

# Les mutations des Zones d'Activité Economique autour des gares du Grand Paris Express

## Commande

Dans cet atelier de Master 1, la commande de l'APUR et de la Société du Grand Paris était de développer une méthode pour identifier les mutations des Zones d'Activité Economique (ZAE) autour des quartiers de gare (correspondant à un rayon de 800 mètres autour de la gare) de la future ligne 15 du Grand Paris Express en vue de caractériser les transformations en cours dans ces espaces urbains.

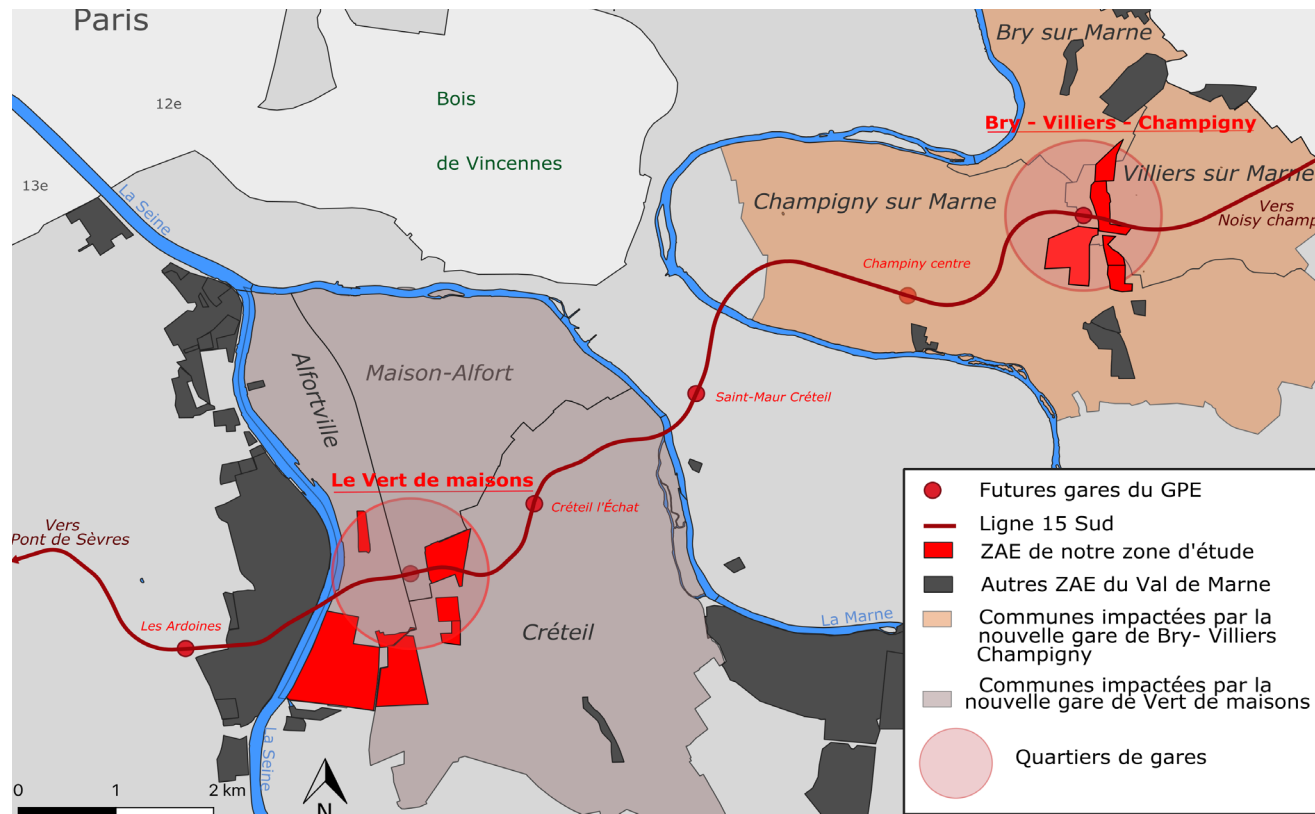
## CONTEXTE

Les ZAE apparaissent à la fois indispensables au bon fonctionnement urbain à l'échelle locale comme métropolitaine, tout en étant inadaptées dans leurs formes aux évolutions actuelles. L'agglomération parisienne est marquée par un déséquilibre entre un Ouest concentrant les activités tertiaires (bureaux) et des populations aisées et un Est qui concentre les logements et les ZAE, avec une population plus défavorisée. L'arrivée du Grand Paris Express (GPE), via la ligne 15 Sud, devrait considérablement améliorer la desserte du Sud de la petite et grande couronne et ainsi pallier à ce déséquilibre.

## Définition

Les ZAE sont des espaces

- monofonctionnels ;
- avec des activités : industrielles, artisanales, logistiques et commerciales ;
- relégués à la périphérie ;
- qui forment des discontinuités dans le tissu urbain.



Situation générale des quartiers de gare.- Atelier 2

### Bry-Villiers-Champigny

4 ZAE dans le quartier de gare (environ 23 % dans ce quartier):

- Les Luats (environ 115 000 m<sup>2</sup>) ;
- ZAE A3 (environ 180 000 m<sup>2</sup>) ;
- Les Armoiries (environ 80 000 m<sup>2</sup>) ;
- Les Boutareines (56 000 m<sup>2</sup> environ).

### Vert-de-Maisons

3 ZAE dans le quartier de gare (environ 19% dans ce quartier) :

- Bouvets (70 000 m<sup>2</sup>) ;
- Les Petites Haies (200 000 m<sup>2</sup>) ;
- Jardins d'Alfortville (36 000 m<sup>2</sup>).

2 ZAE partiellement dans le quartier de gare :

- Val-de-Seine ;
- Grand Marais.

**Des mutations sont-elles en cours dans les ZAE de ces quartiers de gare et quels en sont les indices ? Dans quelles mesures sont-elles liées à l'arrivée du Grand Paris Express ?**

# METHODOLOGIE

La première partie de notre travail a consisté en une revue de la littérature existante (académique et grise) sur le sujet des ZAE. Une boîte à outils avec 6 fiches a été créée à cet effet.

## Le tableau de comptage

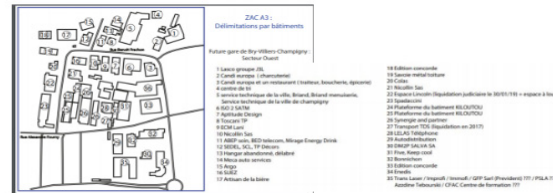
- Répertorier les entreprises présentes ;
- Vérifier les données, parfois datées, de google maps ;
- Analyser ces informations et les croiser dans la ZAE et avec les autres ZAE.

## La carte de localisation

- Cartographier les variables du tableau de comptage ;
- Vérifier les emplacements exacts des entreprises ;
- Se repérer dans la zone lors des terrains.

### Mise en place

1. Réaliser les fonds de cartes de la zone ;
2. Localiser les entreprises à partir des informations trouvées sur Google Maps et Google Street Views ;
3. Vérifier et compléter l'information en se rendant sur le terrain ;
4. Etablir une correspondance entre le tableau de comptage (fiche n°1) et cette carte.



## La grille d'observation

- Comparer les observations entre chaque ZAE ;
- Systématiser les observations pour croiser ensuite les données ;
- Créer une méthode d'observation commune pour tous les enquêteurs afin que chacun ait la vision la plus complète possible du terrain.

## Les entretiens avec les entreprises

- Comprendre les besoins et contraintes des entreprises ;
- Obtenir des données non accessibles dans d'autres sources.

## Les entretiens avec les acteurs institutionnels

- Comprendre les objectifs de développement de la ZAE ;
- Identifier clairement leurs positions sur ces zones ;
- Analyser plus finement les indices de mutations.

## Le tableau des indices de mutations

- Croiser les données ;
- Dégager les grands éléments de diagnostic ;
- Identifier les indices de mutations.

	A	B	C	D
Indices de mutation		Conséquences	ZAE	
			A3	Luais
		Impact sur le caractère monofonctionnel	Projet sur l'ex VDO d'Epamarme avec la certitude d'une orientation de 75% de la surface allouée au développement économique et le reste à la construction de nouveaux logements résidentiels à venir.	Projet Ex VDO va créer un nouvel axe qui va modifier la manière dont sont positionnés les magasins, retournement, modification modeste du magasin avec grand parking derrière, entourement d'axes du fincier qui se libère -> ponctuellement résidentiel qui s'implante dans la zone
		Impact sur le type d'activité	La principale fonction artisanale de la zone n'est pas remise en cause.	Volonté de conserver une offre commerciale accessible pour des ménages modestes -> pas de modification dans l'offre mais voir la nouvelle demande qui arrivera avec les nouveaux logements du projet ex vdo -> Volonté de la mairie de ne pas retirer le Leclerc par rapport au Projet Mairie Europe
		Projets alentours impactant la zone		

### Mise en place

1. Définir les catégories : nom, localisation (voir fiche 2), type d'activité, nombre d'employés, chiffre d'affaire, âge, statut juridique, image ;
2. Remplir avec les entreprises référencées sur google maps ;
3. Remplir les autres catégories grâce aux sites : société.com ou Kompass.com... ;
4. Pour le type d'activité : choix d'écrire la sous-sous-section, la section et le code Naf pour avoir à la fois des détails mais aussi des éléments de comparaison ;
5. Vérifier sur le terrain la localisation de ces entreprises, leurs noms et si elles sont toujours présentes (panneaux « à louer » ...) et prendre des photographies.

Nom de l'entreprise	Repte e carte	Code Naf	Divisions Naf	Sections Naf	Nombre d'employés	CA / évolution	Âge	Statut juridique	Image
Chronopost	1	5229A	Entreposage et services auxiliaires des transports	Transports et entreposage	50-99		2007	Etablissement secondaire	
GSF	3	8121Z	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	Activités de services administratifs et de soutien	250-499	39.329.800 €	2001	SAS	

	Etat bâti	Lisibilité / typologie
Bâtiments / architecture	Type de bâtiment : grillage, taille -> quel atmosphère ? -> Hangar, bureau, stock, machine, magasin...  <i>Pas de logique commune au niveau des bâtiments, cassure avec Val de Seine qui est juste à côté, impression d'activités plus industrielles, dans le BTP</i>	Place de l'informel : -> dans les parcelles -> à l'extérieur des parcelles  <i>Pas d'activité informelle détectée</i>

# RESULTATS

## Le quartier de gare de Bry-Villiers-Champigny

### Des mutations peu probables

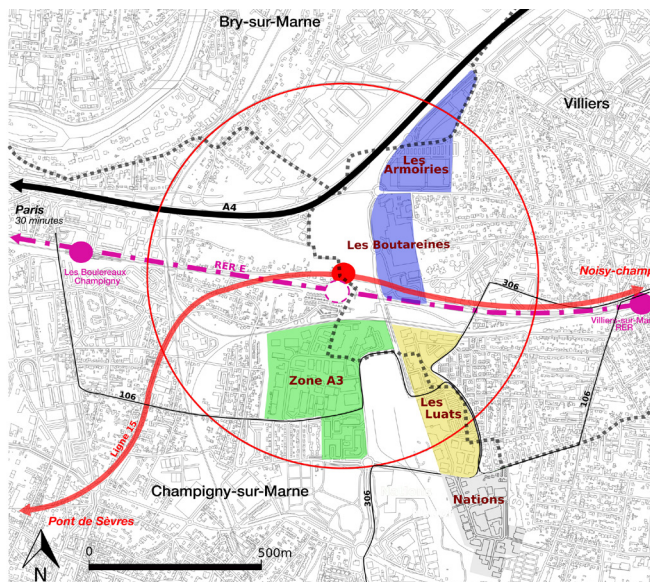
Exemple : La ZAE A3 semble vouée à résister pour trois raisons. La première est l'ancrage territorial des entreprises présentes puisqu'une partie d'entre elles sont implantées historiquement (CandiEuropa, Concorde). Ensuite, le tissu de PME dans le secteur du bâtiment est compétitif. Enfin, malgré le fait que la zone soit touchée par un projet en cours, le centre de remisage, celui-ci ne semble pas altérer les activités économiques de la zone, ni sa monofonctionnalité.

### Des mutations en cours

Exemple : La ZAE des Luats est une zone à dominante commerciale importante touchée par le projet autour de l'ex-VDO qui devrait intégrer des logements à la zone, à proximité du centre Leclerc, altérant ainsi sa monofonctionnalité. Pour autant, en dehors de ce mouvement, les activités semblent ancrées localement du point de vue de leur clientèle, soutenues par la municipalité de Champigny dans ce mouvement.

### Des mutations très probables

Exemple : La ZAE des Boutareines située à proximité immédiate de la future gare est également en limite du projet Marne Europe, quartier mixte porté par l'aménageur EpaMarne. Ce projet structurant devrait largement influencer la situation et les activités de la zone, aux emprises importantes, qui pourraient disparaître en l'état.



Types de mutations du quartier de gare du Vert-de-Maisons- Atelier 2



Types de mutations du quartier de gare de Bry-Villiers-Champigny- Atelier 2

■ Mutation peu probable ■ Mutation en cours ■ Mutation très probable

## Le quartier de gare du Vert-de-Maisons

### Vers une probable mutation

Exemple : La ZAE de Val-de-Seine, située en limite du quartier de gare et de ses effets, semble vouée à résister. Ses aménités paysagères, la bonne lisibilité des entreprises montrent une bonne gestion de la zone qui lui permet de perdurer. De plus, les documents réglementaires confirment que cette ZAE devrait se massifier.

### Des mutations en cours

Exemple : La ZAE des Petites Haies semble être en cours de mutation. L'éco quartier construit en 2016 et les nombreux permis de démolir ont une influence sur la monofonctionnalité de la zone. Sa situation est un atout qui la rend attractive pour répondre au besoin de logements.

### Des mutations très probables

Exemple : Les Jardins d'Alfortville forment une enclave dans un tissu urbain dense et résidentiel. Bien située et desservie, formant une seule unité urbaine, elle semble vouée à évoluer dans son entièreté face au besoin de foncier dans la commune. En effet, cette ZAE rencontre de nombreuses difficultés telles que la vacance ou encore le manque de gestion et qui semblent converger vers une probable mutation.

## CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Les volontés politiques et urbaines des municipalités influencent les capacités de résistance et d'adaptation de ces espaces économiques, oscillant entre une forme de conservation et d'accompagnement des transformations. Par exemple, les différentes communes du quartier de gare de Bry-Villiers-Champigny ont signé un Contrat de Développement Territorial et se sont accordées sur la programmation du projet ex-VDO dédié à 75% à l'économie. Ainsi, Villiers peut continuer son aménagement de zones mixtes, en développant une offre de bureaux. Les logiques actuelles de programmations mixtes jouent un rôle dans les transformations des ZAE. Les choix politiques sont centraux dans leur fonctionnement et leurs évolutions.

Poursuivre l'étude des quartiers de gares dans des contextes différents permettrait de réaliser une typologie de ces quartiers de gare. Une observation comparative des mutations dans des quartiers de gare présentant un tissu urbain similaire, pourrait également enrichir l'étude en s'appuyant par exemple sur les résultats constatés à Vert-de-Maisons concernant le tissu résidentiel.



Océprint, Les Petites Haies- Atelier 2

Les indices de mutations devront être observables sur différents territoires et révéler efficacement les changements en cours ou à prévoir dans les ZAE. Ils pourront être complétés, affinés, discutés par un travail empirique qui s'ajoutera au premier volet du diagnostic que nous proposons aujourd'hui. La méthodologie présentée précédemment permet de reproduire ce schéma afin de mieux appréhender ces territoires.



Projet Marne Europe- EpaMarne (2017)

Commanditaires : APUR (S. JANKEL, A.-M. VILLOT), Société du Grand Paris

Encadrant.e.s : L. GROUEFF, P. POINSOT

Etudiant.e.s : N. AMER, M. BOUCLY, C. BOURACHOT, A. BRUGÈRE, L. CHAVATTE, M. CHETOUANI, J. COQUEREL, M.-A. CORREIA, L. ELUSUE, L. HILLION, J. PUEL