

OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

JUIN 2024

QUARTIER DE GARE DE MAISON BLANCHE

Mutations récentes et perspectives

LIGNE **14** SUD

La monographie du quartier de gare de Maison Blanche 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 et de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.

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

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

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

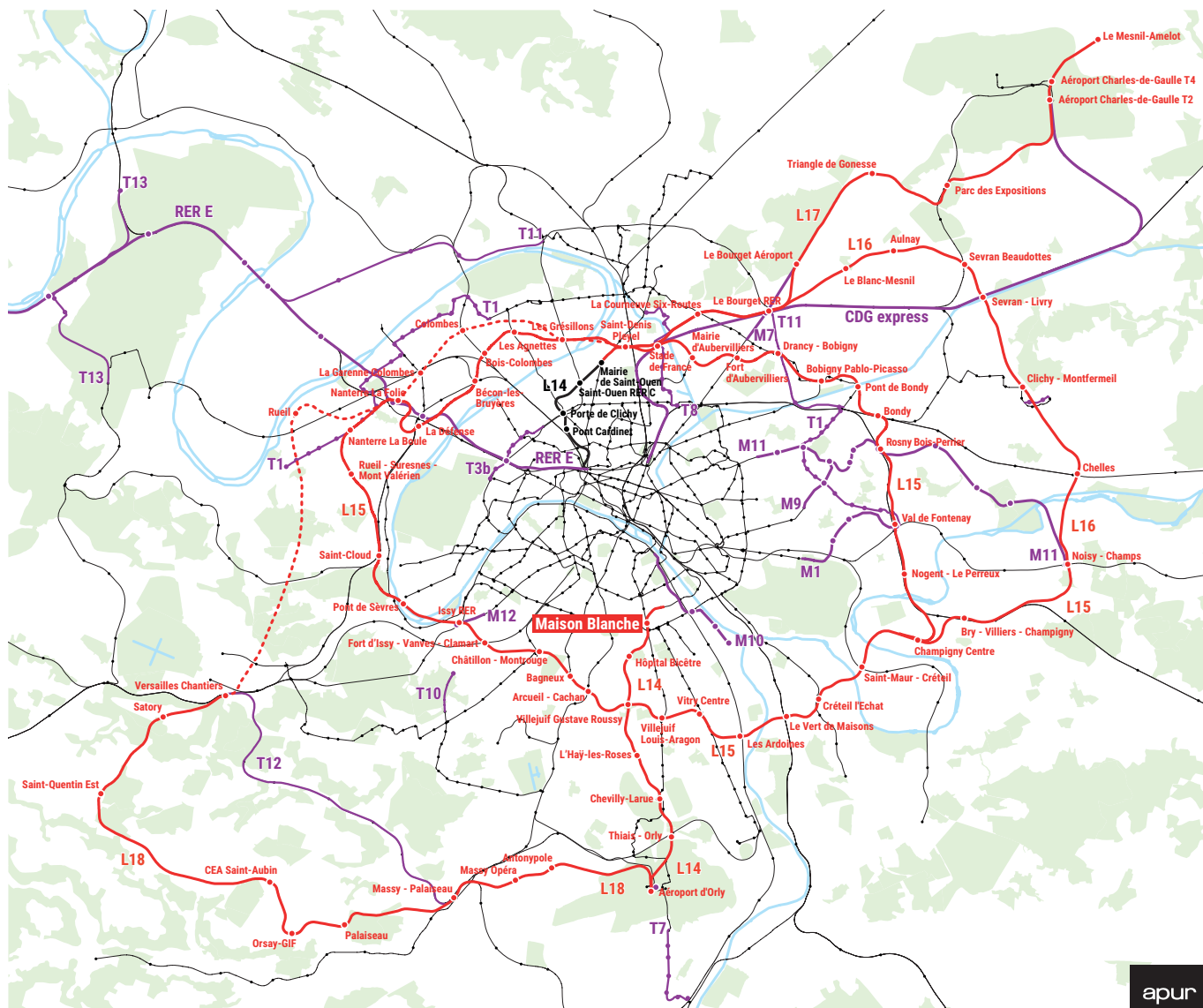
→ LE GRAND PARIS EXPRESS

Horizon de mise en service
 — D'ici 2030 - - - - - Après 2030
 — GPE existant
 — Transports en commun existants
 — Autres projets de transports en commun

Sources : SGP, Ile-de-France Mobilités, Apur

7 562
 voyageurs dans la gare GPE
Maison Blanche
 à l'heure de pointe du matin

dont :
2 970 entrants et sortants
 sur l'espace public et
4 592 correspondants



Maison Blanche

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

En interconnexion avec **M 7** **T3a**

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 à Paris mais compte aussi des secteurs dans les communes de Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et d'Ivry-sur-Seine.



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 de la Gare Maison Blanche et du projet artistique « River of air », Œuvre Tandem par Ned Kahn et Mark Wilson, ligne 14 Sud

© Ned Khan / Mark Wilson / Société des grands projets

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 de la Gare Maison Blanche, ligne 14 Sud

© Groupe-6 / Société des grands projets



Chantier de construction de la nouvelle gare Maison Blanche donnant sur l'avenue d'Italie

© Apur mars 2024

Mutations urbaines en cours et à venir

→ DEPUIS 2014, LES TRANSFORMATIONS URBAINES MAJEURES SE CONCENTRENT LE LONG DE L'AVENUE D'ITALIE ET DU BOULEVARD MASSÉNA

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 - mars 2024

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)

4

projets d'aménagement
totalisant 142 370 m² de surface
de plancher totale
dont 27 229 m² restant à bâtir



81 461 m²

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

108 993 m²

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

4

opérations d'aménagement couvrent
15 ha, soit 8 % de la surface totale
du quartier de gare

Le chantier lié à l'extension sud de la ligne 14 du GPE a démarré en 2018, pour une mise en service prévue pour 2024. Cette station de la ligne 14 sera en interconnexion avec la ligne 7 du métro en souterrain et la ligne T3a du tramway en surface.

L'analyse des permis de construire montre que les transformations dans le quartier correspondent majoritairement à des constructions neuves et représentent une part des 190454 mètres carrés de logements et d'activités qui ont été autorisés en 10 ans. Entre 2013 et 2021, **71 % des surfaces de logements ont été créées par construction neuve et 29 % à partir de la transformation de l'existant.**

Le quartier de gare de Maison Blanche se distingue par sa situation parisienne au cœur d'un tissu urbain déjà constitué. Les transformations urbaines de ce quartier parisien sont liées à des projets ponctuels et des opérations d'aménagement qui se concentrent autour de la ceinture verte parisienne et de la porte d'Italie. Elles concernent tant le bâti que l'espace public. Autour de la gare, **4 opérations d'aménagement couvrent 15 hectares, soit 8 % de la surface totale du quartier de gare.** La surface de plancher totale programmée dans ces 4 opérations représente 142 370 m².

La **ZAC Paul Bourget** vise à créer une mixité sociale et économique avec des logements sociaux, étudiants et un « îlot économique » comprenant notamment l'immeuble de bureaux **Le Cercle** (APUI IMGP1) et des établissements hôteliers. Un grand jardin public et une médiathèque seront également créés au cœur de la ZAC.

Le secteur de projet **Porte d'Italie – Choisy RATP**, actuellement occupé par des installations sportives et des ateliers de maintenance du métro, prévoit d'accueillir 85 logements et d'accompagner la transformation de l'avenue de la Porte de Choisy avec l'arrivée récente du terminus du tramway T9.

Les réflexions pour le site **Villa d'Este – Place de Vénétie** visent à végétaliser les abords des tours et à améliorer les voies piétonnes. **Réinventer Paris 2 – Olympiades Elargies** propose 70000 m² d'espaces logistiques dans l'ancienne gare des Gobelins.

Concernant l'espace public, l'aménagement du futur pôle gare s'inscrit dans la requalification de l'avenue d'Italie. Les deux nouvelles rues créées au sein de la ZAC Paul Bourget contribueront à fluidifier les connexions piétonnes entre l'avenue de la Porte d'Italie et le parc Kellermann.



Rénovation énergétique d'un ensemble d'immeubles de logements construits dans les années 80 et situés boulevard Kellermann



La ZAC Paul Bourget vue depuis l'avenue de la Porte d'Italie

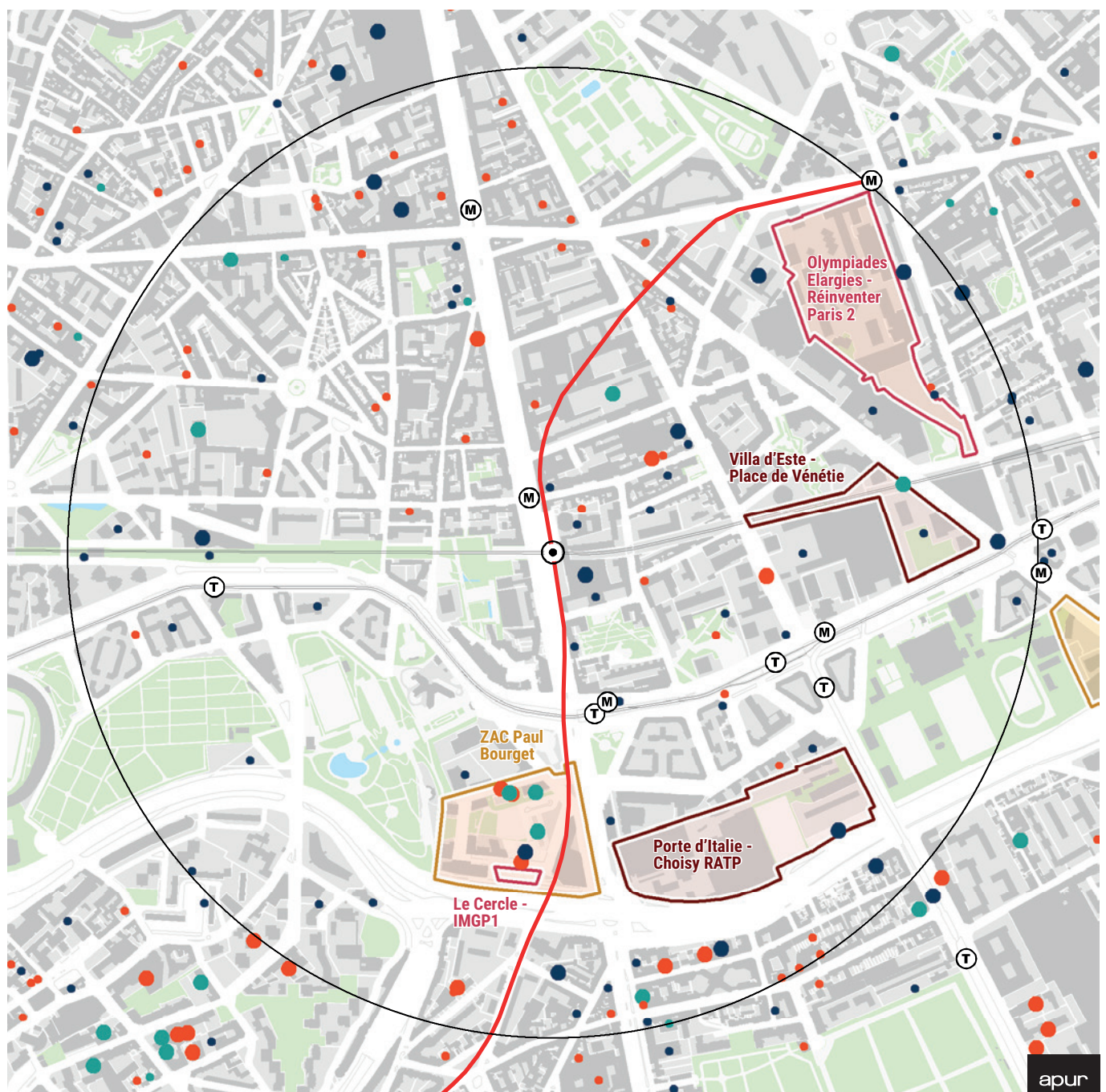
Surfaces créées d'après les permis de construire

→ LA MAJORITÉ DES 190 000 M² DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS CRÉÉS ENTRE 2010 ET 2021 SE TROUVENT EN DEHORS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Permis de construire délivrés entre 2010 et 2021

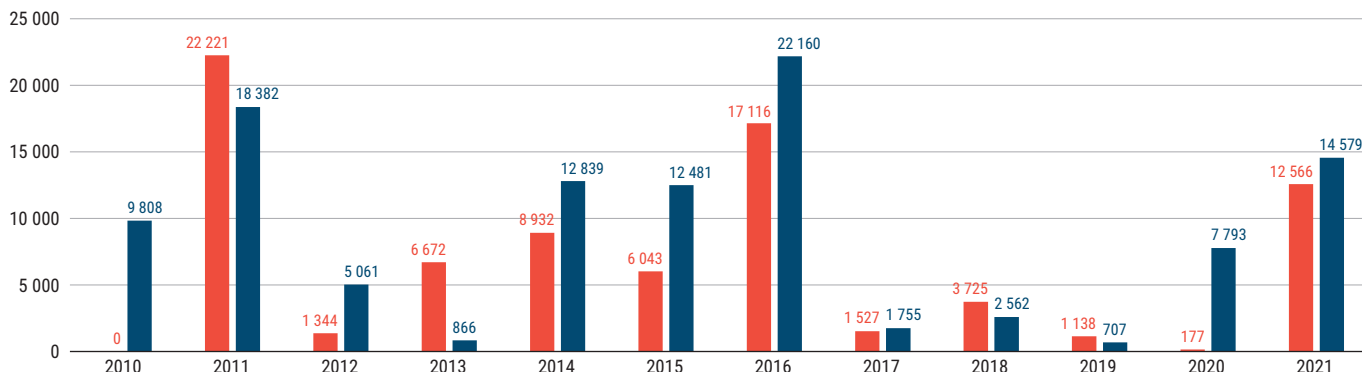
- Logements
- Activités
- Programme mixte
- Surface de moins de 1 000 m²
- Surface de plus de 1 000 m²
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

Sources : Apur, DRIEAT, Sitadel 2010 à 2021



**→ UN RÉÉQUILIBRAGE EN COURS ENTRE L'HABITAT ET LES ACTIVITÉS :
LES ACTIVITÉS REPRÉSENTENT 57 % DU TOTAL DES SURFACES CRÉÉES**

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

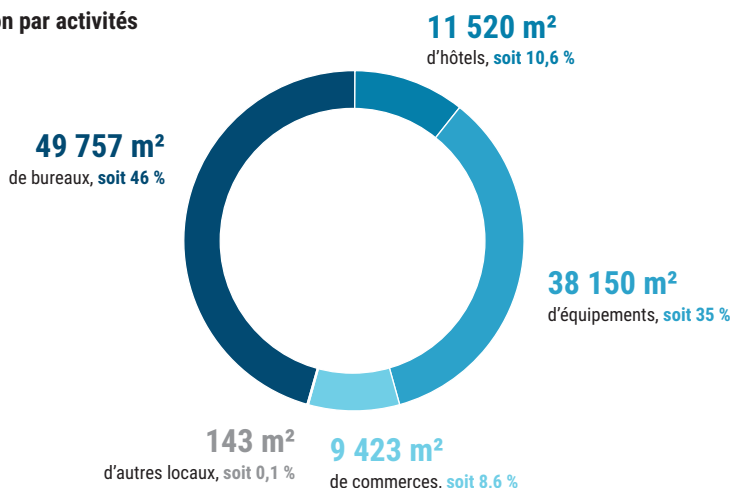


Sources : Sitadel, traitement Apur

■ Logements - 81 461 m² soit **6 788 m²** par an en moyenne ■ Activités - 108 993 m² soit **9 083 m²** par an en moyenne

**→ LES BUREAUX REPRÉSENTENT PRÈS DE LA MOITIÉ DES SURFACES D'ACTIVITÉS
AUTORISÉES DEPUIS 2010**

Répartition par activités



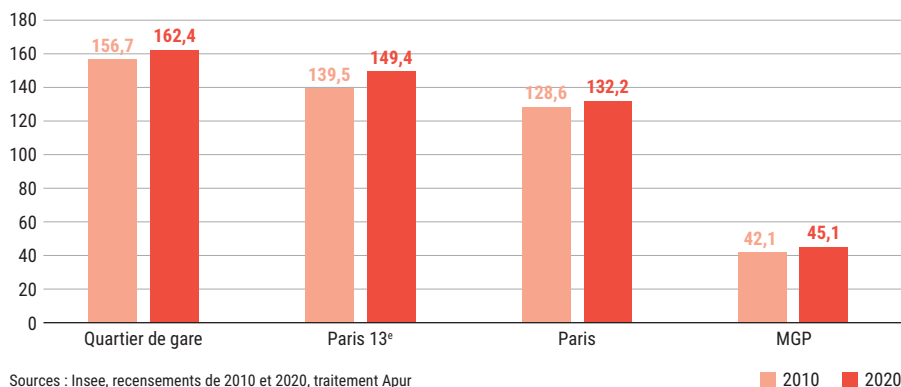
Sources : Sitadel, traitement Apur

1 625
logements créés
entre 2010 et 2021
soit **135** en moyenne par an

71 % / 29 %
construction neuve de logements /
transformation de logements existants
entre 2013 et 2021
Paris 13^e : 73 % / 27 %
Paris : 55 % / 45 %
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

0,4 %
taux de construction
de logements *
entre 2010 et 2021
Paris 13^e : 0,6 %
Paris : 0,3 %
MGP : 1,1 %

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

Opérations d'aménagement d'ici 2030

UN PROJET DE TRANSPORT ET 4 PROJETS URBAINS AUTOUR DE L'AVENUE D'ITALIE ET DE LA PORTE D'ITALIE

Grand Paris Express (GPE)

- Ligne du Grand Paris Express
- Périmètre de 800 m autour de la gare

Secteurs d'aménagement

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

Foncier de l'EPF Île-de-France

- Secteur de veille foncière

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 janvier 2024, Société des grands projets, aménageurs et collectivités, Île-de-France Mobilités, EPF Île-de-France



4 projets

d'aménagement

8 % de la surface du quartier de gare en projet soit 15 ha soit la totalité

19,1 %

de surface de plancher totale restant à bâtir / en chantier

27 229 m²

de surface de plancher restant à bâtir / en chantier sur 142 370 m² au total

dont :

382

logements programmés restant à bâtir / en chantier sur 502 au total

7 924 m²

de bureaux programmés restant à bâtir / en chantier sur 20 146 m² au total

13 410 m²

de logements programmés restant à bâtir / en chantier sur 36 533 m² au total

4 795 m²

d'autres surfaces d'activités programmées restant à bâtir sur 84 591 m² au total

1 100 m²

d'équipements programmés restant à bâtir / en chantier sur 1 100 m² au total

+ 1 720 m²

d'espaces verts publics restant à réaliser sur 8 020 m² au total

	ZAC Paul Bourget - IMG P 1	Olympiades Elargies - Réinventer Paris 2	Paul Bourget - Le Cercle - IMG P 1	Porte d'Italie - Choisy RATP
Communes de rattachement	Paris	Paris	Paris	Paris
Type de projet	ZAC + Appel à Projets	Appel à Projets	Appel à Projets	Autre Périmètre d'Aménagement
Date d'achèvement	2024	2050	2024	2035
Surface au sol (en ha)	4,4	5,2	0,2	5,5
Nombre de logements <i>dont restant à bâtir</i>	417 297	en cours d'étude -	0 0	85 85
Logements (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	31 500 8377	en cours d'étude -	0 0	5 033 5 033
dont logements sociaux (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	29 237 8377	en cours d'étude -	0 0	0 0
Bureaux (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	20 146 7 924	en cours d'étude -	7 924 7 924	0 0
Activités (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	4 000 0	70 000 0	138 0	180 180
Équipements (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	1 000 1 000	en cours d'étude -	0 0	100 100
Commerces (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	650 0	en cours d'étude -	0 0	0 0
Hôtels (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	9 761 4 615	en cours d'étude -	0 0	0 0
Surface de plancher totale (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	67 057 21 916	70 000 0	7 924 0	5 313 5 313
Surface d'espaces verts publics (m ²) <i>dont restant à livrer</i>	8 020 1 720	en cours d'étude -	0 0	0 0
Densité bâtie du projet (surface programmée totale / surface au sol)	1,52	1,34	4,06	0,10
Maîtrise d'ouvrage	SEMAPA - SIEMP	Icade - SEGRO	SEMAPA	RATP Real Estate
Maîtrise d'œuvre / architecte coordinateur	Atelier Ruelle	-	-	-

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

Cadre de vie

→ UN QUARTIER DENSE ET MIXTE, À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE ET AVEC 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
- Local technique ou électrique

Emprise d'activité

- Activité tertiaire
- Activité économique et/ou industrielle

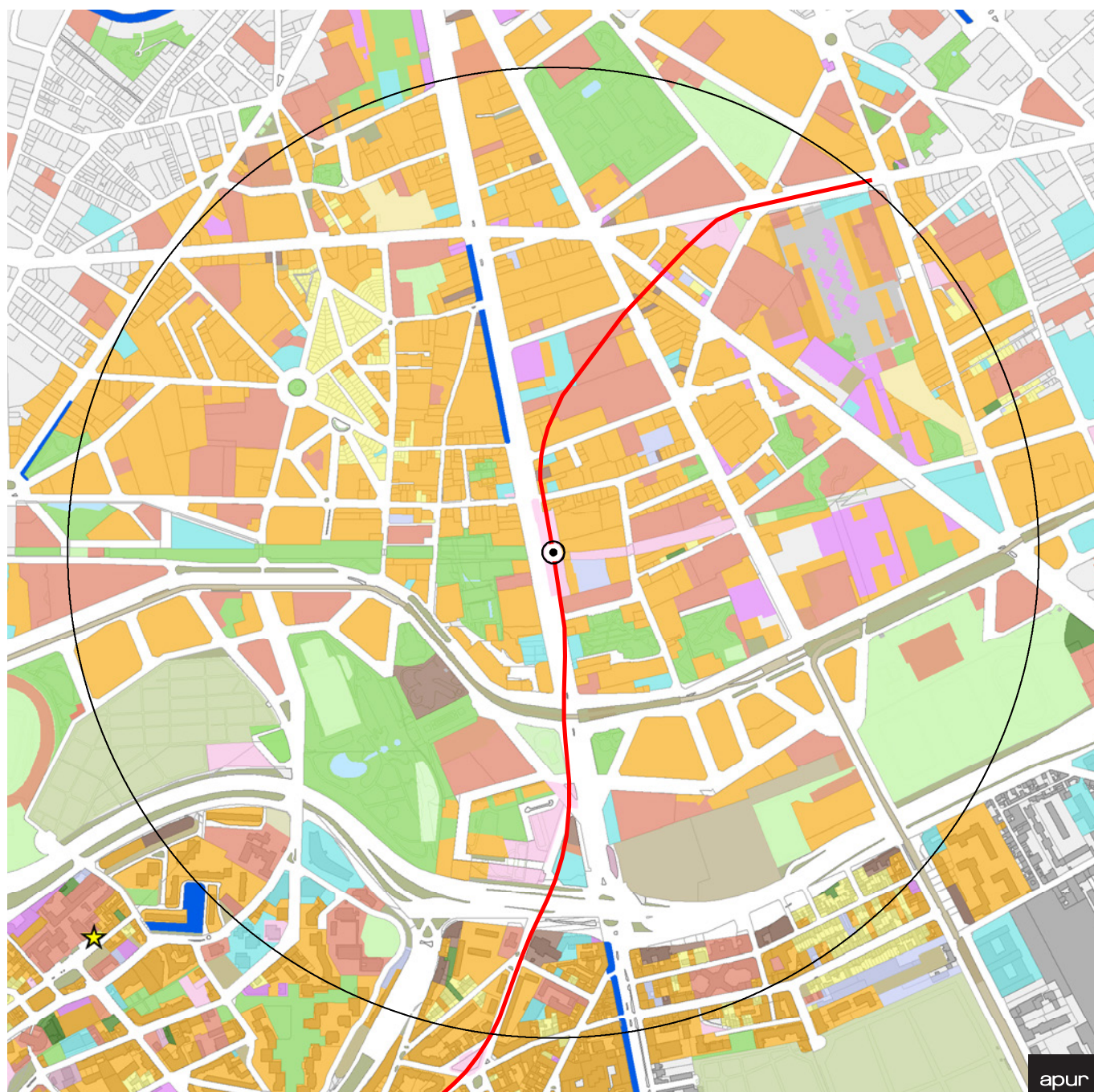
Emprise non bâtie

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

Emprise en travaux

- Chantier en cours

Source : Apur - octobre 2022



1,3

densité bâtie *
dans le quartier de gare

Paris 13^e : 1,2

Paris : 1,2

MGP : 0,4

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

74 % / 26 %

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

282

habitants à l'hectare
dans le quartier de gare en 2020
(-24 hab/ha depuis 2010)

Le quartier de gare est majoritairement situé dans le 13^e arrondissement de Paris, mais aussi à la marge dans les communes de Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et d'Ivry-sur-Seine au sud.

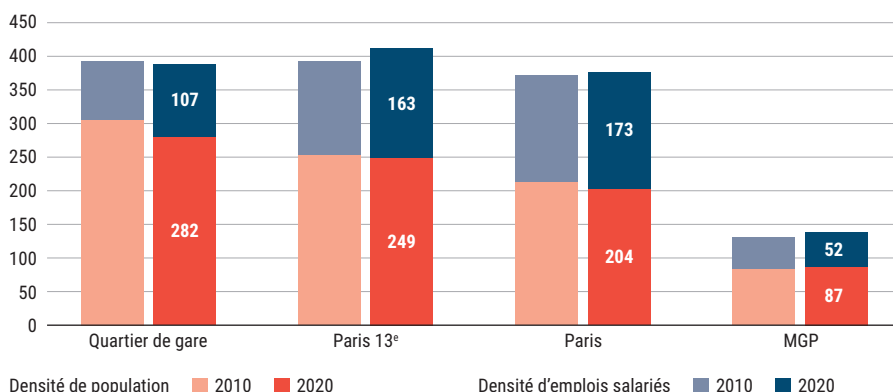
À l'image de la capitale, ce quartier se caractérise par sa densité : 56 330 habitants, soit 282 habitants à l'hectare. Depuis 2010, le nombre d'habitants dans le quartier a diminué, reflétant les tendances démographiques et la hausse des logements inoccupés observées à Paris.

Avec 107 emplois salariés à l'hectare, la densité d'emplois y est deux fois supérieure à la moyenne métropolitaine. Elle reste inférieure à la moyenne parisienne, mais augmente depuis 2010.

Bien qu'un rééquilibrage entre l'habitat et les activités soit en cours, la dominante résidentielle du quartier se constate encore dans les surfaces bâties existantes : 74 % des mètres carrés sont dédiés au logement, 26 % aux activités économiques.

➔ UN QUARTIER TRÈS DENSE EN HABITANTS ET AVEC DE NOMBREUX EMPLOIS

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



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



Dalle des Olympiades, Paris 13^e arrondissement

Évolutions de la population et des emplois en 10 ans

⇒ UN QUARTIER OÙ LA PART DES CADRES ET DES PLUS DE 65 ANS AUGMENTENT

Les habitants	Quartier de gare	Paris 13*	Paris	MGP
Nombre d'habitants en 2020	56 330	177 830	2 145 910	7 086 620
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	-8,0	-2,0	-4,4	+2,7
Part des moins de 18 ans en 2020 (en %)	16,2	15,8	16,2	21,6
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-2,9	-1,1	-0,9	0
Part des plus de 65 ans en 2020 (en %)	17,0	17,0	16,2	14,1
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+4,8	+3,2	+2,7	+1,8
Part de cadres en 2020 (en %)	38,6	45,0	49,3	36,4
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+5,4	+4	+4	+3,7
Part d'employés et ouvriers en 2020 (en %)	32,8	27,6	22,9	34,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-5,0	-3,0	-3,8	-3,5
Part des actifs qui habitent et travaillent dans la commune en 2020 (en %)	32,0	32,2	33,0	24,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-11,1	-10,4	-11,9	-5,3
Part des ménages pauvres en 2020 (en %)	20,0	17,2	15,4	17,8
Évolution entre 2012 et 2020 (en points de %)	-0,7	+0,3	-0,7	+0,4

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

Les emplois	Quartier de gare	Paris 13*	Paris	MGP
Nombre d'emplois salariés en 2020	21 470	116 250	1 820 300	4 203 880
Nombre d'établissements employeurs en 2020	1 610	6 620	176 460	326 500
Part des postes de bureaux en 2020 (en %)	35,7	45,4	43,2	42,9
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+0,7	+5,6	+3,5	+3,2
Part des actifs ayant un emploi télétravaillable en 2020 (en %)	52,2	55,4	60,9	53,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+2,5	+1,2	+2,8	+1,9
Emplois salariés sur actifs résidents en 2020 (en %)	0,8	1,4	1,7	1,3
Taux de chômage au sens du recensement (en %)	13,8	12,3	11,1	12,5
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+1	+1,3	0	+0,4

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

56 330

habitants

dans le quartier de gare en 2020
(-8 % depuis 2010)

5 270

étudiants

dans le quartier de gare

9 100

enfants de moins de 18 ans

dans le quartier de gare

21 470

emplois salariés

dans le quartier de gare

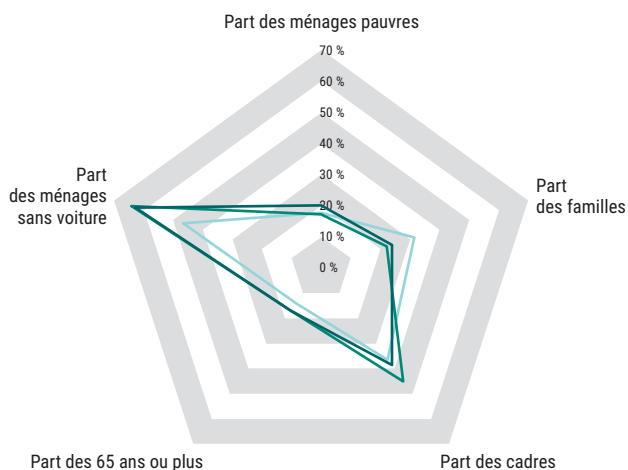
Le quartier de gare compte 56 330 habitants. **La population est en baisse de 8 % depuis 2010**, alors qu'elle augmente dans la métropole du Grand Paris (+ 3 %). Cette baisse, malgré l'augmentation du nombre de logements, peut s'expliquer par **la diminution de la taille des ménages, la baisse des naissances et la baisse du taux de résidences principales**. Cette baisse est un peu plus marquée dans le quartier de gare qu'à l'échelle du 13^e arrondissement ou de Paris dans son ensemble.

Le profil des habitants du quartier est plus populaire que celui du 13^e arrondissement et de Paris dans son ensemble. Parmi les actifs, la part des cadres (39 %) et des employés et ouvriers (33 %) sont plus proches des moyennes métropolitaines (respectivement 36 % et 34 %) que parisiennes (49 % et 23 %). **La part des cadres augmente depuis 2010 (+ 5 points)**.

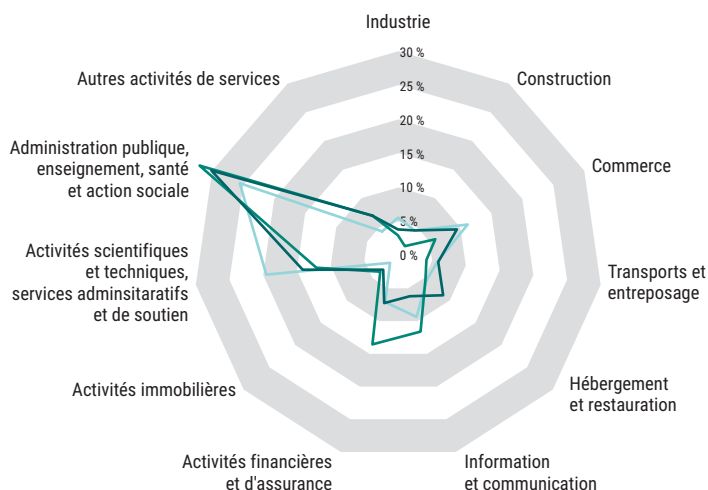
Avec 16 % de personnes de moins de 18 ans et 17 % de personnes âgées de plus de 65 ans (+ 5 points depuis 2010), la composition des habitants du quartier de gare est **représentative du vieillissement de la population plus prononcé à Paris que dans le reste de la Métropole**. L'augmentation des plus de 65 ans y sont mêmes plus fortes qu'à l'échelle parisienne.

Dans ce quartier encore majoritairement résidentiel, **le ratio des emplois salariés sur les résidents est élevé (0,8 emploi par actif résidant)**, mais il **reste inférieur à ceux de Paris (1,7) et de la Métropole (1,3)**. Le quartier de gare compte 21 470 emplois salariés. Près d'un tiers sont liés à l'administration publique, à l'enseignement, à la santé et à l'action sociale. Le taux de chômage du quartier de gare est supérieur à celui observé à Paris en moyenne : il atteint 13,8 % des actifs et a augmenté d'un point depuis 10 ans.

Profil des habitants



Profil des emplois salariés



— Quartier de gare — Paris 13^e — 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 FORTE MIXITÉ SOCIALE : 3 HABITANTS DU QUARTIER SUR 4 VIVENT DANS UN SECTEUR MIXTE

Niveau de ségrégation résidentielle

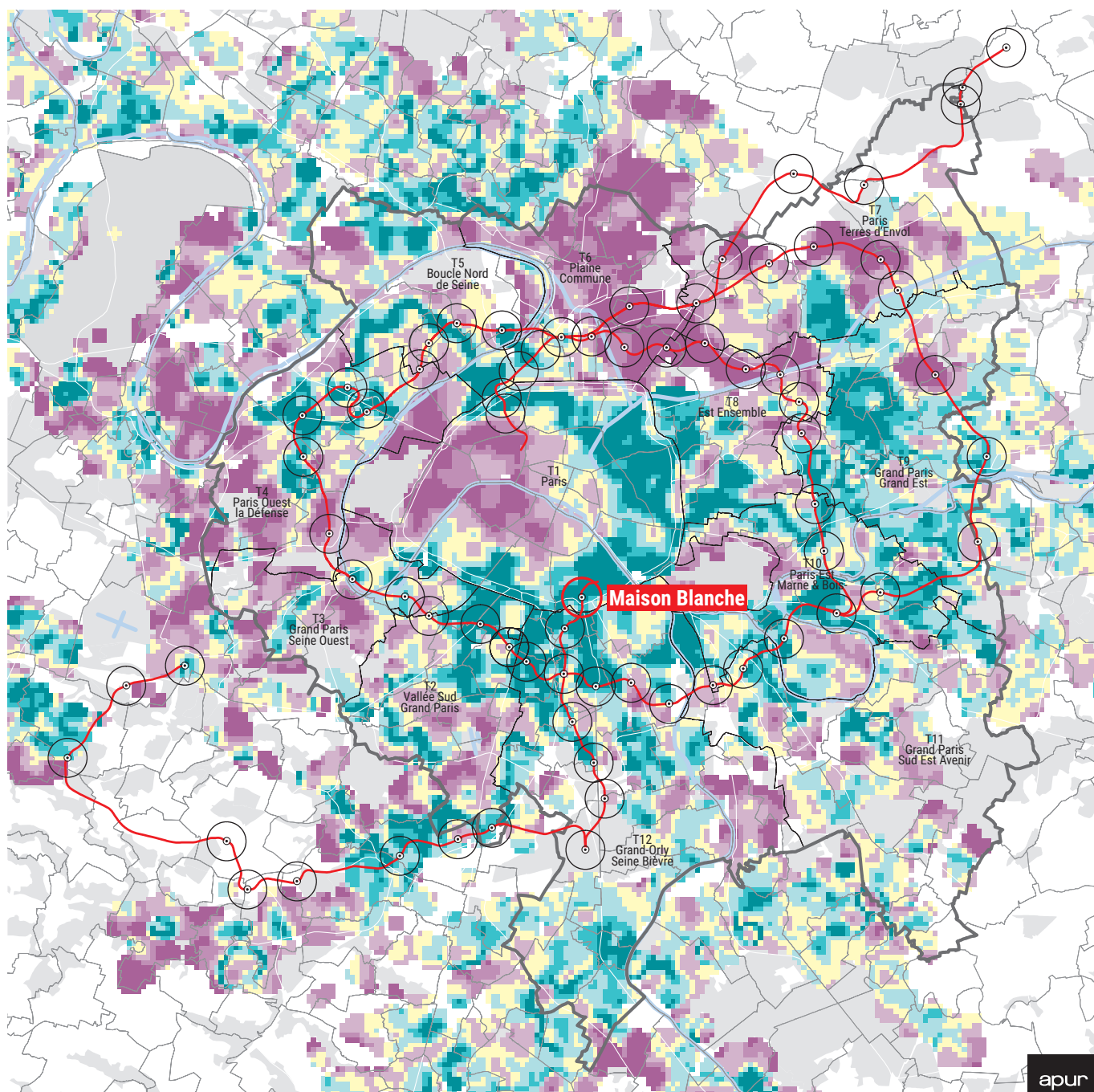


Sources : FiLoSoFi (Insee - DSAU) - 2019, Recensement de la Population (Insee) - 2017

<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 Maison Blanche s'élève à 22 200 euros par an, alors qu'il atteint 24 200 euros dans la Métropole du Grand Paris et 28 790 euros pour Paris dans son ensemble. Depuis 2012, il a progressé de 12 % dans le quartier de gare.

mixité sociale. 77 % des habitants résident dans un secteur pouvant être qualifié de « mixte » socialement contre 37 % dans la Métropole du Grand Paris. 2 % seulement de la 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). La mixité sociale dans le quartier de gare est stable depuis 10 ans.

La population du quartier de gare se distingue par son haut niveau de

77 %

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

Paris 13^e : 71 %
MGP : 37 %

2 %

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

Paris 13^e : 2 %
MGP : 21 %

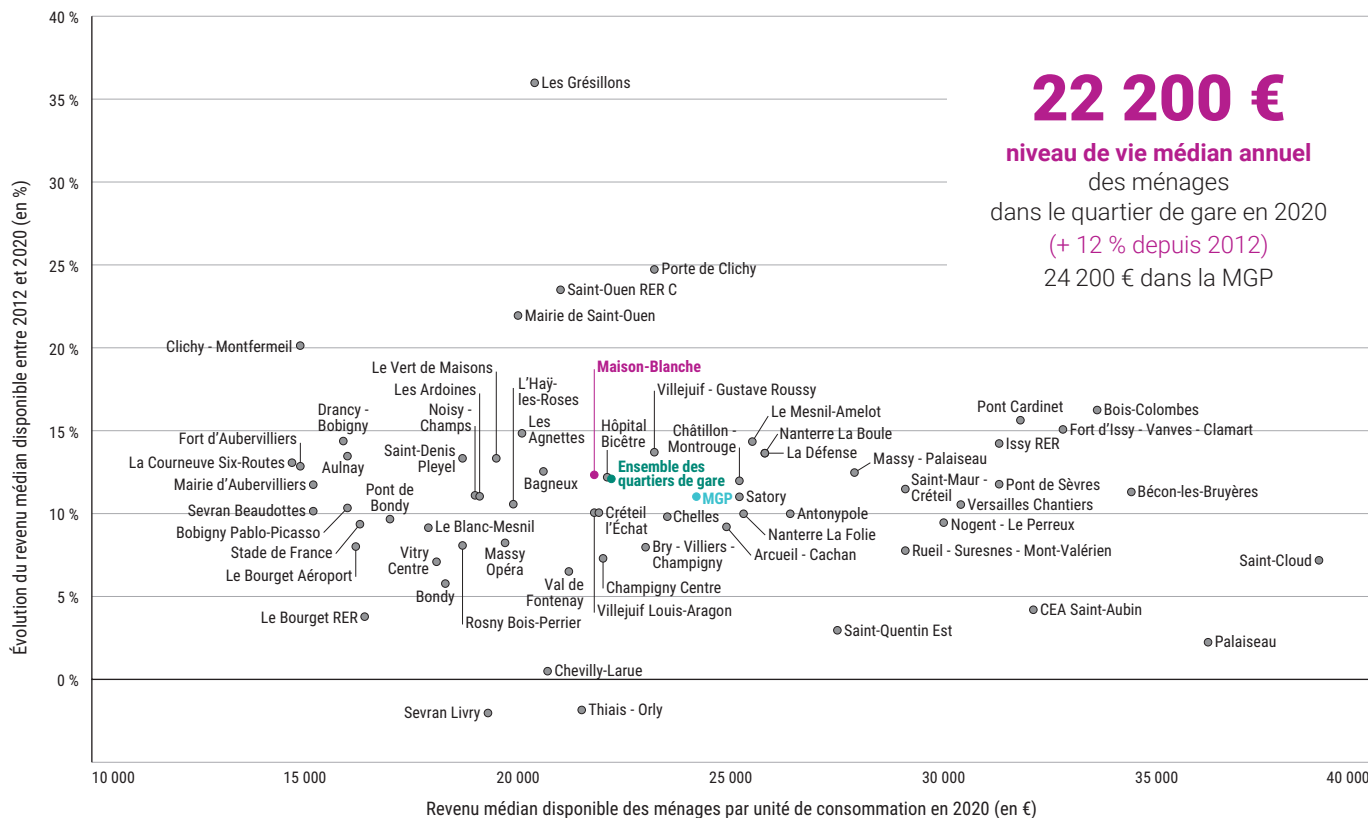
+ 0,2 points

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

Paris 13^e : + 0,2

➔ LE NIVEAU DE VIE MÉDIAN DES MÉNAGES EST MOINS ÉLEVÉ QUE DANS L'ENSEMBLE DE LA MÉTROPOLE

Revenus des ménages



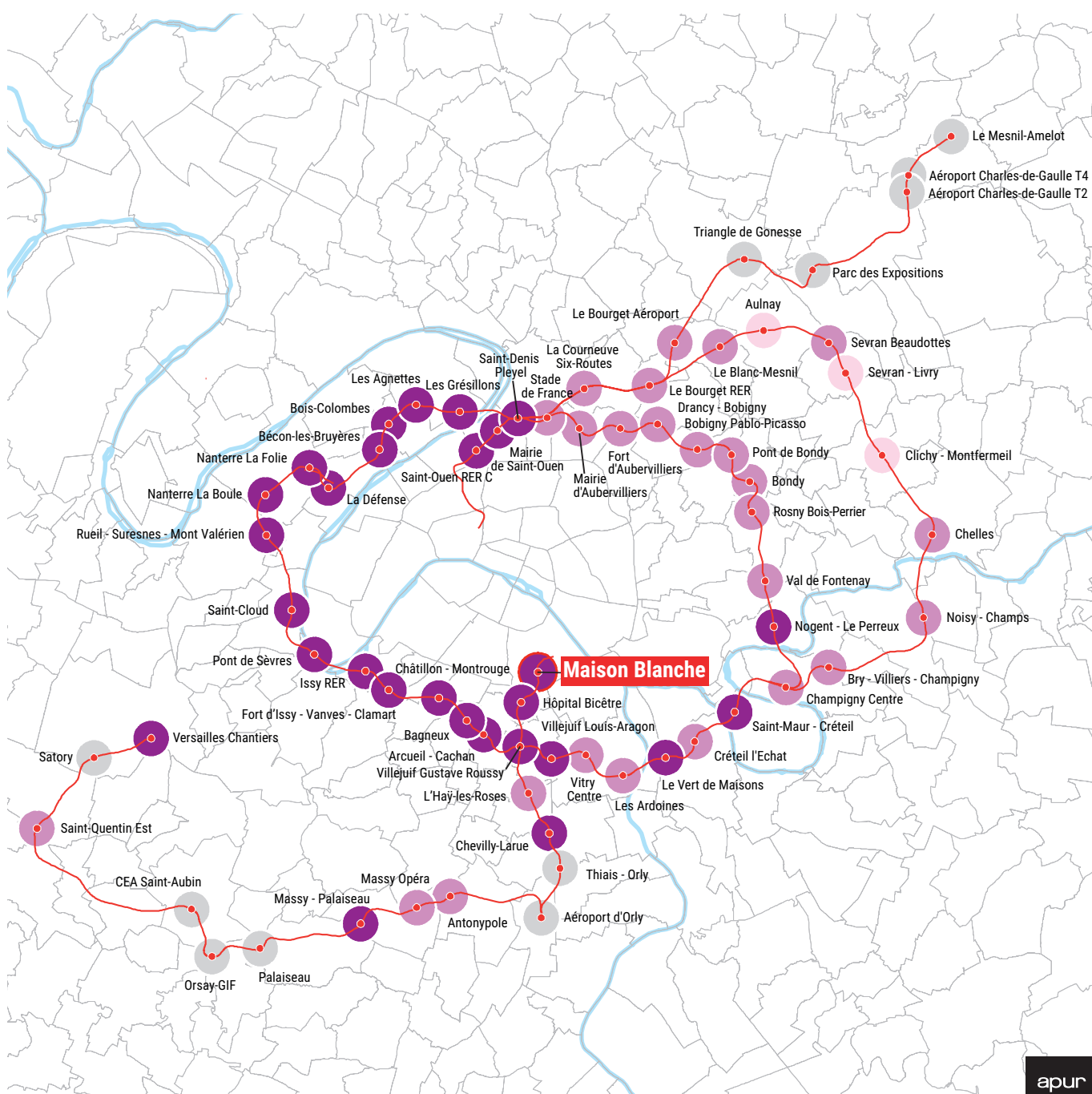
Diversité de l'offre de logements et prix

➔ UN QUARTIER AVEC DE NOMBREUX LOGEMENTS SOCIAUX ET UNE FAIBLE PART DE PROPRIÉTAIRES

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



+ 3,6 %

de **logements** entre 2010 et 2020

38 %

de **logements sociaux**
dans le quartier de gare

8

structures d'hébergement
dans le quartier de gare

8 179 €/m²

prix de vente moyen des appartements
dans le quartier de gare, inférieur à la
moyenne de Paris 13^e
(+ 45 % en 10 ans)

Le quartier de gare de Maison Blanche se caractérise par une offre de logements dense (32 470 logements) et diversifiée. Les immeubles de grande hauteur construits dans les années 1970 y côtoient les habitations à bon marché (HBM) de l'entre-deux-guerres et même quelques ensembles pavillonnaires.

Les petits logements (T1 et T2) sont nombreux et représentent 54 % du parc, un niveau proche de la moyenne parisienne. **La part des ménages propriétaires de leur logement est faible** : 26 %, contre 33 % à Paris et 39 % dans la Métropole. Cette part a cependant augmenté de 2 points dans le quartier de gare entre 2010 et 2020.

38 % des logements sont des logements sociaux et ce nombre a augmenté de 27 % entre 2010 et 2022. Le quartier de gare se distingue également par la présence de **8 structures offrant 920 places d'hébergement**.

1 169 logements supplémentaires sont recensés par l'Insee dans le quartier de gare entre 2010 et 2020, soit une hausse de 4 %.

À la suite de la mise en service de la ligne 14 en juin 2024, **2 opérations d'aménagement entraîneront la livraison de 500 logements** : la ZAC Paul Bourget (417 logements – dont 297 restent en chantier – qui succèdent aux logements démolis de la cité Paul Bourget) et le secteur de projet Porte d'Italie-Choisy RATP (85 logements).

Les prix de vente des appartements dans le quartier de gare atteignent 8 179 euros par m², un niveau proche de la moyenne métropolitaine (7 846 euros par m²), mais inférieur à la moyenne du 13^e arrondissement (9 348 euros). Les prix des appartements ont augmenté depuis 10 ans (+ 45 %), une évolution proche du 13^e arrondissement (+ 48 %), mais inférieure à la moyenne parisienne (+56 %).

	Quartier de gare	Paris 13 ^e	Paris	MGP
Nombre de logements en 2020	32 470	106 830	1 393 800	3 671 270
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+3,6	+7,1	+2,8	+7,1
Nombre de résidences principales en 2020	28 210	92 040	1 131 610	3 214 260
Part de logements individuels en 2020 (en %)	1,4	1,1	0,8	12,0
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+0,2	-0,1	-0,1	-0,9
Part de la surface des tissus pavillonnaires dans l'ensemble des parcelles (en %)	3%	1%	1%	22%
Part des petits logements (T1 + T2) en 2020 (en %)	53,7	55,0	55,6	42,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+1,6	+2,1	-1,9	-0,3
Part de propriétaires en 2020 (en %)	25,7	26,9	33,4	39,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+1,6	-0,3	+0,3	-0,3
Part du parc locatif privé en 2020 (en %)	39,1	42,0	48,8	36,9
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+3,4	+1,4	-1,1	+0,1
Nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux (RPLS)*	12 213	33 759	227 144	848 866
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+27	+39	+31	+21
Nombre de structures d'hébergement (ex : pensions de famille)	8	62	488	1 120
Nombre de places d'hébergement (=capacité installée totale)	920	5 302	33 075	87 065
Prix moyen des appartements en 2022 (en €/m²)	8 179	9 348	11 334	7 846
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+45	+48	+56	+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

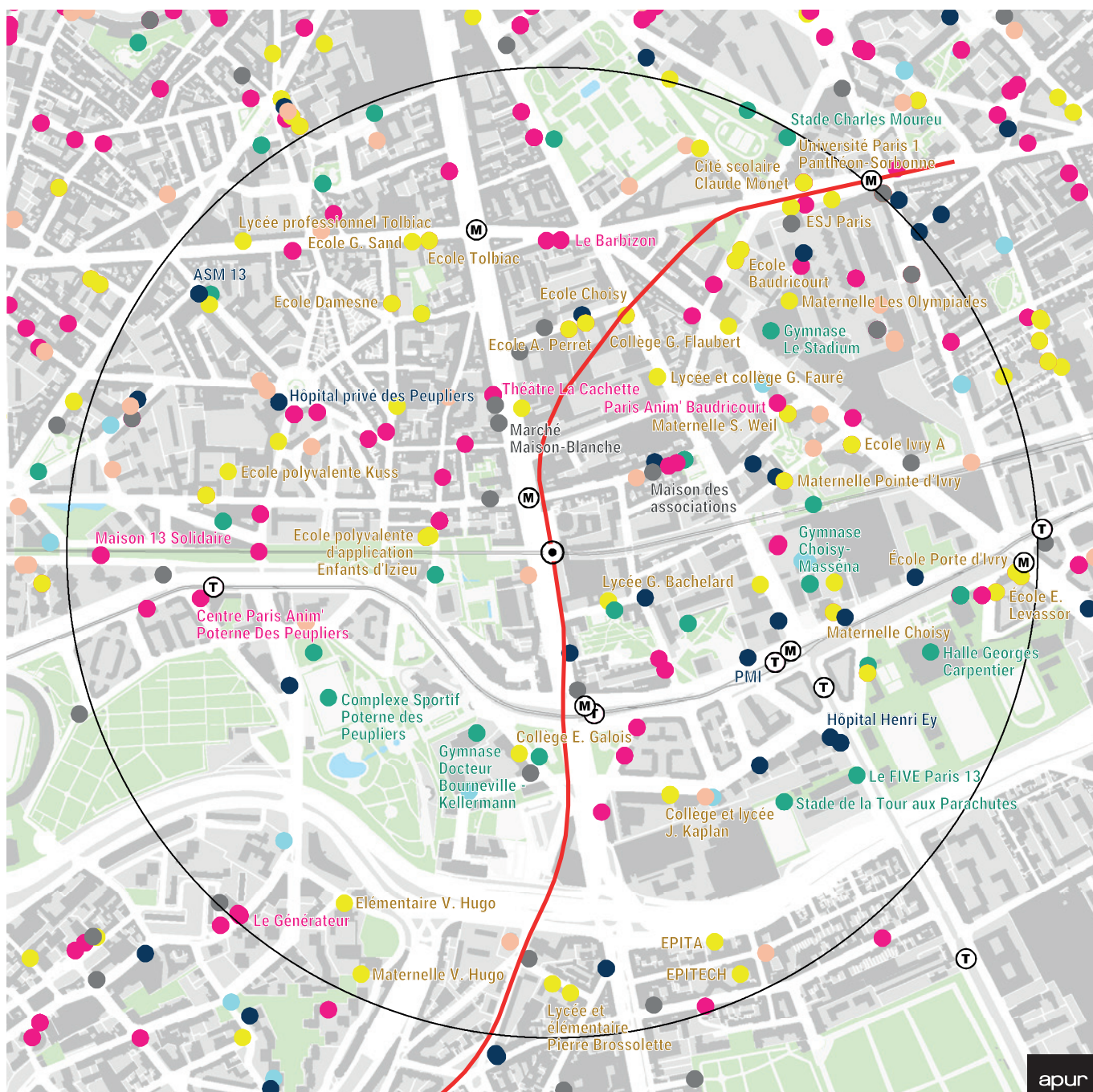
➔ DE NOMBREUX ÉQUIPEMENTS, DONT LES INSTALLATIONS SPORTIVES STRUCTURANTES DE LA CEINTURE VERTE

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

Centre sportif Georges Carpentier



© Apur

Hôpital privé des Peupliers

Quartier mixte à dominante résidentielle, le quartier de gare de Maison Blanche est animé grâce à la présence de nombreux équipements et commerces. Le taux d'équipement y est certes moins élevé (42 équipements pour 10 000 habitants) qu'à l'échelle de Paris (51), mais il est supérieur à celui de la Métropole dans son ensemble (34).

Les habitants bénéficient en particulier de la présence de la **Ceinture verte sportive entre le boulevard périphérique et les boulevards des Maréchaux**, où se retrouvent le centre sportif Georges Carpentier, équipement historique et structurant, le complexe sportif de la Poterne des Peupliers, plusieurs gymnases, le stade Charles Mourou. L'offre privée s'est également développée avec la salle d'escalade Climb up et le Five Paris 13.

Parmi les équipements récemment livrés ou rénovés figurent la cité scolaire Gabriel Fauré, réouverte en 2022 après une restructuration lourde, le centre

socio-culturel Maison 13 Solidaire, ainsi que plusieurs crèches. Enfin, la **nouvelle médiathèque prévue dans la ZAC Paul Bourget** viendra combler une accessibilité aux médiathèques jusqu'à inférieure à la moyenne parisienne.

Le quartier de gare se caractérise par **une forte densité commerciale, mais qui reste inférieure à la moyenne parisienne**. Elle est particulièrement élevée autour de la station de métro Tolbiac ainsi que dans le quartier asiatique avec ces nombreux restaurants et commerces de bouche spécialisés. Deux centres commerciaux majeurs se trouvent également dans le quartier de gare : en limite nord Italie Deux et ses 130 boutiques ; au sud la Galerie Masséna, où se trouve notamment un hypermarché. En revanche, l'offre commerciale est moins développée le long des boulevards des Maréchaux et autour de la place de l'Abbé Georges Hénocque. Côté Le Kremlin-Bicêtre et Ivry, au sud, de nombreux commerces se concentrent au début de la RD7 et de la rue du Général Leclerc.

→ **UNE FORTE DENSITÉ COMMERCIALE AUTOUR DU MÉTRO TOLBIAC ET DANS LE QUARTIER ASIATIQUE, AINSI QUE DEUX CENTRES COMMERCIAUX MAJEURS**

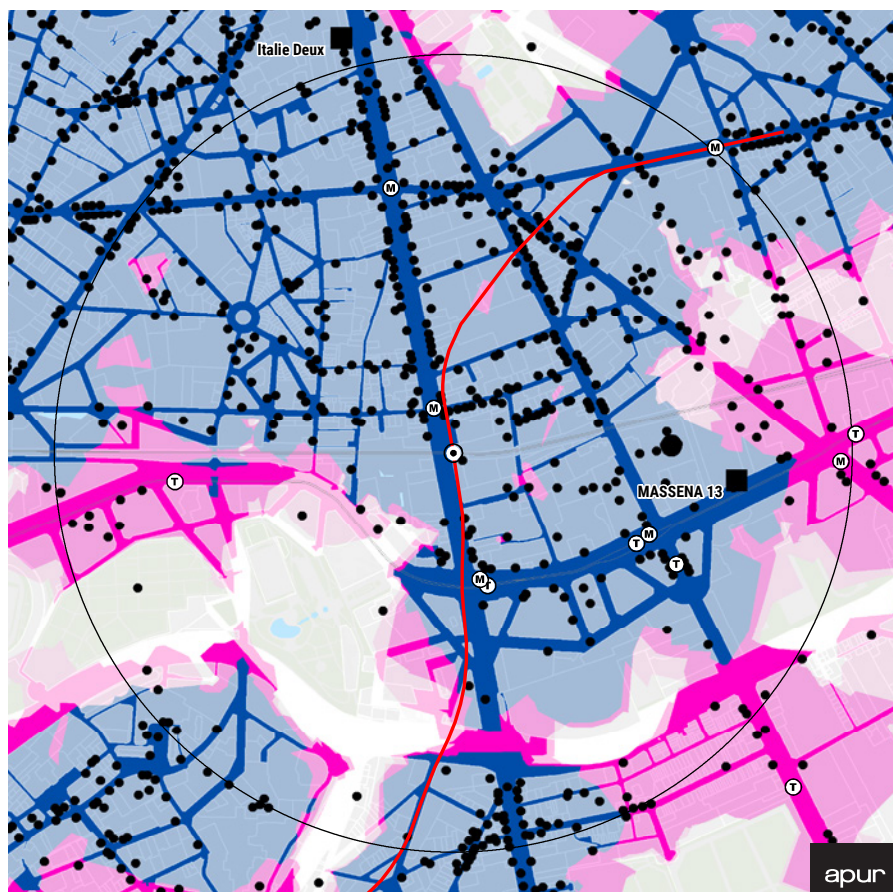
Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux 3 principaux commerces du quotidien (boulangerie, pharmacie, librairie/marchand de journaux)

- 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 mars 2024

À proximité de la future gare, la station de Tramway Porte d'Italie (T3b)

→ UN GAIN D'ACCESSIBILITÉ POUR LES HABITANTS DU QUARTIER OBTENU PAR L'ARRIVÉE DE LA LIGNE 14

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

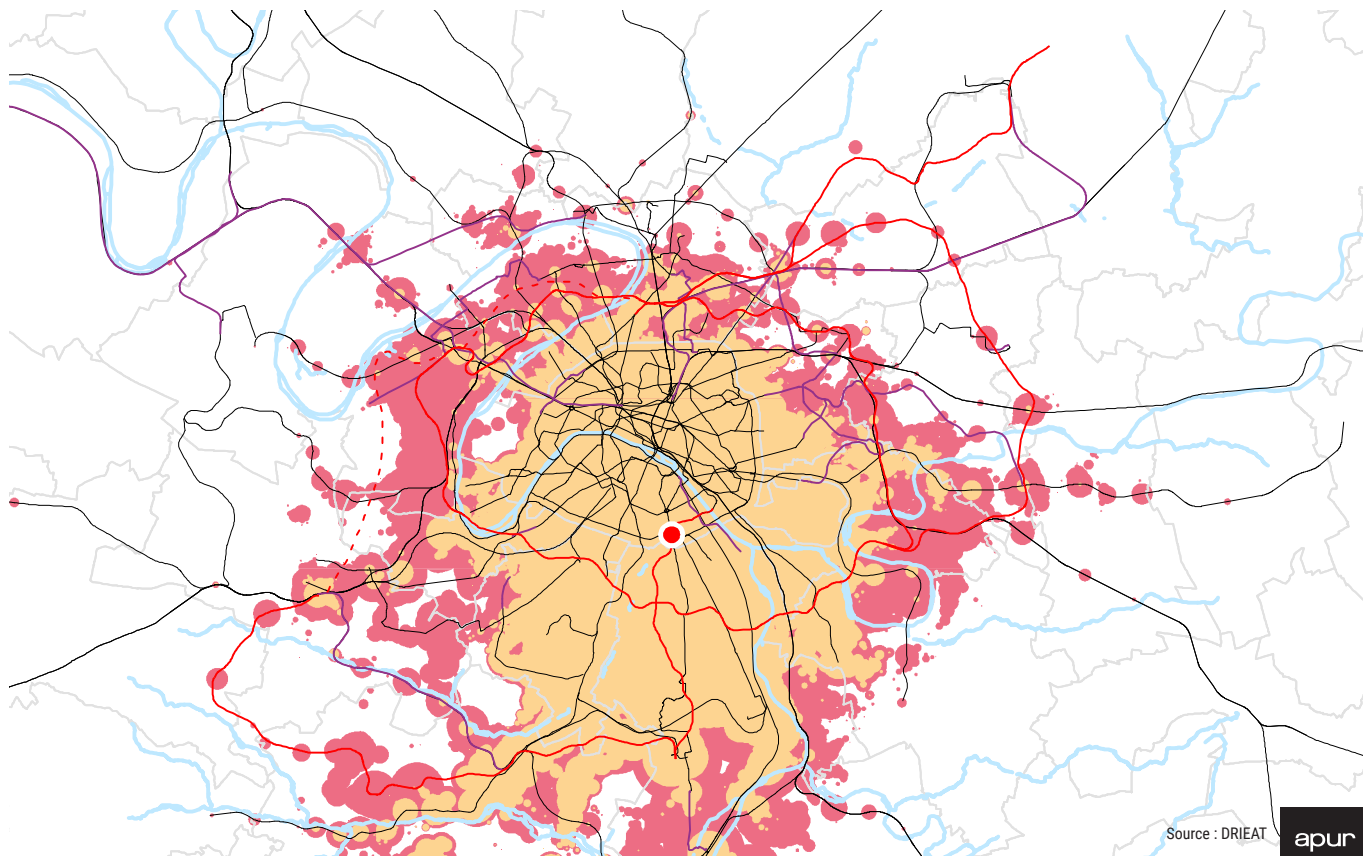
+ 83 %

aire accessible
entre 2023 et 2030

+ 31 %

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



L'accessibilité à vélo et piétonne

➔ UN RÉSEAU CYCLABLE À RENFORCER 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
 - Ⓜ Abri sécurisé de la Ville de Paris

Services aux cyclistes

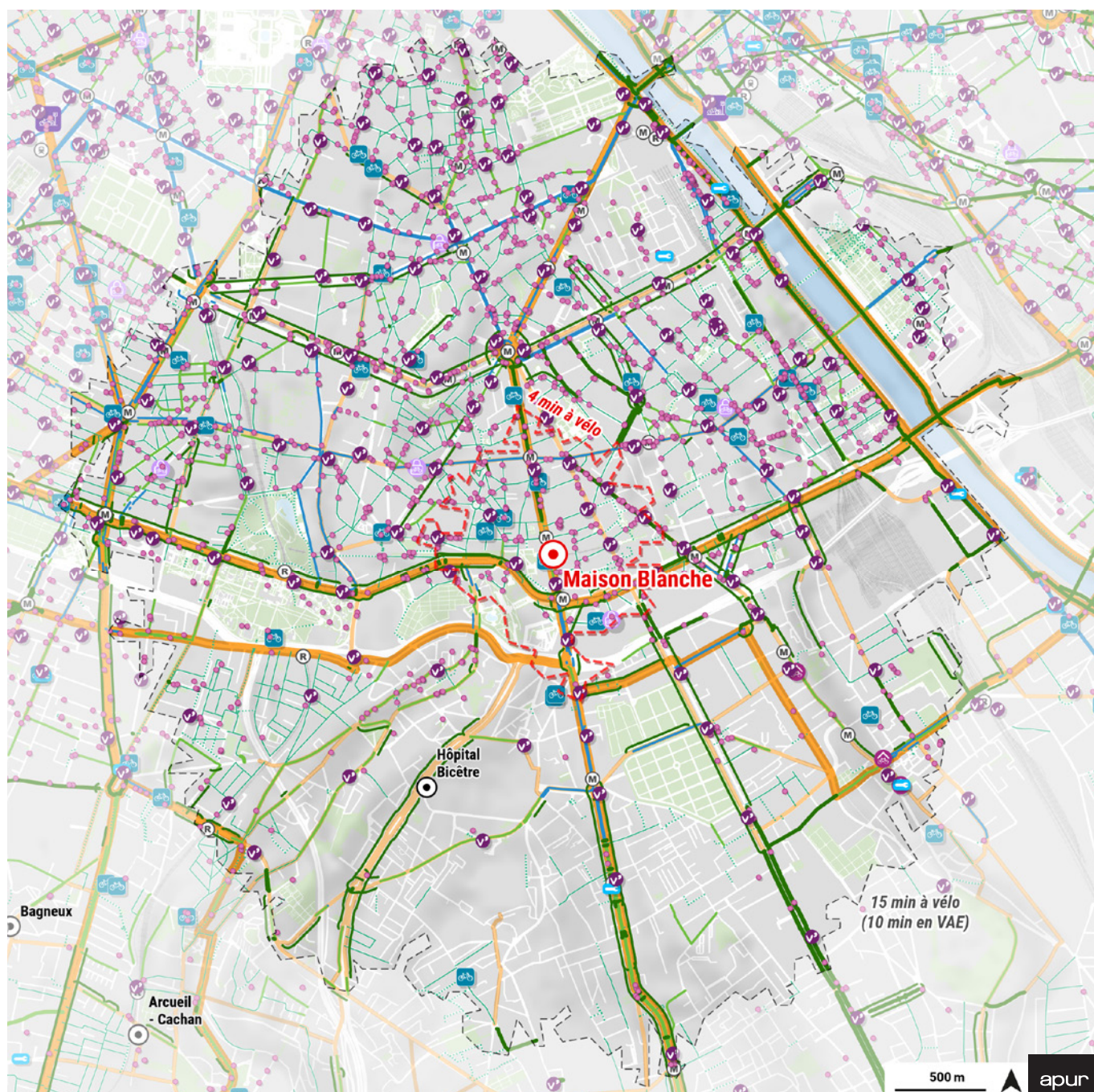
- Ⓜ Station de réparation
- Ⓜ Vente, réparation, location (commerces et associations)

252,8 km

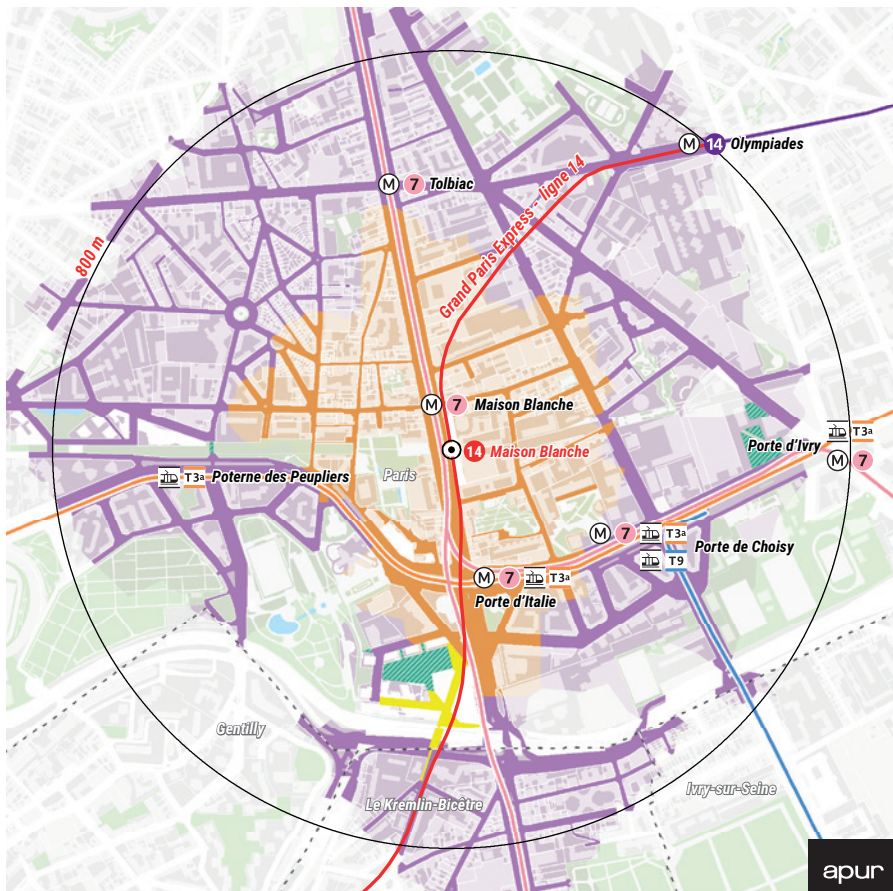
d'aménagements cyclables existants à moins de 3 km de la gare (dont 25 % d'aménagements sécurisés)

74,2 km

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



➔ UNE ACCESSIBILITÉ QUI DEVRAIT ÊTRE AMÉLIORÉE GRÂCE AUX RUES CRÉÉES OU REQUALIFIÉES DANS LES PROJETS URBAINS 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

2

nouvelles voies créées
dans le quartier de gare

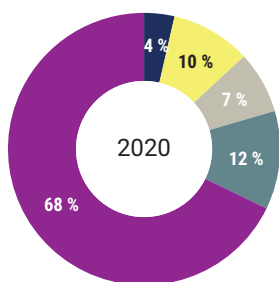
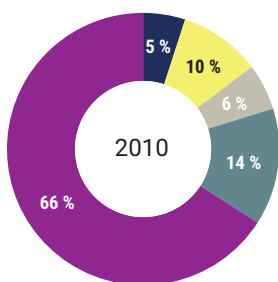
396

places de stationnement vélos
à l'étude dans le pôle gare
dont **125** places en consignes
et **271** 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



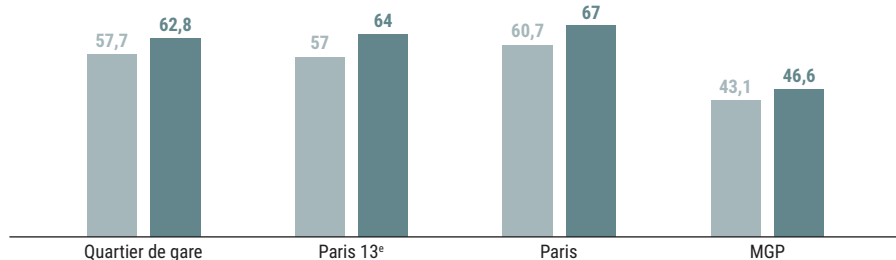
- Pas de transport
- Marche à pied
- 2 roues
- Voiture
- Transports en commun

Source : Insee recensements, traitement Apur

↑
utilisation des transports en commun
(+ 1,9 points depuis 2010)

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

Part des ménages sans voiture



Sources : Insee, recensements, traitement Apur

■ 2010 ■ 2020

↗
part des ménages sans voiture
(+ 5,1 % depuis 2010)

Environnement

➔ 2 ESPACES VERTS 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 ENVIRON 30 MINUTES EN MÉTRO

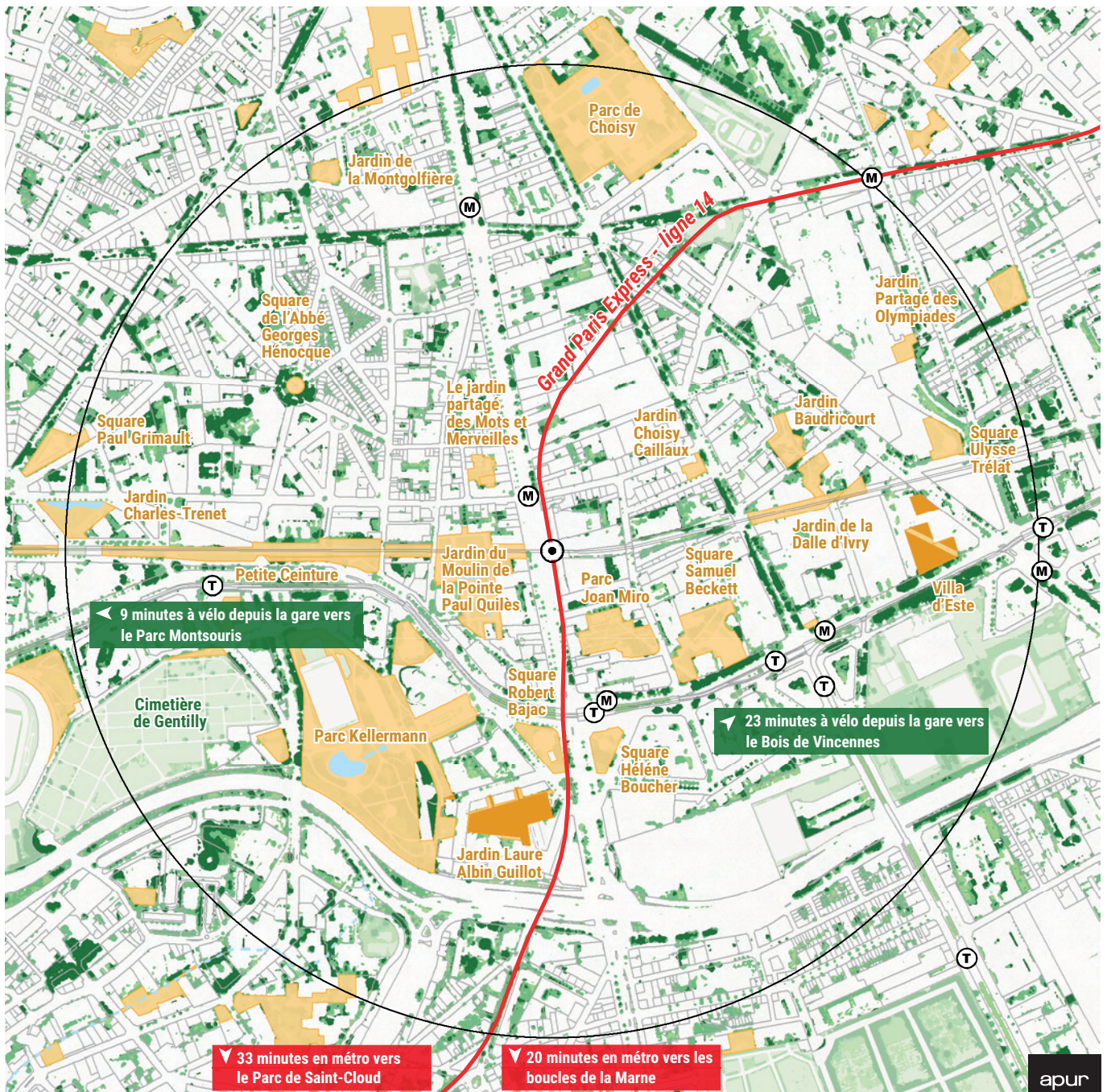
Hauteurs de végétation

- 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



26 %

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

3 m²/hab

espaces verts existants ouverts au public dans le quartier de gare (au total, 173 429 m², hors cimetière)

+ 1,1 ha

parcs et jardins récents ou en cours (Jardin Laure Albin Guillot et Villa d'Este)

La part du couvert végétal représente aujourd'hui 26 % de la surface du quartier de gare et sur les 33,7 km de voies du quartier de gare, 6 % sont plantées d'arbres. Le Parc Kellermann, La Petite Ceinture, le Jardin du Moulin de la Pointe Paul Quilès et le Parc de Choisy sont les emprises qui concentrent le plus fort taux de végétation (supérieur à 60 %). D'autres espaces permettent également une présence de la nature, comme les emprises végétalisées des équipements sportifs de plein air (Halle Carpentier, Stade de la Tour aux Parachutes) ou des grands ensembles de logements collectifs (Villa d'Este, Ensemble Masséna).

Les emprises du cimetière de Gentilly, du site RATP-Porte d'Italie et de la dalle des Olympiades comptent en revanche un taux de végétation inférieur à 30 %. Certains espaces font l'objet d'aménagements paysagers ouverts au public. Dans la ZAC Paul Bourget, un jardin public a été réalisé récemment en cœur d'îlot pour relier les espaces verts, améliorer les continuités écologiques et faciliter les accès au parc Kellermann.

Certains espaces publics ont été requalifiés, piétonnisés et végétalisés, c'est le cas des rues aux abords de la ZAC Paul Bourget (rue du Dr Bourneville) et des rues aux écoles (rue Damesme, rue Dr Magnan). Avec l'arrivée de la ligne de tramway T9, l'avenue de la Porte de Choisy a fait l'objet d'importantes transformations.

Les espaces verts ouverts au public, insuffisants à l'échelle du quartier de gare (3 m² par habitant), sont progressivement complétés par 1,1 hectare d'espaces verts créés au cœur de la ZAC Paul Bourget et au pied des tours de la résidence Villa d'Este.

Plusieurs grands espaces verts à proximité du quartier de gare sont accessibles notamment à vélo, comme le Parc Montsouris (à 9 minutes à vélo depuis la gare de Maison Blanche) ou le Bois de Vincennes (à 23 minutes). Avec l'arrivée du Grand Paris Express, d'autres espaces naturels d'échelle métropolitaine deviendront accessibles à environ 30 minutes en métro, comme les boucles de la Marne (à 20 minutes).



Parc Kellermann



Nouveau Jardin Laure Albin Guillot au cœur de la ZAC Paul Bourget

→ UNE VÉGÉTATION SITUÉE PRINCIPALEMENT AUTOUR DE LA CEINTURE VERTE PARISIENNE

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



➔ 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

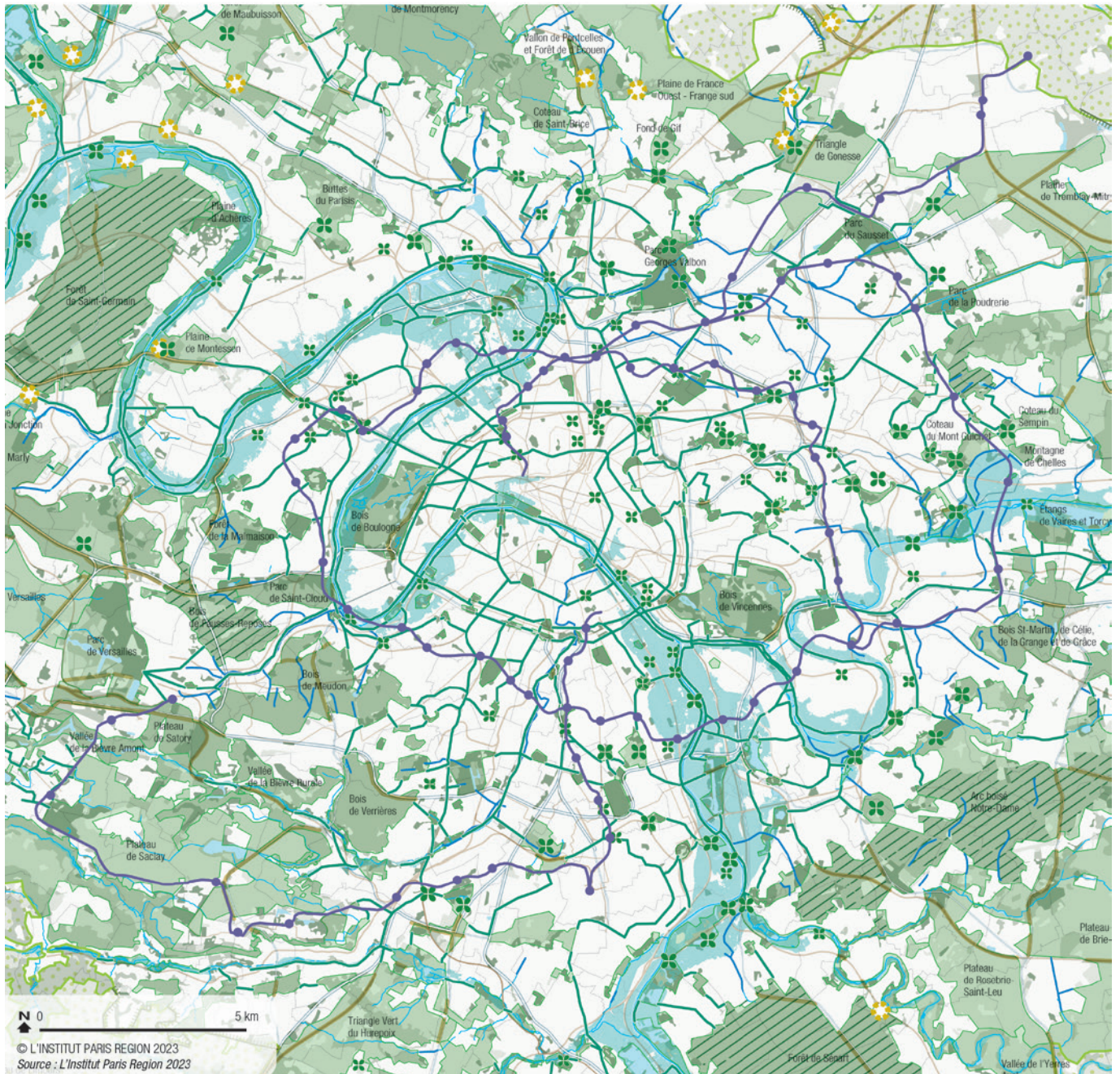
-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

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

40,8 %

part des ménages du quartier de gare chauffés au chauffage urbain en 2020 (+ 1,8 points depuis 2010)

Le quartier de gare Maison-Blanche dépend de l'Agence Parisienne du Climat

Le quartier de la future gare Maison Blanche se caractérise notamment par sa proximité avec le réseau de chaleur parisien de la CPCU, plus grand réseau français et 11^e réseau mondial (plus de 500 km de canalisations assurant le chauffage d'1/4 des bâtiments parisiens et alimentant en énergie 16 réseaux de chaleur de la métropole du Grand Paris). Alimenté par plus de 50 % d'énergies renouvelables et de récupération, le réseau est classé depuis le 1^{er} septembre 2022. Cela signifie que **tous les nouveaux bâtiments ou bâtiments existants remplaçant un système de chauffage collectif se trouvant dans le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur définit par la**

ville de Paris doivent obligatoirement s'y raccorder. Le quartier de gare Maison Blanche se trouve justement au sein de ce périmètre qui correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales situées à moins de 60 m du réseau de chaleur existant.

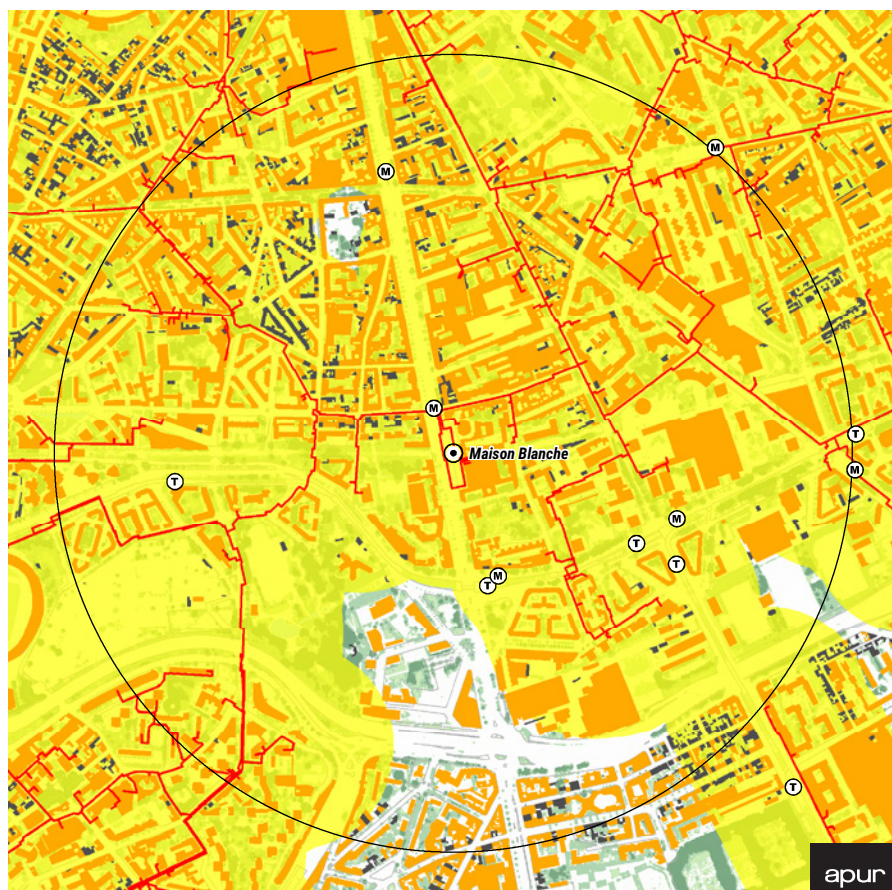
Le Plan climat air énergie de la Ville de Paris, et plus récemment son Schéma directeur de la chaleur urbaine adopté fin 2021 fait du développement du réseau parisien un axe prioritaire avec des objectifs de croissance (+26 % de clients en 2030 et +65 % en 2050) et de verdissement importants (objectif d'une part d'énergies renouvelables et de récupération à hauteur de 75 % en 2030 et de 100 % en 2050).

→ UN QUARTIER SITUÉ DANS LE PÉRIMÈTRE DE DÉVELOPPEMENT PRIORITAIRE DU RÉSEAU DE CHALEUR PARISIEN DE LA CPCU

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 de gare est exposé au bruit par les grands axes de circulation. Les zones les plus exposées au bruit des transports sont l'avenue d'Italie qui traverse le quartier du nord au sud ainsi que les boulevards des maréchaux (Kellermann et Massena) et le périphérique sud qui concentre les valeurs les plus élevées en raison d'un trafic routier important. En dehors de ces grands axes, les tissus urbains sont exposés à des valeurs nettement inférieures.

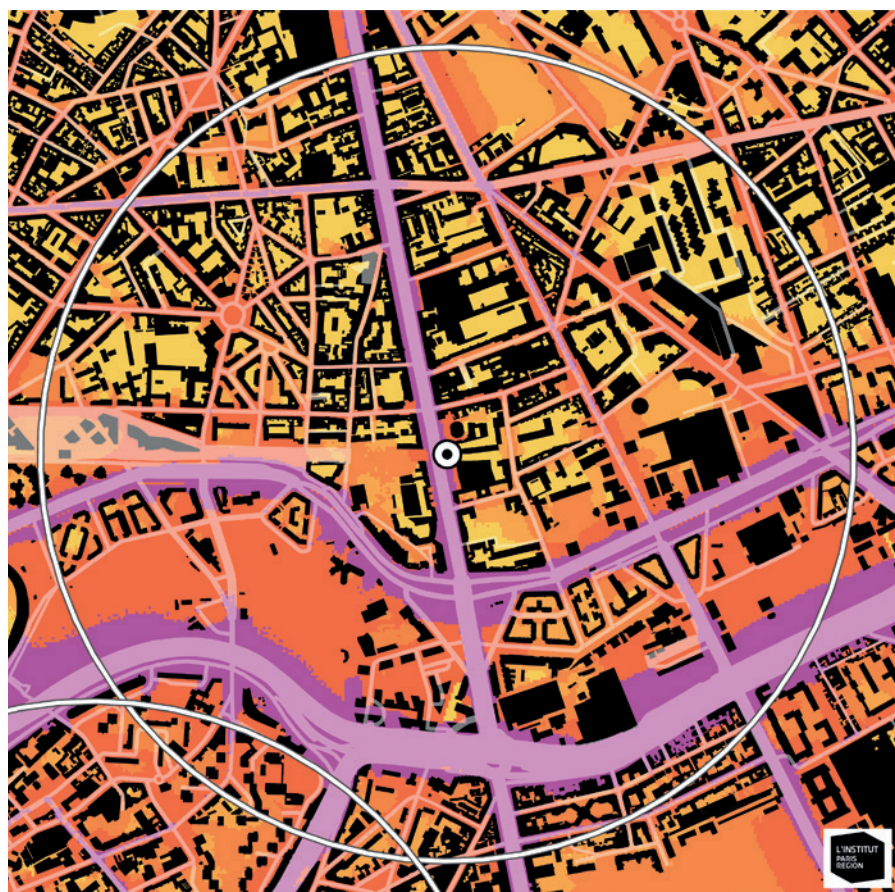
Sur le quartier de gare, ce sont ainsi en moyenne près de 7 mois de vie en bonne santé qui sont perdus par habitant au cours d'une vie entière.

Le quartier de gare est globalement exposé à un niveau important de pollution de l'air, près de 60 % de sa surface est exposé à un indice multi-polluant au seuil le plus élevé. Les secteurs les plus exposés concernent tout le sud du quartier de gare, de part et d'autre de l'avenue d'Italie, et de la surface comprise entre les boulevards des maréchaux et le périphérique.

Le quartier de gare est concerné, pour la quasi-totalité de sa surface, par au moins un enjeu de renaturation. Les secteurs sur lesquels l'intérêt à renaturer est le plus fort sont situés le long de l'axe de l'avenue d'Italie et de la rue de Tolbiac et correspondent à un

tissu urbain mixte composé d'habitat collectif, d'activités et d'équipements. Deux tiers de la surface du quartier de gare est concerné par les trois enjeux de renaturation. Les secteurs déjà largement végétalisés ou perméables comme les parcs de Choisy, Kellermann et les abords de la halle Georges Carpentier ne présentent pas d'enjeux de renaturation majeurs.

L'Institut Paris Region



→ **UNE EXPOSITION AU BRUIT IMPACTÉE PAR LES GRANDS AXES DE CIRCULATION**

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 PARTICULIÈREMENT DÉGRADÉE**

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

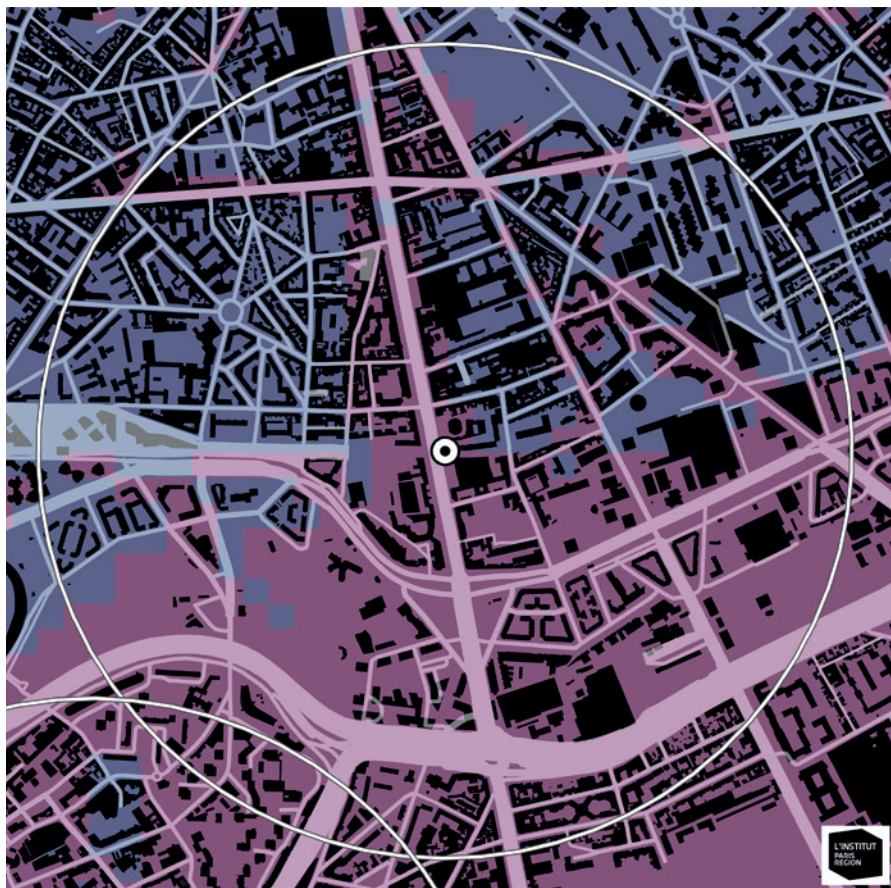
Sources : Institut Paris Region 2023, Bruitparif 2017

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 PM2,5 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 PM2,5 celles inférieures à 2,5 µm.



➔ **UN POTENTIEL DE RENATURATION CONSÉQUENT**

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.

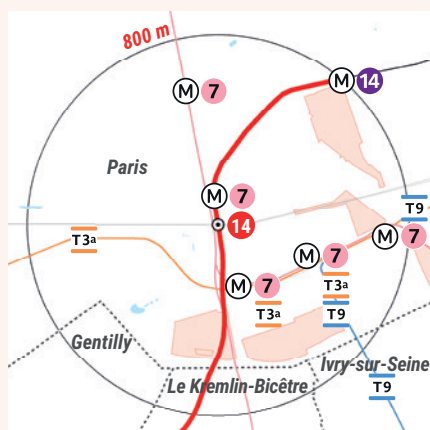


Maison Blanche

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

En interconnexion avec (M) 7  T3a

→ UNE FORTE DYNAMIQUE DE PROJET



Le quartier de gare Maison Blanche se caractérise par une dynamique de projets localisée dans sa partie sud et est.

8 %

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

→ UN QUARTIER MIXTE, QUI VOIT SON ACCESSIBILITÉ AMÉLIORÉE



Un quartier mixte socialement, ainsi qu'en habitat et activités. Le profil des habitants est plus populaire que dans le 13^e arrondissement, mais la part des cadres augmente. L'accessibilité aux emplois est améliorée à l'horizon 2030.

- 8 %

habitants
dans le quartier de gare
entre 2010 et 2020
(56 330 habitants)

38 %

logements sociaux
dans le quartier de gare

+ 31 %

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.



+ 1,9 points depuis 2010

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



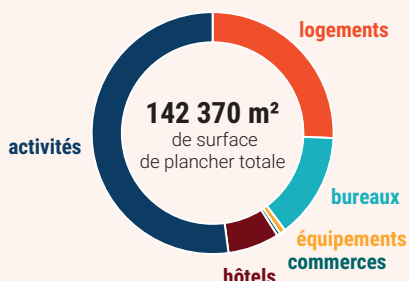
- 2,2 points depuis 2010

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

→ 4 PROJETS URBAINS



Dans les 4 projets qui se trouvent dans le quartier de gare, 36 533 m² de logements, 20 146 m² de bureaux, 1 100 m² d'équipements, 650 m² de commerces, 9 761 m² d'hôtels et 74 180 m² d'activités sont récemment réalisés ou programmés, soit au total 142 370 m².



27 229 m²

de surface de plancher totale restant à bâtir / en chantier
sur 142 370 m²

382

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 sont dimensionnés pour accueillir les 9 182 voyageurs dans le futur pôle gare à l'heure de pointe du matin, dont 3 990 entrants et sortants sur l'espace public et 5 192 correspondants.



© Ned Khan / Mark Wilson / Société des grands projets

3 990

entrants et sortants attendus à l'heure de pointe
du matin dans le pôle gare de Maison Blanche
soit 67 personnes / minute

→ DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS ET 1,1 HECTARES D'ESPACES VERTS EN COURS



Les projets urbains et les futurs réseaux cyclables créent de nouveaux espaces publics intégrant les modes actifs et facilitant les rabattements vers la gare. Ils intégreront également la création et la requalification de 1,1 hectare d'espaces verts.

26 %

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

+ 1,1 ha

espaces verts récents ou en cours
(Jardin Laure Albin Guillot et Villa d'Este)

252,8 km

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

74,2 km

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

Quartier de gare de Maison Blanche

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 Maison Blanche**, situé dans le 13^e arrondissement de Paris, le prolongement de la ligne 14 sud en juin 2024 améliore l'accessibilité et favorise la dynamique de projets dans un quartier parisien déjà dense et au tissu urbain constitué. 83 941 m² d'activités, 36 533 m² de logements, 20 146 m² de bureaux, 650 m² de commerces et une nouvelle médiathèque sont réalisés ou en cours dans les 4 projets d'aménagement situés dans le quartier. Depuis 2010, ce secteur s'est majoritairement transformé par de nombreux projets dans le diffus, avec 109 000 m² d'activités et 81 000 m² de logements autorisés, participant ainsi au rééquilibrage entre l'habitat et les activités. 30 % des 1 189 logements créés entre 2010 et 2021 l'ont été par transformation de l'existant.

Le quartier de gare de Maison Blanche est un quartier mixte qui compte 38 % de logements sociaux et où le nombre de logements sociaux a augmenté de 27 % entre 2010 et 2022. La part des cadres y augmente dans le même temps. Le ratio des emplois salariés sur les résidents est élevé, mais inférieur à ceux de Paris et de la métropole. Les habitants bénéficient d'un bon accès aux équipements, en particulier aux installations sportives de la ceinture verte, ainsi qu'aux commerces.

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 :

