

OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

JUIN 2024

# QUARTIER DE GARE DE L'HAÏ-LES-ROSES

Mutations récentes et perspectives

LIGNE **14** SUD

La monographie du quartier de gare de L'Haÿ-les-Roses 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, Clément MARIOTTE**

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**

• 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**

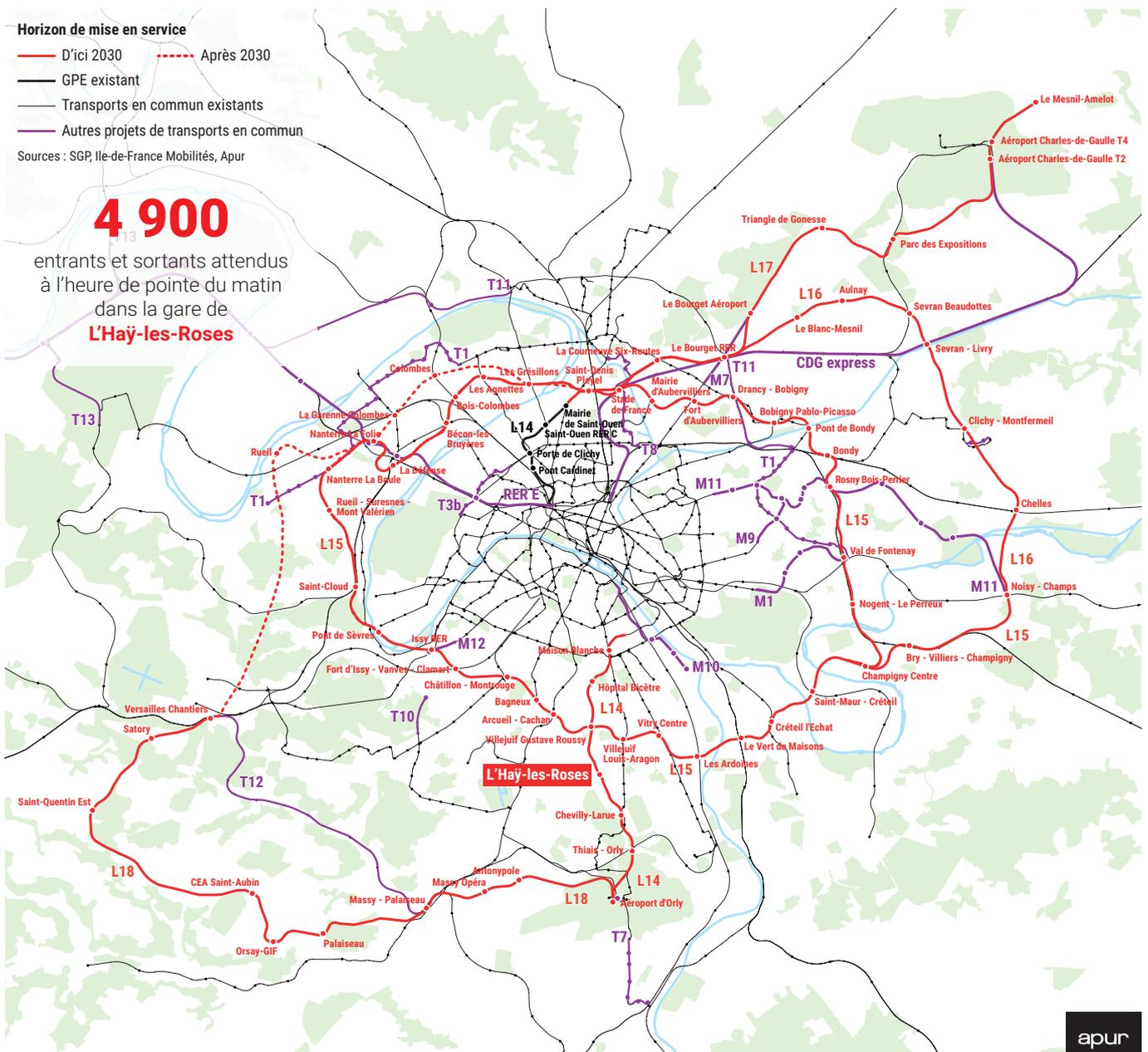
[www.apur.org](http://www.apur.org)

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



# L'Hay-les-Roses

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), inclut les communes de L'Hay-les-Roses et Chevilly-Larue mais compte aussi un secteur de Villejuif.



Sources : Apur, photo aérienne © IGN 2021

apur

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 parvis et de l'entrée de la gare en 2024

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 situant 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.



Projet artistique dans la gare : œuvre tandem de Studio Nonotak & Franklin Azzi



Perspective du parvis et de l'entrée de la gare en 2024

# Mutations urbaines en cours et à venir

➔ DEPUIS 2014, LES TRANSFORMATIONS URBAINES CONCERNENT MAJORITAIREMENT LA CRÉATION OU LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS ET S'OPÈRENT ESSENTIELLEMENT DANS LE TISSU URBAIN DIFFUS

## 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

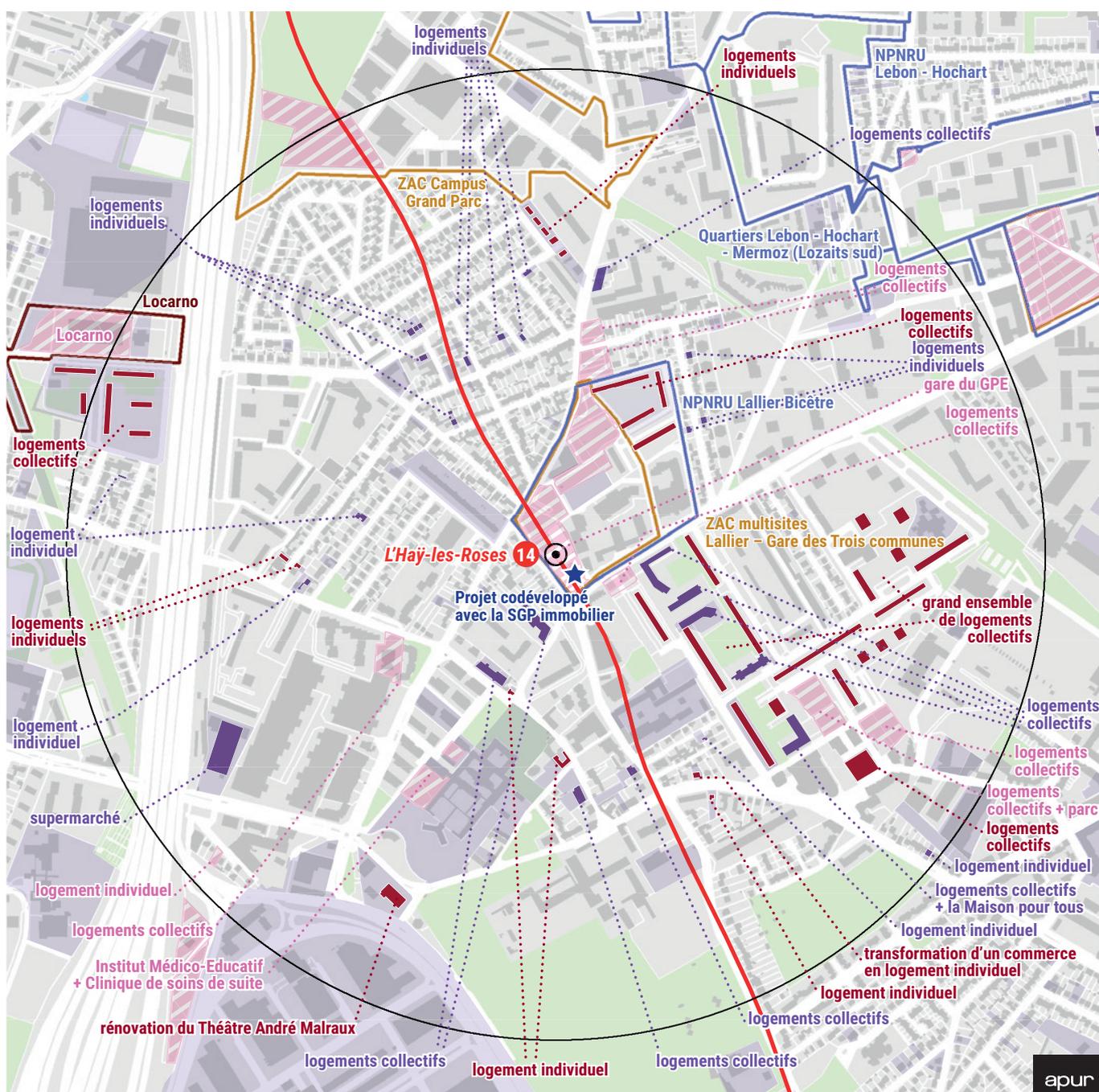
Source : Apur - décembre 2023

## Secteurs d'aménagement

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- ★ Projet codéveloppé avec la SGP immobilier
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

# 7

projets d'aménagement totalisant 545 906 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, la totalité reste à bâtir fin 2023



**100 475 m<sup>2</sup>**

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

**35 105 m<sup>2</sup>**

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

Le prolongement de la ligne 14 sud jusqu'à l'Aéroport d'Orly a démarré en 2017 pour une mise en service de la ligne prévue milieu 2024. La maîtrise d'ouvrage opérationnelle de ce tronçon sud a été confiée par la SGP à la RATP. La gare conçue par l'agence Franklin Azzi Architecture accueillera chaque jour 4900 voyageurs entrants et sortants à l'heure de pointe du matin.

**Autour de la gare, 7 opérations d'aménagement couvrent 142 hectares, dont 16 sont strictement compris dans le rayon de 800 mètres, ce qui représente 8 % de la surface du quartier de gare.** La surface de plancher totale programmée dans ces 7 opérations représente 545 906 m<sup>2</sup>, dont la majorité sera livrée en 2024, en même temps que la nouvelle gare.

Ces opérations concernent essentiellement la rénovation urbaine de quartiers de grands ensembles, portée en partenariat entre les communes de L'Hay-les-Roses et de Villejuif : le **NPNRU Lallier-Bicêtre** qui accueillera la nouvelle gare et le **NPRNU Lebon - Hochart - Mermoz (Lozaitz Sud)** situé à environ 15 minutes à pied de la future gare. La ZAC Sorbiers Saussaie livrée en 2020 a déjà permis la réhabilitation de tours et de barres de logements collectifs. La mise en œuvre du NPNRU Lallier-Bicêtre s'opère grâce à la **ZAC multisites**

« **Lallier - Gare des Trois communes** », qui prévoit un programme mixte de 580 nouveaux logements (dont presque la moitié sont des logements sociaux), d'équipements, de commerces et de surfaces de bureaux. Cette ZAC intègre en son sein la future gare et le **projet codéveloppé avec la SGP immobilier**. De l'autre côté de l'autoroute A6a / A6b, le projet Locarno prévoit de nouveaux logements, des commerces, une halle de marché et une médiathèque.

Le quartier de gare est également concerné par la pointe sud de la **ZAC Campus Grand Parc**, dont la surface au sol de 82 hectares couvre essentiellement le quartier de gare de Villejuif Gustave Roussy, avec un programme dédié à la recherche autour de la cancérologie en lien avec l'Institut Gustave Roussy. La partie sud de la ZAC comprise dans le quartier de gare de L'Hay-les-Roses comprend de nouveaux logements, les jardins familiaux existants et la ZAE de l'Epi d'or.

**Concernant l'espace public**, l'aménagement de la ZAC multisites « Lallier - Gare des Trois communes » prévoit la création de 5 nouvelles rues qui contribueront à fluidifier les connexions piétonnes entre le quartier Lallier-Bicêtre, le récent quartier Sorbiers Saussaie dont les 380 nouveaux logements ont été livrés en 2019 et le pôle gare.

**ACTIONS DE L'EPFIF**



Le rayon de 800 mètres autour de la future gare de L'Hay-les-Roses de la ligne 14 (mise en service en 2024) recouvre les territoires des communes de Chevilly-Larue, L'Hay-les-Roses et Villejuif. Dans ce contexte, l'Epifif intervient pour le compte de :

- ➔ La ville Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à travers une convention d'intervention foncière (CIF) signée en janvier 2022. Elle englobe le secteur Gorki Cassini et concerne la future station Louis Aragon. Elle se situe hors du périmètre des 800 m de la gare Chevilly Trois-Communes ;
- ➔ La commune de L'Hay-les-Roses, à travers une convention d'intervention foncière (CIF) sur la période 2019/2026 ;
- ➔ Et au titre de la convention stratégique avec l'EPT 12 signée le 31/05/2021.



Réalisation d'isolation thermique extérieure dans le cadre de la réhabilitation d'immeubles de logement

© Apur, novembre 2023



Construction de la future gare du Grand Paris Express

© Apur, novembre 2023

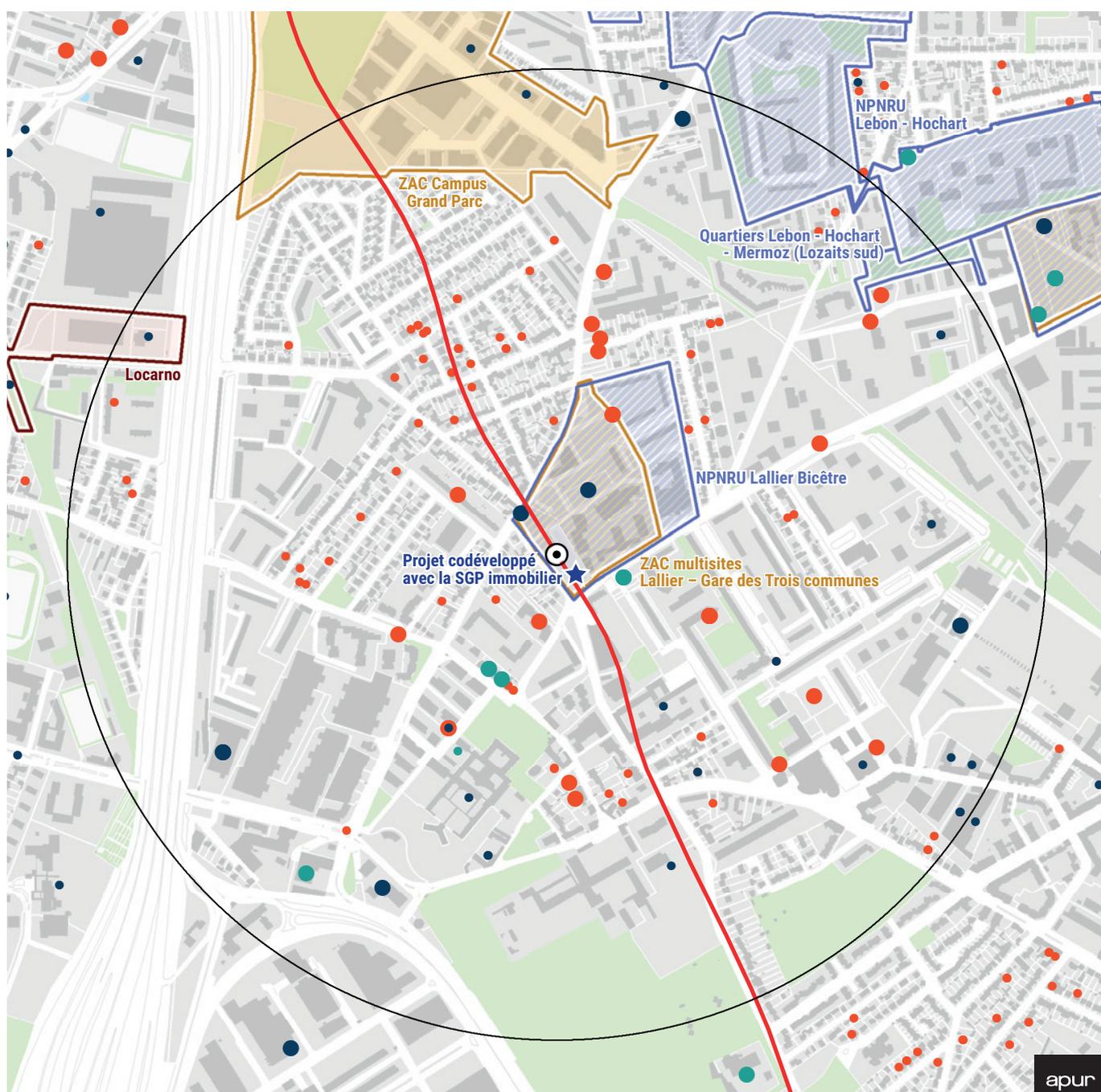
# Surfaces créées d'après les permis de construire

➔ 100 000 M<sup>2</sup> DE LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2010, MAJORITAIREMENT DANS LE DIFFUS

## Permis de construire délivrés entre 2010 et 2021

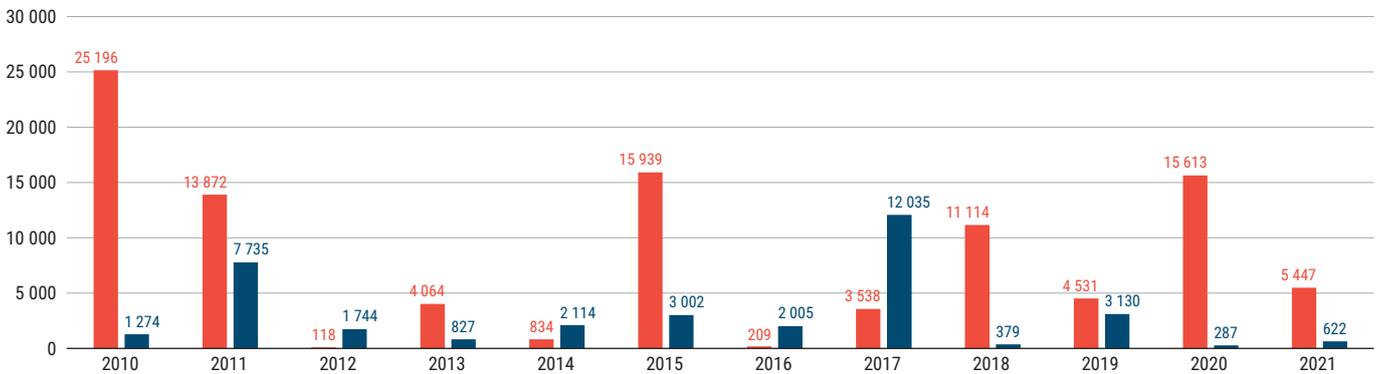
- Logements
- Activités
- Programme mixte
- Surface de moins de 1 000 m<sup>2</sup>
- Surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup>
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)
- ★ Projet codéveloppé avec la SGP immobilier

Sources : Apur, DRIEAT, Sitadel 2010 à 2021



➔ TROIS FOIS PLUS DE SURFACES DE LOGEMENTS QUE DE SURFACES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES À LA CONSTRUCTION DEPUIS 2010

Surfaces autorisées à la construction entre 2010 et 2021 (en m<sup>2</sup>)

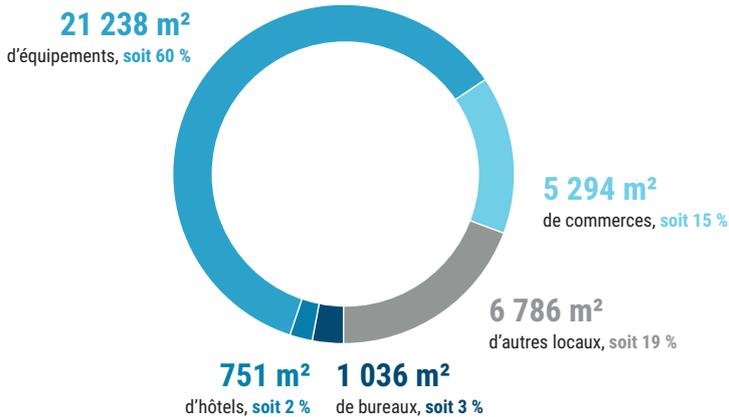


Sources : Sitadel, traitement Apur

■ Logements - 100 475 m<sup>2</sup> soit **8 373 m<sup>2</sup>** par an en moyenne ■ Activités - 35 105 m<sup>2</sup> soit **2 925 m<sup>2</sup>** par an en moyenne

➔ PLUS DE 3/4 D'ÉQUIPEMENTS PARMIS LES SURFACES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES DEPUIS 2010

Répartition par activités



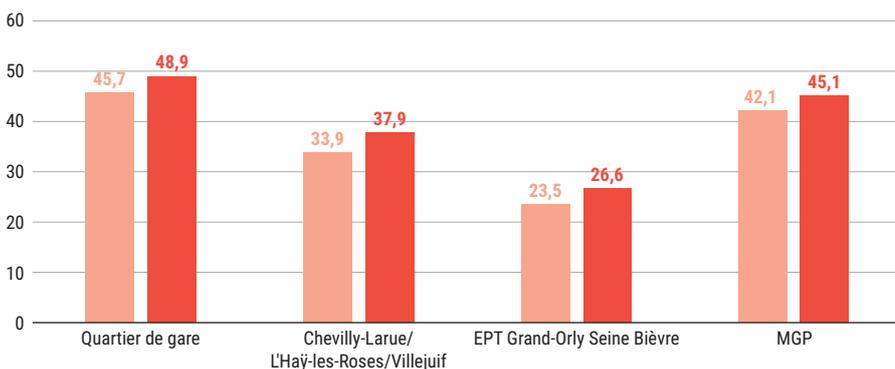
Sources : Sitadel, traitement Apur

**1 744**  
logements créés  
entre 2010 et 2021  
soit **145** en moyenne par an

**88 % / 12 %**  
construction neuve de logements /  
transformation de logements existants  
entre 2013 et 2021  
**Chevilly-Larue/L'Hay-les-Roses/  
Villejuif : 91 % / 9 %**  
**EPT : 91 % / 9 %**  
**MGP : 86 % / 14 %**

➔ UNE AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DE LOGEMENTS

Évolution de la densité de logements à l'hectare



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

**1,5 %**  
taux de construction  
de logements \*  
entre 2010 et 2021  
**Chevilly-Larue/L'Hay-les-Roses/  
Villejuif : 2,1 %**  
**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 NOUVELLE GARE ARTICULÉE À 7 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)
-  Projet codéveloppé avec la SGP immobilier
-  Autre secteur de projet (ex : opération privée)

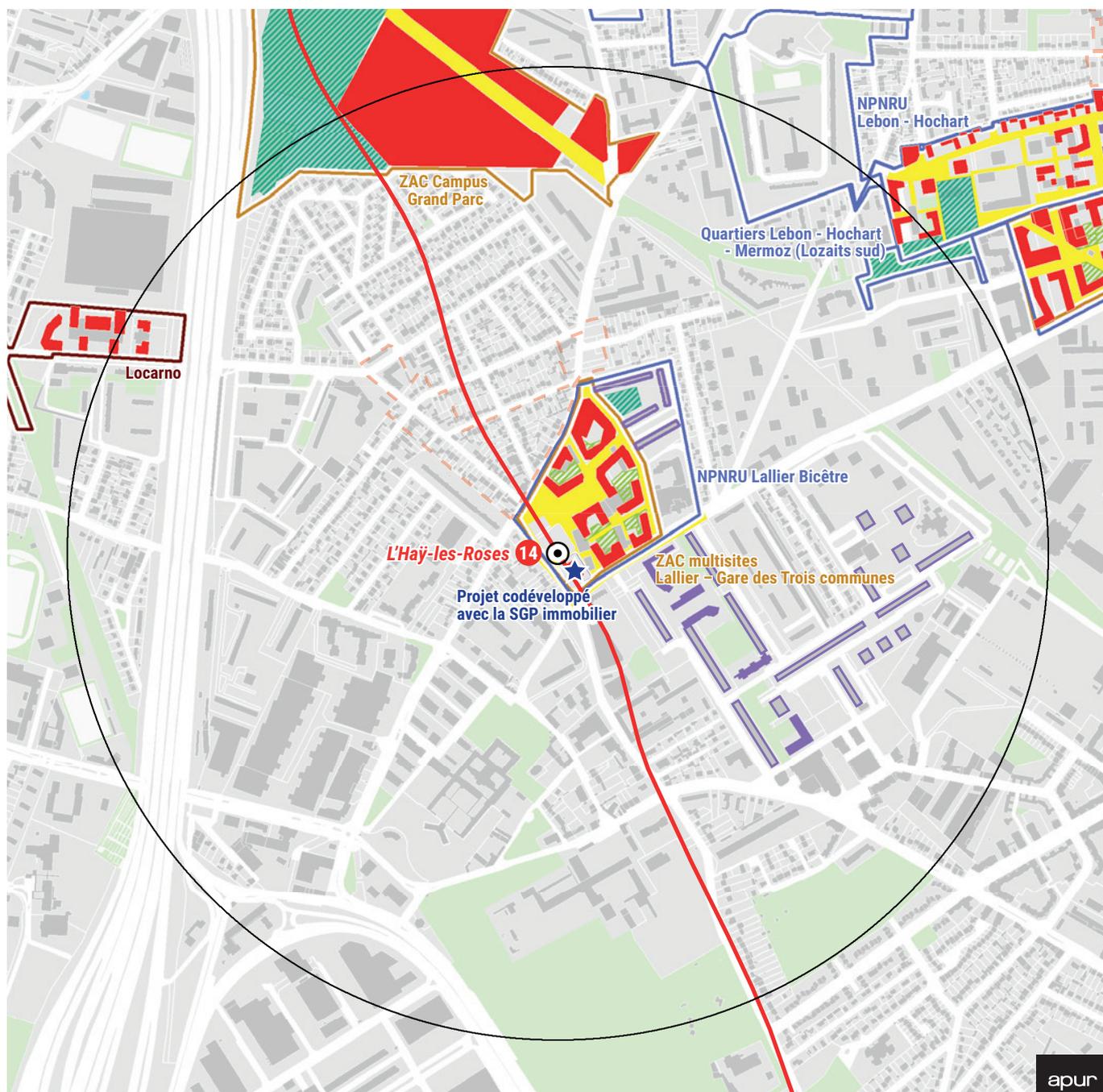
### Bâti

-  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 2023, Société des grands projets, aménageurs et collectivités, Île-de-France Mobilités, EPF Île-de-France



# 7 projets

d'aménagement

8 % de la surface du quartier de gare en projet **soit 142 ha** (dont **16 ha** strictement dans le quartier de gare)

## 100 %

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

## 543 906 m<sup>2</sup>

de **surface de plancher** restant à bâtir / en chantier **sur 545 906 m<sup>2</sup> au total**

dont :

## 5 799

de **logements** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

## 170 000 m<sup>2</sup>

de **bureaux** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

## 318 598 m<sup>2</sup>

de **logements** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

## 13 760 m<sup>2</sup>

de **commerces** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

## 38 050 m<sup>2</sup>

d'**équipements** programmés restant à bâtir / en chantier **sur 40 050 m<sup>2</sup> au total**

## + 210 000 m<sup>2</sup>

d'**espaces verts publics** dont la totalité reste à réaliser / en chantier

	Quartiers Lebon - Hochart - Mermoz (Lozaitz Sud)	NPNRU Lebon - Hochart	NPNRU Lallier-Bicetre	Projet codéveloppé avec la SGP immobilier - L'Haj-les-Roses	ZAC multirisques Lallier - Gare des Trois communes	ZAC Campus Grand Parc	Locarno
<b>Communes de rattachement</b>	Villejuif	Villejuif	L'Haj-les-Roses	L'Haj-les-Roses	L'Haj-les-Roses	Villejuif	L'Haj-les-Roses
<b>Type de projet</b>	NPNRU	NPNRU	NPNRU	Projet codéveloppé avec la SGP immobilier	ZAC	ZAC	Concession d'Aménagement
<b>Date d'achèvement</b>	2024	2024	2024	À l'étude	2031	2028	2030
<b>Surface au sol (en ha)</b>	18	27	7	À l'étude	4,5	82	3
<b>Nombre de logements</b> <i>dont restant à bâtir</i>	524 524	- -	390 390	À l'étude	780 780	4 300 4 300	195 195
<b>Logements (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	36 156 36 156	- -	26 910 26 910	À l'étude	52 270 52 270	215 000 215 000	15 172 15 172
<b>Logements sociaux (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	18 078 18 078	- -	0 0	À l'étude	7 750 7 750	48 000 48 000	3 950 3 950
<b>Bureaux (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	0 0	- -	0 0	À l'étude	0 0	170 000 170 000	0 0
<b>Activités (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	0 0	- -	0 0	À l'étude	0 0	0 0	0 0
<b>Équipements (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	5 950 5 950	- -	0 0	À l'étude	9 600 9 600	20 000 20 000	4 500 2 500
<b>Commerces (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	0 0	- -	0 0	À l'étude	3 200 3 200	10 000 10 000	560 560
<b>Hôtels (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	0 0	- -	0 0	À l'étude	0 0	3 498 3 498	0 0
<b>Surface de plancher totale (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à bâtir</i>	42 106 42 106	- -	26 910 26 910	À l'étude	65 070 65 070	418 498 418 498	20 232 18 232
<b>Surface d'espaces verts publics (m<sup>2</sup>)</b> <i>dont restant à livrer</i>	8 000 8 000	- -	0 0	À l'étude	2 000 2 000	200 000 200 000	0 0
<b>Densité bâtie du projet</b> (surface programmée totale / surface au sol)	0,20	-	0,38	À l'étude	1,14	0,51	0,70
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	Commune - EPT	Commune - EPT	Etablissement Public territorial Grand Orly Seine	SGP Immobilier	Eiffage Aménagement	SADEV 94	Citallios
<b>Maîtrise d'œuvre / architecte coordinateur</b>	-	-	Atelier Choiseul	-	MBE Atelier/SLG Paysage	TVK	Agence Bertrand Paulet-Synthèse Architecture-Greg and Stephenson-Valérie Patrimoine

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

# Cadre de vie

→ UN QUARTIER À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE, OÙ ALTERNENT GRANDS ENSEMBLES ET TISSUS PAVILLONNAIRES

## 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 - novembre 2023



**0,5**

**densité bâtie \***

dans le quartier de gare

**Chevilly-Larue/L'HaÏ-les-Roses/**

**Villejuif : 0,4**

**EPT : 0,3**

**MGP : 0,4**

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

**69 % / 31 %**

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

**115**

**habitants à l'hectare**

dans le quartier de gare en 2020

(+ 4 hab/ha depuis 2010)

Le quartier de gare est majoritairement situé dans la commune de L'HaÏ-les-Roses. Sa partie sud est située dans la commune de Chevilly-Larue, tandis que sa partie nord est située à Villejuif.

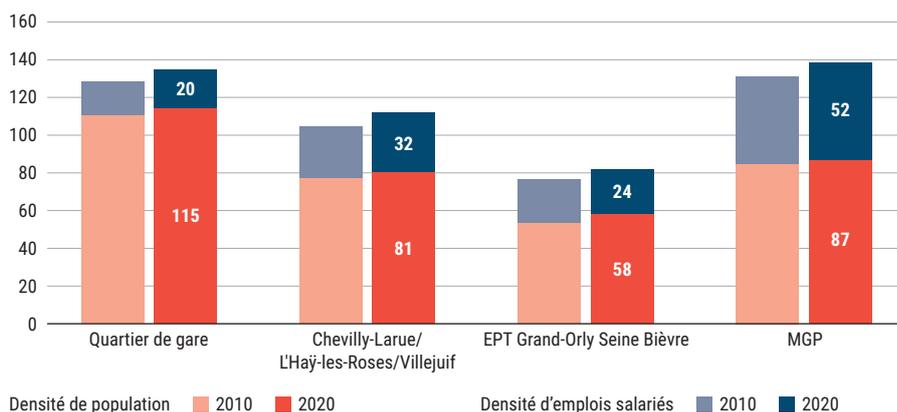
Le quartier est relativement dense en habitants : 22 970 habitants, soit 115 habitants à l'hectare. Depuis 2010, le nombre d'habitants dans le quartier a augmenté de 4 habitants à l'hectare.

En revanche, avec 20 emplois salariés à l'hectare, **la densité d'emplois y est plus de deux fois inférieure à la moyenne métropolitaine**. Elle a cependant augmenté de 11 % depuis 10 ans.

**La dominante résidentielle** du quartier se constate également dans les destinations des surfaces bâties existantes : les mètres carrés dédiés au logement (69 %) sont plus de deux fois supérieurs à ceux liés aux activités économiques (31 %).

→ 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



Marché de la place Nelson Mandela à Chevilly-Larue

© Apur, novembre 2023

# Évolutions de la population et des emplois en 10 ans

## ⇒ UN QUARTIER POPULAIRE OÙ PLUS DE LA MOITIÉ DES ACTIFS RÉSIDANTS SONT EMPLOYÉS OU OUVRIERS

Les habitants	Quartier de gare	Chevilly-Larue/ L'Hay-les-Roses/Villejuif	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
<b>Nombre d'habitants en 2020</b>	22 970	108 370	718 210	7 086 620
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+3,7	+4	+8,2	+2,7
<b>Part des moins de 18 ans en 2020 (en %)</b>	26,9	22,2	23,6	21,6
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+1,4	-0,8	+0,3	-0,2
<b>Part des plus de 65 ans en 2020 (en %)</b>	12,7	14,9	13,1	14,1
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+1,5	+2,3	+0,9	+1,8
<b>Part de cadres en 2020 (en %)</b>	15,9	25,3	22,8	36,4
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+3,1	+3,4	+3,6	+3,7
<b>Part d'employés et ouvriers en 2020 (en %)</b>	54,6	44,0	46,2	34,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-2,1	-2,8	-3,0	-3,5
<b>Part des actifs qui habitent et travaillent dans la commune en 2020 (en %)</b>	17,1	19,6	19,4	24,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-2,0	+0,4	-1,1	-5,3
<b>Part des ménages pauvres en 2020 (en %)</b>	18,1	17,0	17,4	15,9
Évolution entre 2012 et 2020 (en points de %)	+3,4	+3,5	+3	+1,8

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

Les emplois	Quartier de gare	Chevilly-Larue/ L'Hay-les-Roses/Villejuif	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
<b>Nombre d'emplois salariés en 2020</b>	4 010	42 420	293 600	4 203 880
<b>Nombre d'établissements employeurs en 2020</b>	310	2 570	18 710	326 500
<b>Part des postes de bureaux en 2020 (en %)</b>	16	27	31	43
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-0,1	+2,1	+3,1	+3,2
<b>Part des actifs ayant un emploi télétravaillable en 2020 (en %)</b>	39,1	45,2	43,3	53,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-0,2	+2	+0,7	+1,9
<b>Emplois salariés sur actifs résidents en 2020 (en %)</b>	0,4	0,9	0,9	1,3
<b>Taux de chômage au sens du recensement (en %)</b>	16,0	13,4	13,4	12,5
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+3,1	+1,5	+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

**22 970**

habitants

dans le quartier de gare en 2020  
(+ 3,7 % depuis 2010)

**1 700**

étudiants

dans le quartier de gare

**6 190**

enfants de moins de 18 ans  
dans le quartier de gare

**4 010**

emplois salariés

dans le quartier de gare

Le quartier de gare compte 22 970 habitants. **La population est en hausse de 4 % depuis 2010**, une évolution proche de celle observée à l'échelle de la Métropole (+ 3 %) et dans les communes de Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif dans leur ensemble (+ 4 %).

Le profil des habitants du quartier est plus populaire que celui des communes de Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif: **les actifs employés et ouvriers y sont majoritaires (55 %) et surreprésentés** par rapport à la moyenne de la Métropole (34 %) ou des trois communes dans leur ensemble (44 %). **La part des cadres augmente depuis 2010 (+ 3 points)**, une hausse proche de celle observée à l'échelle de la Métropole (+ 4 points).

Avec 27 % de personnes de moins de 18 ans, **la population du quartier de gare est plus jeune** que celles des trois communes dans leur ensemble et de la Métropole (22 % de personnes de moins de 18 ans). Les plus de 65 ans (13 %) sont également un peu moins nombreux que

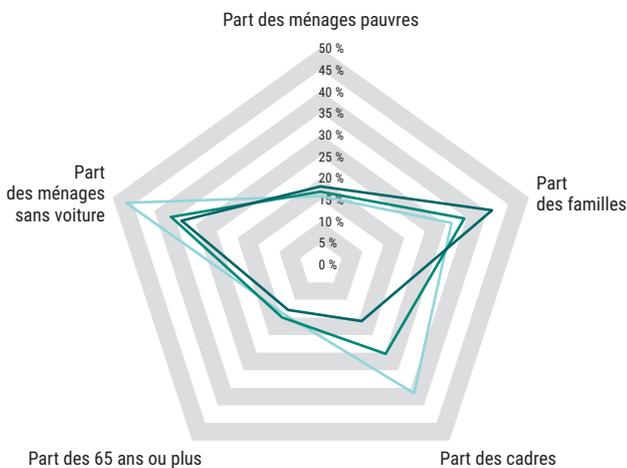
dans les trois communes (15 %) et la Métropole (14 %). Néanmoins, à l'image de ce que l'on observe dans l'ensemble de la métropole, la part des personnes âgées progresse.

En raison de son caractère résidentiel, **le taux d'emplois salariés est faible dans le quartier de gare** (0,4 emploi par actif résident). Il est inférieur à celui du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (0,9) et de la Métropole dans son ensemble (1,3).

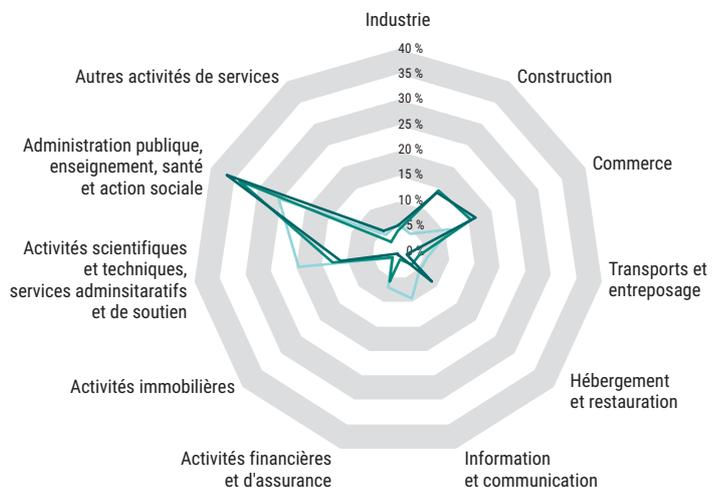
**Le quartier de gare compte 4010 emplois salariés**, un nombre qui représente moins d'un dixième des emplois salariés des communes de Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif. Les secteurs d'activité de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (37 %), du commerce (17 %) et de la construction (14 %) sont surreprésentés par rapport à la moyenne métropolitaine.

Le taux de chômage dans le quartier de gare reste élevé et atteint 16 % des actifs. Il a augmenté de 3 points en 10 ans.

Profil des habitants



Profil des emplois salariés



— Quartier de gare — L'Haÿ-les-Roses — 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

➔ UNE PART IMPORTANTE DE LA POPULATION DU QUARTIER VIT DANS UN SECTEUR MODESTE, MAIS UNE MIXITÉ EN HAUSSE

## Niveau de ségrégation résidentielle

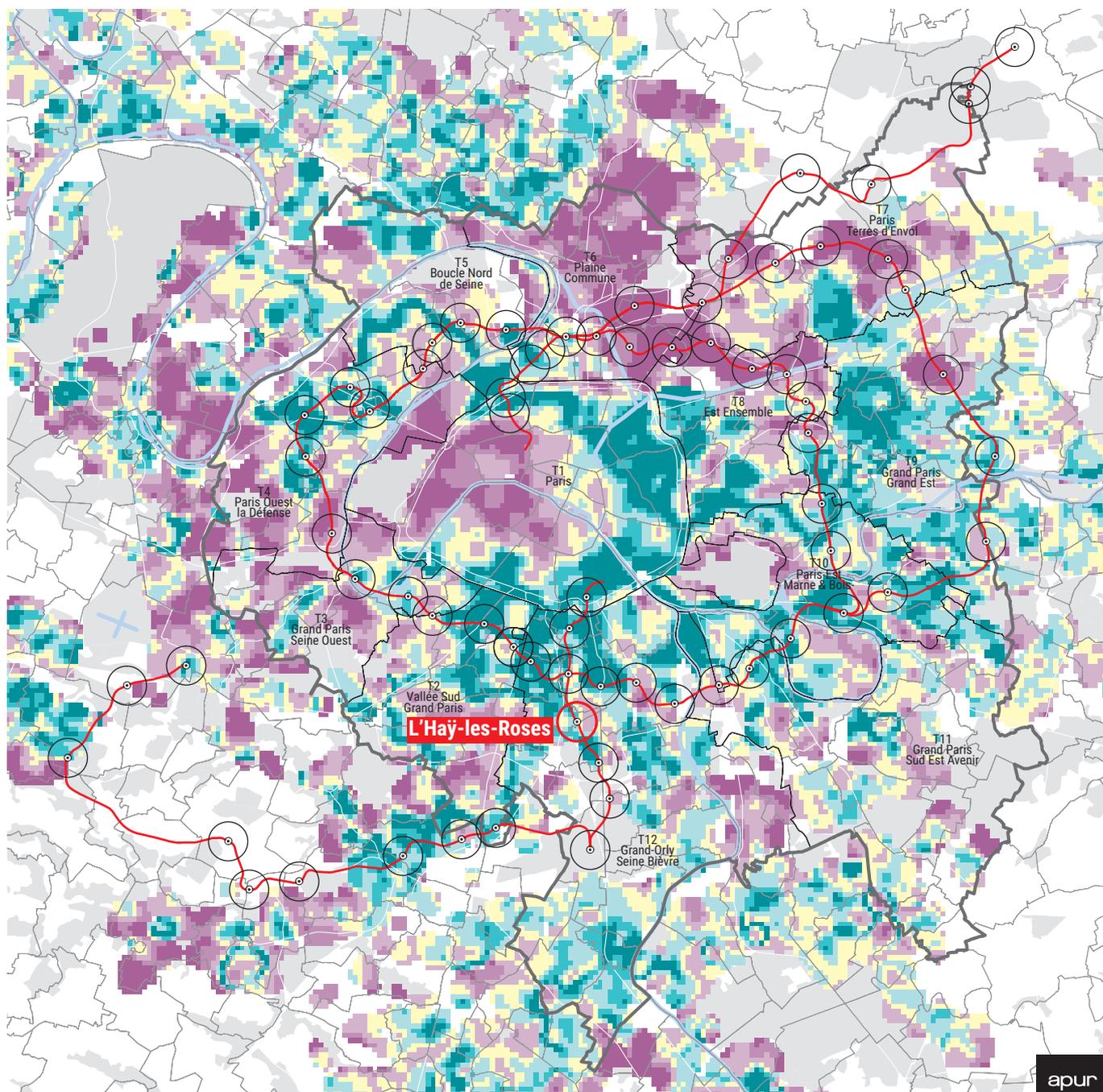


Sources : FiLoSoFi (Insee - DSAU) - 2019, Recensement de la Population (Insee) - 2017

<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 de L'HaÏ-les-Roses s'élevé à 19 900 euros par an, alors qu'il atteint 24 200 euros dans la Métropole du Grand Paris. Depuis 2012, il a progressé de 11 % dans le quartier de gare.

population du quartier de gare réside dans un secteur ségrégué, où les ménages ont des revenus très proches les uns des autres, élevés ou faibles, contre 21 % dans la Métropole du Grand Paris.

**22 % des habitants résident dans des secteurs pouvant être qualifié de « mixtes »** socialement contre 37 % dans la Métropole du Grand Paris. 17 % de la

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

**22 %**

de la population du quartier de gare vit dans des secteurs mixtes

**Chevilly-Larue/L'HaÏ-les-Roses/ Villejuif : 43 %**  
**MGP : 37 %**

**17 %**

de la population du quartier de gare vit dans des secteurs parmi les plus ségrégués

**Chevilly-Larue/L'HaÏ-les-Roses/ Villejuif : 10 %**  
**MGP : 21 %**

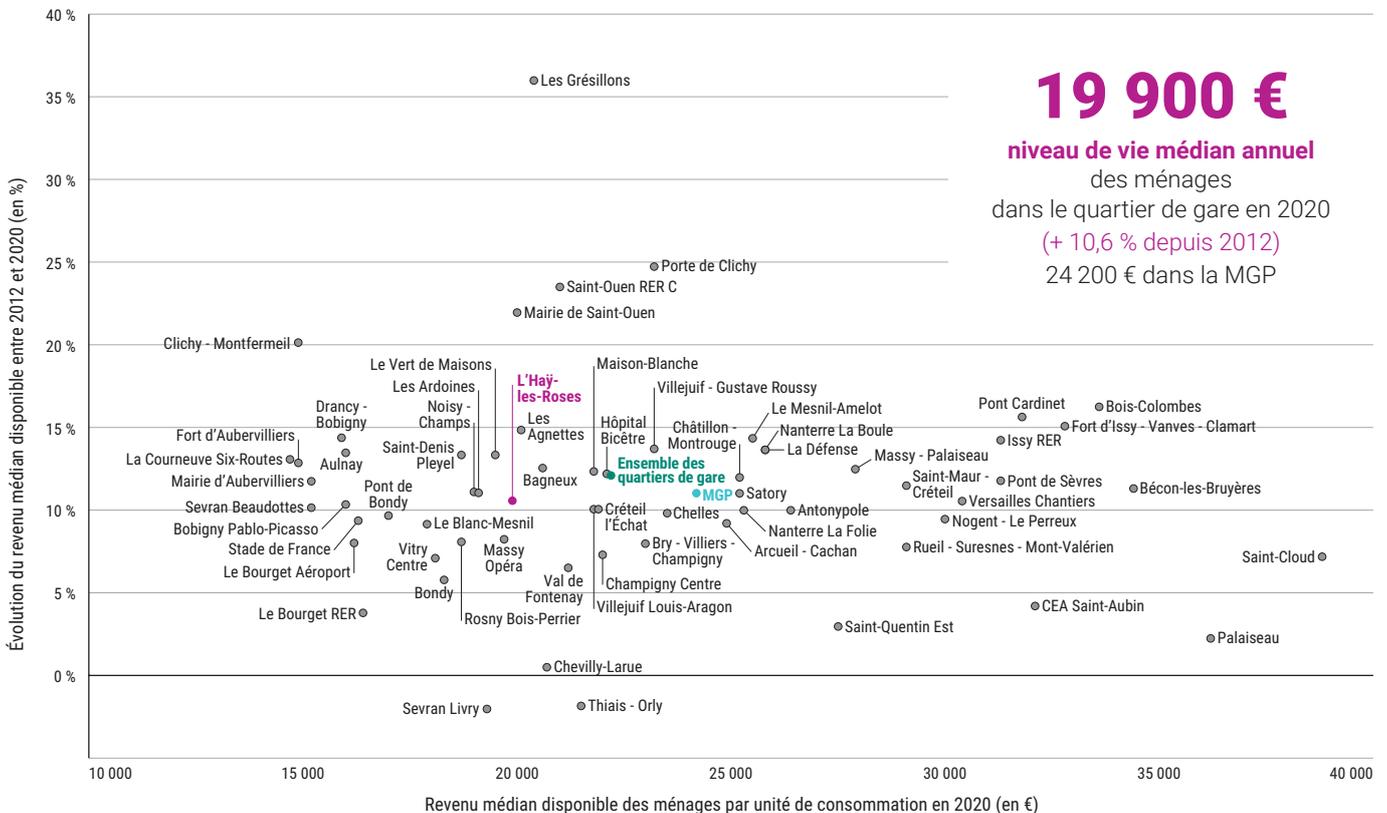
**+9,2 points**

**évolution de la mixité** dans le quartier de gare entre 2010 et 2019

**Chevilly-Larue/L'HaÏ-les-Roses/ Villejuif : +8,4**

➔ **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

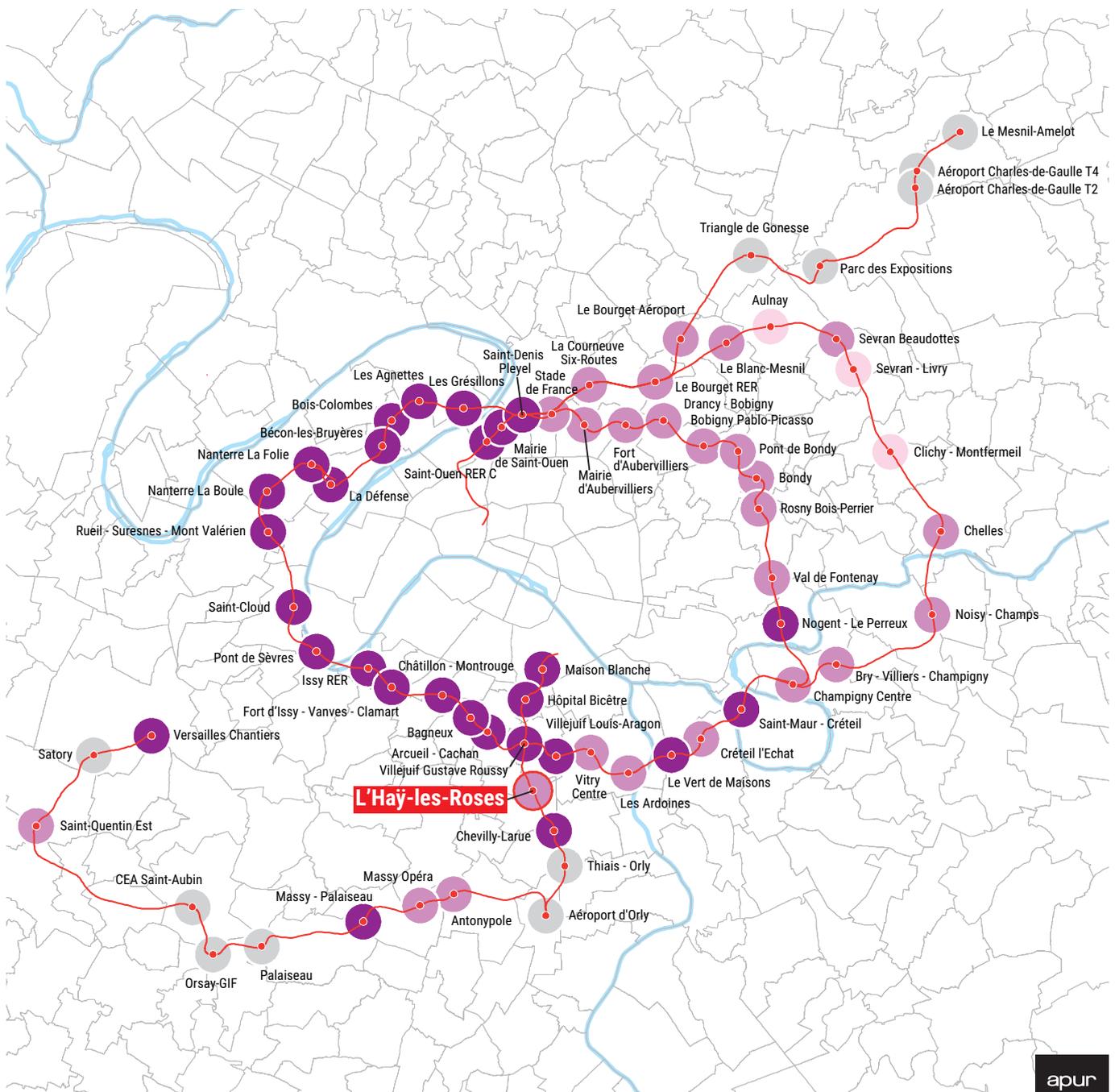
# Diversité de l'offre de logements et prix

➔ UN QUARTIER AVEC DE NOMBREUX LOGEMENTS FAMILIAUX ET 39 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

Prix moyen des appartements autour des gares du Grand Paris Express en 2021 (en €/m<sup>2</sup>)

- 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



**+ 7,1 %**

de logements entre 2010 et 2020

**39 %**

de logements sociaux dans le quartier de gare

**2**

structures d'hébergement dans le quartier de gare

**4 500 €/m<sup>2</sup>**

prix de vente moyen des appartements dans le quartier de gare, inférieur à la moyenne de la commune de L'Hay-les-Roses (+ 53 % en 10 ans)

**650 logements supplémentaires sont recensés dans le quartier de gare entre 2010 et 2020**, soit une hausse de 7 %, un taux proche de la moyenne métropolitaine.

À la suite de la mise en service de la ligne 14 en 2024, **7 opérations d'aménagement situées dans le quartier de gare entraîneront la livraison de 5 739 logements**, dont certains seront situés au-delà des 800 m du quartier de gare : le NPNRU Lebon – Hochart – Mermoz (524 logements), le projet Locarno (288), le projet codéveloppé avec la SGP immobilier, la ZAC multisites Lallier – Gare des Trois Commune (581) et surtout la ZAC Campus Grand Paris avec 4 300 logements.

**39 % des logements dans le rayon de 800 m autour de la future gare sont des logements sociaux.** Cette part s'élève à 30 % dans les communes de Chevilly-Larue, L'Hay-les-Roses et Villejuif considérées dans leur ensemble.

Les petits logements (T1 et T2) représentent 27 % du parc, contre 43 % à l'échelle de la Métropole. **Des ensembles pavillonnaires sont présents**, en particulier au nord-est, et regroupent plus de 10 % des logements du quartier.

**La part des ménages propriétaires de leur logement est faible** : 27 %, soit 14 points de moins que la moyenne du territoire Grand-Orly Seine Bièvre et 12 points de moins que la moyenne métropolitaine. La part des propriétaires dans le quartier de gare a diminué de 6 points entre 2010 et 2020.

Les prix de vente des appartements anciens dans le quartier de gare sont peu élevés (4 500 euros par m<sup>2</sup>), un niveau légèrement inférieur à la moyenne des communes de Chevilly-Larue, L'Hay-les-Roses et Villejuif (4 876 euros par m<sup>2</sup>). Ils ont augmenté depuis 10 ans (+ 53 %), une évolution supérieure à la moyenne métropolitaine (+ 44 %).

	Quartier de gare	Chevilly-Larue/ L'Hay-les-Roses/Villejuif	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
<b>Nombre de logements en 2020</b>	9 780	50 950	329 120	3 671 270
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+7,1	+10,5	+11,6	+6,6
<b>Nombre de résidences principales en 2020</b>	9 070	46 540	303 000	3 214 260
<b>Part de logements individuels en 2020 (en %)</b>	10,5	18,7	22,0	12,0
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-1,9	-3,3	-3,2	-0,9
<b>Part de la surface des tissus pavillonnaires dans l'ensemble des parcelles (en %)</b>	19	26	25	22
<b>Part des petits logements (T1 + T2) en 2020 (en %)</b>	26,7	31,5	32,5	42,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+2,8	+2,1	+2,7	-0,3
<b>Part de propriétaires en 2020 (en %)</b>	27,4	40,5	40,8	39,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-6,1	-1,9	-2,3	-0,3
<b>Part du parc locatif privé en 2020 (en %)</b>	23,9	27,9	29,0	36,9
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+2,6	+1,2	+2,7	+0,1
<b>Nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux (RPLS)*</b>	3 825	15 566	99 030	848 866
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+7,3	+15	+20	+21
<b>Nombre de structures d'hébergement (ex : pensions de famille)</b>	2	19	116	1 120
<b>Nombre de places d'hébergement (=capacité installée totale)</b>	250	2 783	11 695	87 065
<b>Prix moyen des appartements en 2022 (en €/m<sup>2</sup>)</b>	4 500	4 876	4 233	7 846
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+53	+41	+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





© Apur, novembre 2023

Théâtre André Malraux à Chevilly-Larue



© Apur, novembre 2023

Maison pour tous à Chevilly-Larue

Le quartier de gare de L'Haÿ-les-Roses est essentiellement résidentiel. Le taux d'équipement (26 équipements pour 10 000 habitants) y est proche de celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (25), mais inférieur à celui de la Métropole (34).

Le quartier est marqué par **des coupures urbaines: autoroute A6 à l'ouest et Marché international de Rungis** au sud. Les équipements essentiels à l'animation culturelle locale sont situés de l'autre côté de l'A6: bibliothèque George Sand, cinéma La Tournelle, marché de la Halle des saveurs, ainsi que la célèbre Roseraie du Val-de-Marne. Des équipements sportifs structurants sont par ailleurs situés juste au-delà de la limite du quartier de gare: la piscine Pierre de Coubertin de Chevilly-Larue au sud du parc départemental Petit-Le-Roy et la piscine Youri Gagarine à Villejuif.

Au nord du quartier, le tissu pavillonnaire de L'Haÿ-les-Roses dispose d'équipements de proximité comme un

groupe scolaire, une crèche et un centre PMI. Au sud, à Chevilly-Larue, **un pôle culturel** s'organise autour du théâtre André Malraux, du conservatoire et de la Maison des arts plastiques Rosa Bonheur. Le secteur est également marqué par la présence des grandes emprises de l'EHPAD Saint Jean Eudes et du Séminaire des Missions. L'est et le nord du quartier, dominés par les grands ensembles, accueillent surtout **des établissements scolaires ainsi que des gymnases**. La ZAC multisites Lallier renforcera l'offre d'équipements au cœur du quartier de gare.

Les commerces sont peu nombreux et relativement éparpillés. **Une centralité commerciale se dégage** cependant sur la place Nelson Mandela à Chevilly-Larue avec un marché, la médiathèque Boris Vian, une librairie, plusieurs restaurants et commerces de bouche. La mise en service de la ligne 14 renforcera l'attractivité commerciale du quartier, en particulier rue de Bicêtre, qui pourra constituer à terme une centralité plus forte.

➔ **PEU DE COMMERCES, UNE CENTRALITÉ LOCALE PLACE NELSON MANDELA À CHEVILLY-LARUE ET UNE CENTRALITÉ À VENIR AUTOUR DE LA NOUVELLE GARE**

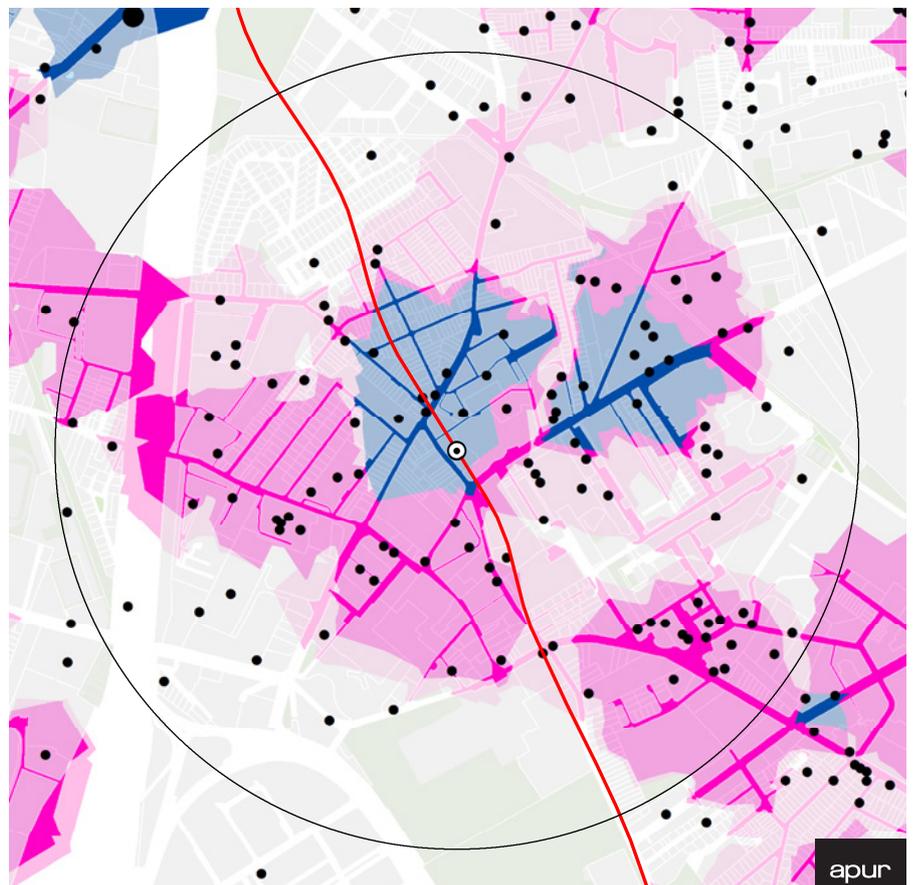
**Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux 3 principaux commerces du quotidien (boulangerie, pharmacie, librairie/marchand de journaux)**

- 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, novembre 2023

Piste cyclable bidirectionnelle le long de l'avenue du Général Leclerc (RD 160)

## → DES GAINS D'ACCESSIBILITÉ AUX EMPLOIS ÉLEVÉS POUR LES HABITANTS DU QUARTIER EN L'ABSENCE DE DESSERTE PAR UNE LIGNE DE TRANSPORT EN COMMUN PRÉEXISTANTE

**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)

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

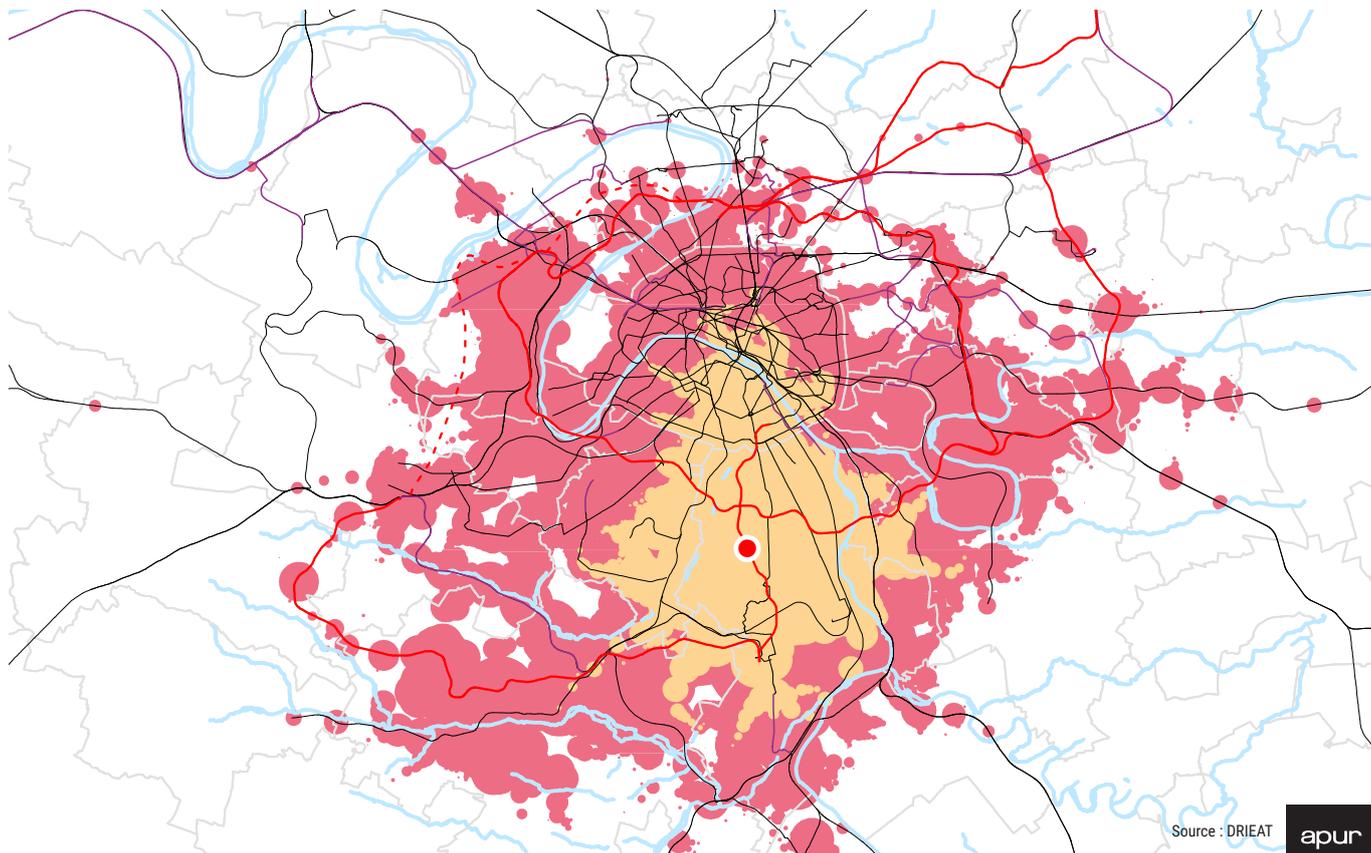
**+ 336 %**

aire accessible entre 2023 et 2030

**+ 151 %**

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

L'arrivée de la ligne 14 va considérablement améliorer l'accessibilité du quartier qui ne compte aujourd'hui aucune station de transport en commun lourd (Transilien, RER, Métro, Tram-train, Tramway). Avec ce nouveau réseau de transport, **le nombre d'emplois accessibles depuis la future gare de L'Hay-les-Roses par un trajet de 45 minutes en transport en commun augmentera de 151 %.**

Les effets du Grand Paris Express 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 de L'Hay-les-Roses.** Au-delà du rayon de

800 mètres, il existe déjà des axes cyclables structurants comme la RD7 dont les pistes cyclables sécurisées longent la ligne de tramway T7. Cet axe permet de rejoindre plus au nord la station Villejuif Louis-Aragon, sur la ligne 7 du métro. Aux abords immédiats de la future gare, les aménagements cyclables existants sont en revanche insuffisants et peu sécurisés.

**La future gare se trouve néanmoins à proximité d'itinéraires structurants en projet** qui longent trois routes départementales : la RD160 au sud, la RD148 au nord et la RD7 à l'est. Ces axes sont ciblés par la mise en place du RER Vélo (ligne V20 pour la RD160) et du Plan Vélo

Métropolitain (ligne 5 pour la RD148 et ligne 3 pour la RD7), auxquels s'ajoutent ceux visés par le schéma directeur cyclable de l'Établissement Public Territorial de Grand Orly Seine Bièvre (l'EPT 12), pour une desserte plus fine du quartier, notamment vers la gare.

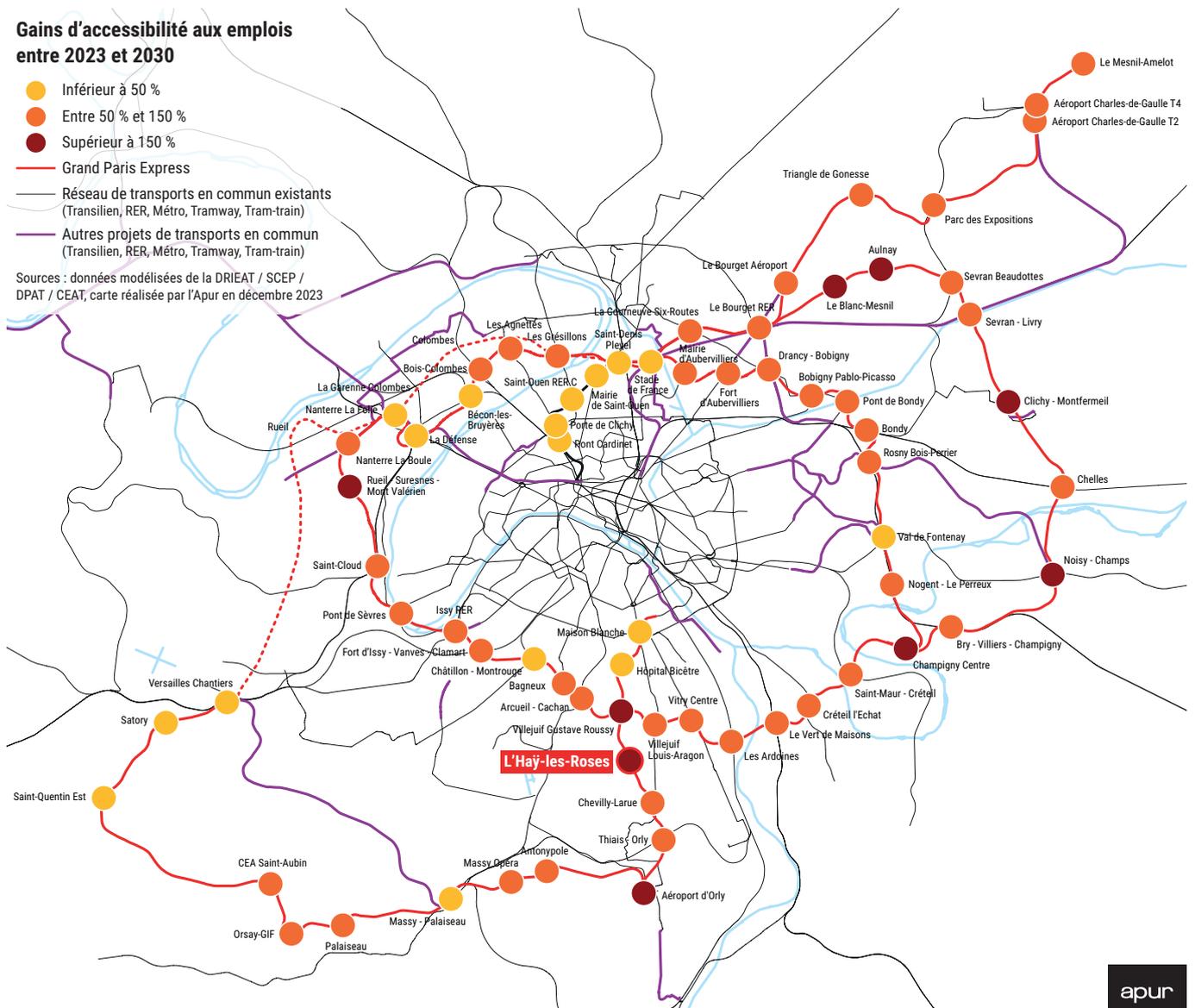
**Les projets d'aménagement viennent améliorer l'accessibilité piétonne à la gare.** La ZAC multisites « Lallier – Gare Trois Communes » crée de nouvelles percées qui amélioreront la connexion entre le nouveau pôle gare, les logements qui seront construits dans ce quartier et les logements récemment livrés dans le cadre de la ZAC Sorbiers Saussaie.

**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

→ UN RÉSEAU CYCLABLE PEU DENSE AUX ABORDS DE LA GARE MAIS PROCHE D'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

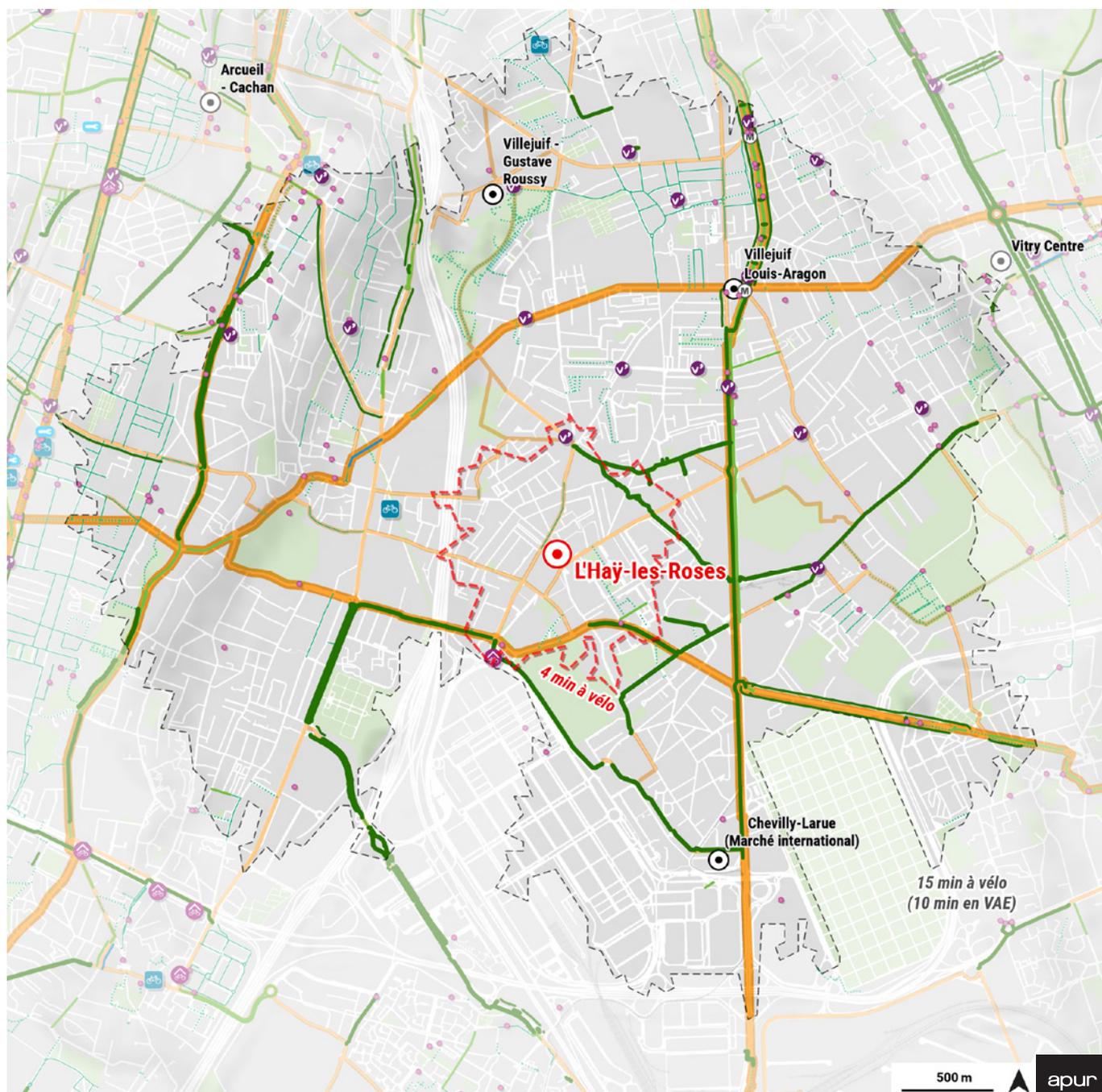
- Station Vélib' Métropole
- ★ Autre service de location
- Parking Vélos Île-de-France Mobilités**
- Abri ● Consigne
- Stationnement vélo sur l'espace public, en libre accès

# 83,7 km

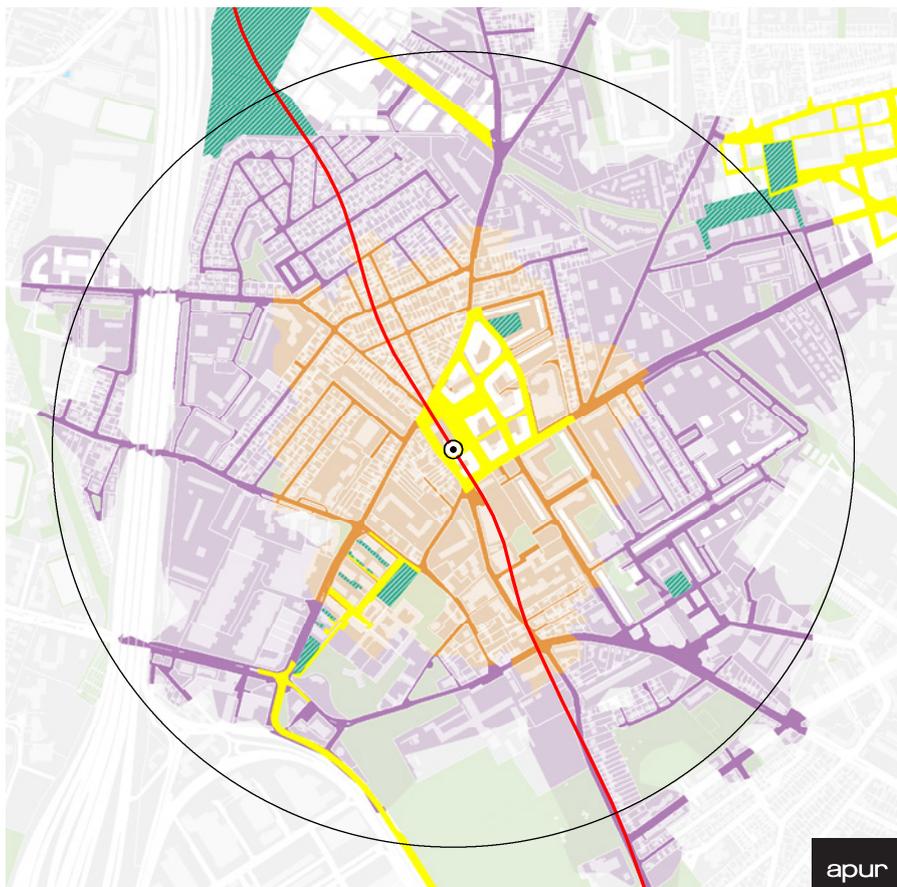
d'aménagements cyclables existants à moins de 3 km de la gare (dont 57 % d'aménagements sécurisés)

# 54,7 km

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



→ UNE ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE QUI SERA AMÉLIORÉE GRÂCE AUX VOIES CRÉÉES AUTOUR 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

**5**

**nouvelles voies créées**  
dans le quartier de gare

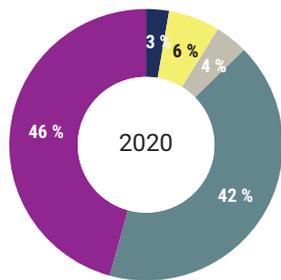
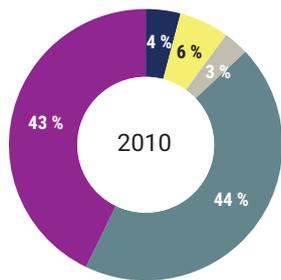
**1 140**

places de stationnement vélos  
à l'étude dans le pôle gare  
dont **460** places en consignes  
et **680** places en accès libre

Source : Île-de-France Mobilités

→ UNE AUGMENTATION DE L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN ET UNE BAISSÉ DE LA MOTORISATION

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



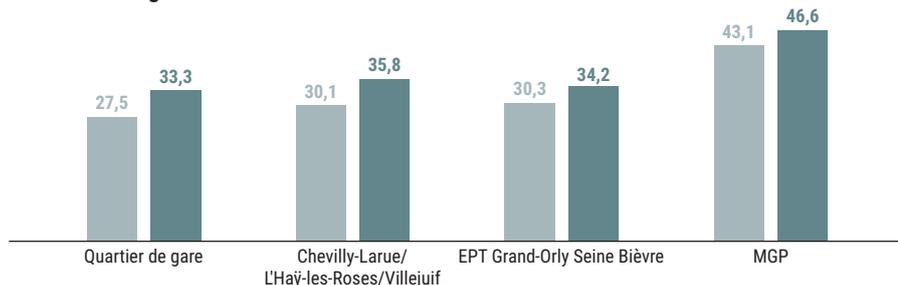
- Pas de transport
- Marche à pied
- 2 roues
- Voiture
- Transports en commun

Source : Insee recensements, traitement Apur

**↑**  
**utilisation des transports en commun**  
(+ 2,9 points depuis 2010)

**↓**  
**utilisation de la voiture**  
(- 2,6 points depuis 2010)

Part des ménages sans voiture



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

■ 2010 ■ 2020

**↑**  
**part des ménages sans voiture**  
(+ 5,8 % depuis 2010)

# Environnement

→ UN SQUARE ET LA COULÉE VERTE EN PROJET, DE GRANDS ESPACES VERTS VOISINS ACCESSIBLES À VÉLO ET AVEC L'ARRIVÉE DU GRAND PARIS EXPRESS, DES ESPACES VERTS D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE À MOINS DE 30 MINUTES EN MÉTRO

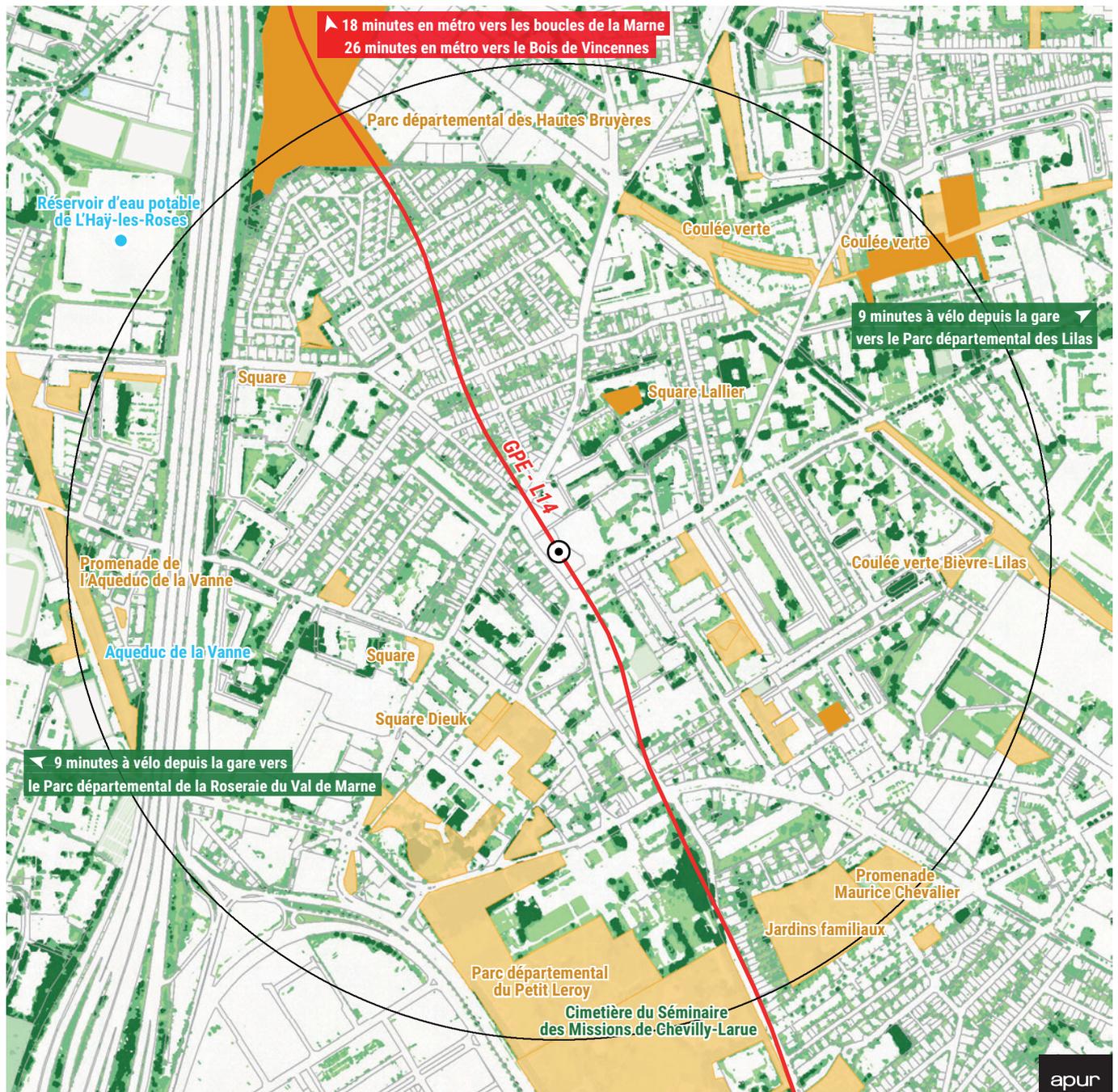
## Hauteurs de végétation

- 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



**39 %**

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

**8 m<sup>2</sup>/hab**

**espaces verts existants** ouverts au public dans le quartier de gare (au total, 194 437 m<sup>2</sup>, hors cimetière)

**+ 1,1 ha**

**parcs et jardins en projet** (Square Lallier, Coulée verte)

La part du couvert végétal représente aujourd'hui 39 % de la surface du quartier de gare et sur les 31 km de voies du quartier de gare, 17 % sont plantées d'arbres.

Au sud du quartier de gare, le Parc départemental Petit-Le-Roy et les jardins familiaux expliquent des forts taux de végétation (supérieurs à 60 %). À l'échelle du territoire, les deux « Couloirs verts » et la Promenade de l'Aqueduc de la Vanne assurent des continuités végétales. D'autres espaces assurent également une présence de la nature dans le quartier : les squares, les jardins des tissus pavillonnaires, les emprises non bâties des ensembles de logements collectifs et les espaces boisés de la Résidence Saint Jean Eudes – Fondation de Rothschild. En revanche, les emprises consacrées aux activités économiques (ZAE de l'Epi d'or, ZAE du Plateau), à la logistique urbaine (M.I.N de Rungis) ou aux grands services urbains (poste électrique de Chevilly) comptent un taux de végétation inférieur à 30 %.

Deux espaces verts du quartier seront améliorés par un projet de requalification : la « Coulée verte » et la partie sud du Parc départemental des Hautes Bruyères.

Au-delà du Parc départemental Petit-Le-Roy, en grande partie situé au sein du quartier de gare, plusieurs grands espaces verts à proximité sont accessibles notamment à vélo, comme le Parc départemental de la Roseraie du Val de Marne à l'ouest (à 9 minutes à vélo depuis la gare de L'Hay-les-Roses) ou le Parc départemental des Lilas à l'est (à 9 minutes également). 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 sera accessible en 18 minutes en métro ou le Bois de Vincennes, à 26 minutes en métro.

© Apur, novembre 2023



Promenade de l'Aqueduc de la Vanne, à L'Hay-les-Roses

© Apur, novembre 2023



Jardins familiaux le long de la Coulée verte, à Villejuif

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

**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

➔ UN QUARTIER À RECONNECTER À LA TRAME VERTE ET BLEUE D'ÉCHELLE TERRITORIALE

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

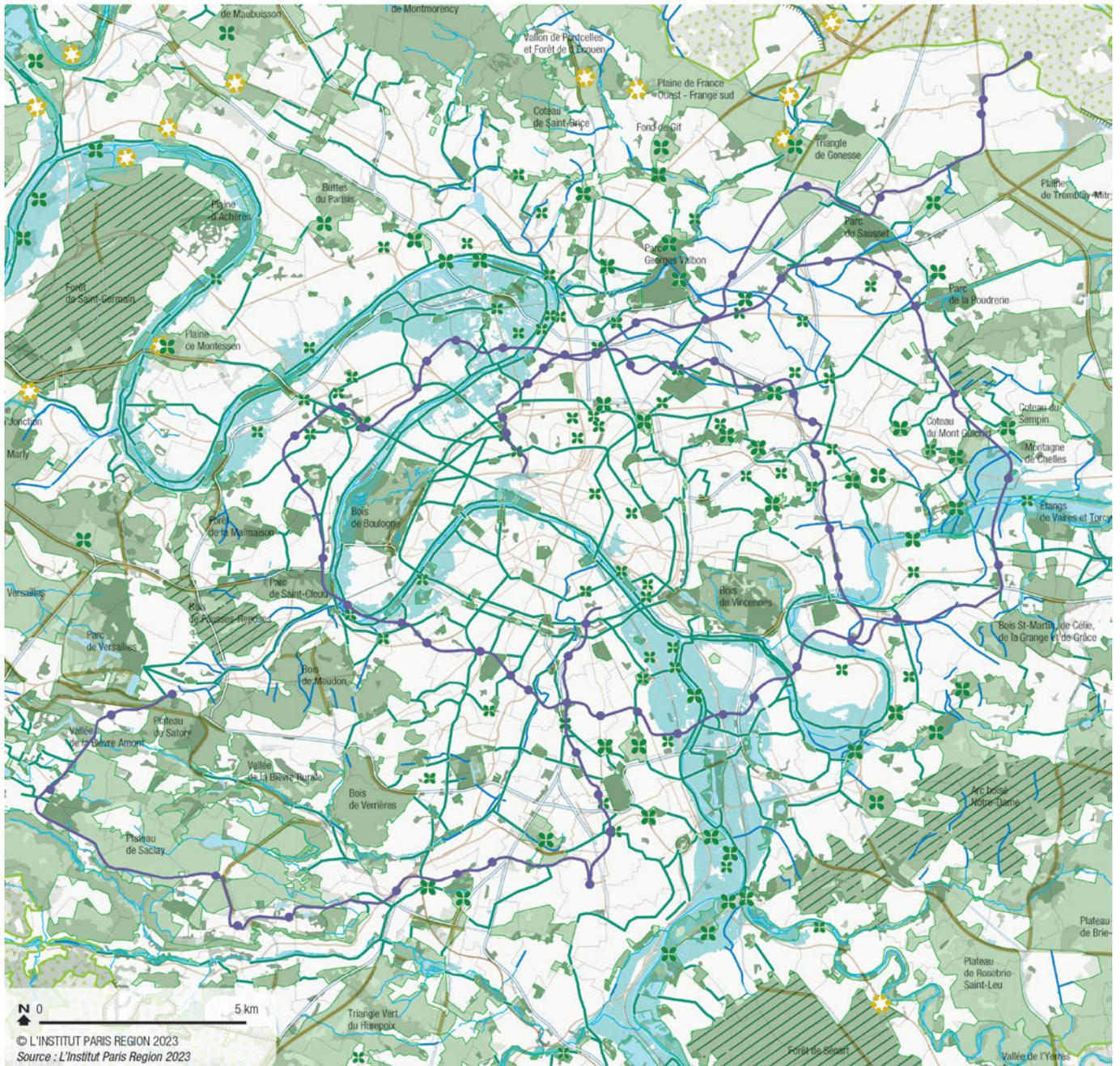
-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

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

## 25 %

part des ménages du quartier de gare chauffés au chauffage urbain en 2020

Le quartier de gare de L'HaÏ-les-Roses dépend du CAUE du Val-de-Marne

Le quartier de la future gare L'HaÏ-les-Roses se caractérise notamment par la présence du réseau de chaleur de Chevilly-Larue – L'HaÏ-les-Roses – Villejuif, plus grand réseau géothermique européen (80 km de canalisations desservant l'équivalent de 35 320 logements). Il est géré par la SEMHACH pour le compte du syndicat intercommunal pour la géothermie (Sy-

géo) qui regroupe les trois communes concernées. Il s'agit d'un des réseaux les plus « verts » du territoire francilien avec 68 % de la chaleur produite par 3 centrales de géothermie profonde.

Le quartier Hochart et la ZAC multisites « Lallier – Gare des Trois communes » y seront notamment raccordés.

### → UN FORT POTENTIEL LIÉ À LA PRÉSENCE DU PLUS GRAND RÉSEAU GÉOTHERMIQUE EUROPÉEN

#### 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.

**Le quartier est particulièrement exposé au bruit des transports au seuil le plus élevé le long de l'A6** et de façon moins marquée dans sa partie Ouest (tissu à dominante pavillonnaire). Ces nuisances sonores sont beaucoup moins présentes dans la partie Est du quartier de gare (tissu d'habitat collectif) et au Sud (parc départemental Petit-le-Roy).

**Le quartier de gare est globalement exposé à un niveau important de pollution de l'air.** Il est marqué par un indice multi-polluant de la classe maximale sur plus des deux tiers (72 % de sa

surface). La pollution de l'air se diffuse depuis l'autoroute A6 vers le reste du quartier. La partie Est est exposée à des valeurs moindres mais toujours élevées. 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 de gare est modéré.**

Le quartier est concerné pour moitié de sa surface par au moins 1 enjeu de renaturation. Les 3 enjeux de renaturation se juxtaposent principalement sur l'autoroute A6 et les surfaces d'activités logistiques à proximité. Cela se traduit par une surface de seulement 14 % du quartier qui est concernée par les trois enjeux à la fois, où l'intérêt à renaturer est le plus fort. La partie Est et Sud du

quartier n'est que faiblement concernée par les enjeux de renaturation car le tissu d'habitat collectif à l'est du quartier est largement végétalisé et au Sud se trouve un parc départemental bordé d'un tissu pavillonnaire.

*L'Institut Paris Region*



## → UNE EXPOSITION AU BRUIT MARQUÉE À L'EST

**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

- De 0,44 à 0,55
- De 0,55 à 0,61
- De 0,62 à 0,71
- De 0,71 à 0,83
- De 0,83 à 3,13

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<sub>2,5</sub> de 2015 à 2019 ;
- la médiane des dépassements de la valeur limite journalière en PM<sub>10</sub> (2015 à 2019) ;
- la moyenne annuelle en NO<sub>2</sub> 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 PM<sub>10</sub> regroupent les particules de diamètre inférieur à 10 µm, les PM<sub>2,5</sub> celles inférieures à 2,5 µm.



→ UN QUARTIER À POTENTIEL DE RENATURATION MODÉRÉ

Potentiel de renaturation suivant le nombre d'enjeux

- 0
- 1
- 2
- 3

Source : Institut Paris Region 2023

Note de lecture :

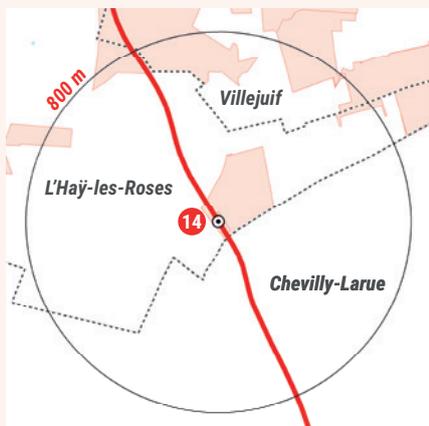
La méthode permet d'identifier les zones de renaturation prioritaires en milieu urbain au regard de trois enjeux majeurs : la reconquête de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la santé et du cadre de vie. L'enjeu « reconquête de la biodiversité », visant à localiser 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.



# L'Haj-les-Roses

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

## → UNE DYNAMIQUE DE PROJETS AUX ABORDS DE LA FUTURE GARE



Le quartier de gare de L'Haj-les-Roses se caractérise par une dynamique de projets aux abords de la future gare, boostée par l'arrivée de la ligne 14 du métro en 2024.

**8 %**

de la surface du quartier de gare en projet  
soit 142 ha  
(dont 16 ha strictement dans le quartier de gare)

## → UN QUARTIER POPULAIRE, QUI VOIT SON ACCESSIBILITÉ LARGEMENT AMÉLIORÉE



Un quartier avec une majorité d'employés et d'ouvriers, une population jeune et un taux de chômage qui reste encore élevé. L'accessibilité aux emplois est améliorée à l'horizon 2030.

**+ 3,7 %**

habitants  
dans le quartier de gare  
entre 2010 et 2020  
(22 970 habitants)

**39 %**

logements sociaux  
dans le quartier de gare

**+ 151 %**

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 d'ores et déjà une utilisation moindre de la voiture pour aller travailler et une augmentation de l'utilisation des transports en commun depuis 10 ans.



**+ 2,9** points depuis 2010

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



**- 2,6** points depuis 2010

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

➔ 7 PROJETS URBAINS



Dans les 7 projets qui se trouvent dans le quartier de gare, au total 545 906 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher sont en chantier et programmées, dont 318 598 m<sup>2</sup> de logements, 170 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 40 050 m<sup>2</sup> d'équipements, 13 760 m<sup>2</sup> de commerces et 3 498 m<sup>2</sup> d'hôtels.



**543 906 m<sup>2</sup>**

de surface de plancher totale restant à bâtir / en chantier  
sur 545 906 m<sup>2</sup>

**5 799**

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 4 900 voyageurs entrants et sortants attendus à l'heure de pointe du matin dans la gare du GPE.



© Franklin Azzi Architecture /  
Société des grands projets

**4 900**

entrants et sortants attendus à l'heure de pointe  
du matin dans la gare de L'Hay-les-Roses

➔ DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS ET 2 ESPACES VERTS EN PROJET



Les projets urbains créeront des espaces publics intégrant les modes actifs et facilitant les rabattements vers la gare. 5 nouvelles voies sont ainsi prévues dans la ZAC Lallier – Gare des Trois communes. 2 espaces verts publics (le Square Lallier et la Coulée verte) seront créés ou requalifiés.

**39 %**

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

**+ 1,1 ha**

espaces verts en projet  
(Square Lallier, Coulée verte)

**83,7 km**

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

**54,7 km**

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

# Quartier de gare de L'Haÿ-les-Roses

## 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 de L'Haÿ-les-Roses**, la mise en service de la ligne 14 du Grand Paris Express en 2024 favorise la dynamique de projets urbains. 318 598 m<sup>2</sup> de logements, 170 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 40 050 m<sup>2</sup> d'équipements, 13 760 m<sup>2</sup> de commerces et plus de 210 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts publics sont programmés dans 7 projets, dont celui mené par la Société des grands projets. La transformation du quartier s'effectue également dans le diffus, notamment par des réhabilitations de grands ensembles.

Le quartier de gare se distingue par l'emprise importante des espaces verts ouverts au public, atteignant les 10 m<sup>2</sup> par habitants recommandés par la circulaire ministérielle du 8 février 1973 relative aux espaces verts.

Dans un quartier populaire qui compte 39 % de logements sociaux, les employés et ouvriers sont majoritaires, mais la part des cadres augmente depuis 10 ans. L'offre de logements s'est diversifiée et a augmenté de 7 % depuis 10 ans. Le taux d'emplois salariés est faible, mais l'accessibilité aux emplois sera fortement améliorée à l'horizon 2030 (+151 % d'emplois accessibles) et dès 2024.

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 :

