinel, au nord de l'Hôpital Bicêtre

© Apur - David Boureau - octobre 2023



Parc départemental du Coteau de Bièvre

→ **UNE VÉGÉTATION INÉGALEMENT PRÉSENTE DANS LE QUARTIER DE GARE**

Taux de végétation à la parcelle

- Moins de 15 %
- De 15 à 30 %
- De 30 à 45 %
- De 45 à 60 %
- Plus de 60 %

Sources : Apur, photo proche infrarouge, MNE, MNT 2021 © IGN



apur

→ UNE CONNEXION DU QUARTIER À LA TRAME VERTE ET BLEUE DÉJÀ INITIÉE PAR LA RENATURATION DE LA BIÈVRE



Île de France
OBJECTIF 2040

ÎLE-DE-FRANCE 2040 :
UN NOUVEL ÉQUILIBRE

PROJET ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL RÉGIONAL
LE 12 JUILLET 2023

PLACER LA NATURE AU CŒUR
DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL









DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
-  Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

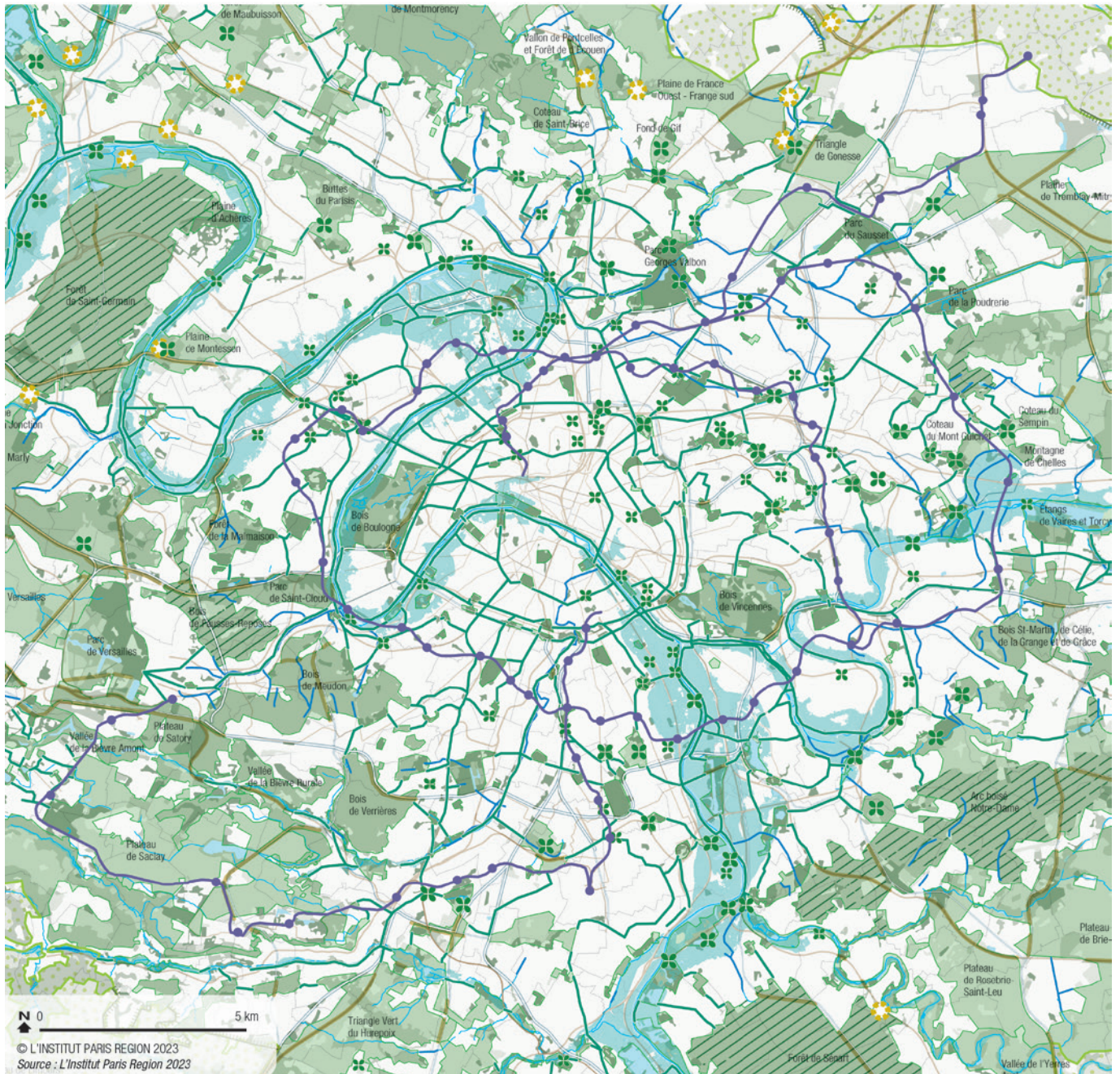
-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU
DES ESPACES OUVERTS

-  Sanctuariser l'armature verte
-  Conforter les unités paysagères
-  Valoriser les forêts de protection
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Renforcer la liaison
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
-  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
-  Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges

Fond de plan

-  Espace urbain construit
-  Espace agricole
-  Espace de bois, forêt et autres espaces naturels
-  Espace vert et espace de loisirs
-  Surface en eau
-  Autoroute et voie rapide
-  Grand axe régional
-  Gare ferroviaire existante
-  Voie ferrée
-  Transport site propre (tram-express, tramway, bus à haut niveau de service)
-  Métro
-  Réseau Grand Paris Express et gares



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Source : L'Institut Paris Region 2023

Énergie et potentiels de mutualisation dans le quartier

16,6 %

part des ménages du quartier de gare chauffés au chauffage urbain en 2020 (- 1 point depuis 2010)

Le quartier de gare d'Hôpital Bicêtre dépend du **CAUE du Val-de-Marne**





Le quartier de la future gare Hôpital Bicêtre se caractérise notamment par sa proximité avec le réseau de chaleur Argéo d'Arcueil-Gentilly (18 km desservant l'équivalent de 10000 logements) dont la gestion a été confiée par le Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Energies et les Réseaux de Communication (SIPPEREC) à Argéo, filiale d'ENGIE Solutions. Mis en service en 2015, il s'agit d'un réseau récent dont la production est pour plus de 60 % d'origine géothermale. Il a marqué

la relance de la géothermie profonde en Île-de-France qui avait été stoppée dans les années 1980. Il passe au droit de la future gare sur la rue Gabriel Péri et alimente l'Hôpital Bicêtre.

L'écoquartier de l'entrée de ville sud-ouest situé à quelques encablures de la future gare et qui prévoit la construction de 950 logements se définit comme exemplaire en matière de transition écologique et énergétique. Son raccordement à un réseau de chaleur (Argéo, SEMHACH) est actuellement à l'étude.

→ EN TERMES D'ÉNERGIE, UN POTENTIEL LIÉ À LA PRÉSENCE DU RÉSEAU DE CHALEUR ARGÉO

Optimisation des réseaux et mutualisation à toutes les échelles (du bâti au quartier)

-  Réseaux de chaleur existants
-  Extension de l'utilisation des réseaux de chaleur (200 m maximum du réseau actuel)
Les zones hors « emprises liées aux réseaux de chaleur », (hors jaune) pourront être alimentées par la géothermie ouverte, les zones pavillonnaires (en noir) pourront bénéficier de la géothermie fermée
-  Bâtiments raccordés ou potentiellement raccordables aux réseaux de chaleur (logements collectifs, équipements, bureaux, commerces, hôtels, etc.)
-  Logements individuels non raccordables aux réseaux de chaleur

Sources : Apur, DRIEAT, DGFiP



Potentiel de renaturation

En matière d'environnement, deux indicateurs complètent les éléments décrivant la place de la nature : l'exposition au bruit des transports et la qualité de l'air. Un indicateur composite permet également d'identifier les secteurs où le cadre de vie pourrait être amélioré.

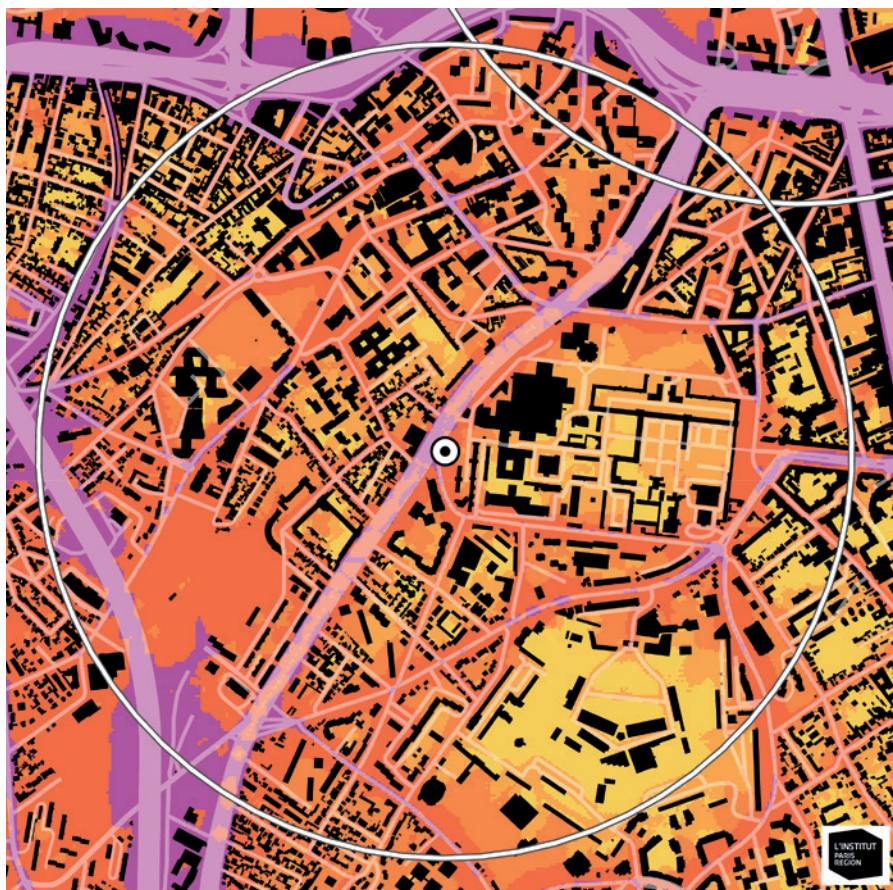
L'exposition au bruit est modérée dans le quartier de gare. Seule 10 % de la surface du quartier est exposée au bruit des transports au seuil le plus élevé. Le bruit reste circonscrit aux grands axes majeurs A6, RD126, RD154 et la partie nord du quartier de gare est soumise au bruit émanant du boulevard périphérique parisien dans des valeurs moyennes. Les secteurs de l'hôpital et du fort de Bicêtre sont particulièrement épargnés par le bruit.

Le quartier de gare est globalement exposé à un niveau important de pollution de l'air. Il est presque entièrement marqué par un indice multi-polluant de la classe maximale (environ 84 % de sa surface). La pollution de l'air se diffuse depuis les axes de transport majeurs (A6 à l'ouest, boulevard périphérique au nord et RD126 qui traverse le quartier) générant un important trafic routier vers l'ensemble du tissu urbain. Seuls les secteurs du fort de Bicêtre, de la partie ancienne de l'hôpital moins imperméabilisée et les tissus d'habitat pavillonnaire et collectifs au nord présentent un indice multi-polluant moins élevé que le seuil le plus fort.

Par ailleurs, un intérêt à renaturer a été évalué au regard de trois enjeux environnementaux : la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la santé et du cadre

de vie. **Le potentiel de renaturation dans le quartier est substantiel.** Les trois enjeux de renaturation se juxtaposent sur la partie nord du quartier de gare et aux abords de la future station qui comporte des mailles où 2 ou 3 enjeux se juxtaposent, notamment sur la partie très densément bâtie de l'hôpital Bicêtre. Si seulement 20 % du quartier est concerné par les trois enjeux à la fois, où l'intérêt à renaturer est le plus fort, l'axe de la RD126 et le quartier d'habitat collectif au sud du périphérique parisien font ressortir des secteurs potentiels de renaturation. Les mailles les moins concernées par les enjeux de renaturation se situent sur la partie la moins imperméabilisée de l'hôpital, ainsi qu'au sud sur le fort de Bicêtre largement végétalisé et à l'ouest sur le parc des coteaux de bièvre.

L'Institut Paris Region



→ UNE EXPOSITION AU BRUIT MODÉRÉE

Indice de bruit des transports, exprimé en mois de vie en bonne santé perdus

- De 0 à 3
- De 3 à 4
- De 4 à 6
- De 6 à 11
- Plus de 11

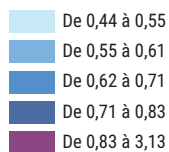
Sources : Institut Paris Region 2023, Airparif 2019

Note de lecture :

Un habitant perd en moyenne près de 5 mois de vie en bonne santé par rapport aux valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé pour éviter les conséquences sanitaires du bruit. En comparaison, les disparités territoriales au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP) sont très marquées, mais en moyenne, les habitants de la MGP perdent 10 mois de vie en bonne santé au cours de leur existence (source : bruitparif).

→ UNE QUALITÉ DE L'AIR MÉDIOCRE

Indice multi-polluant



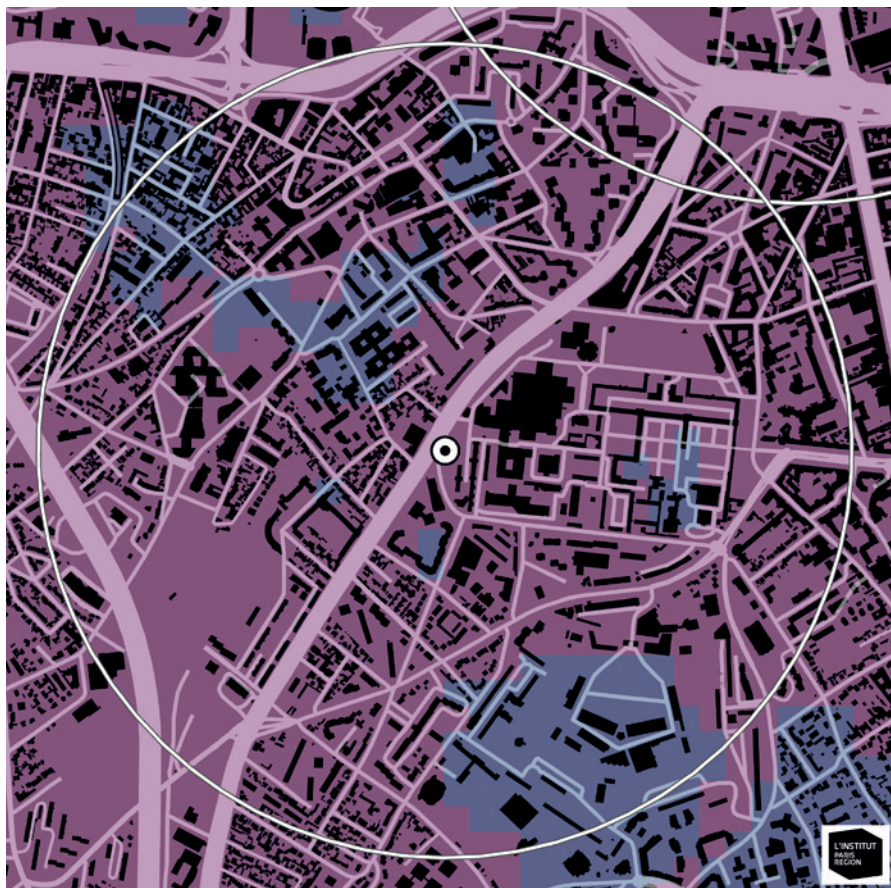
Sources : Institut Paris Region 2023, Bruitparif 2017

Note de lecture :

La qualité de l'air est établie à partir de l'indice multi-polluant normalisé (sans unité) établi pour l'année 2019 par :

- la médiane des moyennes annuelles en PM_{2,5} de 2015 à 2019 ;
- la médiane des dépassements de la valeur limite journalière en PM₁₀ (2015 à 2019) ;
- la moyenne annuelle en NO₂ pour l'année 2019.

Les particules en suspension (notées PM en anglais pour Particulate matter) incluent les matières microscopiques en suspension dans l'air ou dans l'eau. Les particules en suspension dans l'air se nomment aérosol. Les PM₁₀ regroupent les particules de diamètre inférieur à 10 µm, les PM_{2,5} celles inférieures à 2,5 µm.



→ UN QUARTIER AU POTENTIEL DE RENATURATION SUBSTANTIEL

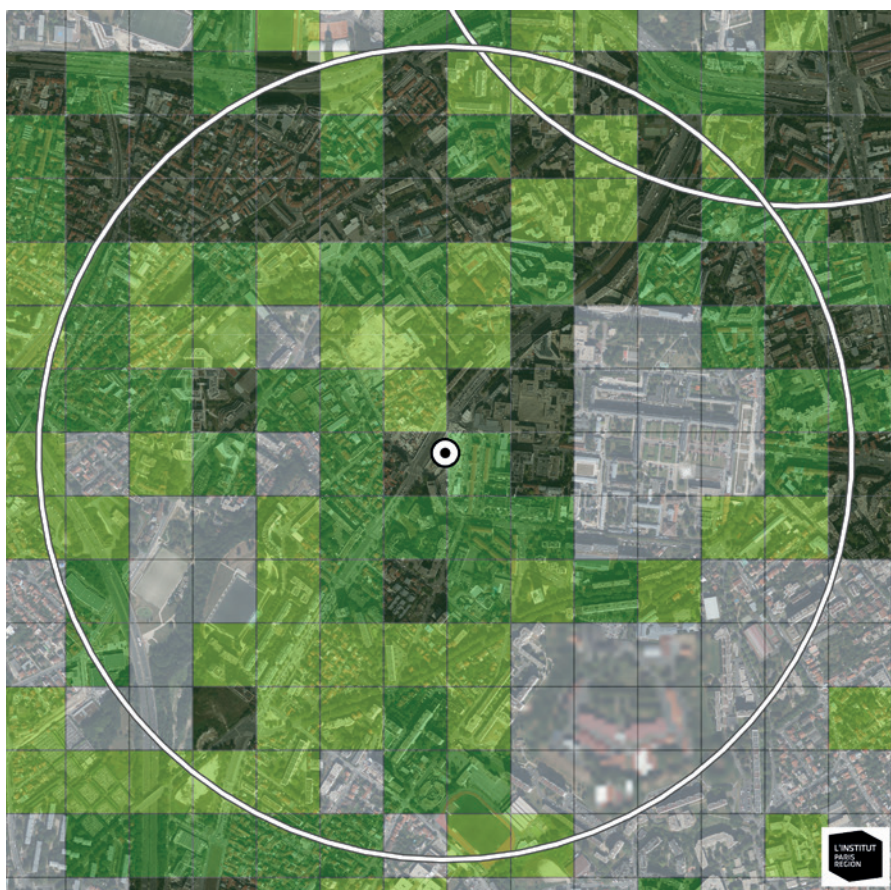
Potentiel de renaturation suivant le nombre d'enjeux



Source : Institut Paris Region 2023

Note de lecture :

La méthode permet d'identifier les zones de renaturation prioritaires en milieu urbain au regard de trois enjeux majeurs : la reconquête de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la santé et du cadre de vie. L'enjeu « reconquête de la biodiversité », visant à localiser les zones urbaines défavorables à l'accueil de la biodiversité, a été analysé à partir de la surface de chaque espace végétalisé, du pourcentage du couvert végétalisé et de la présence d'habitats rares sur le territoire. L'enjeu « adaptation au changement climatique » a été étudié en identifiant les zones les plus exposées au risque d'inondation par crue, au ruissellement et au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). Enfin, l'enjeu « amélioration de la santé et du cadre de vie » cible les zones carencées en espaces verts, avec une importante pollution de l'air et des problèmes de santé liés aux ICU.



Hôpital Bicêtre

LIGNE **14 SUD** (mise en service : juin **2024**)

→ UNE GARE ARTICULÉE À 6 PROJETS URBAINS



L'arrivée de la ligne 14 à Hôpital Bicêtre est accompagnée d'une dynamique de projets répartis entre les abords de la future gare et l'entrée de ville au sud-ouest du quartier.

9 %

de la surface du quartier de gare en projet
soit 15 ha
(dont 14 ha strictement dans le quartier de gare)

→ UN QUARTIER MIXTE, QUI VOIT SON ACCESSIBILITÉ LARGEMENT AMÉLIORÉE



Un quartier mixte socialement, ainsi qu'en habitat et activités. Les employés et ouvriers sont légèrement surreprésentés. Les emplois sont fortement liés à l'hôpital de l'AP-HP. L'accessibilité aux emplois est largement améliorée à l'horizon 2030.

- 3,7 %

habitants
dans le quartier de gare
entre 2010 et 2020
(26 900 habitants)

39 %

logements sociaux
dans le quartier de gare

+ 42 %

emplois accessibles entre 2023 et 2030
par un trajet de 45 minutes
en transports en commun
depuis la future gare

L'évolution des mobilités montre que les ménages possèdent et utilisent de moins en moins la voiture pour aller travailler depuis 10 ans, tandis que l'utilisation des transports en commun augmente. En revanche, la marche à pied diminue.



+ 2,7 points depuis 2010

utilisation des transports en commun
par les actifs habitant le quartier de gare
pour aller travailler



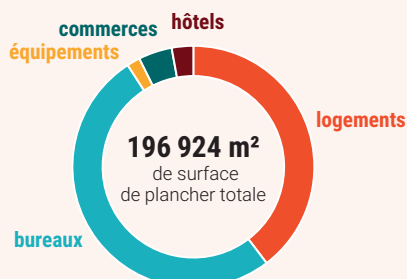
- 3,9 points depuis 2010

utilisation de la voiture
par les actifs habitant le quartier de gare
pour aller travailler

→ 6 PROJETS URBAINS ARTICULÉS À L'APPEL À PROJETS IMGP 1



Dans les 6 projets situés dans le quartier de gare, on recense 196 924 m² programmées, qui se répartissent entre 78 077 m² de logements, 100 871 m² de bureaux, 3 474 m² d'équipements, 8 832 m² de commerces, et 5 670 m² d'hôtels. Certains projets sont déjà en cours de construction mais une grande partie de ces surfaces de plancher totales programmées reste à livrer.



148 400 m²

de surface de plancher totale restant à bâtir / en chantier
sur 196 924 m²

1 152

logements programmés restant à bâtir / en chantier

→ UNE NOUVELLE GARE ET DES ESPACES PUBLICS DIMENSIONNÉS POUR ACCUEILLIR LES VOYAGEURS



La nouvelle gare et les espaces publics seront dimensionnés pour accueillir les 2 900 voyageurs entrants et sortants attendus à l'heure de pointe du matin dans la gare du GPE.

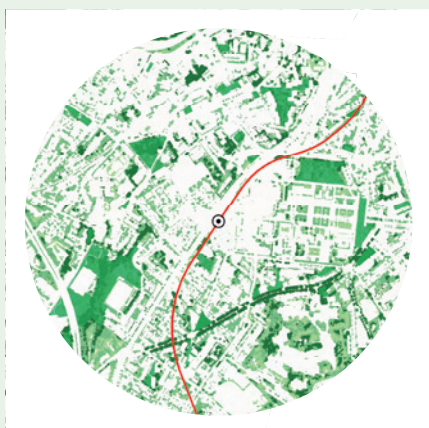


© VIGUIER Architecture /
Société des grands projets

2 900

entrants et sortants attendus à l'heure de pointe
du matin dans la gare d'Hôpital Bicêtre
soit près de 50 personnes / minute

→ DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS CYCLABLES ET 3 SQUARES EN PROJET



Les projets urbains et le futur réseau cyclable créeront de nouveaux espaces publics intégrant les modes actifs et facilitant les rabattements vers la gare. Ils intégreront également la création de 3 espaces verts publics qui compléteront le réseau de parcs et jardins existants ou récents.

34 %

part de **couvert végétal** dans le quartier de gare
(Métropole du Grand Paris : 42 %)

+ 0,7 ha

espaces verts en projet

(3 nouveaux squares : Jules Guesde, Lazare-Ponticelli et Sembat)

183,2 km

aménagements cyclables existants
dans un rayon de 3 km autour de la gare

75,8 km

aménagements cyclables en projet
dans un rayon de 3 km autour de la gare

Quartier de gare d'Hôpital Bicêtre

Mutations récentes et perspectives

OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

Avec la mise en service du Grand Paris Express, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), la Société des grands projets (SGP), la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) engagent une nouvelle phase de l'observatoire des quartiers de gare. Initié en 2013, cet outil partenarial souhaite rendre compte des transformations urbaines et sociales liées à l'arrivée du métro à l'échelle des quartiers de gares, des lignes et du réseau.

Dix ans après le premier état des lieux, ces nouvelles études, réalisées en suivant le calendrier de mise en exploitation, se fondent sur le même périmètre autour de chaque gare, un rayon de 800 mètres correspondant à l'aire d'influence immédiate et 10-15 minutes de marche à pied. Elles reprennent également les principaux indicateurs afin de permettre une analyse comparative.

Sept thématiques permettent ainsi d'appréhender à une échelle fine les mutations urbaines en cours et à venir – Cadre de vie – Population et emplois – Offre de logements et prix – Vie locale, usages et nouvelle centralité – Accessibilité et mobilités – Environnement. Elles s'accompagnent d'une datavisualisation simple, accessible à tous depuis le site internet de l'Apur et actualisée chaque année.

Pour le **quartier de gare d'Hôpital Bicêtre**, la mise en service de la ligne 14 sud en juin 2024 va considérablement améliorer l'accessibilité d'un quartier dense de la métropole jusqu'ici desservi seulement par le bus. L'arrivée du réseau du Grand Paris Express favorise la dynamique de projets à l'œuvre dans le quartier de gare. 100 871 m² de bureaux, 78 077 m² de logements et 8 832 m² de commerces sont programmés dans 6 projets. Depuis 2014, ce secteur a déjà été transformé par de nombreux projets dans le diffus et les opérations d'aménagement : création, réhabilitation et transformation de logements (1 759 logements autorisés entre 2010 et 2021), construction de nouveaux équipements comme le Lavoisier numérique ou le lycée professionnel Val de Bièvre. 132 613 m² d'activités ont été créés depuis 2010. En 2015, le Campus tertiaire Sanofi Val de Bièvre s'est installé sur une surface de plancher de 52 000 m².

Le quartier Hôpital Bicêtre est un quartier mixte qui compte 39 % de logements sociaux. La part des cadres y augmente depuis 10 ans, tout en restant un quartier mixte. Le taux d'emploi est élevé grâce à la présence de l'hôpital de l'AP-HP. Les ménages possèdent et utilisent de moins en moins la voiture pour aller travailler depuis 2010 (-3 points), tandis que l'utilisation des transports en commun augmente (+3 points).

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

