

OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

JUIN 2024

# QUARTIER DE GARE DE SAINT-DENIS PLEYEL

Mutations récentes et perspectives

LIGNES **14** **SUD** **15** **16** **17**

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

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

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

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

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

Avec le concours de :

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

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

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

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

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

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

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](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 ..... 28
- Synthèse ..... 34

## → 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

# 36 580

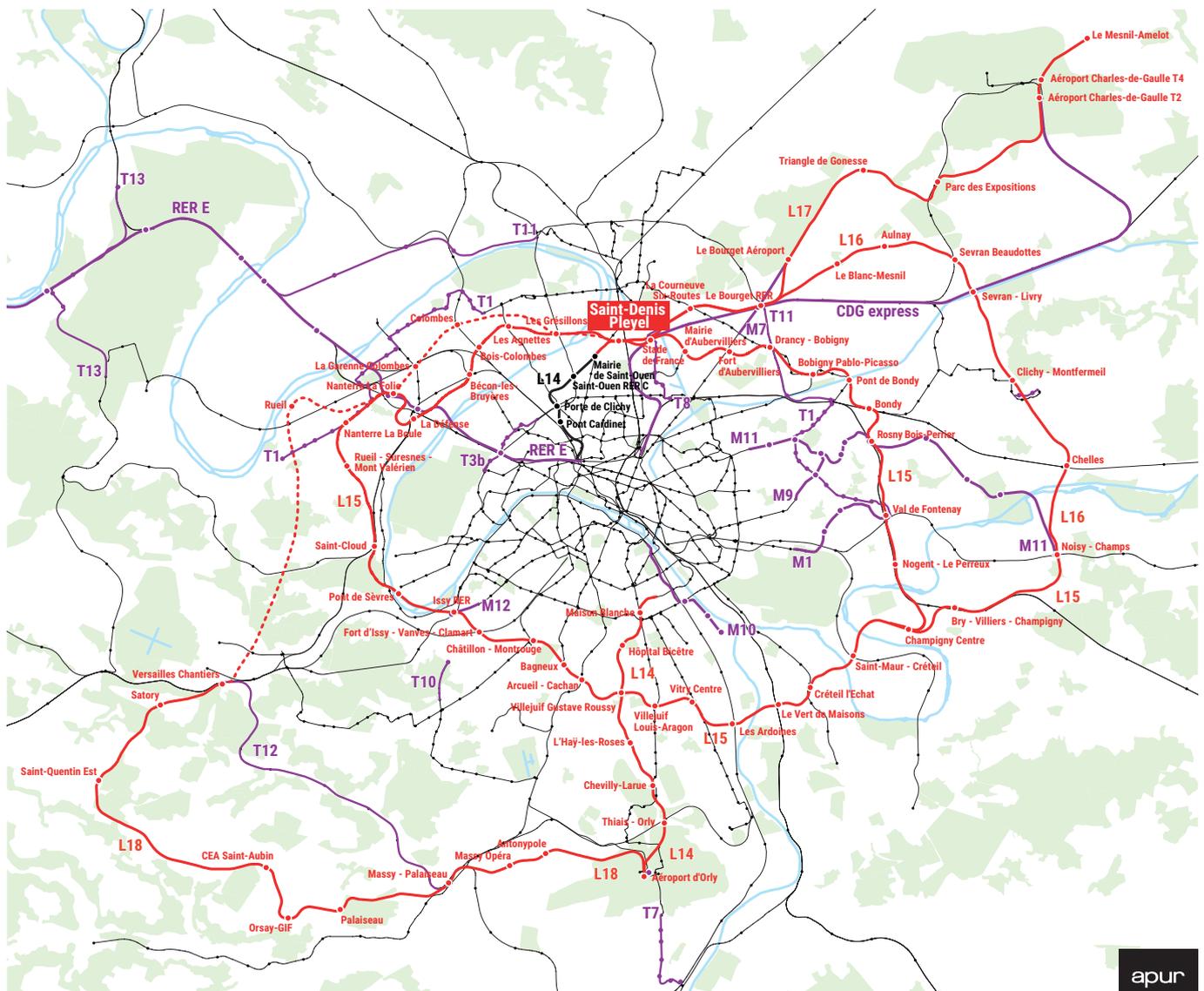
voyageurs dans la gare GPE  
de **Saint-Denis Pleyel**  
à l'heure de pointe du matin

dont :

# 5 310

 entrants et sortants  
sur l'espace public et

# 31 270

 correspondants

# Saint-Denis Pleyel

LIGNES **14** **SUD** **15** **16** **17** (horizon de mises en service :  
juin **2024** pour la ligne 14, puis échelonnées jusqu'en **2030**)  
En interconnexion avec **RER D**

Le quartier de gare, défini par un rayon de 800 mètres à partir de l'emplacement de la future gare du Grand Paris Express (GPE), est situé principalement dans la commune de Saint-Denis mais compte aussi un secteur de Saint-Ouen.



Sources : Apur, photo aérienne © IGN 2021

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

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

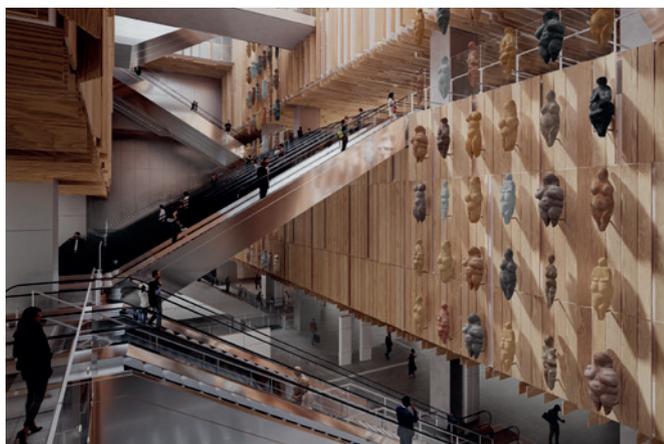
Sept thématiques permettent ainsi d'appréhender à une échelle fine les mutations urbaines en cours et à venir – Cadre



Perspective du parvis et de la gare conçue par Kengo Kuma & Associates

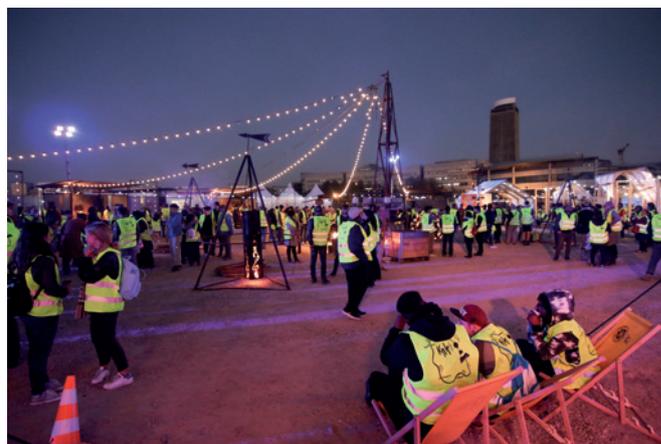
© Kengo Kuma & Associates / Société du Grand Paris

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.



Projet artistique dans la gare : œuvre tandem de Prune Nourry et Kengo Kuma

© ADAGP 2023 - Prune Nourry / Kengo Kuma / Société du Grand Paris



Programme culturel « KM4 » autour du chantier de la gare : performances artistiques, répétitions de l'Académie Fratellini, repas de chantier, concerts etc., le 20 octobre 2018

© Société du Grand Paris / Leticia Pontual

# Mutations urbaines en cours et à venir

## → LES TRANSFORMATIONS LIÉES AUX JOP 2024 SONT MAJEURES DANS LE QUARTIER DE GARE SAINT-DENIS PLEYEL

### 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

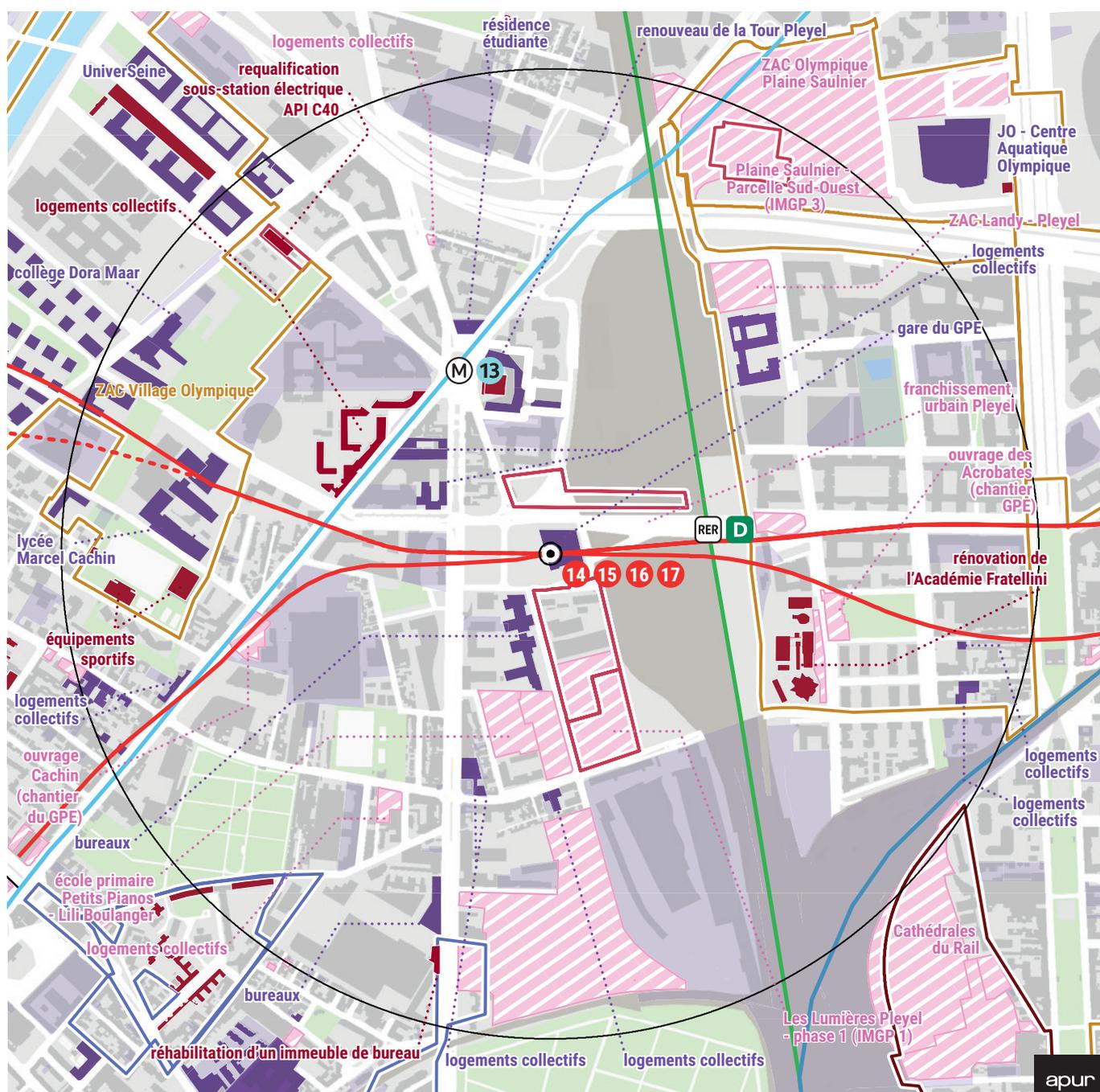
Source : Apur - octobre 2023

### Secteurs d'aménagement

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

# 8

**projets d'aménagement**  
totalisant 1 020 794 m<sup>2</sup> de surface  
de plancher totale  
dont 767 728 m<sup>2</sup> restant à bâtir



**97 222 m<sup>2</sup>**

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

**487 075 m<sup>2</sup>**

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

**ACTIONS DE L'EPFIF**



Le rayon de 800 mètres autour de la gare Saint-Denis Pleyel s'étend sur le territoire des communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen.

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

- ➔ La commune de Saint-Denis et de l'EPT Plaine Commune à travers une convention d'intervention foncière (CIF) sur la période 2017/2026. Cette CIF instaure un secteur de veille foncière de 370 ha ;
- ➔ La commune de Saint-Ouen-sur-Seine, l'EPT Plaine Commune et la Métropole du Grand Paris à travers une convention d'intervention foncière (CIF) sur la période 2022/2026 ; Cette CIF instaure un secteur de veille foncière de 256 ha ;
- ➔ L'EPT Plaine Commune à travers une convention.

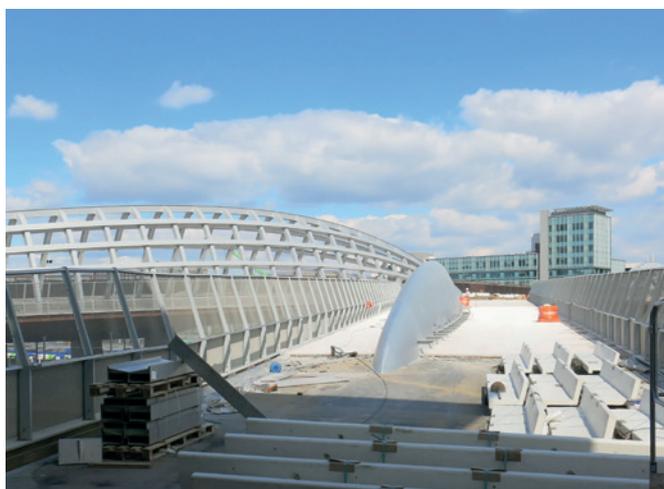
Le chantier de l'emblématique gare du Grand Paris Express Saint-Denis Pleyel a démarré en 2018 pour une mise en service progressive des lignes 14, 15, 16 et 17 entre 2024 et 2030. En sous-sol, 4 niveaux assureront la correspondance entre ces 4 lignes. En surface, la gare sera accessible depuis **un parvis directement relié à la gare du RER D Stade de France – Saint-Denis par le Franchissement Urbain Pleyel**, au-dessus des 300 mètres de voies ferrées.

Autour de la gare, **8 opérations d'aménagement couvrent 84 hectares, soit 30 % de la surface du quartier de gare**. Si à l'est la ZAC Landy – Pleyel est majoritairement livrée, toute la partie ouest située entre le faisceau ferroviaire et la Seine est actuellement en pleine transformation car ce secteur anciennement plus industriel s'apprête à accueillir le Village des Athlètes dans le cadre des Jeux olympiques et paralympiques (JOP) de 2024. Sur le carrefour Pleyel, **l'iconique tour Pleyel construite dans les années 1970 est en rénovation** depuis 2018. D'ici 2024, ses anciennes surfaces de bureaux seront transformées en un hôtel de 700 chambres. Au sud de la gare, le **projet des Lumières Pleyel** issu de l'appel à projets urbains innovants « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 » lancé en

2017, **a dû être révisé suite à la crise sanitaire**, de même que la ZAC Pleyel qui est en cours de redéfinition.

Le **quartier du Village des Athlètes est programmé en deux temps, celui des JOP de 2024** pour loger 15 000 athlètes et celui de « l'héritage ». Suite aux JOP, ce futur quartier mixte de logements, bureaux et commerces s'organisent autour de bâtiments construits avec une exigence environnementale (constructions bois, géothermie), de la réhabilitation de deux bâtiments d'intérêt patrimonial (halle Maxwell et bâtiment Copernic, la Cité du Cinéma) et d'une place végétalisée ouverte sur la Seine. Le **Parc Ampère de 3 hectares** sera créé au cœur du quartier, face à la Cité du Cinéma et à l'ENS Louis-Lumière à l'emplacement de la gare routière des athlètes provisoire.

**Les nouveaux espaces publics** contribueront à ouvrir le quartier sur la Seine et à favoriser les rabattements aux stations de métro et de RER. Un grand axe est-ouest reliera le franchissement urbain Pleyel au mail Finot prolongeant la rue du Dr Finot jusqu'à la Seine. Une passerelle créée au-dessus de la Seine connectera le quartier du Village des Athlètes à la ZAC Écoquartier fluvial, située sur l'Île Saint-Denis.



Construction du franchissement Pleyel aux abords de la future gare du Grand Paris Express (avril 2024)



Village des Athlètes (mai 2024)

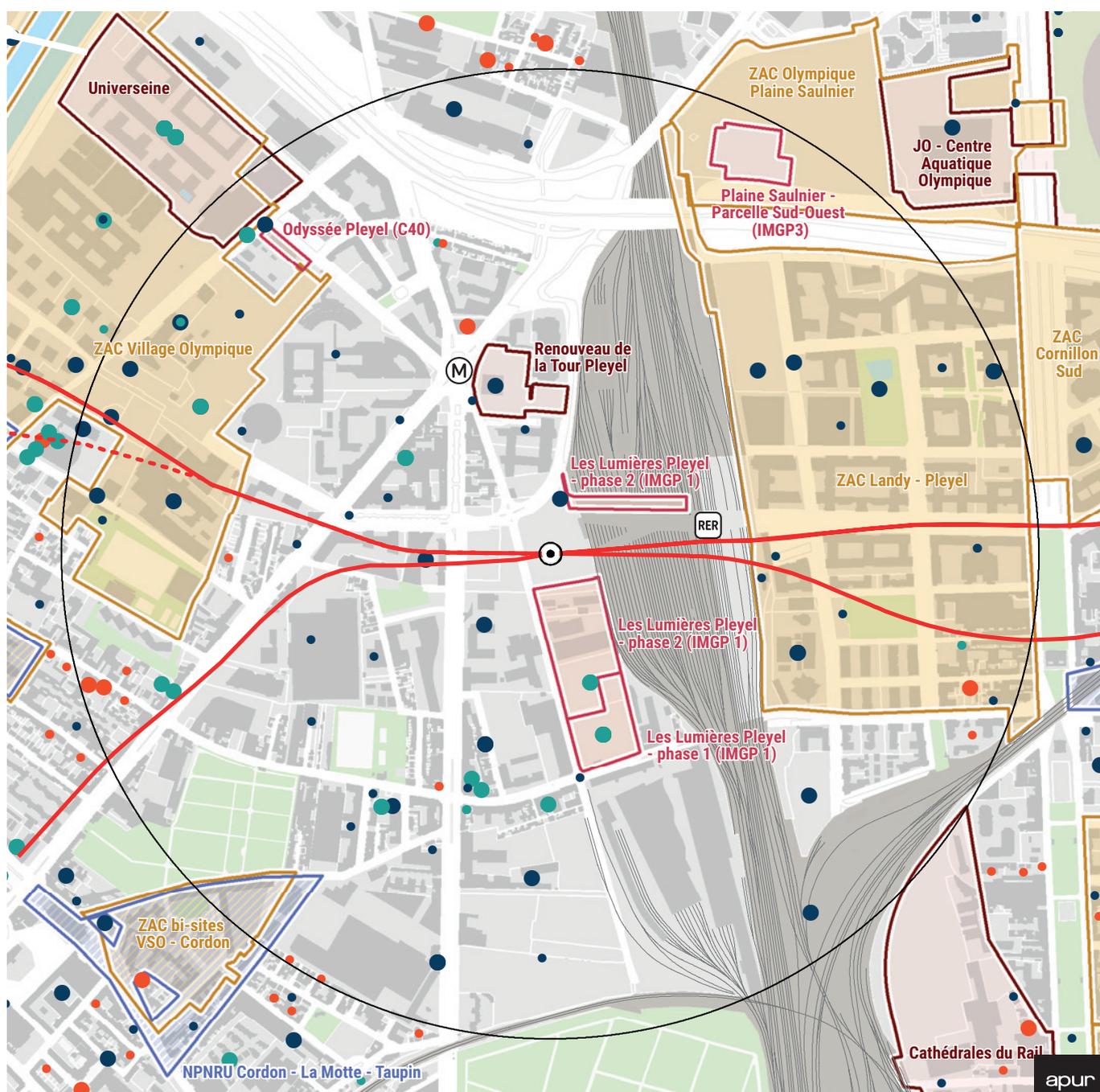
# Surfaces créées d'après les permis de construire

→ DES SURFACES CONCENTRÉES AVANT 2013 DANS LA ZAC LANDY-PLEYEL, DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES PLUS MIXTES

## Permis de construire délivrés entre 2010 et 2021

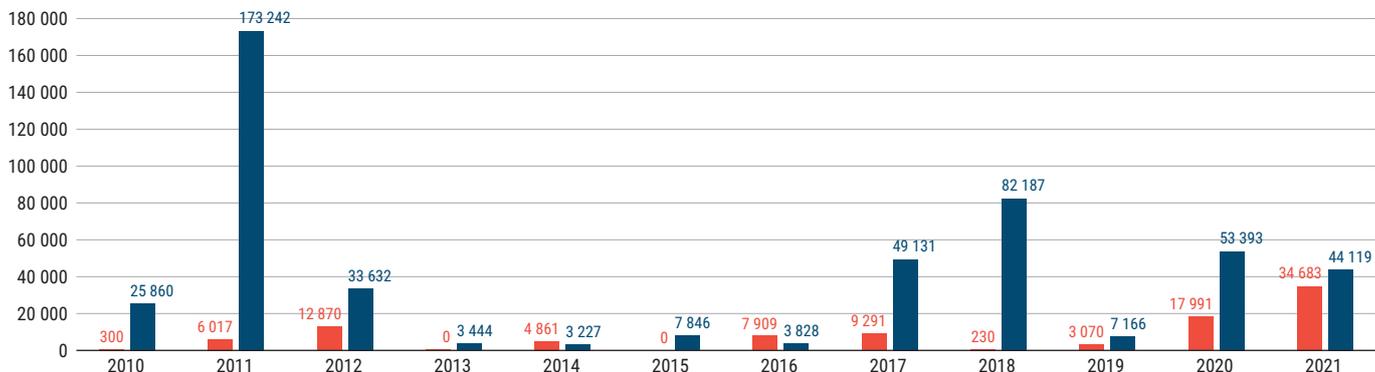
- Logements
- Activités
- Programme mixte
- Surface de moins de 1 000 m<sup>2</sup>
- Surface de plus de 1 000 m<sup>2</sup>
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

Sources : Apur, DRIEAT, Sitadel 2010 à 2021



➔ APRÈS UN PIC JUSQU'EN 2012, UNE RELANCE DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 2017 ET DES PROJETS PLUS MIXTES

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

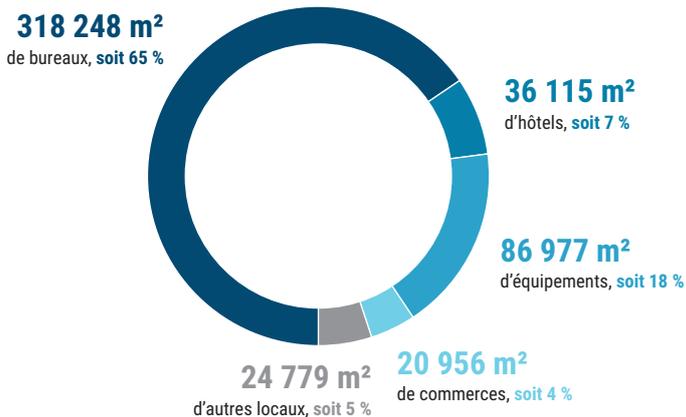


Sources : Sitadel, traitement Apur

■ Logements - 97 222 m<sup>2</sup> soit **8 102 m<sup>2</sup>** par an en moyenne ■ Activités - 487 075 m<sup>2</sup> soit **40 590 m<sup>2</sup>** par an en moyenne

➔ LES BUREAUX REPRÉSENTENT 2/3 DES SURFACES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES DEPUIS 2010

Répartition par activités



Sources : Sitadel, traitement Apur

**1 571**

logements créés  
entre 2010 et 2021

soit **131 en moyenne par an**  
+ 2 000 logements familiaux  
et 800 logements en résidence  
dans le Village olympique en 2025

**98 % / 2 %**

construction neuve de logements /  
transformation de logements existants

entre 2013 et 2021

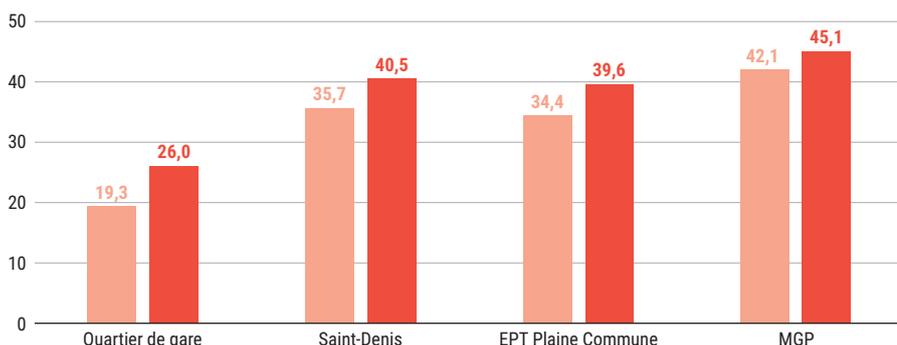
Saint-Denis : **94 % / 6 %**

EPT : **93 % / 7 %**

MGP : **86 % / 14 %**

➔ UNE FORTE AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DE LOGEMENTS

Évolution de la densité de logements à l'hectare



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

**2,5 %**

taux de construction  
de logements \*

entre 2010 et 2021

Saint-Denis : **1,7 %**

EPT : **1,1 %**

MGP : **1,1 %**

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

# Opérations d'aménagement d'ici 2030

➔ 30 % DE LA SURFACE DU QUARTIER DE GARE COUVERTE PAR DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

## Grand Paris Express (GPE)

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

## Autres projets de Transport en Commun

- CDG Express

## 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)

## Foncier de l'EPF Île-de-France

- Secteur de veille foncière

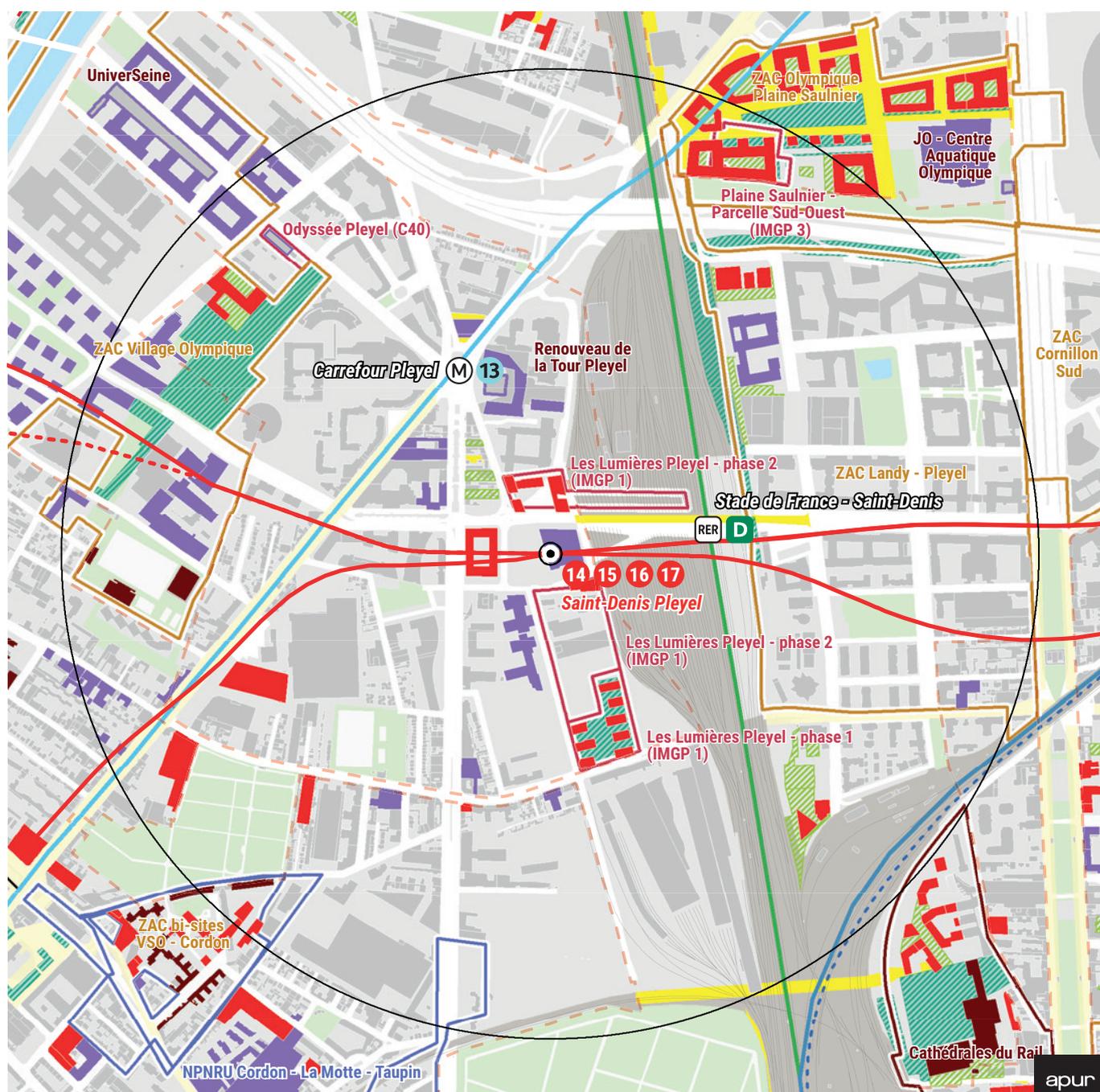
## Bâti

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



# 8 projets

d'aménagement

30 % de la surface du quartier de gare en projet **soit 142 ha** (dont **60 ha** strictement dans le quartier de gare)

## 75 %

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

## 767 728 m<sup>2</sup>

de **surface de plancher** restant à bâtir / en chantier **sur 1 020 794 m<sup>2</sup> au total**

dont :

## 1 333

de **logements** programmés restant à bâtir / en chantier **sur 3 634 au total**

## 186 972 m<sup>2</sup>

de **bureaux** programmés restant à bâtir / en chantier **sur 671 800 m<sup>2</sup> au total**

## 105 000 m<sup>2</sup>

de **logements** programmés restant à bâtir / en chantier **sur 264 250 m<sup>2</sup> au total**

## 16 950 m<sup>2</sup>

de **commerces** programmés restant à bâtir / en chantier **sur 25 534 m<sup>2</sup> au total**

## 19 750 m<sup>2</sup>

d'**équipements** programmés restant à bâtir / en chantier **sur 49 750 m<sup>2</sup> au total**

## + 37 000 m<sup>2</sup>

d'**espaces verts publics** restant à réaliser **sur 72 000 m<sup>2</sup> au total**

	NPNRU Cordon	NPNRU Michelet-Les Pucés-Debrain	ZAC Landy Pleyel	ZAC Village Olympique	ZAC Olympique Plaine Saulnier	Appel à projets Les Lumières Pleyel - Phases 1 - IMGP 1	Appel à projets Les Lumières Pleyel - Phases 2 - IMGP 1	Appel à projets Plaine Saulnier Parcelle Sud-Ouest - IMGP 3 (sdc)	Appel à projets Hall de décufrage Pleyel (C40)
<b>Communes de rattachement</b>	Saint-Ouen	Saint-Ouen	Saint-Denis	Saint-Denis	Saint-Denis	Saint-Denis	Saint-Denis	Saint-Denis	Saint-Denis
<b>Type de projet</b>	en cours	à l'étude	en cours	en cours	en cours	en cours	à l'étude	à l'étude	à l'étude
<b>Date d'achèvement</b>	2035	-	2024	2026	2032	2027	2030	2050	2025
<b>Surface au sol (en ha)</b>	6,6	39,7	36,2	39,9	15,0	1,1	3,1	1,0	0,2
<b>Nombre de logements</b>	244		500	1 801	600	489	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	244		0	0	600	489	-	-	-
<b>Logements (m<sup>2</sup>)</b>	29 000		35 000	124 250	40 000	36 000	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	29 000		0	0	40 000	36 000	-	-	-
<b>dont logements sociaux (m<sup>2</sup>)</b>	3 842		0	28 980	16 000	4 928	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	3 842		0	0	16 000	4 928	-	-	-
<b>Bureaux (m<sup>2</sup>)</b>	0		455 000	52 800	160 000	4 000	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	0		22 972	0	160 000	4 000	-	-	-
<b>Activités (m<sup>2</sup>)</b>	0		0	0	0	0	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	0		0	0	0	0	-	-	-
<b>Équipements (m<sup>2</sup>)</b>	7 850		0	3 060	35 000	0	-	-	3 840
<i>dont restant à bâtir</i>	7 850		0	3 060	5 000	0	-	-	3 840
<b>Commerces (m<sup>2</sup>)</b>	3 950		13 000	8 584	0	0	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	3 950		13 000	0	0	0	-	-	-
<b>Hôtels (m<sup>2</sup>)</b>	0		0	4 460	0	0	-	-	-
<i>dont restant à bâtir</i>	0		0	0	0	0	-	-	-
<b>Surface de plancher totale (m<sup>2</sup>)</b>	40 800		503 000	193 154	240 000	40 000	-	-	3 840
<i>dont restant à bâtir</i>	40 800		480 028	3 060	200 000	40 000	-	-	3 840
<b>Surface d'espaces verts publics (m<sup>2</sup>)</b>	0		20 000	30 000	15 000	7 000	-	-	-
<i>dont restant à livrer</i>	0		0	30 000	0	7 000	-	-	-
<b>Densité bâtie du projet (surface programmée totale / surface au sol)</b>	0,62	-	1,39	0,48	1,61	3,64	-	-	2,0
<b>Maîtrise d'ouvrage</b>	EPT Plaine Commune Développement		SEM Plaine Commune Développement	Solideo	JOP - MGP - SPL Plaine Commune Développement	SOGELYM DIXENCE	SOGELYM DIXENCE	-	EDF SA
<b>Maîtrise d'œuvre / architecte coordinateur</b>	Semiso		Reichen et Robert Associés	Michel Guthmann	Bouygues Bâtiment IdF - Leclercq Associés	SNOHETTA - Ateliers 2-3-4	SNOHETTA - Ateliers 2-3-4	-	AKOB MACFARLANE NAIK

Sources : Apur 2024, Société du Grand Paris, aménageurs et collectivités, Île-de-France Mobilités

# Cadre de vie

→ UN QUARTIER DÉSORMAIS DOMINÉ PAR L'ACTIVITÉ TERTIAIRE, UNE MIXITÉ DES FONCTIONS UN PEU PLUS MARQUÉE AU SUD

## Fonctions urbaines dominantes en 2023

Logement	Équipement	Emprise d'activité	Emprise non bâtie	Emprise en travaux
Grand ensemble, logement collectif	Public, privé, service urbain et régalien	Activité tertiaire	Espace vert (public, institutions, jardins partagés)	Chantier en cours
Logement individuel	Emprise commerciale	Activité économique et/ou industrielle	Sport et loisir de plein-air	
Hôtel	Marché couvert		Cimetière	
	Local technique ou électrique		Terrain non bâti	
			Ruine, friche ou terrain nu	

Source : Apur - novembre 2023



**0,8**

**densité bâtie\***  
dans le quartier de gare

**Saint-Denis : 0,5**

**EPT : 0,4**

**MGP : 0,4**

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

**23 % / 77 %**

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

**53**

**habitants à l'hectare**  
dans le quartier de gare en 2020  
(+ 11 hab/ha depuis 2010)

Le quartier de gare de Saint-Denis Pleyel est situé principalement sur la commune de Saint-Denis, mais aussi à Saint-Ouen au sud-ouest.

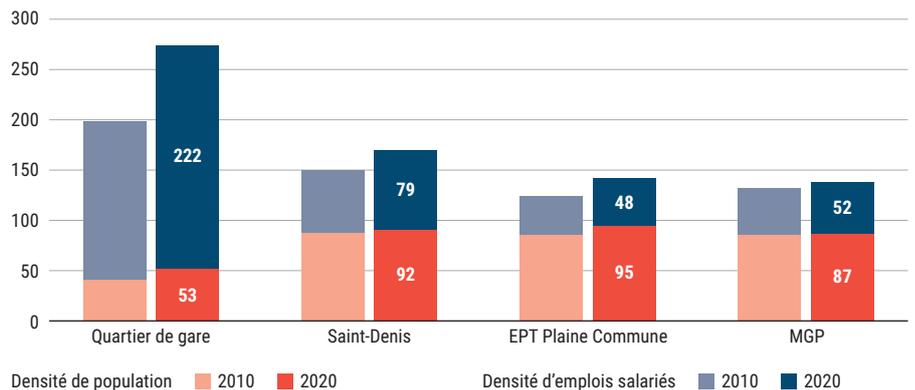
Le quartier est encore peu dense en habitants en 2020 : 10 520 habitants, soit 53 habitants à l'hectare. Depuis 2010, le nombre d'habitants dans le quartier a cependant augmenté de 11 habitants à l'hectare et augmentera encore sensiblement du fait notamment du programme de la ZAC Village Olympique qui prévoit la livraison de 1900 logements après les épreuves.

**La densité en emplois y est plus de 4 fois plus élevée que la densité de population** et cet écart a augmenté depuis 10 ans, en raison de la livraison de vastes programmes d'immobilier tertiaire, notamment dans la ZAC Landy-Pleyel.

**La dominante d'activités économiques** du quartier se constate également dans les destinations des surfaces bâties existantes : les mètres carrés dédiés aux activités économiques (77 %) sont trois fois plus importants que ceux liés à l'habitation (23 %).

→ **UNE DENSITÉ D'EMPLOIS SENSIBLEMENT PLUS ÉLEVÉE QUE LA DENSITÉ DE POPULATION EN 2020**

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



Densité de population 2010 2020 Densité d'emplois salariés 2010 2020

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



Place des Pianos (Saint-Denis) en direction du métro Carrefour Pleyel (ligne 13)

© Apur – David Bourreau – octobre 2023

# Évolutions de la population et des emplois en 10 ans

➔ LA MOITIÉ DES ACTIFS RÉSIDANTS DU QUARTIERS SONT EMPLOYÉS ALORS QUE LES EMPLOIS DE BUREAUX SONT MAJORITAIRES

Les habitants	Quartier de gare	Saint-Denis	EPT Plaine Commune	MGP
<b>Nombre d'habitants en 2020</b>	10 520	113 120	447 930	7 086 620
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+25	+5,9	+10,9	+2,7
<b>Part des moins de 18 ans en 2020 (en %)</b>	25,5	25,8	26,7	21,6
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-1,5	-1,4	-0,5	0
<b>Part des plus de 65 ans en 2020 (en %)</b>	6,1	9,1	9,3	14,1
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+1,9	+1,1	+0,5	+1,8
<b>Part de cadres en 2020 (en %)</b>	21,8	17,4	14,8	36,4
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-1,2	+4,9	+4,5	+3,7
<b>Part d'employés et ouvriers en 2020 (en %)</b>	49,7	56,7	58,9	34,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-0,8	-5,3	-4,9	-3,5
<b>Part des actifs qui habitent et travaillent dans la commune en 2020 (en %)</b>	24,3	28,4	23,3	24,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-1,4	0,0	-0,8	-5,3
<b>Part des ménages pauvres en 2020 (en %)</b>	24,6	30,7	30,8	15,9
Évolution entre 2012 et 2020 (en points de %)	+1,2	+2,1	+2,1	+1,8

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

Les emplois	Quartier de gare	Saint-Denis	EPT Plaine Commune	MGP
<b>Nombre d'emplois salariés en 2020</b>	44 380	97 680	225 620	4 203 880
<b>Nombre d'établissements employeurs en 2020</b>	750	3 810	14 360	326 500
<b>Part des postes de bureaux en 2020 (en %)</b>	56,0	45,1	36,8	42,9
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+8,3	+1,3	+0,6	+3,2
<b>Part des actifs ayant un emploi télétravaillable en 2020 (en %)</b>	39,6	33,5	32,6	53,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-1,2	+1,5	+1,9	+1,9
<b>Emplois salariés sur actifs résidents en 2020 (en %)</b>	9,4	2,2	1,3	1,3
<b>Taux de chômage au sens du recensement (en %)</b>	17,5	21,3	20,1	12,5
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-1,8	-1,3	-0,7	+0,4

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

**10 520**

**habitants**

dans le quartier de gare en 2020  
(+ 25 % depuis 2010)

**870**

**étudiants**

dans le quartier de gare

**2 690**

**enfants de moins de 18 ans**

dans le quartier de gare

**44 380**

**emplois salariés**

dans le quartier de gare

Le quartier de gare compte 10 520 habitants. **La croissance de la population intervient à un rythme bien plus soutenu (+ 25 % entre 2010 et 2020)** que dans la métropole (+ 3 %) et dans la commune de Saint-Denis (+ 6 %). **Cette forte hausse s'explique notamment par la création de 1 345 logements supplémentaires entre 2010 et 2020. Cette croissance résidentielle se poursuit avec les logements du village olympique.**

Le profil des habitants du quartier est proche de celui de la commune de Saint-Denis dans son ensemble : **les actifs employés et ouvriers y sont particulièrement présents (50 %) par rapport à la moyenne de la Métropole (34 %).** La part des cadres diminue depuis 2010 (-1 point). Ces derniers sont moins présents dans le quartier de gare (22 %) que dans la Métropole (36 %).

Avec plus d'un quart des personnes de moins de 18 ans et 6 % de personnes âgées de plus de 65 ans, la composition des habitants du quartier de gare de Saint-Denis est proche de celle de la commune. À

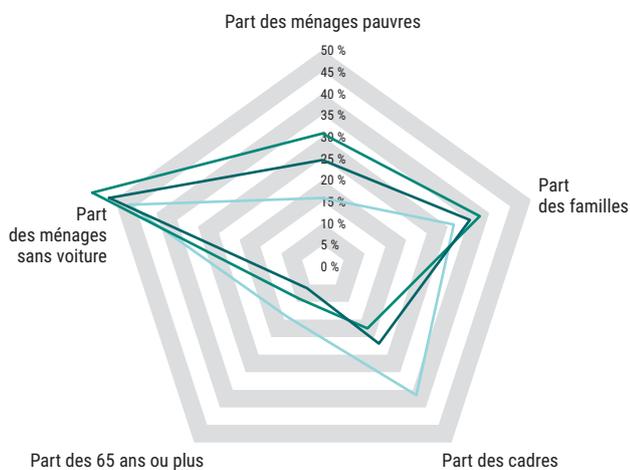
noter qu'à l'image de ce que l'on observe dans l'ensemble de la métropole, la part des personnes âgées progresse.

Dans le quartier de gare, **le taux d'emplois est très élevé (9,4 emplois par actif résidant)** et supérieur à celui du territoire Plaine Commune (1,3) et de la métropole dans son ensemble (1,3).

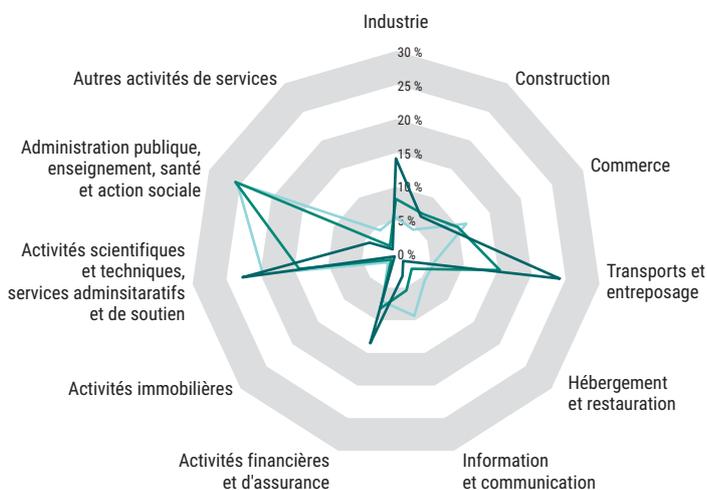
**Le quartier de gare compte 44 380 emplois salariés**, un nombre qui représente plus de la moitié des emplois salariés de la commune de Saint-Denis. Dans le quartier de gare, **les emplois de bureaux sont majoritaires (56 %).** Les secteurs des activités scientifiques et techniques, financières et d'assurance y sont sur-représentés, de même que les emplois industriels et liés aux transports et à l'entreposage. À l'inverse, les emplois liés à l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale sont fortement sous-représentés.

Le taux de chômage du quartier de gare atteint 17,5 % des actifs, en diminution depuis 10 ans (- 1,8 point) mais reste élevé.

**Profil des habitants**



**Profil des emplois salariés**



— Quartier de gare — Saint-Denis — 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 AUGMENTATION DE LA PART DE LA POPULATION DU QUARTIER DE GARE VIVANT DANS DES SECTEURS MIXTES

### Niveau de ségrégation résidentielle

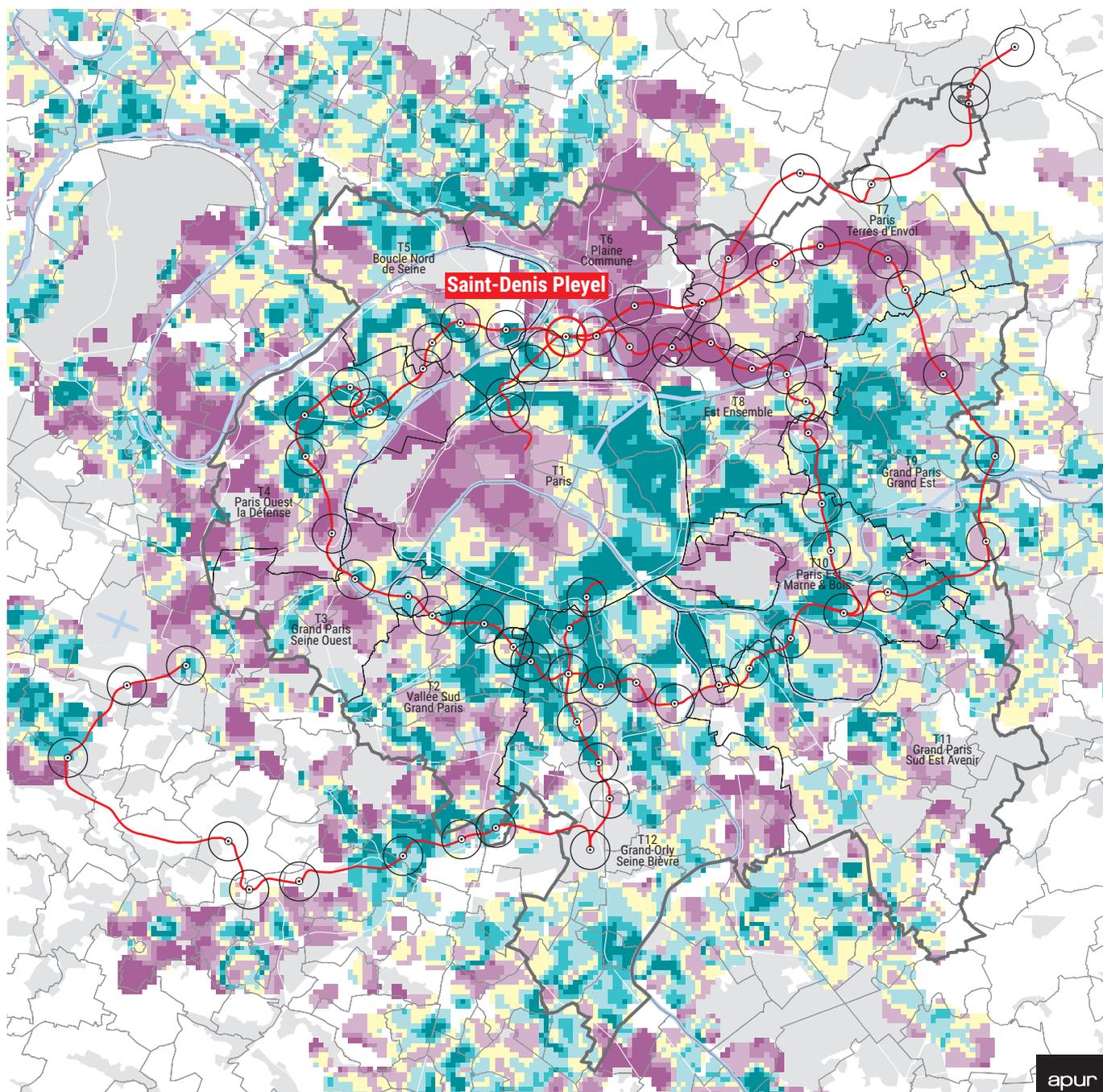


Sources : FiLoSoFi (Insee - DSAU) - 2019, Recensement de la Population (Insee) - 2017

<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 Saint-Denis Pleyel s'élève à 18 700 euros par an, alors qu'il atteint 24 200 euros dans la métropole du Grand Paris. Depuis 2012, il a progressé de 13 %.

de « mixte » socialement contre 14 % à Saint-Denis et 37 % dans la métropole. 15 % de la population du quartier de gare de Saint-Denis Pleyel réside dans un secteur ségrégué (où les ménages ont des revenus très proches les uns des autres, élevés ou faibles).

La population du quartier de gare de Saint-Denis Pleyel se distingue par sa mixité. **52 % des habitants résident dans un secteur pouvant être qualifié**

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

**52 %**

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

**Saint-Denis : 14 %  
MGP : 37 %**

**15 %**

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

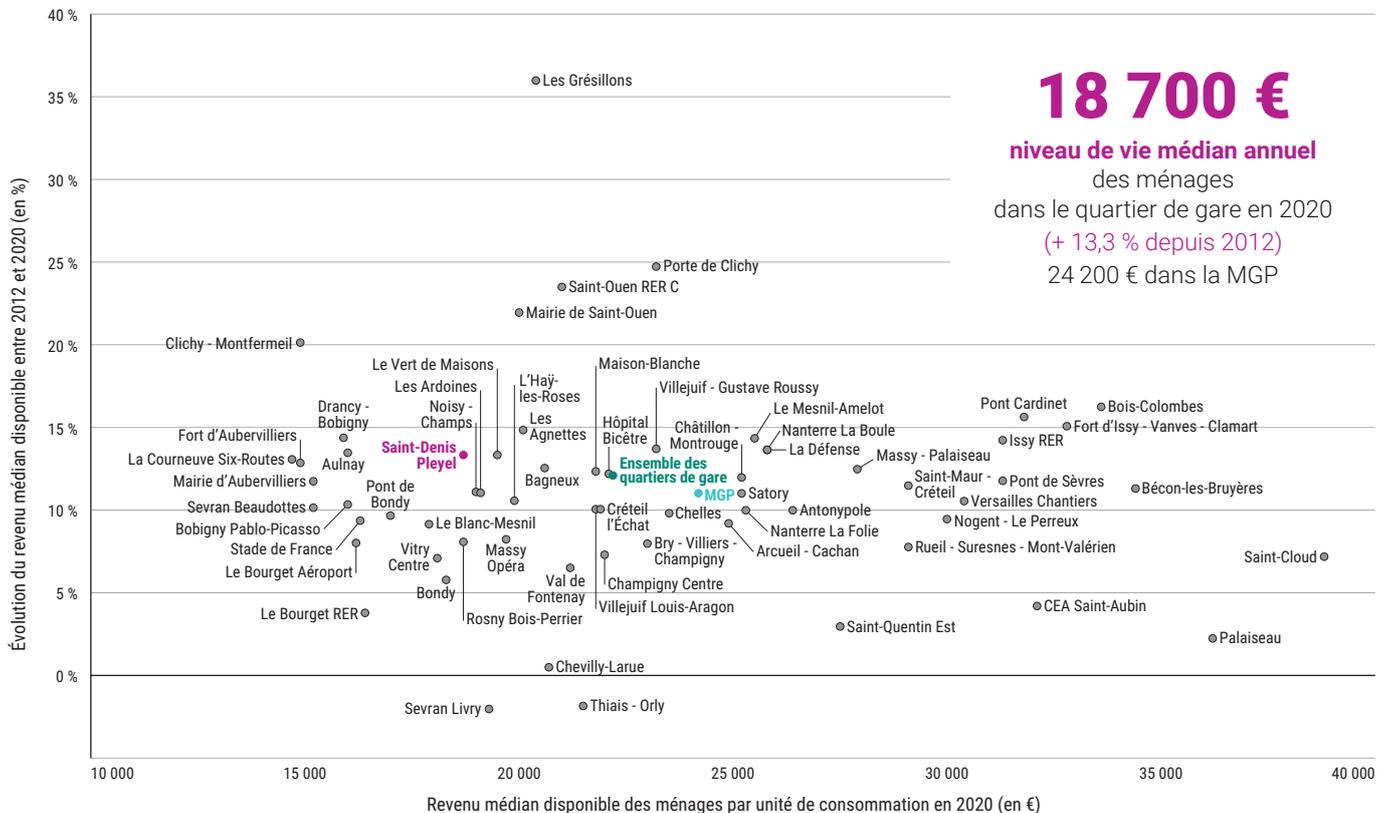
**Saint-Denis : 48 %  
MGP : 21 %**

**+ 10,3 points**

**évolution de la mixité**  
dans le quartier de gare  
entre 2010 et 2019  
**Saint-Denis : + 3,9**

➔ **LE REVENU MOYEN 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

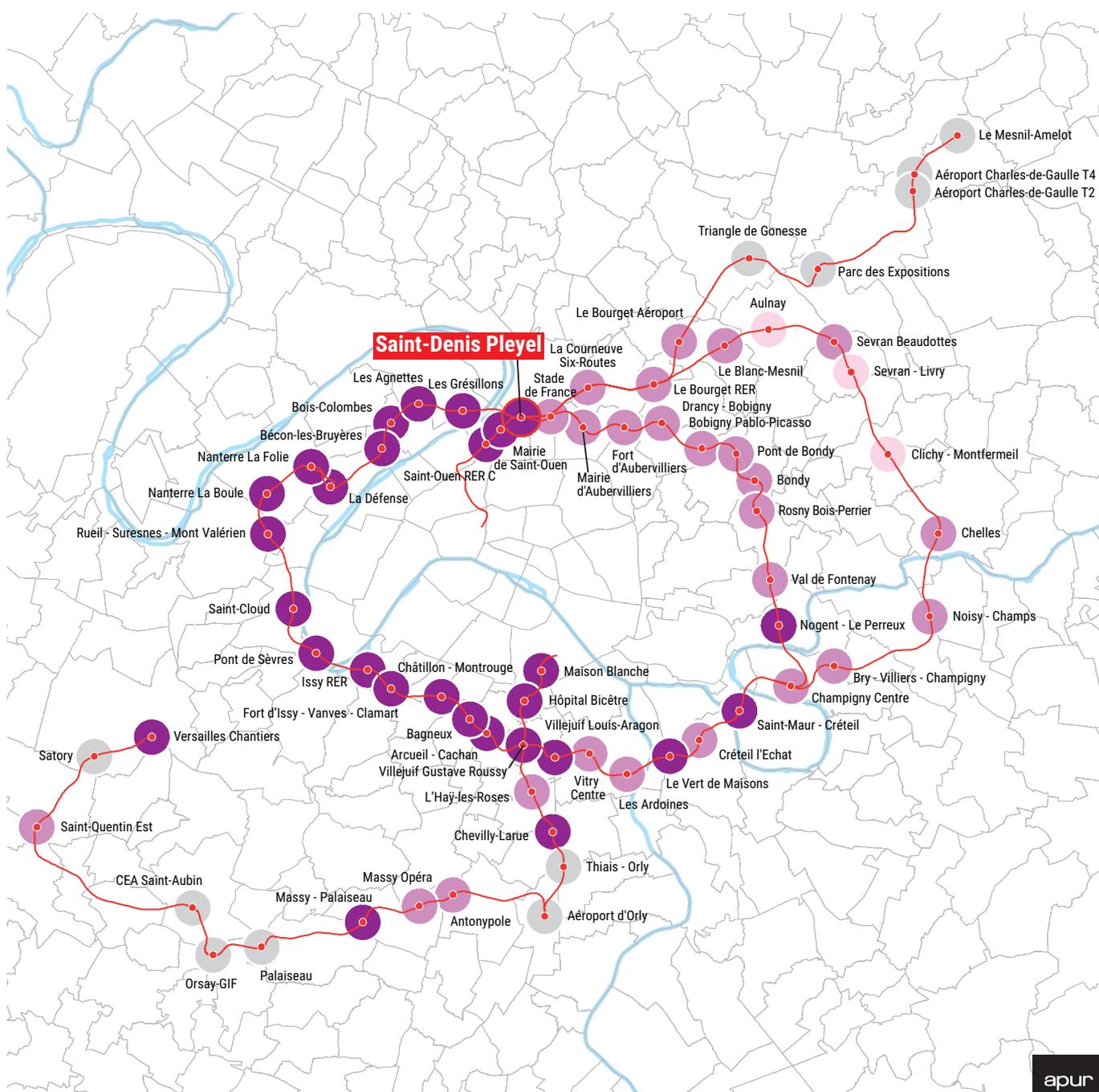
# Diversité de l'offre de logements et prix

➔ UN QUARTIER OÙ L'HABITAT LOCATIF PRIVÉ DOMINE, PLUS D'1/3 DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2010 ET 2020

## 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



**+ 35,1 %**

de **logements** entre 2010 et 2020

**29 %**

de **logements sociaux**  
dans le quartier de gare  
(taux SRU de Saint-Denis en 2021 :  
52 %)

**1**

**structure d'hébergement**  
dans le quartier de gare

**5 202 €/m<sup>2</sup>**

**prix de vente moyen des appartements**  
dans le quartier de gare, inférieur à la  
moyenne de la commune de Saint-Denis  
(+ 50 % en 10 ans)

**1 345 logements supplémentaires sont recensés dans le quartier de gare entre 2010 et 2020**, ce qui représente une hausse de 35 % du nombre de logements.

Dans les années qui accompagneront les mises en services successives des 4 lignes de la gare Saint-Denis Pleyel, 5 opérations d'aménagement entraînent la livraison de plus de 3 600 logements : le projet IMG P des Lumières Pleyel (489 logements), la ZAC Landy-Pleyel (500 logements), la ZAC Village Olympique (1 884 logements), la ZAC Olympique Plaine Saulnier (600 logements) et dans le secteur NPNRU Cordon (179 logements).

**33 % des logements situés dans un rayon de 800 m autour de la future gare du GPE sont des logements sociaux**, alors que cette part s'élève à 52 % dans la commune de Saint-Denis.

Les petits logements (T1 et T2) représentent 52 % du parc, contre 43 % à

l'échelle de la Métropole. **Quelques ensembles pavillonnaires isolés subsistent** et regroupent moins de 7 % des logements du quartier.

**La part des ménages propriétaires de leur logement est faible** : 26 % des ménages du quartier, soit 13 points de moins que la moyenne métropolitaine. Cette part des propriétaires est cependant comparable à celles de la commune de Saint-Denis (22 %) et du territoire de Plaine Commune (25 %). La part des propriétaires dans le quartier de gare a diminué de 3 points entre 2010 et 2020.

Les prix de vente des appartements dans le quartier de gare atteignent 5 202 euros par m<sup>2</sup>, soit un niveau supérieur au reste de la commune (4 094 euros par m<sup>2</sup>). Les prix des appartements ont sensiblement augmenté depuis 2010 (+ 50 %).

	Quartier de gare	Saint-Denis	EPT Plaine Commune	MGP
<b>Nombre de logements en 2020</b>	5 200	50 020	187 600	3 671 270
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+35	+11,8	+13,1	+6,6
<b>Nombre de résidences principales en 2020</b>	4 450	46 030	172 870	3 214 260
<b>Part de logements individuels en 2020 (en %)</b>	6,5	7,0	11,4	12,0
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-1,9	-1,3	-1,4	-0,9
<b>Part de la surface des tissus pavillonnaires dans l'ensemble des parcelles (en %)</b>	3	7	14	22
<b>Part des petits logements (T1 + T2) en 2020 (en %)</b>	52,1	46,0	39,9	42,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+6,1	+2,5	+0,3	-0,3
<b>Part de propriétaires en 2020 (en %)</b>	25,5	21,6	25,2	39,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-3,4	-1,4	-1,4	-0,3
<b>Part du parc locatif privé en 2020 (en %)</b>	48,5	38,3	36,4	36,9
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	0,0	-0,9	+4	+0,1
<b>Nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux (RPLS)*</b>	1 487	21 014	72 480	848 866
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+15,1	+14,2	+17,4	+21,1
<b>Nombre de structures d'hébergement (ex : pensions de famille)</b>	1	22	76	1 120
<b>Nombre de places d'hébergement (=capacité installée totale)</b>	10	2 236	8 064	87 065
<b>Prix moyen des appartements en 2022 (en €/m<sup>2</sup>)</b>	5 202	4 094	4 401	7 846
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+50	+34	+52	+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

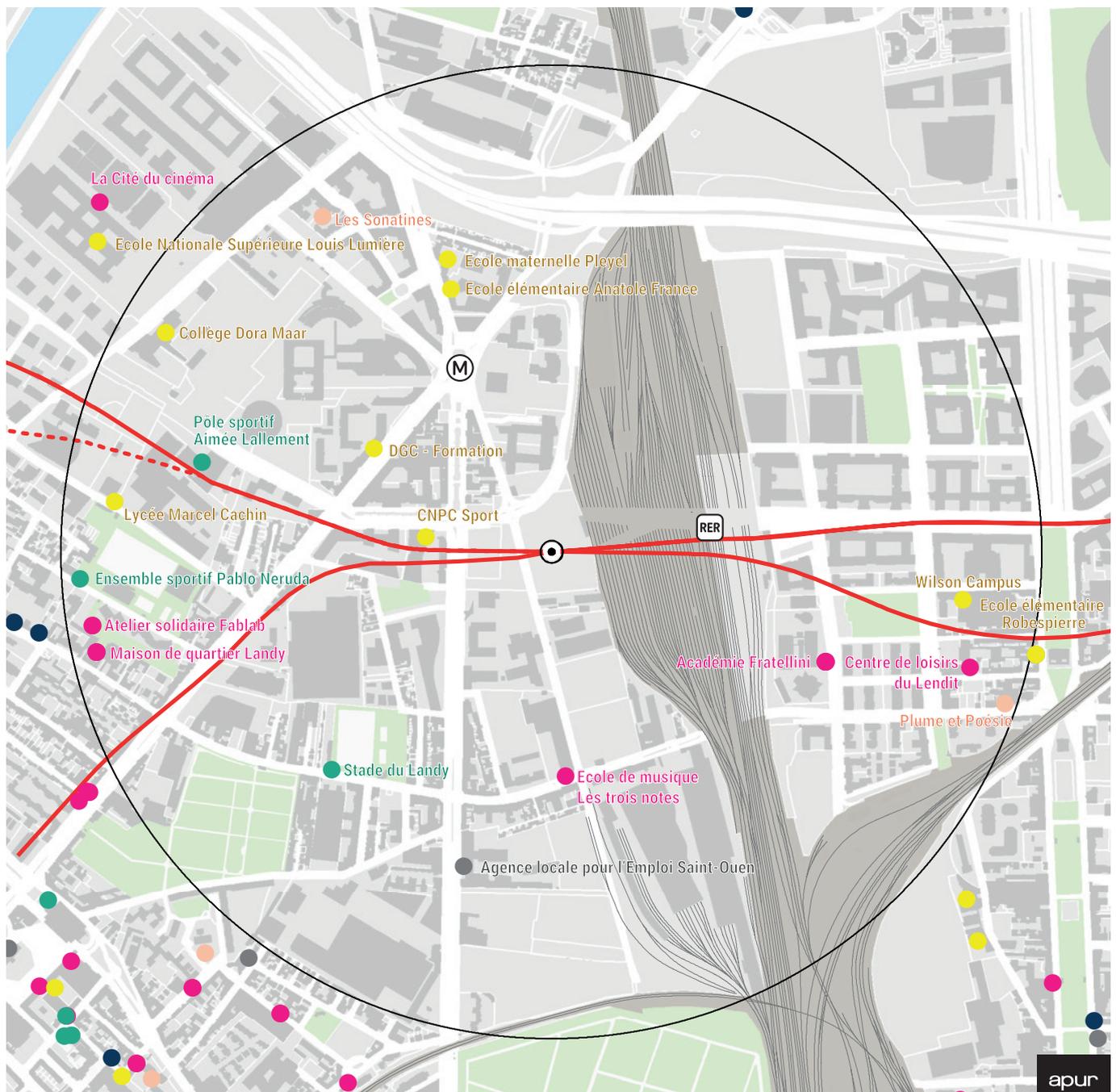
➔ PLUSIEURS ÉQUIPEMENTS CULTURELS MAJEURS, COMME L'ACADÉMIE FRATELLINI ET LA CITÉ DU CINÉMA

## 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](http://www.apur.org/fr/nos-travaux/atlas-lieux-culturels-grand-paris)



© Apur – David Boureau



École nationale supérieure Louis-Lumière et Cité du Cinéma (Saint-Denis)

© Apur



Collège intercommunal Dora Maar (Saint-Denis)

Quartier actif en raison de la présence de nombreux bureaux et commerces, le quartier de gare Saint-Denis Pleyel ne présente cependant pas encore de centralité locale forte. Le Carrefour Pleyel devrait constituer à terme une nouvelle centralité, notamment à partir de la mise en service de la ligne 14 en 2024, et d'autant plus après celles des lignes 15, 16 et 17. Le futur franchissement urbain Pleyel, qui renforcera le lien avec la gare RER et les immeubles de bureaux de la ZAC Landy-Pleyel, participera également à augmenter l'attractivité commerciale du quartier.

Le quartier de gare compte aujourd'hui un nombre de commerces et services par habitant légèrement plus élevé (96 pour 10 000 habitants) que dans l'EPT Plaine Commune (94), mais inférieur à la Métropole du Grand Paris (109). L'offre commerciale est encore assez peu diversifiée. Les commerces, souvent de bouche, sont regroupés à proximité du carrefour Pleyel à proximité du métro L13 et le long de la RD 14 au niveau du croisement avec la rue du Landy.

Le taux d'équipement dans le quartier est plus faible (29 équipements pour 10 000 habitants) que celui mesuré pour la commune de Saint-Denis (31), l'EPT Plaine commune (29) ou la Métropole dans son ensemble (34). Le quartier de gare compte cependant des équipements culturels majeurs, notamment l'Académie Fratellini (école supérieure des arts du cirque, en cours de rénovation et d'extension) et la Cité du cinéma, qui comprend en son sein l'École Nationale Supérieure Louis Lumière. On trouve également dans le quartier de gare plusieurs équipements sportifs (complexe Pablo Neruda, dont le gymnase bénéficie d'une rénovation-extension dans le cadre des JOP 2024, Stade du Landy), ainsi que des équipements scolaires récents, dont le collège intercommunal Dora Maar, inauguré en 2014, le lycée Marcel Cachin dont la démolition-reconstruction s'est achevée en 2022 et le groupe scolaire Aretha Franklin qui ouvre ses portes en 2023.

➔ UN QUARTIER ENCORE DÉPOURVU DE CENTRALITÉ LOCALE FORTE, AVANT LA MISE EN SERVICE DES LIGNES 14, 15, 16 ET 17

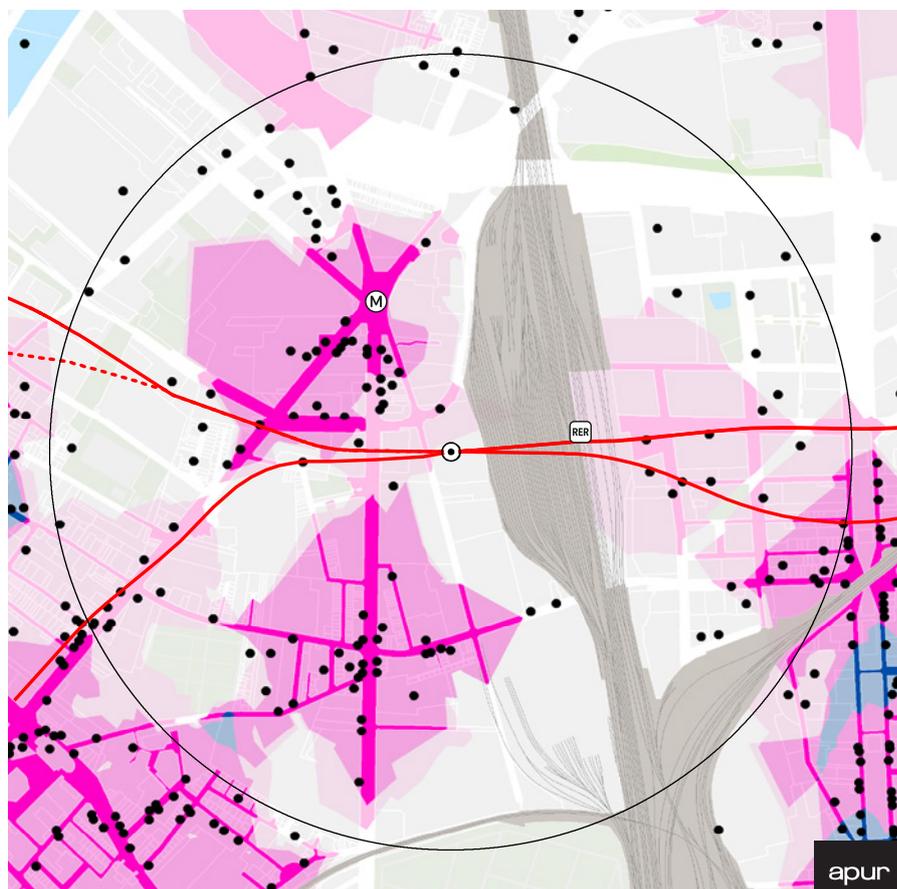
Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux 3 principaux commerces du quotidien (boulangerie, pharmacie, librairie/marchand de journaux)

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

Note de lecture :

Dans les zones en bleu, les habitants ont accès, en 5 minutes à pied, à la fois à une boulangerie, une pharmacie et une librairie/marchand de journaux, soit les 3 principaux commerces du quotidien retenus dans cette note ; dans les zones en rose foncé, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à 2 types de commerces sur 3 ; dans les zones en rose pale, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à un type de commerce sur 3 ; enfin dans les zones grises, les habitants se situent à plus de 5 minutes de l'un ou l'autre de ces types de commerces. Les zones blanches correspondent aux bois, forêts, très grands équipements et ne sont pas habités.

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



# Accessibilité et mobilités



© Apur - David Bourreau - octobre 2023

À proximité de la future gare du Grand Paris Express, la station de métro Pleyel (ligne 13) et une desserte en bus

**→ AVEC 5 LIGNES EN INTERCONNEXION (RER D ET LIGNES 14, 15, 16, 17 DU GPE), SAINT-DENIS PLEYEL CONSTITUERA UN HUB MAJEUR DU GRAND PARIS**

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

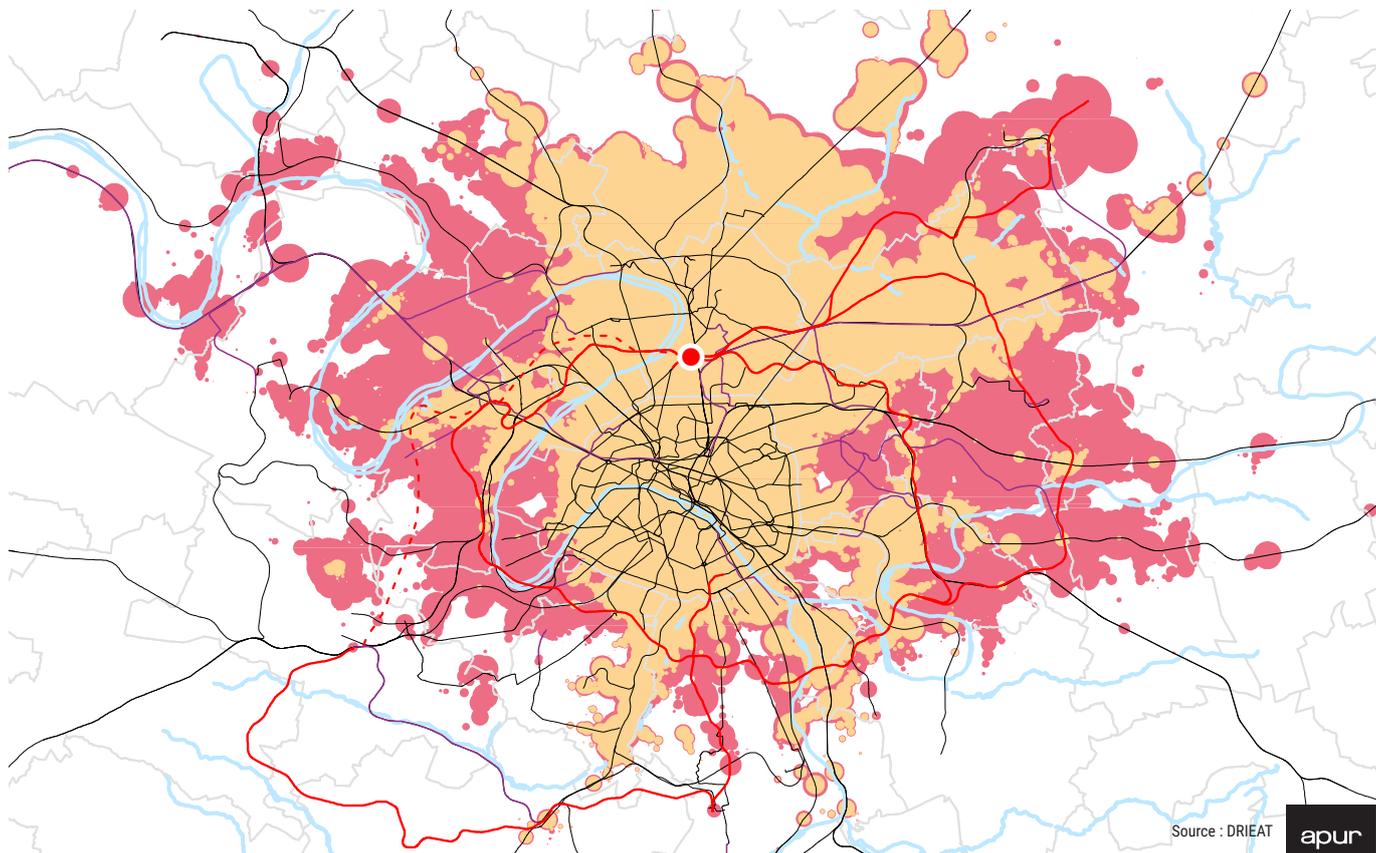


Sources : Données modélisées - DRIEAT/SCDD/DMEM DRIEAT millésime Septembre 2023

**+ 90 %**  
aire accessible  
entre 2023 et 2030

**+ 29 %**  
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



Avec cinq lignes en interconnexion (ligne D du RER et lignes 14, 15, 16, 17 du Grand Paris Express) et à proximité, la station « Carrefour Pleyel » de la ligne 13 du métro, Saint-Denis Pleyel constituera un hub majeur du Grand Paris. Le quartier de gare va améliorer son accessibilité par le réseau de transports en commun, en particulier vers la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine, avec **29 % en plus d'emplois accessibles depuis la future gare par un trajet de 45 minutes en transport en commun**.

Les effets du Grand Paris Express dépassent le périmètre de 800 mètres autour de la gare : **les trajets de rabattement à vélo et en bus élargissent à**

**2 voire 3 kilomètres l'aire d'attractivité de la gare de Saint-Denis Pleyel.**

Aujourd'hui, les aménagements cyclables existants aux abords de la future gare sont insuffisants et l'unique station Vélib se trouve saturée dès l'heure de pointe matinale, en raison de la forte présence de bureaux.

Néanmoins d'ici 2030, **la gare du GPE et celle du RER D se trouveront sur le parcours d'un nouvel itinéraire cyclable structurant** : l'axe est-ouest du franchissement urbain Pleyel reliant l'avenue François Mitterrand à la rue du Dr Finot. Cet axe est ciblé par la mise en place du RER Vélo (ligne V20), auquel s'ajoutera la ligne 2 du Plan Vélo Mé-

ropolitain le long de la RD410 reliant les stations de la ligne 13, ainsi que les aménagements du schéma directeur cyclable de Plaine Commune, pour une desserte plus fine du quartier.

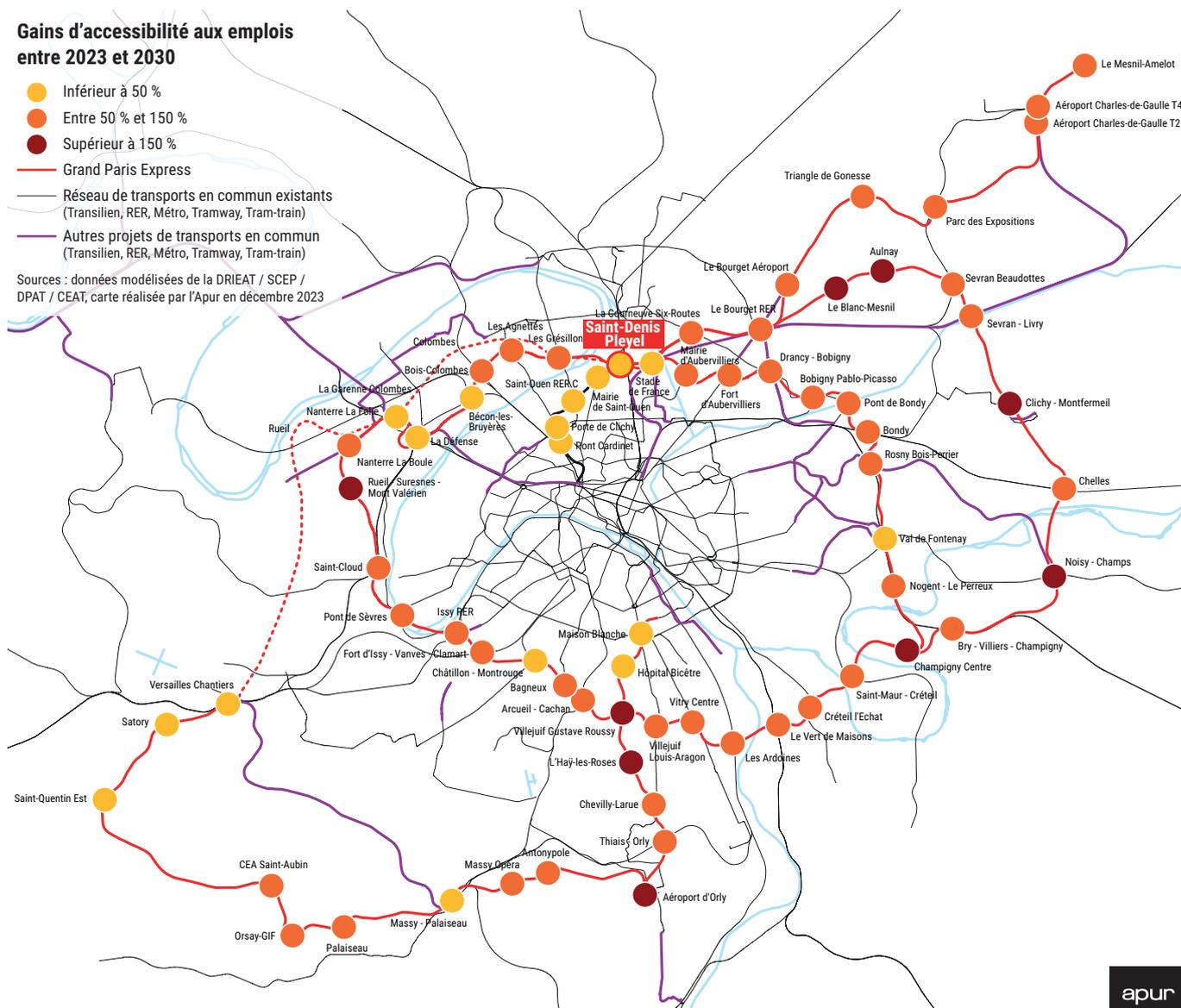
**Les projets d'aménagement du quartier de gare viennent améliorer l'accessibilité piétonne à la gare.** Les aménagements du Village des Athlètes contribueront à favoriser les rabattements aux deux gares, en particulier le mail Finot créé pour renforcer l'axe est-ouest dans le prolongement du franchissement Pleyel. La passerelle créée au-dessus de la Seine permet un désenclavement de l'île Saint-Denis et une liaison piétonne et cyclable depuis l'Île Saint-Denis vers la gare.

**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 EXISTANT INSUFFISANT AUX ABORDS DE LA GARE MAIS DES ITINÉRAIRES STRUCTURANTS À VENIR

## Aménagements cyclables

### En projet

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

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

### Existants

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

### Stationnement vélo

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

## 129,6 km

d'aménagements cyclables existants à moins de 3 km de la gare (dont 41 % d'aménagements sécurisés)

## 131,8 km

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



➔ UN RABATTEMENT PIÉTON AUX GARES DU RER ET DU GPE FAVORISÉ PAR LA CRÉATION D'UN FRANCHISSEMENT ET DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS EST-OUEST



- 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

**1**  
nouveau franchissement créé dans le quartier de gare

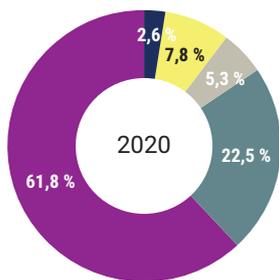
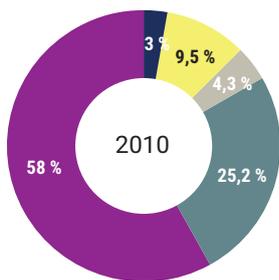
**+ 42 225 m<sup>2</sup>**  
de trottoirs dans le pôle gare (soit x 2)

**620**  
places de stationnement vélos à l'étude dans le pôle gare dont **250** places en consignes et **370** places en accès libre

Source : Île-de-France Mobilités

➔ DES MÉNAGES DE MOINS EN MOINS MOTORISÉS, UNE LÉGÈRE HAUSSE DES TRANSPORTS EN COMMUN

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



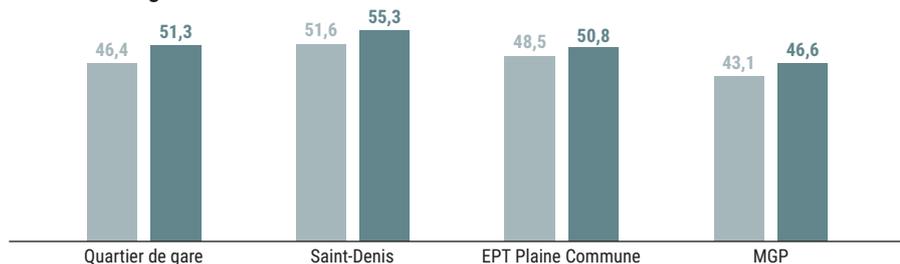
■ Pas de transport ■ Marche à pied ■ 2 roues ■ Voiture ■ Transports en commun

Source : Insee recensements, traitement Apur

↑  
utilisation des transports en commun (+ 3,8 points depuis 2010)

↓  
utilisation de la voiture (- 2,7 points depuis 2010)

Part des ménages sans voiture

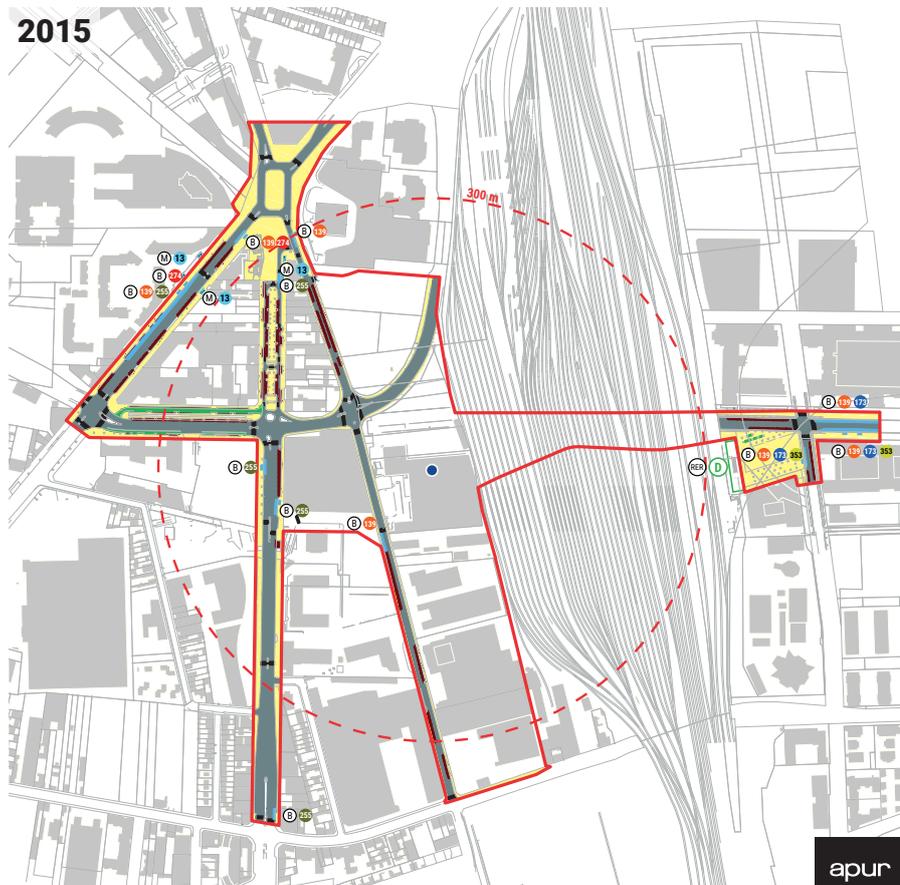


Sources : Insee, recensements de 2010 et 2020, traitement Apur, traitement Apur

↑  
part des ménages sans voiture (+ 4,9 % depuis 2010)

# L'évolution des espaces publics aux abords de la gare

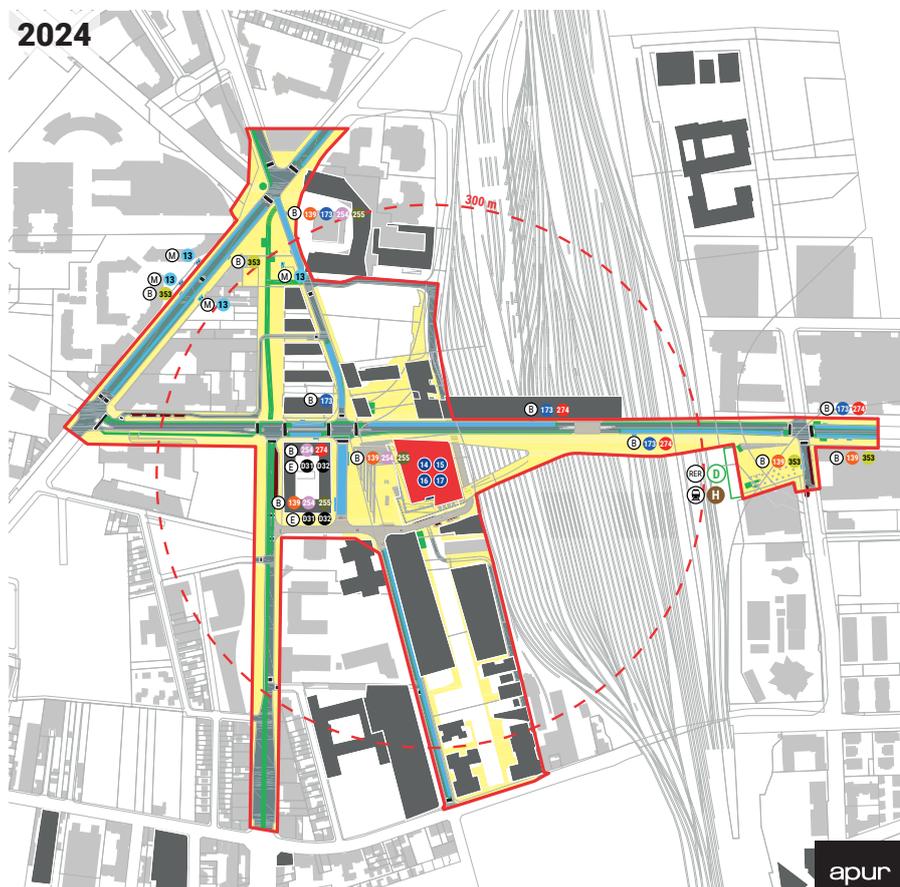
2015



apur

→ LA TRAME VIAIRE COMPLÉTÉE ET LES ESPACES PUBLICS REQUALIFIÉS EN FAVEUR DES MODES ACTIFS

2024



apur

- Périmètre opérationnel (17 hectares)
  - Rayon de 300 m autour de la gare
  - Emplacement de la future gare du GPE
  - Bâtiment de la future gare du GPE
  - Bâti récent ou en projet
  - Sol végétalisé et perméable
  - Arbre existant
  - Nouvel arbre planté
- Espaces dédiés aux voitures**
- Surface de chaussée à 50 km/h
  - Surface en plateau tous modes (circulation apaisée)
  - Place de stationnement voiture en surface
- Espaces dédiés aux vélos**
- Aménagement cyclable
  - Arceau pour le stationnement vélo
  - 🚲 Places de stationnement vélo
- Espaces dédiés aux piétons**
- Surface de trottoir
  - Traversée piétonne
- Espaces dédiés aux transports collectifs**
- Couloir bus
  - Arrêt bus

Sources : Plaine Commune, CD93, Société des grands projets (avril 2021), Kisiso

**+ 5,2 ha**

d'espaces publics  
dans le pôle gare d'ici 2030

**14**

places de stationnement  
vélo existantes  
dans le pôle gare en 2015

**620**

objectif de places de stationnement  
vélos en gare pour 2030  
fixé par IdFM en 2020  
dont 370 places en accès libre  
et 250 places en consigne

**Principales orientations validées pour l'aménagement du pôle gare :**

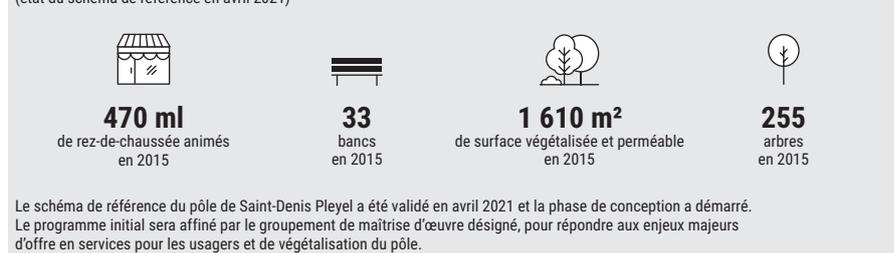
- Une transformation du carrefour Pleyel et des grands axes routiers visant à passer d'une logique circulaire à une logique urbaine favorisant les mobilités douces (trottoirs, parvis, réseau cyclable) ;
- Une amélioration considérable de l'accessibilité du secteur, notamment grâce à la création du franchissement urbain Pleyel (FUP) et la passerelle sur la Seine à l'ouest ;
- La création d'une nouvelle centralité rattachée à la gare, facilitant l'intermodalité (encourager les différents modes de transports en commun, l'autopartage, le vélo, la marche) ;
- Des équipements d'intermodalité (places de stationnement vélos, dépose minutes, stationnement 2 roues motorisés, etc.) adaptés aux besoins ;
- Des espaces publics apaisés qui limitent la place de la voiture dans le quartier ;
- Des couloirs bus aménagés pour garantir des temps de parcours plus réguliers. Des arrêts de bus en correspondance avec le pôle, privilégiés au plus près de la gare pour éviter les traversées de chaussées et faciliter l'orientation des passagers ;
- La transformation de ce lieu de transit et d'activités en lieu de vie.

**→ MOBILITÉ (ÉVOLUTION ENTRE 2015 ET 2030)**

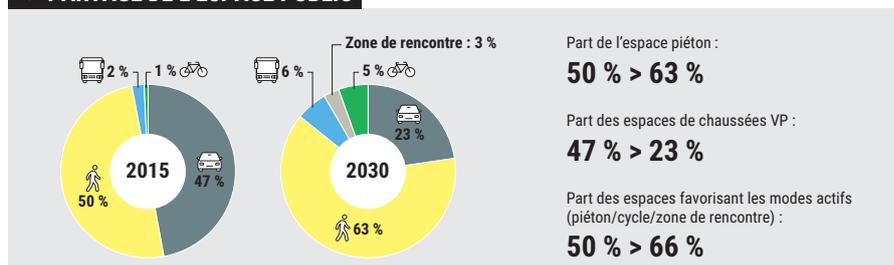


**→ ÉLÉMENTS RESTANT À PRÉCISER DANS LA CONCEPTION DU PÔLE GARE**

(état du schéma de référence en avril 2021)



**→ PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC**



Sources : Plaine Commune, CD93, Société du Grand Paris (avril 2021), Kisio

# Environnement

➔ 1 PARC DE 3 HECTARES EN PROJET, DE GRANDS ESPACES NATURELS 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



**18 %**

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

**3,4 m<sup>2</sup>/hab**

**espaces verts existants** ouverts  
au public dans le quartier de gare  
(au total, 35 938 m<sup>2</sup>,  
hors cimetière)

**+ 7 ha**

**parcs et jardins en projet**  
(dont le Parc Ampère de 3 ha)  
Post JO



Village des Athlètes (mai 2024)



Square situé sur l'Allée de Seine

**→ DANS L'ATTENTE DES PROJETS,  
UN DÉFICIT DE VÉGÉTATION SUR  
L'ENSEMBLE DU QUARTIER DE GARE**

**Taux de végétation à la parcelle**

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

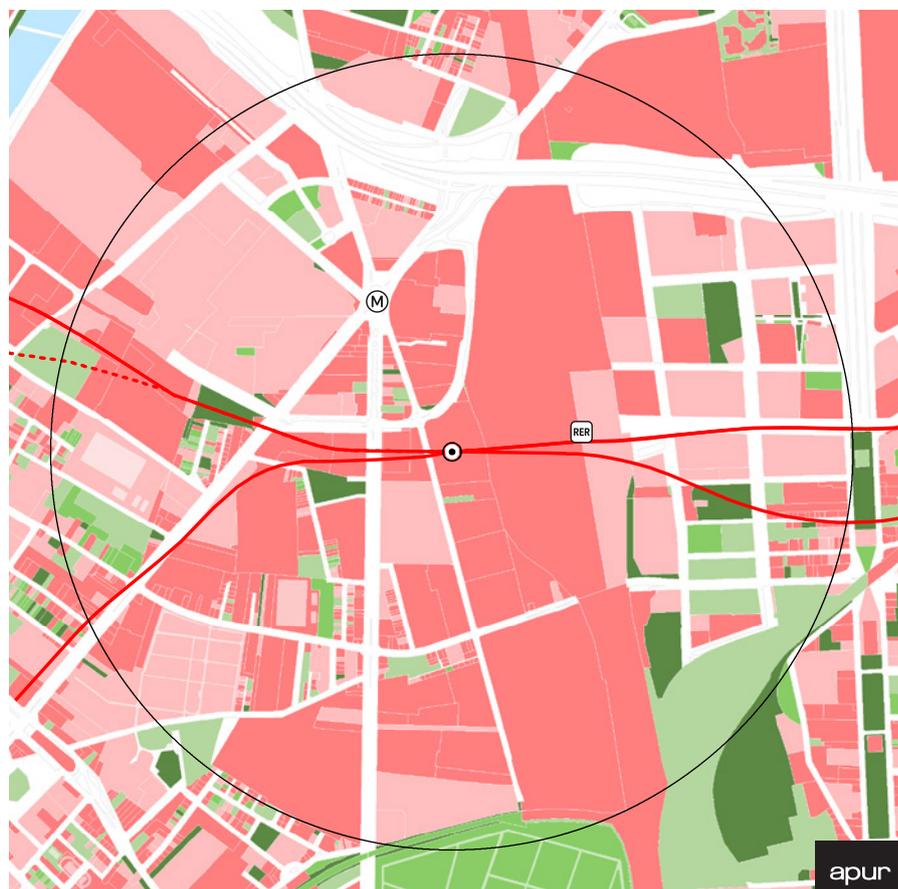
Sources : Apur, photo proche infrarouge, MNE, MNT 2021 © IGN

La part du couvert végétal représente aujourd'hui 18 % de la surface du quartier de gare et sur les 27,25 km de voies du quartier, 3,3 % sont plantés d'arbres. Ce déficit d'espaces végétalisés est lié à la surface couverte par les voies ferrées et les entrepôts ferroviaires et industriels, ainsi qu'à de nombreuses emprises de chantiers en cours.

D'autres espaces permettent toutefois une présence de la nature, comme les talus plantés longeant les voies ferrées et à l'ouest du quartier de gare, la Seine dont les berges sont réaménagées sur les 2 rives en lien avec les ZAC Village Olympique et de l'Ecoquartier Fluvial de l'Île Saint-Denis. Les emprises qui concentrent le plus fort taux de végétation (supérieur à 60 %) sont les parcs et les squares, plus présents à l'est des voies ferrées (le Parc du Temps des Cerises, le Square des Acrobates) qu'à l'ouest, où ils sont rares. Ces espaces verts ouverts au public, insuffisants à l'échelle du quartier de gare (3,4 m<sup>2</sup> par

habitant), seront complétés à l'ouest par un projet représentant au total 3 hectares d'espaces verts créés : le Parc Ampère dont l'emprise sera utilisée durant les JOP 2024 pour la gare routière des autocars des athlètes, puis qui sera aménagé après l'été 2024 dans la phase héritage des Jeux.

Plusieurs grands espaces naturels à proximité du quartier de gare sont accessibles notamment à vélo, comme le Parc des Docks de Saint-Ouen et l'Île des Vannes à 8 minutes des bords de Seine, et le Canal Saint-Denis à 13 minutes et bientôt moins grâce au franchissement Pleyel. Avec l'arrivée du Grand Paris Express, d'autres espaces verts d'échelle métropolitaine deviendront accessibles à moins de 30 minutes en métro, comme le Parc Georges Valbon à 3 minutes (lignes 16/17) puis 10 minutes à pied, la Forêt de Bondy à 19 minutes (ligne 16) et le Domaine National de Saint-Cloud à 22 minutes (ligne 15).



➔ 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

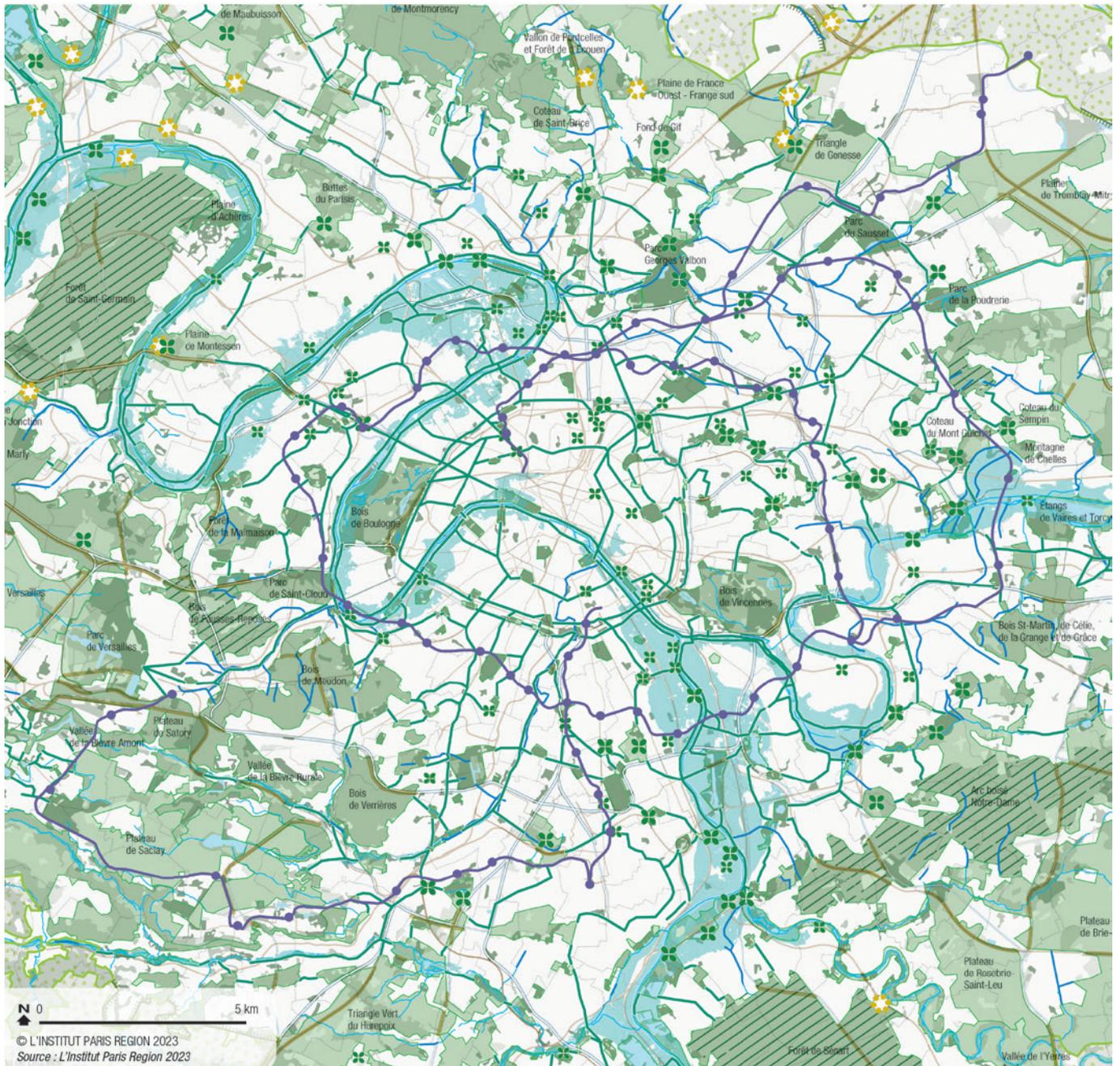
-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

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

## 16,6 %

part des ménages du quartier de gare chauffés au chauffage urbain en 2020 (+ 8,9 points depuis 2010)

Le quartier de gare de Saint-Denis Pleyel dépend de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat de Plaine Commune

**ALEC Plaine Commune**

Le quartier de la future gare Pleyel se caractérise notamment par sa proximité avec le réseau de Plaine Commune, deuxième plus grand réseau francilien (90km desservant l'équivalent de 61 500 logements) dont la gestion a été confiée par le Syndicat mixte des réseaux d'énergie calorifique (Smirec) à Plaine Commune Energie, filiale d'ENGIE Solutions. Depuis cette année, le réseau s'est développé en se connectant à la nouvelle centrale géothermique située au sein du Village des Athlètes et au réseau associé d'une dizaine de kilomètres qui alimentera en

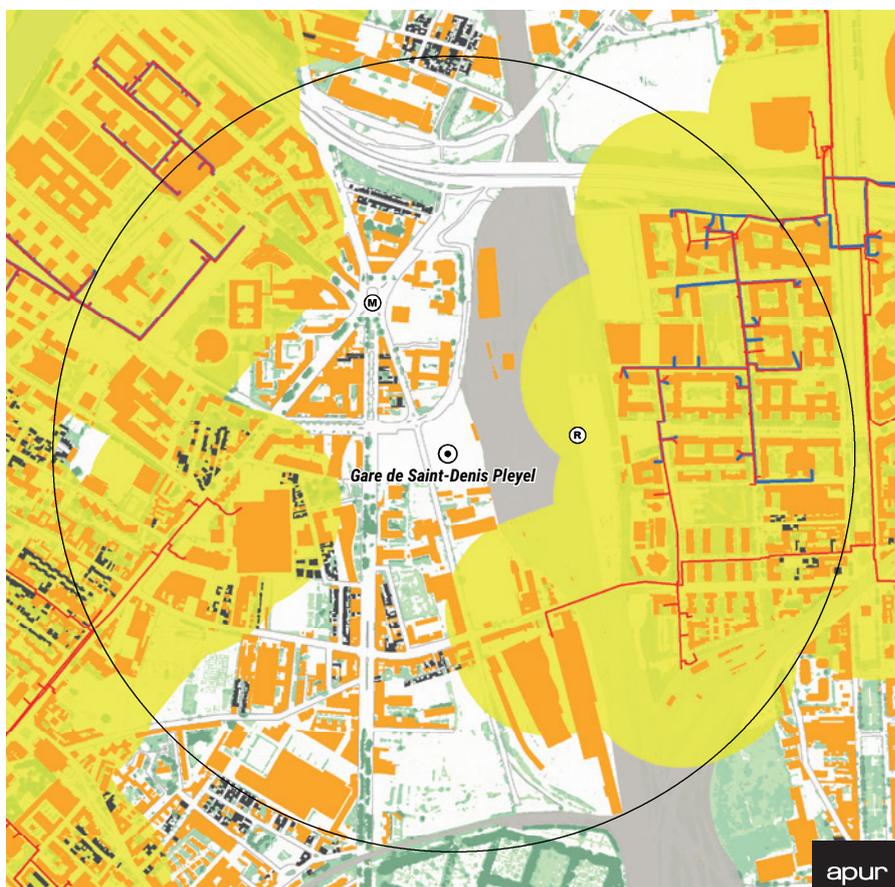
chaleur et en froid notamment la tour Pleyel et le Village des Athlètes. Il est aussi prévu de mutualiser avec le réseau des Docks de Saint-Ouen situé au sud-ouest du quartier. Grande nouveauté, les logements du Village des Athlètes, dotés de planchers chauffants ou rafraichissants, pourront aussi bénéficier du froid distribué par le réseau qui est habituellement réservé aux activités tertiaires. Des perspectives de verdissement du réseau sont déjà envisagées avec notamment le raccordement au data center Equinix afin d'en récupérer la chaleur fatale.

➔ 10 KILOMÈTRES DE RÉSEAU DE CHALEUR / FROID DÉVELOPPÉS POUR ALIMENTER LA TOUR PLEYEL ET LE VILLAGE OLYMPIQUE

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.

**Plus de la moitié du quartier de gare de Saint-Denis Pleyel est largement exposée au bruit des transports au seuil le plus élevé.** Le quartier de gare est caractérisé par la présence d'infrastructures majeures de voies à grande circulation : les voies ferrées du RER D traversent le quartier de gare du nord au sud, celles du RER B y arrivent au sud-est, l'autoroute A86 passe au nord et l'autoroute A1 arrive du nord-est et se poursuit en souterrain vers le sud. Les trois routes départementales

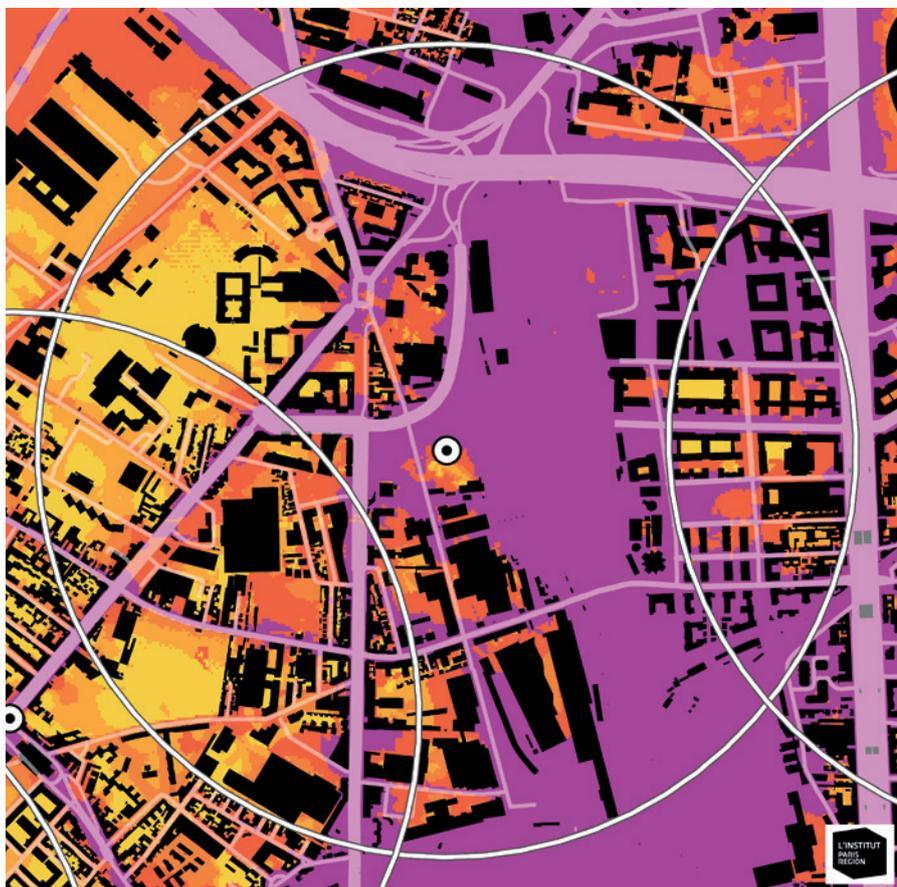
(D14, D410, D20) engendrent des nuisances sonores à l'ouest, majoritairement concentrées sur la zone d'activités et d'équipements. Ce secteur est nettement moins impacté que le reste du quartier de gare.

**Le quartier de gare est globalement exposé à un niveau important de pollution de l'air.** Il est presque entièrement marqué par un indice multi-polluant de la classe maximale (plus de 80 % de sa surface). La pollution de l'air se diffuse depuis les axes de transport majeurs (A1, A86) générant un important trafic routier.

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 quartier de gare de Saint-Denis-Pleyel présente un fort potentiel de renaturation.** Les trois enjeux de renaturation se juxtaposent sur la grande majorité de la partie ouest du quartier, ainsi que sur une portion à l'est. Cela se traduit par une surface de plus de 40 % du quartier qui est concernée par les trois enjeux de renaturation à la fois, où l'intérêt à renaturer est le plus fort. Les secteurs identifiés se situent sur un tissu à dominante de bureaux et d'activités, tandis que les voies ferrées sont moins concernées par un potentiel de renaturation.

*L'Institut Paris Region*



## → UNE EXPOSITION AU BRUIT PRONONCÉE

**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 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 QUARTIER À FORT POTENTIEL DE RENATURATION

Potentiel de renaturation suivant le nombre d'enjeux

- 0
- 1
- 2
- 3

Source : Institut Paris Region 2023

Note de lecture :

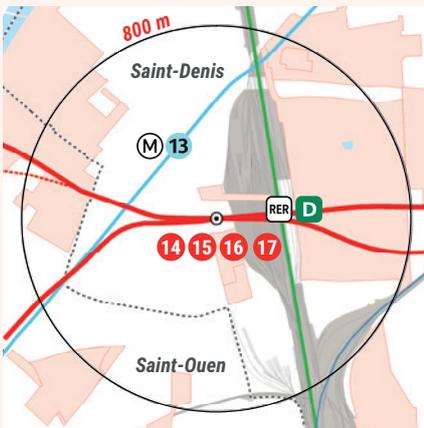
La méthode permet d'identifier les zones de renaturation prioritaires en milieu urbain au regard de trois enjeux majeurs : la reconquête de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la santé et du cadre de vie. L'enjeu « reconquête de la biodiversité », visant à localiser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



# Saint-Denis Pleyel

LIGNES **14 SUD 15 16 17** (horizon de mises en service : juin **2024** pour la ligne 14, puis échelonnées jusqu'en **2030**)  
En interconnexion avec **RER D**

## → UNE FORTE DYNAMIQUE DE PROJET



Le quartier de gare de Saint-Denis Pleyel se caractérise par une forte dynamique de projets liée aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et à l'arrivée des lignes 14, 15, 16 et 17 du Grand Paris Express, échelonnée entre 2024 et 2030.

**30 %**

de la surface du quartier de gare en projet  
soit 142 ha  
(dont 60 ha strictement dans le quartier de gare)

## → UN QUARTIER POPULAIRE OÙ LES EMPLOIS DE BUREAUX SONT MAJORITAIRES ET QUI VOIT SON ACCESSIBILITÉ AMÉLIORÉE



Les employés et ouvriers sont majoritaires dans le quartier de gare de Saint-Denis Pleyel et les emplois sont majoritairement de bureaux. L'accessibilité aux emplois est améliorée à l'horizon 2030.

**+ 25 %**

habitants  
dans le quartier de gare  
entre 2010 et 2020  
(10 520 habitants + 6 000 habitants  
à venir dans le Village olympique)

**29 %**

logements sociaux  
dans le quartier de gare

**+ 29 %**

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

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



**+ 3,8** points depuis 2010

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



**- 2,7** points depuis 2010

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

→ 8 PROJETS URBAINS



Dans les 8 projets qui se trouvent dans le quartier de gare, 159 250 m<sup>2</sup> de logements et 497 872 m<sup>2</sup> d'activités économiques ont déjà été livrés. Aujourd'hui, 767 728 m<sup>2</sup> programmés sont en chantier ou restent à construire, soit 75 % des surfaces de plancher totales programmées.



**767 728 m<sup>2</sup>**

de surface de plancher totale restant à bâtir / en chantier  
sur 1 020 794 m<sup>2</sup>

**1 333**

logements programmés restant à bâtir / en chantier

→ UN FRANCHISSEMENT CRÉÉ ENTRE LES GARES DU GPE ET DU RER D ET UN NOUVEAU CŒUR PIÉTON AUTOUR DE LA GARE DU GPE



Parmi les évolutions majeures du pôle gare, un franchissement sera créé entre les deux gares (lignes 14, 15, 16 et 17 et RER D). Les nouveaux espaces publics piétons (+ 42 225 m<sup>2</sup> de trottoirs) seront dimensionnés pour accueillir 43 042 voyageurs dans le pôle gare à l'heure de pointe du matin, dont 10 422 entrants et sortants sur l'espace public et 32 620 correspondants.



© Kengo Kuma & Associates / Société du Grand Paris

**+ 42 225 m<sup>2</sup>**

de trottoirs dans le pôle gare

**- 3 390 m<sup>2</sup>**

de chaussée de circulation voitures dans le pôle gare

→ DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS ET UN PARC DE 3 HECTARES EN PROJET



Les projets urbains créeront des espaces publics intégrant les modes actifs et facilitant les rabattements vers la gare. Un espace vert de 3 hectares sera créé (Parc Ampère). Le Village olympique est conçu à partir d'une démarche d'accessibilité universelle.

**18 %**

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

**+ 7 ha**

espaces verts en projet (dont le Parc Ampère de 3 ha)

**+ 740**

places de stationnement vélo  
dans le pôle gare

**129,6 km**

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

**131,8 km**

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

# Quartier de gare de Saint-Denis Pleyel

## 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 Saint-Denis Pleyel**, il ressort une forte dynamique de projets liée aux Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 et à l'arrivée des 4 lignes 14, 15, 16 et 17 du Grand Paris Express, échelonnée entre 2024 et 2030. Dans les 8 projets qui se trouvent dans le quartier de gare, 159 250 m<sup>2</sup> de logements et 497 872 m<sup>2</sup> d'activités économiques ont déjà été construits et livrés. En Juin 2024, 767 728 m<sup>2</sup> programmés sont en chantier ou restent à construire.

Le quartier de Saint-Denis Pleyel est un quartier populaire qui compte 29 % de logements sociaux. L'offre de logements s'est diversifiée et a augmenté de 35 % entre 2010 et 2020. Les actifs qui habitent le quartier sont en majorité des employés et ouvriers, alors que les emplois offerts sont majoritairement de bureaux. L'accessibilité aux emplois est améliorée de 2024 à 2030 (+29 % d'emplois accessibles).

Parmi les évolutions majeures liées à l'aménagement du pôle gare, un franchissement sera créé entre les deux gares (GPE et RER D), ainsi qu'un nouveau cœur piéton autour de la gare (+42 225 m<sup>2</sup> de trottoirs). 7 ha de parcs et jardins sont en projet, dont le Parc Ampère qui sera livré après les JOP de Paris 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 :

