

## Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montreuil

# 2-1 Diagnostic et état initial de l'environnement

- Projet de révision du PLU arrêté par le Conseil de Territoire en date du 19 décembre 2017





## INTRODUCTION

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine
2. L'analyse urbaine
3. Le diagnostic foncier
4. Le fonctionnement urbain

## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. Les habitants
2. Les logements
3. Les activités socio-économiques

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques physiques du territoire
2. Les espaces naturels et protections
3. Les risques et nuisances
4. Les réseaux techniques urbains
5. Les énergies renouvelables



# Introduction

## 1. Présentation du contexte

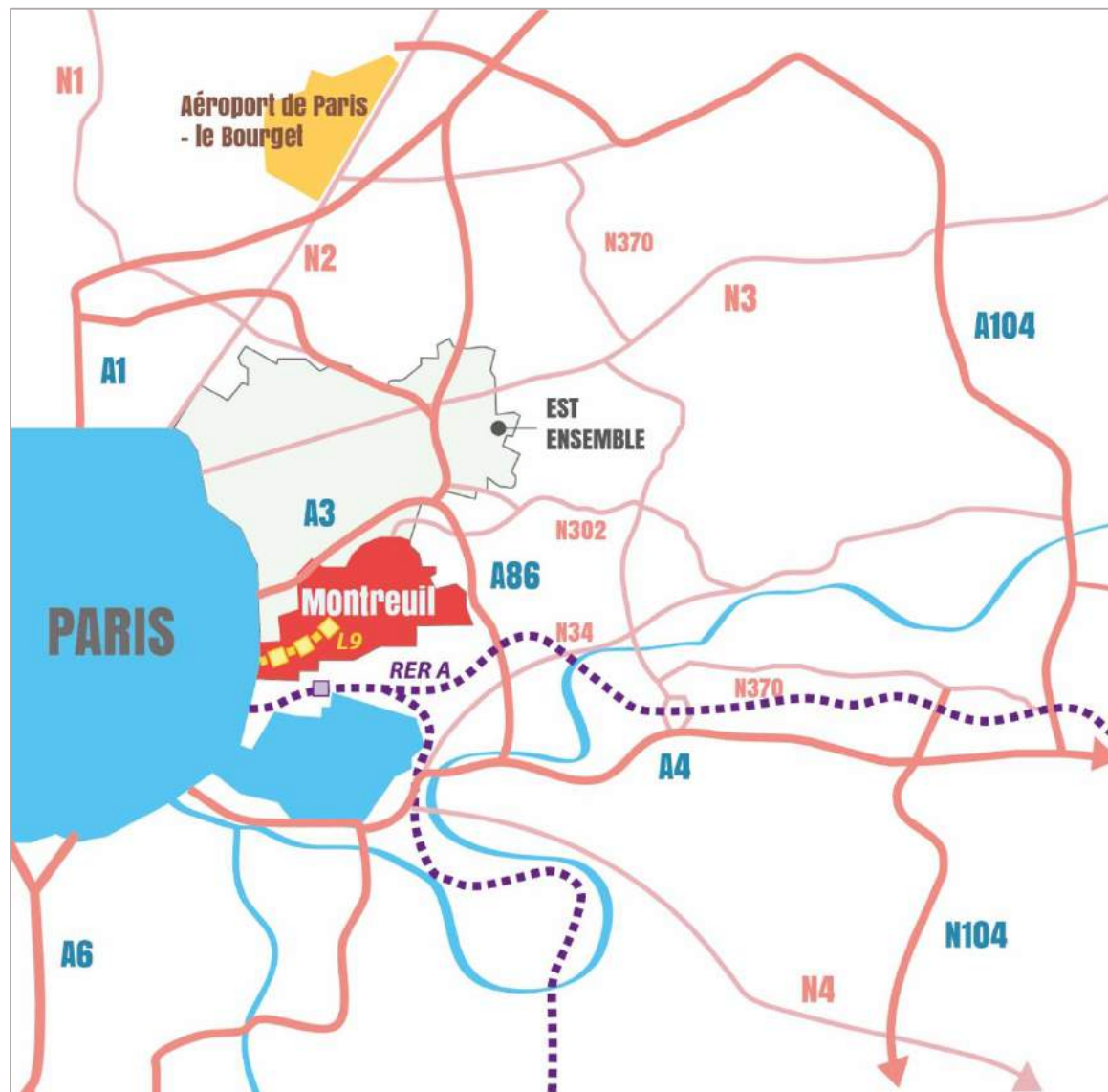
### Montreuil dans l'Est Parisien

Montreuil, commune de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris, se situe en limite de Paris et au croisement de trois départements : Paris, le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis, dont elle fait partie.

Etendue sur un territoire de 891 hectares, la commune est limitrophe de Paris, Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Sec, Romainville et Bagnolet. Située à mi-chemin entre les deux aéroports internationaux de l'Île-de-France (Charles de Gaulles-Roissy et Orly) et à proximité des grands pôles régionaux de l'Est Francilien (Val d'Europe, Roissy et Bobigny), Montreuil bénéficie ainsi d'une situation privilégiée qui participe à l'attractivité du territoire communal.

Montreuil est également encadrée par un réseau routier régional : à l'ouest le boulevard périphérique, à l'est l'autoroute A86, au nord l'autoroute A3 et au sud l'autoroute A4. Ce réseau assure une bonne liaison avec les différents pôles régionaux de l'Est Francilien.

En outre, Montreuil dispose d'une bonne connexion en transports en commun, grâce à la ligne 9 du métro qui dessert le cœur de Montreuil et permet de relier la commune à Paris. De plus, Montreuil est bordée au sud par la ligne A du RER qui permet de rejoindre les pôles économiques tels que Paris, La Défense, Noisy-le-Grand et Val d'Europe.



# Introduction

## 1. Présentation du contexte

### La métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris réunit Paris et les 123 communes de première couronne (Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis) ainsi qu'Argenteuil (Val d'Oise) et les communes de la Communauté d'agglomération Les Portes de l'Essonne (Essonne), soit 131 communes au total.

Elle a dans un premier temps pour tâche d'élaborer le projet métropolitain et de définir ce qui relève de l'intérêt métropolitain.

Ses quatre compétences sont les suivantes :

- aménagement de l'espace métropolitain
- politique locale de l'habitat
- protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie
- développement et aménagement économique, social et culturel.

La Métropole élaborera son Projet métropolitain, son Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement (PMHH), son Plan Climat-énergie métropolitain (PCEM) et son schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Carte de la Métropole du Grand Paris



# Introduction

## 1. Présentation du contexte

### Est Ensemble Grand Paris

Le 1er janvier 2016, la Communauté d'agglomération Est Ensemble (créée le 1<sup>er</sup> janvier 2010) s'est transformée en Etablissement public territorial, Territoire de la Métropole du Grand Paris. Il est composé de Montreuil et huit autres communes (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville).

Le territoire **Est Ensemble Grand Paris** exerce **sept** compétences obligatoires :

- équipements culturels, socio- culturels, socio- éducatifs et sportifs d'intérêt territorial
- Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- action sociale d'intérêt territorial
- assainissement et eau
- gestion des déchets ménagers et assimilés
- plan climat air énergie territorial
- politique de la ville :
  - animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, développement local et d'insertion économique et sociale, ainsi que dispositifs locaux de prévention de la délinquance.
  - programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

**Trois** compétences sont **partagées** entre la Métropole du Grand Paris et le territoire, selon que les actions sont définies d'intérêt métropolitain ou territorial.

- aménagement : opérations d'aménagement, actions de restructuration urbaine, constitution de réserves foncières
- habitat : amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre, Offices Publics de l'Habitat
- développement économique : zones d'activités, actions de développement économique.

### Territoire de Est Ensemble Grand Paris



# Introduction

## 1. Présentation du contexte

### Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble Grand Paris :

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de La Fabrique du Grand Paris est le projet urbain d'Est Ensemble Grand Paris. Il est signé le 21 février 2014 par la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, les 9 communes qui la constituent, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, et l'Etat. Il est conclu pour une durée de 15 ans.

### Prise en compte du CDT dans les documents d'urbanisme

Si le CDT n'emporte pas mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux, la transcription du CDT dans les documents d'urbanisme communaux (ou intercommunaux) est un levier important pour la mise en œuvre de ses projets, au travers :

- Des documents et schémas stratégiques et d'orientation du territoire : Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Climat Energie, Programme Local de l'Habitat, Plan Local de Déplacements, etc.
- De l'élaboration, révision ou modification des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux afin qu'ils intègrent le cas échéant les objectifs du CDT, les déclinent pour leur territoire et qu'ils justifient leur choix ;
- De démarches prévues par le CDT : Schéma Trame verte et bleue, mise en place de services urbains innovants, etc.

### Le projet de territoire se décline au travers de trois axes de travail :

- La poursuite et le renforcement d'un modèle de développement économique nouveau, respectueux des forces en présence et qui accompagne la transition des filières, des espaces et des organisations,
- Un projet culturel ambitieux qui s'appuie sur son héritage artisanal et de savoir-faire, et qui positionne le territoire parmi les grands territoires de création,
- Un développement urbain fondé sur les principes forts de l'intensité urbaine, de la mixité fonctionnelle et sociale, de l'écologie urbaine et de l'écoconception.

### Le CDT a élaboré un projet stratégique de développement durable autour de quatre axes :

- Une fabrique économique et d'innovations
  - Conforter les filières d'excellence, sources d'emplois et d'innovation
  - Promouvoir des outils innovants d'accueil et de création d'entreprises
- Une fabrique culturelle et de savoirs
  - Structurer la dynamique artistique et culturelle
  - Favoriser la diffusion des savoirs
  - Promouvoir le potentiel culturel et patrimonial
- Une Fabrique urbaine et environnementale
  - Fabriquer une urbanité durable et écologique
  - La plaine du Canal de l'Ourcq : inventer un territoire de liens autour du nouveau réseau de transport
  - Le Plateau : construire de nouvelles polarités intégrées à la métropole
- La Fabrique du Grand Paris dans la métropole



# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur

### Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil d'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme, cartes communales ou documents en tenant lieu) doivent être compatibles avec le SDRIF.

Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs.

### La déclinaison des orientations du SDRIF à l'échelle de la commune

Le SDRIF fixe des dispositions pour les espaces urbanisés :

- **LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION**



Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

**A Montreuil, les secteurs répertoriés à fort potentiel de densification concernent l'ensemble du quartier du Bas-Montreuil-République, le croisement entre les quartiers du Centre-Ville, Jean Moulin – Beaumonts et Solidarité Carnot, et le long de l'A86 notamment dans les quartiers Signac-Murs à pêches, Branly-Boissière et Ramenas-Lagrange.**

- **LES QUARTIERS À DENSIFIER À PROXIMITÉ D'UNE GARE :**

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine des espaces d'habitat (division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé) : **elle est depuis le 27 décembre 2013 (date d'application du SDRIF) de 210,5 et doit atteindre 242 à Montreuil.**
- de la densité moyenne des espaces d'habitat, **soit un potentiel de construction d'au moins 6 962 logements** au sein de l'enveloppe urbaine<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> L'enveloppe urbaine : ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative, exception faite des hameaux

# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le SDRIF donne plusieurs orientations sur les espaces à préserver et à valoriser :

### • LES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS :

Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs :

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics ;
- les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires ;
- les bases de plein air et de loisirs locales et régionales ;
- les parcs liés aux activités de loisirs, les parcs animaliers, les zoos, les parcs d'attractions ;
- les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts : les golfs, les hippodromes, les campings ;
- les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.);
- certains parcs de châteaux et d'abbayes comportant des enjeux régionaux en matière de patrimoine et de tourisme

Les orientations du SDRIF sont les suivantes :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional ;
- d'aménager les bases de plein air et de loisirs ;

- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

**Le Parc départemental Jean-Moulin les Guilands, le parc des Beaumonts et le parc Montreau sont considérés comme des espaces verts et de loisirs à préserver et à valoriser.**

**Le SDRIF identifie également une continuité à la fois écologique et liaison verte qui relie le Parc des Beaumonts au parc Montreau en passant par les Murs à pêches. L'objectif est de créer une continuité avec La Corniche des forts.**

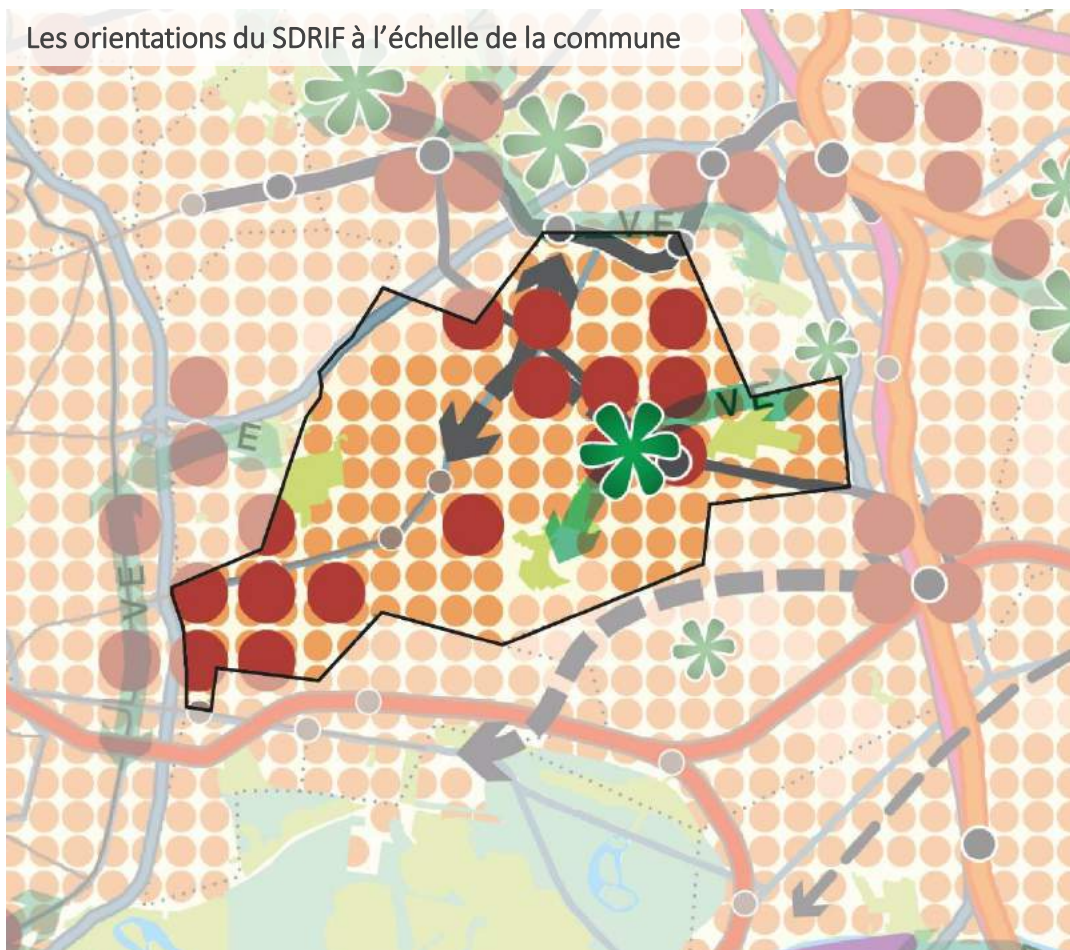
**Les Murs à pêches sont répertoriés en tant qu'espaces verts et de loisirs d'intérêt régional à créer.**

### • LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

**Par ailleurs, le SDRIF indique le prolongement de la ligne 9.**

# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur



### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Protéger et valoriser

- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### Les infrastructures de transport

- Projet (Principe de liaison) d'une desserte métropolitaine en transports collectifs
- Station de métro

# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur

### Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

A l'issue du diagnostic approuvé en octobre 2013 et des orientations stratégiques validées en octobre 2014, Est Ensemble Grand Paris a approuvé définitivement son Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) le 13 décembre 2016.

Le PLHi s'inscrit pleinement dans le CDT signé en 2014 avec l'Etat et dans les enjeux de la création de la Métropole du Grand Paris.

#### Le PLHi porte les grands objectifs suivants:

- fonder les ambitions de la politique communautaire habitat portée et partagée par l'agglomération et les villes-membres ;
- définir quantitativement et qualitativement les objectifs de construction du contrat de développement territorial d'Est Ensemble Grand Paris, soit 2 800 logements par an, soit 16 800 logements sur la durée du PLHi et de mettre en place les outils pour assurer ce rythme de construction sur les 15 ans du CDT ;
- devenir le document de référence pour le pilotage et la coordination des politiques et des interventions locales en matière d'habitat, au plus près des besoins des habitants du territoire.

#### Le PLHi comprend 5 grandes orientations stratégiques :

1. Inscrire le territoire d'Est Ensemble Grand Paris comme un acteur incontournable du développement métropolitain en réalisant les objectifs de construction de logements du CDT dans la période du PLH
2. Promouvoir la construction de logements abordables au bénéfice des populations locales, pour préserver les ménages fragiles et fluidifier les parcours résidentiels

3. Agir pour l'amélioration du parc privé ancien et lutter contre le logement indigne
4. Atténuer la ségrégation qui contribue au maintien des inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers, en s'appuyant sur la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, du Contrat de Ville et du réseau Grand Paris Express
5. Communiquer, piloter la politique, animer le réseau local

Afin de traduire de façon opérationnelle les cinq orientations stratégiques, **le programme d'actions du PLHi se décline en huit grands volets thématiques d'interventions**, traduisant la volonté d'agir sur l'ensemble du parc de logements

1. Contribuer à l'effort de construction neuve et à la diversification de l'offre de logement ;
2. Agir sur le foncier pour maintenir dans la durée l'effort de construction ;
3. Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc HLM ;
4. Soutenir le développement de l'offre en logement et hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des ménages ;
5. Agir sur la requalification de l'habitat privé et prévenir sa dégradation ;
6. Restructurer l'offre et améliorer la qualité des logements dans les quartiers Politique de la ville ;
7. Encourager la transition énergétique de l'ensemble du parc de logements ;
8. Piloter, mettre en œuvre, observer et évaluer la politique de l'habitat.

# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur

En matière de logements, l'objectif pour Montreuil, comme pour l'ensemble du territoire communautaire, est de **mettre en œuvre les orientations du CDT en matière de constructions neuves**.

**Le contrat de développement territorial d'Est Ensemble Grand Paris fixe un objectif de construction global de 2 800 logements par an**, soit 16 800 logements sur la durée du PLH (2016-2021), avec un impact démographique attendu d'environ 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon de fin 2020, soit une population estimée à 433 000 habitants à l'horizon du PLH.

A travers le PLH, les villes-membres et Est Ensemble Grand Paris confirment leur engagement dans la réalisation des objectifs de construction du CDT consolidés à l'échelle du territoire, soit 16 800 logements construits sur la durée du PLH.

**A l'échelle de Montreuil**, cela représente la construction de **près de 3 650 logements** sur la période d'application du PLH (2016-2021), dont **30% de logements locatifs sociaux** qui se répartissent eux-mêmes en :

- 30% de logements en PLAI ;
- 50% de logements en PLUS ;
- 20% de logements en PLS.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec le PLH et doit permettre sa mise en œuvre.

# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur

### Le PDU Île-de-France

Le diagnostic aborde les différents types et besoins de déplacements. Au delà des éléments de constat, des orientations et objectifs sont fixés à l'échelle de l'Île-de-France à travers le plan de déplacements urbains.

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé.

Élaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Le nouveau PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, les trois objectifs suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Neufs « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements



# Introduction

## 2. Les documents supra-communaux en vigueur

### Le PLD d'Est Ensemble Grand Paris

Le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble Grand Paris est un document stratégique (approuvé le 15 décembre 2015) compatible avec le PDUIF et respecte les prescriptions du PDUIF. Il vise à définir la politique de déplacements urbains à l'échelle intercommunale, en fonction des enjeux suivants, exprimés à partir des enseignements tirés du diagnostic :

- Mieux organiser la circulation et la rendre plus sûre ;
- Limiter la place de l'automobile et mieux redistribuer l'espace public au profit des modes actifs ;
- Eviter les effets pervers du stationnement sur le territoire ;
- Renforcer le rôle des pôles échange dans la perspective du futur réseau métropolitain ;
- Conforter le rôle d'Est Ensemble Grand Paris et de ses infrastructures multimodales dans la dynamique logistique régionale.

Pour répondre à ces enjeux, 6 grandes actions ont été retenues dans le Plan Local de Déplacements :

1. Hiérarchiser le réseau viaire et mettre en œuvre sa pacification
2. Affirmer la pratique des modes actifs
3. Rendre les transports en commun plus attractifs
4. Gérer le stationnement sur Est Ensemble Grand Paris
5. Améliorer le transport et la livraison des marchandises
6. Communiquer, sensibiliser, observer

Ces six grandes actions sont déclinées en 28 sous-actions.

Il est à noter que les normes intégrées par le PLD d'Est Ensemble Grand Paris apparaissent plus contraignantes que celles du PDUIF, notamment pour ce qui est des normes de stationnement.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France) et du Plan Local de Déplacements (PLD) à l'échelle d'Est Ensemble Grand Paris.





Diagnostic territorial





# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

### A. L'histoire urbaine de Montreuil

#### Le village historique : un paysage marqué par l'arboriculture et le maraîchage

Les origines du village de « Montreuil sur le Bois » datent du Moyen Age (du latin monasteriolum, église ancienne) marquées alors par l'influence de la paroisse de Montreuil qui s'étendait jusqu'au château de Vincennes. Le village se développe au creux d'un talweg sur le plateau qui borde la Seine, l'Oise et la Marne. Le relief s'accroît à mesure que l'on s'éloigne des Portes de Paris.

L'histoire de Montreuil est indéniablement liée à la culture des pêches qui, dès la seconde moitié du XVIIème siècle, assura la prospérité du village compte-tenu de la qualité de la production, de la proximité d'un bassin de consommation étendu, de la présence in situ des matériaux nécessaires à l'aménagement et l'organisation de cette culture (plâtre en sous-sol)... En effet, cette arboriculture était organisée sur les pentes de la ville les mieux exposées selon le système des « murs à pêches » (murs en plâtre sur lesquels les pêcheurs étaient fixés pour en capter la chaleur accumulée pendant le jour et relâchée durant la nuit) afin d'accroître l'ensoleillement et d'accélérer la maturation des fruits.

A la fin XVIIIème siècle Montreuil devient l'un des principaux centres maraîchers et horticoles de la banlieue parisienne.

Jusqu'au XIXème siècle, la morphologie villageoise est dictée par les systèmes de culture et se caractérise par une organisation des parcelles longues et très étroites, disposées en lanière, intercalées par les murs arboricoles. La route de Paris, chemin que les producteurs empruntaient pour se rendre aux Halles de Paris, est devenue l'axe principal de développement de la ville.

Les limites de Montreuil (1764-1773)



Source : Extrait de l'État des communes à la fin du XIXe siècle : Montreuil : Notice historique et renseignements administratifs, 1906 (carte des chasses) © Coll. Musée de l'Histoire vivante

# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

### A. L'histoire urbaine de Montreuil

#### Industrialisation et urbanisation : la formation d'un paysage industriel

Le fort accroissement démographique urbain qui accompagne l'industrialisation du XIX<sup>ème</sup> siècle bouleverse l'armature de Paris et de ses faubourgs. Les industries, sous la pression des travaux haussmanniens et de la spéculation foncière, quittent la capitale et s'implantent dans les communes périphériques. Le secteur du Bas Montreuil prend alors la forme d'un tissu faubourien mélangeant habitat et activités.

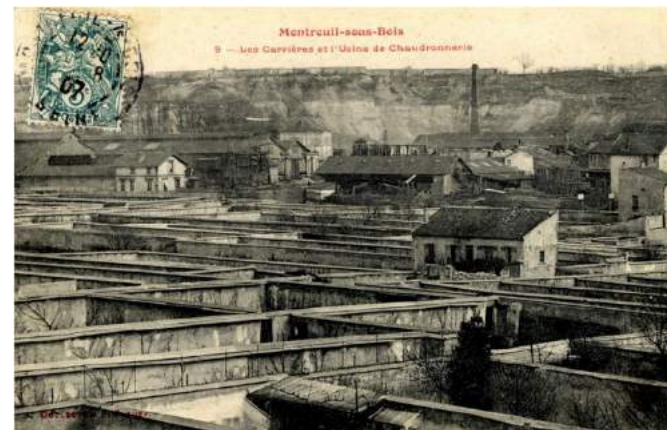
L'arboriculture perd de son importance au profit de la délocalisation progressive des activités du faubourg Saint-Antoine. Il s'agit essentiellement de métiers tournés vers le travail du bois et d'usines spécialisées dans les produits chimiques (verniss, savons, teintures, couleurs). Rapidement, la porcelaine et la verrerie connaissent également un fort développement.

Le rapide développement de la commune s'effectue dans un premier temps le long de l'axe reliant le village de Montreuil à Paris, et s'étend en profondeur en retrait de cet axe.

Durant le XIX<sup>ème</sup> siècle et jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la mixité des fonctions dicte le développement des formes urbaines qui associent, sur une même parcelle et parfois dans un même immeuble, artisanat, boutique, réserve et logement. Cette juxtaposition de la production légère et de l'habitat s'est inscrite dans la trame parcellaire arboricole qui n'a quasiment pas connu de modification de structure ni d'orientation.

La géométrie du parcellaire s'organise selon une trame viaire orthogonale qui s'étend à des zones encore peu construites.

Carte postale des murs à pêches avec en arrière-plan la chaudronnerie et les carrières au début du XX<sup>e</sup>



Carte postale de la sortie des ouvriers de l'usine Chapal au début du XX<sup>e</sup> siècle



Source : Ville de Montreuil

# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

### A. L'histoire urbaine de Montreuil

#### Réalisation de grandes infrastructures et développement de nouveaux quartiers au début du XXe siècle

Le développement industriel se poursuit dans le Bas-Montreuil. La mécanique, la métallurgie, l'électricité et l'électronique se développent et occupent presque 7% du territoire communal.

Si au début du XXème siècle le centre n'était encore que l'ancien village, son rôle évolue rapidement.

Le percement de voies nouvelles puis le prolongement du métro jusqu'à la mairie en 1937 favorisent la construction immobilière. Cette densification s'opère autour du centre-ville et s'accompagne de la création de nombreux équipements et de services.

La partie médiane de la ville reste à l'écart des transformations importantes des années 1850-1945 mais, dès la fin des années 60 jusqu'au début des années 70, la réalisation de grandes infrastructures automobiles (autoroutes A3 et A86) améliore l'accessibilité et réorganise le territoire.

Les projets de l'A3 et de l'échangeur, associés aux raccordements ultérieurs avec l'autoroute du Nord, favorisent l'urbanisation du plateau par de grandes opérations de logements sociaux et l'installation de nouvelles activités.

La bretelle autoroutière dessert les dernières grandes enclaves non bâties et favorise la construction de grands ensembles de logements sociaux au moment où la technologie s'affranchit des questions de fondations dans des sols difficiles. Les sites d'implantation des grands ensembles vont trouver leur logique de distribution le long de cette nouvelle armature.

Vue d'ensemble du groupe Voltaire, rue Robespierre, vers 1960



La Porte de Montreuil vers 1960



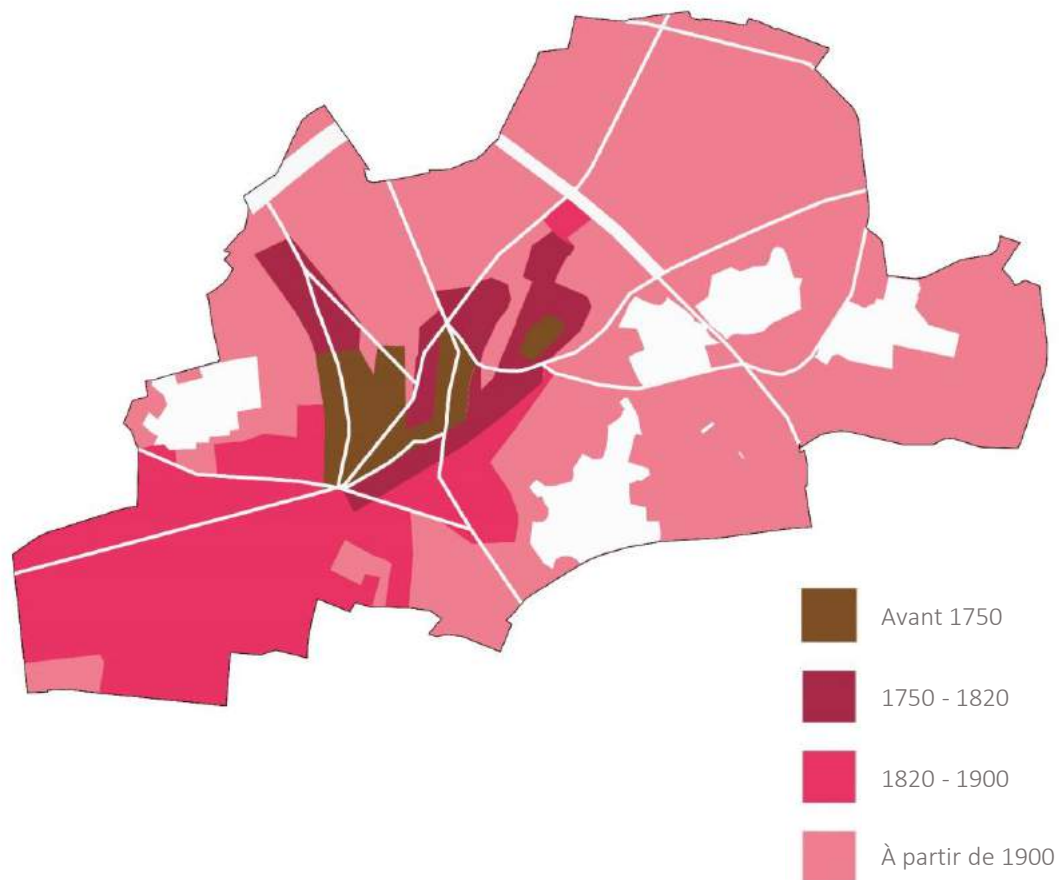
Source : Ville de Montreuil

# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

### B. L'évolution de l'urbanisation

L'urbanisation de Montreuil est relativement ancienne. Elle est caractéristique des communes de petite couronne qui se sont développées en extension de la ville de Paris et avec la délocalisation des industries en proche banlieue.



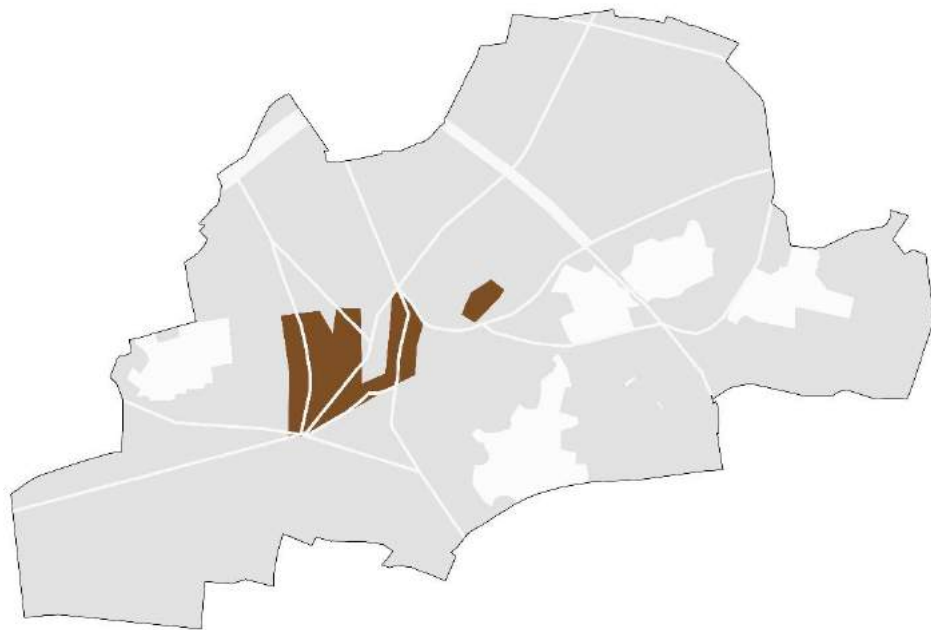
Source : données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF, carte de l'état Major, vues aériennes



# Diagnostic territorial

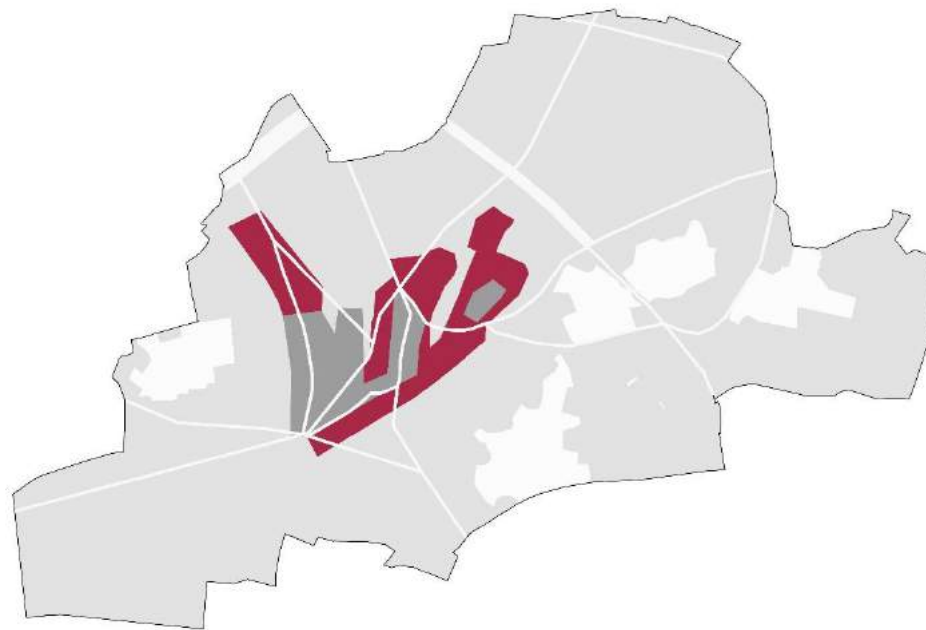
## 1. L'évolution urbaine

### B. L'évolution de l'urbanisation



Avant 1750

A cette époque, le village de Montreuil se cantonne aux rues et avenues historiques devenues aujourd'hui les axes principaux. Ainsi, les constructions se sont développées le long de la rue du Capitaine Dreyfus et de la rue de Rosny. Le village est le plus grand du département à la fin du XVIIIe siècle.



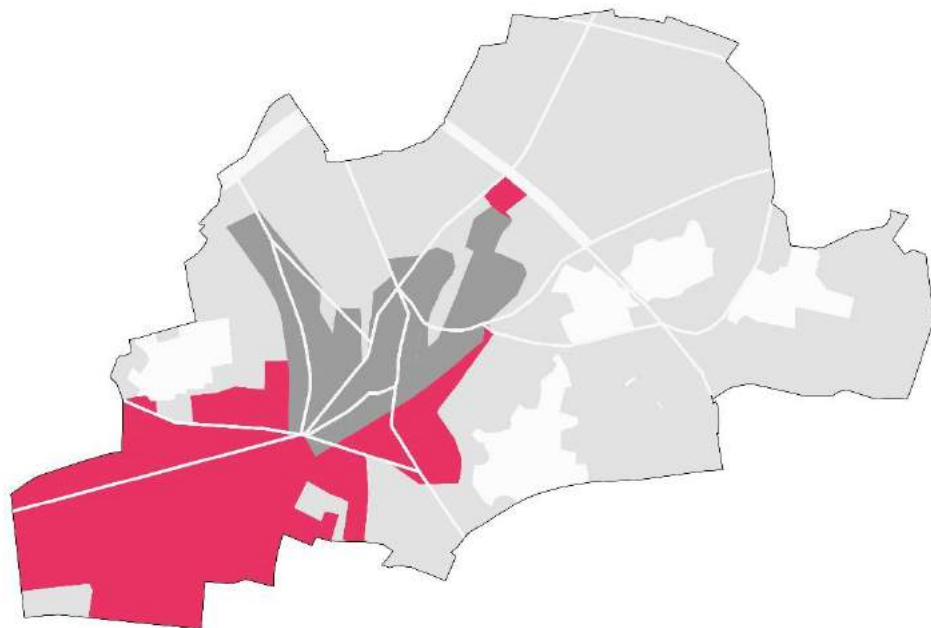
1750-1820

Le village s'étend en prolongement du centre-ancien. L'extension se fait surtout le long de l'avenue de la Résistance et du boulevard Rouget de Lisle. Jusqu'à la moitié du XIXe siècle, le village conserve son caractère rural et agricole. Montreuil est l'un des principaux centres maraîchers et horticoles de la banlieue parisienne.

# Diagnostic territorial

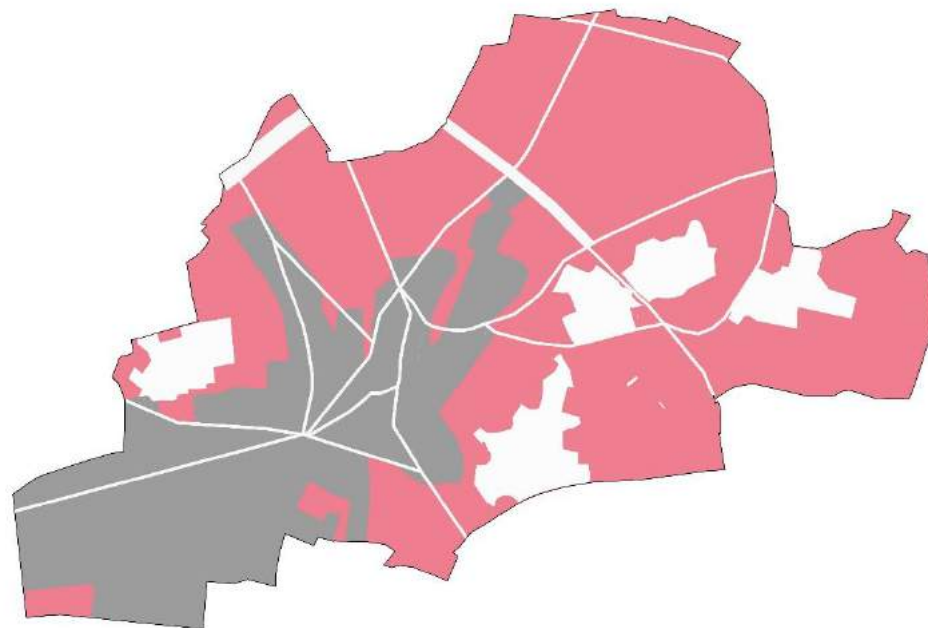
## 1. L'évolution urbaine

### B. L'évolution de l'urbanisation



1820-1900

Le fort accroissement démographique urbain qui accompagne l'industrialisation du XIXème siècle et la spéculation foncière parisienne amènent les industries à quitter la capitale et à s'implanter dans les communes périphériques. Le secteur du Bas Montreuil en limite de Paris accueille alors un nombre important d'entreprises et d'industries créant ainsi une mixité entre habitat et activités. Un front urbain d'habitat de faubourg se crée le long de la rue de Paris tandis que les industries s'implantent derrière ce linéaire.



À partir de 1900

Montreuil connaît une croissance urbaine importante pendant la première moitié du XXe siècle. La crise du logement, l'aménagement des grands axes routiers et du métro ont pour conséquence de développer très fortement les communes de petite couronne. Montreuil s'étend alors vers l'Est. Malgré la réalisation de grands ensembles caractéristiques de cette époque, l'habitat individuel s'impose dans l'étalement urbain de Montreuil. Dans la période récente (depuis 1990), plusieurs opérations de renouvellement urbain ont été réalisées, notamment dans le Bas Montreuil (friches industrielles ; mutation d'activités etc.)

# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

### C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces cinq dernières années

Selon les chiffres de l'Institut d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAU), le développement de l'urbanisation depuis 2008 a consommé 0,76 hectare d'espaces ouverts artificialisés (terrains libres, friches...).

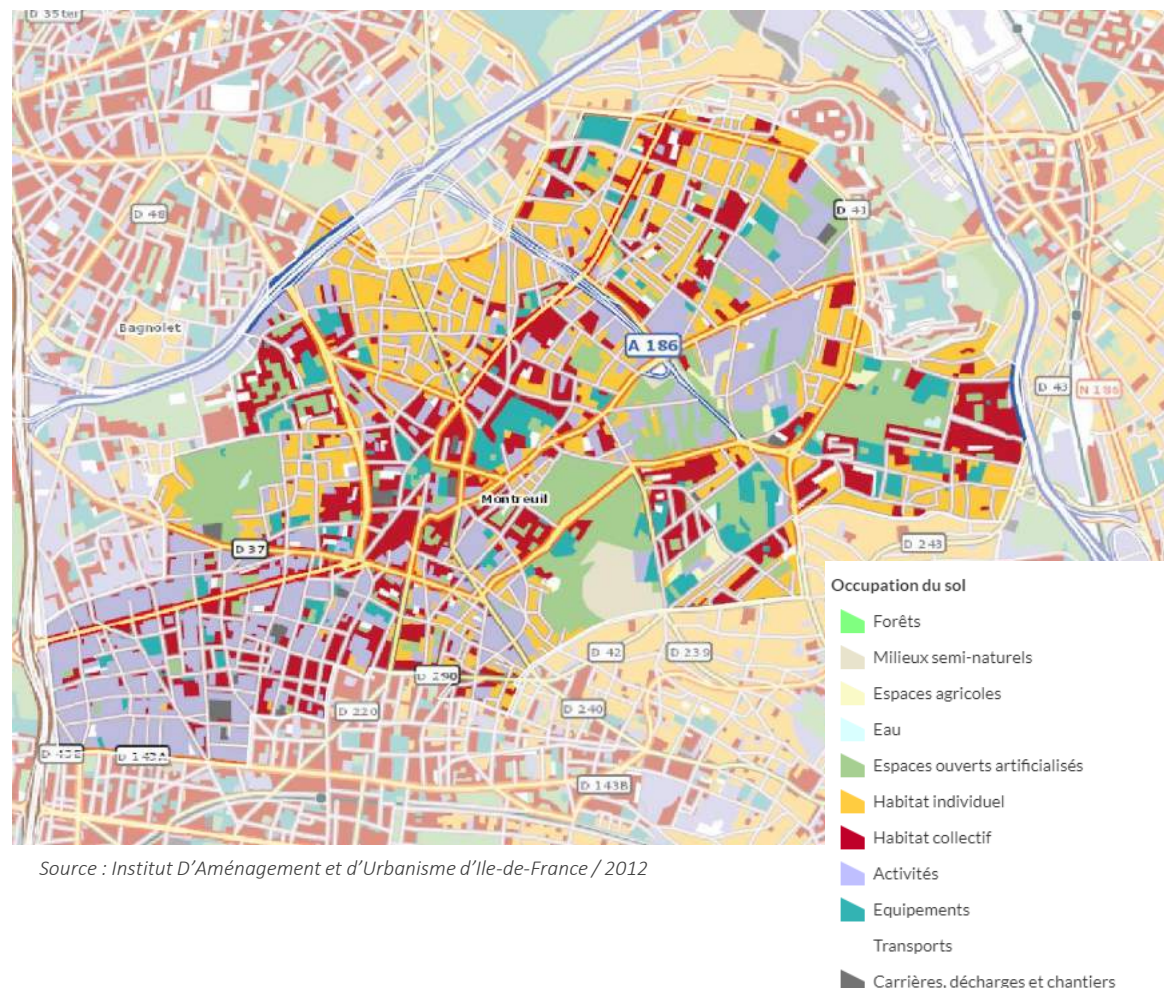
L'habitat individuel et collectif a augmenté de 2,86 hectares. À l'inverse, les emprises des carrières, décharges et chantiers ont diminué de 0,98 hectare. Les activités ont également baissé de 3,19 hectares.

Par ailleurs, le territoire de Montreuil est urbanisé à 83%. Néanmoins, pour une commune de proche banlieue la part d'espaces verts est importante. En effet, les espaces agricoles, forestiers et naturels (2,45%) et les espaces ouverts artificialisés (14,6%) représentent plus de 17% du territoire.

À Montreuil, le ratio de m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant est de 5,8 m<sup>2</sup>/ habitant. Cette donnée place la ville bien en dessous du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant prévu par le SDRIF et considéré comme un minimum pour la qualité de vie (CERTU).

Les espaces verts de la commune, publics ou privés participent pour beaucoup à la qualité de la ville et à renforcer son identité verte.

Carte de l'occupation du sol



Source : Institut D'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France / 2012

# Diagnostic territorial

## 1. L'évolution urbaine

### C. La consommation d'espaces naturels et agricoles ces cinq dernières années

Dans la perspective des prochaines années, un seul projet actuellement identifié se situe véritablement en extension de l'urbanisation ; il s'agit de l'opération sur le site Boissière-Acacia. Ce projet mixte composé principalement de logements fait l'objet d'une ZAC formée sur 14 hectares. Il était essentiellement composé de friches des anciens réservoirs du SEDIF. Ce site concourt donc à une urbanisation sur ces espaces de friche. Néanmoins, l'ensemble du site n'est pas imperméabilisé : espace de parc urbain et de prairie occupe 3 hectares, soit environ 21% de la ZAC. L'espace construit et urbanisé dans le cadre de la ZAC équivaut donc à environ 11 hectares. Parmi ceux-ci, 4,56 hectares sont, selon le Mode d'Occupation des Sols de l'IAU, identifiés comme espaces ouverts artificialisés (comprenant notamment les espaces naturels en friche) et devant être pris en compte en tant que consommation d'espace urbanisé. Parmi ces espaces, il est à noter qu'une part non négligeable n'est pas végétalisée (stade de football stabilisé, espaces calcaires, ...). Le reste des espaces urbanisés dans le cadre de l'opération Boissière-Acacia sont principalement identifiés comme « Activités » ou « Chantiers ».

En outre, est également identifiée comme future consommation d'espace, environ 7,7 ha pour le projet de développement urbain qui est constitué en lien avec le prolongement du tramway T1, en lieu et place de l'autoroute A186. La création, à terme, d'un projet urbain sur les franges de l'actuelle emprise de l'autoroute A186 est en effet compté comme extension urbaine quoi qu'il ne s'agisse pas d'une urbanisation d'un espace naturel et/ou agricole.

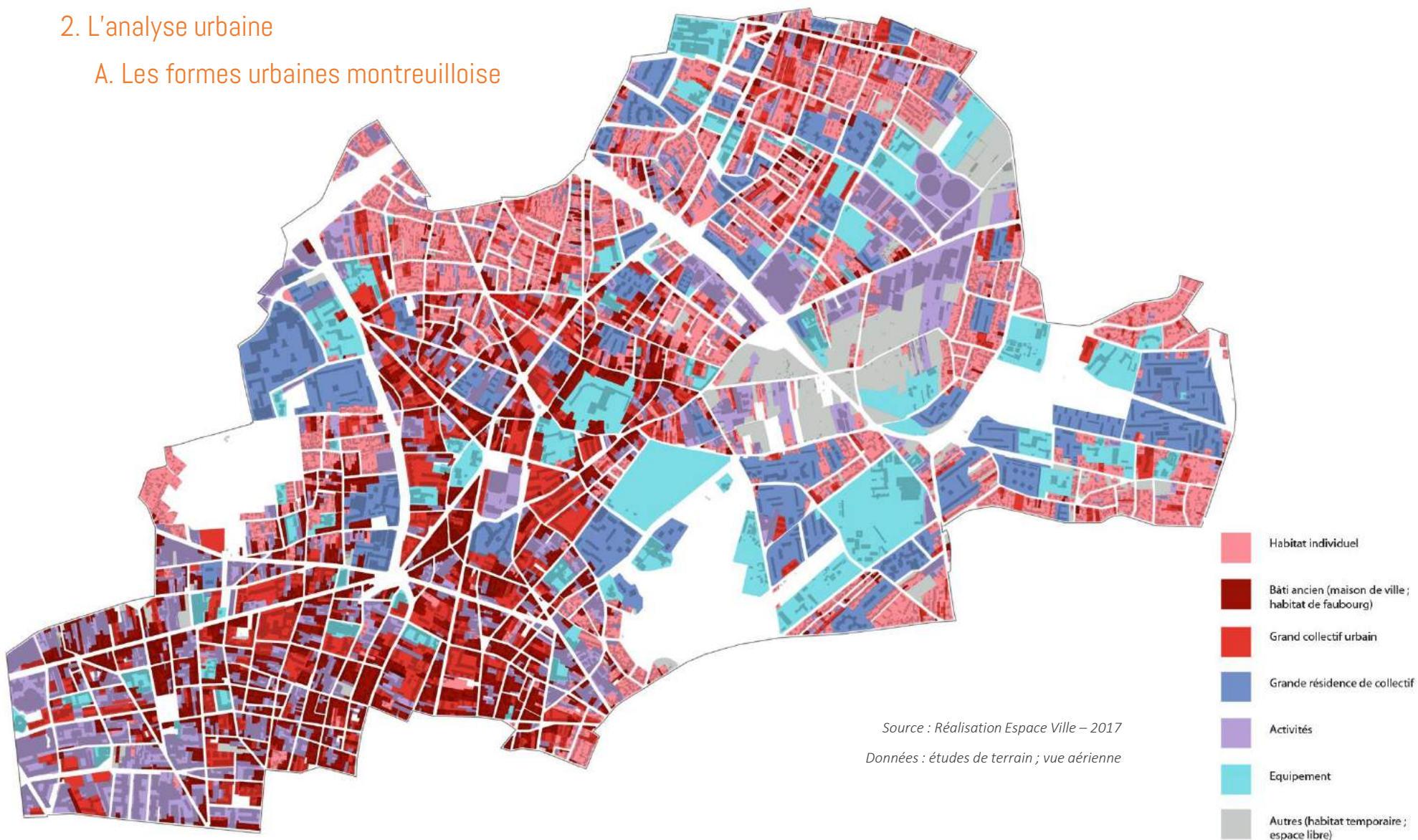
# Diagnostic territorial

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

## 2. L'analyse urbaine

### A. Les formes urbaines montreuilloise



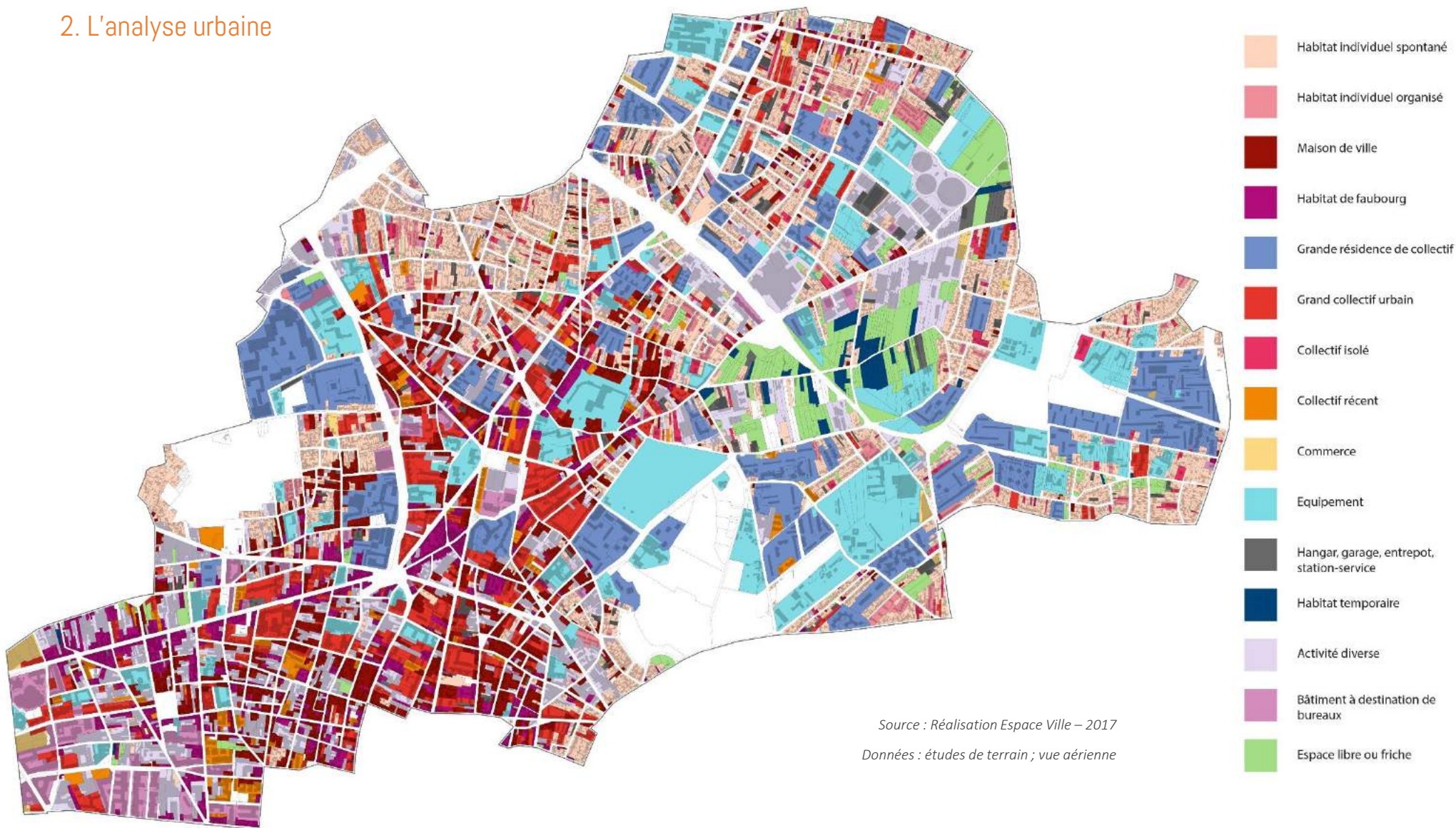
Source : Réalisation Espace Ville – 2017

Données : études de terrain ; vue aérienne

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

Carte détaillée des formes urbaines

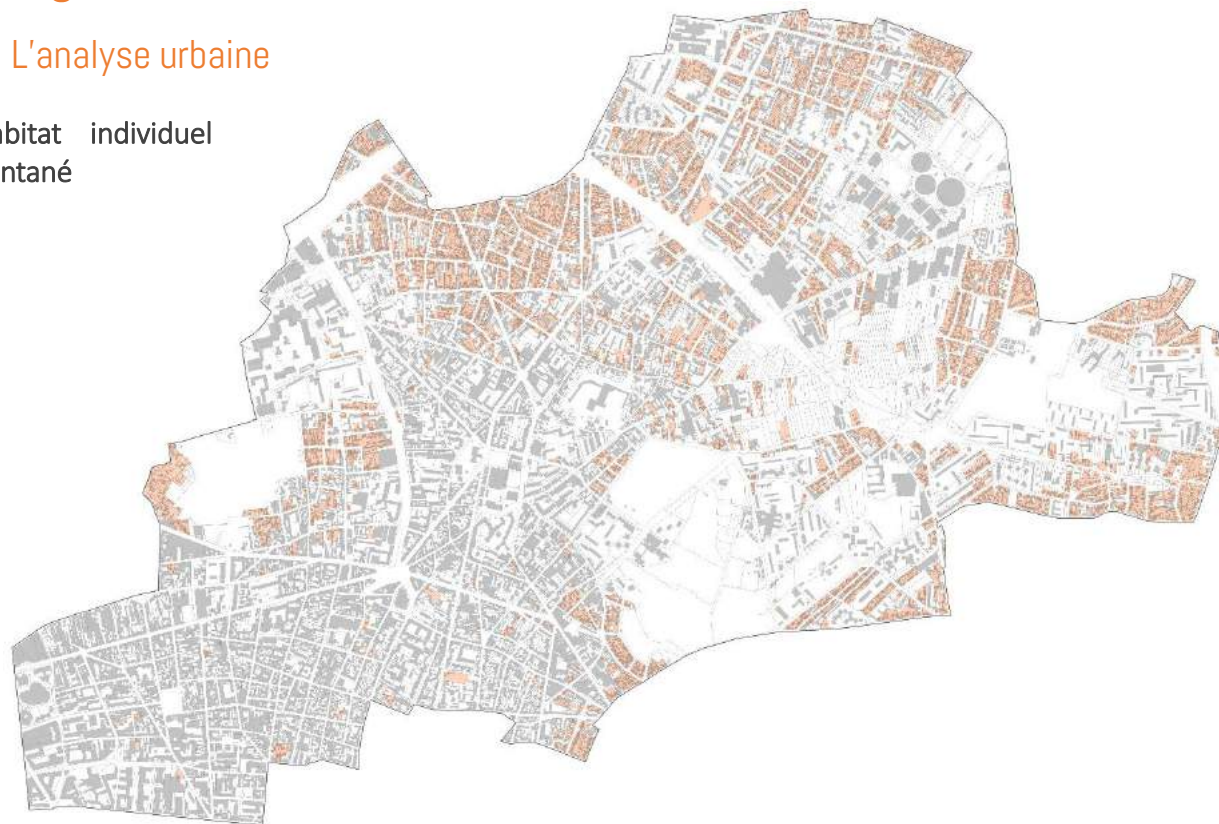




# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

L'habitat individuel spontané



### LOCALISATION

Cette forme urbaine s'est développée à partir des années 1930, principalement dans le Haut-Montreuil. Il s'agit d'une forme urbaine qui se retrouve de manière homogène sur plusieurs îlots formant ainsi des quartiers pavillonnaires. Elle cohabite notamment avec les grandes résidences de collectifs des années 1960.

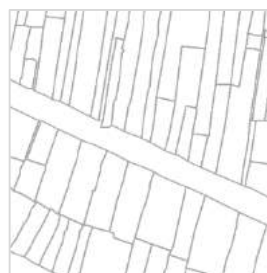


### Organisation urbaine



Cette forme urbaine se développe par îlot autour de voies de desserte. Le paysage urbain de ce type de quartier est composite, lié à la diversité des formes bâties. Il bénéficie généralement d'une couverture végétale importante constituée par la succession de jardins privés.

### Organisation parcellaire



Les parcelles sont réparties régulièrement de part et d'autre des voies. Leurs formes sont rectangulaires et elles sont généralement étroites et de petite taille (de l'ordre de 250 à 500 m<sup>2</sup>).

### Organisation bâtie

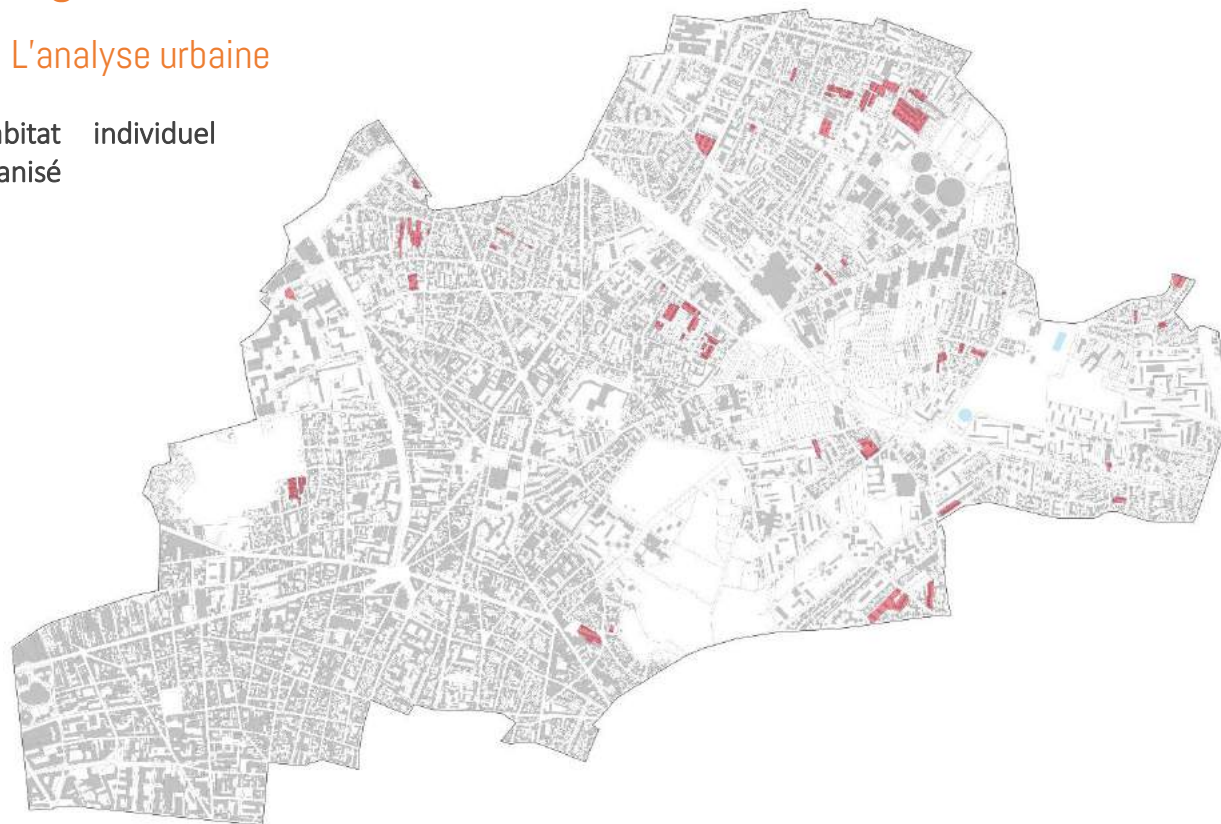


Le bâti est implanté majoritairement en retrait de l'alignement par rapport aux voies, et souvent sur les limites séparatives, créant de la mitoyenneté. Les maisons se développent sur 1 ou 2 niveaux et l'emprise au sol est de l'ordre de 30% à 40%.

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

L'habitat individuel organisé



### LOCALISATION

Cette forme urbaine s'est développée de manière ponctuelle sur le territoire. Il s'agit de petites opérations d'ensemble qui s'intègrent au sein des quartiers pavillonnaires. Elles demeurent peu nombreuses à l'échelle de la commune.



### Organisation urbaine



Peu tournés vers le reste de la ville, ces quartiers ont adopté une organisation qui se fait autour de voies de desserte se terminant souvent en impasse.

### Organisation parcellaire



Le parcellaire, organisé à partir des voiries, présente une forme très géométrique. Les parcelles sont généralement de petite taille (250-300 m<sup>2</sup>).

### Organisation bâtie

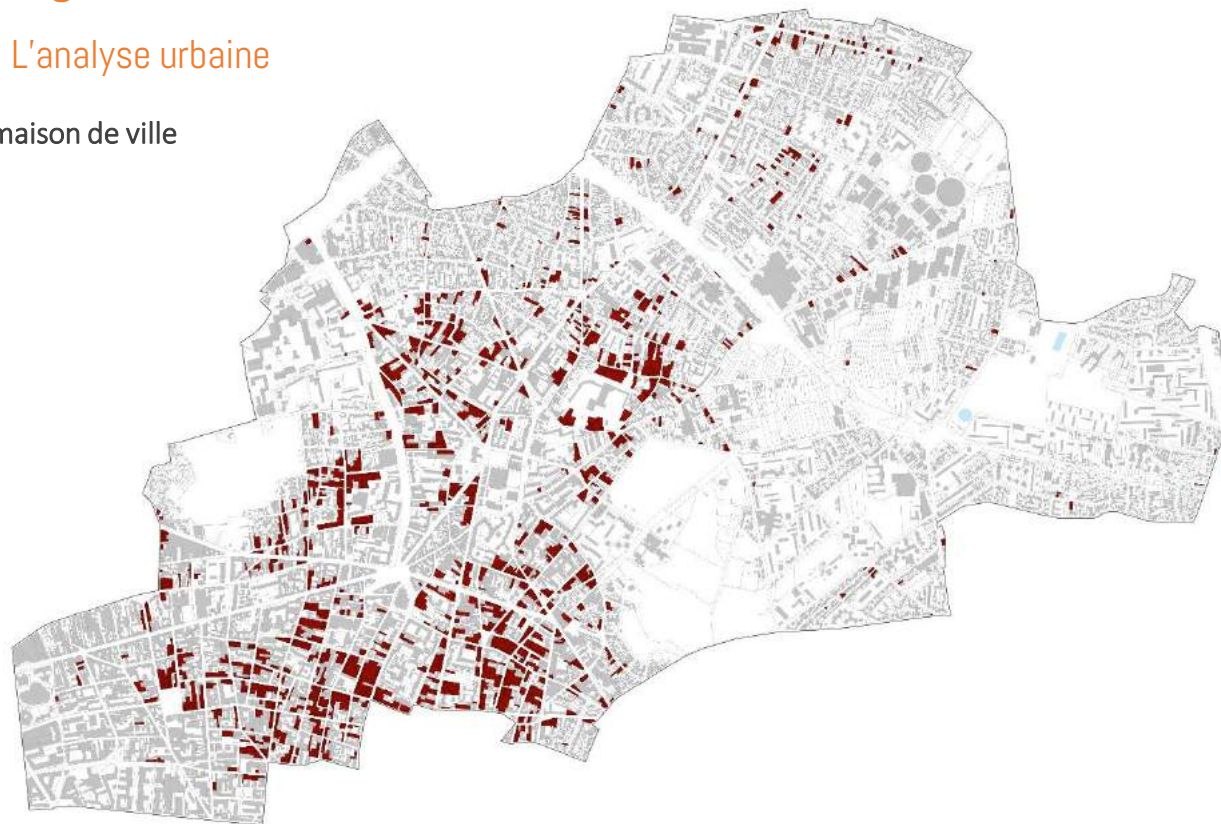


Le bâti s'implante en retrait de l'alignement par rapport aux voies. Les constructions peuvent être en retrait ou sur les limites séparatives. Les maisons se développent sur deux niveaux. L'emprise au sol de la construction avoisine les 40%.

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### La maison de ville



### LOCALISATION

La maison de ville s'est développée dans les années 1930. On retrouve cette typologie principalement dans le Bas Montreuil et autour du centre-ville. Cette forme urbaine crée des îlots très organisés et homogènes. La maison de ville est majoritairement de hauteur R+1.

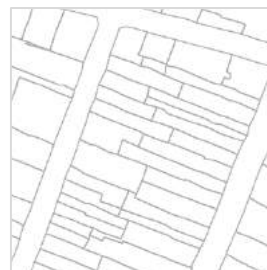


### Organisation urbaine



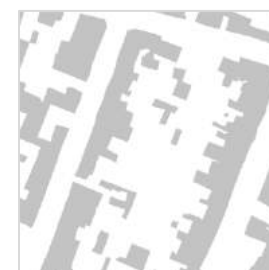
Cette typologie est organisée de manière linéaire et s'appuie sur une trame viaire régulière, aux rues parallèles. Ces maisons de ville forment des ensembles cohérents et bien structurés.

### Organisation parcellaire



Le parcellaire est assez bien structuré et homogène. Les espaces libres situés en fond de parcelle sont utilisés en petits jardins d'agrément. Les cœurs d'îlots présentent généralement une couverture végétale importante.

### Organisation bâtie

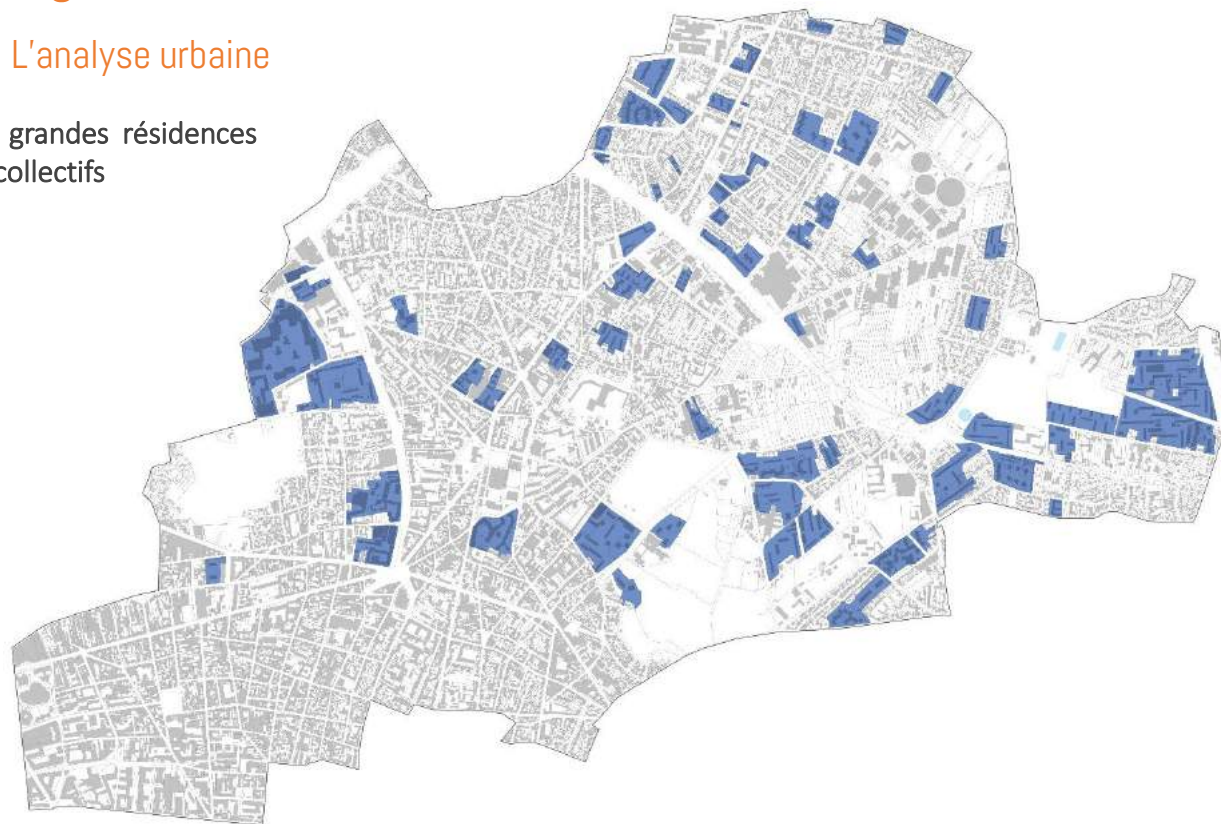


Il s'agit de petites maisons de ville mitoyennes sur une ou deux limites séparatives, implantées à l'alignement. Ces constructions présentent des architectures diverses.

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

Les grandes résidences de collectifs



### LOCALISATION

Cette forme urbaine s'est développée dans les années 1960-70, à l'époque des grands ensembles. On retrouve cette typologie souvent à proximité des quartiers pavillonnaires.

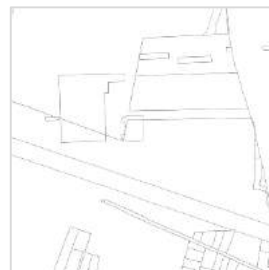


### Organisation urbaine



Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie s'implante au cœur de vastes îlots paysagers qui accueillent également d'importants espaces de stationnement.

### Organisation parcellaire



Les constructions s'implantent sur des parcelles très étendues qui forment parfois des quartiers à part entière au sein de la Ville.

### Organisation bâtie

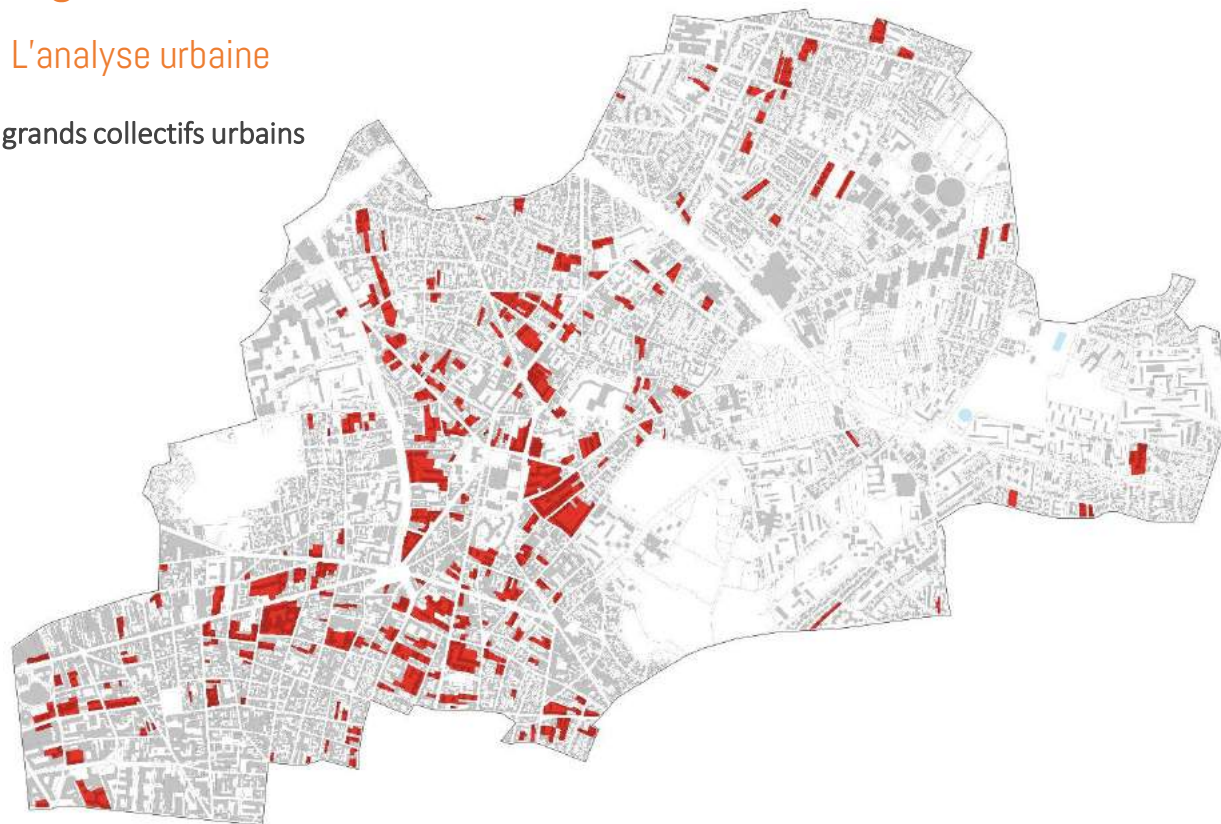


L'architecture de ces résidences se caractérise par un bâti linéaire avec très souvent une hauteur importante (supérieure à R+8).

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### Les grands collectifs urbains



### LOCALISATION

Peu concernée par les grandes percées haussmanniennes parisiennes, Montreuil n'a connu cette forme urbaine que dans de rares développements avant les années 1980 (immeubles de rapports "bourgeois" autour de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale ou dans les années 1950).

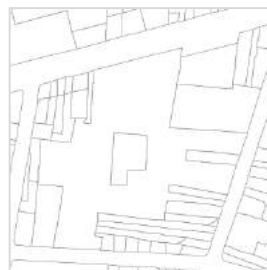


### Organisation urbaine



Cette forme urbaine est implantée à l'alignement ou en léger retrait des voies publiques et forme un front bâti continu.

### Organisation parcellaire



Cette typologie s'implante sur de larges parcelles de formes plutôt géométriques encadrées par des voies de desserte.

### Organisation bâtie

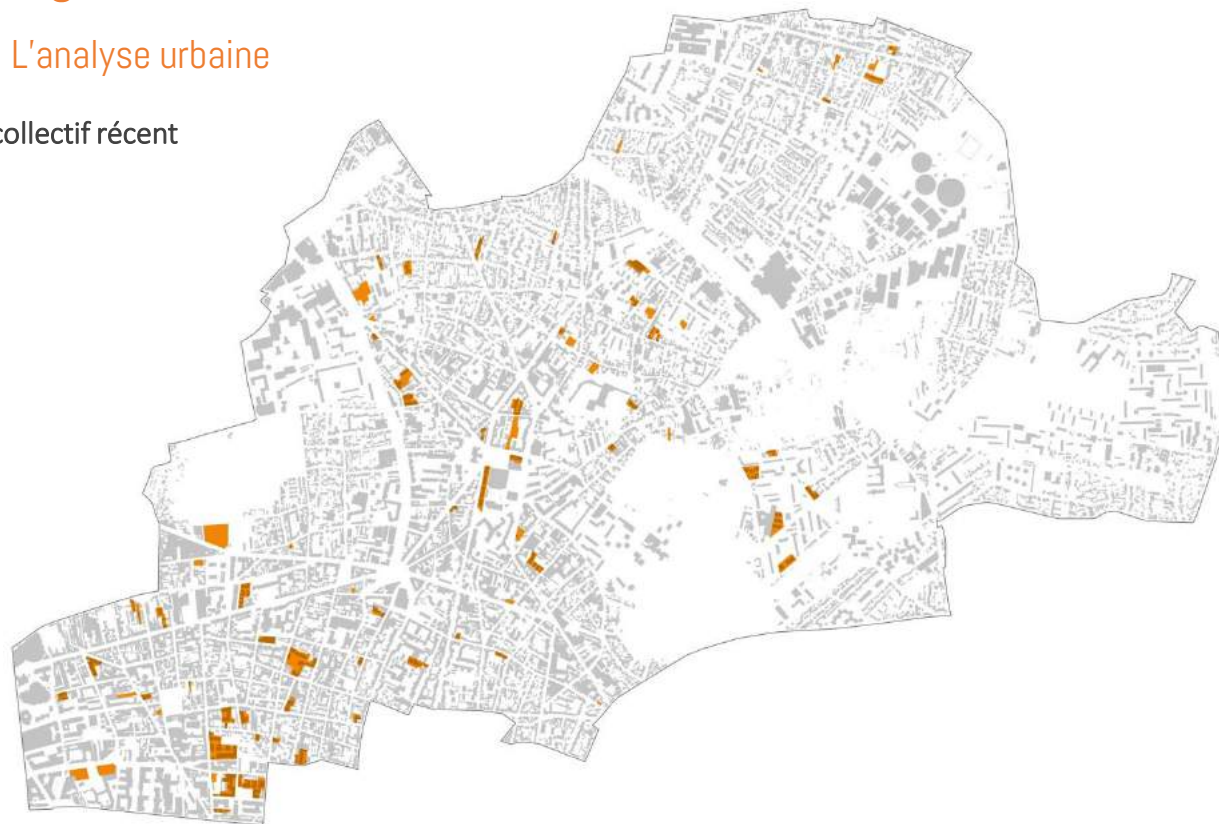


Si la hauteur des constructions varie, elle dépasse régulièrement le R+6. L'emprise au sol de cette typologie est de l'ordre de 40%. Les espaces extérieurs accueillent souvent des places de stationnement.

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### Le collectif récent



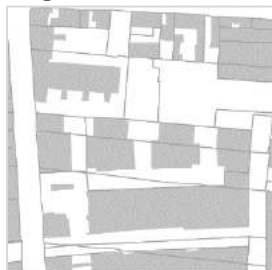
### LOCALISATION

Les immeubles collectifs sous formes d'îlots ou d'opérations plus ponctuelles sont assez bien représentés dans le Bas Montreuil.

Plusieurs opérations ont été réalisées ces dernières années et/ou sont encore en cours d'achèvement.

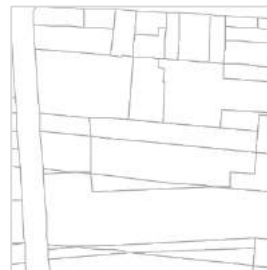


### Organisation urbaine



Ces immeubles ont été construits lors d'opérations de renouvellement urbain. Ce type de forme urbaine se développe par des opérations ponctuelles au sein du tissu existant où des maisons, des espaces libres ou d'anciennes emprises d'activités ont laissé la place à des plots d'habitat collectif.

### Organisation parcellaire



Les constructions sont implantées sur des parcelles variées issues de remembrement foncier et d'anciennes emprises industrielles. Ces opérations permettent de dégager des espaces publics et des espaces verts en pied d'immeuble ou en cœur d'îlots. De plus, le développement de la réglementation HQE a permis de construire des bâtiments plus performants.

### Organisation bâtie

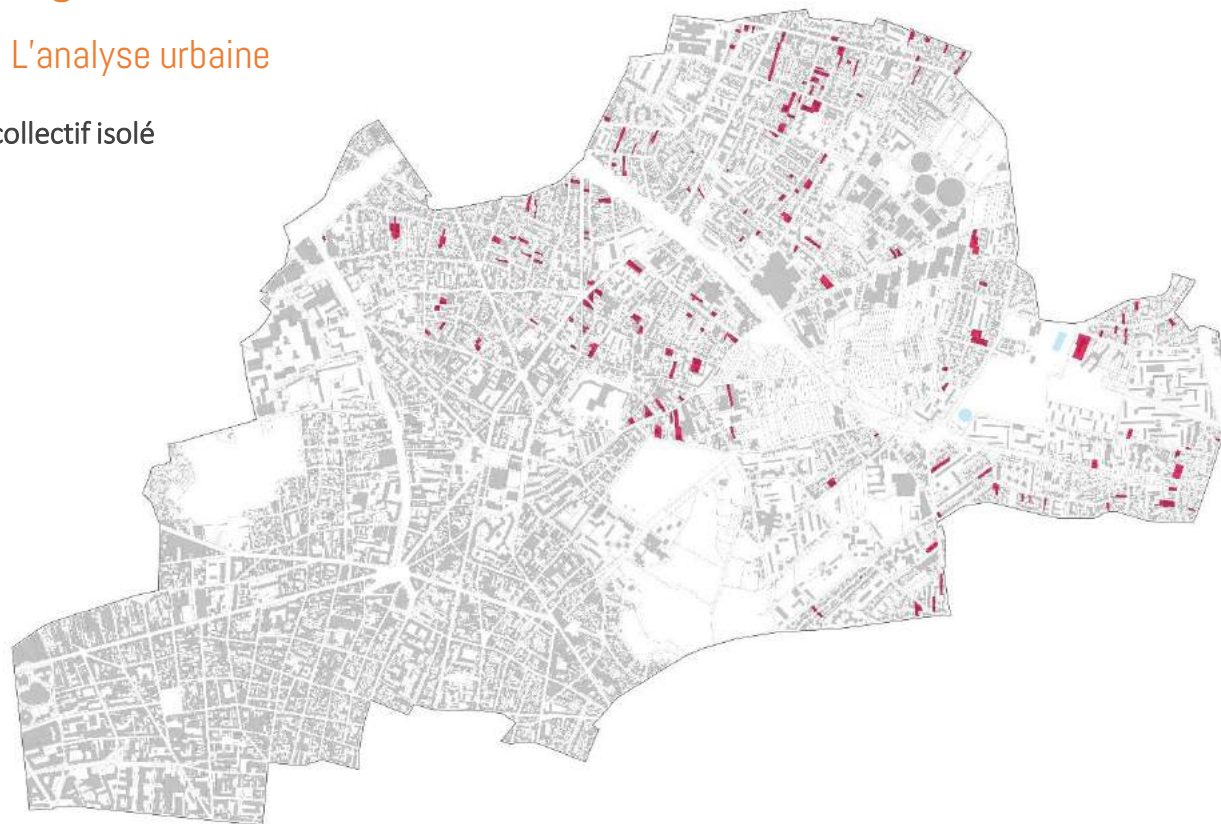


Il s'agit de plots assez denses et récents d'une hauteur variant entre R+5- R+6 pour une majorité des opérations. Une variété de styles architecturaux dans le traitement des façades (rythme, ouverture, balcon, matériaux de parement) contribue à améliorer l'image esthétique des quartiers et à valoriser le cadre de vie.

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### Le collectif isolé



### LOCALISATION

Cette forme urbaine se retrouve dans le Haut Montreuil et à l'Est de la commune. En effet, il s'agit de bâtiments d'habitat collectif qui se sont implantés de manière très ponctuelle dans les quartiers pavillonnaires.



### Organisation urbaine



A l'instar de l'habitat individuel, cette forme urbaine se développe soit au cœur des îlots pavillonnaires soit aux angles des rues.

### Organisation parcellaire



Cette forme urbaine s'implante sur des parcelles identiques aux constructions individuelles. Elles sont rectangulaires et sont généralement étroites et de petite taille (de l'ordre de 250 à 500m<sup>2</sup>).

### Organisation bâtie

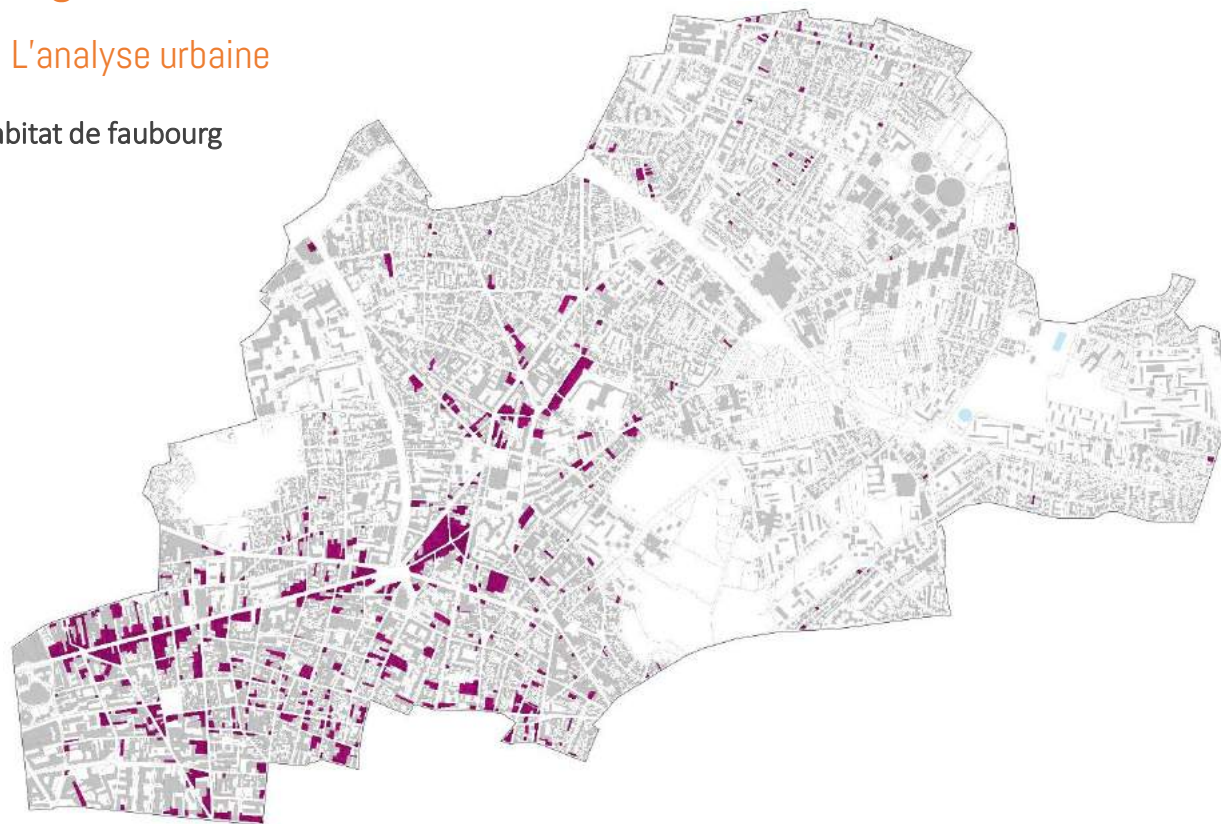


La hauteur des constructions varie, mais ne dépasse pas le R+5. De par leur hauteur plus élevée, ces bâtiments marquent le paysage des quartiers pavillonnaires. L'emprise au sol de cette typologie est de l'ordre de 40%.

# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### L'habitat de faubourg



### LOCALISATION

L'habitat de faubourg est présent dans le centre ancien notamment aux abords de la rue de Paris et de la rue Dreyfus. Cette forme urbaine est également répartie de manière importante dans le quartier du Bas Montreuil.



### Organisation urbaine



Il s'agit d'ensembles linéaires implantés à l'alignement sur rue. Cette forme urbaine correspond aux traces de l'ancien village et au tissu de faubourg du centre ancien aux abords des grands axes de communication

### Organisation parcellaire



Un parcellaire en majorité laniéré. Des espaces publics minimisés limités à la voirie et aux trottoirs. Les espaces en fonds de parcelles sont occupés par des cours minérales ou des bâtiments annexes.

### Organisation bâtie



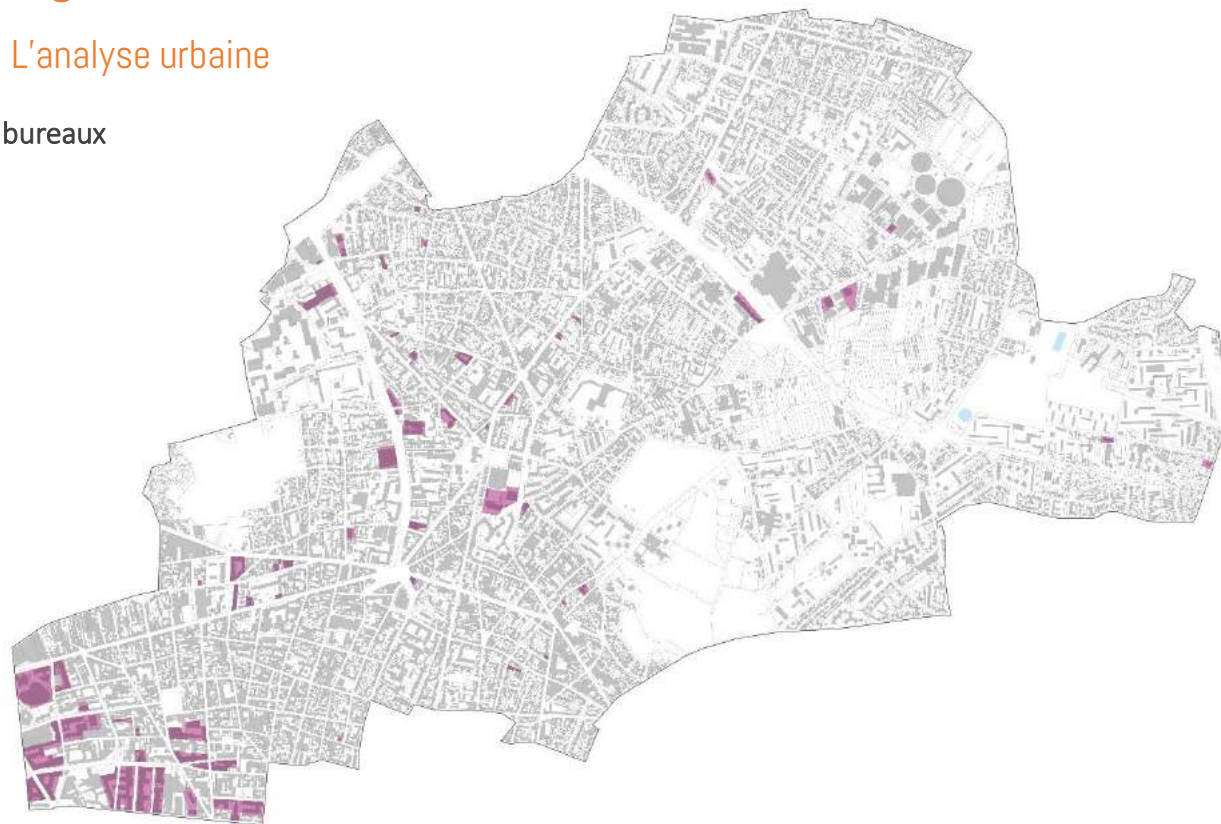
Le bâti est implanté à l'alignement par rapport aux voies, et sur les limites séparatives, créant ainsi un front urbain continu. Les hauteurs varient entre R+3 et R+5.



# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### Les bureaux



### LOCALISATION

Le Bas-Montreuil bénéficie de la proximité avec Paris et d'une forte attractivité notamment dans le domaine de l'immobilier d'entreprise. Celui-ci se substitue aux importantes emprises industrielles qui étaient implantées sur les franges communales avec Saint-Mandé et Paris (rue de Lagny et avenue Léon Gaumont).

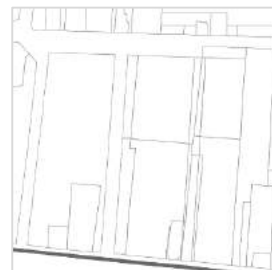


### Organisation urbaine



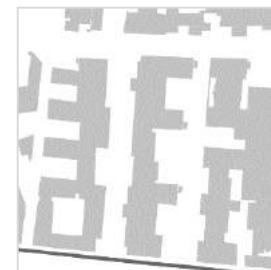
Cette forme urbaine est très dense et se caractérise par des constructions récentes, de grandes hauteurs et mettant l'accent sur les espaces extérieurs. Implanté sur un tissu urbain existant, le bâti est parfois discontinu mais est néanmoins dominé par le respect de l'alignement et le choix des matériaux.

### Organisation parcellaire



Les constructions sont implantées sur des parcelles variées issues de remembrement foncier. Les parcelles sont par conséquent très grandes.

### Organisation bâtie



La densité de ce type de bâti est minimisée par les ouvertures, les variations de hauteurs et les espaces extérieurs végétalisés. La hauteur varie entre R+5 et R+7. Leurs emprises importantes créent de véritables îlots homogènes.

# Diagnostic territorial

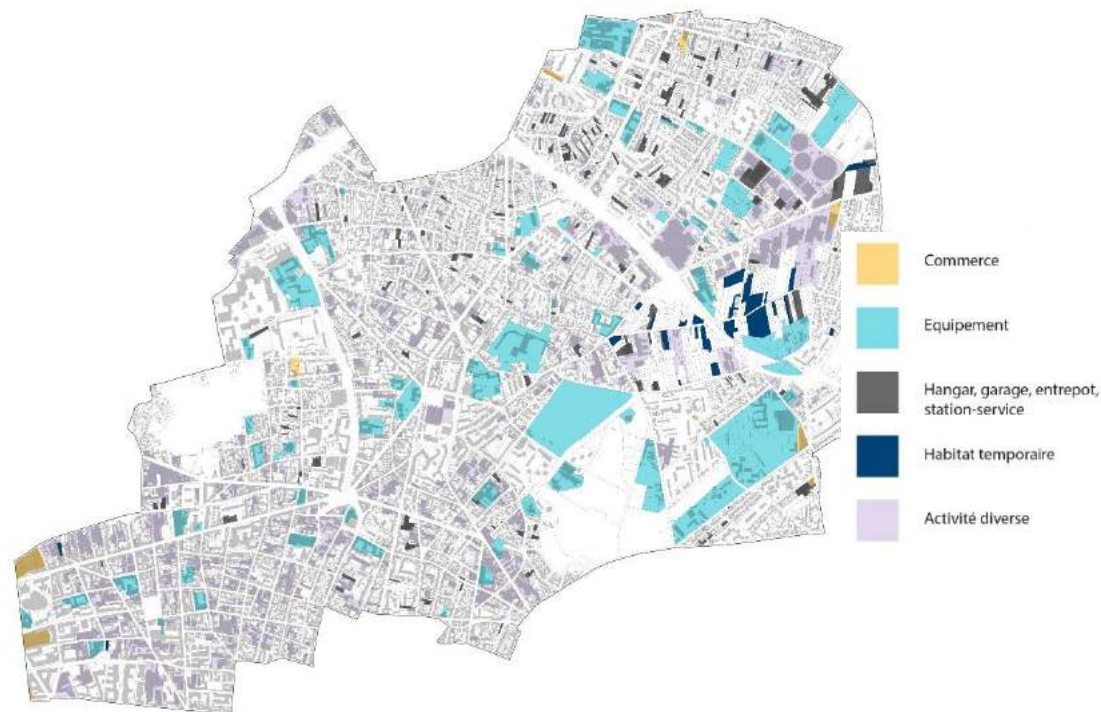
## 2. L'analyse urbaine

### Les constructions dont la fonction génère des typologies bâties diverses

Ces constructions à usage d'activités économiques et d'équipements présentent des typologies qui sont liées à la nature de l'activité et à l'époque de construction à laquelle elles ont été réalisées. L'architecture, les matériaux, le bâti, l'implantation, l'emprise sont variés. Ces constructions sont assez bien représentées sur l'ensemble du territoire.

- Les typologies mixtes habitat avec ateliers de production (hangar, garages) sont très présentes dans les quartiers pavillonnaires et sont caractéristiques de la mixité fonctionnelle, historique qui existe sur le territoire.
- Montreuil compte également de bâtiments sous la forme d'hangars, d'entrepôts destinés à l'activité économique (ateliers, garages, artisanat, activités industrielles). Si leurs typologies et architectures diffèrent, les constructions s'implantent très souvent en cœur d'îlots, c'est-à-dire derrière les constructions de logements (grands collectifs, habitat de faubourg), ce qui offre peu de visibilité à ces activités. Cette caractéristique est d'autant plus vraie dans le Bas-Montreuil. Par ailleurs ces constructions font l'objet depuis plusieurs années d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation, ainsi des entrepôts laissent place à de grands collectifs ou deviennent des lofts aménagés.
- Montreuil est composée également de bâtiments dont l'unique activité est commerciale (Carrefour, Décathlon, Super U...). Cette forme urbaine est caractérisée par des bâtiments de faibles hauteurs occupant l'ensemble de la parcelle.
- La commune est également concernée par l'habitat temporaire qui se traduit par des conteneurs transformés en logements (Bas-Montreuil) ou par des espaces occupés par des cabanes et caravanes notamment dans le quartier des murs à pêches.

Carte des typologies urbaines



# Diagnostic territorial

## 2. L'analyse urbaine

### B. Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Le patrimoine de Montreuil est le reflet de l'évolution historique et économique de la ville. Le développement successif des activités de carrières, de la culture maraîchère et des activités industrielles ont structuré le paysage montreuillois.

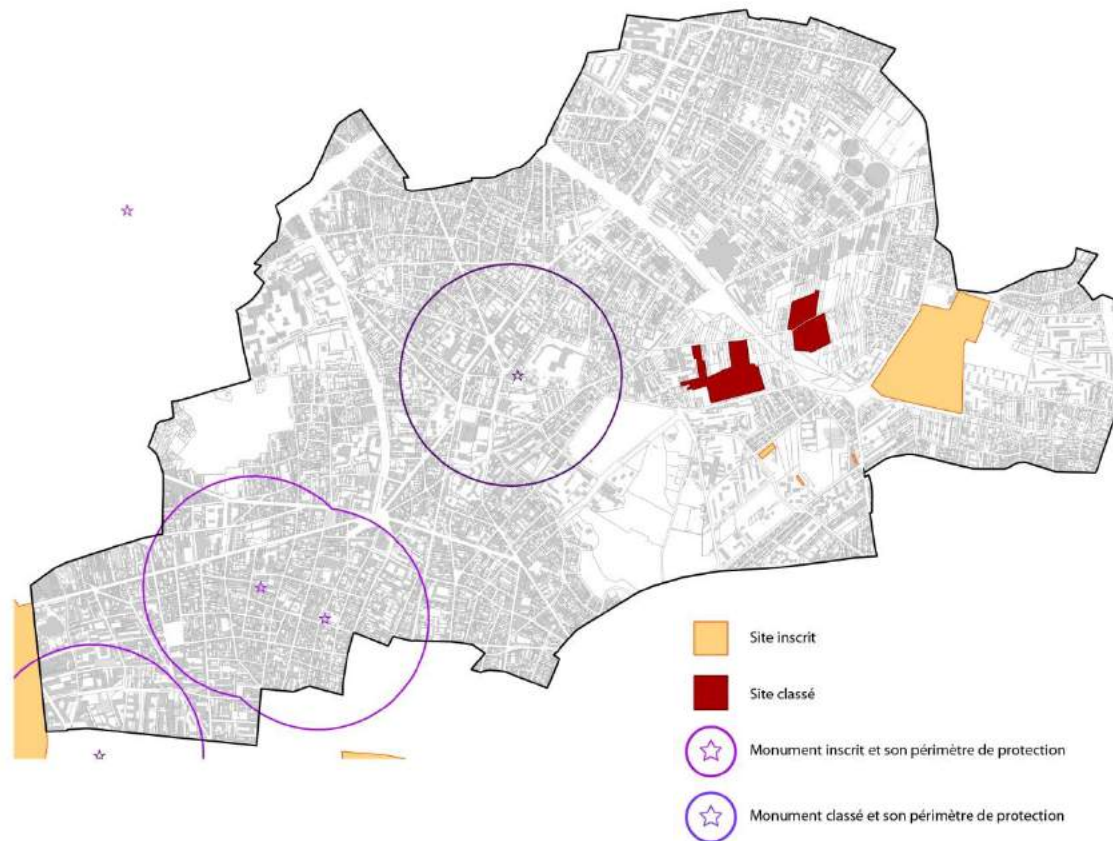
La ville de Montreuil compte sur son territoire :

- **Un monument classé** : l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul située dans le centre-ville classée Monument historique au titre de la loi du 31/12/1913, par arrêté du 18 mars 1913
- **Deux monuments inscrits** :
  - L'ancien studio de cinéma Pathé-Albatros (arrêté du 18 Juillet 1997) au 52, rue du Sergent Bobillot, ainsi que sa parcelle (CAD BK 109),
  - Les trois fours de l'ancienne porcelainerie Samson (arrêté du 13 Février 1989) au 17, rue de la Révolution.
- **Un site classé** : ensemble formé par 4 secteurs du quartier Saint-Antoine (arrêté du 16/12/2003)
- **Deux sites inscrits** :
  - le domaine de Montreuil (arrêté du 30/12/1948)
  - les pièces d'eau de l'ancien domaine de Tillemont

Par ailleurs, Montreuil est également concerné par le périmètre de protection d'un monument classé situé sur la commune de Vincennes : l'église Saint-Louis de Vincennes (10/09/1996).

Ces monuments sont protégés par une servitude qui implique l'avis obligatoire des Architectes des Bâtiments de France pour toute modification apportée à ces édifices et pour toute modification apportée au mode d'utilisation du sol et aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 m autour de ces bâtiments.

Carte des monuments et sites inscrits ou classés avec leurs périmètres de protection



Source : réalisation Espace Ville

# Diagnostic territorial

## 3. Le diagnostic foncier

# Diagnostic territorial

## 3. Le diagnostic foncier

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

Pour réaliser l'analyse des capacités de densification du territoire montreuillois, une analyse du potentiel de densification en fonction des formes urbaines est jumelée avec une étude de l'emprise au sol des bâtiments en fonction de la taille des terrains. Ces deux analyses menées conjointement et synthétisées au sein d'une même cartographie indicative sont croisées avec des espaces spécifiques pour lesquels l'analyse en fonction de l'emprise au sol et celle par formes urbaines ne permet pas de rendre compte de leurs particularités.

Pour ce qui est de l'identification de sites de projet pouvant donner lieu à une extension urbaine, le site Boissière-Acacia fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté et permet la construction d'environ 1 200 logements sur 14 ha. Ce projet est réalisé sur des terrains inoccupés ou sous-occupés, mais au sein d'un espace globalement déjà urbanisé.

Outre le potentiel utilisé par l'urbanisation de ce site, les potentiels d'extension urbaine sont très limités à Montreuil, voire quasiment inexistants. En effet, l'enveloppe urbaine de la ville de Montreuil est aujourd'hui entièrement constituée et ne présente pas de véritable potentiel autre qu'en densification du tissu existant.

Ainsi, les autres secteurs pouvant potentiellement faire l'objet d'une urbanisation en extension urbaine sont quant à eux des secteurs très spécifiques et porteurs d'enjeu à l'échelle communale, voire intercommunale. Ainsi, le secteur des « Murs à Pêches » porte un fort enjeu patrimonial, mais aussi au sujet de la présence de la nature en ville et peut permettre la diversification de l'activité montreuilloise par l'implantation d'activités agricoles.

Les emprises à proximité du tracé du futur tramway présentent un potentiel foncier certain. Le potentiel de densification est à analyser et étudier, mais la densification potentielle est en tout état de cause liée à l'arrivée effective du transport en commun par la prolongation du tramway T1. Le niveau de densification et la temporalité de mise en œuvre doivent ainsi être étudiés au sein d'un projet compris de manière globale.

Les cartographies présentées aux pages suivantes ont été constituées de manière à rendre compte d'une réalité urbaine diversifiée. Afin de constituer le diagnostic foncier, des critères ont été privilégiés (forme urbaine, taille de la parcelle et emprise au sol) afin de rendre compte d'un aperçu général du potentiel de densification à l'échelle communale. Cette analyse ne peut prendre en compte toutes les externalités (comportement des propriétaires fonciers, marché de l'immobilier etc.).

En outre, il est à noter que les secteurs et formes urbaines spécifiques suivants ont été distingués :

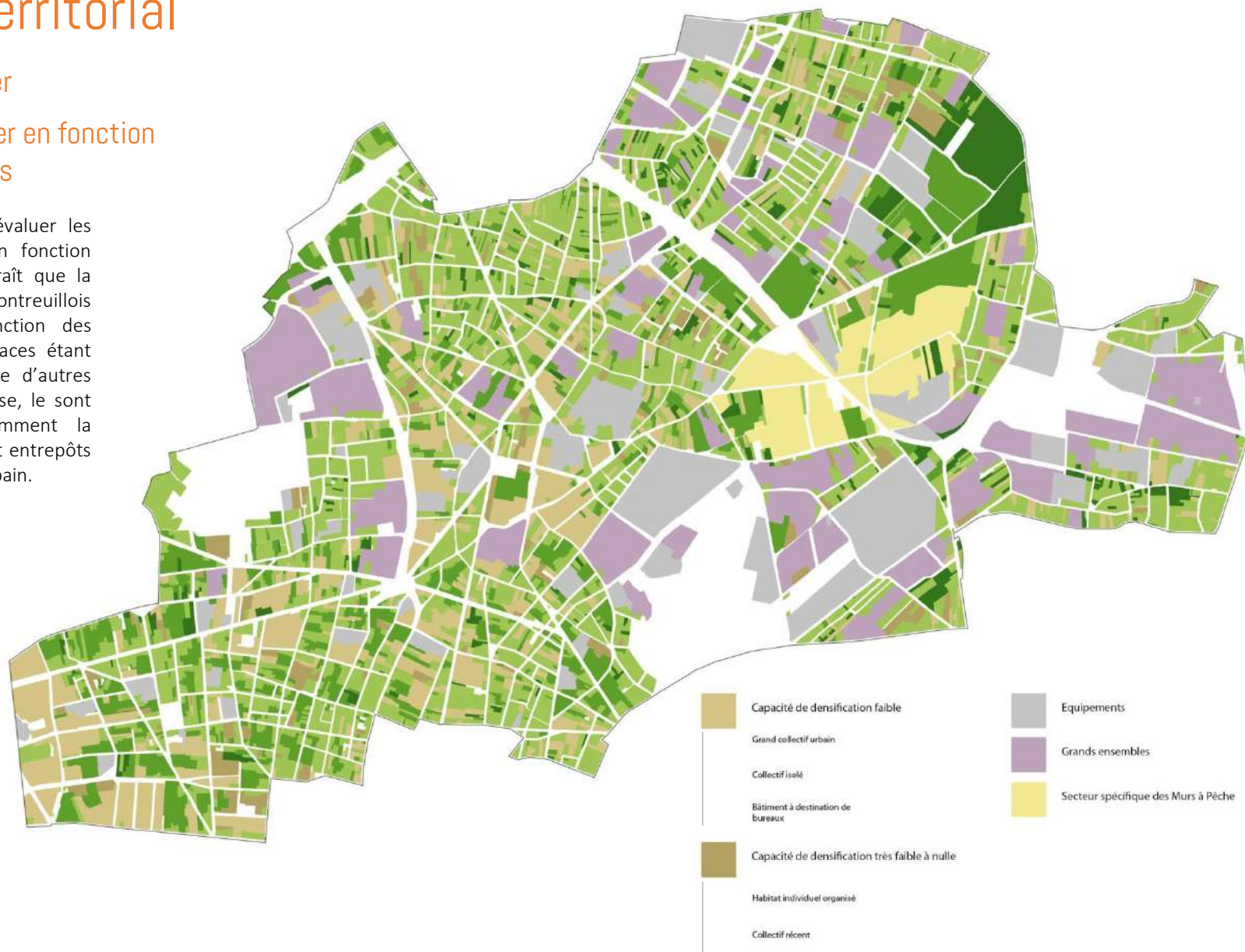
- les résidences collectives de grands ensembles, ayant été constituées suivant une logique propre à chaque quartier et faisant souvent l'objet d'opération de renouvellement urbain ont un potentiel de densification hétérogène et propre à chaque quartier ainsi constitué,
- les équipements publics ont été extraits de l'analyse car leur densification potentielle répond d'abord aux besoins spécifiques identifiés pour chaque équipement et suivant une gestion globale aux échelles communale et intercommunale,
- le secteur des « Murs à Pêches » constitue un secteur particulier d'enjeux patrimoniaux de diversification et de valorisation du tissu urbain, qu'il convient de traiter de manière spécifique.

# Diagnostic territorial

## 3. Le diagnostic foncier

### A. Diagnostic foncier en fonction des formes urbaines

La carte ci-contre permet d'évaluer les potentiels de densification en fonction des formes urbaines. Il apparaît que la mutabilité du tissu urbain montreuillois est très hétérogène en fonction des formes urbaines, certains espaces étant très peu mutables, tandis que d'autres espaces, même en milieu dense, le sont bien davantage, avec notamment la présence d'activités, garages et entrepôts dans l'ensemble de l'espace urbain.



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement urbain



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### A. Les équipements

#### Équipement petite enfance

A Montreuil, le nombre de places pour 100 enfants dans les établissements d'accueil de petite enfance est supérieur à la moyenne du territoire Est Ensemble Grand Paris. La Ville de Montreuil dispose d'une offre d'accueil diversifiée pour les jeunes enfants :

- **438 assistantes maternelles** réparties sur l'ensemble de la ville proposent 1000 places d'accueil à leur domicile,
- **22 établissements d'accueil** collectif municipaux, départementaux, associatifs, inter-entreprises.  
Les crèches et multi-accueil municipaux et départementaux proposent plus de 750 places à Montreuil.  
Les établissements d'accueil collectif associatif proposent 171 places. Ils sont soutenus et subventionnés par la Ville de Montreuil, le Conseil Général et la Caisse d'allocations familiales.
- **6 lieux d'accueil Enfants-Parents (LAEP)** : LAEP Pauline Kergomard, LAEP Boissière, LAEP sur le toit, LAEP Esperanto, LAEP Square SFM, Centre Social Associatif
- **3 relais petite enfance** : Relais Branly-Boissière, Relais Pauline Kergomard, Relais petite enfance sur le toit.

Deux projets récents ont été réalisés :

- La Crèche **Sur Le Toit** : achat en VEFA d'une crèche de 60 berceaux dans la ZAC Cœur de Ville.
- La Crèche **Mandela** : restructuration et extension du pavillon « Duclos » en une crèche accueillant 84 berceaux

Deux projets sont en cours :

- Crèche **Marceau** : 25 berceaux
- Crèche de la **ZAC Boissière-Acacia** : 65 berceaux



Indicateur	Montreuil	Est ensemble	Unité
Nombre de places dans les établissements d'accueil pour 100 jeunes enfants de moins de 3 ans	22,66	21,01	Nombre de places/100 enfants
Source : les CAF d'Île-de-France, 2013			

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### A. Les équipements

#### Équipement d'enseignement

Montreuil compte :

- 26 écoles maternelles
- 23 écoles élémentaires
- 9 collèges
- 5 lycées dont 2 lycées techniques
- 1 établissement d'études supérieures (IUT de l'Université Paris 8)

Deux projets récents ont été réalisés :

- **Groupe scolaire Stéphane Hessel - Les Zéfirottes** : supprimer tous les dysfonctionnements de cet ouvrage. Construction d'un groupe scolaire de 24 classes :
  - 9 classes de maternelle
  - 15 classes élémentaires
  - Un espace de restauration propres à chaque école
  - Un centre de loisirs maternelle et élémentaire
- **École Voltaire** : restructuration et extension de l'école en lieu et place du collège Paul Bert

Deux groupes scolaires sont en cours de réalisation :

- **Groupe scolaire Marceau** : démolition de l'école maternelle existante et du centre de loisirs. En lieu et place, construction d'un groupe scolaire de 24 classes :
  - 9 classes de maternelle
  - 15 classes élémentaires
  - Un espace de restauration propres à chaque école
  - Une salle polyvalente à vocation sportive en temps scolaire
  - Un centre de loisirs maternelle et élémentaire
- **Groupe scolaire Louis et Madeleine Odru** dans la ZAC Boissière-Acacia avec un nombre de classes qui variera selon l'évolution démographique du quartier.

La plupart des centres de loisirs se trouvent dans les écoles (26 en maternelle, 17 en élémentaire, 1 mixte maternelle et élémentaire).

Il existe aussi des centres de loisirs indépendants à Montreuil : Garibaldi dans le Bas-Montreuil, Jules Verne à Boissière, le Parc Montreuil, Mendès-France et la Cerisaie dans le Centre-Ville.

Environ 69% des jeunes résidant à Montreuil sont scolarisés dans la commune. Ce taux est légèrement inférieur à celui du territoire Est Ensemble Grand Paris. Cependant, il reste élevé pour une commune faisant partie de la métropole du Grand Paris.

Le taux de scolarisation des jeunes Montreuillois dans la commune diminue à mesure que le niveau d'études augmente. Cette tendance est observée dans toutes les communes. Néanmoins, les taux sont inférieurs aux moyennes du territoire Est Ensemble Grand Paris.

Par ailleurs, environ 24% des jeunes scolarisés à Montreuil viennent d'autres communes. Montreuil attire plus d'élèves que le territoire Est ensemble Grand Paris où le taux de jeunes scolaires ne résidant pas dans le territoire est de 19%.

Indicateur	Montreuil	Est ensemble	Unité
Part des jeunes résidant dans la zone et scolarisés dans la zone source : Insee, RP 2012 INSEE, RP 2012	68,66	73,14	En %
Taux de scolarisation sur place en école primaire source : INSEE, RP 2012	88,80	91,11	En %
Taux de scolarisation sur place en collège source : INSEE, RP 2012	81,22	83,57	En %
Taux de scolarisation sur place en lycée source : INSEE, RP 2012	60,82	68,79	En %
Taux de scolarisation sur place en enseignement supérieur source : INSEE, RP 2012	22,31	29,89	En %
Part des jeunes scolarisés dans la zone qui n'y résident pas source : INSEE, RP 2012	23,94	19,03	En %

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### A. Les équipements

#### Équipement sportif

L'offre en équipements sportifs à Montreuil est très diversifiée. On dénombre sur le territoire :

- 2 complexes sportifs
- 1 complexe forme et sports de raquettes
- 1 stade nautique
- 1 piscine
- 14 gymnases
- 3 stades
- 18 terrains de proximité (sport, pétanque, d'aventure, etc.)
- 3 skate parc/roller
- 2 dojo
- 2 salles de sports
- 1 stand de tir

Parmi les équipements majeurs à Montreuil, on distingue :

- Le stade nautique Maurice-Thorez
- La piscine des Murs à pêches
- Le centre sportif Arthur Ashe

Un projet livré récemment :

- Le **gymnase Diderot** : démolition d'un Dojo et des vestiaires et aménagement d'un terrain de sport extérieur de proximité



Le stade nautique Maurice-Thorez

Le stade nautique Maurice-Thorez propose :

- trois bassins
- un solarium
- un toboggan de 100 mètres
- une plate-forme haute de 10 mètres et une fosse destinées au plongeon
- une salle sportive (Colette-Besson)
- un espace de musculation et une salle de réunion



La piscine des Murs à pêches

Les Montreuillois disposent d'une seconde piscine, en complément de l'actuel stade nautique Maurice Thorez. Ce nouvel équipement est davantage orienté vers la pratique loisirs, la baignade, la détente, le bien-être. Cette nouvelle piscine comprend trois espaces distincts (extérieur, intérieur, et un espace de bien-être et de remise en forme).



Le centre sportif Arthur Ashe

Le centre sportif Arthur Ashe est l'un des équipements sportifs majeurs de Montreuil. Ses quelques 23 000 m<sup>2</sup> dédiés principalement aux sports de raquettes (tennis, squash, badminton) mais aussi à la musculation-fitness et aux jeux collectifs d'intérieur, en font également l'un des plus importants de tout l'Est parisien avec une fréquentation annuelle de plus de 450 000 entrées.

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### A. Les équipements

#### Équipement sportif

La ville compte plus d'un équipement pour 1000 habitants (1,37). Ce rapport est en dessous de celui d'Est ensemble Grand Paris. Cependant, il reste élevé compte tenu du poids démographique important.

Toutefois, l'ancienneté des équipements est plus élevée que la moyenne du territoire Est ensemble Grand Paris. C'est pourquoi, la rénovation et la modernisation des équipements doivent être poursuivies.

En termes de sports extérieurs, Montreuil est mieux équipé que le reste du territoire Est Ensemble Grand Paris voire de la métropole du Grand Paris. Montreuil compte plus de 3 équipements extérieurs pour 10 000 habitants (3,38) soit 0,5 point de plus que le territoire et 0,7 de la métropole.

Sur les équipements de sport de nature, Montreuil dispose d'une meilleure offre avec plus du double de l'offre présente sur le territoire Est ensemble Grand Paris.

Indicateur	Montreuil	Est ensemble	Unité
<b>Clubs</b> Nombre de clubs sportifs pour 1 000 habitants source : Ministère de la ville de la jeunesse et des sports, 2012	0,95	1,03	Nb clubs/1 000 hab
<b>Équipements</b> Nombre d'équipements sportifs pour 1 000 habitants source : RES, 2015	1,37	1,45	Nb équipements/ 1 000 hab
<b>Ancienneté</b> Part des équipements sportifs construits avant 1995 source : RES, 2015	76,06	69,32	Part des équipements anciens
<b>Sports extérieurs petits jeux</b> Nombre d'équipements extérieurs de petits jeux en accès libre (city-stades, terrains extérieurs de basket etc.) pour 10 000 habitants source : RES, 2015	3,38	2,88	Nb/10 000 hab
<b>Sports de nature</b> Nombre d'équipements de sport de nature (boucles de randonnée, parcours de santé, etc.) pour 10 000 habitants source : RES, 2015	0,19	0,08	Nb/10 000 hab

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### A. Les équipements

#### Equipement culturel

Les activités proposées à Montreuil sont nombreuses, notamment au sein des centres et maisons de quartier qui ont l'avantage de la proximité. Les Montreuillois bénéficient d'une bonne offre culturelle avec :

- La présence **de six théâtres** sur son territoire, dont un Centre dramatique national (CDN), le Nouveau Théâtre de Montreuil, le théâtre de La Noue et de 140 compagnies théâtrales
- Le cinéma **Le Méliès** classé « art et essai » et doté des labels « recherche et découverte » ; « jeune public » et « répertoire et patrimoine »
- La maison des pratiques amateurs, **les Roches**
- **Les centres et maisons de quartier**, lieux d'échanges et de rencontres offrant la possibilité de pratiquer des activités culturelles.
- **L'instrumentarium** dédié à l'éveil musical des enfants et à l'initiation, la formation, la création musicales pour les jeunes et adultes.
- **La Maison populaire** qui accueille des concerts, expositions, etc.
- **Le café La Pêche**, lieu de concerts et d'ateliers
- **Le Conservatoire à Rayonnement Départemental (CRD)** – Musique et Danse où quelques 30 disciplines artistiques concentrées autour de la musique et de la danse sont enseignées.

Le niveau d'équipements culturels à Montreuil est élevé. L'offre en bibliothèque à Montreuil est assez importante même si le rapport entre nombre de mètres carrés de bibliothèque et habitants est plus élevé dans le territoire d'Est ensemble Grand Paris.

Cependant, le nombre de salles de spectacle vivant et de lieux d'exposition est plus important à Montreuil que dans le reste du territoire notamment parce que la commune accorde une place particulière à la création et la diffusion du spectacle vivant.

Le nombre d'écrans de cinéma à Montreuil est également satisfaisant grâce au cinéma Municipal Georges Méliès.

Indicateur	Montreuil	Est ensemble	Unité
<b>Bibliothèques</b> Nombre de mètres carrés de bibliothèque (les bibliothèques pour tous sont incluses) pour 100 habitants source : Le MOTif, 2014	3,61	5,59	Nb m <sup>2</sup> /100 hab
<b>Cinémas</b> Nombre d'écrans de cinéma pour 1000 habitants source : CNC, 2014	0,03	0,03	Nb écrans/1 000 hab
<b>Spectacles</b> Nombre de salles de spectacle vivant pour 10 000 habitants source : ARCADI, 2012	1,06	0,78	Nb salles/10 000 hab
<b>Expositions</b> Nombre de lieux d'exposition pour 10 000 habitants source : IAU, 2014	0,48	0,28	Nb lieux/10 000 hab

*Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF*

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### A. Les équipements

#### Équipement santé/social

La ville de Montreuil dispose de cinq centres municipaux de santé (CMS) qui assurent des soins de proximité et de premiers secours, en complémentarité avec la médecine de ville.

L'accès aux soins est également facilité avec la présence d'un établissement public de santé sur la commune : le centre hospitalier intercommunal André-Grégoire.

Plusieurs associations actives dans le domaine de la prévention et de la promotion de la santé viennent compléter l'offre.



Centre hospitalier intercommunal André-Grégoire

Le nombre de places disponibles en séjour hospitalier est relativement important à Montreuil même s'il est inférieur au territoire Est ensemble Grand Paris. La présence de plusieurs hôpitaux à plus forte capacité dans les communes alentours expliquent le taux plus faible dans la commune.

Le nombre de généralistes présents à Montreuil est également élevé (6 médecins pour 10 000 habitants) et se rapproche de celui du territoire Est ensemble Grand Paris (6,5 médecins pour 10 000 habitants).

En termes d'hébergement en EHPAD, le nombre de lits est supérieur sur le territoire Est Ensemble Grand Paris (7,9 lits pour 100 habitants de 75 ans et plus). Cependant, il s'agit d'un nombre exceptionnel puisqu'il est également plus élevé que la moyenne régionale. Malgré un nombre d'hébergement plus faible, celui de Montreuil reste important.

Indicateur	Montreuil	Est ensemble	Unité
<b>Hôpital Court séjour</b> Nombre de lits et places installées en court séjour hospitalier pour 1 000 habitants source : ARS, 2012	2,66	3,66	Nb lits et places/1 000 hab
<b>Hôpital Moyen séjour</b> Nombre de lits et places installées en moyen séjour hospitalier pour 1 000 habitants source : ARS, 2012	0,48	2,01	Nb lits et places/1 000 hab
<b>Maisons retraite</b> Nombre de lits en hébergement complet en Ehpads pour 100 personnes de 75 ans et + source : ORS, 2013	4,25	7,93	Nb lits/100 hab de 75ans et+
<b>Généralistes</b> Nombre de généralistes libéraux pour 10 000 habitants source : ARS, 2012	6,09	6,54	Nb PS lib/10 000 hab,

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

La desserte routière

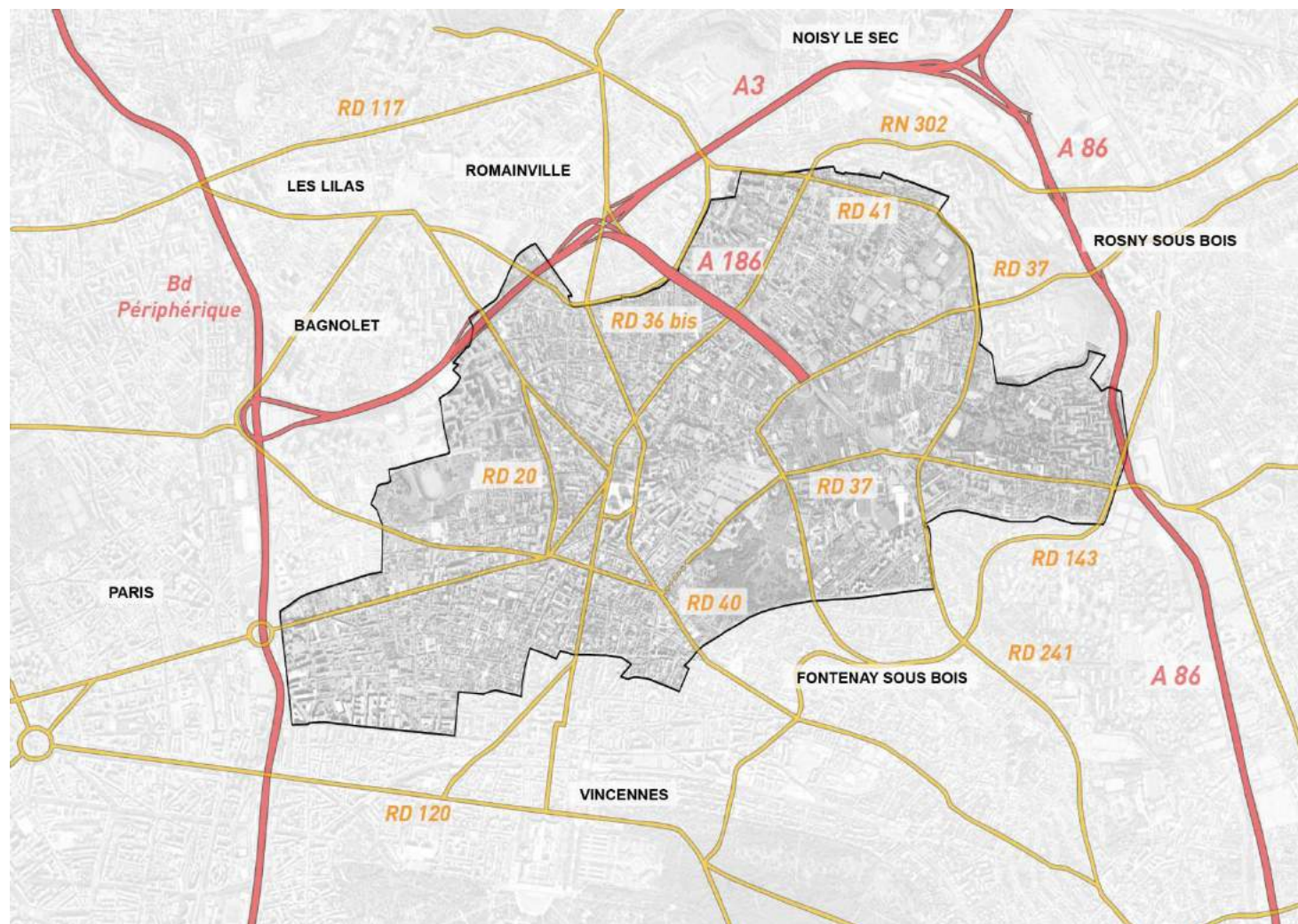
#### Les transports routiers

Situé à proximité immédiate de Paris, Montreuil se trouve au sein d'un maillage de grands axes routiers de l'est de la région parisienne.

Il s'agit d'un territoire bordé par trois axes routiers structurants à l'échelle régionale :

- L'autoroute A3, au nord de la commune, accessible depuis Montreuil via la RD20, l'A186 et l'échangeur situé à Romainville .
- L'autoroute A86, à l'est de la commune. Cet axe est accessible depuis Montreuil via la RD 302 et l'échangeur situé à Rosny-sous-Bois.
- Le boulevard périphérique, à l'ouest de Montreuil. La rocade parisienne est accessible depuis la commune via la rue de Paris au niveau de la porte de Montreuil et le boulevard Chanzy à porte de Bagnolet.

Montreuil est également desservi par d'autres axes routiers structurants à l'échelle locale et départementale.



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

#### Les transports routiers

L'axe principal et historique de la commune est la rue de Paris qui traverse le centre bourg dans un axe Est/Ouest. Cet axe se prolonge en plusieurs ramifications : avec le boulevard Rouget de Lisle, l'avenue Gabriel Péri et l'avenue de la Résistance à l'est et avec la rue d'Avron à l'ouest.

Le maillage routier de la commune se compose ensuite de trois types de voies, à savoir :

- Les axes assurant une connexion entre Montreuil et le réseau routier à l'échelle régionale et nationale. Il s'agit de :
  - La RD 37 qui traverse la commune d'Est en Ouest permettant ainsi de rejoindre Paris et Rosny-sous-Bois.
  - La RN 302 qui traverse la commune d'Est en Ouest. Cet axe correspond à plusieurs rues et boulevards dont la rue de Paris et le boulevard Aristide Briand. Il permet de rejoindre l'A86 à l'est de la commune.
  - La RD 41 qui permet de relier Romainville à Fontenay-sous-Bois en passant par l'Est de Montreuil. Elle marque par endroit la limite communale.
  - La RD 36bis qui traverse la commune selon un axe nord/sud. Ce boulevard urbain relie le centre-ville de Montreuil à Romainville en passant par l'échangeur de l'A3.
  - La RD 20 qui correspond à l'avenue de la Résistance. Cet axe relie le centre-ville à Bagnolet.

- Par ailleurs, le réseau interne structurant se compose d'un maillage de voies (rue de Rosny, rue Robespierre, avenue Pasteur, etc.) et de carrefours, ronds points, qui structurent la commune et permettent de relier les différents quartiers de la ville entre eux mais également les principaux pôles commerciaux, d'équipements, etc.



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

#### Les transports en commun

La commune dispose d'une offre de transport en commun diversifiée.

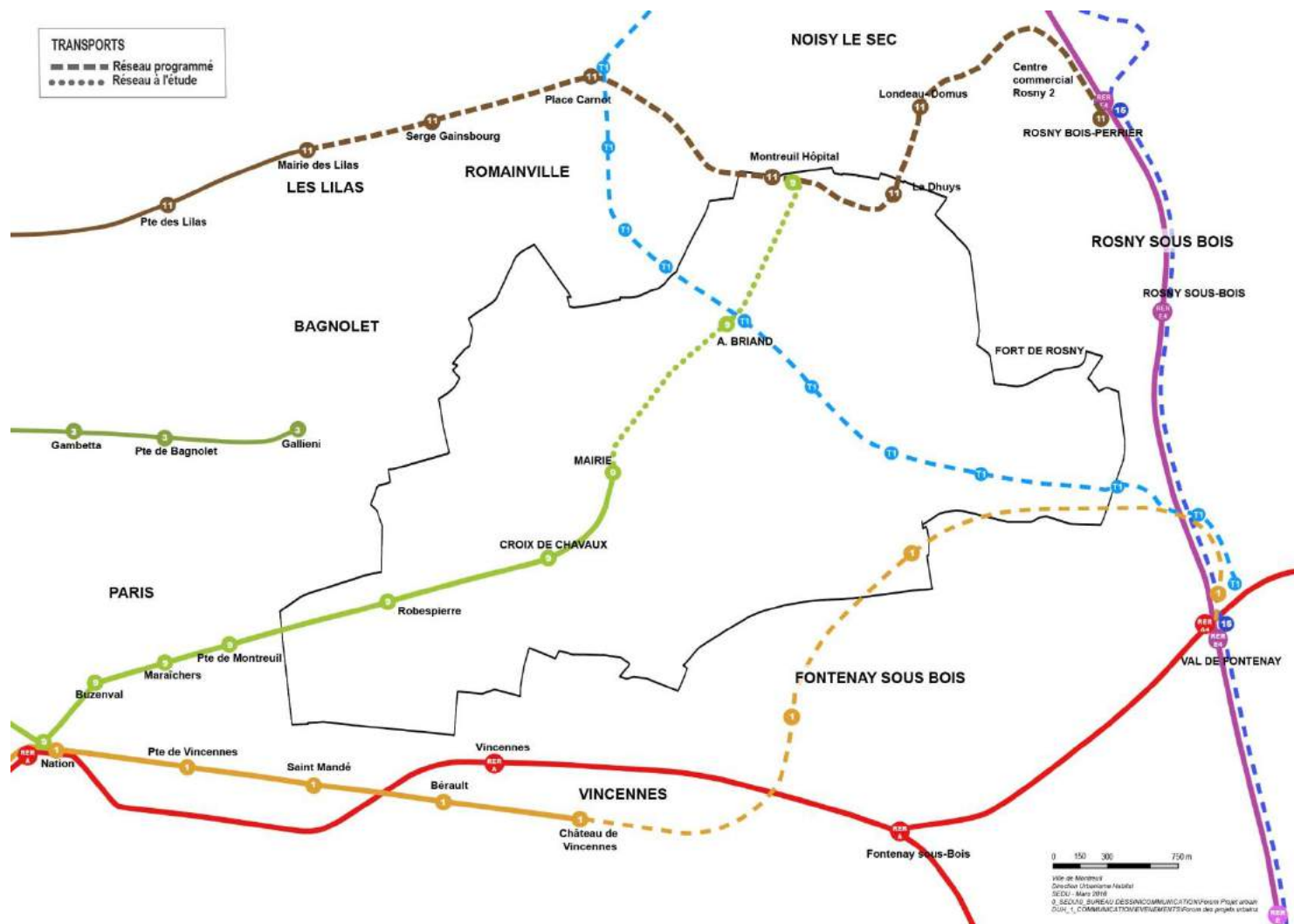
Montreuil est actuellement desservi par la ligne 9 du métro, reliant la Mairie de Montreuil à Pont de Sèvres en passant par Paris. La commune compte 3 stations de métro : Robespierre, la Croix de Chavaux et Mairie de Montreuil.

Montreuil dispose également à proximité de deux lignes RER :

- le RER E allant de Paris Saint-Lazare à Tournan-en-Brie
- le RER A permettant de rejoindre à l'Ouest la Défense, Cergy, Poissy et Saint-Germain-en-Laye et à l'est Boissy Saint-Léger et Marne-la-Vallée-Chessy.

Plusieurs projets d'extension des lignes de métro parisien sont en cours de réalisation (ligne 11 en cours de travaux ; tramway T1 ; ligne 1) ou en cours d'études (ligne 9). Elles viennent compléter le réseau du Grand Paris Express.

La desserte en transports en commun



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

À Montreuil, il existe plusieurs projets d'extension de lignes de métro pour les prochaines années. On note notamment :

- **Le prolongement de la ligne 11** qui prévoit de relier le terminus actuel de la ligne (Mairie des Lilas) à la station de RER E Rosny-Bois-Perrier à l'échéance 2023. Le tracé prévu de la ligne prévoit 2 nouvelles stations de métro sur le territoire de Montreuil (en bordure nord de la commune). Le prolongement de la ligne 11 offrira des correspondances avec le réseau existant et en projet :
  - prolongement du T1 de Bobigny à Val-de-Fontenay à la station Place Carnot,
  - RER E à Rosny-Bois-Perrier,
  - ligne 15 du Nouveau Grand Paris (ligne Orange du Grand Paris Express).
- **Le prolongement de la ligne 1** qui prévoit d'étendre ligne 1 du Métro à l'est, de l'actuel terminus Château de Vincennes jusqu'à la station Val de Fontenay, avec la création de trois nouvelles stations. La nouvelle ligne passera par Grands Pêchers à horizon 2030. Ce prolongement permettra de relier la ligne 1 aux RER E et A, à la ligne 15 du Grand Paris Express, et au prolongement de la ligne du tramway T1.
- **Le prolongement de la ligne de Tramway T1.** Cette ligne relie actuellement Asnières – Gennevilliers – Les Courtilles à Noisy-le- Sec. Des travaux seront engagés en 2018 pour prolonger cette ligne jusqu'à Val de Fontenay. Son prolongement à l'est, améliorera les connexions au réseau de transports existant et à venir, notamment dans le cadre du Nouveau Grand Paris. Le prolongement du tramway T1 permettra de créer 5 nouvelles stations sur le territoire de Montreuil, situées à des carrefours stratégiques : Aristide-Briand, Mozinor et Ruffins notamment. Il permettra ainsi de relier des quartiers aujourd'hui séparés par l'autoroute A186.

Au delà des projets engagés par la Région IDF et le STIF, celui d'un éventuel **prolongement de la ligne 9** est porté par plusieurs élus. La ville de Montreuil, Est Ensemble Grand Paris, le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis ainsi que plusieurs communes limitrophes à travers l'Association de Promotion du Prolongement de la Ligne 9 du métro (APPL9) se mobilisent pour le prolongement de la ligne. Ce projet permettrait de créer deux stations supplémentaires au-delà du terminus actuel Mairie de Montreuil, permettant la desserte de l'Hôpital intercommunal André-Grégoire et l'interconnexion avec le futur tramway T1 et le prolongement en cours de la ligne 11 du métro.

La ligne 9 du métro prolongée serait un atout majeur pour désenclaver certains quartiers et accompagner le développement économique du secteur dit du Plateau. Sa connexion au tramway, desservant en rocade plusieurs quartiers de Montreuil, permettra :

- de conforter le développement des pôles universitaire Théophile-Sueur et économique Mozinor ;
- d'améliorer la desserte en transport public des Montreuillois et des projets d'aménagement en cours dans ce secteur.

# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

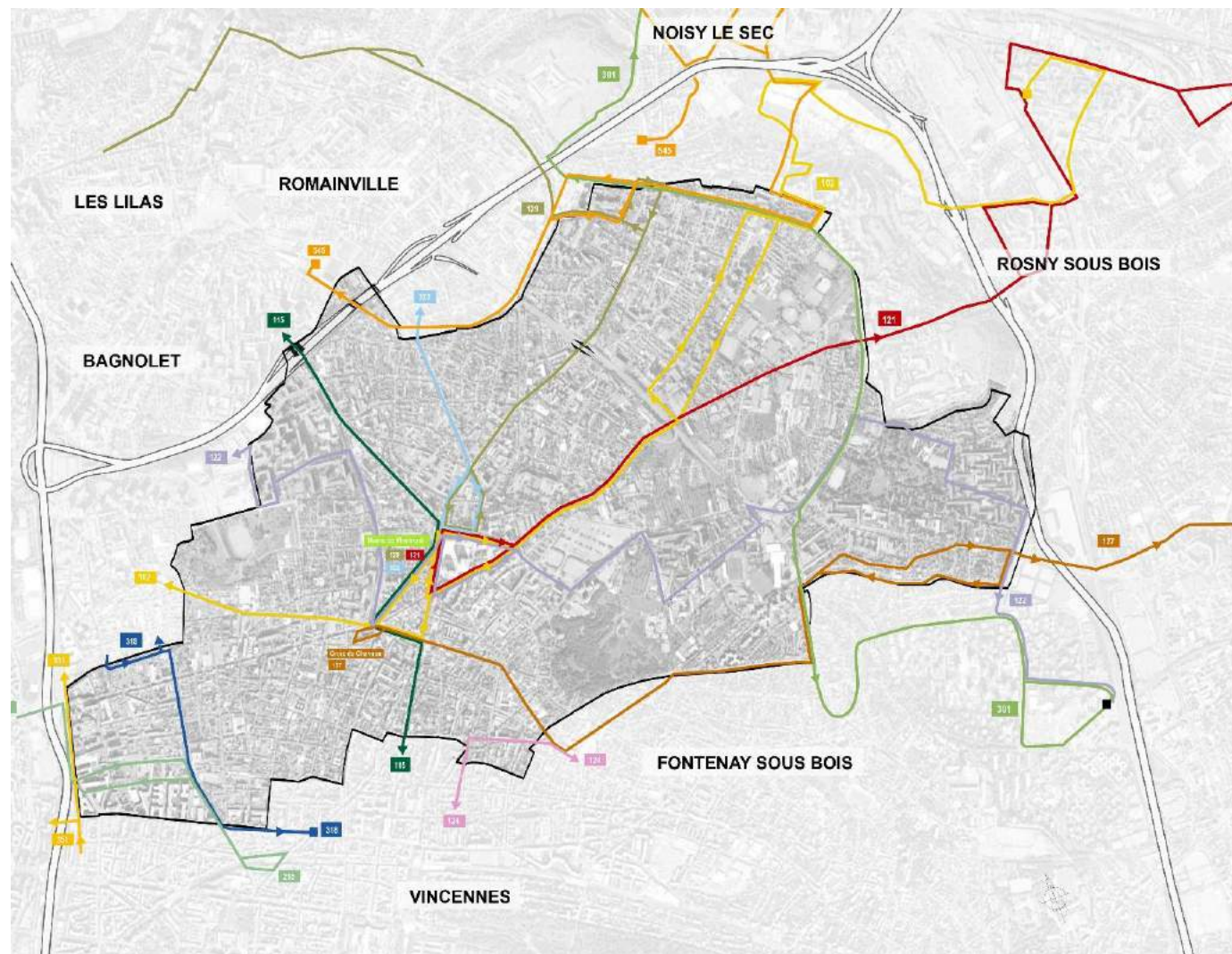
Le territoire est desservi par plusieurs lignes de bus qui sont aujourd'hui un complément indispensable aux transports en commun lourds.

Au total, 9 lignes de bus, gérées la Ratp, desservent la commune :

- La ligne 102 (Gambetta/Rosny-Bois-Perrier RER – Rosny 2)
- La ligne 115 (Porte des Lilas/château de Vincennes)
- La ligne 121, (Mairie de Montreuil/Villemomble Lycée Georges Clemenceau)
- La ligne 122, (Gallieni/Val de Fontenay RER)
- La ligne 127, (Montreuil-Croix de Chavaux/Neuilly-sur-Marne Place de la Résistance)
- La ligne 129, (Porte des Lilas/Mairie de Montreuil)
- La ligne 215, (Porte de Montreuil/Vincennes RER-République)
- La ligne 318, (Château de Vincennes/Pantin-raymond Queneau)
- La ligne 322 (Mairie de Montreuil/Bobigny-Pablo Picasso)

À Montreuil, des lignes de RER et de métro sont situés en périphérie du périmètre communal. Par conséquent, la fréquentation des lignes de bus est importante notamment pour rejoindre les stations de métro ou de RER. Une réflexion sera menée pour le réexamen des tracés en fonctions de l'offre de transport lourd en projet.

La desserte en bus



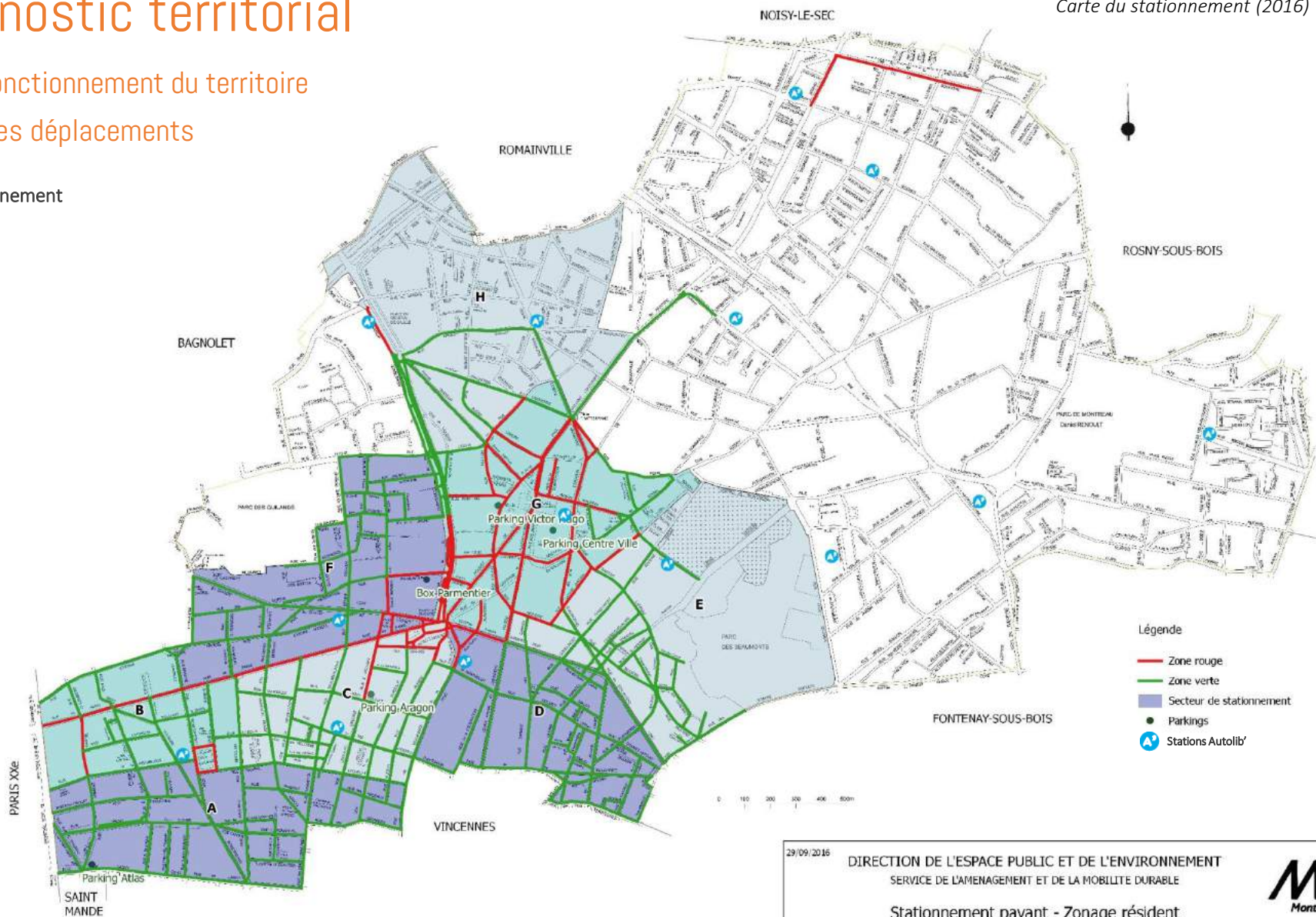
# Diagnostic territorial

Carte du stationnement (2016)

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

#### Le stationnement



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

Le stationnement automobile sur voirie occupe une place importante dans le paysage des rues montreuilloises, y compris dans les rues étroites. Cet encombrement se fait au détriment de l'espace disponible pour d'autres modes de déplacement ou d'autres activités (sport, loisir, commerce, détente...). Il se fait également au détriment d'une circulation efficace des véhicules motorisés (notamment les livraisons et secours) lorsqu'il devient excessif, voire anarchique.

Afin de libérer l'espace public et rationaliser l'usage de la voiture, la ville mène une politique de réglementation du stationnement, en particulier dans le centre-ville et le Bas Montreuil, qui concerne plus de 6 000 places.

Il existe, à Montreuil, 2 zones de tarification différentes (rouge et verte) ainsi que des tarifs forfaitaires résident et non résident.

- Les rues commerçantes, et sous forte pression (rue de Paris, centre-ville et boulevard de la Boissière) sont régies par un stationnement payant limité à 2h00 (zone rouge), afin de favoriser le stationnement des usagers de « courte durée » et la rotation des places.
- Les abords de ces rues et dans le quartier du Bas Montreuil, le stationnement est lui aussi payant (zone verte) et peut être de longue durée pour accueillir les usagers pendulaires (employés des activités tertiaires). Les résidents bénéficient d'un tarif préférentiel sur ces secteurs.
- Seuls les secteurs exclusivement résidentiels éloignés des transports en commun lourds bénéficient d'un stationnement gratuit et illimité.

L'offre de stationnement hors voirie est constituée de parkings publics en ouvrage ainsi que de parkings d'entreprise, de bailleurs sociaux, de copropriété, de particuliers qui sont le plus souvent privés. Le stationnement hors voirie permet de répondre aux besoins de stationnement de longue et moyenne durée. Dans la perspective d'une limitation de l'usage de la voiture conforme aux objectifs du PDUIF, l'usage de stationnement hors voirie est à encourager, il permet de conférer à la voirie ses vertus circulatoires tout en privilégiant les bus, cyclistes et piétons dans un souci d'un meilleur partage de l'espace public.

La ville de Montreuil dispose de deux parkings publics ouverts à tous (payant et en ouvrage) :

- Le parking souterrain de la Croix de Chavaux,
- Le parking du centre commercial Grand Angle (Mairie)

Et deux parkings privés ouverts au public :

- le parking réservé Carrefour (environ 1000 places),
- le parking Décathlon-République (600 places).

Montreuil compte également quelques parkings publics sous formes de poches de stationnement en surface (Parking Victor Hugo, parking de la piscine des MAP etc.).

L'offre privée constitue la part la plus importante du stationnement hors voirie. Il s'agit d'une offre en surface dans le Haut Montreuil (parking des cités d'habitat social ou d'entreprises) ou en ouvrage en centre-ville et dans le Bas Montreuil sous les immeubles de bureaux ou de logements.

Enfin, la ville de Montreuil s'est équipée de 14 stations Autolib réparties sur tout le territoire pour encourager la population motorisée à se détacher de la possession d'automobiles.

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

#### La mobilité active

-  Zone 30
-  Rue piétonne
-  Itinéraire cyclable (pistes, bandes, couloirs de bus)
-  Zone de rencontre existante
-  Abri vélo
-  Parc de stationnement vélo de 100 places
-  Stations vélib' existantes



# Diagnostic territorial

## 4. Le fonctionnement du territoire

### B. Les déplacements

Le réseau de circulations actives est diversifié sur le territoire de Montreuil. Il se compose de rues piétonnes, de zones de rencontre, de bandes et de pistes cyclables.

Depuis 2018, la totalité des voies communales et la moitié des voies départementales sont classées en zone 30, dans une volonté d'apaisement généralisé de la circulation, au profit de la fluidité de celle-ci et de la sécurité de tous. Parallèlement, la totalité des rues en sens unique est classée en double sens cyclable pour faciliter les déplacements à vélo. En complément, on compte de nombreuses rues piétonnes et zones de rencontre dans le centre-ville, mais aussi dans le bas et le haut Montreuil.

Les itinéraires cyclables matérialisés par une piste, une bande ou un couloir de bus sont également très répandus dans le centre-ville et le Bas-Montreuil. Ils représentent 14 km et il est envisagé d'étendre ce réseau pour atteindre à terme 40 km.

Montreuil dispose également d'une offre en stationnement vélos. Plusieurs abris vélos sont présentes aux abords des stations de métro Mairie de Montreuil et Croix de Chavaux. La Mairie compte notamment un parking vélos de 100 places.

Les bornes Vélib' sont présentes surtout sur la partie Ouest de Montreuil (Bas-Montreuil) c'est-à-dire à proximité de Paris.

Il y a depuis 2009, 13 stations vélib à Montreuil, et en 2018, leur nombre est passé à 21. Ces stations sont concentrées dans la moitié ouest de la ville et abordent en plusieurs point le haut-Montreuil.



# Diagnostic territorial

- Un bourg constituée à partir du Moyen-Âge, autour d'une activité maraîchère et horticole importante et spécifique dans le paysage urbain (avec notamment les « Murs à Pêches »)
- Une enveloppe urbaine n'ayant que peu évolué depuis les années 1960-70
- Un territoire urbanisé à hauteur de 83%, mais avec de grands parcs et espaces naturels
- Une grande diversité des formes urbaines et des types d'habitat, activités, équipements. Cette diversité est preuve d'une forte mixité fonctionnelle, à la fois à l'échelle de la ville, et à celle des quartiers
- Un patrimoine historique particulièrement riche et diversifié, avec notamment un important patrimoine industriel
- Un nombre conséquent d'équipements, qui sont également très diversifiés
- Un potentiel foncier hétérogène, entre des espaces très peu mutables et d'autres représentant un fort potentiel de densification
- Une desserte efficace d'un point de vue routier, avec un réseau assez hiérarchisé
- Une desserte en transports en commun assez hétérogène entre l'est et l'ouest du territoire. La construction du métro du Grand Paris Express (prolongement des lignes 11 et 9 du métro) et le prolongement du tramway T1 permettront à terme aux quartiers actuellement éloignés des principaux réseaux de transports en commun, de bénéficier d'une meilleure desserte
- Une politique volontariste de réglementation du stationnement, notamment en centre-ville, du fait principalement d'une place importante occupée par la voiture sur l'espace public
- Des possibilités de déplacements actifs assez importants à l'échelle de la ville, avec une diversité de dispositifs, visant à réduire progressivement la part modale de la voiture



# Diagnostic territorial

# Diagnostic socio-économique



### Diagnostic socio-économique

#### 1. Les habitants

- A. L'évolution de la population
- B. Évolution et répartition de la population sur le territoire communal
- C. La structure par âge de la population
- D. La taille et composition des ménages
- E. La population active
- F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages
- G. Le taux de motorisation des ménages

#### 2. Les logements

- A. L'évolution du parc de logements
- B. Les caractéristiques du parc de logements
- C. Le statut d'occupation des résidences principales
- D. Le logement locatif social
- E. Le logement spécifique
- F. Les enjeux pour l'avenir

#### 3. L'activité économique

- A. Rappel des chiffres clés de la population active et du chômage
- B. La qualité de l'air
- C. Les risques naturels
- D. Le commerce
- E. Localisation des différentes activités économiques
- F. L'activité agricole

# Diagnostic socio-économique

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

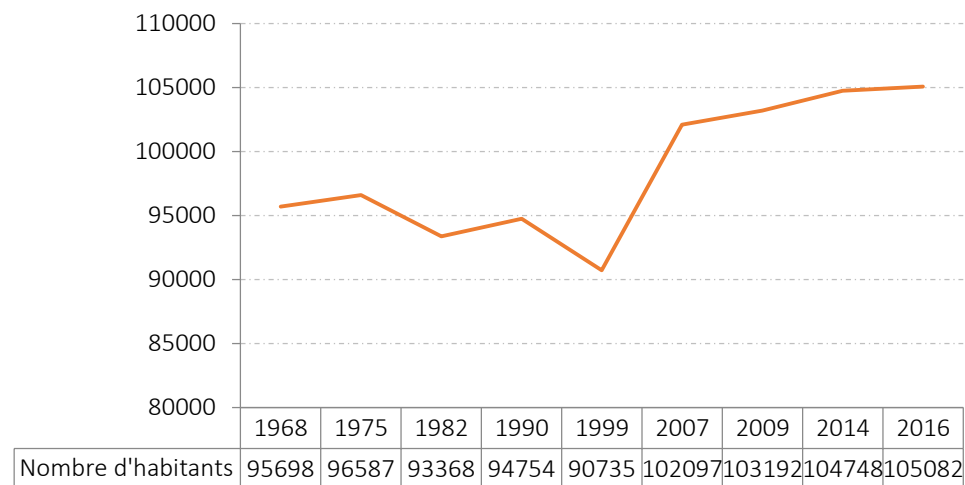
### A. L'évolution de la population

Au dernier recensement de l'INSEE au 1er janvier 2016, la population de Montreuil a atteint les 105 082 habitants. Montreuil est la 2<sup>ème</sup> ville de son département après Saint-Denis (110 480 habitants) et la 5<sup>ème</sup> ville de la région Île-de-France.

L'évolution de la population est marquée par une croissance très soutenue à l'aube du deuxième millénaire après une baisse notable du nombre d'habitants entre 1968 et 1999. En effet, lors de cette période, la population de Montreuil est passée de 95 698 à 90 735 habitants soit un taux de variation de - 5,19 %.

Après ce déclin démographique, la croissance démographique est repartie à la hausse entre 1999 et 2014 avec un taux de croissance annuel d'environ 1 % avec une forte hausse entre 1999 et 2007 (+15%). Par la suite, cette croissance s'est stabilisée.

Évolution du nombre d'habitants de 1968 à 2016



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

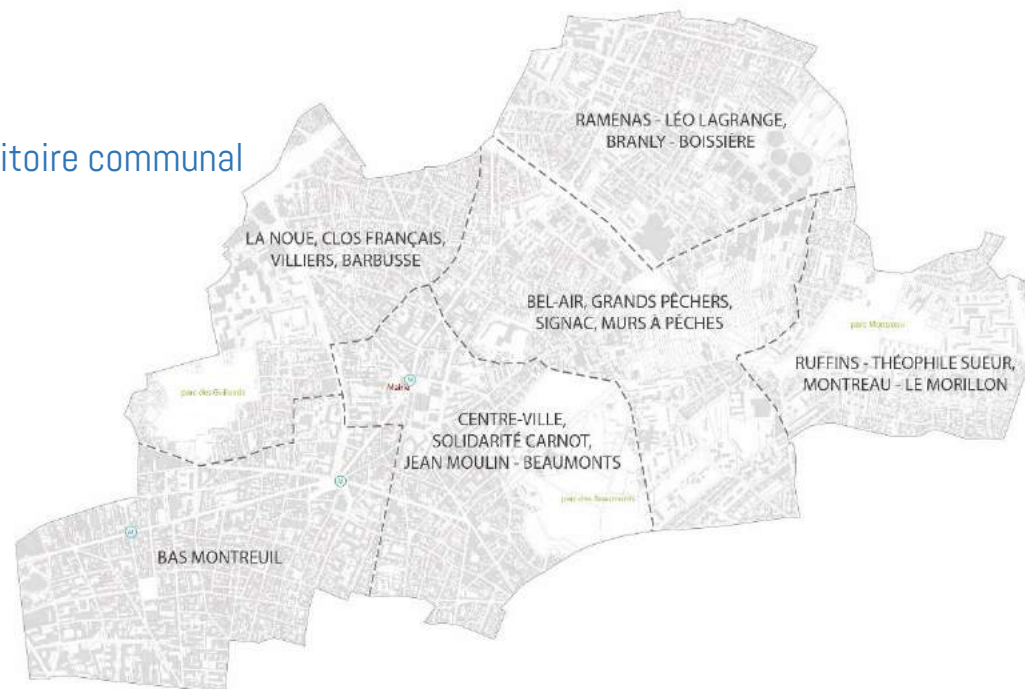
## 1. Les habitants

### B. L'évolution et la répartition de la population sur le territoire communal

Afin d'effectuer des comparaisons à l'échelle infracommunale, il a été choisi de s'attacher à l'étude des données IRIS<sup>1</sup> regroupées par « grands quartiers » ci-contre. Ces « grands quartiers » donnent des secteurs sensiblement équivalents à ceux définis par la ville. Les 6 secteurs IRIS mettent en évidence des disparités assez importantes (notamment de taille et population concernée à l'échelle de la commune). Néanmoins, il s'agit d'échelles de référence correspondant en grande partie à une réalité géographique et institutionnelle. Celle-ci sera donc privilégiée pour les analyses par quartier.

Concernant le poids démographique de chaque secteur, le secteur Bas Montreuil est nettement plus dense que les autres secteurs. Il regroupe plus du quart de la population communale (25,7%), tandis que le secteur « Ruffins - Théophile Sueur, Montreuil - Le Morillon » n'est le lieu de vie que d'un habitant sur neuf (11,1%). Les autres secteurs regroupent entre un habitant sur sept et un habitant sur six.

*Nota bene* : ces secteurs sont formés à partir de regroupements d'IRIS diversifiés, pouvant marquer un fort contraste entre eux. De ce fait, les analyses par secteurs demeurent à nuancer, pouvant avoir pour conséquence un lissage des disparités au sein des quartiers. Toutefois, celles-ci permettent de mettre en évidence des contrastes au sein de la ville.



Grand quartier IRIS	Population en 2013	Part dans la population communale
Bas Montreuil	26 721	25,7%
La Noue - Clos Français, Villiers - Barbusse	14 246	13,7%
Centre Ville, Jean Moulin, Solidarité - Carnot	18 443	17,7%
Bel Air - Grands Pêchers, Paul Signac - Murs à Pêches	17 118	16,4%
Ramenas - Léo Lagrange, Branly - Boissières	16 067	15,4%
Ruffins - Théophile Sueur, Montreuil - Le Morillon	11 544	11,1%

<sup>1</sup> IRIS : « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique », regroupant généralement environ 2000 habitants. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS.

Les données à l'échelle IRIS sont disponibles pour l'année 2013. Celles-ci sont toutefois comparables aux données à l'échelle communale, datées de 2014.



# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

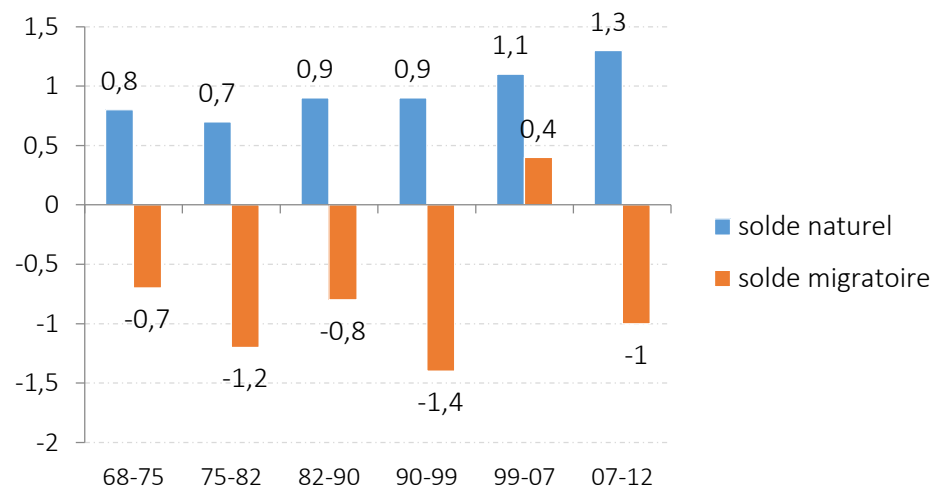
### B. Évolution et répartition de la population sur le territoire communal

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel<sup>1</sup> et le solde migratoire<sup>2</sup>.

L'analyse de l'évolution du solde naturel permet de comprendre l'évolution démographique de la commune de Montreuil au cours de ces dernières décennies. Le solde naturel de la population montreuilloise a toujours été positif depuis 1968. De plus, il n'a cessé d'augmenter sur la période allant de 0,8% entre 1968 et 1975 jusqu'à 1,3 % (son niveau le plus haut) entre 2007 et 2012. Le solde naturel positif permet de compenser la perte de population due au solde migratoire qui a toujours été négatif sauf entre 1999 et 2007.

Ainsi, entre 1999 et 2007, avec un solde migratoire et naturel positif, il y a eu 15% d'augmentation de la population. En revanche, entre 1972 et 1982 ainsi que durant la période 1990 et 1999, la population a diminué, impactée notamment par un solde migratoire négatif conséquent (respectivement -1,2 % et -1,4%).

Évolution du solde naturel et du solde migratoire (en %)



Source : INSEE

<sup>1</sup> Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

<sup>2</sup> Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### C. La structure par âge de la population

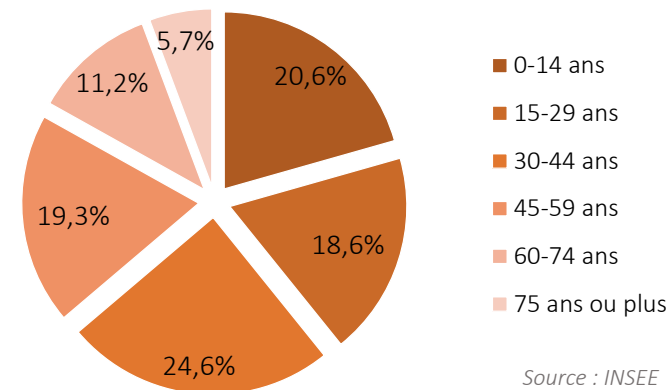
La population de Montreuil, est relativement jeune. Les moins de 30 ans représentent 39,2 % de la population dont 20,6 % ont moins de 14 ans. Concernant les personnes de plus de 60 ans, leur part représente 16,9 %. La part la plus représentée est celle des 30-44 ans qui compose 24,6 % de la population totale. Si le solde naturel continue d'augmenter, la part des plus jeunes devrait de surcroît suivre cette tendance.

Pour éléments de comparaison, la répartition de la population selon l'âge à Montreuil se rapproche de celle du territoire Est Ensemble Grand Paris. La seule nuance est celle des plus jeunes (0-29 ans) qui sont plus représentés dans l'EPCI et à l'inverse, une part plus importante des 30-44 ans dans la ville de Montreuil. La ville de Saint Denis, qui est de taille similaire, a en revanche une population plus jeune que celle de Montreuil (45,1 % de moins de 30). Cependant, la ville de Montreuil a une population plus jeune comparée à la moyenne régionale.

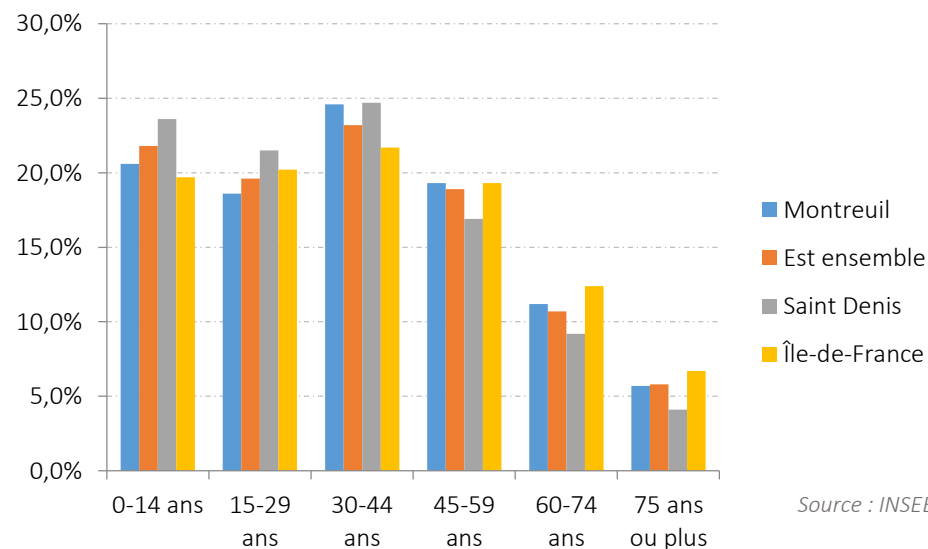
L'évolution de la population par tranches d'âge entre 2009 et 2014 permet de dessiner quelques tendances, notamment un vieillissement progressif de la population.

Ainsi, les habitants qui ont entre 60 et 74 ans sont passés de 9,7 % à 11,2 % soit une augmentation de 1,5 point. Les plus fortes diminutions dans les parts sont les tranches d'âge 15-29 ans (-1,3 point) et 40-59 ans (-0,7 point). Au vu du solde migratoire négatif, il est possible que les habitants se situant dans ces tranches d'âge sont ceux qui alimentent les flux de départ.

Répartition de la population selon l'âge à Montreuil (en %) en 2014



Source : INSEE



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

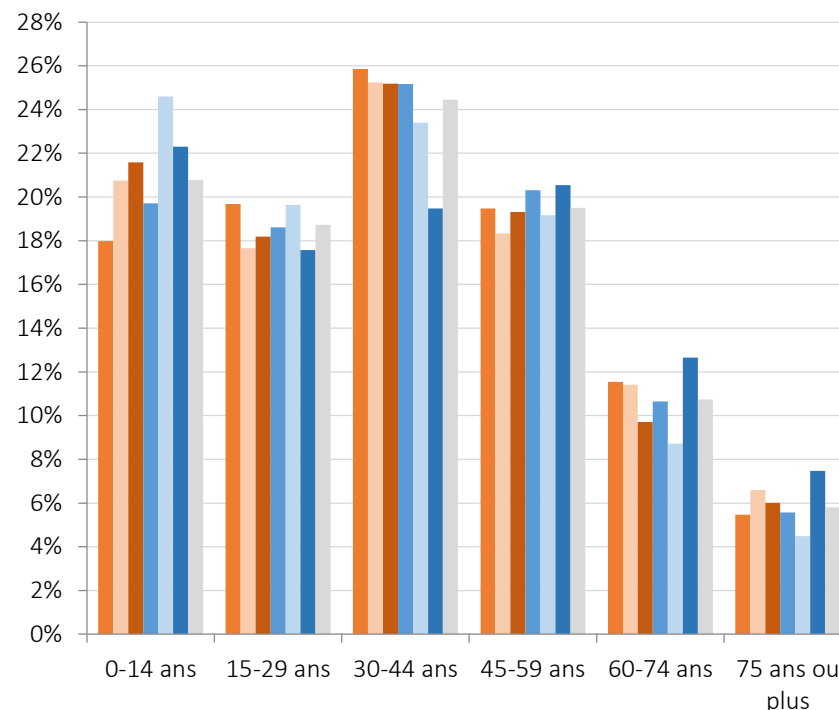
### C. La structure par âge de la population

La répartition selon l'âge au sein des secteurs IRIS de Montreuil met en évidence des disparités assez importantes. En effet, si les moins de 15 ans représentent 20,6% des habitants à l'échelle communale, la moyenne au sein du secteur « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières » est 4 points supérieure à la moyenne communale, tandis que celle du secteur du Bas Montreuil est 2,6 points en-deçà de la moyenne communale. Parallèlement, le même secteur du Bas Montreuil regroupe une part importante de 15-29 ans (19,7%, soit un point au-dessus de la moyenne communale). Ceci tient principalement à la proximité avec Paris, induisant une présence importante d'étudiants et jeunes professionnels et à la taille des logements (généralement de plus petite taille) moins adaptée à des familles avec enfants qu'à des ménages de petite taille.

Pour ce qui est des 30-59 ans, la part est sensiblement équivalente entre les différents secteurs, hormis une très nette sous-représentation des 30-44 ans dans la structure par âges du secteur « Ruffins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon » (-5 points par rapport à la moyenne communale). Celle-ci est compensée principalement dans la structure par âge du secteur avec une part importante de 60 ans et plus (20,2%), nettement surreprésentée par rapport à la moyenne communale (16,5%). Dans des proportions moins importantes, le secteur « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse » se distingue également par une surreprésentation des plus de 60 ans (+1,5 point par rapport à la moyenne communale). *A contrario*, les secteurs « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité Carnot » et « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières » ont une part de plus de 60 ans plus faible que dans les autres secteurs de la ville (la part des plus de 60 ans y est respectivement de 0,7 point et 3,3 points inférieure à la moyenne communale).

Ainsi, il peut être mis en évidence des spécificités à l'échelle des différents secteurs de Montreuil, qui ne sont pas seulement le fait de la localisation géographique des quartiers, hormis pour le Bas Montreuil où la proximité de Paris induit une surreprésentation des jeunes ménages (étudiants et jeunes professionnels notamment).

Répartition de la population selon l'âge à Montreuil en 2013



- Bas Montreuil
- La Noue - Clos Français, Villiers - Barbusse
- Centre Ville, Jean Moulin, Solidarité - Carnot
- Bel Air - Grands Pêcheurs, Paul Signac - Murs à Pêches
- Ramenas - Léo Lagrange, Branly - Boissières
- Ruffins - Théophile Sueur, Montreuil - Le Morillon
- Moyenne générale

Source : INSEE ; données IRIS

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### D. La taille et composition des ménages

#### a) Le nombre de personnes par logement

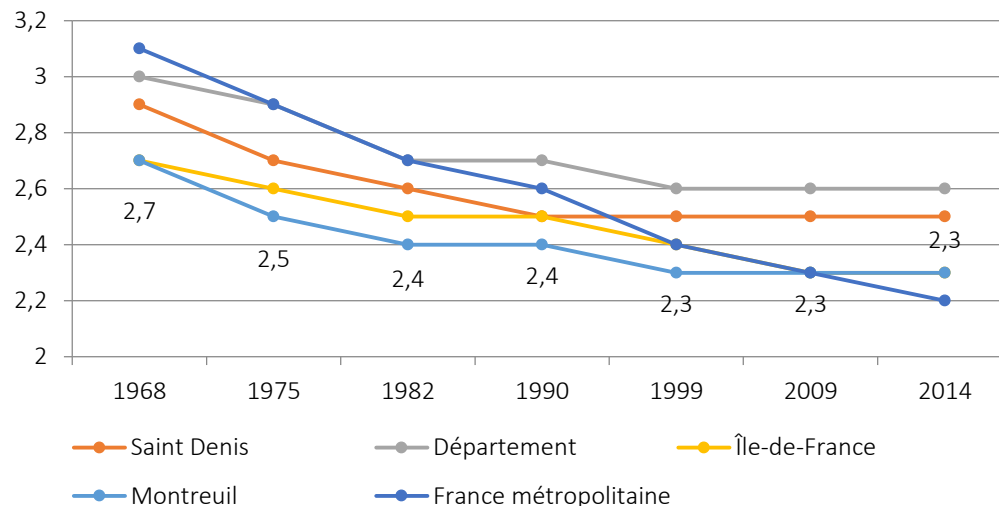
En 2014, à Montreuil, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,3. La taille des ménages a diminué de 1968 à 1999 (ils étaient 2,7 occupants en moyenne en 1968). À partir de 1999, la baisse a été endiguée et la taille moyenne des ménages se maintient désormais à 2,3.

Cette diminution du nombre d'occupants peut s'expliquer par la baisse de la part des ménages avec famille au profit de personnes vivant seules. Comme vu précédemment, les couples avec enfant(s) sont ceux dont la part diminue le plus. Selon l'INSEE la tendance de desserrement de la taille des ménages se confirme à l'échelle nationale où l'on enregistre une baisse du nombre de personnes par logement. Selon des études prospectives de l'INSEE, cette tendance va persister pour atteindre une moyenne de la taille des ménages à l'échelle nationale de 2,12 en 2025 (qui est en 2014 de 2,2).

Avec une moyenne de 2,3, la taille moyenne des ménages reste plus élevée à Montreuil par rapport à la moyenne nationale et se situe au niveau de la moyenne régionale. Néanmoins, en comparant avec des échelles plus locales, elle reste inférieure à celle du Département (+0,3 point) et de la ville de Saint Denis (+0,2 point).

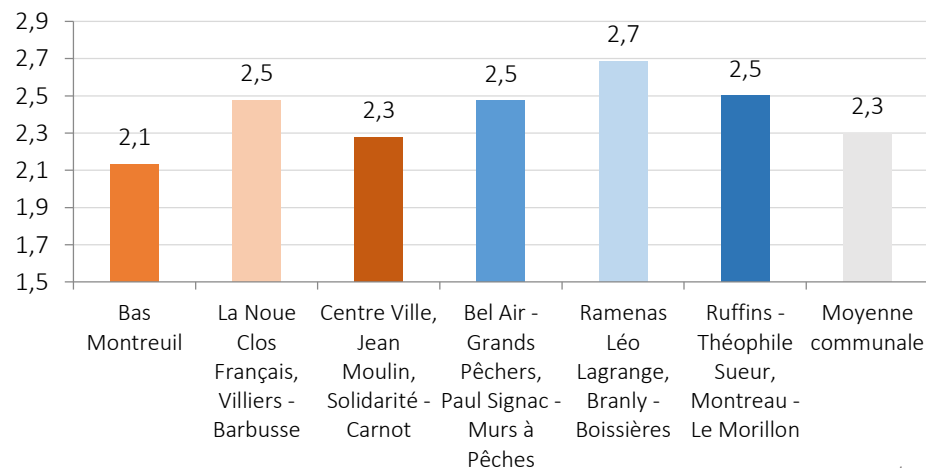
Le nombre moyen de personnes par résidence principale est assez différencié en fonction des secteurs et est largement induit par la structure du parc de logements. Ainsi, les secteurs les plus proches de Paris, sont marqués par un faible nombre moyen de personnes par résidence principale (2,1 dans le secteur du Bas Montreuil et 2,3 dans le secteur « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité Carnot »). Dans tous les autres secteurs le nombre de personnes par résidence principale est plus élevé en moyenne que la moyenne communale, notamment le secteur « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières » (2,7 personnes par résidence principale).

Comparaison de l'évolution de la taille des ménages



Source : INSEE

Nombre moyen de personnes par résidence principale



Source : INSEE ; données IRIS

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### D. La taille et composition des ménages

#### a) La structure familiale des ménages

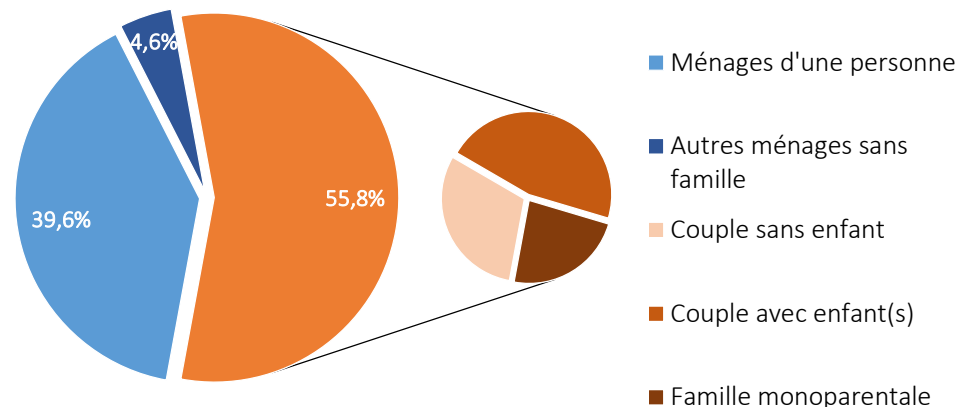
En 2014, à Montreuil, 77,5 % des habitants vivent en famille<sup>1</sup> soit 55,8 % des ménages. Les couples avec enfant(s) représentent 25,8 % des ménages montreuillois. Concernant les ménages plus petits, près de 40 % des ménages sont constitués d'une seule personne et 17 % des ménages sont des couples sans enfant. Les familles monoparentales représentent quant à elles environ 13 % de l'ensemble des ménages.

Si l'on compare les données de Montreuil avec ceux de la ville de Saint Denis, le constat qui peut être fait est que cette dernière a davantage de ménages avec enfants qui y sont représentés que ce soient les couples avec enfants (28,9 % contre 25,8 %) ou les familles monoparentales (14,5 % contre 13 %). A l'échelle départementale, l'écart se creuse concernant les couples avec enfant(s). Cette catégorie en Seine-Saint-Denis représente 32,4 % des ménages (contre 25,8 % à Montreuil). *A contrario*, les ménages d'une seule personne sont beaucoup moins représentés à l'échelle départementale avec une différence d'environ 8 points.

Entre 2009 et 2014, la commune de Montreuil a enregistré une baisse du nombre de ménages avec famille (-1,9 point). En effet, la part des couples avec enfant(s) a baissé de -1,5 point et les couples sans enfant de -0,6 point. *A contrario*, la part des ménages d'une seule personne (passant de 37,8 % à 39,6 %) a augmenté. La seule catégorie en augmentation dans les ménages avec famille est celle des familles monoparentales (+0,3 point). Cette tendance se confirme que ce soit à Saint-Denis ou à l'échelle du département.

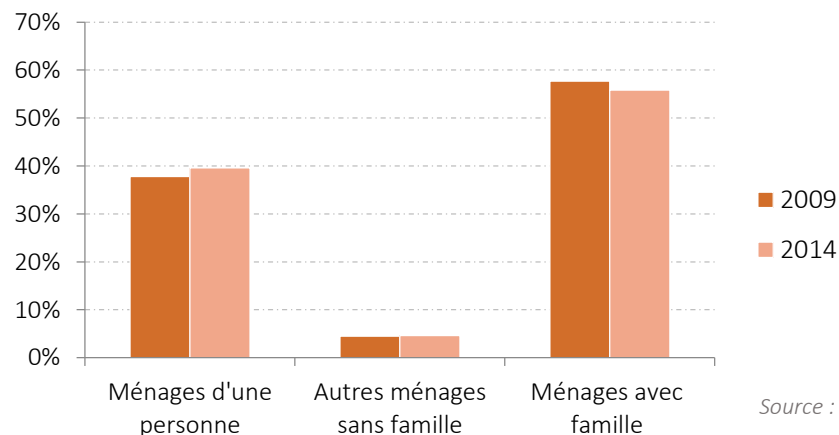
<sup>1</sup> Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Structure familiale des ménages en 2014



Source : INSEE

Évolution de la structure familiale entre 2009 et 2014



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

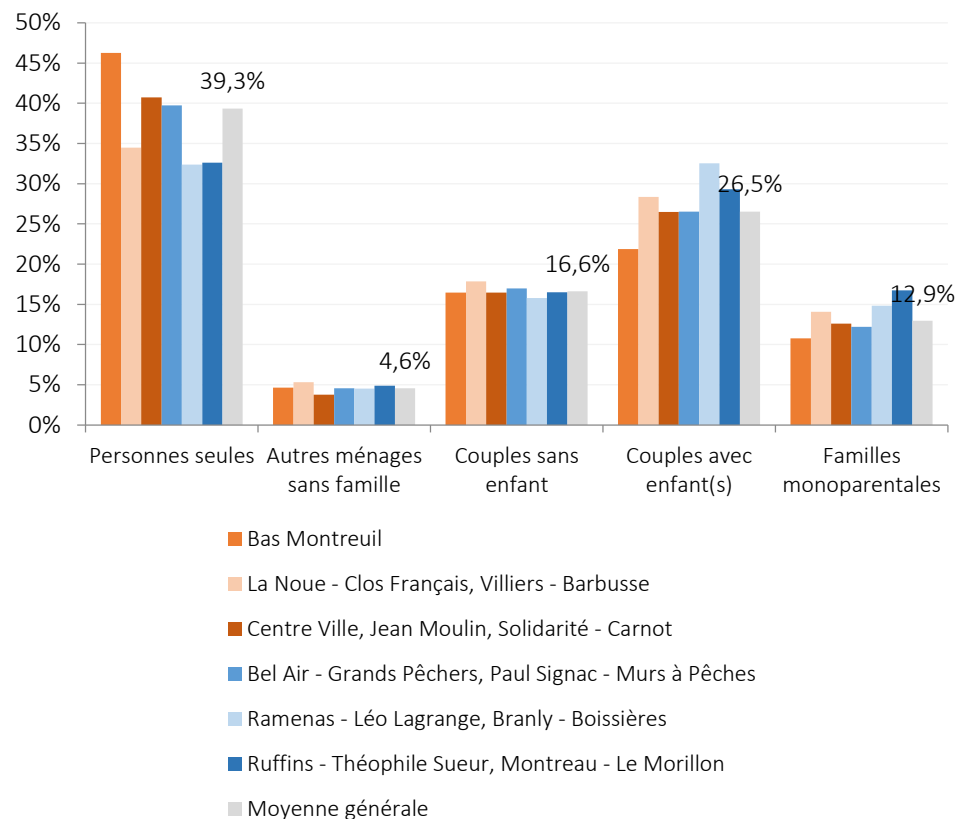
### D. La taille et composition des ménages

La structure familiale des ménages à Montreuil met en évidence d'importantes disparités entre les quartiers pour plusieurs catégories. Ainsi, la part des personnes seules est nettement surreprésentée dans le secteur du Bas Montreuil (+6,9 points par rapport à la moyenne communale) et, *a contrario*, nettement sous-représentée dans les secteurs de « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse » (-3,8 points), « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières » (-6,9 points) et « Ruffins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon » (-6,7 points). Ceci tient principalement à la structure du parc de logements, marquée par une proportion très importante de petits logements dans le secteur du Bas Montreuil, au contraire des autres secteurs cités ci-avant, où le parc est constitué par des logements de grande taille, qui *de facto* favorise les familles. Ainsi, les couples avec enfant(s) sont surreprésentés dans ces quartiers par rapport à la moyenne communale (+1,8 point pour le secteur « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse » ; +6 points pour le secteur « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières » et +2,8 points pour le secteur « Ruffins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon »). Il en est de même pour la part des familles monoparentales, qui est en revanche sous-représentée, dans le secteur du Bas Montreuil (-2,1 points par rapport à la moyenne communale).

Pour ce qui est des couples sans enfant et autres ménages sans famille, il est à noter que les spécificités sont moins marquées en fonction des quartiers, avec seulement une part légèrement plus importante de ces catégories dans le secteur de « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse » (avec respectivement +0,6 et +0,7 point), et une part des autres ménages sans famille légèrement plus faible que la moyenne communale dans le secteur « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité – Carnot ».

Il apparaît ainsi que la structure familiale des ménages dépend avant tout autre facteur de la structure du parc de logements, les petits logements favorisant la présence de petits ménages. Néanmoins, il est à noter que la part des couples sans enfant ne connaît que peu de variations dans les différents quartiers.

Structure familiale des ménages en 2013



Source : INSEE ; données IRIS

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### E. La population active

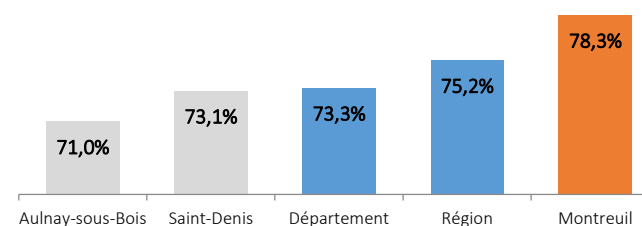
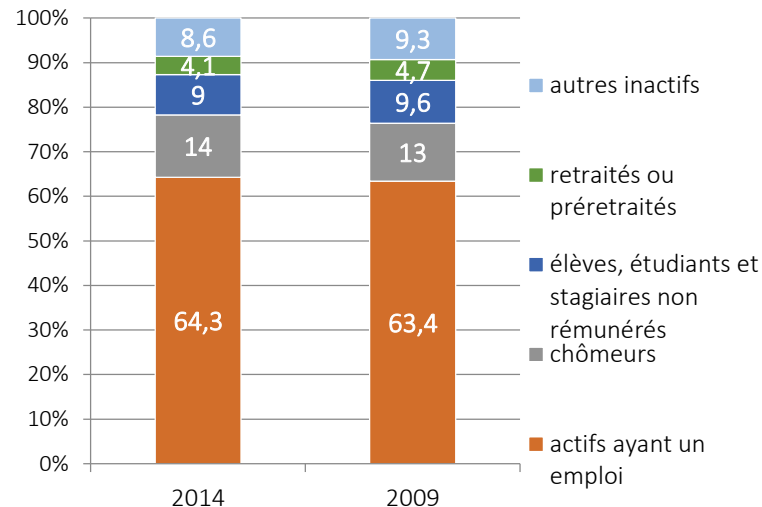
#### a) La population active

Le nombre d'actifs est de 55 290 en 2014 à Montreuil, soit 78,3% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est plus élevé que celui à l'échelle du Département (73,3%) et de la Région (75,9%). Entre 2009 et 2014, la population active Montreuilloise a augmenté de 1,9 point.

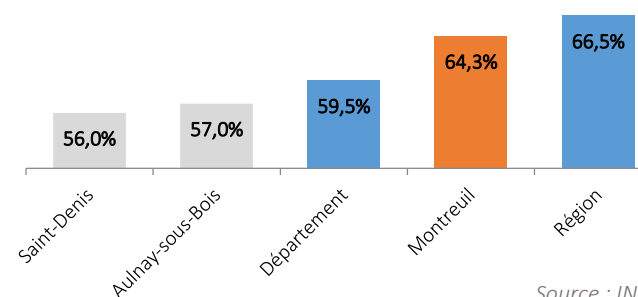
Le taux d'emploi de 2014, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 64,3%. Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle de la Seine-Saint-Denis (59,5%) mais moins qu'à celle de l'Île-de-France (66,7%). Les actifs ayant un emploi ont progressé de 0,9 point depuis 2009. La part des chômeurs a également augmenté sur la période (+1%). Le taux d'emploi n'a donc pas absorbé l'augmentation du nombre d'actifs sur la commune.

Le pourcentage de retraités ou préretraités est quant à lui en légère baisse par rapport à l'année 2009 (-0,6%). Quant aux élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, leur part est de 9% en légère baisse par rapport à 2009 et inférieur à la moyenne départementale (10,6%). Les autres inactifs sont les personnes sans activité professionnelle de moins de 60 ans qui ne sont pas retraitées, comme par exemple les parents au foyer. Leur part a diminué de 0,7 point depuis 2009 pour atteindre 8,6% en 2014.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



Taux d'activité en 2014



Taux d'emplois en 2014

Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

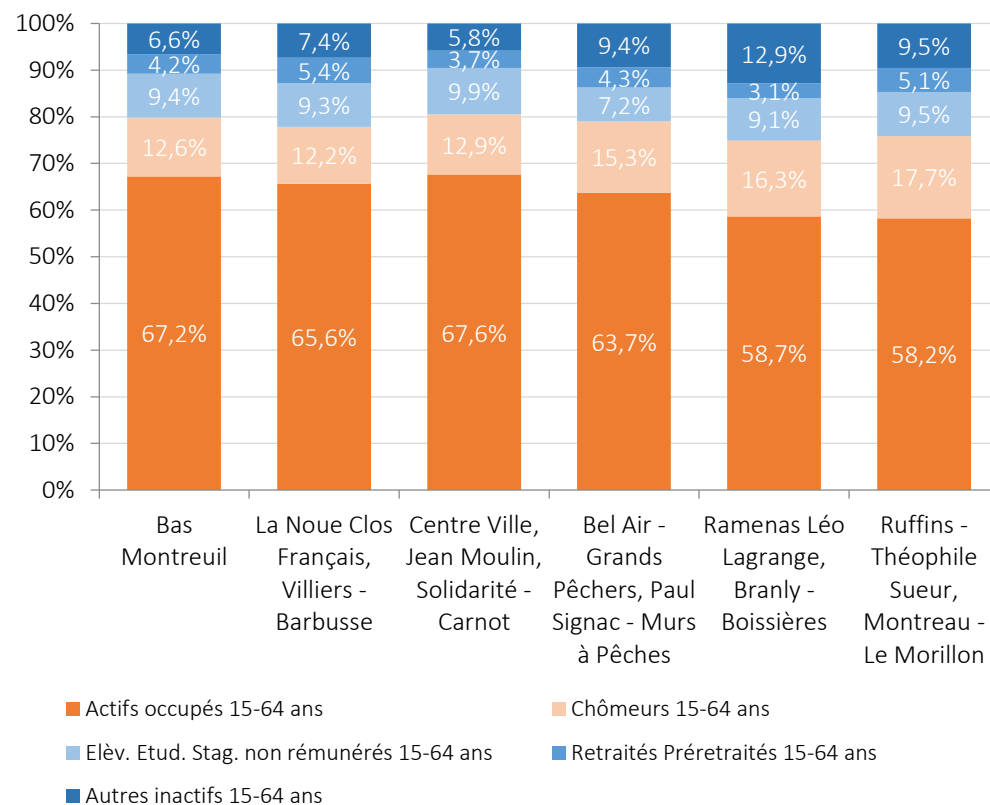
## 1. Les habitants

### E. La population active

Les disparités entre les quartiers au sujet de l'activité de la population sont assez marquées. En effet, la part des actifs occupés est 9,4 points plus élevée dans le secteur « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot », que dans le secteur « Rufins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon ». À ce sujet, un gradient est-ouest se dégage assez nettement, avec une part des actifs occupés nettement plus importante dans les secteurs à l'ouest de la ville, que dans les secteurs situés à l'est.

Ainsi, les secteurs « Bas Montreuil », « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse » et « Centre-Ville, Jean Moulin, Solidarité – Carnot » ont un taux d'actifs occupés en moyenne de 66,8%, contre 60,2% dans les trois autres secteurs. Le constat est par ailleurs sensiblement équivalent au sujet du taux de chômage, qui concerne seulement 12,2% de la population dans le secteur « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse », contre 17,7% de la population dans le secteur « Rufins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon ». De même, alors que la part des personnes de la catégorie « autres inactifs » atteint jusqu'à 12,9% dans le secteur « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières », il n'est que de 5,8% dans le secteur « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité – Carnot ».

Néanmoins, le gradient est-ouest est très largement à nuancer : au sein des secteurs, il nous est possible de mettre en évidence une assez grande amplitude dans les valeurs entre les IRIS. Par exemple, le secteur « La Noue – Clos Français, Villiers – Barbusse » est marqué par une assez grande disparité au sujet du taux de chômage, qui se situe entre 8,7% et 16,2%. Ces différences au sein des secteurs sont notamment consécutives des formes d'habitat et de niveaux de vie contrastés au sein des différents quartiers.



Source : INSEE ; données IRIS



# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### E. La population active

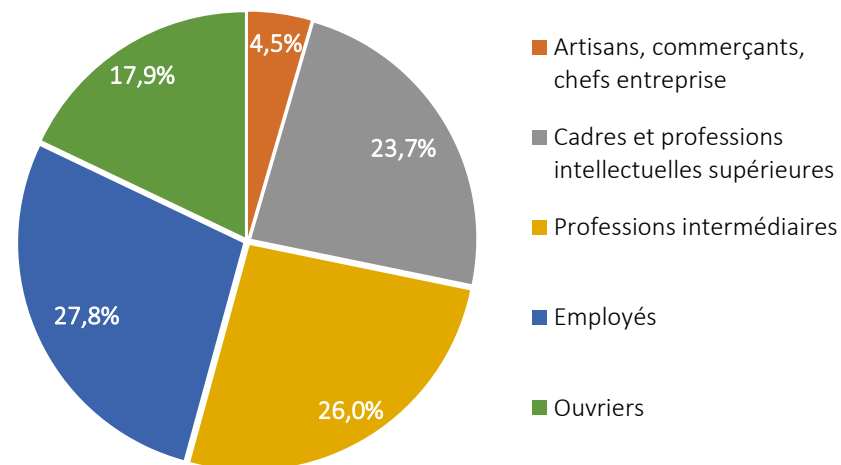
#### b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Montreuil est celle des employés. En 2014, ils représentent près de 27,8% des actifs de la commune, suivis de près par les professions intermédiaires (26%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (23,7%). Les ouvriers ont également une part importante et représentent 17,9% de la population totale et les artisans commerçants sont quant à eux moins nombreux (4,5%). La catégorie des agriculteurs n'est quasiment pas représentée à Montreuil (avoisinant les 0%) mais c'est un secteur que veut développer la ville notamment avec les murs à pêches.

Entre 2009 et 2014, plusieurs évolutions peuvent être constatées. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est en forte hausse (+2,4 points). Les professions intermédiaires ont elles aussi une part plus importante dans la population montreuilloise avec une augmentation de 1,4 point. De plus, artisans, commerçants et chefs d'entreprises augmentent légèrement de 0,6 point. *A contrario*, les employés et les ouvriers ont vu leur nombre décroître. Les employés qui représentaient 30,1% en 2009, sont à 27,8% en 2014 soit une baisse de 2,3 points. Les ouvriers ont également une part moins importante avec une baisse de 2,4 points. Pour les agriculteurs exploitants, il y a une diminution de leur nombre sur le périmètre communal, ils passent de 18 à 7 actifs. Ces changements sur une période de seulement 5 ans démontrent une ville qui attire les classes supérieures avec l'atout d'une mixité importante entre les catégories sociaux-professionnelles et un processus de gentrification.

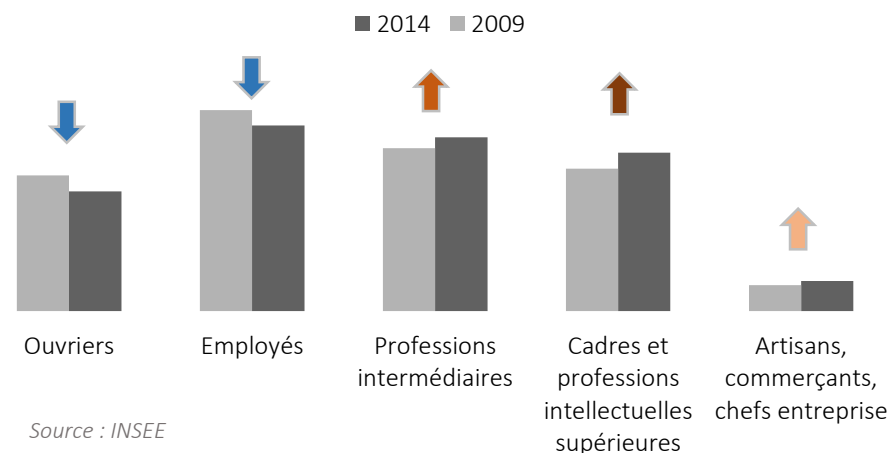
À l'échelle du département, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont bien moins représentés (-10 points). La proximité géographique avec Paris lui fait détenir un avantage comparatif par rapport à d'autres communes. Les ouvriers et les employés sont quant à eux bien plus représentés (avec respectivement +5,1 points et +6,9 points).

Comparaison des CSP dans la population active en 2014 (INSEE)



Source : INSEE

Evolution de la part des CSP dans la population active entre 2009 et 2014 (INSEE)



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

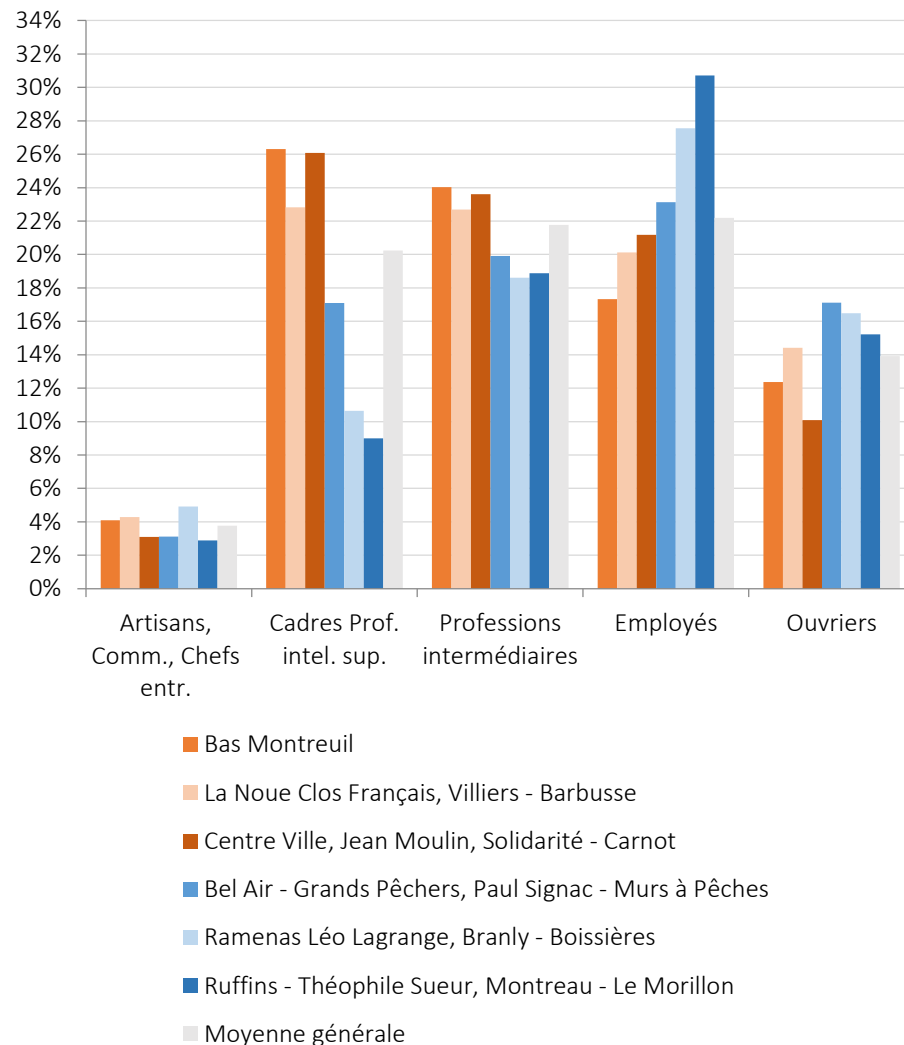
### E. La population active

La répartition de la part des catégories socio-professionnelles au sein des secteurs met en évidence d'importantes spécificités selon les quartiers. Seule la catégorie « Artisans, commerçants, chefs d'entreprises » ne montre pas de grandes différences. On remarque une surreprésentation assez nette de cette catégorie dans le secteur « Ramenas – Léo Lagrange, Branly – Boissières » (4,9% des actifs entre 15 et 64 ans, contre 3,9% à l'échelle de la commune).

Pour ce qui est de la catégorie « Cadres et professions intellectuelles supérieures », il existe une nette surreprésentation de celle-ci dans les secteurs du Bas Montreuil (+6,1 points par rapport à la moyenne communale) et « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité – Carnot » (+5,9 points). Ceci est consécutif de la proximité de Paris et de l'accessibilité en transports de ces secteurs par le métro ; ces critères influent également sur le prix du logement, favorisant la présence de cadres et professions intellectuelles supérieures, qui bénéficient de métiers plus qualifiés, et souvent, mieux rémunérés. Ces critères favorisent également la présence d'une part importante d'actifs de la catégorie « Professions intermédiaires » dans ces secteurs.

A *contrario*, la part des actifs appartenant aux catégories « Employés » et « Ouvriers » est nettement plus importante dans les secteurs situés à l'est de la commune : on compte par exemple 30,7% d'employés dans le secteur « Rufins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon » (+8,5 points par rapport à la moyenne communale) et 17,1% d'ouvriers dans le secteur « Bel Air – Grands Pêcheurs, Paul Signac – Murs à Pêches » (+3,2 points par rapport à la moyenne communale et +7 points par rapport à la moyenne du secteur « Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité – Carnot »).

Comparaison des CSP dans la population active en 2013 (INSEE)



Source : INSEE ; données IRIS

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### E. La population active

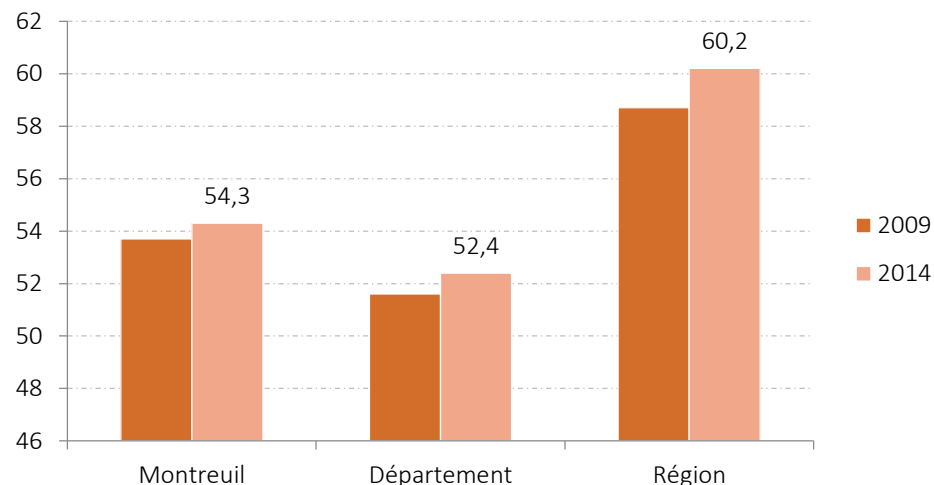
#### C) Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Montreuil est de 54,3% en 2014. La moyenne communale se situe ainsi entre la moyenne départementale (52,4%) et la moyenne régionale (60,2%). En 2009, le taux de scolarisation de cette même tranche d'âge était inférieur, sur la période il a progressé de 0,6 point.

En 2014, plus de la moitié des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC (51,5%), taux en augmentation depuis 2009 (44,9%). La part avec la plus forte progression est celle des diplômés de l'enseignement supérieur. En effet, entre 2009 et 2014 elle est passée de 29,1% à 36,2% soit une augmentation d'environ 7 points. *A contrario*, la part de diplômés d'un BEP ou CAP est en légère diminution (-1,1 point) pour atteindre 14,8% en 2014. Les non diplômés ou titulaires d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB sont en forte diminution durant la période, en passant de 39,2% en 2009 à 33,8% en 2014 soit une baisse de 5,4 points. Ces changements accompagnent entre autres la forte hausse du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que celle des professions intermédiaires dans la commune.

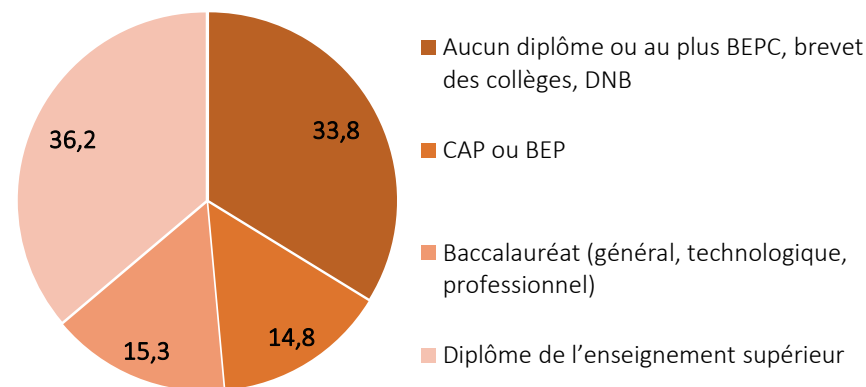
En 2014, le taux des non diplômés est inférieur à la moyenne départementale (40,2%) et supérieur à la moyenne régionale (27,2%).

Taux de scolarisation des 18-24 ans à Montreuil en 2014 (INSEE)



Source : INSEE

Diplôme maximal de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2014 (INSEE)



Source : INSEE

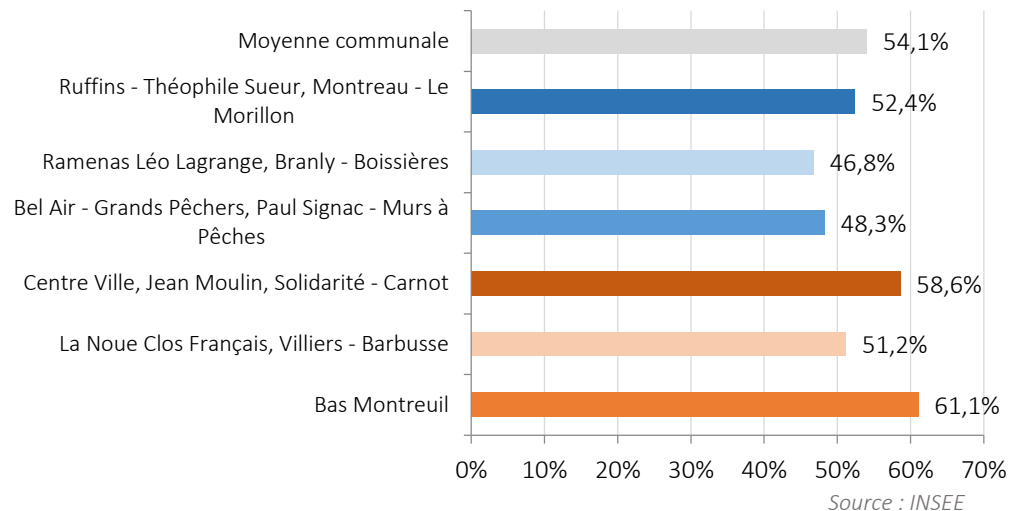
# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### E. La population active

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans diffère assez nettement entre les différents secteurs. Ainsi, il excède la moyenne régionale dans le secteur du Bas Montreuil (61,1% ; +0,9 point par rapport à la moyenne régionale), mais est nettement en-deçà de la moyenne départementale (52,4%) dans les secteurs Ramenas Léo Lagrange, Branly-Boissières (-5,6 points par rapport à la moyenne départementale) et Bel Air-Grands Pêcheurs, Paul Signac – Murs à Pêches (-4,1 points par rapport à la moyenne départementale). Le taux de scolarisation de chaque secteur met en exergue de fortes inégalités : seuls les deux secteurs les plus à l'ouest de la ville (Bas Montreuil et Centre-Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot) ont un taux de scolarisation des 18-24 ans supérieur à la moyenne communale. Ceci s'explique notamment par la proportion plus forte qu'ailleurs d'étudiants et une composition sociale marquée notamment par un niveau de diplôme relativement élevé.

Taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans en 2013



# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

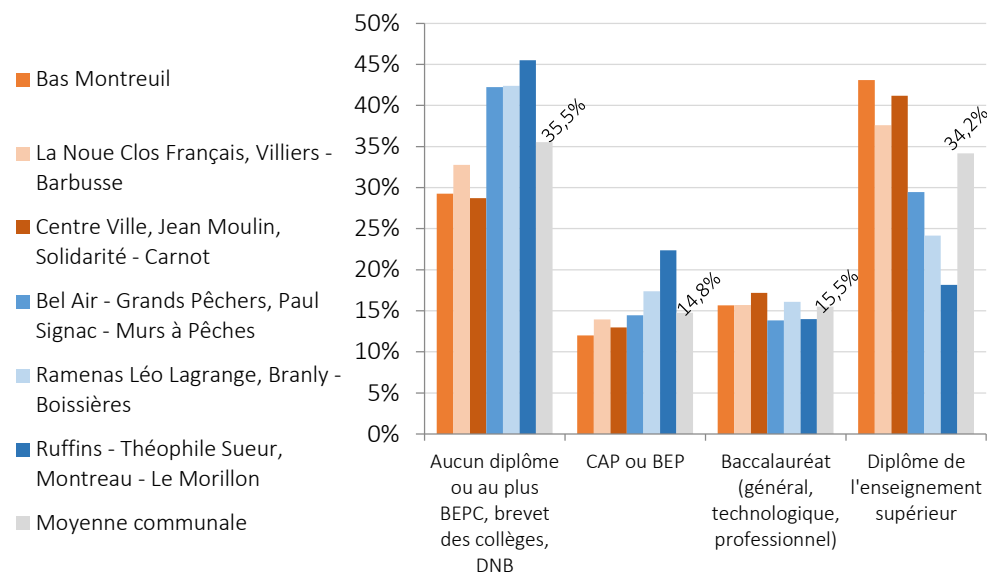
### E. La population active

En effet, les secteurs situés à l'ouest de la commune (et notamment les secteurs du Bas Montreuil et Centre-Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot) sont marqués par une forte proportion de diplômés de l'enseignement supérieur avec 43,1% dans le secteur du Bas Montreuil, 41,2% dans le secteur Centre-Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot et 37,6% dans le secteur La Noue Clos Français, Villiers-Barbusse. *A contrario*, les diplômés du supérieur ne représentent que 18,1% de la population de plus de 15 ans dans le secteur Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon. Dans ce secteur, la part de personnes ayant obtenu *a minima* un baccalauréat s'élève à 32,1% de la population, contre 58,8% dans le secteur du Bas Montreuil. Il est à noter que la part des personnes ayant pour diplôme maximal le baccalauréat est relativement homogène à l'échelle de la ville, entre 13,8% et 17,2%.

Par ailleurs, les trois quartiers situés à l'est de la ville regroupent une part importante de personnes sans diplôme ou très faiblement diplômées (au-delà de 40% et jusqu'à 45,5% dans le secteur Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon).

Enfin, il est à noter une forte surreprésentation des titulaires d'un CAP ou d'un BEP dans le secteur Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon (22,4% des habitants de 15 ans ou plus non scolarisés ; +7,6 points par rapport à la moyenne communale).

Diplôme maximal de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2013



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### E. La population active

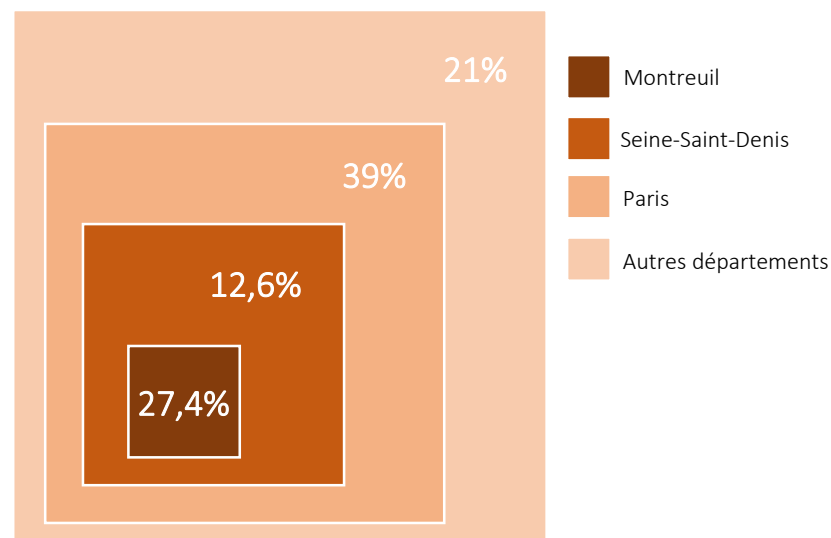
#### d) Le lieu de travail des actifs

En 2014, l'INSEE a comptabilisé un total de 45 958 actifs ayant un emploi et résidant à Montreuil. 26,9% de ces actifs exercent leur emploi sur le territoire communal. Pour élément de comparaison, c'est un peu plus qu'à l'échelle du département (20,9%) et un peu moins par rapport à la commune de Saint-Denis (27,2%).

Pour ce qui est des actifs résidents qui travaillent en dehors de la commune (72,8%), la grande majorité des déplacements domicile-travail se fait dans un autre département de la région Île-de-France (environ 60,3%). La proximité avec la métropole parisienne, qui est le plus grand bassin d'emploi de France, a une influence certaine sur le lieu de travail des Montreuillois. Cette attraction économique est à la fois renforcée par la proximité géographique et facilitée par la desserte en transports en commun. Ainsi, environ 39 % des actifs montreuillois (soit 16 560 personnes) font l'aller-retour en direction de Paris. Ils représentent une part plus importante que les actifs travaillant dans la commune de résidence. Pour les déplacements qui se font dans la région, hors du département et de la capitale, les actifs sont 24,2 % à aller travailler dans la région parisienne, principalement dans des villes comme Vincennes, Fontenay-sous-Bois et les communes qui composent la Défense.

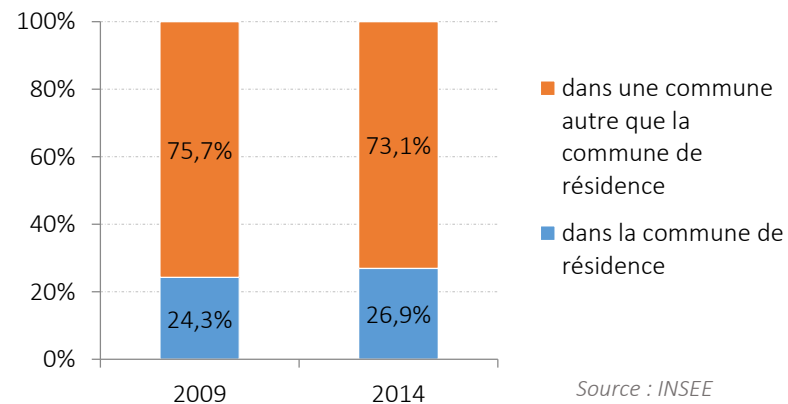
Entre 2009 et 2014, le nombre d'actifs en âge de travailler, qui résident et travaillent à Montreuil a augmenté de 2,6 points.

Schéma de localisation des trajets domicile-travail en 2013



Source : INSEE

Comparaison entre l'année 2009 et 2014 concernant les trajets domicile-travail



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

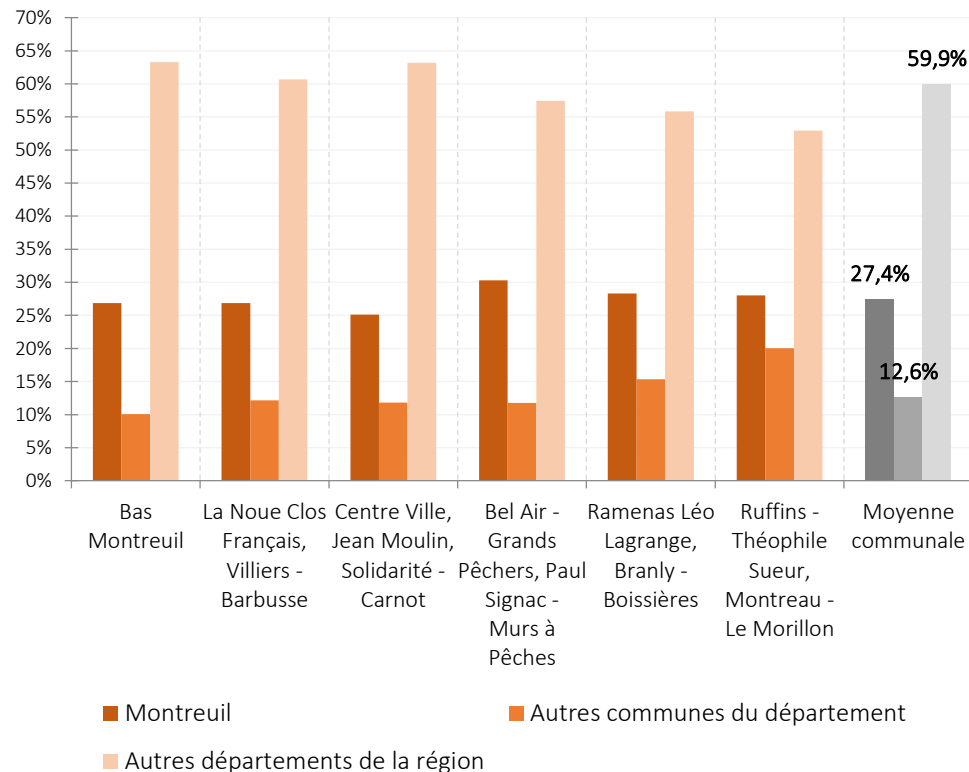
## 1. Les habitants

### E. La population active

Les destinations des actifs occupés pour se rendre à leur lieu de travail met en évidence une assez nette distinction entre les différents secteurs de la ville. En effet, l'influence de la métropole parisienne et les liens avec celle-ci par les réseaux de transports en commun induit une plus forte mobilité interrégionale des actifs habitant les secteurs de l'ouest de la ville, et notamment ceux du Bas Montreuil et Centre-Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot (respectivement 63,3% et 63,2% des actifs occupés habitant ces secteurs se rendent dans un autre département pour travailler). Montreuil étant frontalière de plusieurs autres départements (Paris et le Val de Marne) et étant bien raccordée, par le métro, aux réseaux de transports régionaux, cette forte proportion d'actifs se rendant dans d'autres départements de la région pour travailler n'induit pas nécessairement l'accomplissement de longs trajets pour se rendre au travail. Inversement, l'éloignement des secteurs plus à l'est de la ville induit une moins grande (quoique demeurant importante) mobilité interdépartementale pour les secteurs Bel Air-Grands Pêcheurs, Paul Signac-Murs à Pêches (57,4%), Ramenas Léo Lagrange, Branly-Boissières (55,9%) et Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon (52,9%).

Il est à noter que la part des actifs travaillant au sein de la ville est relativement homogène pour l'ensemble des secteurs, hormis pour le secteur Bel Air-Grands Pêcheurs, Paul Signac-Murs à Pêches, dont 30,3% des actifs occupés travaillent à Montreuil. Enfin, les secteurs les plus à l'est (Ramenas Léo Lagrange, Branly-Boissières et Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon) présentent une importante part d'actifs travaillant dans d'autres communes de Seine-Saint-Denis, avec respectivement 15,4% et 20% des actifs occupés se rendant dans les différents autres pôles d'emploi de Seine-Saint-Denis ou les communes limitrophes, notamment grâce à une accessibilité relativement aisée en voiture.

Localisation des trajets domicile-travail en 2013



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

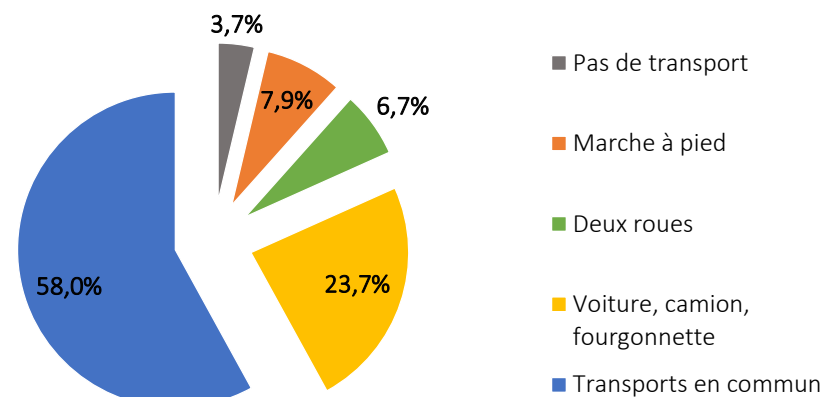
### E. La population active

En 2014, le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Montreuil, est le transport en commun à hauteur de 58 % bien devant l'utilisation de la voiture qui atteint les 23,7 %. La présence de ligne 9 du métro dans le centre-ville et la proximité avec la gare RER A de Vincennes joue un rôle important dans cette perspective. Ainsi, pour ordre de comparaison, dans le département Seine-Saint-Denis, l'utilisation des transports en commun reste privilégiée (50,3 %) ; cependant ce taux reste inférieur par rapport à Montreuil (58 %). La commune de Saint-Denis par contre a un taux légèrement supérieur avec 59,8%. Néanmoins, l'automobile à Montreuil (23,7 %) est un mode de transport moins utilisé qu'à Saint-Denis (24,9%) ou qu'à l'échelle du département (36,3%).

Outre la desserte favorable à l'utilisation des transports en commun, l'avantage dont bénéficie également Montreuil est sa proximité géographique avec le bassin d'emploi parisien. *De facto*, les temps de transport sont moindres et les utilisateurs de ce mode de transport peuvent choisir entre le métro, RER (Vincennes et Rosny-sous-Bois) et le réseau de bus, voire faire des combinaisons pour des trajets multimodaux.

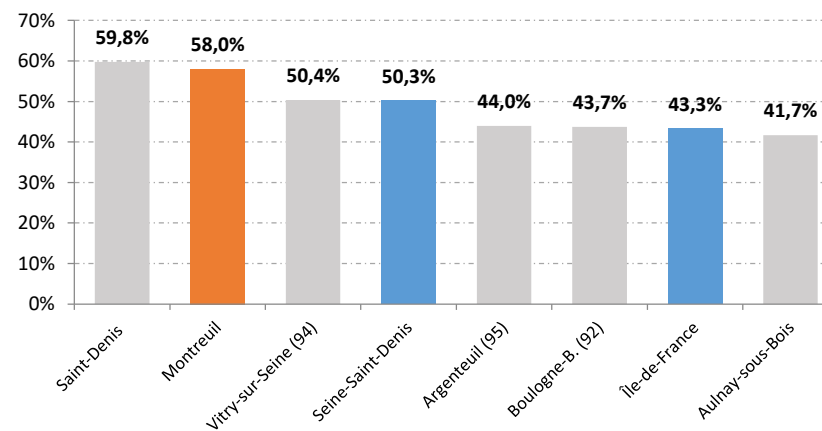
Selon une étude de l'INSEE, Montreuil se situe au-delà de la moyenne des communes de la petite couronne concernant l'utilisation des transports en commun (58% contre 47,5%) et bien en-deçà concernant les voitures, camion et fourgonnette (23,7% contre 36,6%).

Répartition modale des trajets domicile-travail en 2014



Source : INSEE

Taux d'utilisation transports en commun



Source : INSEE



# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

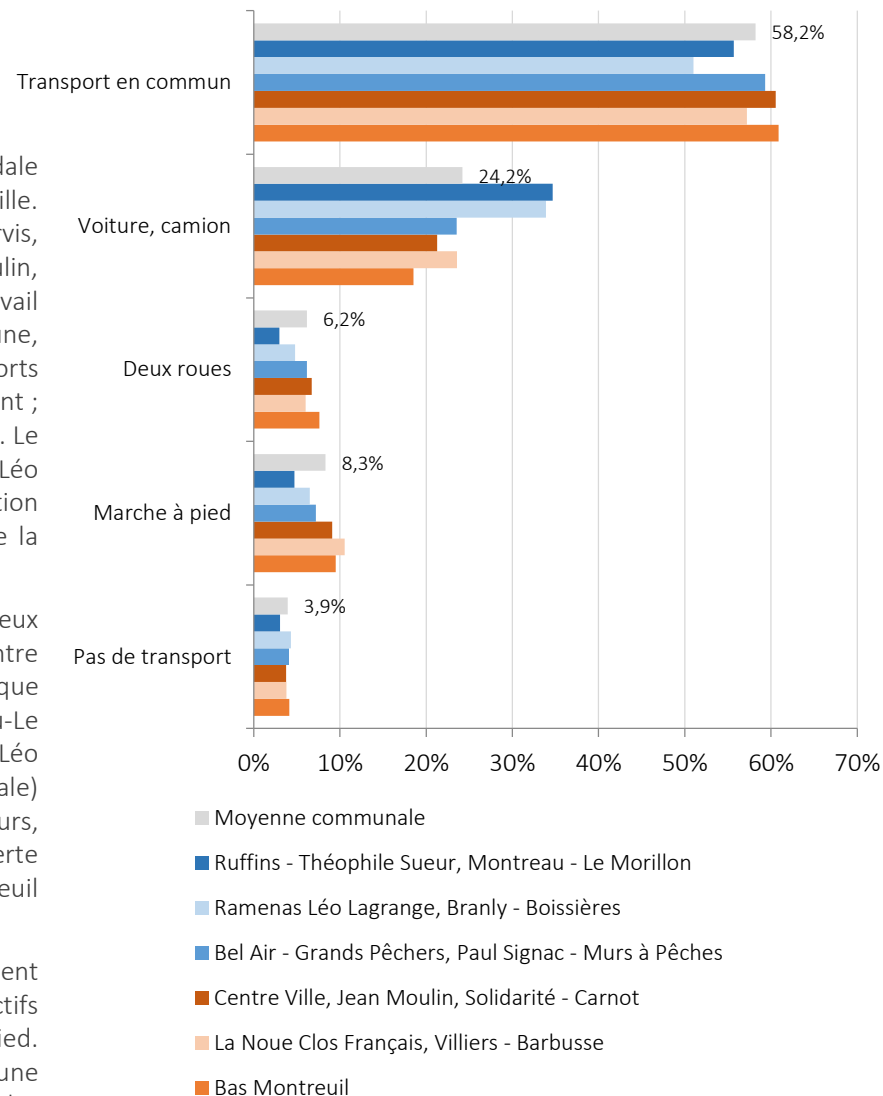
### E. La population active

L'accessibilité en transports en commun est un facteur essentiel de la répartition modale des trajets domicile-travail des actifs occupés dans les différents secteurs de la ville. Ainsi, les transports sont davantage privilégiés dans les secteurs les mieux desservis, notamment par le réseau de métro (Bas Montreuil et Centre Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot avec respectivement 60,9% et 60,5% des déplacements domicile-travail réalisés en transports en commun). Cependant, l'ensemble des secteurs de la commune, desservis par les réseaux de bus, sont marqués par une forte part modale des transports en commun. Les destinations sont alors souvent moins lointaines, comme vu plus avant ; c'est notamment le cas du secteur Bel Air-Grands Pêchers, Paul Signac-Murs à Pêches. Le secteur pour lequel cette part modale est la plus faible est le secteur Ramenas Léo Lagrange, Branly-Boissières (51% des déplacements domicile-travail). Cette situation devrait cependant évoluer à moyen terme, notamment grâce à la prolongation de la ligne 11 du métro et l'arrivée du tramway.

Les secteurs les moins accessibles par les transports en commun sont, inversement, ceux où la part modale de la voiture est la plus importante. Il est à noter que les écarts entre secteurs sont nettement plus importants en ce qui concerne l'usage de la voiture, que pour les transports en commun. Ainsi, les secteurs Ruffins-Théophile Sueur, Montreau-Le Morillon (34,7% ; +10,5 points par rapport à la moyenne communale) et Ramenas Léo Lagrange, Branly-Boissières (33,9% ; +9,7 points par rapport à la moyenne communale) ont une part modale de la voiture nettement plus importante que les autres secteurs, notamment du fait de la facilité relative de stationnement et d'une plus faible desserte en transports en commun, notamment en comparaison avec le secteur du Bas Montreuil (18,5%).

Enfin, les modes actifs (marche à pied et pour partie deux roues) sont également davantage pratiqués dans les secteurs plus à l'ouest de la ville. Ainsi, 10,6% des actifs occupés du secteur La Noue Clos Français, Villiers-Barbusse se rendent au travail à pied. Ceci tient principalement à une plus grande proximité de pôles d'emplois et à une concentration des activités dans ces secteurs, qui favorisent les modes actifs par les courtes distances effectuées pour se rendre au travail.

Répartition modale des trajets domicile-travail en 2013



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages

#### a) Le niveau de revenu de la population

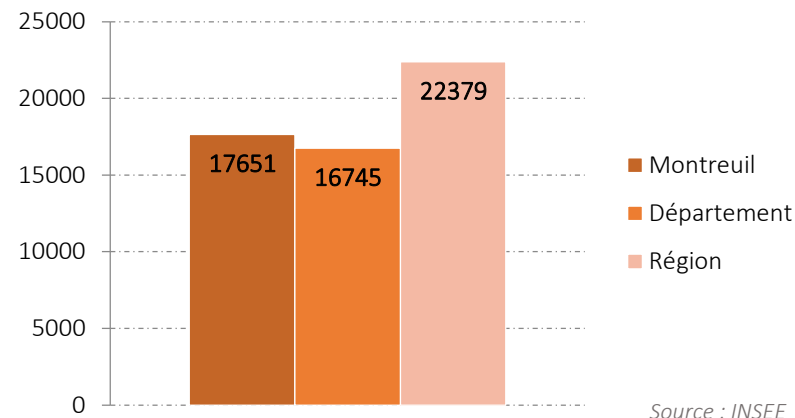
En 2013, le nombre de ménages fiscaux à Montreuil est de 42 152. La part des ménages fiscaux imposés s'élève à 59%. Pour éléments de comparaison, la part dans le département est de 54% et 69% pour la région. Ces premiers indicateurs laissent apparaître une population montreuilloise avec de plus hauts revenus que la moyenne du département mais qui restent inférieurs à la moyenne régionale.

Le revenu médian<sup>1</sup> disponible par unité de consommation<sup>2</sup> est de 17 651 euros en 2013. C'est 909 euros de plus que le revenu médian à l'échelle de Seine-Saint-Denis et 4 728 euros de moins qu'à l'échelle régionale.

Enfin, le taux de pauvreté<sup>3</sup> en 2013 est de 27% à Montreuil. Il était de 26,4 % en 2012, soit une augmentation de 0,6 point. Pour l'année 2013, ce taux est un peu moins élevé qu'à l'échelle de la Seine-Saint-Denis (27,8%) mais supérieur à celui de l'Île-de-France (15,4%). Les habitants de 40 à 59 ans sont davantage en difficulté que ceux âgés de moins de 39 ans. Les habitants qui ont entre 40 et 49 ans sont les plus touchés avec un taux de pauvreté de 31,6%.

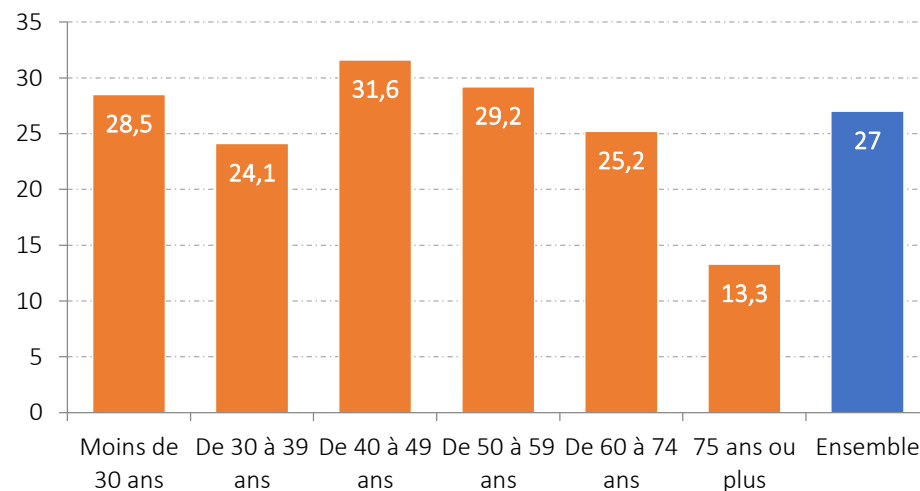
Plusieurs indicateurs font donc apparaître une réelle difficulté sociale d'une part de la population.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)



Source : INSEE

Taux de pauvreté par tranches d'âge en 2013



Source : INSEE

<sup>1</sup> Revenu médian : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

<sup>2</sup> unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

<sup>3</sup> Le taux de pauvreté : la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

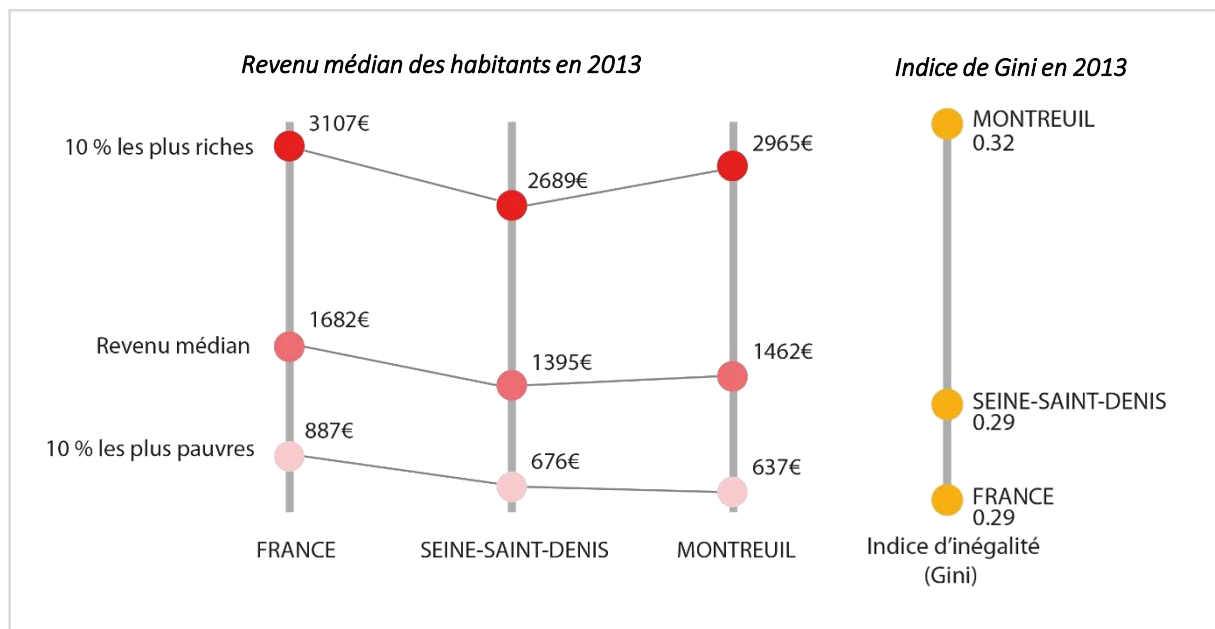
### F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages

L'indicateur du revenu médian avec le premier décile (niveau de vie maximum des 10% les plus pauvres) et le dernier décile (niveau de vie minimum des 10% les plus riches) permet d'évaluer la dispersion des revenus à différentes échelles. Il dévoile une ville de Montreuil avec une dispersion de revenus assez proche de celle constatée à l'échelle de la France.

Le revenu médian mensuel de Montreuil est de 1 462€ par unité de consommation. Il est inférieur à celui de la France (- 220€) et légèrement supérieur à celui de Seine-Saint-Denis (environ +70€).

Que ce soit le premier décile ou le dernier décile, les Montreuillois gagnent généralement moins comparativement à l'échelle de la France. Le premier décile est inférieur à celui du Département et le dernier décile se situe entre celui de la France et du Département. Les 10% des habitants les plus pauvres de Montreuil ont des revenus inférieurs à ceux constatés à l'échelle du Département alors que les 10% des habitants les plus riches ont des revenus supérieurs à ceux du Département. Les inégalités de revenus sont alors plus fortes à Montreuil.

L'indice de Gini<sup>1</sup> corrèle ces données, avec un indice de 0,32 pour Montreuil alors qu'il est aux alentours de 0,29 pour la France et le Département.



Source : Observatoire des inégalités

<sup>1</sup> L'indice (ou coefficient) de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités de salaires (de revenus, de niveaux de vie...). Il varie entre 0 et 1. Il est égal à 0 dans une situation d'égalité parfaite où tous les salaires, les revenus, les niveaux de vie... seraient égaux. Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé.

# Diagnostic socio-économique

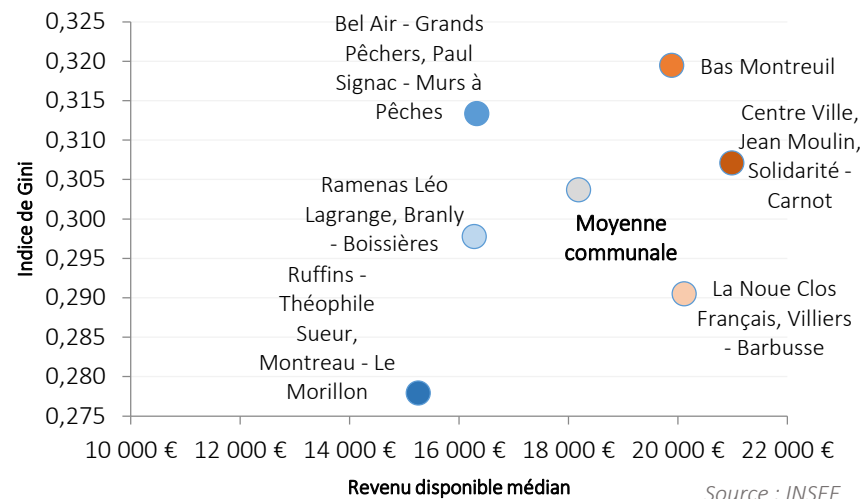
## 1. Les habitants

### F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages

La comparaison des différents secteurs en fonction du revenu disponible permet de mettre en évidence une forte distinction entre les différents quartiers de la ville. En effet les secteurs où le revenu disponible médian est le plus élevé et au-dessus de la moyenne communale sont les trois secteurs situés à l'ouest de la ville, avec un revenu disponible médian atteignant jusque 20 989 € pour le secteur Centre Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot. *A contrario*, le revenu disponible médian est nettement plus faible dans les secteurs situés dans la partie Est de la ville, avec 15 262 € pour le secteur Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon. L'écart entre le revenu médian de ces deux quartiers est ainsi de 5 727 € en 2013. De surcroît, l'écart entre les revenus équivalent au troisième quartile (c'est-à-dire le niveau pour lequel un quart des revenus sont supérieurs à celui-ci) est encore plus important, avec 8 225 € d'écart, le niveau du troisième quartile correspondant, dans le secteur Centre Ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot à 29 803 €, tandis qu'il est de 21 578 € dans le secteur Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon.

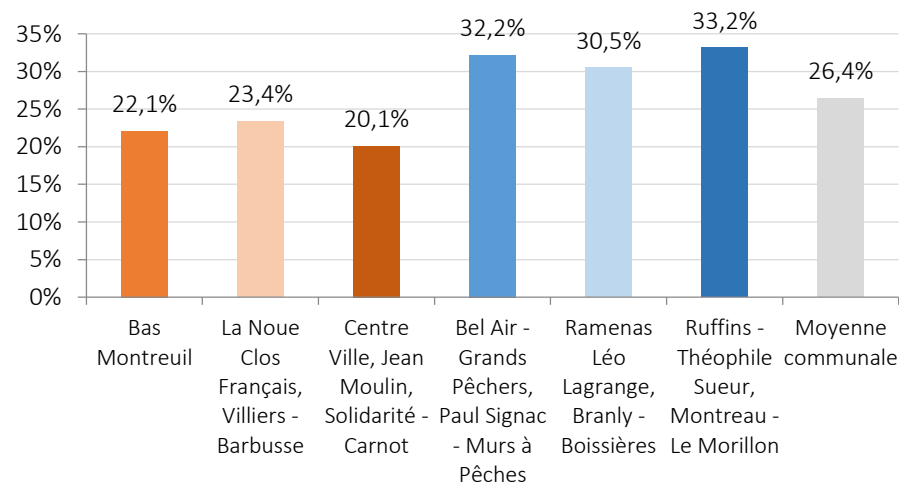
L'indice de Gini<sup>1</sup> ne met pas en évidence un gradient est-ouest. En effet, cet indicateur permet de remarquer une certaine homogénéité dans les revenus et niveaux de vie au sein des secteurs Ruffins-Théophile Sueur, Montreuil-Le Morillon (nettement plus homogène que les autres secteurs de la ville, avec un indice de 0,278, tandis que la moyenne communale est de 0,304) et La Noue Clos Français, Villiers-Barbusse (0,290). Au contraire, le secteur du Bas Montreuil apparaît plus inégalitaire, avec un indice de Gini équivalent à 0,319, suivi par le secteur Bel Air-Grands Pêchers, Paul Signac-Murs à Pêches (0,313). On ne peut ainsi pas remarquer, à Montreuil, de corrélation au sein des différents secteurs entre le revenu médian disponible et l'homogénéité des revenus et niveaux de vie. La relation avec les revenus disponibles est en revanche assez nette pour ce qui est du taux de pauvreté : les secteurs pour lesquels les revenus médians sont les plus faibles sont ceux où plus de 30% de la population jouit d'un revenu disponible inférieur à 60% du revenu médian du secteur.

Indice de Gini<sup>1</sup> des secteurs en fonction du revenu médian disponible en 2013



Source : INSEE

Taux de pauvreté au seuil de 60 % du revenu disponible médian par unité de consommation en 2013



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages

#### b) Foyers fragiles et foyers à bas revenus

L'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) de la ville de Montreuil, réalisée en janvier 2016, est une étude fine des ménages en difficulté à Montreuil. Elle permet de mettre en lumière et d'avoir une approche quantitative sur les difficultés que rencontrent une partie des habitants.

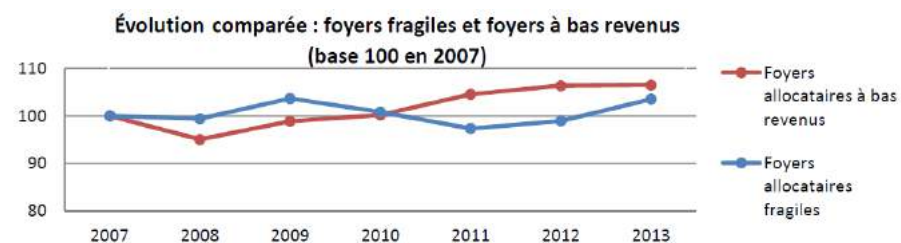
En 2013, 520 foyers allocataires de la CAF se maintiennent au-dessus du seuil de bas revenus grâce aux prestations sociales versées par la CAF qui complètent leurs revenus d'activité. Parmi ces allocataires fragiles, on trouve notamment des familles avec enfants (1564 foyers), et notamment, parmi elles, des familles avec 3 enfants ou plus (659 foyers).

Le nombre de foyers allocataires fragiles<sup>1</sup> a oscillé depuis 2007, avec une hausse en 2009 (suite à la crise), puis une baisse continue jusqu'en 2011. Sur 2012 et 2013, le nombre de foyers fragiles est à nouveau reparti à la hausse et a retrouvé, en 2013, son niveau de 2009 (2 520 foyers).

La crise de 2008 a engendré une hausse des foyers fragiles et des foyers à bas revenus. Entre 2009 et 2011, on constate que les courbes des foyers fragiles et celle des foyers à bas revenus sont inversées : le nombre de foyers à bas revenus a continué de progresser tandis que celui des foyers fragiles baissait. Il est possible que dans les années qui ont « suivi » la crise, des foyers allocataires fragiles aient basculé sous le seuil de bas revenus (baisse de leurs revenus ou suspension de leurs prestations).

Depuis 2011, les deux courbes sont à nouveau à la hausse. En 2013, la hausse du nombre de foyers fragiles a été supérieure à celle du nombre de foyers à bas revenus : il peut s'agir, pour partie de cette hausse, de foyers à bas revenus dont les revenus d'activité ont progressé ou dont les droits ont été ouverts, repassant ainsi au-dessus du seuil de bas revenus et « limitant » la hausse des foyers à bas revenus.

	2013
Foyers allocataires fragiles	2520
Personnes vivant dans un foyer fragile	7226



Source : ABS ville de Montreuil de janvier 2016

<sup>1</sup> La CAF définit comme « fragile » un foyer allocataire qui cumule, parmi ses ressources, de revenus d'activité et des prestations sociales, et qui se situe au-dessus du seuil de bas revenus grâce à ces prestations sociales. En cas de baisse de revenus ou de dysfonctionnement/interruption sur le versement de leurs prestations, ces foyers « fragiles » basculent sous le seuil de bas revenus.

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages

L'année 2014 à Montreuil est marquée à nouveau par une hausse importante du nombre de foyers à bas revenus<sup>1</sup>. Les données disponibles ne permettent pas cependant de déterminer avec fiabilité si ces « nouveaux » foyers à bas revenus sont :

1/ Des ménages ayant basculé sous le seuil de pauvreté suite à une perte de revenus ou d'emploi. La relative stabilité du nombre de foyers fragiles<sup>2</sup> sur les dernières années les plus récentes tend à infirmer cette hypothèse, ou alors il s'agit de ménages qui n'étaient auparavant bénéficiaires d'aucune prestation de la CAF.

2/ Des nouveaux habitants ayant récemment emménagé à Montreuil.

3/ Des personnes en situation de précarité depuis plusieurs années mais qui n'étaient auparavant pas comptabilisées faute d'avoir fait valoir leurs droits auprès de la CAF.

Cependant, si on compare la situation communale à l'échelle départementale, l'accroissement du nombre de foyers à bas revenus est moindre à Montreuil entre la période 2007 et 2014. Montreuil fait figure de territoire « privilégié » au sein du panel. Ce constat doit néanmoins être nuancé pour 2 raisons :

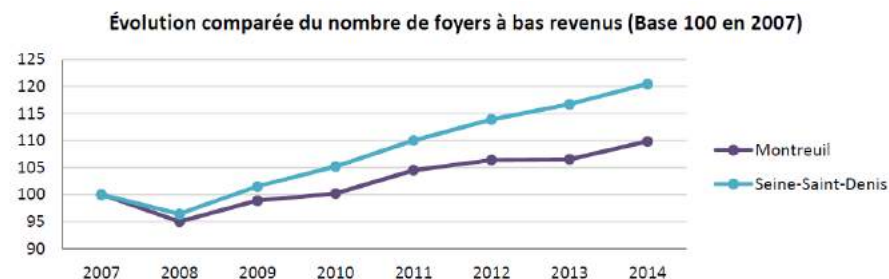
- Le panel a été constitué en fonction de la strate de la population donc des communes de petite couronne entre 80 000 et 120 000 habitants dont deux autres ville de Seine-Saint-Denis.
- Les personnes en situation de non-recours peuvent avoir un impact sur les résultats car ils ne sont pas recensés dans les fichiers d'allocataires.

<sup>1</sup> les « foyers allocataires à bas revenus » sont définis comme des foyers allocataires pour lesquels on observe que le Revenu par Unité de Consommation (RUC) du foyer allocataire appréhendé à partir des dernières ressources connues via les fichiers des Caf, est inférieur à un seuil, défini comme « seuil de bas revenus ».

#### Comment se situe Montreuil par rapport au panel ?



Source : ABS ville de Montreuil



Source : ABS ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

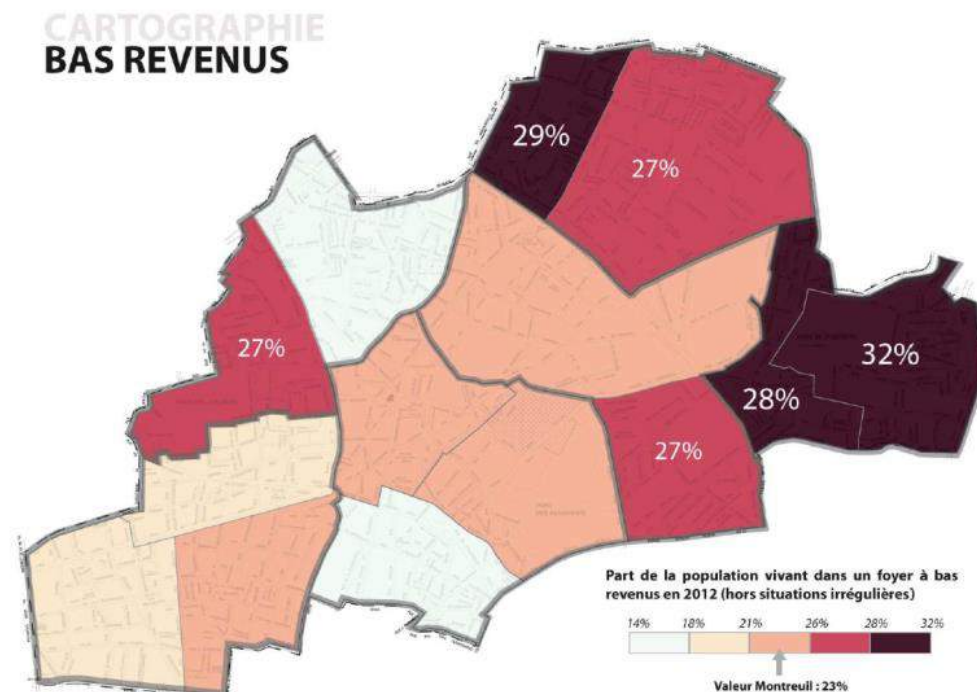
### F. Le niveau de revenu et mesures de la pauvreté des ménages

Sur la carte faisant figurer les bas revenus, il est possible de localiser sur le territoire, les couches de pauvreté. La moyenne montreuilloise masque de réelles disparités par quartiers. Les quartiers de Montreau – Le Morillon, Ramenas – Léo Lagrange et Ruffins-Théophile Sueur dépassent les 28 % (soit 5 points au dessus de la moyenne communale). Néanmoins, l'arrivée du métro avec le Grand Paris Express peut permettre le développement de ces secteurs. Il renforcera l'accessibilité à d'autres bassins d'emplois plus éloignés pour cette partie de la population. D'autres quartiers ont également des difficultés comme celui de Villiers – Barbusse à l'ouest. La différence du taux de pauvreté entre ce dernier et le quartier de La Noue – Clos français est importante alors qu'ils sont géographiquement proches.

Pour finir, Montreuil se distingue des autres villes de Seine-Saint-Denis par la présence de hauts, voire très hauts revenus, conjuguée à un taux de pauvreté important (27 à 28% en fonction des méthodes de calcul).

Si la plus grande « résistance » dont elle a fait preuve face à la crise et la présence de plus hauts revenus laissent penser que Montreuil serait plus « privilégiée » que d'autres territoires du 93, ces éléments doivent être nuancés à l'aune des contrastes importants visibles à Montreuil :

- La moyenne montreuilloise masque une très forte disparité entre les quartiers
- Montreuil se démarque également par des situations de précarité plus intenses qu'ailleurs



Source : ABS ville de Montreuil – décembre 2015

# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

### G. Le taux de motorisation des ménages

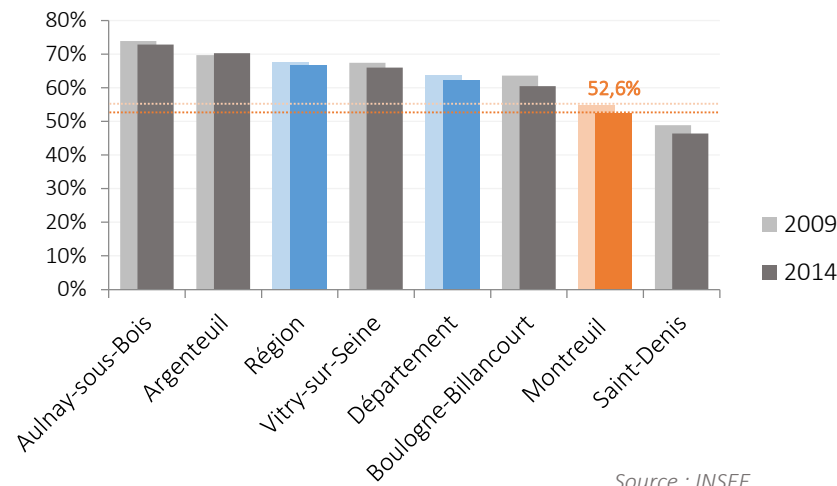
À Montreuil, le taux de motorisation<sup>1</sup> est de 0,61 véhicule par ménage. Il est inférieur à celui du Département (0,8) et de la Région (0,92). Le panel de communes permet de situer Montreuil dans un contexte plus large. Hormis Argenteuil, toutes les communes ont vu leur taux de ménage motorisé d'au moins une voiture diminuer sur la période 2009-2014. Après Boulogne-Billancourt et Saint-Denis, Montreuil est la ville qui a eu la plus forte diminution de ce taux (-2,3 points).

En 2014, avec un taux de 52,6% de ménages motorisés d'au moins une voiture, Montreuil est la seconde ville du panel. C'est bien moins qu'à l'échelle départementale (62,3%) ou régionale (66,7%). Seule la ville de Saint-Denis a un taux plus faible (46,4%).

Le taux de motorisation des ménages à l'échelle des secteurs indique des taux qui varient entre 0,46 (Bas Montreuil – République) et 0,88 (Branly – Boissière). Une différence existe entre le Bas Montreuil et le Haut Montreuil où le taux de motorisation est plus faible. Les futures lignes du Grand Paris vont traverser les secteurs avec le plus fort taux de motorisation (Ramenas ; Bel Air ; Ruffins). Le secteur de La Noue ne sera pas concerné par ces nouvelles lignes. Cette future alternative à la voiture pourra participer à la réduction du taux de motorisation des ménages.

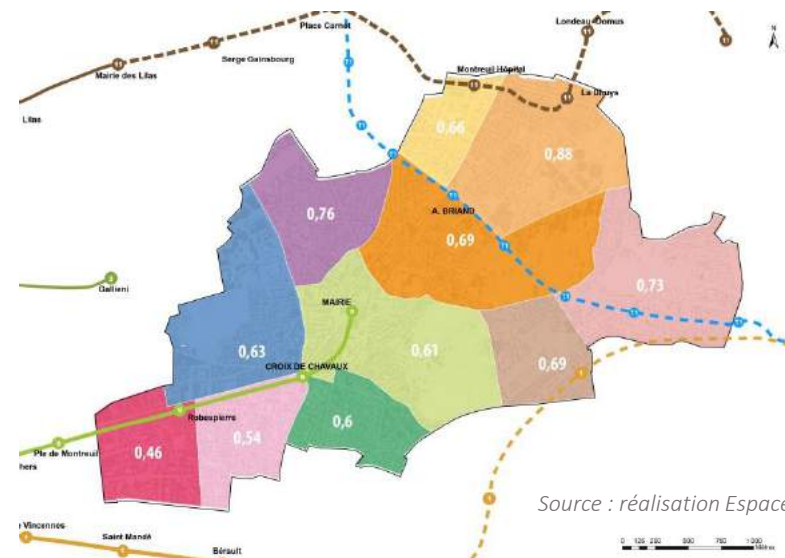
<sup>1</sup> Le taux de motorisation des ménages est le rapport entre le nombre de véhicules individuels à moteur et le nombre de ménages

### Évolution du taux de ménage ayant au moins une automobile



Source : INSEE

### Taux de motorisation des ménages à l'échelle des secteurs



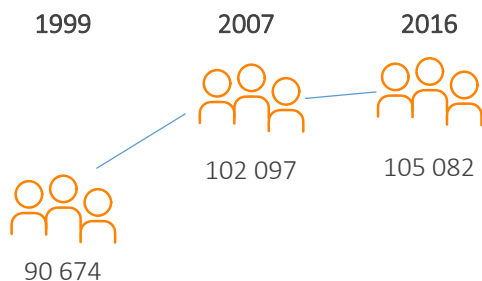
Source : réalisation Espace Ville



# Diagnostic socio-économique

## 1. Les habitants

- Une augmentation d'environ 15 000 habitants depuis le début du XXIème siècle



- Une population plutôt jeune à l'échelle de l'Île de France, mais connaissant une tendance au vieillissement.
- Plus d'un ménage sur deux est une famille. Des spécificités apparaissent à l'échelle des quartiers, avec notamment une surreprésentation de personnes seules dans les quartiers les plus proches de Paris (notamment des personnes seules) et une structure des ménages plus familiale dans les quartiers plus à l'est.
- Un taux d'activité plus élevé que la moyenne régionale et que la moyenne départementale (les actifs représentent plus des trois quarts de la population).
- D'importantes disparités et inégalités dans le niveau de formation et le profil socio-professionnel des habitants en fonction des secteurs. En effet, les secteurs sud (Bas Montreuil ; Centre-ville ; La Noue Clos Français) ont une surreprésentation de la CSP « cadres et professions intellectuelles supérieures » avec une part plus importante de diplômés de l'enseignement supérieur que les secteurs nord (Bel Air ; Ramenas et Ruffins). Les secteurs nord sont majoritairement constitués d'employés et d'ouvriers avec une forte proportion d'habitants sans diplôme ou très faiblement diplômés.
- Un usage important des transports en commun (presque 6 actifs sur 10) et des modes actifs (plus d'1 actif sur 10) pour réaliser les déplacements domicile-travail.
- Une certaine précarité économique et sociale :
  - Taux de pauvreté légèrement en-deçà de la moyenne départementale (-2 points) mais nettement au-delà de la moyenne régionale (+10 points)
  - D'importantes disparités en fonction des secteurs, avec une plus forte précarité à l'est de la ville

## 2. Les logements

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### A. L'évolution du parc de logements

En 2014, les chiffres officiels de l'INSEE donnent un parc de logements total de 48 089 unités.

Ce parc se compose de la manière suivante :

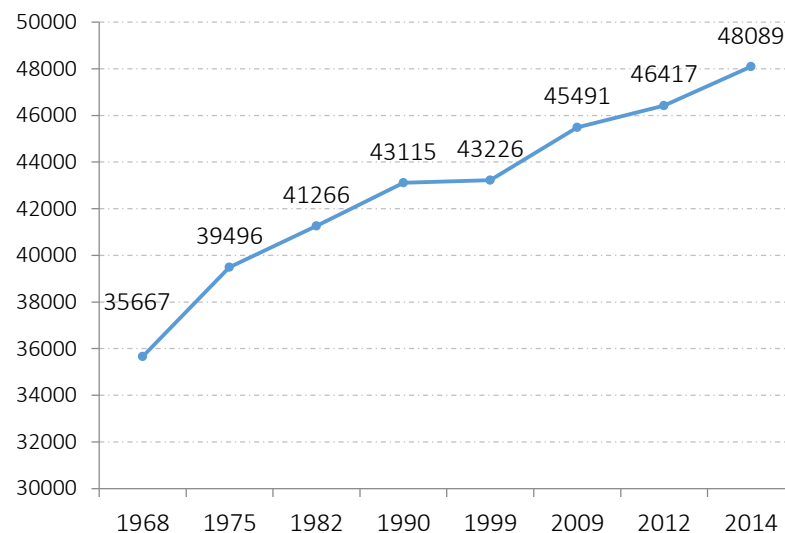
- 44 796 résidences principales (soit 93,2% du parc)
- 611 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 1,3% du parc)
- 2 682 logements vacants (soit 5,9% du parc)

Le taux de logements vacants (5,6% en 2014) est bas et considéré comme incompressible. Il illustre un marché de l'immobilier local tendu et peu fluide. Peu de logements sont libres à la location ou à la vente.

Entre la période 2009 et 2014, le parc de logements a augmenté de 5 % soit un taux de variation annuel moyen d'environ +1,1 %. Entre 2009 et 2014, les logements vacants ont augmenté de 10,9 % pour atteindre les 2 682 unités. Les résidences principales quant à elles ont augmenté d'environ 5 % sur cette même période.

Une étude en cours au sein de la Ville de Montreuil table sur un total de 3 879 logements construits pour la période 2013-2017 avec un pic de 1 200 logements en 2015. Cette étude fait état de 50 784 logements en 2017 soit une augmentation annuelle moyenne d'environ 900 logements entre 2014 et 2017. L'augmentation représente un taux de variation annuel moyen de 1,8% et de fait supérieur à la période 2009-2014

Evolution du nombre de logements de 1968 à 2017



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### A. L'évolution du parc de logements

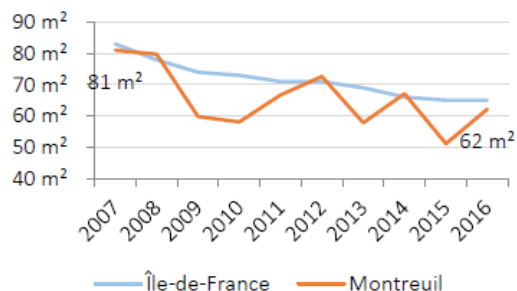
La construction des nouveaux logements est particulièrement dynamique à Montreuil. En effet, d'après les données Sit@del traitant des permis de construire, il apparaît une très nette progression du nombre de logements autorisés<sup>1</sup> annuellement. Ainsi, entre 2007 et 2016, le nombre d'autorisation de permis de construire pour des logements a plus que doublé (+114% entre 2012 et 2016) et même été multiplié par cinq entre 2007 et 2016 (+402%). Cette forte croissance met en évidence l'attractivité très importante que représente Montreuil à l'échelle de l'Île-de-France. En effet, entre 2012 et 2016, le nombre d'autorisations délivrées n'ont augmenté que de 28,5% à l'échelle de la Seine-Saint-Denis et de 19,2% à l'échelle régionale.

Il est à mettre en évidence que le nombre d'autorisations est demeuré stable pour les logements individuels depuis le début des années 2010, fluctuant entre 50 et 59 logements entre 2011 et 2016. Les logements individuels représentent ainsi moins de 5% des autorisations délivrées durant les années 2010.

Enfin, depuis l'approbation du SDRIF en décembre 2013 et jusqu'en août 2017, il a été commencé plus de 4700 logements (source : Sit@del).

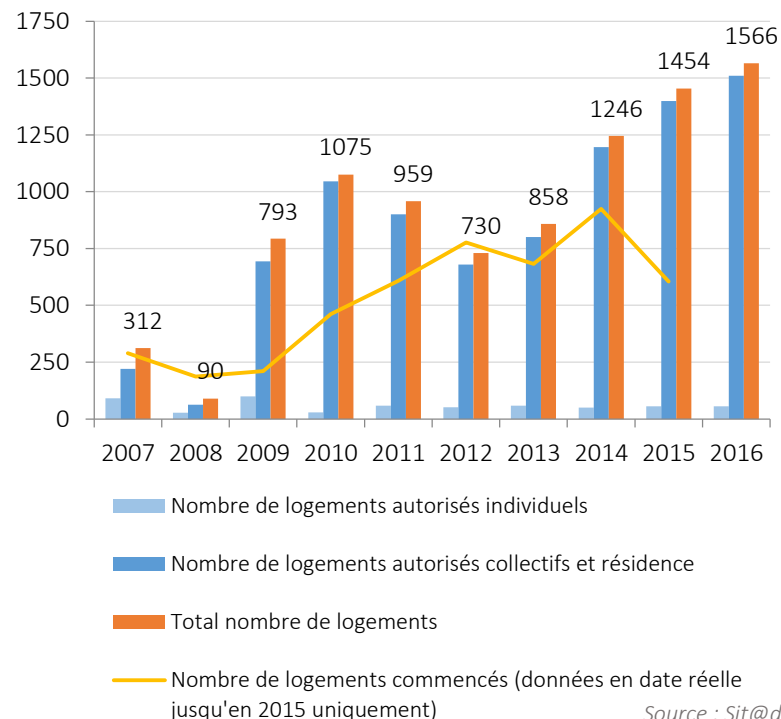
Pour ce qui est de la taille des logements autorisés, il est à noter une nette diminution de la taille moyenne des logements autorisés, suivant (avec néanmoins d'importantes fluctuations), la tendance générale remarquée à l'échelle francilienne.

Evolution de la taille moyenne des logements autorisés entre 2007 et 2016



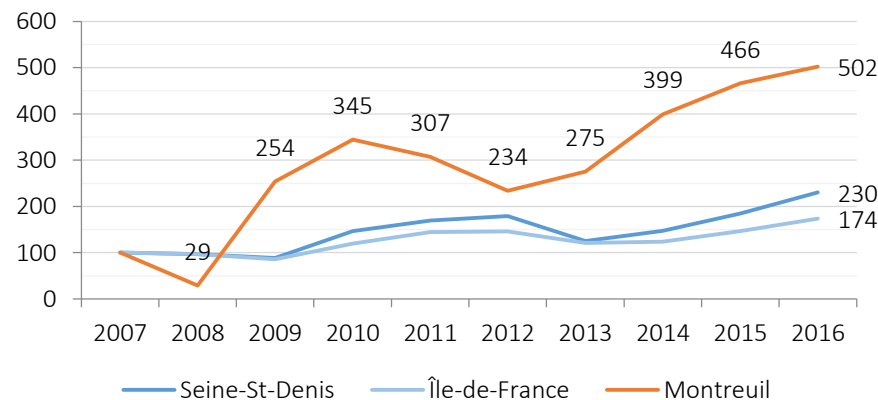
<sup>1</sup> Les logements autorisés sont les logements pas encore réalisés, qui entrent dans le cadre de permis de construire ayant un avis favorable. Le logement commencé est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises. Le logement livré est l'étape où l'ouvrage achevé est mis à disposition de l'acquéreur.

Evolution du nombre de logements autorisés entre 2007 et 2016 à Montreuil



Source : Sit@del

Evolution du nombre de logements autorisés, base 100 en 2007



Source : Sit@del

# Diagnostic socio-économique

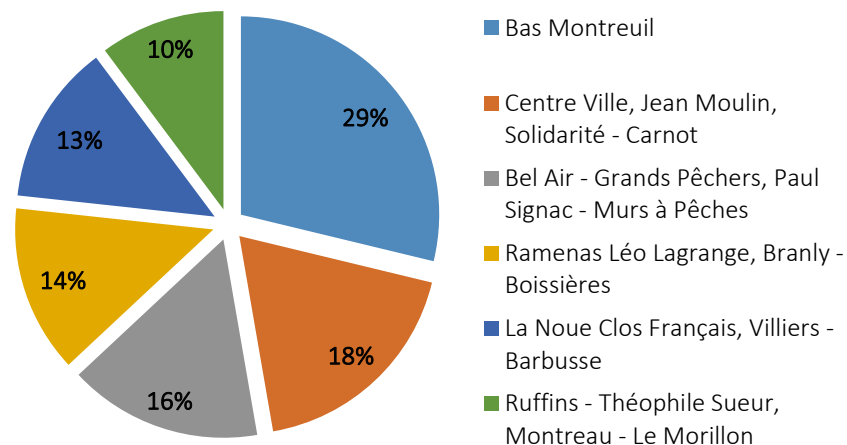
## 2. Les logements

### A. L'évolution du parc de logements

L'analyse par secteur et la répartition des logements selon ces derniers permettent de mettre en lumière le quartier du Bas Montreuil qui détient 28,8% du parc total de logements. Ensuite, par ordre décroissant viennent les secteurs Centre ville, Jean Moulin, Solidarité-Carnot (18,5 %) et Bel Air – Grands Pêcheurs, Paul Signac – Murs à Pêches (15,8 %). Le secteur où il y a le moins de logements est celui de Ruffins-Théophile Sueur – Montreuil – Le Morillon avec 10 % du parc total de logements.

Étant donné que l'analyse par secteur se fera proportionnellement au parc de logements, avoir une idée de l'ordre de grandeur pour chaque entité permet d'apporter une nuance ou d'accorder une plus grande importance à certains résultats qui vont suivre.

Part de logements de chaque secteur par rapport au parc total à Montreuil en 2013

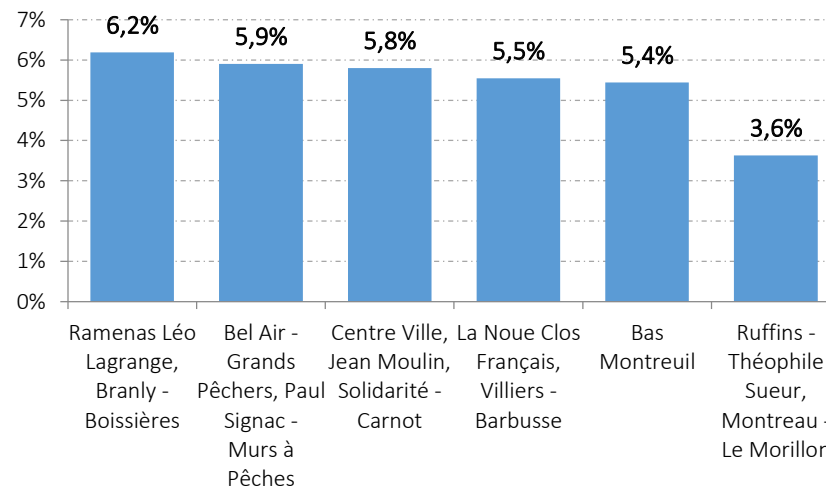


Source : INSEE

Quartier	Nombre de logements en 2013
Bas Montreuil	12 270
La Noue Clos Français, Villiers – Barbusse	5625
Centre Ville, Jean Moulin, Solidarité - Carnot	7898
Bel Air - Grands Pêcheurs, Paul Signac - Murs à Pêches	6817
Ramenas Léo Lagrange, Branly - Boissières	5870
Ruffins - Théophile Sueur, Montreuil - Le Morillon	4574

Le secteur qui a le plus fort taux de vacance proportionnellement à son nombre de logements est celui de Ramenas Léo Lagrange, Branly – Boissières avec 6,2 % et celui qui a le moins de vacance locative avec un marché tendu est Ruffins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon avec 3,6 %. Le quartier du Bas-Montreuil est quant à lui à 5,4 % de vacance de logement ce qui est très faible et qui démontre un marché tendu influencé par la proximité avec la capitale. De plus, ce quartier regroupe une grande quantité de logements de petite et moyenne tailles.

Part de logements vacants dans chaque secteur en 2013



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

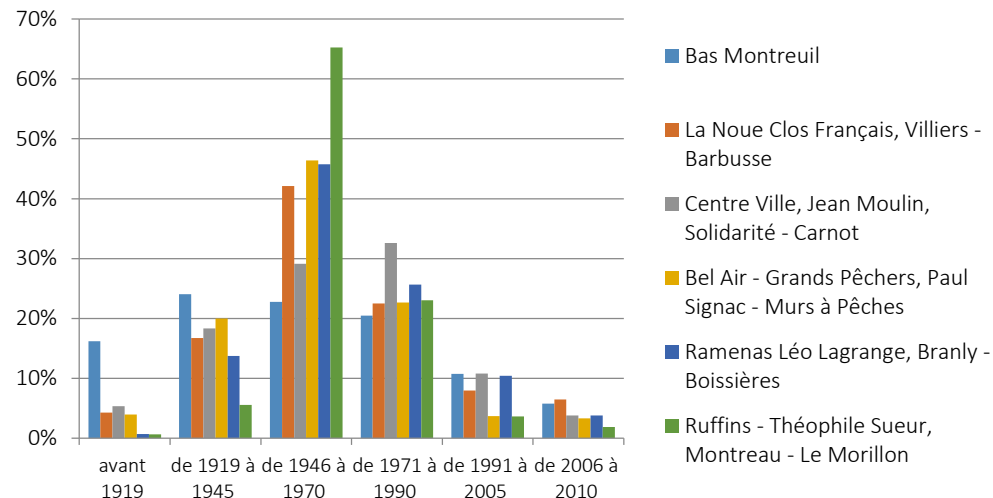
### A. L'évolution du parc de logements

Les dates de construction pour chaque secteur permettent de mettre en exergue quelques distinctions et traits spécifiques. Le secteur du Bas Montreuil a été le plus régulier dans la production de logements jusqu'en 2010. Le parc de logements de ce quartier est ancien avec 63 % des logements qui ont été construits avant 1970 et 40,2 % avant 1945. Ceci s'explique par sa proximité avec Paris. Il a été le premier à avoir été urbanisé à Montreuil comparé à d'autres secteurs qui étaient intrinsèquement ruraux avant 1919 voire même 1945 pour le secteur de Ramenas et de Ruffins (terres maraîchères). Le secteur Centre-ville a 47,2 % de son parc qui a été construit après 1971 avec une plus nette progression de la production durant la période 1971-1990 (32,6 % de son parc). Le secteur de Ruffins a pour sa part 65,3 % de ses logements qui datent de la période 1946 à 1970.

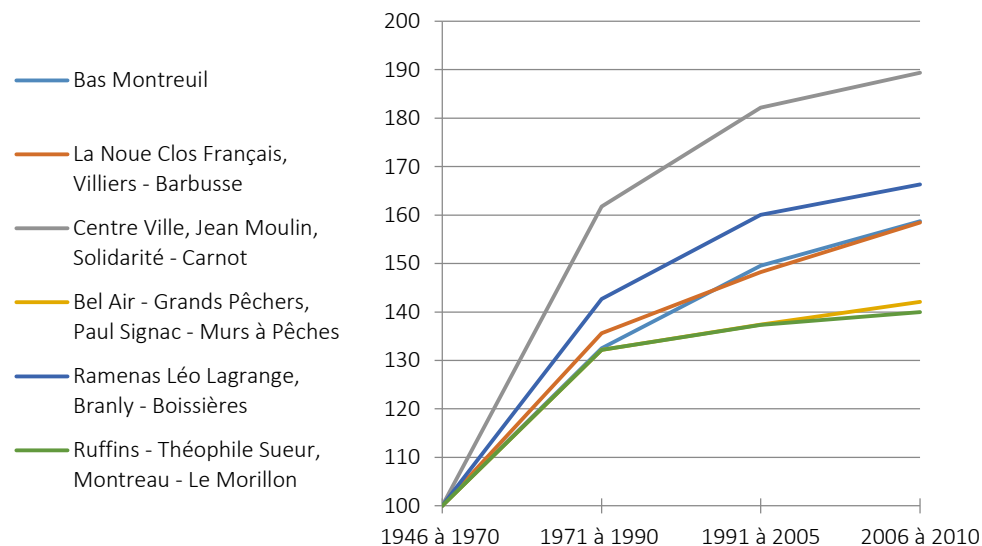
Le graphique ci-contre avec une base 100<sup>1</sup> en 1946 permet de comparer les évolutions du parc de logements en termes de construction de logements. À partir de 1946, le secteur du Centre-ville a quasiment doublé son parc de logements (indice 190 entre 2006 et 2010). Ainsi, il se distingue des autres secteurs. Quant à Ramenas et Ruffins, il existe un point de rupture après 1990 où la cadence de la production de logements a eu tendance à ralentir.

<sup>1</sup> L'indice d'une grandeur est le rapport entre la valeur de cette grandeur au cours d'une période courante et sa valeur au cours d'une période de base. Il mesure la variation relative de la valeur entre la période de base et la période courante. Souvent, on multiplie le rapport par 100 ; on dit : indice base 100 à telle période.

Part des logements construits par période en fonction des secteurs



Evolution du parc de logements par secteurs, base 100 en 1946



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

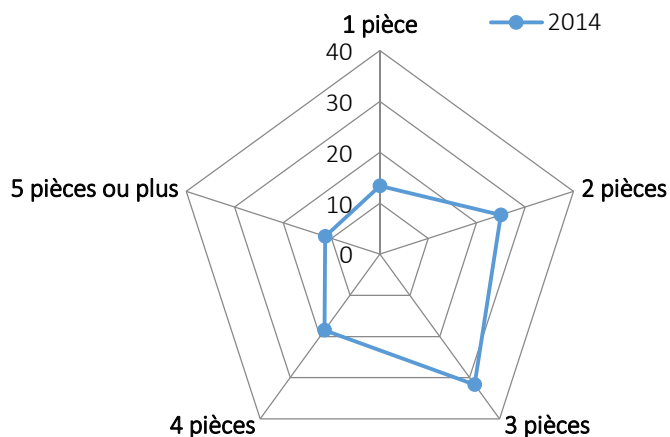
#### a) Les formes de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose majoritairement d'appartements. En effet, l'habitat collectif représente légèrement plus de 4 logements sur 5 (81,5%) bien au-dessus de la moyenne régionale (71,8%) et de la moyenne départementale (73,4%). *De facto*, l'habitat individuel est minoritaire avec un peu moins d'un logement sur 5 (17,2%).

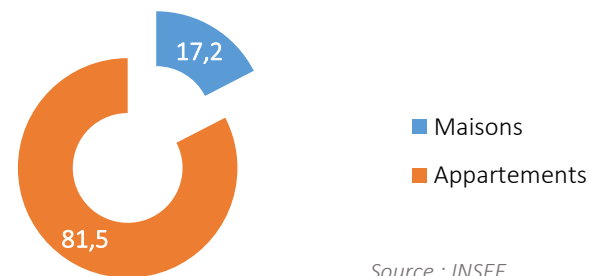
Cette différence entre logements individuels et collectifs s'explique fortement par la création de nouveaux logements après la seconde guerre mondiale, où le collectif a été prépondérant. En effet, de 1946 à 1970, période la plus active en termes de construction, sur les 16 142 logements construits 87,3% ont été du collectif.

Le nombre moyen de pièces selon la forme de l'habitat vient corroborer cette première idée. L'ensemble, appartements et maisons, a une moyenne de 3 pièces. Cette moyenne n'a pas évolué entre 2009 et 2014. Pour élément de comparaison, la moyenne du département de 3,2 pièces est supérieure à celle de Montreuil.

Taux de logements selon leur typologie en 2014 (INSEE) :

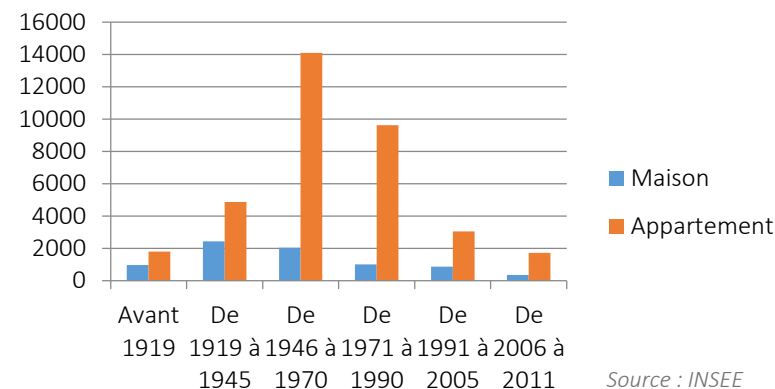


Répartition des logements selon la forme en 2014 (en pourcentage)



Source : INSEE

Évolution du parc de logement selon la forme



Source : INSEE

À Montreuil, la taille moyenne d'un appartement est de 2,7 pièces et celle d'une maison de 4,2 pièces en 2014. La grande majorité des logements ont entre 2 et 3 pièces soit 58% du parc total de logement. Par rapport à la commune de Saint-Denis, les appartements sont de tailles similaires alors que la taille des maisons est légèrement supérieure à Montreuil (+0,2 pièce en moyenne).

# Diagnostic socio-économique

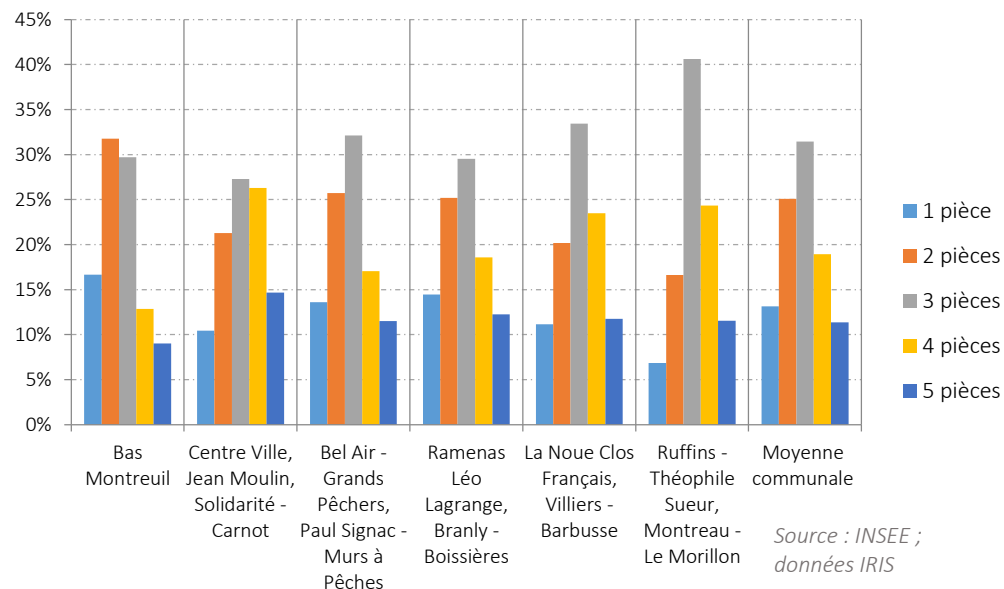
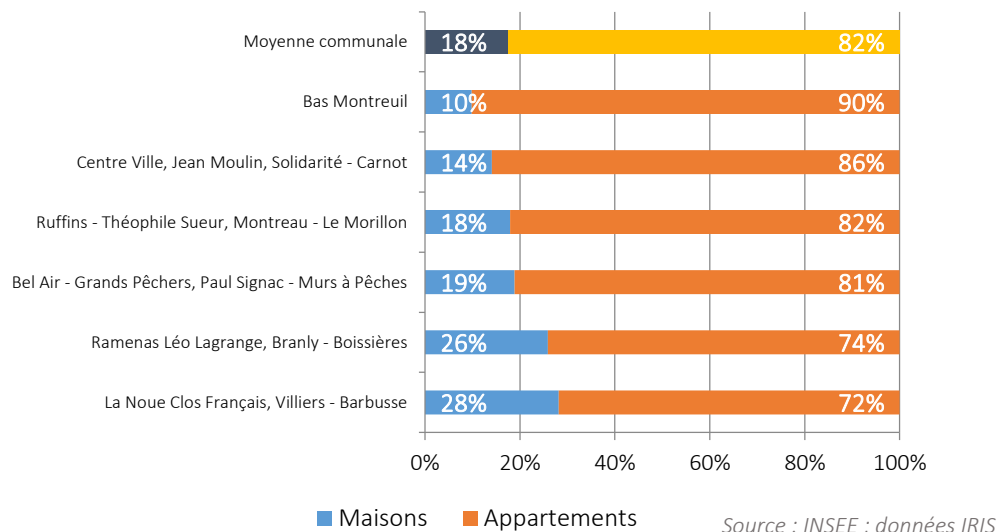
## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

#### a) Les formes de l'habitat

Le secteur du Bas Montreuil est celui qui a proportionnellement le plus fort taux d'appartements avec 90 % de son parc de logements. Cette typologie d'habitat est également prépondérante dans le secteur du Centre-ville avec une part de 86 %. Cette répartition s'explique entre autres par la proximité avec Paris et une densité qui y est plus forte que dans les autres secteurs. La maison individuelle est davantage présente dans des secteurs comme Ramenas Léo Lagrange (26%) ou La Noue Clos Français, Villiers-Barbusse (28 %), même si ce taux va être altéré au vu des projets de construction de collectif. Dans ce dernier secteur, il existe des différences considérables entre le quartier de La Noue Clos Français et celui de Villiers-Barbusse. En effet, le quartier de Villiers détient une part plus importante d'habitat individuel que celui de La Noue. Le parc de logements de ce quartier est constitué de 43 % maisons individuelles et de 57 % d'appartements alors que La Noue Clos Français est composé à 83 % de logements collectifs.

Parallèlement, certains secteurs révèlent des spécificités. Celui du Bas-Montreuil est le seul secteur où est majoritaire une autre typologie de logement (2 pièces) que celle des 3 pièces. Le secteur du Centre-ville est celui qui est le plus équilibré. *A contrario*, le secteur Ruffins a d'importantes disparités. Le plus grand écart type se trouve entre les logements de 1 pièce (7 %) et les logements de 3 pièces (41 %).





# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

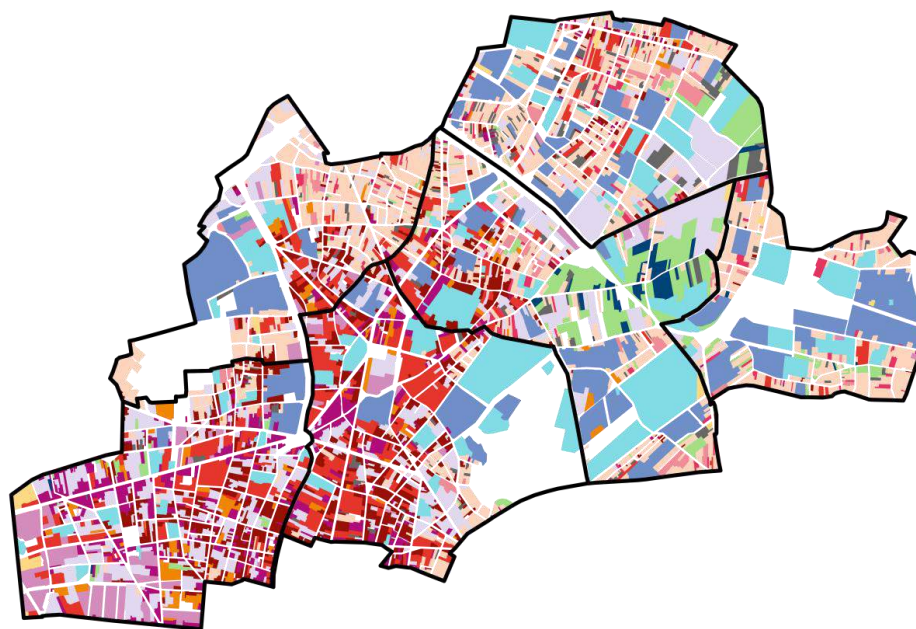
L'analyse des formes urbaines par secteur permet de mieux appréhender la composition de chaque entité. Dans le Bas Montreuil, le grand collectif urbain est dilué dans des habitats de faubourg et des maisons de ville.

Le secteur du Centre-ville compte une part plus importante de collectif, notamment du grand collectif urbain. On y retrouve également des maisons de ville, concentrées principalement dans le sud du secteur.

Cette carte met également en lumière les différences qui existent dans le secteur de La Noue avec un quartier La Noue – Clos français qui est à dominante de grands ensembles contrairement au quartier de Villiers Barbusse qui donne une place prépondérante à l'habitat individuel spontané et aux maisons de ville. On retrouve un peu ce schéma pour le secteur de Bel Air, avec le quartier Bel Air qui a une mixité de formes urbaines importante et Signac-Murs à pêches où les grands ensembles sont majoritaires.

Enfin, les deux derniers secteurs montreuillois, Ramenas et Ruffins, ont tous les deux une mixité entre habitat spontané et grands ensembles. Ces derniers sont toutefois plus denses dans le secteur Ruffins.

Carte des formes urbaines par secteurs



- Habitat individuel spontané
- Habitat individuel organisé
- Maison de ville
- Habitat de faubourg
- Grande résidence de collectif
- Grand collectif urbain
- Collectif isolé
- Collectif récent
- Commerce
- Equipement
- Hangar, garage, entrepot, station-service
- Habitat temporaire
- Activité diverse
- Bâtiment à destination de bureaux
- Espace libre ou friche

Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

#### b) L'ancienneté des logements

Les logements de Montreuil ont été construits en majorité (55%) entre 1919 et 1970. La part la plus représentée est celle des logements édifiés entre 1946 à 1970 avec 38% du parc total de logements.

De 1919 à 1970, cette part est particulièrement importante comparativement à l'échelle départementale (+7 points) et par rapport à Saint-Denis (+16 points). À l'inverse, la part des logements construits après 1971 est moins importante. En effet, dans la commune de Saint-Denis (25%) et à l'échelle du département (18%) la production de logements est plus soutenue ces dernières décennies, alors qu'à Montreuil, seulement 14% des logements ont été produits après 1991. Les logements de Montreuil sont plus anciens.

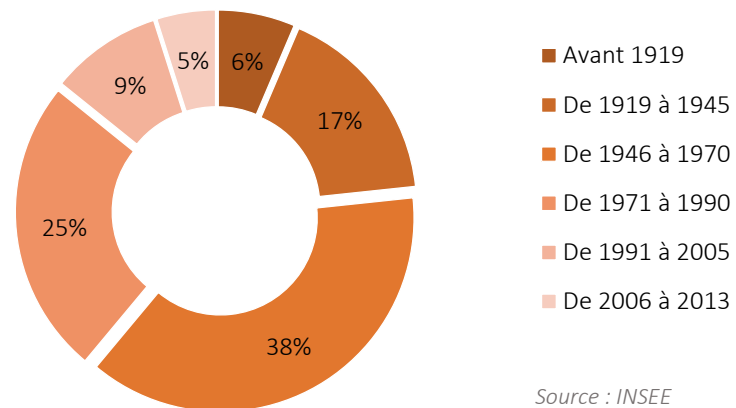
La plupart des logements montreuillois ont donc été construits durant une période assez restreinte. Aujourd'hui, nombre de ces logements édifiés durant cette période suivant des normes moins exigeantes qu'aujourd'hui peuvent rencontrer des dysfonctionnements, notamment pour ce qui est de l'isolation thermique et phonique, qui peut être parfois déficiente, ou des problèmes de copropriétés dégradées qu'il s'agit de réhabiliter.

Engagé à partir de 2012, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) est une opération qui s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de logements. Celui-ci permet la démolition/restructuration de 469 logements et la construction de 1 293 logements (dont 30% de logements sociaux).

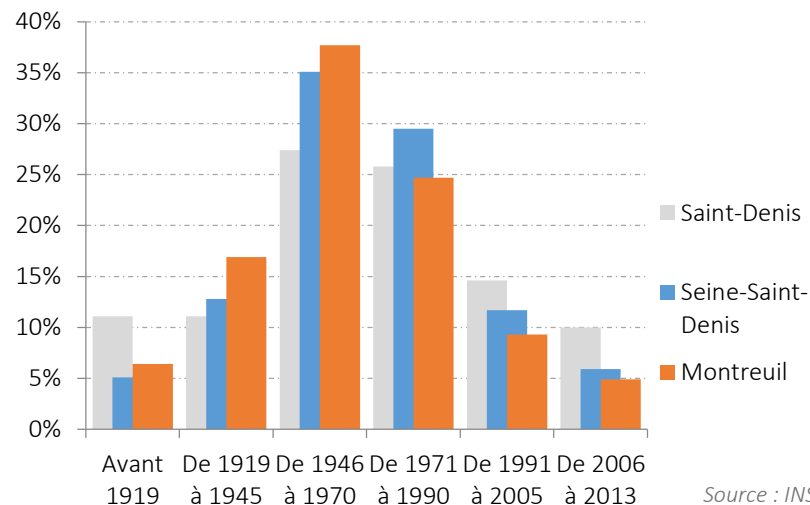
En parallèle, d'autres programmes de renouvellement urbain sortent de terre :

- Le PRUS (Programme de rénovation urbaine et sociale) de La Noue est lancé par la Ville avec la collaboration de l'ANRU et l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (protocole signé en décembre 2011).
- Le projet de rénovation urbaine de Bel Air – Grands Pêcheurs toujours avec l'intervention de l'ANRU. Le PRU a permis la démolition de 300 logements sociaux et la réhabilitation de 1 000 logements sociaux avec un réaménagement des espaces extérieurs.

Ancienneté des logements à Montreuil



Source : INSEE



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

#### c) Le prix du marché en accession

Au 1er trimestre 2017, selon la chambre des notaires de Paris, le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement est d'environ 5000 euros à Montreuil. Il aurait augmenté de 8,3 % sur un an et une variation de +7,7% sur les cinq dernières années.

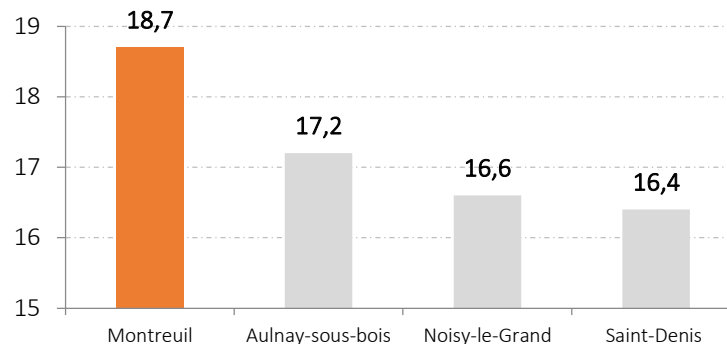
Le marché de l'immobilier se situe dans un contexte de hausse depuis une décennie, remise en question ponctuellement en 2009 par la crise bancaire, mais avec une reprise des transactions et de la hausse des prix jusqu'en 2012. Cette hausse des prix s'explique à la fois par l'arrivée sur le marché des enfants des baby boomers, la faible construction en Ile-de-France et les facilités bancaires. Elle s'explique dans le locatif aussi par l'arrivée sur le marché des produits défiscalisés, avec une volonté de retour sur investissement très forte.

La desserte en transports en commun a une influence sur la hiérarchie des prix. Compte tenu des projets de transport, l'enjeu de maîtrise des prix sur le neuf est considérable. Dans le marché ancien (location ou accession) les possibilités de régulation des prix sont plus réduites.

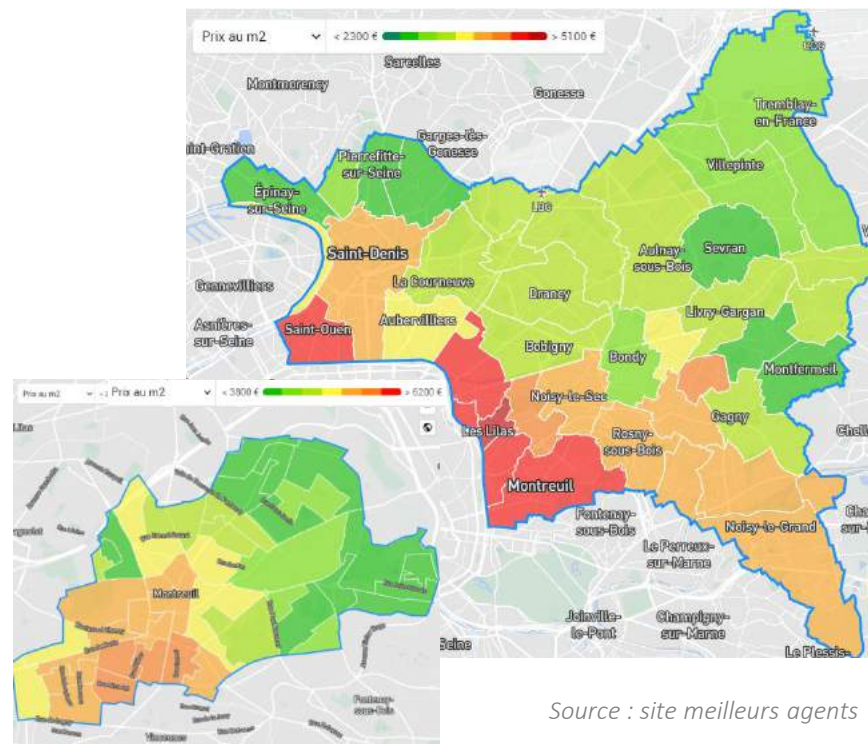
La formation des prix de l'immobilier répond à une logique de proximité des arrondissements parisiens, qu'elle soit physique (quartiers limitrophes du périphérique) ou liée à un réseau de transport en commun (métro). Les prix sont néanmoins déterminés par la qualité du bâti et le type de tissu. Par exemple sur Montreuil les quartiers proches de Vincennes bien que plus excentrés sont plus chers. On remarque aussi le faible nombre de quartiers intermédiaires. La coupure du plateau est très nette. Néanmoins les niveaux de prix sont plus élevés que ceux de Plaine Commune.

À Montreuil la fourchette de prix est large. Plus de 20% du marché est à 3 500 euros et moins.

Le marché locatif en Seine-Saint-Denis en 2013  
(prix en €/m<sup>2</sup>)



Source : note de conjoncture annuelle ADIL93 – octobre 2013



Source : site meilleurs agents

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

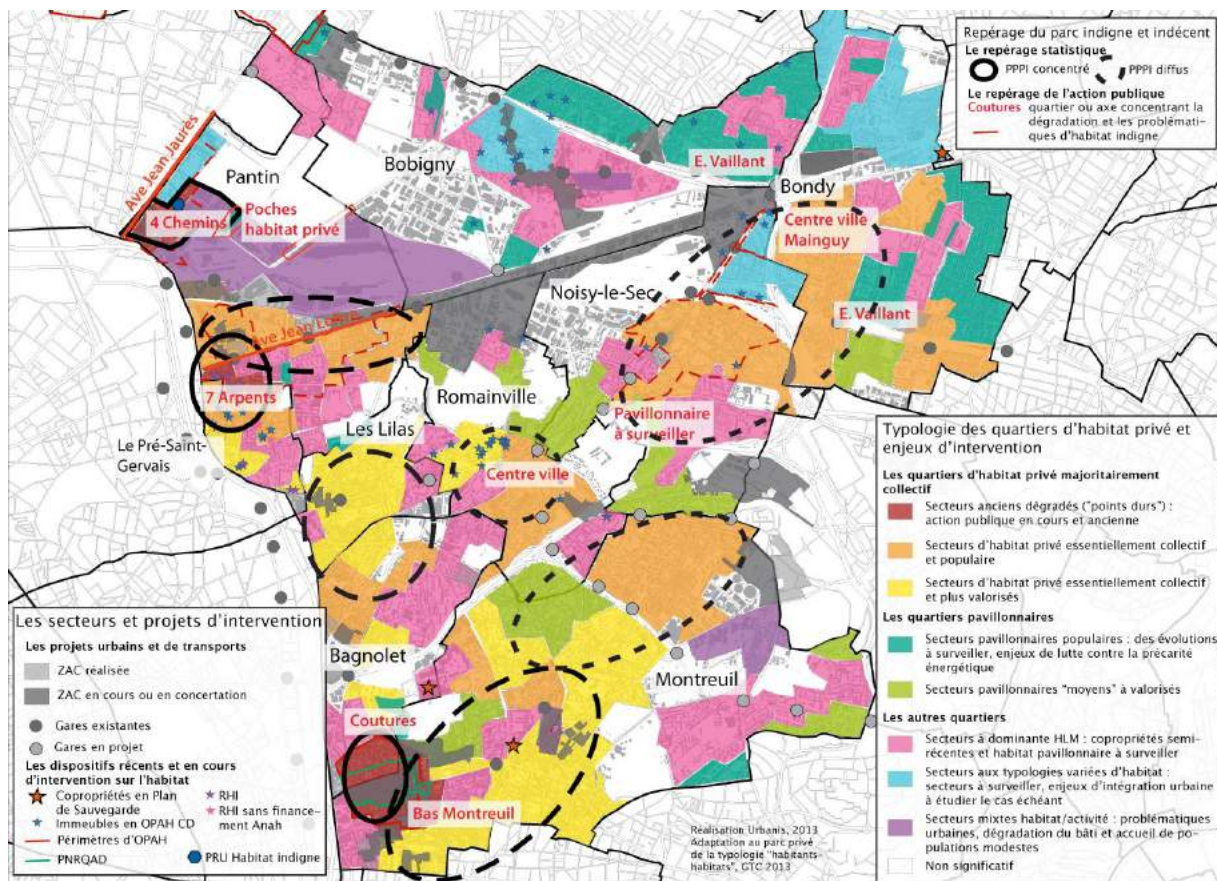
#### d) Les enjeux d'amélioration du parc de logements

Le diagnostic du PLH Est Ensemble Grand Paris, a permis de déceler les caractéristiques du parc de logements à l'échelle intercommunale. Il existe 3 familles de données :

- Le repérage du parc indigne et indécent
- Les secteurs et projets d'intervention
- La typologie des quartiers d'habitat privé et les enjeux d'intervention

Dans le secteur du Bas Montreuil existe un PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) concentré et à cheval avec la commune de Bagnole. Il regroupe des secteurs anciens dégradés avec un action publique en cours ou ancienne. Deux autres PPPI sont identifiés ; cependant, ils sont de nature plus diffuse. Pour finir, un secteur pavillonnaire populaire est localisé dans le quartier de Bel-air où devra être menée une lutte contre la précarité énergétique.

#### État des lieux du parc de logements en 2013 à l'échelle d'Est Ensemble Grand Paris



Source : note de PLH Est Ensemble Grand Paris

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### B. Les caractéristiques du parc de logements

#### d) Les enjeux d'amélioration du parc de logements

Une typologie des quartiers a été réalisée par Est Ensemble Grand Paris selon le profil des habitants et des logements appelée typologie « habitants-habitat ». Cette carte permet d'avoir un aperçu à l'échelle communale des formes urbaines et des difficultés rencontrées que ce soit en termes de qualité du bâti ou de la précarité des ménages. Les quartiers qui ont le plus de difficulté sont Jean Moulin Beaumonts, Bel Air – Grands Pêchers – Renan, la frange nord dans le secteur Ramenas – Léo Lagrange / Branly Boissière et le secteur Ruffins – Théophile Sueur – Coli Montreau – Le Morillon. Ces quartiers semblent cumuler les difficultés avec une partie des ménages très précarisés dans de l'habitat à dominante mixte ou HLM. La carte révèle une fracture Est-Ouest, avec les secteurs à l'Est qui sont plutôt valorisés et à l'Ouest, notamment dans les extrémités Nord et Sud, existent des couches de pauvreté et de dégradation de bâti.

Il existe plusieurs dispositifs opérationnels et des opérations de projet récents ou en cours :

#### Dispositifs opérationnels :

- PNRQAD Bas Montreuil (démarrage 2014), dont ZAC multi-sites
- Plans de sauvegarde 12 Marcel Sembat(2008-13)

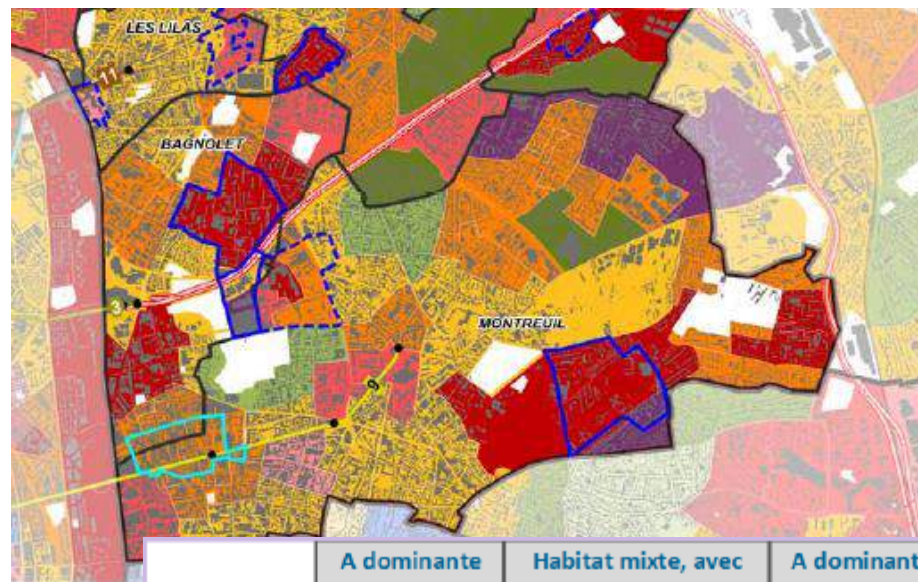
#### Autres opérations en projet :

- ZAC de la Fraternité PNRQAD : intervention publique lourde, dont RHI
- ZAC du Faubourg : équipements/aménagements Bas Montreuil
- ZAC Boissière Acacia

#### Autres besoins identifiés ou pressentis :

- PIG habitat indigne de 2014
- PIG Hôtels meublés

Carte de la typologie habitant-habitat en 2011



	A dominante HLM	Habitat mixte, avec secteurs privés anciens	A dominante pavillonnaire
Très précarisés			
Populaires			
"Moyens"			
Valorisés			
Très valorisés			

Typologie « habitants-habitat » des quartiers de l'agglomération de Paris, Guy Taïeb Conseil, d'après INSEE RP 2010 et INSEE-DGI 2011

# Diagnostic socio-économique

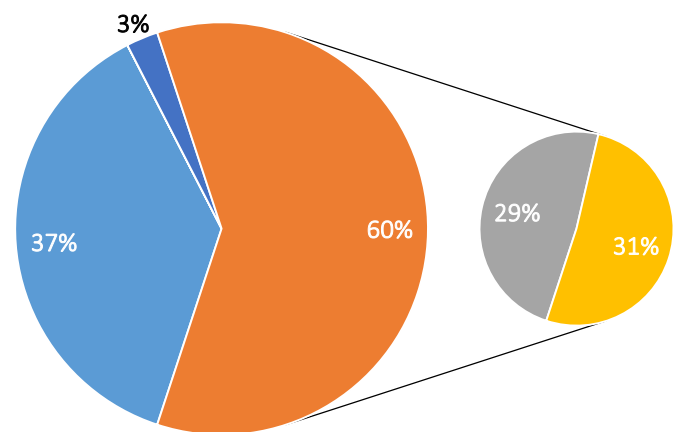
## 2. Les logements

### C. Le statut d'occupation des résidences principales

#### a) Le statut d'occupation

Comme le signale l'ABS (Analyse des Besoins Sociaux) de la commune de Montreuil, plus d'une résidence sur trois est occupée par un propriétaire en 2012 (36,9%). La part de ces propriétaires a largement augmenté entre 2007 et 2012 (+3 points). Avec les chiffres actualisés de l'INSEE, cette part a encore progressé pour atteindre 37,4% en 2014 soit une augmentation de 0,5 point depuis 2012. Généralement, s'il y a davantage de propriétaires, la population aura tendance à ne pas être renouvelée dans la commune.

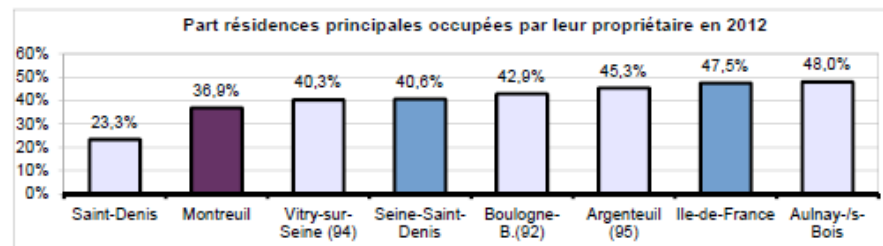
#### Statut d'occupation des résidences principales en 2014 (pourcentage)



- Propriétaire
- Locataire
- Locataire du privé
- Locataire d'un logement HLM
- Logé gratuitement

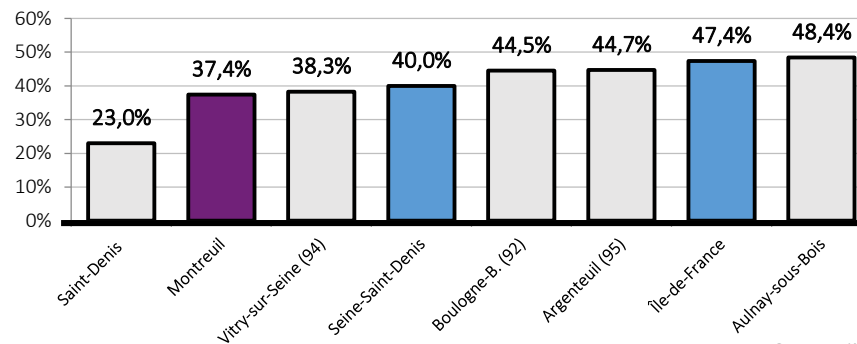
Source : INSEE

En reprenant les villes du panel de l'ABS et avec la réactualisation des chiffres, les résultats obtenus sont les suivants :



Source : ABS de la ville

#### Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2014



Source : INSEE

À Montreuil entre 2012 et 2014, le taux de propriétaire qui occupe leur logement a augmenté de 0,5 point alors qu'il a baissé à Saint-Denis et dans le département en général. La tendance à Aulnay-sous-Bois a été similaire à celle de Montreuil avec 0,4 point d'augmentation. Hormis la commune de Boulogne-Billancourt, le reste du panel voit décroître la part de ces propriétaires. Montreuil connaît toujours une répartition équilibrée dans le statut d'occupation des résidences principales par rapport à d'autres communes de ce panel. Saint-Denis a une forte proportion de locataires du secteur social et Aulnay-sous-Bois accueille 48,4% de propriétaires. L'ABS de Montreuil précise que cet équilibre est un des enjeux forts de la programmation envisagée par le Programme Local de l'Habitat adopté en conseil communautaire le 15 décembre 2015.

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

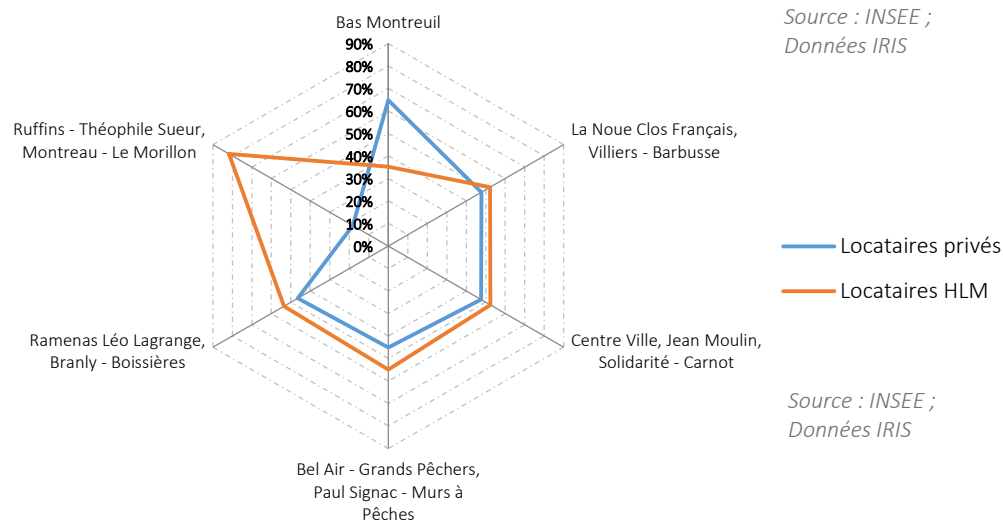
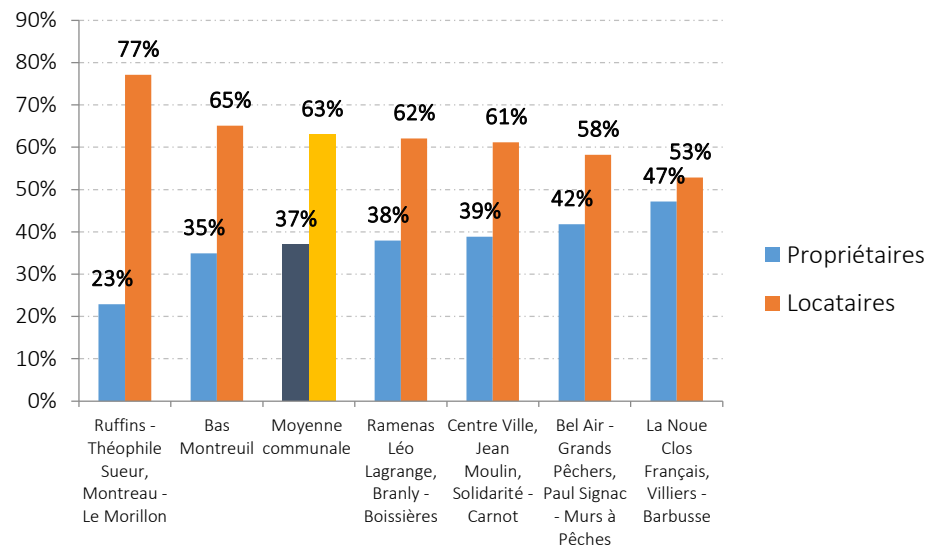
### C. Le statut d'occupation des résidences principales

Concernant la part qu'occupent les propriétaires et les locataires dans chaque secteur il existe des différences manifestes. Ainsi, dans le secteur Ruffins, 77 % des logements seraient occupés par des locataires. À bien moindre mesure, le secteur de La Noue Clos Français, Villiers - Barbusse, est occupé à seulement 53 % par des propriétaires. *De facto*, il existe davantage d'équilibre entre propriétaires et locataires. Enfin, dans tous les secteurs, les locataires sont majoritaires.

Quant à la répartition entre locataires privés et locataires sociaux, ces derniers sont majoritaires dans tous les secteurs sauf dans le Bas Montreuil où ils représentent une part de 65 % contre seulement 35 % de locataires sociaux. Le secteur Ruffins – Théophile Sueur, Montreuil – Le Morillon a une part prépondérante de locataires sociaux (82%) soit 27 points de plus qu'à Bel Air – Grands Pêchers, Paul Signac – Murs à Pêches, le deuxième secteur où ils sont le plus représentés. Ceci s'explique par la date de construction des logements où 88,3 % sont sortis de terre entre 1946 et 1990 avec un nombre conséquent de grands ensembles et HLM. Dans le secteur de La Noue Clos Français, Villiers – Barbusse, l'équilibre est respecté avec 48 % de locataires privés et 52 % de locataires sociaux. Néanmoins, dans le secteur, on compte 77 % de locataires sociaux contre seulement 23 % de locataires privés. Le secteur de Villiers-Barbusse comptabilise 93 % de locataires privés dans son parc de logements. Les formes d'habitat sont très segmentées dans ce secteur.

*De facto*, deux secteurs de Montreuil montrent des spécificités. Dans les autres secteurs, un équilibre est respecté entre locataires privés et locataires sociaux.

Différence entre locataires et propriétaires selon les secteurs en 2014



Source : INSEE ;  
Données IRIS

Source : INSEE ;  
Données IRIS

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### C. Le statut d'occupation des résidences principales

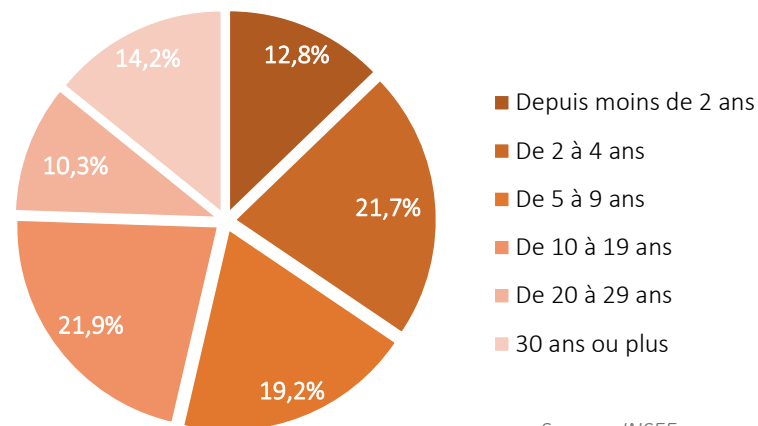
#### b) L'ancienneté d'emménagement

En moyenne, les habitants de Montreuil résident depuis légèrement plus de 13,5 ans dans la commune. Les ménages qui y habitent depuis plus de 10 ans sont environ 46,4%. En 2014, en comparant ce chiffre avec ceux du département et de la région, il est possible d'affirmer que la mobilité résidentielle de Montreuil est plus faible. Il y a une part importante de ménages qui résident dans la commune depuis plus de 30 ans (14,2%). Les tranches les plus représentées sont celles qui se situent entre 5 et 29 ans d'ancienneté. Enfin, 12,8% des ménages vivent à Montreuil depuis moins de 2 ans.

*De facto*, ces chiffres illustrent une relative faible mobilité résidentielle à Montreuil. Une grande partie des ménages restent plus de 10 ans au sein de leur logement. Le parc de logements et la proximité avec la capitale peuvent être deux facteurs qui expliquent cette faible mobilité.

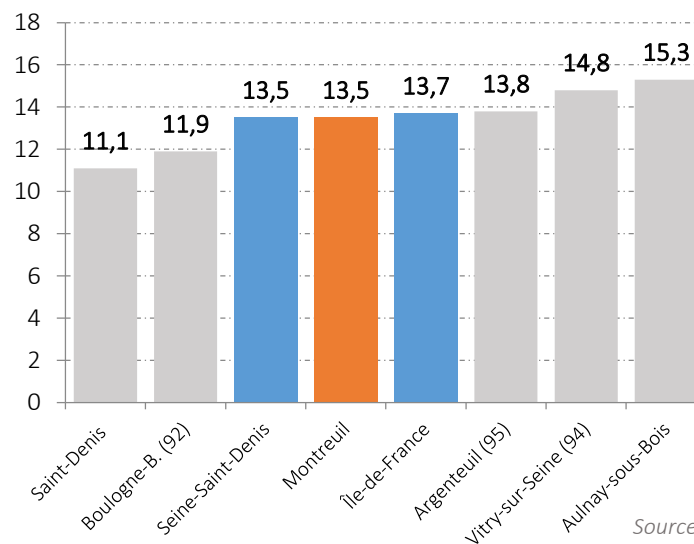
Les propriétaires sont ceux qui restent le plus longtemps dans leur logement. En moyenne, il habitent à Montreuil depuis 17 ans. Les locataires, eux, résident depuis environ 11 ans dans la commune avec une différence pour les locataires sociaux (près de 15 ans). Par rapport au panel utilisé dans l'ABS de la ville, la moyenne d'ancienneté des ménages à Montreuil se situe au dessus de Saint-Denis et au niveau des moyennes départementale et régionale. En revanche, la moyenne d'Aulnay-sous-bois est supérieure à celle de Montreuil.

Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2014



Source : INSEE

Ancienneté moyenne d'emménagement en 2014 (année)



Source : INSEE



# Diagnostic socio-économique

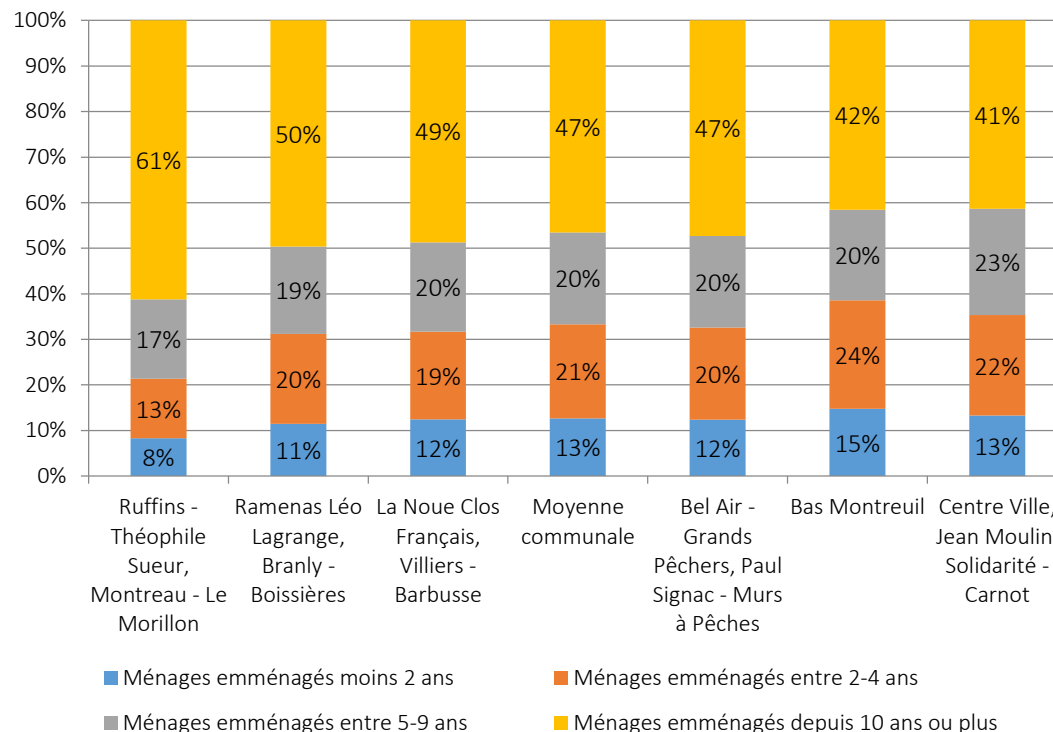
## 2. Les logements

### C. Le statut d'occupation des résidences principales

L'analyse de secteur permet de mieux appréhender la localisation des logements qui sont occupés depuis longtemps par un même ménage ou à l'inverse, ceux qui ont un plus fort taux de rotation. Ainsi, on distingue les secteurs proches de Paris (Bas Montreuil et Centre ville) avec une plus faible proportion d'anciens ménages et une plus grande représentativité des petits ménages.

Le secteur de Ruffins est à 61 % constitué de ménages qui ont emménagé depuis 10 ans ou plus. Malgré la faible part de propriétaires, cette caractéristique peut également s'expliquer par la taille des logements qui permet d'accueillir des couples avec enfants. De plus, ce secteur est composé d'un grand nombre de locataires sociaux. À l'échelle de Montreuil, l'ancienneté moyenne d'emménagement des locataires est de 11,4 années. Elle est de 15,2 années pour les locataires sociaux presque autant que les propriétaires (17 années).

Le secteur où il y a le plus de nouveaux ménages est celui du Bas Montreuil avec 39 % des ménages qui ont emménagé depuis moins de 4 ans et 15 % depuis moins de 2 ans.



Source : INSEE  
Données IRIS

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### D. Le parc de logements locatifs sociaux

#### a) Caractéristiques du parc de logements locatifs sociaux

À Montreuil, le nombre de logements sociaux au 1er janvier 2016 selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est de 16 529 logements dont 241 en logement individuel et 16 288 en collectif. Les logements sociaux représentent environ 37,2% du parc de logements total. Ce taux étant plus élevé que ce qu'exige la loi de Solidarité et Renouveau Urbains (SRU), 25% minimum, les obligations qui découlent de l'article 55 de la loi SRU ne s'appliquent pas. Il est inférieur à la moyenne de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris (42,4%) et supérieur à celui du département (36,3%).

L'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM) gère 71,0% du parc social de la ville. Ce poids très majoritaire de l'OPH municipal, est un réel atout pour la commune afin de mettre en place une stratégie communale et/ou communautaire. Pour l'ensemble de la Seine-Saint-Denis, par exemple, les OPH représentent 50% du parc social.

#### Les organismes du territoire en 2015

##### 25 organismes...

1 Office Public de l'Habitat

##### Part dans le parc



18 Entreprises Sociales de l'Habitat

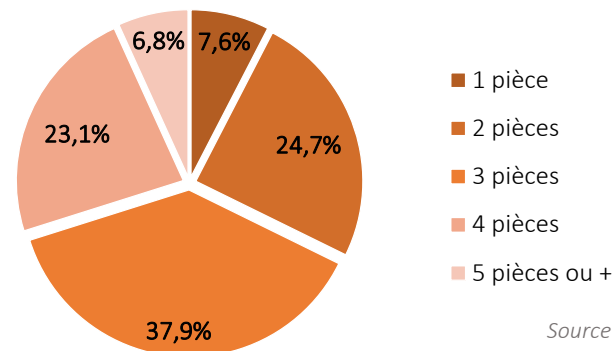


6 autres

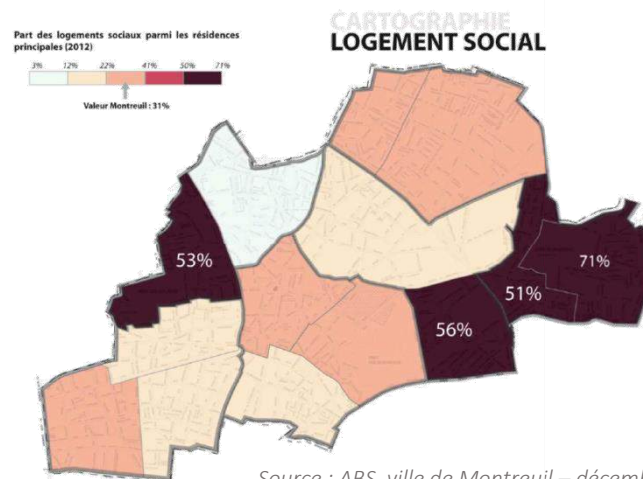


Source : OLS

#### Logements sociaux selon leur typologie à Montreuil en 2014



Source : RPLS



Source : ABS ville de Montreuil – décembre 2015

La carte des logements sociaux met en évidence une grande concentration de ces logements dans les quartiers Ouest à Montreuil – Le Morillon (71%), Bel Air – Grands Pêcheurs Renan (56%) et Ruffins – Théophile Sueur (51%). À l'Est, le quartier La Noue – Clos français est constitué majoritairement de logements sociaux avec 53 % de son parc.

# Diagnostic socio-économique

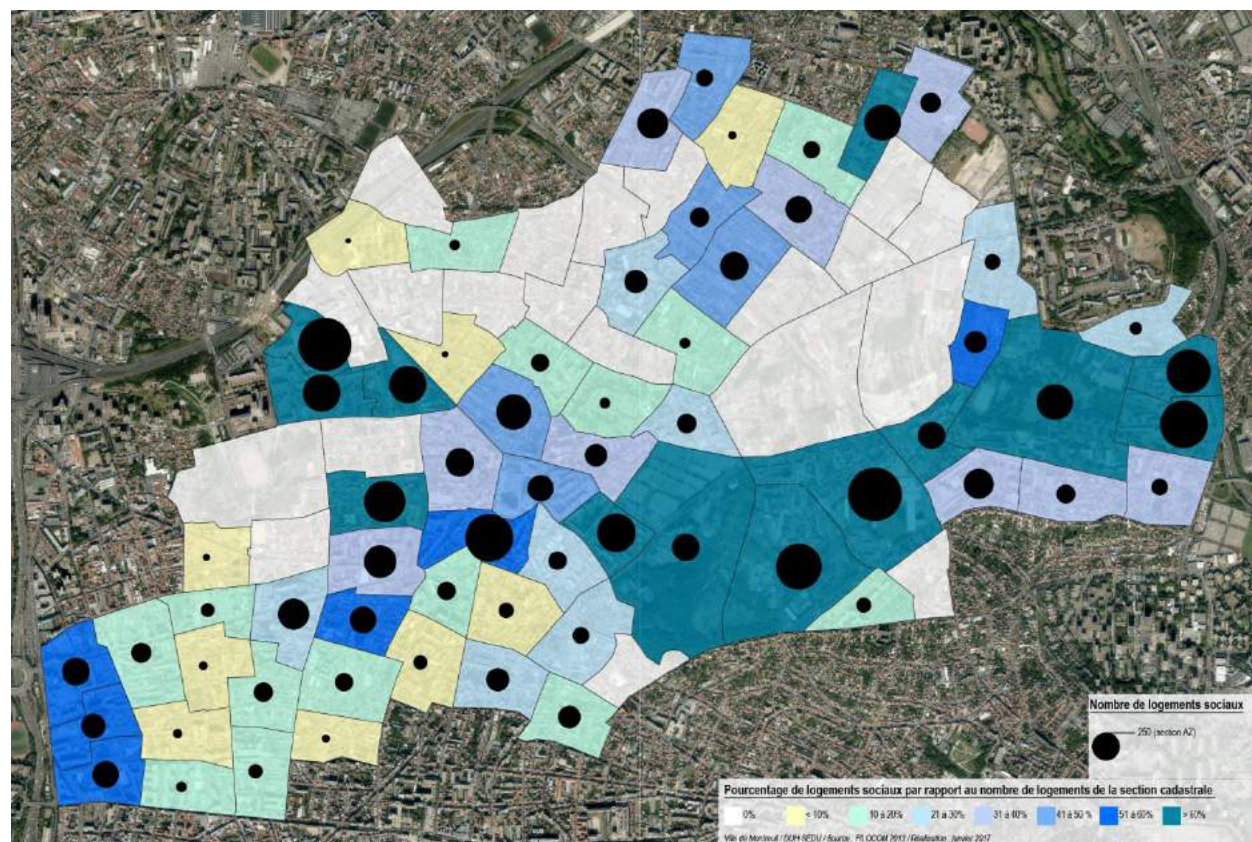
## 2. Les logements

### D. Le parc de logements locatifs sociaux

#### b) Localisation du parc de logements sociaux

À Montreuil, la part des logements sociaux par rapport au nombre de logements de la section cadastrale montre de fortes disparités. Certaines sections n'ont pas ou peu de logements sociaux (quartier Villiers-Barbusse ; quartier Signac Mur à Pêcheurs – Renan...). D'autres ont une part très élevée avec sur certaines sections plus de 60% de logements sociaux (quartier Jean Moulin ; secteur Ruffins – Montreuil...).

Les sections qui détiennent le plus grand nombre de logements sociaux sont situées à l'Est, vers Fontenay-sous-Bois. D'autres sections détiennent un grand nombre de logements sociaux comme dans le secteur La Noue – Clos français ou dans le centre-ville.



# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### D. Le parc de logements locatifs sociaux

#### c) Occupants et demandeurs actifs de logements sociaux

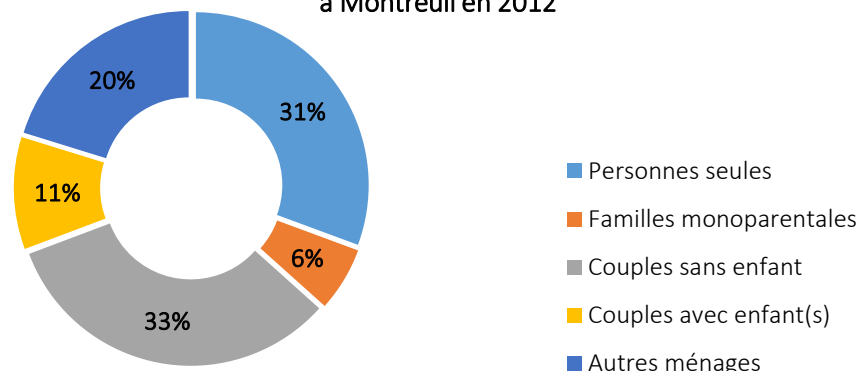
Au 1er janvier 2012, selon les chiffres de l'observatoire du logement social en Île-de-France, les logements sociaux sont majoritairement occupés par des couples sans enfant (33%), il s'en suit les personnes seules (31%) et les autres ménages (22%). Les couples avec enfant(s) ont quant à eux une part de 11% et les familles monoparentales de 6%. La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes par logement.

Au 1er janvier 2016, la demande en logements sociaux est forte. Selon la fiche de synthèse de l'observatoire du logement social en Île-de-France, les demandes actives sont de 8 343 (soit 52% par rapport au nombre de logements sociaux) et les demandes satisfaites de 885 (soit 11% seulement des demandes actives). Ces chiffres sont la conséquence d'un parc tendu (faible vacance couplée avec une faible mobilité). En 2014, ils étaient 7 545 ménages à faire une demande active soit une baisse de 10,7% par rapport à l'année 2016.

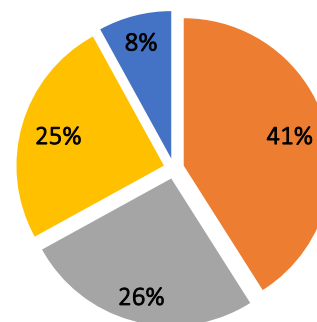
En 2015, selon le service logement de la ville de Montreuil, les éventuelles nouvelles arrivées (demandes actives) concernent majoritairement des familles avec enfants (51%) dont 25% de couples avec enfants et 26% de familles monoparentales. Les personnes seules quant à elles, représentent une part de 41%. Ces demandeurs sont pour la plupart de jeunes ménages avec une personne de référence de moins de 30 ans et constituent un peu plus d'un demandeur sur 5. *In fine*, ces demandeurs actifs proviennent très majoritairement de la commune de Montreuil (pour 79% d'entre eux). 12% sont originaires d'une autre commune de Seine-Saint-Denis.

Le taux de rotation du parc de logements sociaux est faible à Montreuil. Cela peut s'expliquer par l'écart important qui existe aujourd'hui entre les loyers pratiqués dans le parc social et ceux du parc locatif privé.

La structure familiale des ménages occupant du logement social à Montreuil en 2012

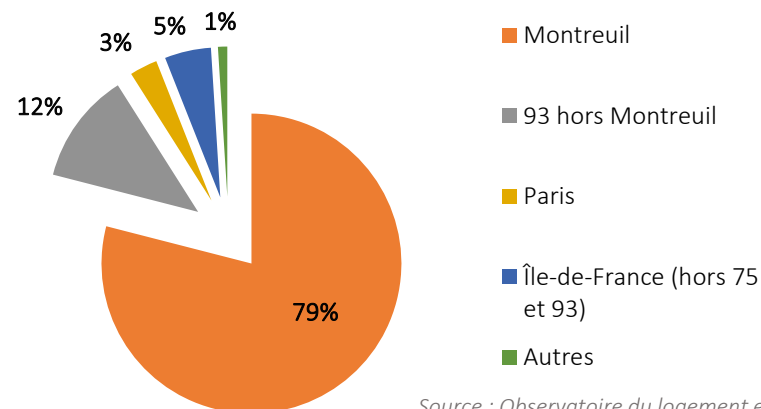


Composition familiale des ménages demandant un logement social



Source : Observatoire du logement en IDF

Origine géographique des demandeurs de logement social



Source : Observatoire du logement en IDF

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

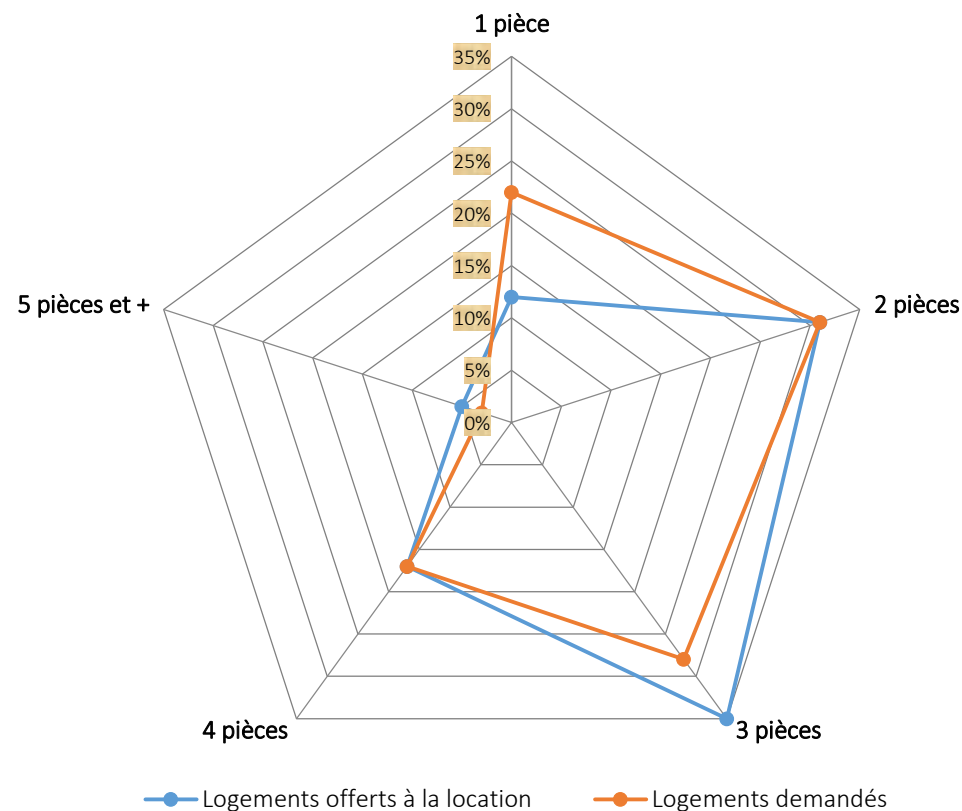
### D. Le parc de logements locatifs sociaux

#### d) Les distorsions existantes dans le parc locatif

En 2016, les logements sociaux existants sont majoritairement composés de 3 pièces. Ils représentent 38 % du parc total de logements sociaux. En analysant l'offre de logements sociaux actuelle (soit les logements libres) et la demande, il existe un adéquation entre les deux. Les logements de 2 pièces, 4 pièces et plus ont un taux de logements offerts à la location similaire au taux de logements demandés. Quant aux studios, le taux de logements offerts (12%) est quasiment deux fois inférieur au taux de logements demandés (22%). De facto, cette typologie serait prisée et cela s'explique notamment par une forte demande des personnes seules. *A contrario*, les 3 pièces ont un taux de demande (28%) inférieur au taux de logements offerts à la location (35%).

Au 1er janvier 2016, 49% des logements existants ont majoritairement un loyer inférieur à 6,17€ le m<sup>2</sup> et 33% sont entre 6,18 euros et 7,62 euros. Concernant les logements offerts à la location, 82 % sont en dessous de 7,62 euros le m<sup>2</sup>. Enfin, aucun loyer ne dépasse les 16,96 euros du m<sup>2</sup>. Ces chiffres sont similaires à ceux du département.

Différence entre les logements offerts à la location et les logements demandés en 2016



Niveaux de loyers en 2016

	Logts existants	Logts offerts loc.
≤ 6,17€	49%	24%
> 6,17€ - ≤ 7,62€	33%	37%
> 7,62€ - ≤ 11,07€	16%	32%
> 11,07€ - ≤ 16,95€	2%	6%
> 16,95€	0%	1%

Source : Observatoire du Logement Social en Île-de-France

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### E. Le logement spécifique

#### a) Les hébergements d'urgence

La dégradation de la situation économique nationale et la situation de crise internationale ont entraîné une forte augmentation de la demande de mise à l'abri sur les dernières années.

Pour les Montreuillois, il existe plusieurs dispositifs mis en place dans les cas spécifiques pour un hébergement d'urgence. À l'échelle départementale, les habitants peuvent bénéficier du SIAO (Système Intégré d'accueil et d'orientation) à l'échelle départementale. Ce service public porté par Interlogement93 et instauré en 2010, prend la forme d'une plateforme dont l'objectif principal est de centraliser les demandes des personnes sans abri ou risquant de l'être ainsi que les places d'hébergement disponibles. Il garantit la simplification et le traitement avec équité des demandes. Il permet également une coordination des acteurs et améliore la fluidité entre l'hébergement et le logement.

D'autres acteurs et structures (hors dispositif SIAO) participent au service public de l'hébergement et du logement. Les résidences sociales avec accompagnement social qui s'adressent à des familles qui bénéficient en complément d'un accompagnement social lié au logement (ASLL) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) qui accueillent les demandeurs ayant obtenu le statut de réfugié ou la protection subsidiaire (durée de 3 mois et renouvelable une fois). Pour les personnes ayant obtenu leur statut, ils pourront alors basculer en dispositif SIAO.

Dans le périmètre communal, il existe plusieurs hébergements d'urgence et d'insertion. Ils ont été recensés par la ville dans le document de l'ABS de 2014. Les centres d'hébergement et d'urgence ont un total de 276 places, les hébergements d'insertion 216 places, les logements intermédiaires environ 1260 places et pour les demandeurs d'asile 50 places.



*Hébergements d'urgence dit « logement-passerelle »*

*Crédit photo :Éric Baudet / Divergence*

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### APERÇU DES PLACES D'HÉBERGEMENT SITUÉES A MONTREUIL

Source : DRIHL 93

#### MISE A L'ABRI ET URGENCE



#### Dispositif hôtelier (Orientation : 115)

8 hôtels sollicités par le 115 à Montreuil

Deuxième trimestre 2015 : 121 familles (341 personnes) hébergées à l'hôtel à Montreuil



#### Centres d'Hébergement d'Urgence (Orientation : 115 ou SIAO)

Gestionnaire	Structures	Nb places	Public accueilli
Cité Myriam (ACSC)	Accueil solidaire	18	Isolés
	Pavillon Beaufils	8	Hommes isolés
	Accueil Wilson	18	Isolés
	Fédération	50	Familles
Aurore	Maison bleue	40	Femmes enceintes ou avec bébés
Emmaüs Alternatives	Urgence CHRS*	13	Femmes isolées et familles
Proses	CAARUD**	13	Personnes toxicomanes
<b>TOTAL (soit 31% des places du 93)</b>		<b>160</b>	

\* accès uniquement via le SIAO \*\* Centre d'Accueil et d'Accompagnement à la Réduction des risques pour Usagers de Drogues



#### + Renforts en période hivernale (Orientation : 115)

Gestionnaire	Structures	Nb places	Public accueilli
DRIHL / CCAS	Gymnase	30	Hommes seuls
Secours Catholique	Paroisse	5	Femmes seules ou avec enfants
Proses	Caarud/ hôtel	17	Usager(e)s drogues
Aurore	Maison bleue	24	Femmes avec 1 enfant
Emmaüs Alternatives	Hôtel	2	1 : femme seule 1 : homme seul
La Main Tendue	Site CPAM	38	Femmes seules ou familles
<b>TOTAL (soit 19% des places du 93)</b>		<b>116</b>	

#### HÉBERGEMENT D'INSERTION



#### Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale CHRS (Orientation : SIAO)

Gestionnaire	Structures	Nb places	Public accueilli
Cité Myriam	CHRS	106*	Hommes seuls
	Myriam hôtel	18	Isolés
COS des Sureaux	CHRS	72	Isolés 18-35 ans
Emmaüs Alternatives	CHRS	20	Familles
<b>TOTAL (soit 15% des places du 93)</b>		<b>216</b>	

#### LOGEMENT INTERMEDIAIRE



#### Résidences sociales avec accompagnement social (orientation : FSL)

Gestionnaire	Structures	Nb places	Public accueilli
Résidéo Habitat	Résid'étapes	80	
Hôtel social 93	Chanzy	68	18-30 ans
FREHA	Étienne Marcel	32	
OPHM	Victor Hugo	19	
<b>TOTAL</b>		<b>199</b>	



#### Maisons relais / pensions de familles (orientations : contingents)

Gestionnaire	Structures	Nb places
Cité Myriam	Maison relais	15
Aurore	Molière	25
	Edouard Branly	5
Emmaüs Alternatives	Pension Berger	26
<b>TOTAL</b>		<b>71</b>

Remarque : ouverture à venir de la pension Pépin (15 places) Aurore



#### Résidences sociales sans accompagnement (ex FTM) (orientation : contingents)

Gestionnaire	Structures	Nb places
ADEF	Grands Pêcheurs	327
ADOMA	La Noue	354
	Ruffins	127
	Rapatel	69
OPHM	Alexis Lepère	33
<b>TOTAL</b>		<b>910</b>



#### Autres logements intermédiaire (orientation : contingents)

Gestionnaire	Structures	Nb places
Cité Myriam	Logements passerelles	22
Multiples	Solbail	ND
ARPEJ	RSIAM Edouard Vaillant (jeunes actifs)	47



#### Centre mère enfants (orientation : SIAO / ASE)

Gestionnaire	Structure	Nb places	Public accueilli
Toit Accueil Vie	Foyer mère-enfants	18	Jeunes filles 16/18 ans avec enfants

#### DEMANDEURS D'ASILE



#### Centre d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile CADA (orientation : préfecture)

Gestionnaire	Structures	Nb places	Public accueilli
COS des Sureaux	CADA	50	Isolés 18-35 ans
<b>TOTAL (10% des places du département)</b>		<b>50</b>	

Source : ABS ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### E. Le logement spécifique

#### b) Les logements personnes âgées

On compte huit structures à destination des personnes âgées :

- Un centre local d'information et de coordination (CLIC) pour permettre d'orienter les personnes âgées en perte d'autonomie (23, rue Gaston Lauriau).
- Trois établissements pour personnes âgées dépendantes habilités à l'aide sociale (EHPAD) pour une capacité totale de 260 places.
  - EHPAD « La Maison des Vergers » (97 places)
  - EHPAD « Les Beaux Monts » (83 places)
  - EHPAD « Diane Benvenuti » (80 places)
- Trois foyers logements habilités à l'aide sociale (structures destinées à accueillir des personnes âgées ayant leur autonomie de vie) pour un total de 144 places :
  - FL ISATIS « Les Appartements du 111 » (23 places)
  - FL « Les Ramenas » (58 places)
  - FL « Les Blancs Vilains » (63 places)
- La Maison des Babayagas existe depuis 2013 et est gérée par une association. C'est une expérience originale d'habitat participatif pour femmes âgées dans un projet intergénérationnel (21 logements pour femmes de plus de 60 ans et 4 pour moins de 30 ans) - 6 rue de la Convention



*EHPAD « Diane Benvenuti »*



*La maison des Babayagas*



# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### E. Le logement spécifique

#### c) Les logements pour personnes handicapées

Montreuil dispose de structures pour personnes handicapées :

- Un Foyer d'hébergement « La Grand'maison » situé à 32-36 rue des Papillons, qui permet de loger des personnes ayant un handicap mental. Le foyer de Montreuil s'est installé en novembre 2002 dans un quartier calme et pavillonnaire, après avoir acheté le terrain à la ville de Montreuil. À l'hébergement ont été associés un petit foyer d'accueil médicalisé et un centre d'accueil de jour. Le foyer d'hébergement peut accueillir 40 personnes.

#### d) Les logements étudiants ou universitaires

Dans le territoire Est Ensemble Grand Paris, l'offre de logements privés à destination des étudiants est très présente, sous la forme de résidences étudiantes privées. À Montreuil, il n'existe pour le moment aucun ALJT et CROUS. Cependant, il y a 389 résidences étudiantes privées (source PLH ; données 2013).

À Montreuil, on compte huit résidences étudiantes ou universitaires (dont certaines comportent également des logements locatifs sociaux) :

- Les Estudines Saint-Mandé
- Le Cardinal Campus Palladium
- Les Estudines Arago 2
- Univercity Le Rodrigue
- Univercity Frida Kahlo
- Univercity Wangari Maathai
- Prolog Wangari Maathai

En complément, il existe une résidence sociale donnant priorité aux personnes de moins de 30 ans, avec un total de 68 places.



*Foyer d'hébergement « la Grand'maison »*



*Résidences « Le Cardinal Campus Palladium »*

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### E. Le logement spécifique

#### e) Accueil des gens du voyage

La compétence de la gestion des aires d'accueil des gens du voyage est détenue par l'Établissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris.

Le nouveau Schéma Départemental des Gens du Voyage de Seine-Saint-Denis a été adopté en février 2016.

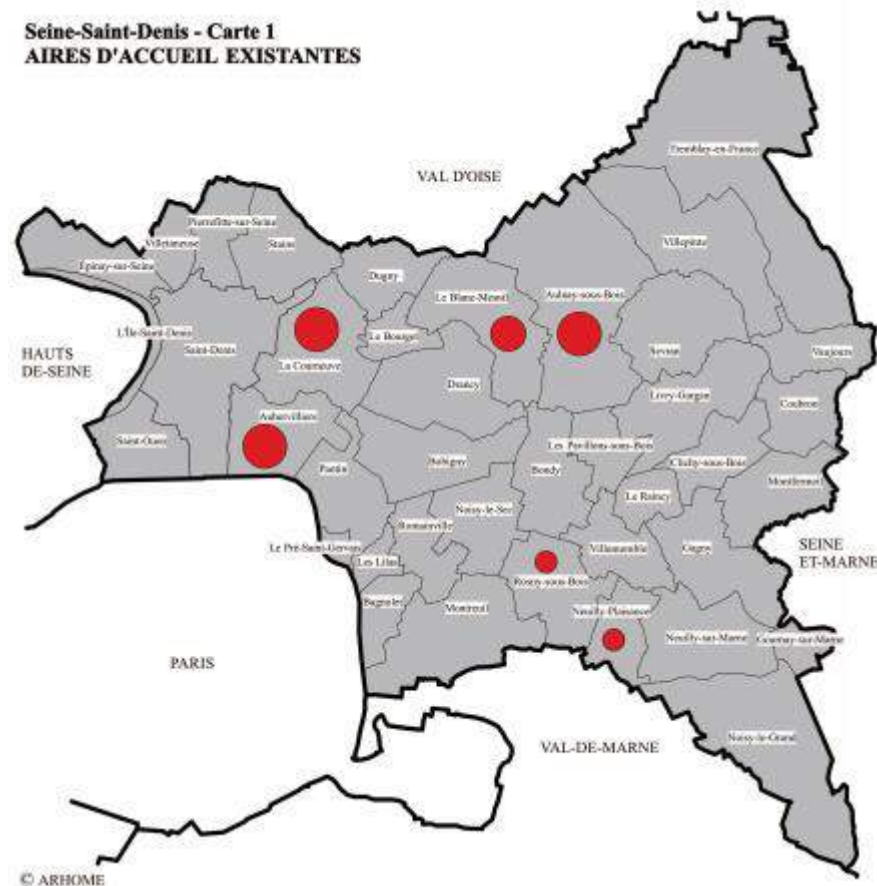
Le schéma a fait le bilan des aires d'accueil existantes dans le Département de Seine-Saint-Denis. Il a recensé un total de 136 places disséminées sur 6 aires d'accueil.

Les communes de Seine-Saint-Denis disposant d'aires d'accueil sont les suivantes :

- Aubervilliers : 30 places
- Aulnay-sous-Bois : 30 places
- La Courneuve : 30 places
- Le Blanc-Mesnil : 22 places
- Neuilly-Plaisance : 14 places
- Rosny-sous-Bois : 10 places

Les travaux de la nouvelle aire d'accueil de Drancy ont débuté au printemps 2015 (ouverture prévue fin 2015). Deux autres projets d'aires ont eu des subventions de l'État allouées en 2012 pour 3 ans (Pantin et Villepinte/Tremblay-en-France) mais les travaux n'ont pas été engagés. Les projets d'aires de Bobigny, Gagny, Noisy-le-Grand et Saint-Denis sont inscrits au PLU.

Seine-Saint-Denis - Carte 1  
AIRES D'ACCUEIL EXISTANTES



Source : Schéma Départemental des Gens du Voyage de Seine-Saint-Denis

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### F. Les enjeux pour l'avenir

#### a) Le contexte

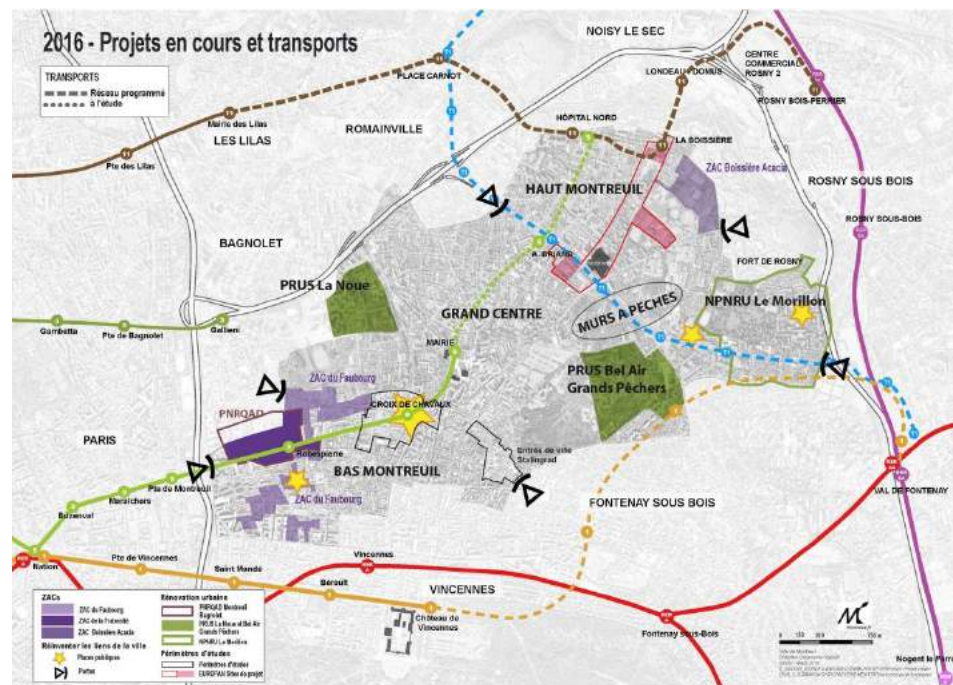
Montreuil sera impactée par le Grand Paris Express qui va permettre d'améliorer considérablement la desserte, principalement à l'Est.

- La ligne T1 reliant Val de Fontenay à place Carnot
- Le prolongement de la ligne 11 qui desservira le Haut Montreuil pour aller jusqu'à Rosny-sous-Bois
- Le prolongement de la ligne 1 jusqu'à Val de Fontenay en marquant l'arrêt dans le secteur Bel Air – Grands Pêchers

Ces changements structurels vont s'accompagner d'une reconquête de certains espaces, et de renouvellement urbain à l'aide de deux dispositifs :

- Les ZAC
- Le **PNRQAD Montreuil-Bagnolet** : projet de requalification urbaine du Bas-Montreuil et du quartier des Coutures à Bagnolet (de 2015 à 2022 environ). Les objectifs sont :
  - résorber l'habitat dégradé tout en favorisant le maintien des ménages à faibles ressources
  - renouveler le tissu urbain
  - requalifier les espaces publics et développer des équipements publics adaptés aux besoins
  - requalifier le tissu commercial et d'activités artisanales

#### Projets en cours et Grand Paris Express



Source : ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### F. Les enjeux pour l'avenir

#### a) Les perspectives de construction

Les deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du Bas Montreuil visent à encadrer plus précisément le développement des secteurs qui vont se transformer. Elles permettent aussi de faire participer les constructeurs au financement des équipements publics et à l'aménagement des espaces publics.

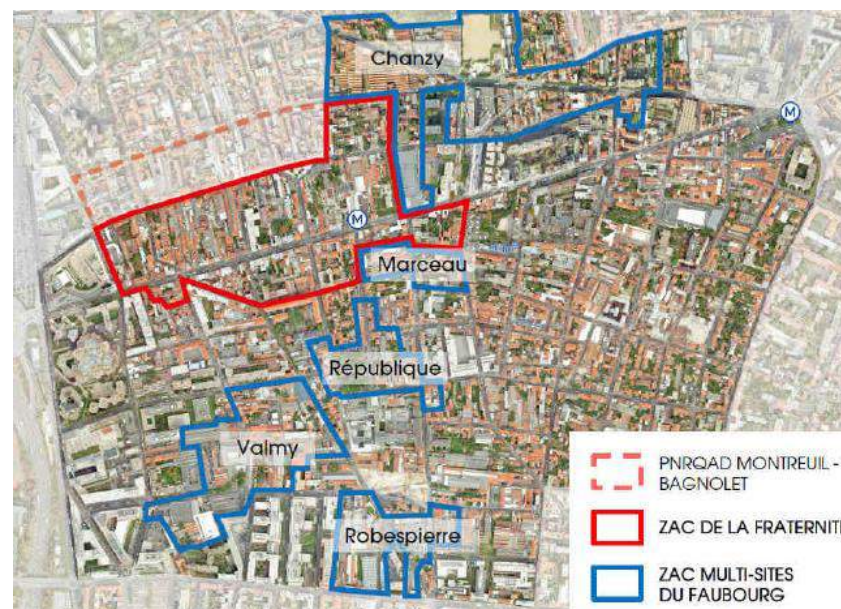
La ZAC de la Fraternité englobe la rue de Paris et ses abords. Elle a été créée par Est Ensemble Grand Paris par délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2012.

La ZAC du Faubourg comprend différents sites à enjeux, composés de grandes parcelles qui peuvent évoluer rapidement.

#### A l'échelle du bas Montreuil ces opérations représentent :

- 3000 logements autorisés (dont remplacement de logements démolis). Selon « l'étude d'impact Bas Montreuil » (faisant suite à la création des ), la répartition des logements est la suivante :
  - 1000 logements nouveaux pour la ZAC de la Fraternité
  - 1500 logements nouveaux pour la ZAC du Faubourg
  - Environ 550 logements nouveaux dans le reste du tissu urbain du Bas Montreuil.
- 40% de logements sociaux soit 1200 logements
- 15 M d'investissements sur l'espace public
- 27 nouvelles classes avec gymnase pour répondre aux besoins actuels et à ceux des nouvelles constructions
- 35% d'activités et commerces pour maintenir une mixité des fonctions et notamment activités artisanales/industrielles, bureaux et commerces
- Des orientations d'aménagement et de programmation à intégrer au PLU

#### Les opérations urbaines dans le secteur du Bas Montreuil



Source : ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### F. Les enjeux pour l'avenir

#### La ZAC de la Fraternité

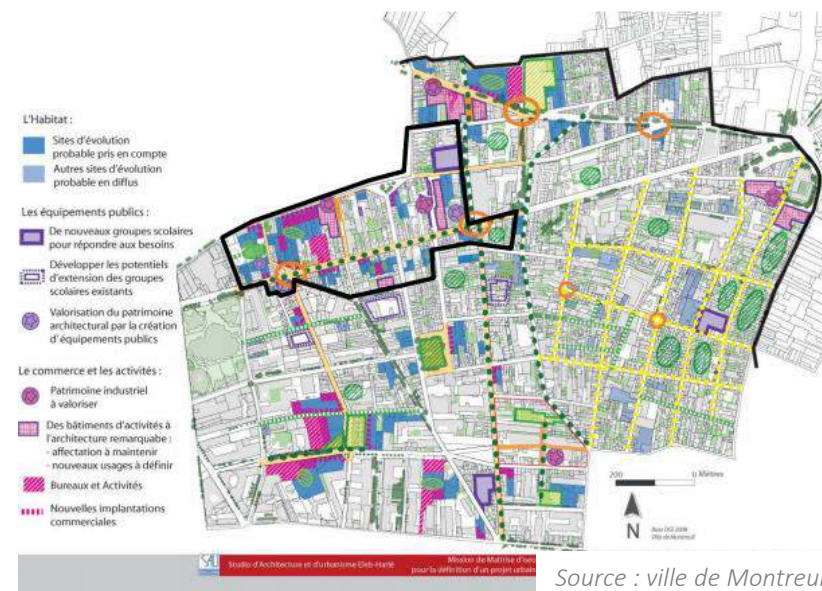
La localisation géographique implique des similitudes très marquées dans le contexte socio-économique et démographique de la ZAC de la Fraternité avec la ZAC du Faubourg. Le périmètre de la ZAC de la Fraternité s'étend sur 16 hectares au sud-ouest du territoire communal, au cœur du secteur du bas Montreuil, de part et d'autre de la rue de Paris. Ce quartier est immédiatement limitrophe de Paris et fait le lien entre la capitale et le centre-ville de Montreuil, ainsi qu'avec le quartier des Coutures à Bagnolet. Il bénéficie d'une desserte variée et relativement complète. La proximité d'axes routiers majeurs (BP, A3, A86) et la présence d'un réseau de transports en commun dense (métro ligne 9), renforcent son image de quartier stratégique et attractif. La ZAC de la Fraternité fait partie du secteur « faubourg » identifié par Est Ensemble Grand Paris comme une entité en matière d'aménagement. Il présente donc des caractéristiques de quartier de faubourg, où traditionnellement habitat et activité se côtoient et créent un tissu mixte et dynamique. Cette mixité fonctionnelle est cependant menacée par un contexte immobilier tendu entraînant petit à petit le départ des activités. De plus l'habitat prédominant est ancien et caractérisé par une forte présence de l'insalubrité, et/ou par un bâti de facture modeste et vieillissant. Les espaces publics sont souvent sous-dimensionnés et disqualifiés, et le tissu commercial, principalement localisé rue de Paris, fragile.

#### Les objectifs spécifiques à cette ZAC sont les suivants :

- Intervenir sur l'habitat existant et maintenir la population modeste de ce secteur
- Renouveler et diversifier l'offre de logements par une intervention foncière sur les « points durs » du tissu urbain
- Requalifier l'espace public et offrir des équipements publics de qualité répondant aux besoins de la population
- Restructurer, revitaliser et renforcer le tissu commercial



#### Plan guide des affectations du Projet Urbain



Source : ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

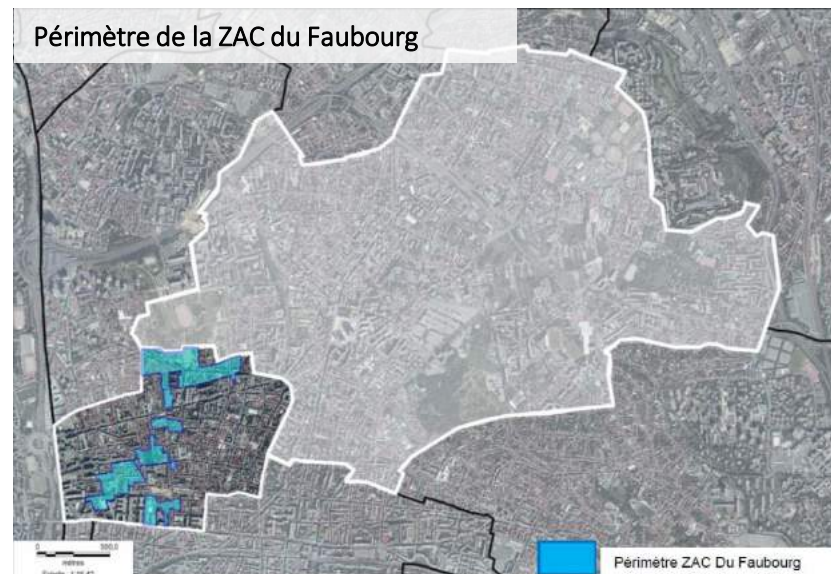
### F. Les enjeux pour l'avenir

#### La ZAC du Faubourg

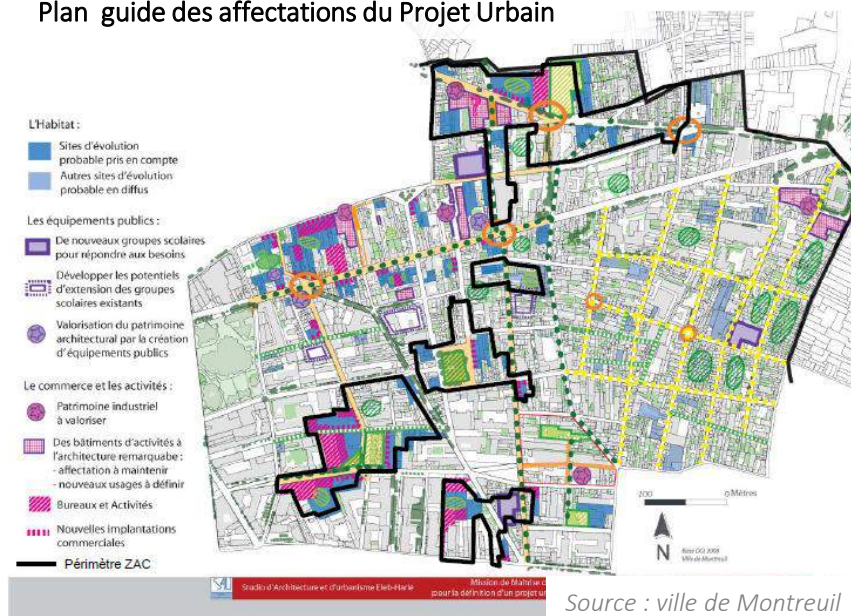
Le périmètre de la ZAC multisite du Faubourg, concerne cinq sites totalisant 26 hectares, au cœur du secteur du Bas Montreuil, au sud-ouest du territoire communal. Il s'inscrit au cœur de ce quartier de faubourg à l'identité affirmée, caractérisé par un tissu mixte, où logements et activités se côtoient traditionnellement, un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat insalubre, des espaces publics qui fonctionnent mal et un tissu commercial fragile. Ce quartier est immédiatement limitrophe de Paris et fait le lien entre la capitale et le centre-ville de Montreuil (Croix de Chavaux-Mairie). Il bénéficie d'une desserte variée et relativement complète, en lien avec la proximité des axes routiers majeurs et la présence d'un réseau de transports en commun dense, qui contribue à son image de quartier stratégique et attractif.

#### Cette zone d'aménagement sous-tend plusieurs objectifs :

- Le développement d'une offre diversifiée de logements
- La création et la rénovation des espaces publics et des équipements publics et privés
- La mise en valeur de la forme urbaine, du paysage et du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier
- Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale



#### Plan guide des affectations du Projet Urbain



Source : ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### F. Les enjeux pour l'avenir

La ZAC Boissière Acacia est différente des deux précédentes car c'est une opération d'aménagement. Elle constitue la première étape opérationnelle d'une vaste réflexion urbaine sur le Plateau.

#### - ZAC Boissière Acacia

Secteur peu dense et mal desservi par les transports en commun, le Plateau va fortement évoluer avec l'arrivée des prolongements du tramway T1 de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay et de la ligne 11 du métro de Mairie des Lilas à Rosny Bois Perrier. D'une superficie de 14 hectares, le site de la ZAC Boissière Acacia est à la limite communale avec Rosny et sur la crête du plateau. Il est aujourd'hui essentiellement composé de friches des anciens réservoirs du SEDIF, à proximité d'une zone de petits pavillons au nord-ouest et de zones d'activités au sud.

#### Les objectifs du projet sont de :

- Restructurer et requalifier les terrains inclus dans le périmètre
- Urbaniser des terrains sous-occupés ou inoccupés
- Créer un lien urbain le long du boulevard de la Boissière
- Renforcer l'offre de locaux d'activité et de bureaux dans le secteur
- Développer le commerce et les services de proximité
- Proposer des équipements induits par l'opération
- Proposer un projet exemplaire en termes de développement durable

Le programme général de la ZAC Boissière Acacia prévoit la création d'environ 1 300 logements dont 40% de logements sociaux. De plus, ce programme induit la création de locaux d'activités économiques, la création d'un groupe scolaire (élémentaire et maternelle) comprenant également un centre de loisirs, d'un équipement petite enfance, la relocalisation du terrain de sport et la réalisation d'espaces publics et de parkings.

Créée en 2010, la réalisation de la ZAC a été concédée en 2012 par la Communauté d'agglomération Est Ensemble Grand Paris à un aménageur (la SAS Boissière Acacia composée de Nexity et du Crédit Agricole) avec comme architecte coordonnateur, Louis Paillard.

ZAC BOISSIERE ACACIA - Un territoire de 14 Hectares



Source : ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

### F. Les enjeux pour l'avenir

#### b) Perspectives de rénovation urbaine

La Ville a lancé un « Programme de rénovation urbaine et sociale » (PRUS) et deux « Nouveau Programme de Renouvellement Urbain » (NPNRU). Le PRUS fait l'objet d'un protocole de programmation conclu avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Office Public de l'Habitat Montreuillois depuis le 21 décembre 2011. Le PRUS vise à répondre à des problèmes structurels, de fonctionnement et de gestion jamais résolus depuis 40 ans et à enrayer l'aggravation de la situation sociale et urbaine de ces quartiers.

##### - PRUS Bel Air Grands Pêchers :

Ce quartier, situé dans le quartier politique de la ville de la nouvelle géographie prioritaire (2014) Murs-à-Pêches Bel Air Grands Pêchers Ruffins Le Morillon, fait l'objet d'un grand projet de rénovation urbaine et sociale (PRUS). Initié en 2003, ce projet vise à améliorer le cadre de vie en répondant à plusieurs enjeux prioritaires :

- Améliorer et diversifier les logements
- Renforcer la présence des services aux publics
- Rénover les espaces publics
- Développer l'activité économique
- la performance énergétique des bâtiments rénovés ou construits
- la recomposition et la relocalisation de l'offre commerciale
- la qualité des espaces publics et la gestion écologique des eaux de pluie
- la mixité des fonctions urbaines
- l'amélioration des relations avec les quartiers voisins (Murs à pêches, Haut de Montreuil)

##### - NPNRU La Noue :

Le PRUS du quartier de La Noue est inscrit depuis 2014 dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les habitants du quartier sont associés à la définition du projet. Le NPNRU va essentiellement permettre de poursuivre le réaménagement des espaces publics, de retravailler l'entrée de ville du côté de la sortie de l'autoroute A3 et de désenclaver le quartier en l'ouvrant sur le secteur Villiers Barbusse.

##### - NPNRU Le Morillon

Désigné comme quartier d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le quartier du Morillon se compose de grands ensembles construits dans les années 1960 appartenant à l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM). Le périmètre d'étude englobe également des quartiers pavillonnaires.

La situation d'enclavement du quartier, situé dans un espace en creux et isolé par des coupures urbaines majeures (autoroute, fort militaire, parc Montreuil) génère des difficultés importantes d'accès aux services et un sentiment d'isolement pour les habitants. Les circulations piétonnes sont rendues difficiles par les dénivelés importants et la construction en plan libre des grands ensembles bâtis où les accès ont été pensés en priorité pour les voitures.

Par ailleurs, le regroupement d'équipements souvent obsolètes dans le secteur d'habitat social les isole du tissu pavillonnaire. Enfin, le quartier dispose aujourd'hui de peu d'activités économiques et sa fonction reste essentiellement résidentielle.

L'un des enjeux majeurs en matière de territoire sera de :

- désenclaver le quartier et de recoudre les différents tissus en rendant notamment les circulations plus lisibles
- procéder à une profonde rénovation de l'habitat, la qualité énergétique des constructions,
- redimensionner les équipements présents dans le secteur.

Les objectifs stratégiques du projet du Morillon viseront à :

- penser globalement l'évolution du quartier, en lien avec l'apport majeur que représente l'arrivée du T1
- améliorer l'offre d'habitat et encadrer l'évolution urbaine,
- améliorer le cadre de vie et le maillage des espaces publics,
- développer et améliorer l'offre d'équipements,
- renforcer les pôles commerciaux, les services et les activités,
- renforcer la démarche de Gestion Urbaine de Proximité,
- associer les habitants dès le démarrage du projet.



# Diagnostic socio-économique

## 2. Les logements

- Un rythme de construction très soutenu (plus de 900 nouveaux logements par an autorisés en moyenne entre 2007 et 2016, presque 1200 depuis 2012), soit environ un quart de la production totale de logements d'Est Ensemble Grand Paris
- Un taux de logements vacants bas (5,6%) qui peut être considéré comme incompressible
- 36,5 % de logements sociaux en 2016, dont les sept dixièmes sont gérés par l'Office Public de l'Habitat Montreuillois
- 6 logements sur 10 sont occupés par un ménage de locataires, dont la moitié dans le parc locatif social
- Plus de 8 logements sur 10 sont des appartements
- Une majorité de petits logements (4 logements sur 10 font une ou deux pièces), avec une surreprésentation des petits logements dans les secteurs à l'ouest de la ville
- Seul un logement sur huit a été construit depuis 1991. Une part importante des logements a donc été construite suivant des normes moins contraignantes qu'aujourd'hui et présente des enjeux forts en terme d'isolation (thermique et phonique)
- D'importants programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine réalisés et en cours (programmes ANRU, PNRU, PNRQAD notamment) pour lutter contre la précarité résidentielle et les logements indignes
- Des prix immobiliers relativement élevés comparativement aux moyennes intercommunale et départementale
- Une offre très dense et diversifiée en logements spécifiques (hébergement d'urgence, pour les personnes âgées, résidences étudiantes, logements pour personnes handicapées, ...)
- D'importants sites de projet urbain :
  - ZAC du Faubourg,
  - ZAC de la Fraternité,
  - ZAC Boissières Acacia,
  - PRUS La Noue et Bel Air Grands Pêcheurs,
  - NPNRU Le Morillon,
  - ...

## 3. L'activité économique

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### A. Rappel des chiffres clés de la population active et du chômage



**55 290 actifs**  
(en 2014 selon  
l'INSEE)



**64,3% des actifs**  
ont un emploi (en  
2014 selon INSEE)



**14 % de chômage**  
(en 2013 selon  
l'INSEE)

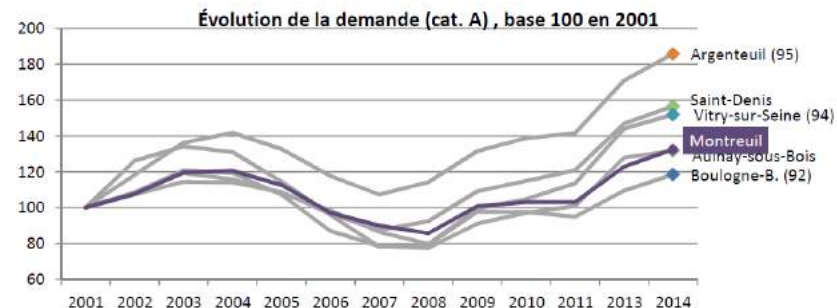
En 2014, à Montreuil, le nombre d'actifs était de 55 290. Le taux d'emploi de 2014, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 64,3%.

Pour l'année 2014, le taux d'emploi par tranche d'âge a la répartition suivante :

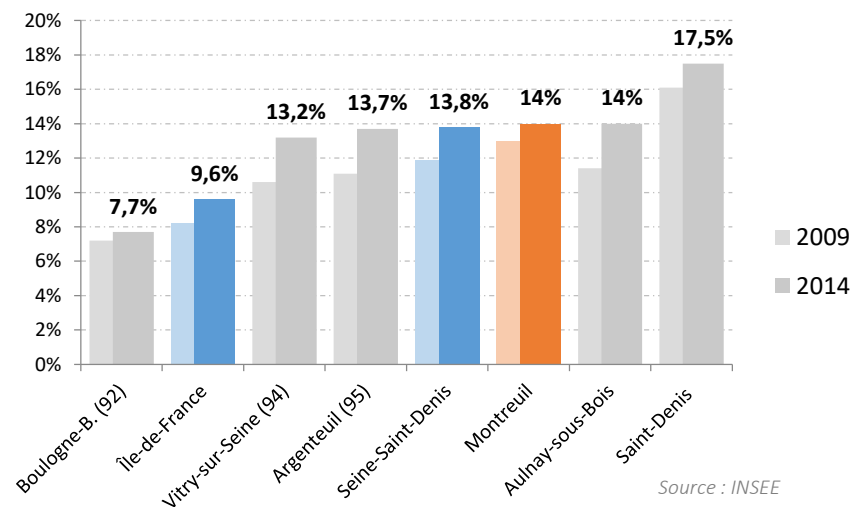
- 15 à 24 ans : 27,5 %
- 25 à 54 ans : 75,6 %
- 55 à 64 ans : 55,3 %

En parallèle à l'augmentation du nombre d'actifs, le chômage a augmenté de 1 point entre 2009 et 2014, ce qui fait passer le taux à 14% en 2014. Selon l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) de la ville de Montreuil, au 30 septembre 2015, 13 530 demandeurs étaient inscrits à Pôle emploi. Entre décembre 2009 et 2014, 3 601 demandeurs d'emploi supplémentaires se sont inscrits à Pôle emploi soit une hausse de 39% d'inscrits à Pôle emploi.

Le taux de chômage de Montreuil, relativement élevé par rapport à la région (9,6%), reste inférieur à celui de Saint-Denis (17,5%) ; similaire à celui d'Aulnay-sous-Bois (14%) et du département (13,8%). L'augmentation du taux de chômage est à relativiser à Montreuil, car elle est moins importante que celle de la région, du département et de toutes les villes du panel (hormis Boulogne-Billancourt). De plus, la hausse du nombre de demandeurs renvoie, pour une petite part, aux 1ères entrées des jeunes sur le marché du travail. Le taux de chômage selon l'INSEE (CAT ABC) masque l'important nombre d'intermittents de spectacle.



Source : ABS de Montreuil



Source : INSEE

<sup>1</sup> Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi. La catégorie A sont les demandeurs qui n'ont eu aucune expérience en emploi sur le mois précédent.

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### B. Le nombre d'emploi



**53 368 emplois**  
(en 2014 selon l'INSEE)



**89,4 %** est le taux d'emploi salarié (en 2014 selon INSEE)



**116** indicateur de concentration d'emploi<sup>1</sup> (en 2014 selon l'INSEE)

En 2014, le territoire communal de Montreuil est support de 53 368 emplois. Les emplois de Montreuil représentent environ 9,5% du total d'emplois au sein du département. Parmi ces 53 368 emplois, il y a 89,4 % d'emplois salariés *de facto* 10,6% non salariés. Enfin, entre 2009 et 2014, le nombre d'emplois a progressé de 9 points.

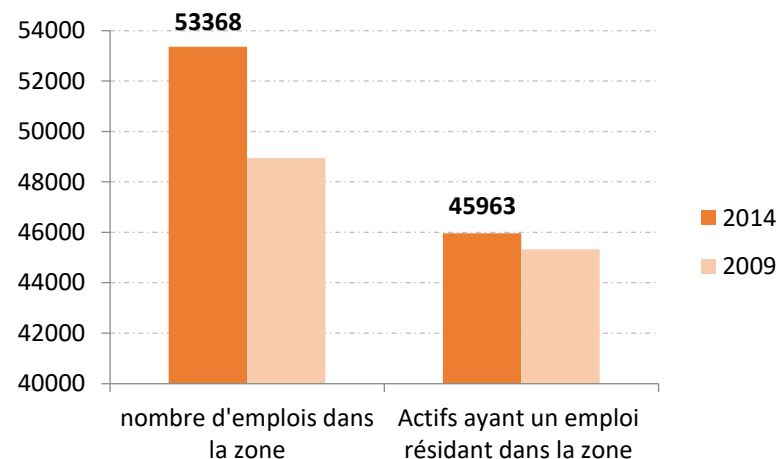
Selon l'ABS de la ville de Montreuil, le nombre d'offres d'emplois enregistrées par Pôle emploi à Montreuil a significativement diminué entre 2014 et 2015. Au 31 mai 2015, 1 622 offres avaient été enregistrées depuis le début de l'année, soit une baisse de 13,5 % du nombre d'offres par rapport à 2015 (période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2014).

En 2014, l'indicateur de concentration d'emploi est d'environ 116 et en hausse par rapport à 2009 (108 points). Cet indicateur est relativement élevé, il existe 116 emplois pour 100 actifs occupés résidant au sein de la commune. Le taux de Montreuil est supérieur à celui de la Seine-Saint-Denis (90) et l'Île-de-France (105). En revanche, il est bien moindre que celui de Saint-Denis (195).

À Montreuil, parmi les 70 655 personnes en âge de travailler, il y a 53 368 actifs dont 45 963 actifs ayant un emploi résidant dans la zone pour 53 368 emplois. Le bassin d'emploi de Montreuil est attractif et des actifs qui habitent en dehors du périmètre communal viennent travailler à Montreuil.

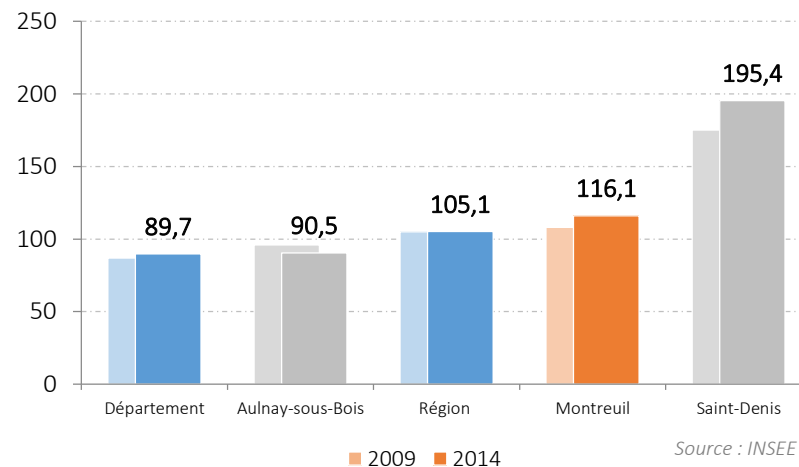
<sup>1</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Évolution de l'emploi et des actifs entre 2009 et 2014 :



Source : INSEE

Indicateur de concentration d'emploi en 2009 et 2014 :



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

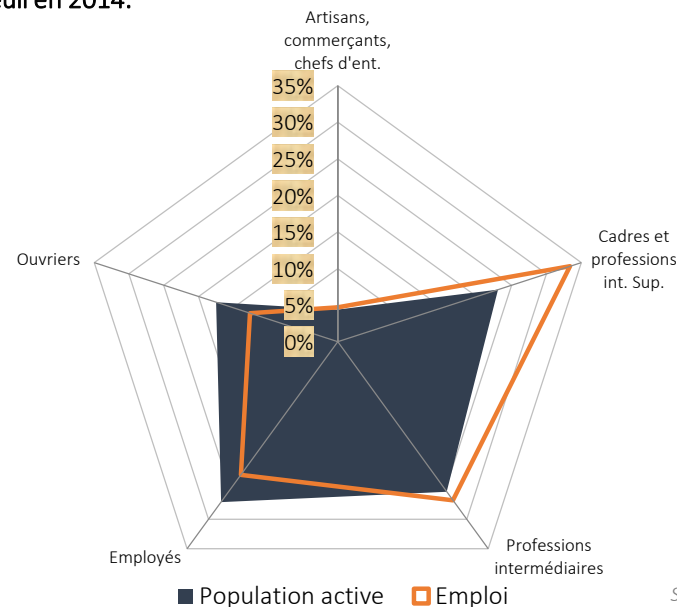
### B. Le nombre d'emploi

Le rapport entre la part de la population active et la part de l'emploi selon les catégories socio-professionnelles indique des distorsions entre l'offre et la demande. Même avec une hausse de 2,4 points entre la période 2009 et 2014, la population de cadres et professions intellectuelles supérieures (23%) est sous représentée par rapport à la part de l'emploi (33%) correspondante. Le facteur qui explique cette différence est le lieu de résidence des cadres avec une partie d'entre eux qui ne résident pas dans la commune. À l'inverse, les catégories ouvriers et employés ont une part plus importante de population active (respectivement 17% et 27%) que d'emploi (respectivement 13% et 23%).

En 2014, l'emploi de Montreuil requérait 89% de salariés et 11% de non salariés, dont le détail vous est donné dans le graphique ci-contre.

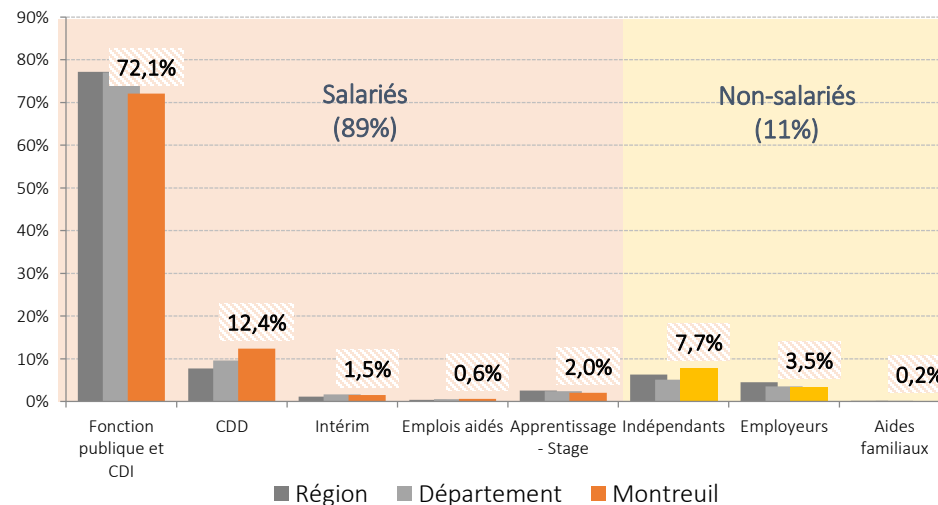
À Montreuil, la répartition du type d'emploi est légèrement différente de celles du Département et de la Région. En effet, la part de l'emploi dans la fonction publique, même si elle reste largement majoritaire, est moins représentée (près de 72%) comparée à celles du Département et de la Région (77%). À l'inverse, les parts de l'emploi CDD (12,4%) et des emplois indépendants (7,7%) y sont davantage représentées. Cette plus forte représentation des indépendants à Montreuil peut s'expliquer par la présence d'un grand nombre d'intermittents du spectacle. Selon l'ABS de la ville, en 2013, environ 2 300 intermittents étaient en activité.

Rapport entre emploi et population active selon les catégories professionnelles à Montreuil en 2014:



Source : INSEE

Part du type d'emploi à Montreuil en 2014 :



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### C. Le tissu économique

#### a) Les secteurs d'activité



13 774 établissements  
(en 2015 selon l'INSEE)



82,8 % des établissements sont du secteur tertiaire  
(en 2015 selon l'INSEE)

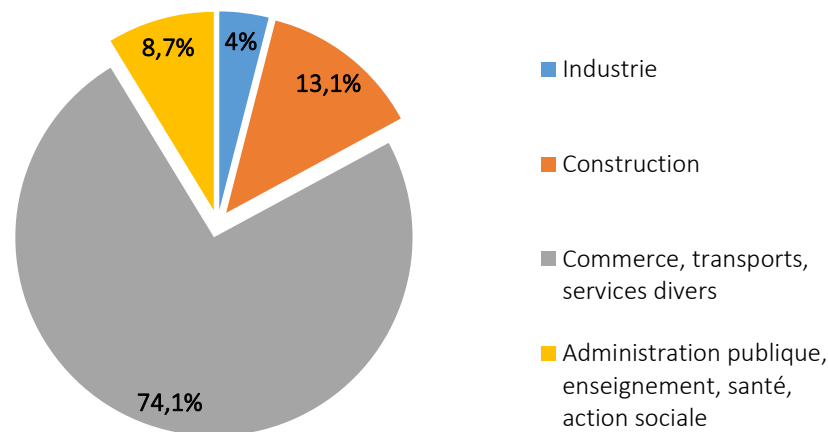


54,6 % des salariés travaillent dans les commerces, transports et services divers  
(en 2015 selon INSEE)

À Montreuil, il existe un total de 13 774 établissements actifs pour 46 869 salariés (2015 ; INSEE). Le secteur tertiaire est largement majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente 82,8 % des établissements sur le territoire et une part très significative des postes salariés (87,9 %). Dans le détail, la majorité des établissements actifs proviennent du secteur des commerces, des services divers et du transport (74,1%) dont 13,2 % sont issus du commerce. Au regard des emplois, c'est le secteur des services divers, commerce et transport qui emploie le plus de salariés (54,6%). Viennent ensuite les emplois de l'administration, de l'enseignement et de la santé (33,3%), la construction (6,9%) et celui de l'industrie (5,2%). En comparant les deux graphiques, on constate que les services sont aussi bien représentés en termes d'entreprises qu'en termes d'emplois. Cependant le secteur de l'administration, l'enseignement et la santé emploie davantage de salariés proportionnellement au nombre d'établissements actifs. Le secteur industriel est davantage représenté en termes d'emplois qu'en termes d'entreprises : il s'agit généralement de grandes structures pourvoyeuses de nombreux emplois. A l'inverse, le secteur de la construction présente une plus grande part d'entreprises que d'emplois à l'échelle de la commune : ce sont essentiellement des petites entreprises artisanales employant très peu de salariés.

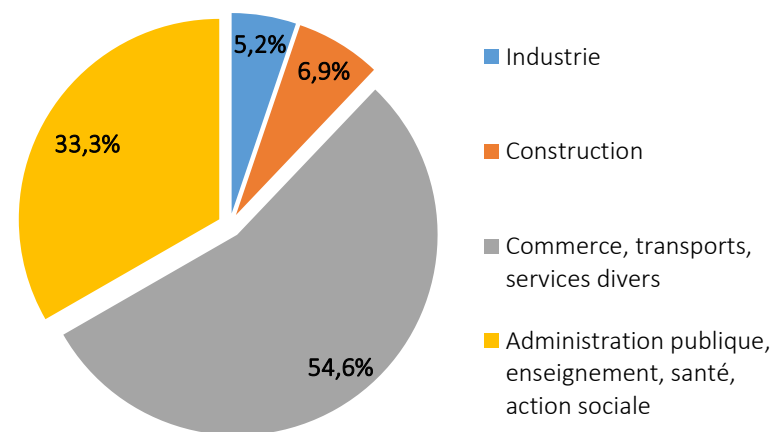
La comparaison avec les chiffres d'autres territoires à différentes échelles montre que le secteur des services et des transports est important à Montreuil. En effet, la part est plus importante dans la commune que dans des villes comme Saint-Denis, Aulnay-sous-Bois ou à l'échelle du département mais reste plus faible qu'à celle de la région.

Répartition des établissements actifs selon le secteur d'activité à Montreuil en 2015



Source : INSEE

Répartition des postes salariés selon le secteur d'activité à Montreuil en 2015



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### C. Le tissu économique

#### b) La taille des établissements actifs

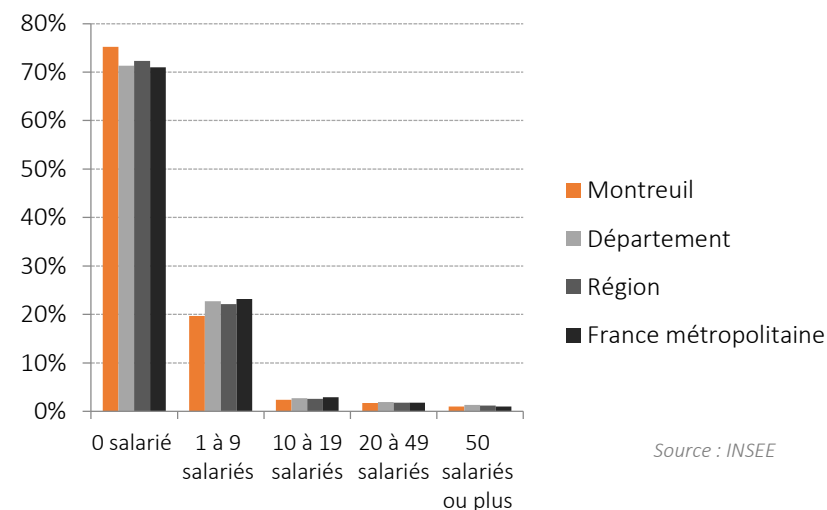
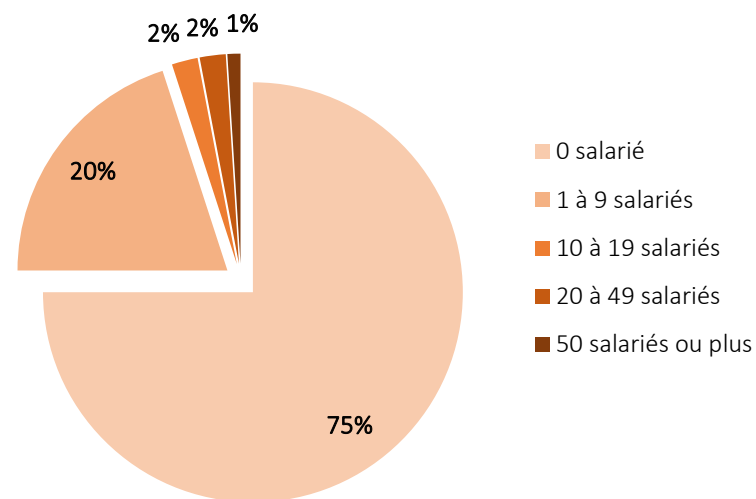
Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. Plus de 9 établissements sur 10 de la commune sont composés de moins de 9 salariés. Les 3 quarts des établissements actifs n'ont aucun salarié. Les établissements de moins de 9 salariés accueillent environ 20 % des salariés de la commune.

Les établissements de 50 salariés et plus ne représentent qu'environ 2 % des établissements implantés sur le territoire communal mais sont à l'origine d'un peu moins de 6 emplois salariés sur 10 (58,4 %) qui comprend une part de 48,5 % assumée par les entreprises de plus de 100 salariés. Cela est lié à la présence de quartiers de bureaux importants à l'ouest de la commune et au centre-ville, constitués de nombreux "grands comptes" pourvoyeurs de nombreux emplois tertiaires.

La taille des établissements actifs de Montreuil est similaire à celle du Département, de la Région et de la France Métropolitaine. Les établissements actifs de moins de 10 salariés représentent près de 95 % des établissements à Montreuil. Ce taux est inférieur pour les autres échelles (aux alentours de 94%). Cependant, on constate que les établissements qui n'ont aucun salarié sont plus représentés à Montreuil (75,2%) que dans le Département (71,3%), la Région (72,3%) et en France métropolitaine (71%). *A contrario*, les établissements avec des effectifs compris entre 1 et 9 salariés sont sous représentés à Montreuil (19,7%) comparativement aux autres échelles (respectivement -3 points ; -2,4 points et -3,5 points).

Afin de pouvoir accueillir de nouvelles TPE (de 1 à 9 salariés) ou de pouvoir faire évoluer les entreprises sans salarié déjà implantées sur le territoire, il est nécessaire de produire un immobilier d'entreprise qui corresponde à ces besoins.

La taille des établissements actifs à Montreuil en 2015



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### C. Le tissu économique

#### c) Les entreprises



**+ 1 590 entreprises**  
(en 2015 selon INSEE)



**9 874 entreprises** (En 2015 selon l'INSEE).



**33,3 % des entreprises** dans les services aux entreprises (en 2015 selon INSEE)

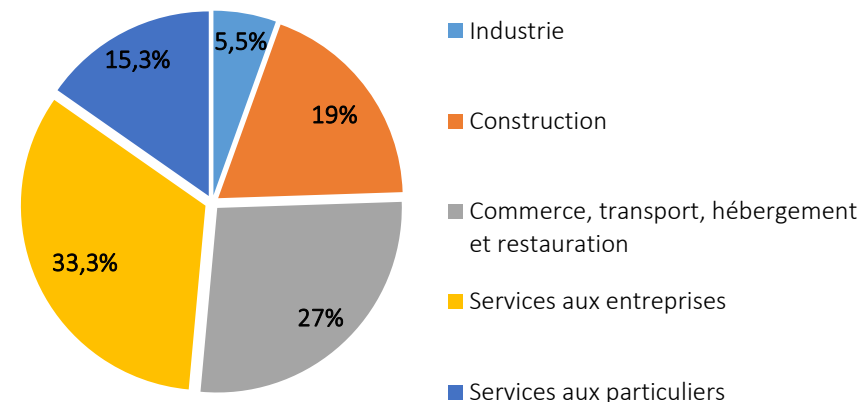
Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, selon le recensement de l'INSEE, il existe 9 874 entreprises sur le territoire Montreuillois. En 2016, 1 755 entreprises ont été créées à Montreuil, chiffre le plus haut depuis 2009 et en progression continue depuis 2013. La moyenne annuelle de création d'entreprises à Montreuil observée entre 2009 et 2016 est de 1 481 entreprises.

En 2016, la création d'entreprises à Montreuil est particulièrement dynamique, notamment dans le secteur des services aux entreprises qui recense environ 37 % des créations. Outre ce secteur, ceux du commerce, transport, hébergement et restauration ont également une part importante avec 35 % des créations. Enfin, les services aux particuliers représentent 15,4 %, la construction 9,6 % et l'industrie 3,3 %.

La création d'entreprises individuelles suit la tendance de la création d'entreprises. En 2016, 1 091 entreprises individuelles ont été créées, ce qui représente 62,2 % de l'ensemble de la création d'entreprises. À titre de comparaison, à cette même date, la création d'entreprises individuelles représente 55% à Saint-Denis (-7,2 points) ; 56% en Seine-Saint-Denis (-6,2 points) et 60% en Île-de-France (-2,2 points).

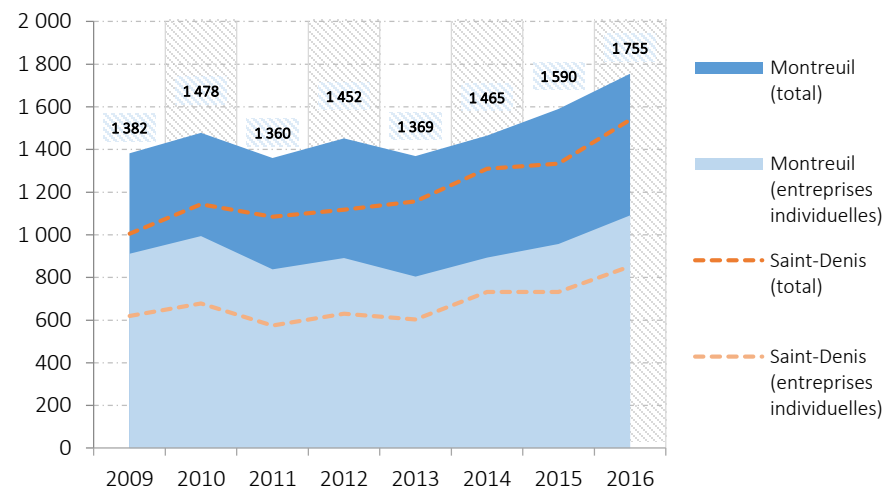
<sup>1</sup> Une entreprise individuelle est une entreprise qui est la propriété exclusive d'une personne physique. L'entrepreneur exerce son activité sans avoir créé de personne juridique distincte. Les différentes formes d'entreprises individuelles sont : commerçant, artisan, profession libérale, agriculteur.

Secteurs d'activités des entreprises en 2015 à Montreuil



Source : INSEE

Création d'entreprises de 2009 à 2016 à Montreuil



Source : INSEE



# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### C. Le tissu économique

#### d) les Centres d'Activités de Pointe à Montreuil (CAP)

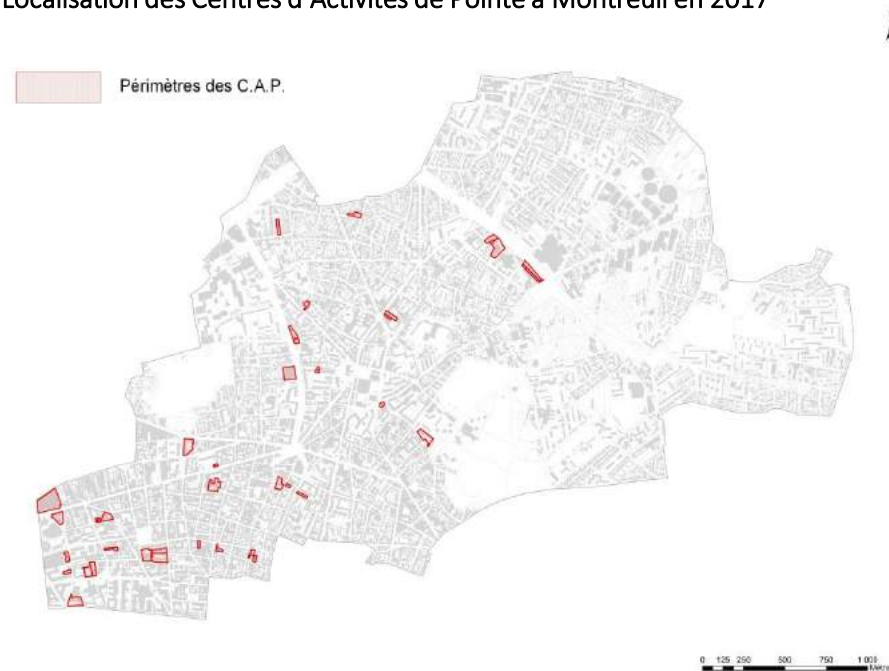
Les CAP correspondent à une politique active de sauvegarde et de développement de l'immobilier économique menée par la Ville, via sa SEM d'aménagement (SEMIMO-B), entre 1985 et 1993, reprise par des opérateurs privés. Après l'hôtel industriel Mozinor (42 000 m<sup>2</sup>) de 1973, 35 centres d'activités de pointe (110 000 m<sup>2</sup> et 400 PME) ont été construits ou aménagés en diffus de 1982 à 1993, pour maintenir des PME, notamment des secteurs de pointe. Plusieurs de ces "CAP" sont aujourd'hui des immeubles de bureaux tout à fait attractifs sur le marché. Le risque de mutation est faible.

Support essentiel du développement des PME, les CAP représentaient, en 2012, 150 000m<sup>2</sup> de surfaces utiles et accueillait près de 10% des entreprises montreuilloises, dont l'activité est essentiellement liée aux services (50%), à l'industrie (25%) et au commerce de gros (informatique, bureautique).

Que ce soit dans les ZAC ou dans le diffus, les 52 CAP ont été le plus souvent créées dans des bâtiments industriels requalifiés en hôtels d'activités et sont généralement gérés par des structures privées. Les surfaces modulables de ces bâtiments permettent une grande souplesse de fonctionnement et de répondre au besoin d'extension des entreprises. Ils sont particulièrement appréciés des entreprises des secteurs de l'imprimerie et de l'image.

Bien que les CAP soient répartis sur l'ensemble du territoire et accueillent essentiellement (à 80 %) des entreprises tournées vers les services aux entreprises et les activités commerciales, on note toutefois dans le Bas Montreuil et dans le secteur B (La Noue, Signac-Murs à Pêches) une forte densité de CAP et d'entreprises hébergées.

#### Localisation des Centres d'Activités de Pointe à Montreuil en 2017



Source : ville de Montreuil

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

Au 31 décembre 2015, l'INSEE recense 1 812 établissements actifs dans le commerce et la réparation automobile. Ces établissements représentent 13,2 % du total présent sur le territoire de Montreuil. Généralement ce sont de petits commerces dont seulement 2,3 % ont plus de 20 salariés. Enfin, ces 1 812 établissements représentent 4 209 emplois pour la commune soit 9 % des emplois totaux.

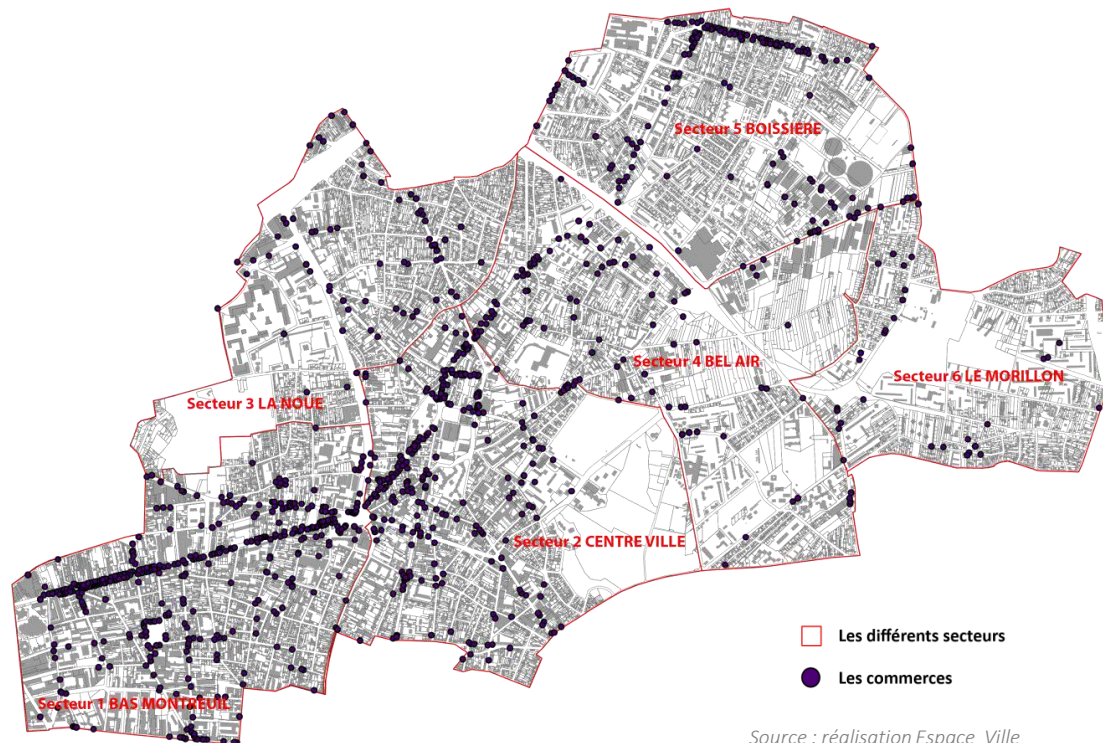
Selon une étude « diagnostic & étude de potentialités de l'appareil commercial » menée en 2008/2009 par la ville de Montreuil, cette dernière disposait de 1 153 commerces et services de proximité dont 744 commerces, 300 hôtels, cafés et restaurants et 109 services en agence. Le plancher commercial s'établissait autour de 80 000 m<sup>2</sup> soit 830 m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants, chiffre faible par rapport aux niveaux d'équilibre classique et qui s'explique par la forte concurrence d'autres centres commerciaux à proximité (Rosny 2 ; Bel Est ; Val de Fontenay) ainsi que par la proximité avec Paris.

L'analyse des évasions de dépenses des habitants met en exergue trois points :

- un rôle important du format hypermarché pour les dépenses alimentaires.
- un rôle très important des grandes surfaces spécialisées pour les dépenses en équipement de la maison et en culture loisirs.
- une attractivité externe du format boutique pour l'équipement de la personne (y compris galeries marchandes) et l'hygiène santé beauté.

Les commerces sont inégalement répartis sur le territoire avec des secteurs qui sont privilégiés comme le Bas Montreuil, le centre-ville et le quartier Boissière qui concentrent la majorité des locaux commerciaux. *A contrario*, les secteurs La Noue, Le Morillon et Bel Air même avec quelques commerces de proximité divers et éparses, ne sont pas dotés d'un appareil commercial conséquent.

Localisation des commerces à Montreuil



Source : réalisation Espace Ville

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

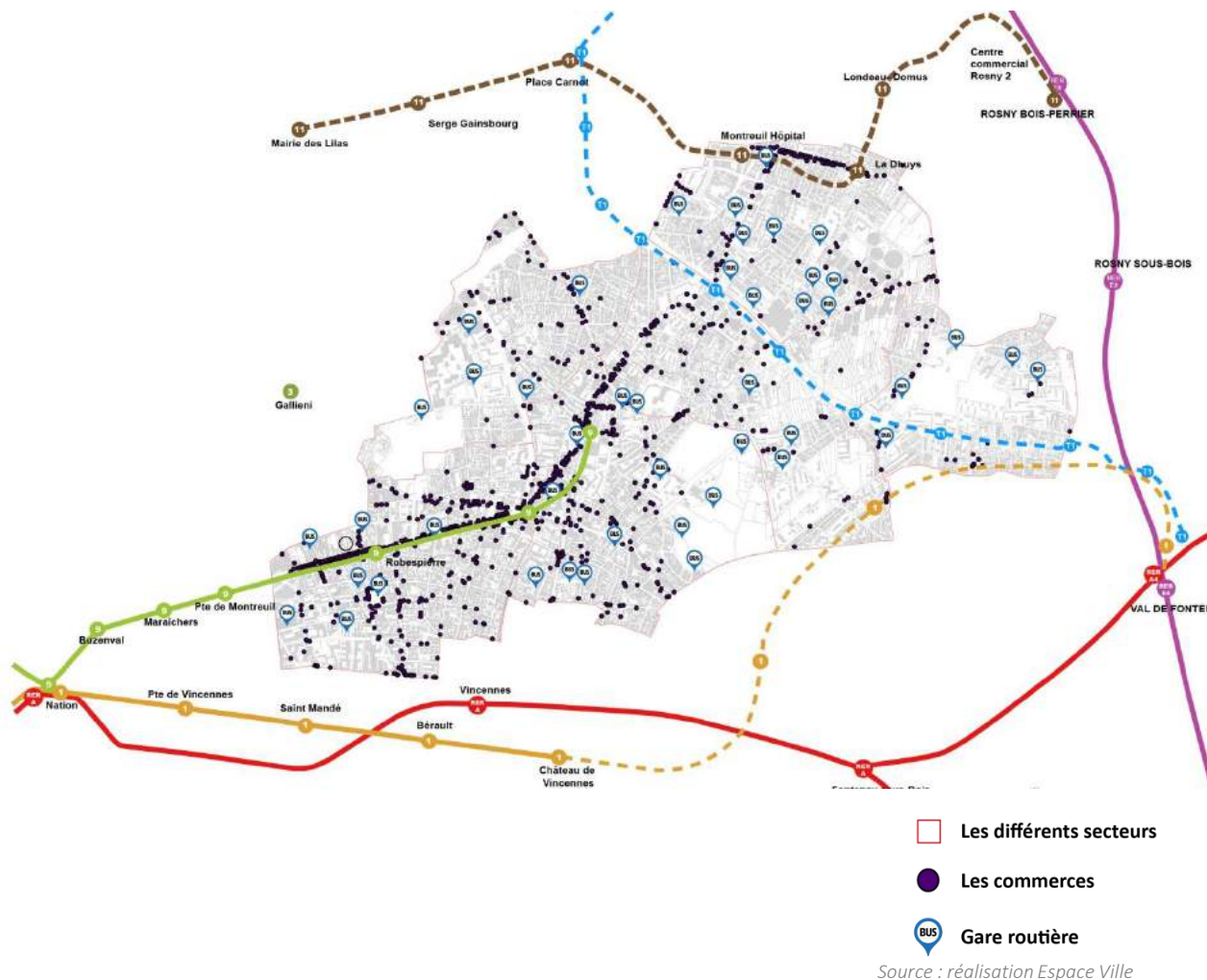
### D. Le commerce

Les commerces de Montreuil sont globalement bien desservis. Une bonne desserte en transport en commun favorise généralement le développement commercial. C'est le cas notamment autour de la N302, route structurante pour le territoire renforcée par la ligne 9 du métro. Le long de cet axe se sont installés un bon nombre de commerces. Les projets de transport en commun engagés comme la nouvelle ligne 11 du métro, le prolongement de la ligne 1 et la création du Tramway (T1) rendront plus attractifs les territoires bénéficiant d'un arrêt.

Plus au nord, le long de la D41 se trouve également une rue très commerçante. L'appareil commercial de cette rue sera renforcé par une meilleure desserte avec la création de la ligne 11 du métro.

Selon l'analyse qualitative du diagnostic et étude de potentialités de l'appareil commercial de la ville de Montreuil en 2008, les commerces étaient dans un très mauvais état structurel avec seulement 15 % des commerces en parfait état. La moyenne nationale est de 45 % d'établissements en parfait état. Parmi les établissements Montreuillois qui ont des difficultés structurelles, 45 % nécessiteraient une rénovation et 40 % manquent d'entretien.

Desserte des commerces en transports en commun à Montreuil



# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

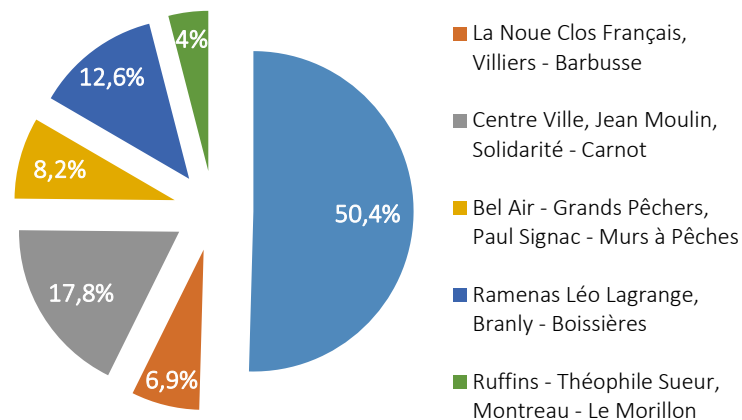
L'INSEE a déterminé les catégories suivantes :

- Supermarchés et épiceries
- Commerces alimentaires de proximité (boulangerie ; boucherie ; produits surgelés et poissonnerie)
- Autres commerces de proximité (librairie ; parfumerie ; horlogerie ; fleuriste ; magasin d'optique etc.)
- Magasins de vêtements et de chaussures
- Équipements du foyer (électroménager ; magasin de meubles ; droguerie et bricolage etc.)
- Agences (de voyage ; banques : bureaux de poste ; immobilier ; école de conduite etc.)
- Service à la personne (coiffure ; vétérinaire ; blanchisserie ; soins de beauté etc.)
- Hôtels, cafés et restaurants
- Commerces liés à l'automobile (location utilitaires ; réparation automobile ; école de conduite etc.)
- Station services

En 2013, le nombre moyen de local par habitants à Montreuil s'élève à 1 local pour 67 habitants. Il est de 1 local pour 78 habitants à Paris. Parmi les commerces qui occupent ces locaux (hors entreprises du bâtiment), on retrouve majoritairement des hôtels, cafés, restaurants (454 locaux). Les équipements et services à la personne (181 locaux) et les agences (171 locaux) sont également bien représentés.

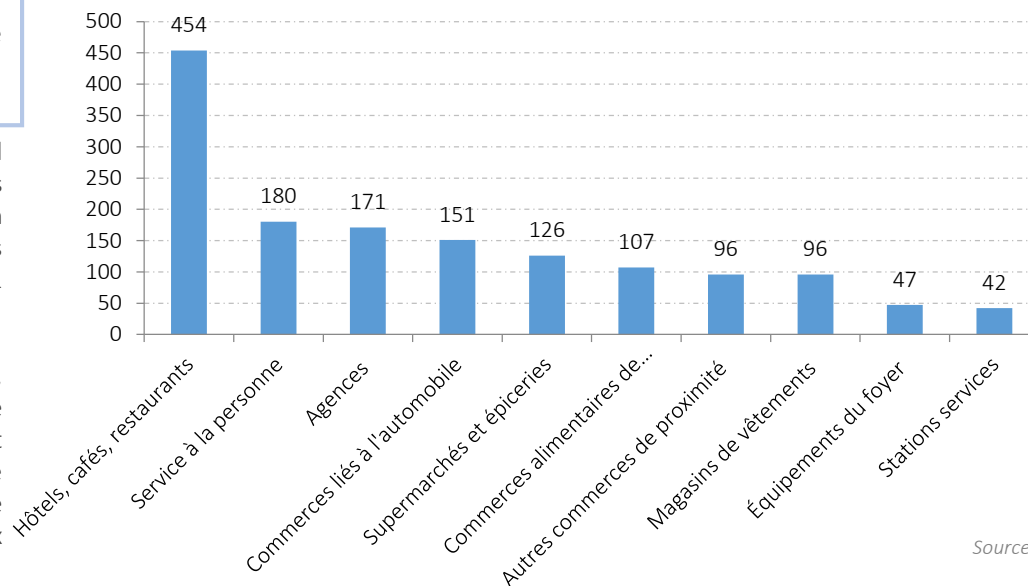
Le secteur qui a la part la plus importante de commerce est le Bas Montreuil, qui comptabilise à lui seul plus de la moitié des commerces montreuillois. Le second secteur le plus représenté est celui du Centre-ville (17,8%), s'ensuit Ramenas (12,6%), Bel Air (8,2%), La Noue (6,9%) et Ruffins (4%). On remarque de fortes disparités spatiales quant à la répartition des commerces sur le périmètre communal. Les secteurs les plus proches de Paris, sont ceux disposant de l'appareil commercial le plus important.

Répartition des commerces par secteur en 2014



Source : INSEE

Répartition du nombre de locaux selon le type de commerce



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

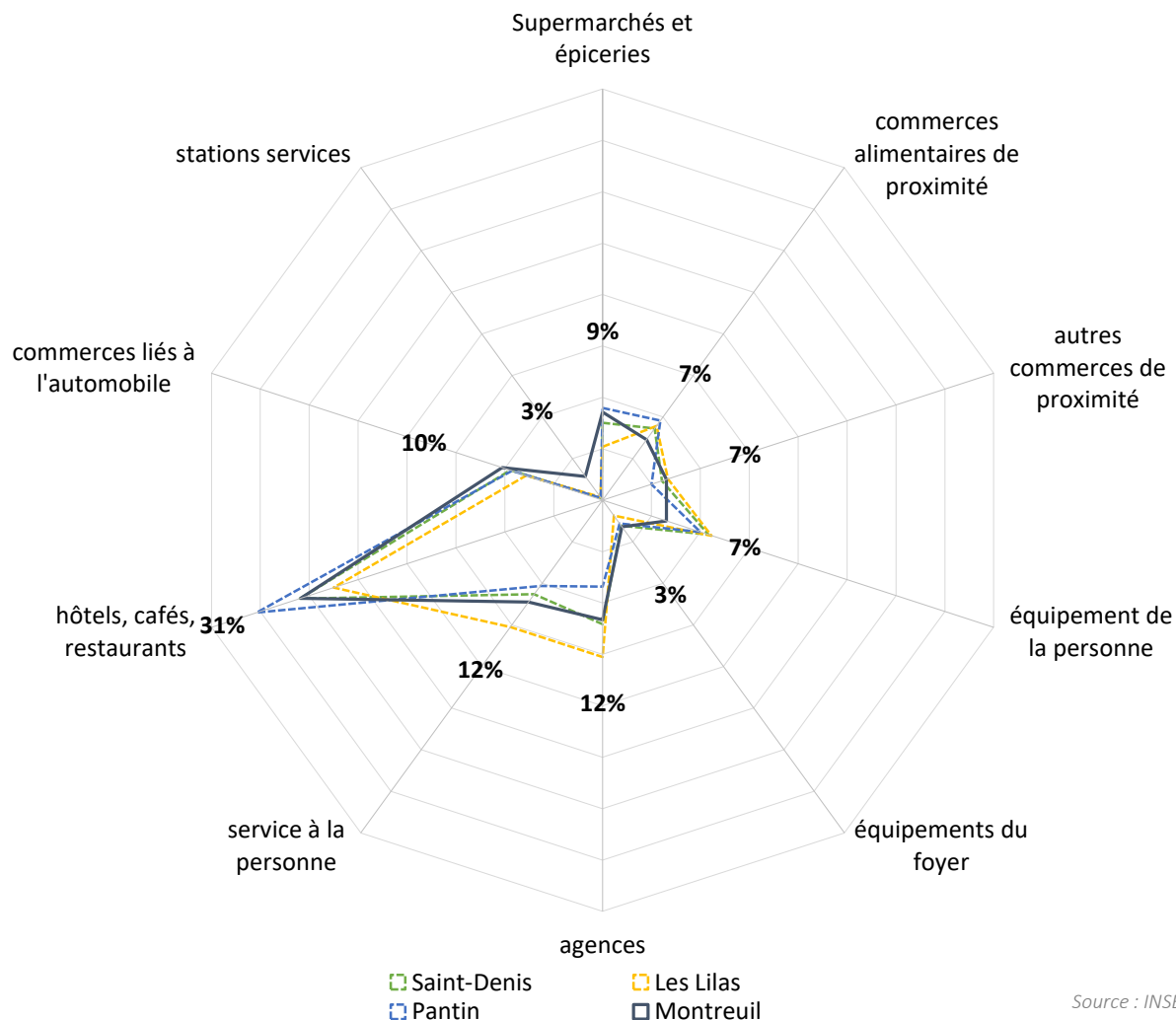
## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

L'analyse sectorielle va permettre de mieux comprendre la répartition spatiale de ces commerces et ainsi voir d'éventuelles spécialisations par domaine. Elle sera accompagnée de la moyenne communale afin de mieux visualiser les spécificités et caractéristiques de chaque secteur.

À l'échelle du département, la ville de Montreuil a une répartition de commerces similaire à celles des autres villes du panel (Saint-Denis ; Les Lilas et Pantin). Quelques différences sont notables. Les magasins de vêtements et de chaussures sont moins présents dans l'offre commerciale de Montreuil. Dans une moindre mesure, les commerces alimentaires de proximité sont également moins représentés.

Répartition des commerces de Montreuil et comparaison avec des communes de Seine-Saint-Denis en 2014



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

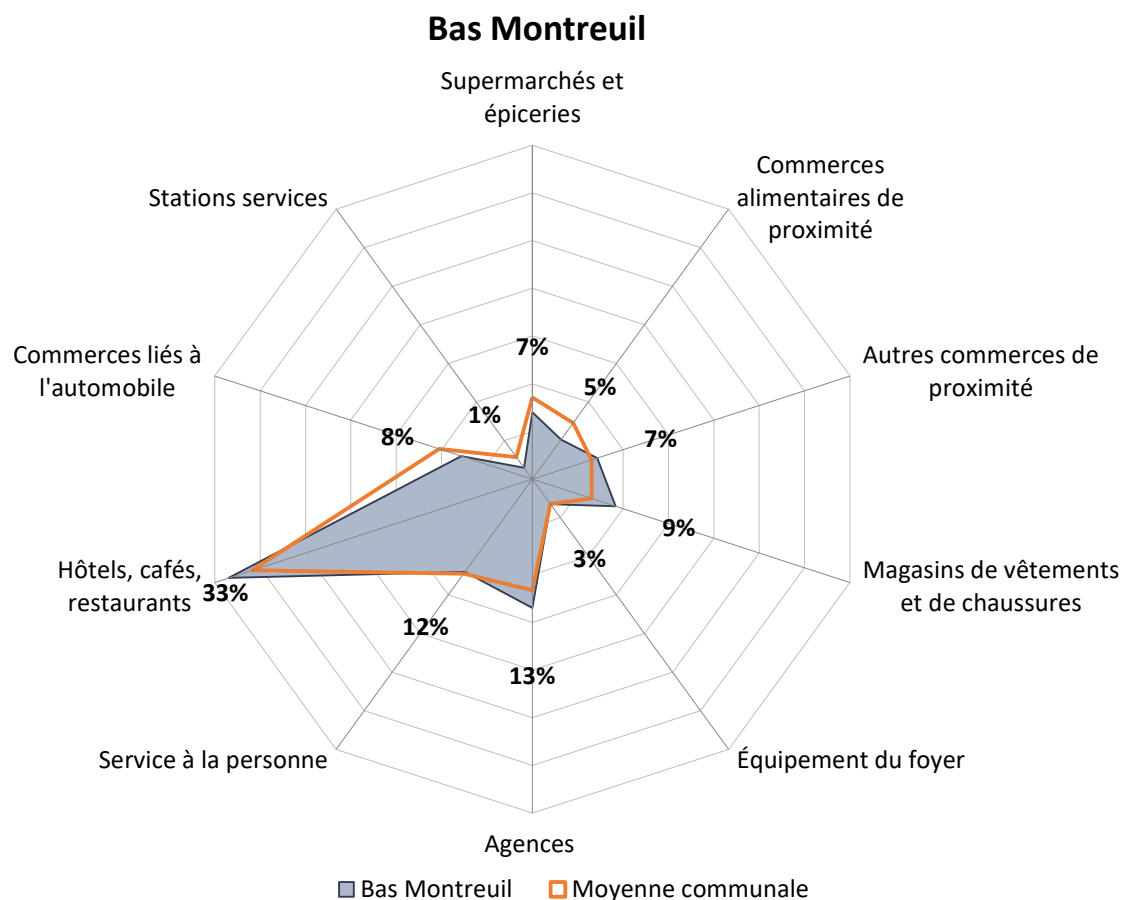
Dans le secteur du **Bas Montreuil**, le ratio de commerces pour 100 habitants est de 2,77 commerces.

L'offre commerciale la plus présente est celle des hôtels, cafés et restaurants (33%). Elle dépasse la moyenne communale (31%). Il en est de même pour les magasins de vêtements et de chaussures (+2 points) et les agences (+1 point).

Le secteur du Bas Montreuil a l'avantage d'avoir une bonne desserte en transports en commun (métro et bus) ; par conséquent, l'utilisation de la voiture est moindre (avec des conséquences pour l'offre commerciale liée à l'automobile). Il est à noter que le Bas Montreuil a également moins de commerces dans l'alimentaire que la moyenne communale, qu'ils soient de proximité ou non.



741 commerces  
(en 2016 selon  
l'INSEE)



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

En 2013, un diagnostic commercial a été réalisé par la SEMAEST à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et de la ZAC Fraternité.

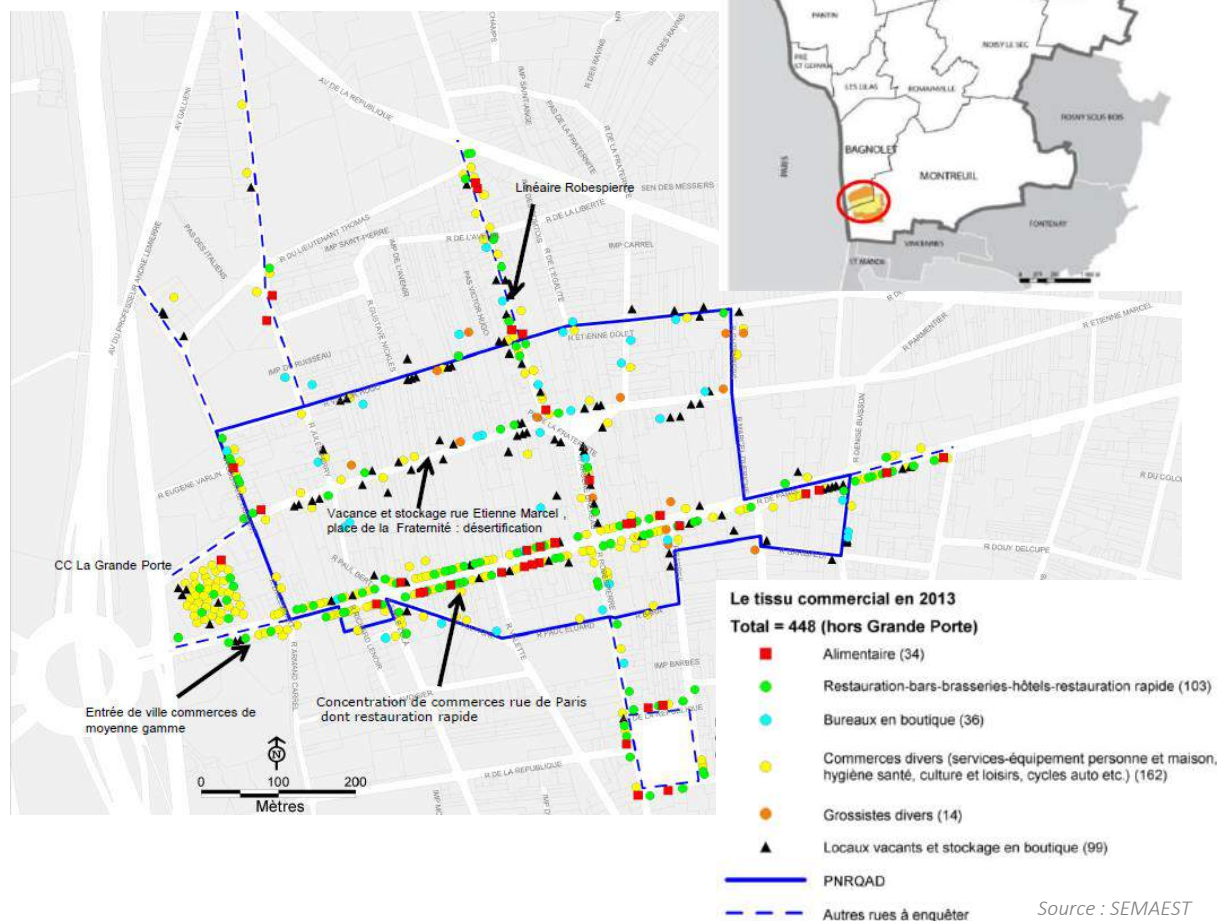
Le secteur d'études est situé aux portes de Paris. Il s'étend au sud-ouest de Montreuil (le quartier du Bas-Montreuil) ainsi qu'au sud de Bagnolet. Le périmètre comprend le **PNRQAD** et les **rues structurantes** de ces deux quartiers (rue de Paris, rue Robespierre, rue Etienne Marcel etc.). Ce secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (dont la ligne 9) qui sont interconnectés, d'un réseau routier dense et de nombreux équipements publics.

La zone de chalandise potentielle de ce secteur représente environ 15 000 personnes. De plus, en 2013, il y avait 1 local pour 30 habitants alors que la moyenne Montreuilloise était de 1 local pour 67 habitants.

En 2013, le tissu commercial comptait une part élevée de locaux vacants et de locaux de stockage (22% cumulé). C'est beaucoup plus que la moyenne parisienne 10,4%. L'offre commerciale était assez peu diversifiée et il manquait des commerces de services, d'équipement (de la personne notamment), des commerces pour la culture, les loisirs etc. En revanche, les commerces de restauration sont très bien représentés sur le secteur (23%) avec principalement de la restauration rapide (6,1% pour une moyenne parisienne deux fois moins élevée). L'artisanat représentait 20% des locaux commerciaux, taux similaire à la moyenne parisienne.

Localisation PNRQAD Montreuil-Bagnolet

Composition de l'offre commerciale en 2013



# Diagnostic socio-économique



101 commerces  
(en 2016 selon  
l'INSEE)

## 3. L'activité économique

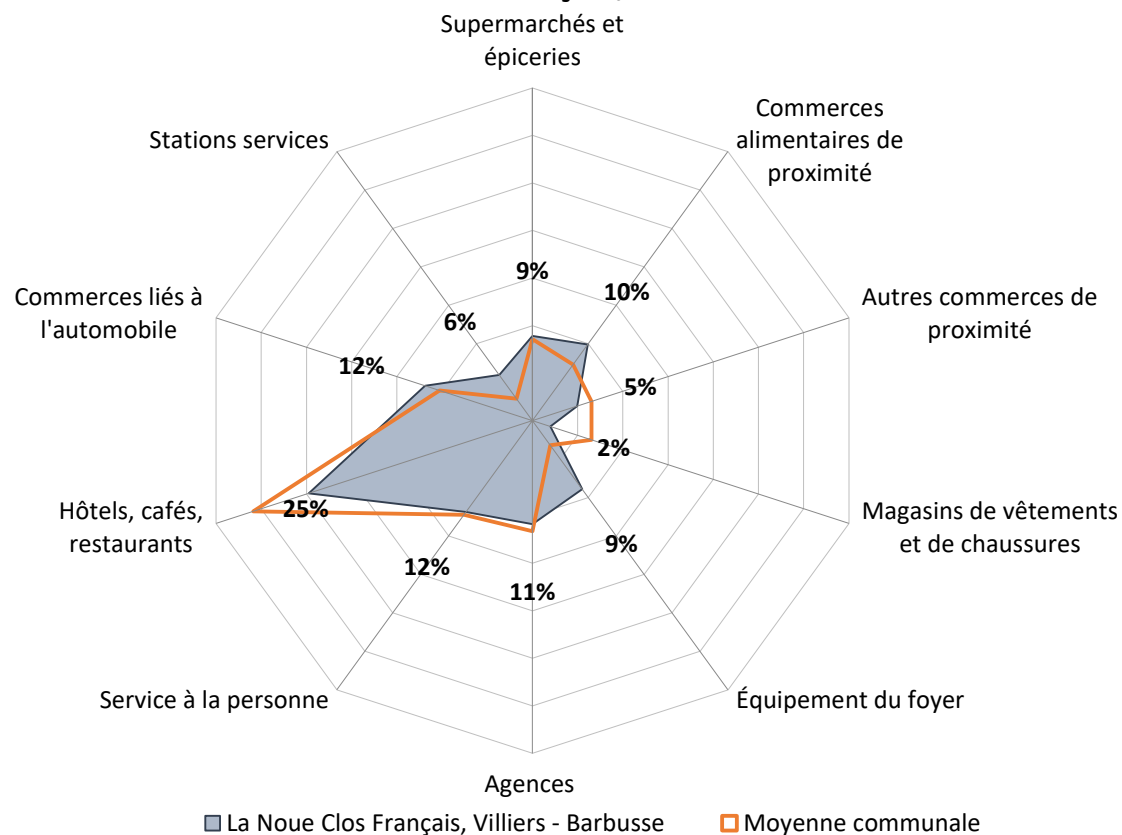
### D. Le commerce

Dans le secteur de **La Noue Clos Français, Villiers-Barbusse**, le ratio de commerces pour 100 habitants est de 1,42 commerces.

Ce secteur est différent du Bas Montreuil à bien des égards. La part des commerces liés à l'alimentaire est supérieure à la moyenne communale. Les commerces alimentaires de proximité représentent 10% des commerces du secteur soit 3 points de plus que la moyenne communale. Les magasins de bricolage et d'équipements du foyer sont bien plus représentés dans ce secteur (9%) que dans le reste de la commune (3%).

En revanche, les hôtels cafés et restaurants, les magasins de vêtements et les autres commerces de proximité sont moins présents dans l'offre commerciale.

### La Noue Clos Français, Villiers-Barbusse



Source : INSEE



# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

Dans le secteur du **centre-ville**, le ratio de commerces pour 100 habitants est de 1,41 commerces.

L'offre commerciale du Centre-ville tend davantage vers les services à la personne (+3 points), les services liés à la voiture (+2 points) et les commerces alimentaires de proximité (+1 point).

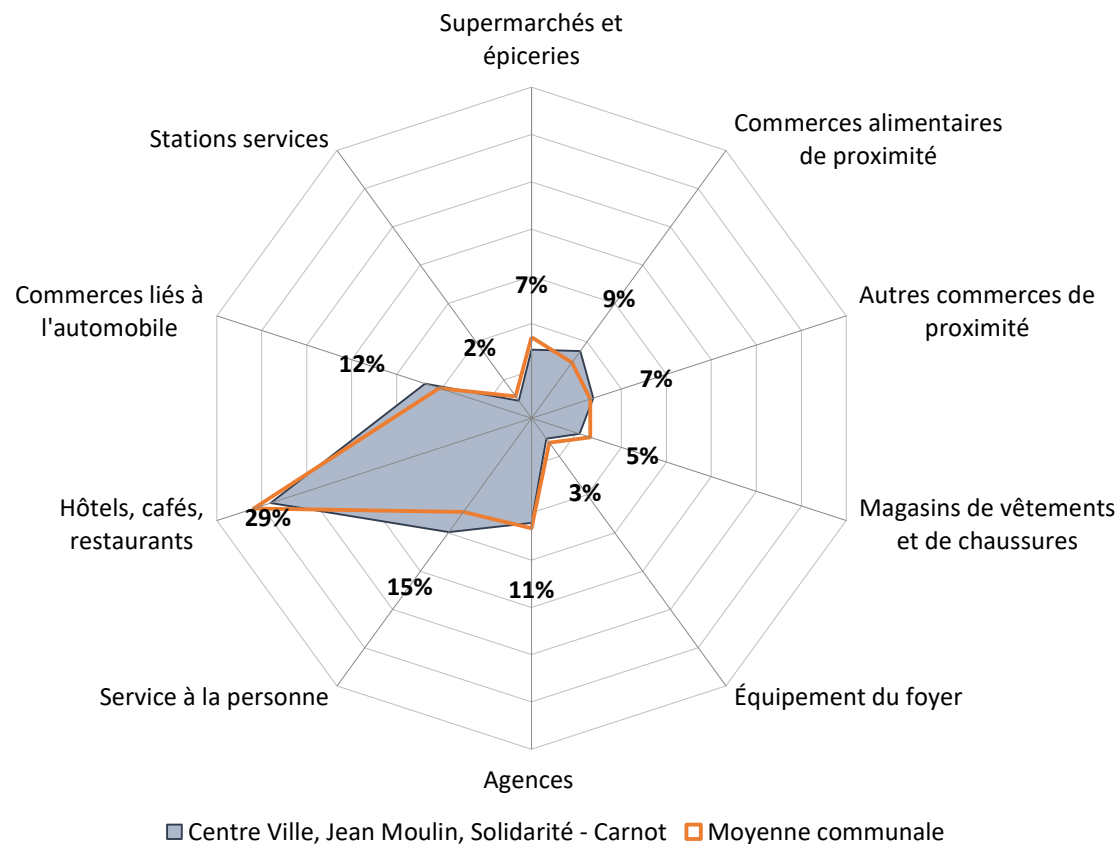
Les secteurs qui sont sous-représentés par rapport à la moyenne communale sont les hôtels, cafés et restaurants (-2 points), les agences, les banques et les supermarchés/épicerie (-1 point).

De plus, dans ce secteur, les commerces alimentaires de proximité sont plus représentés que les supermarchés et épicerie (+2 points).



262 commerces  
(en 2016 selon  
l'INSEE)

### Centre-ville, Jean Moulin, Solidarité – Carnot



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

Lors d'une étude de faisabilité, finalisée en 2013, pour la requalification de la **rue du Capitaine Dreyfus** dans le **centre-ville**, les conclusions sont les suivantes :

1. La rue du Capitaine Dreyfus demeure en 2012 une composante historique majeure du commerce du centre-ville de Montreuil (et un site présentant un contexte architectural potentiellement valorisant).
2. Le site commercial va se placer en relation avec 2 pôles commerciaux intégrés et attractifs d'où le risque d'une nouvelle phase de fragilisation concurrentielle possible à l'ouverture du centre commercial Grand Angle.
3. L'absence de synergie économique et spatiale avec les pôles commerciaux proches (impact des nombreuses ruptures fonctionnelles et d'entrées de rue peu attractives).
4. Un environnement architectural en partie dégradé (notamment en ce qui concerne la partie Est de la rue) (2/3 des façades nécessiteraient un ravalement).
5. Une offre commerciale relativement dense et diversifiée mais présentant un positionnement de gamme assez peu qualitatif et valorisant pour une rue de « centre-ville ».
6. Quelques thématiques commerciales d'appui dont celle de la restauration, de l'équipement de la personne ou encore des biens anomaux et de loisirs.
7. Le constat d'une dégradation généralisée et récente de l'activité des commerces et des activités en place (2/3 des établissements présentant une chute plus ou moins accentuée de leur chiffre d'affaires au cours des trois dernières années..
8. Un contexte fonctionnel relativement standard avec toutefois un ressenti très fort à propos de problèmes d'insécurité, de circulation incontrôlée des deux roues motorisées et de gestion technique de l'espace public (entretien des sols, état et entretien du mobilier urbain, éclairage public, maîtrise de l'usage de l'espace public, gestion des poubelles, vétusté de certains stores bannes)
9. Des devantures et des façades commerciales majoritairement banales et parfois vétustes (seules une quinzaine de façades sur 70 présentent des états de modernité et de séduction réellement satisfaisants).
10. Une politique commerciale marquée par des comportements relativement individualistes (Constat d'une faible implication des professionnels dans les structures associatives existantes et sur des projets collectifs).
11. L'absence d'un véritable cadre réglementaire de référence (ou absence de réelle mise en œuvre des réglementations existantes dans divers domaines dont la circulation des 2 roues motorisées et des voitures, les livraisons, le stationnement des 2 roues, l'aménagement des devantures commerciales, l'occupation du domaine public,...).
12. Une forte attente des commerçants quant à la mise en œuvre dans l'urgence de programme d'intervention dans plusieurs domaines (cf. relance sur les problèmes d'insécurité, de propreté des espaces publics, de respect des réglementations de la rue piétonne lors de la réunion du 30 octobre 2012,...).

# Diagnostic socio-économique

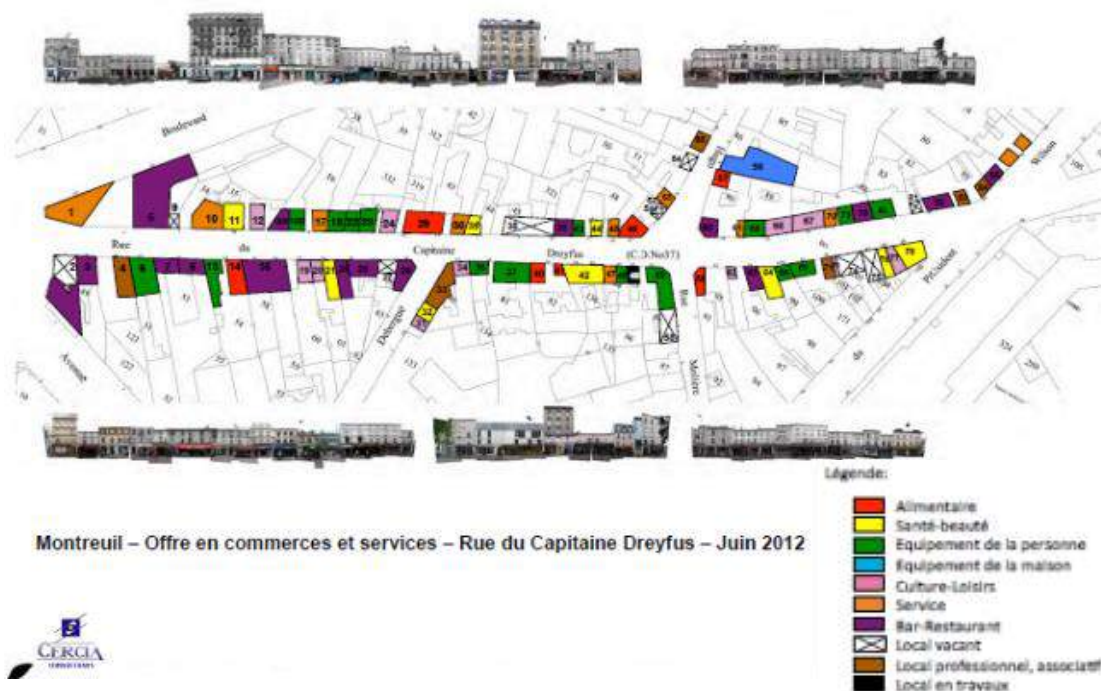
## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

A l'image du tissu commercial de Montreuil, une étude réalisée en 2013 sur l'offre commerciale de la rue du Capitaine Dreyfus et ses 84 commerces conclut à :

- une offre commerciale relativement dense, compacte et diversifiée mais sans thématique commerciale fortement affirmée ; de nombreuses vitrines, façades, enseignes commerciales vieillissantes, avec seulement 1/3 des magasins présentant une attractivité externe et interne satisfaisante ; un poids trop important de petits locaux et mal adaptés à l'accueil d'enseignes de forte notoriété ;
- une vacance relativement significative à plus de 11 % impactant de façon très négative l'image de la rue ;
- Une évolution structurelle préoccupante vers des activités à moindre valeur ajoutée et la restauration rapide ;
- une dépendance de l'offre à la population des actifs travaillant au coeur du centre-ville de Montreuil.

Composition de l'offre commerciale de la rue du Capitaine Dreyfus



Source : SEDU

# Diagnostic socio-économique



121 commerces  
(en 2016 selon  
l'INSEE)

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

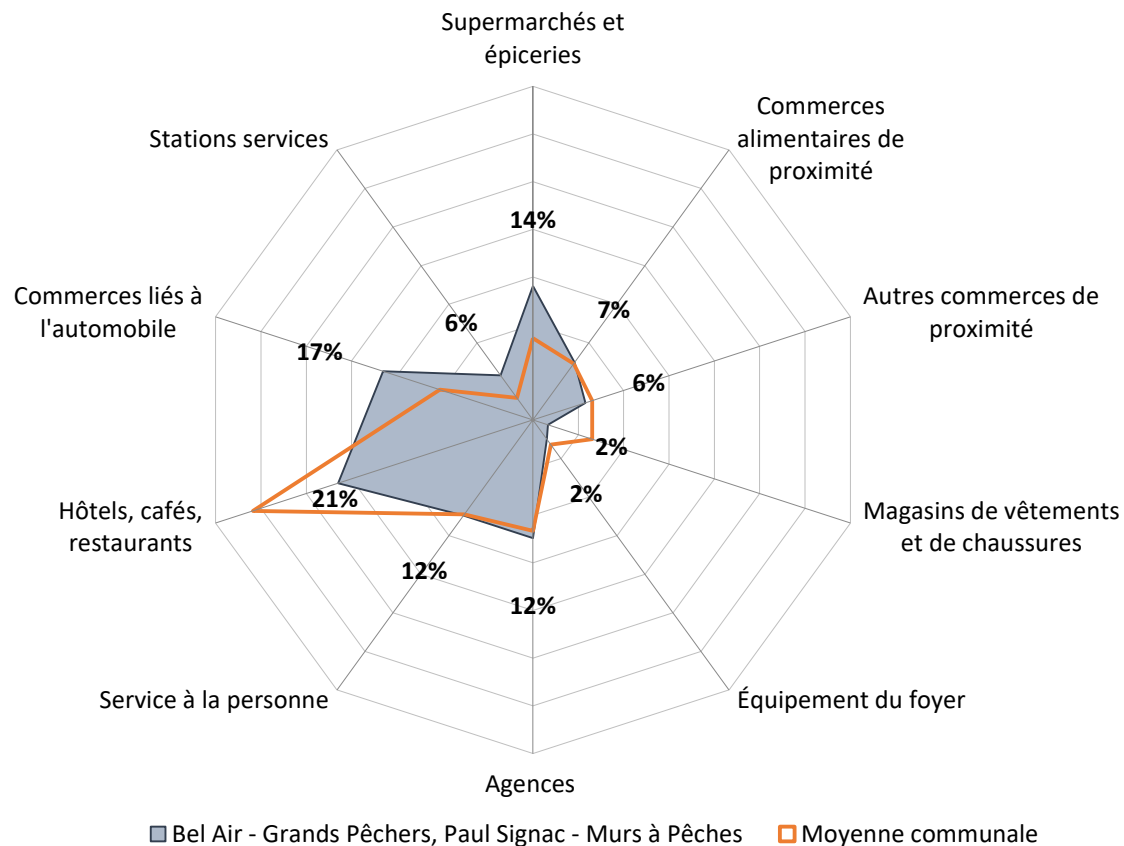
Dans le secteur **Bel Air – Grands Pêcheurs, Paul Signac et Mur à Pêches**, le ratio de commerces pour 100 habitants est de 1,15 commerces.

Dans le secteur Bel Air, la spécificité marquante est la part importante que représentent les commerces liés à l'automobile (17%). De plus, 6% sont des stations services. Ces parts sont bien au dessus de la moyenne communale (respectivement +7 points et +3 points). Ce marché est important car les transports en commun sont moins développés dans ce secteur, et l'utilisation de la voiture est plus marquée.

Une autre spécificité est la différence qui existe entre la part des supermarchés et la part des commerces alimentaires de proximité. En effet, la part des supermarchés et épiceries représente 14% alors que les commerces alimentaires de proximité ne font que 7%. Les grandes surfaces sont développées dans ce secteur.

Enfin, les hôtels, cafés et restaurants sont beaucoup moins représentés par rapport à la moyenne communale (-10 points) et il existe peu de magasins de vêtements et de chaussures (2%). Ce secteur montre des spécificités par rapport au reste du territoire et cette analyse confirme sa vocation résidentielle.

### Bel Air – Grands Pêcheurs, Paul Signac – Mur à Pêches



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

Dans le secteur **Ramenas Léo Lagrange Branly-Boissière**, le ratio de commerces pour 100 habitants est de 0,71 commerces.

Ce secteur a une part importante d'hôtels, cafés et restaurants (33%) qui sont notamment localisés au nord du secteur, boulevard de la Boissière.

Les services liés à l'automobile et les stations services sont plus représentés que dans le reste de la commune. Il est possible qu'avec l'arrivée des lignes du Grand Paris Express et le développement de l'offre de transport en commun, cette part diminue dans les prochaines décennies.

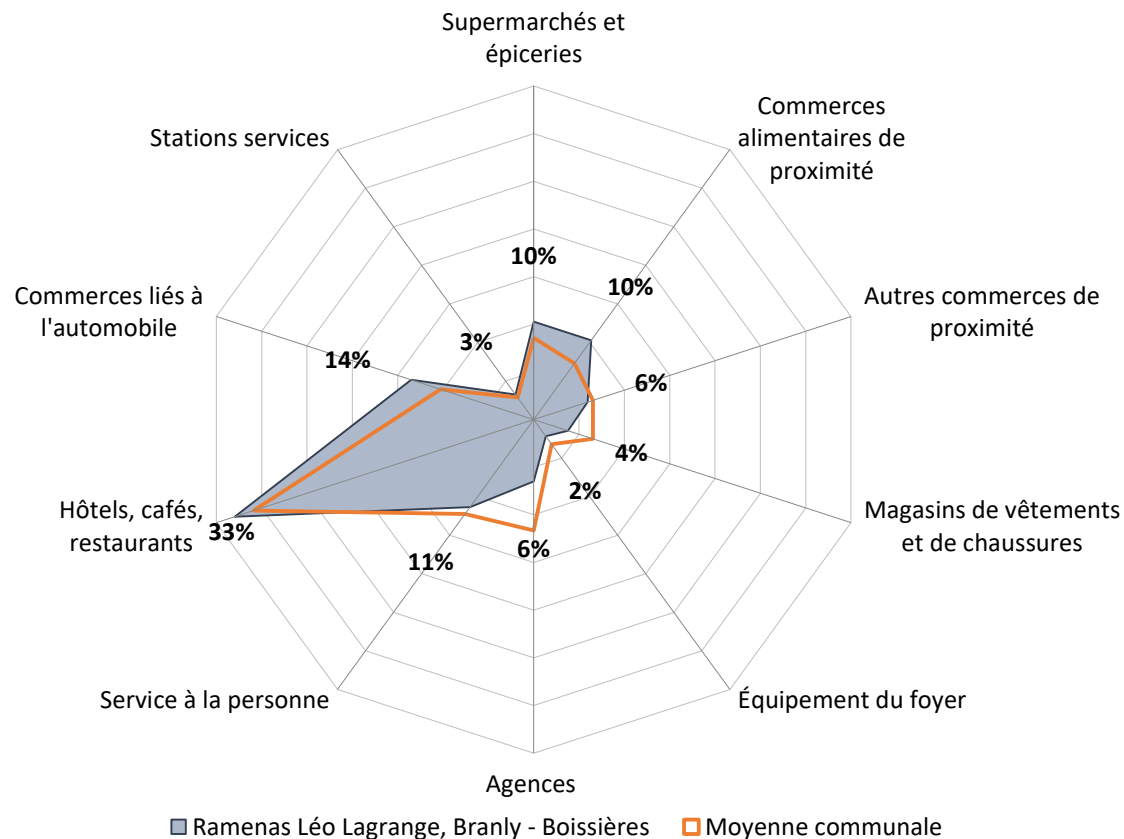
Les commerces alimentaires (supermarchés/épicerias et les commerces alimentaires de proximité) sont équilibrés avec chacun 10%. Ces parts sont au dessus de la moyenne communale.

Enfin, les agences, commerces de proximité (hors alimentaire) et magasins de vêtements/chaussures sont moins représentés. L'arrivée des lignes de métro a contribué au développement de cette offre, notamment autour des gares du Grand Paris.



185 commerces  
(en 2016 selon  
l'INSEE)

### Ramenas Léo Lagrange, Branly - Boissière



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

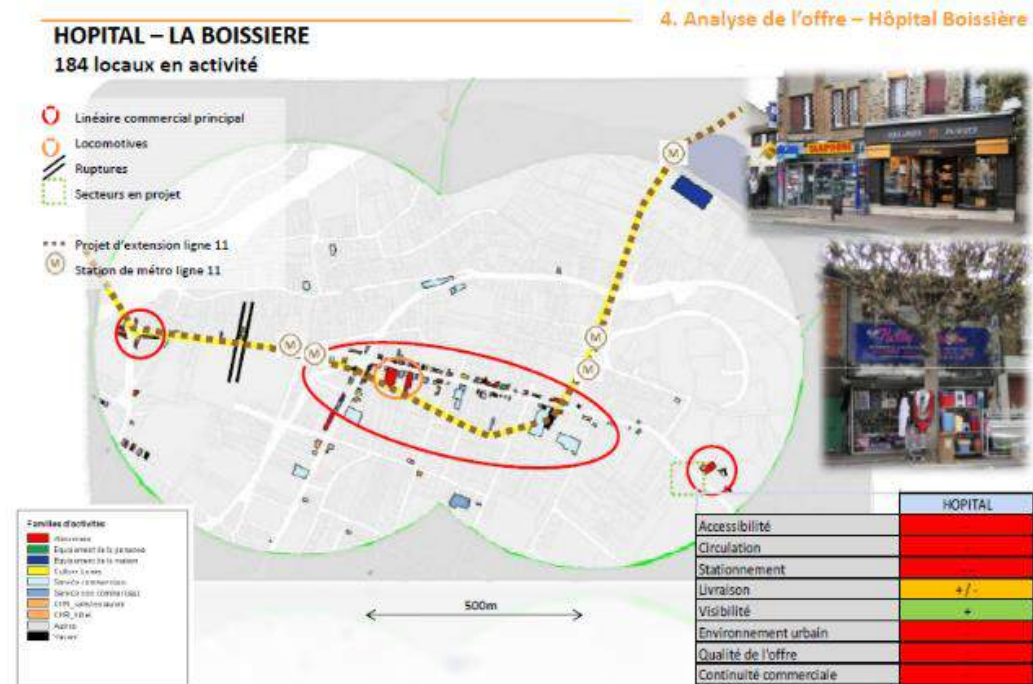
## 3. L'activité économique

### D. Le commerce

Une étude menée en 2011 sur les 184 commerces en activité du secteur Hôpital – Boissière constatait :

- un taux de vacance élevé qui, à 14 %, fragilise l'appareil commercial ;
- une forte proportion de services commerciaux plutôt positive et de Café-Hôtel-Restaurant ;
- une offre commerciale de quartier peu diversifiée avec un poids important de l'alimentaire et des activités de culture loisirs (tabac/presse, fleuriste) de proximité ;
- des conditions de stationnement et de circulation extrêmement difficiles sur le secteur qui nuisent à l'attractivité commerciale et au fonctionnement général du quartier
- un taux de commercialité (part du commerce proprement de détail dans l'offre globale) situé dans la moyenne basse avec moins de 30 % d'activités commerciales
- une absence de diversité commerciale (aucun commerce d'équipement de la personne et de la maison)
- une offre relativement dégradée, et des devantures et enseignes à requalifier pour améliorer l'attractivité
- une faible proportion d'enseignes nationales
- une dominante de cellules commerciales moyennes de 50 à 70 m<sup>2</sup>.

## Analyse commerciale de l'offre commerciale du secteur Hôpital Boissière



Source : SEDU

# Diagnostic socio-économique



59 commerces  
(en 2016 selon  
l'INSEE)

## 3. L'activité économique

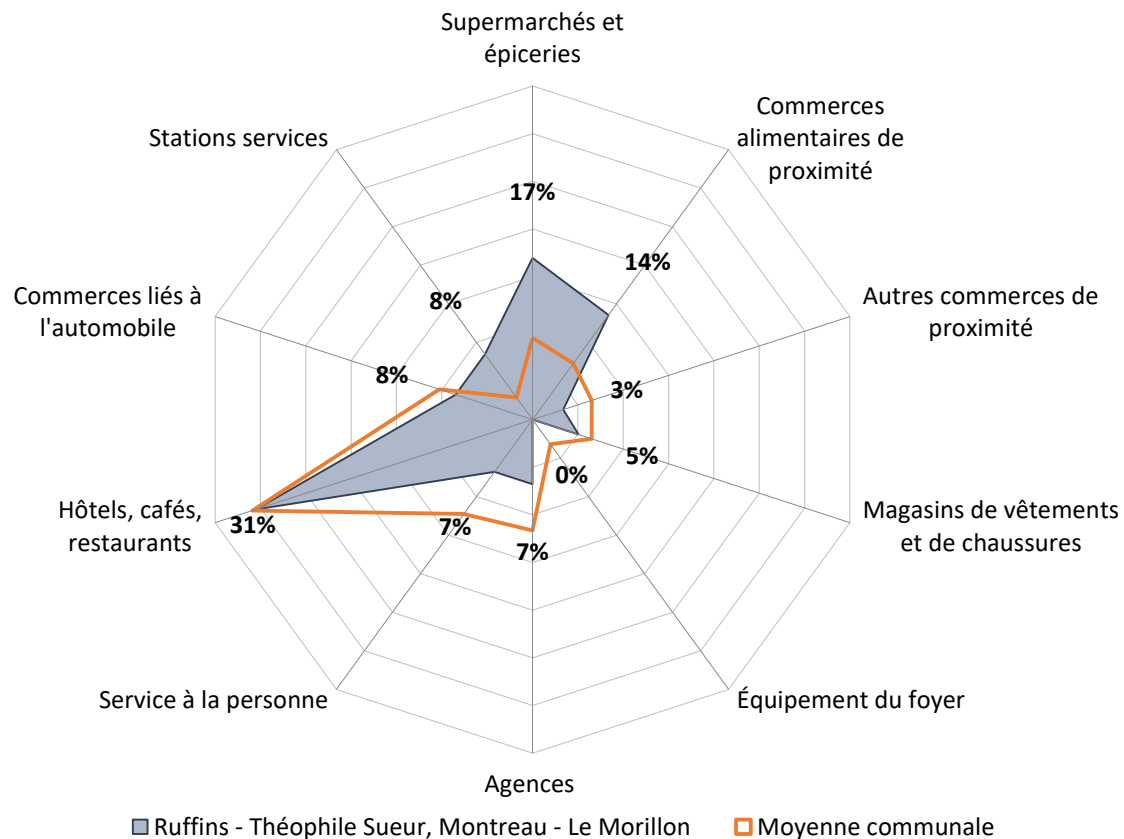
### D. Le commerce

Le secteur de **Ruffins – Théophile Sueur, Montreau – Le Morillon**, est celui qui dispose du moins de commerces. Néanmoins, le ratio de commerces pour 100 habitants est comparable à celui de secteur Ramenas (0,71 commerces).

L'alimentaire (supermarchés et commerces de proximité) a une part importante dans l'offre commerciale (31%).

Les autres commerces de proximité, magasins de vêtements, de bricolage et les agences sont moins représentés par rapport au reste de la commune.

### Ruffins - Théophile Sueur, Montreau - Le Morillon



Source : INSEE

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

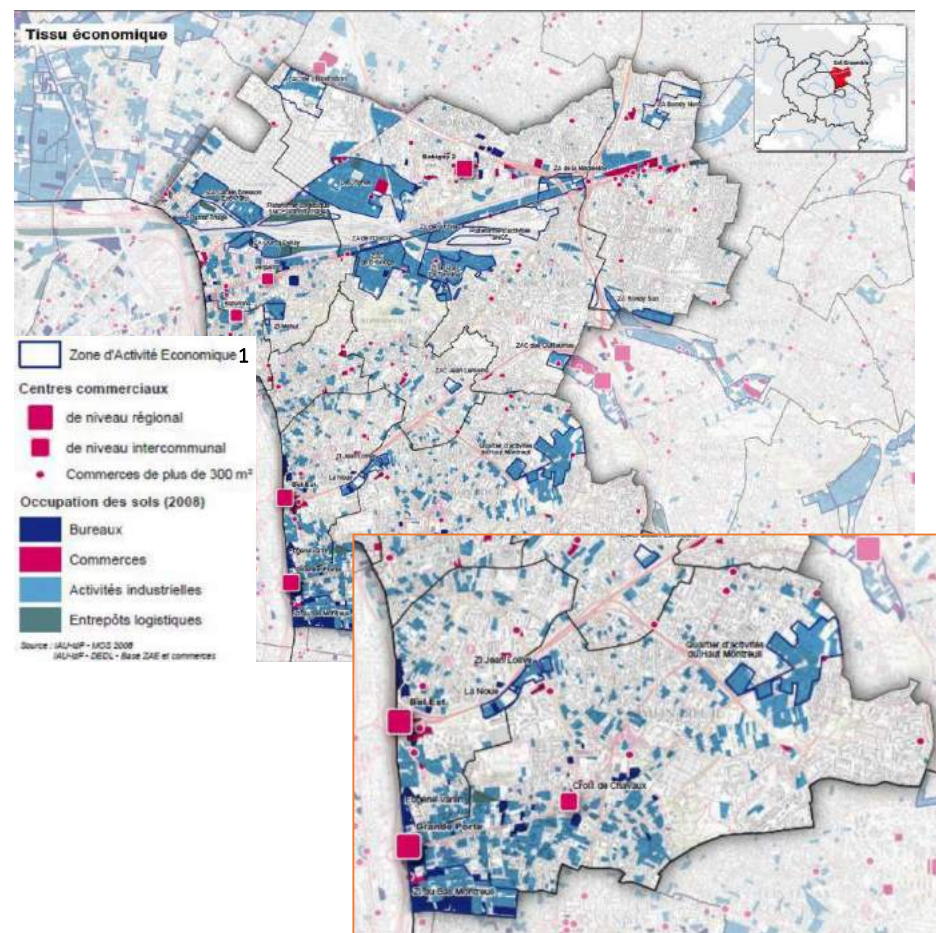
### E. Localisation des différentes activités économiques

Selon le Schéma de développement économique d'Est Ensemble Grand Paris de Juin 2016, et avec les données issues de l'Atlas Est Ensemble de l'IAU, il existe :

- Une différenciation nette entre le Nord et le centre-Sud du territoire :
  - au Nord, de Pantin à Bondy, en passant par Bobigny, Romainville et Noisy-le-Sec, le grand espace Canal de l'Ourcq/faisceau ferré Est/ex-RN3 concentre de grandes emprises logistiques (exemple : la plateforme SNCF à Noisy-le-Sec) ou commerciales (exemple : l'ex-RN3 à Bondy) et plusieurs parcs d'activités industrielles (exemple : Les Vignes à Bobigny). Cet ensemble représente plusieurs centaines d'hectares d'activités diversifiées (BTP, transports, commerce de gros, éco-activités, recherche, etc.) en pleine mutation économique et urbaine
  - au centre et au Sud, l'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain aux Lilas, à Bagnole et dans le Bas Montreuil ; deux exceptions : la zone industrielle Jean Lolive à Bagnole ou la zone de relogement industriel et artisanal (ZRIA) de Montreuil.
- Une forte différenciation, entre la première couronne dense où les bureaux occupent des surfaces importantes, en particulier à Pantin, Bagnole et surtout Montreuil.

À Montreuil, les activités et les bureaux sont principalement localisés à l'Ouest de la commune, à proximité de Paris et des arrêts de métro. Deux grands centres commerciaux y sont implantés avec la Grande Porte de niveau régional et la Croix de Chavaux de niveau intercommunal.

Les centres commerciaux équivalents à Grande Porte dans l'intercommunalité sont Bel Est à Bagnole et Bobigny 2 à Bobigny.



Source : IAU

<sup>1</sup> Les zones d'activités économiques (ZAE) ont pour vocation de répondre prioritairement à des entreprises recherchant un développement en compte propre. Il s'agit donc d'opérations réalisées pour les besoins spécifiques d'utilisateurs, après acquisition foncière et construction de bâtiments adaptés aux exigences de chaque entreprise propriétaire.



# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### E. Localisation des différentes activités économiques

Le Schéma de développement économique d'Est Ensemble Grand Paris met en avant plusieurs filières économiques :

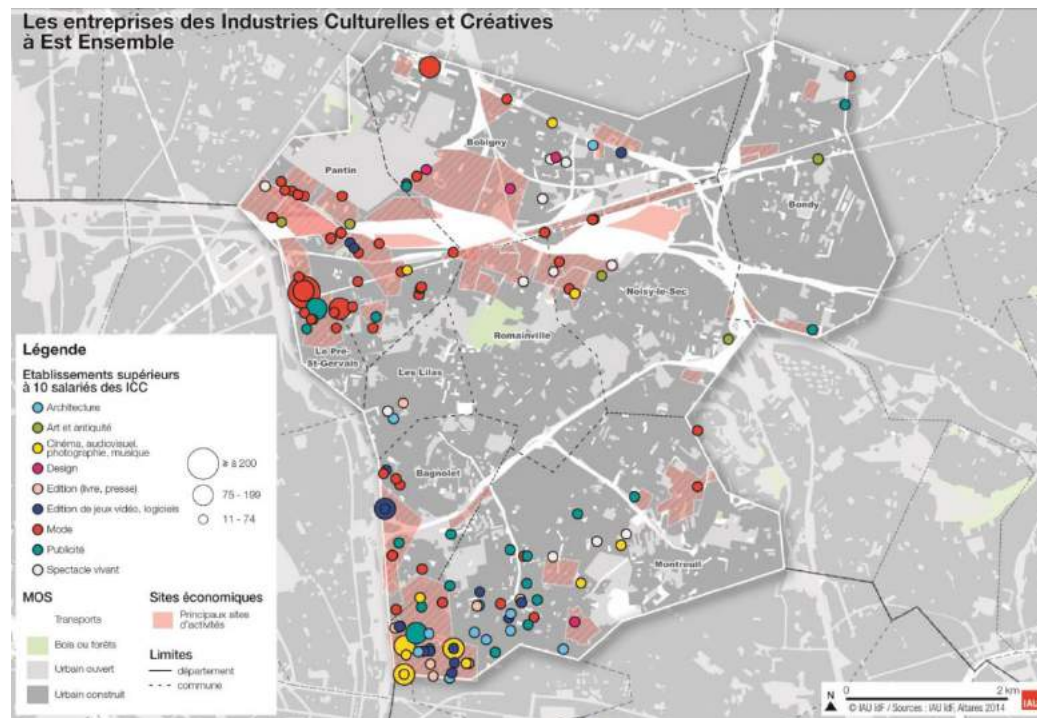
#### a) L'industrie culturelle et créative

En prenant comme référence le cadre des statistiques culturelles de l'UNESCO (2009), les industries culturelles et créatives sont entendues comme « les secteurs d'activité ayant comme objet principal la création, le développement, la production, la reproduction, la promotion, la diffusion ou la commercialisation de biens, de services et d'activités qui ont un contenu culturel, artistique et/ou patrimonial.. »

Les industries culturelles et créatives (ICC) à Est Ensemble Grand Paris sont disparates sur le territoire. À Pantin et Bobigny, il est possible de constater une concentration d'entreprises dans le secteur de la mode. Quant à la commune de Montreuil, l'activité dans ce domaine est davantage hétéroclite. Des espaces de coworking et de fablab existent comme « Ici Montreuil » qui accueille des artistes, artisans, entrepreneurs et startups dans l'industrie culturelle et créative.

L'ICC à Montreuil représentait, en 2013, 3 636 emplois soit 42% des emplois de cette filière à Est Ensemble. Les entreprises sont localisées principalement à l'Ouest de la commune et forment une diagonale jusqu'au quartier de Ruffins. Elles sont principalement issues du monde de la publicité, du cinéma, audiovisuel, photographie, musique mais aussi de l'édition de jeux vidéo et logiciels.

La spécialisation permet de créer des réseaux entre les entreprises locales et de former des clusters ou des pépinières d'entreprises spécialisés. Cependant, les frontières entre les thématiques diverses et variées que comprend l'industrie culturelle et créative sont relativement flexibles et franchissables. Un des enjeux est de conforter ces entreprises et renforcer la mise en réseau pour catalyser et valoriser cette concentration d'activités.



Source : IAU ; Est Ensemble

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### E. Localisation des différentes activités économiques

#### b) L'économie verte

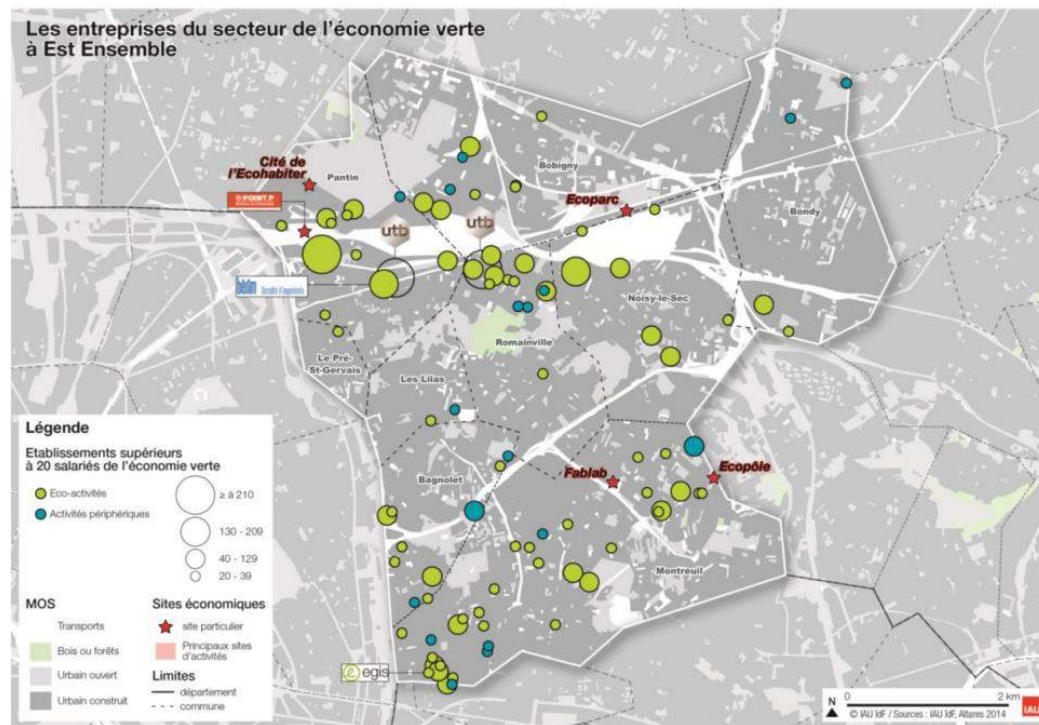
Dans le cadre de la réalisation du schéma de développement économique d'Est Ensemble Grand Paris, une définition de l'économie verte a été faite et répond aux standards du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Le périmètre actuellement retenu pour délimiter l'économie verte s'articule autour de deux grands domaines d'activités :

- Les éco-activités, dédiées à la préservation de l'environnement (énergies renouvelables, optimisation de la consommation, réutilisation des ressources etc.)
- Les activités dites « périphériques » qui agissent en faveur d'une meilleure qualité environnementale sans que ce soit leur finalité première (transports, construction, logistique etc.)

Les entreprises du secteur de l'économie verte, même si elles sont davantage présentes au Nord d'Est Ensemble Grand Paris, se sont également implantées à Montreuil. Elles sont localisées principalement dans le Bas Montreuil, le secteur du Centre-ville, les quartiers de Signac-Murs à pêches et Branly-Boissière.

Cette filière, même s'il existe un tissu de TPE et de PME assez diversifié, doit être renforcée à l'échelle intercommunale (formation, accès au marché, structuration du réseau, positionnement et image etc.).



Source : IAU ; Est Ensemble

# Diagnostic socio-économique

## 3. L'activité économique

### F. L'activité agricole

Les murs à pêches sont identifiés, notamment par le SDRIF, comme une continuité écologique et comme partie prenante de la liaison verte. Aujourd'hui, cet héritage horticole est essentiellement visible dans le quartier Saint-Antoine, dit des « murs à pêches ». Ce secteur a malgré tout résisté à l'urbanisation sur une trentaine d'hectares qui étaient classés en zone d'urbanisation future dans le plan d'occupation des sols jusqu'à 2010. Depuis fin 2003, par mesure de protection, plus de 8 ha du site ont été classés par le ministère de l'Environnement au titre des « sites et du paysage » (décret du 16 décembre 2003, paru au JO le 23 décembre 2003).

C'est à la fois une activité agricole à développer mais également un attrait touristique et culturel pour la commune de Montreuil. Avant la seconde guerre mondiale, environ les deux tiers du territoire de la commune étaient dévolus à l'horticulture. Certains enjeux se dessinent pour l'avenir des murs à pêches, comme favoriser l'installation d'agriculteurs engagés, créer un marché de producteurs, voire une maison des produits du terroir d'Île de France etc.

Un lycée de l'horticulture existe à Montreuil et des liens peuvent être développés avec les murs à pêches.



*Source : site de la ville de Montreuil*

État initial de l'environnement



# Etat initial de l'environnement

## Sommaire

### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 1. Les caractéristiques physiques du territoire

- A. La topographie
- B. La géologie et l'hydrogéologie
- C. L'hydrographie
- D. Le climat

#### 2. Les espaces naturels et protections

- A. La trame verte et bleue
- B. Les espaces verts
- C. Les recensements et protections du patrimoine naturel
- D. La faune et la flore

#### 3. Les risques et nuisances

- A. Les nuisances sonores
- B. La qualité de l'air
- C. Les risques naturels
  - a) Le risque d'inondation
  - b) Le risque de retrait-gonflement des argiles
- D. Les risques d'origine anthropique
  - a) Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)
  - b) Les risques technologiques et industriels

#### 4. Les réseaux techniques urbains

- A. L'eau potable
- B. L'assainissement
- C. La gestion des déchets

#### 5. Les énergies renouvelables

- A. Les documents supra-communaux
- B. Les potentiels sur le territoire



# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques



# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### A. La topographie

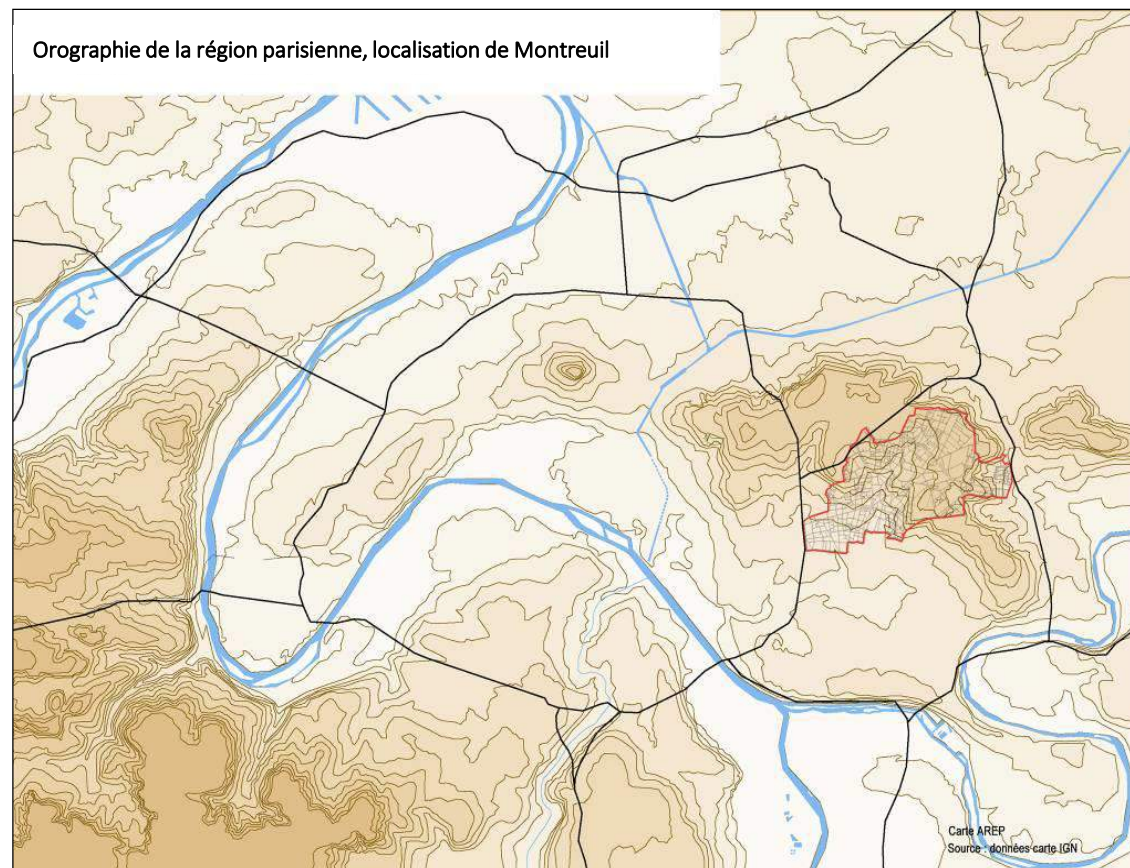
#### Un relief de plateau

Situé sur la frange orientale de la cuvette de Paris, le relief de la ville de Montreuil est caractérisé par une **différence de dénivelé** significative depuis la Porte de Paris (58 m) vers le boulevard de la Boissière (116m).

Plusieurs **entités géographiques** se distinguent et confèrent leur identité aux quartiers :

- les hauteurs du plateau de Montreuil (quartier du Haut Montreuil),
- la prolongation de la plaine de Paris (le Bas Montreuil),
- les pentes du plateau sur lequel se situe le centre ville.

Topographie du territoire de Montreuil



# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### B. La géologie et l'hydrogéologie

#### a) La géologie

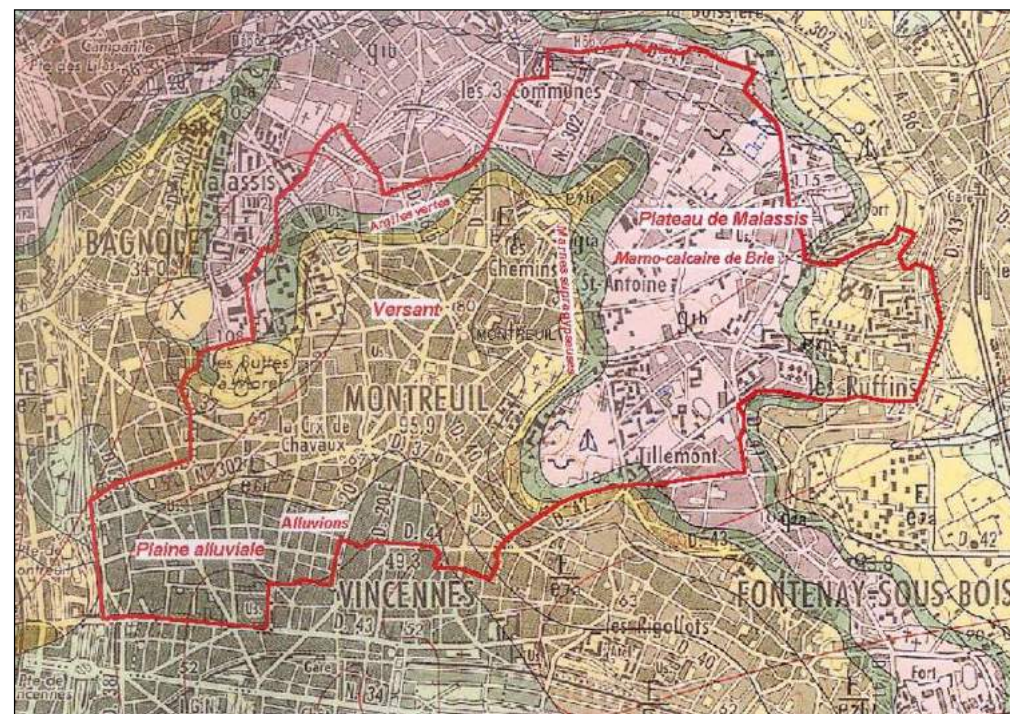
#### Une ville adossée à une butte témoin des calcaires de la Brie

Situé au cœur du Bassin Parisien, le territoire de Montreuil fait apparaître des formations géologiques affleurantes de nature sédimentaire, dégagées par l'importante érosion fluviale de la Seine et de la Marne :

- **Sur le plateau** affleure le **travertin de Brie** (calcaire du Sannoisien supérieur très perméable) qui forme une surface structurale plus ou moins érodée recouverte de **limons**. Son épaisseur sur le secteur d'étude varie de 2,5 m à 4,7 m.  
Le travertin repose sur les **argiles vertes** (du Sannoisien inférieur) de 5 à 6 m d'épaisseur sur le plateau et de 5 à 2 m sur le versant. L'argile verte caractérisée par son imperméabilité explique la présence de la nappe du travertin. L'argile verte affleure sur les rebords du plateau et peut être soumis à des pressions entraînant des phénomènes de gonflement.
- **Au sud du plateau** affleurent les **marnes supra-gypseuses** (marnes de Pantin et d'Argenteuil). Les marnes de Pantin reposent sur les marnes d'Argenteuil qui sont plus imperméables. Les marnes de Pantin sont aquifères.
- **Dans le centre ville et le Bas Montreuil** affleurent les roches tendres des **formations de versant** (éboulis et colluvions). Elles recouvrent **des masses et marnes du Gypse** ou calcaire de Champigny. Les couches de gypse peuvent contenir de l'eau. On observe des circulations d'eau dans cette formation très hétérogène.
- **Le Bas Montreuil**, dans le prolongement de la plaine alluviale du Bois de Vincennes est recouvert **d'alluvions** (composées de bancs de sables plus ou moins grossiers mélangés à des limons, argiles, et feldspath).

Les formations affleurantes sont par endroits recouvertes par des remblais : il s'agit de matériaux très hétérogènes composés de mélange de terre végétale, matériau divers, corps de chaussée et gravats, souvent mal connus.

Géologie du territoire de Montreuil



Source : BRGM

# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

L'**exploitation du gypse** dans des carrières à ciel ouvert puis en galeries souterraines a été déterminante dans le développement économique de la zone située sur le prolongement oriental de la butte de Belleville (Bagnolet, Montreuil, Romainville, butte de Rosny, Neuilly Plaisance, Gagny et les massifs de l'Aulnay). Exploité artisanalement depuis le 16ème siècle, le gypse, appelé pierre à plâtre est devenu à partir de 1820 une des principales industries montreuilloises, et ce, jusqu'au début du 20ème siècle.

Leur exploitation a aujourd'hui cessé. Ces **zones de carrière** recouvrent une part importante du territoire de la commune : les **parcs des Guilands, des Beaumonts et les quartiers qui les environnent**.

Source : SDC Essonne

# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### b) L'hydrogéologie

#### Un territoire sous-tendu par deux aquifères rapides

Les marnes retiennent un aquifère<sup>1</sup> assez important, ce qui explique l'ancienne présence de marais et de mares sur la partie Sud du plateau. Le sommet des marnes était autrefois marqué par une ligne de source à flanc de coteau. L'urbanisation a masqué cet état naturel.

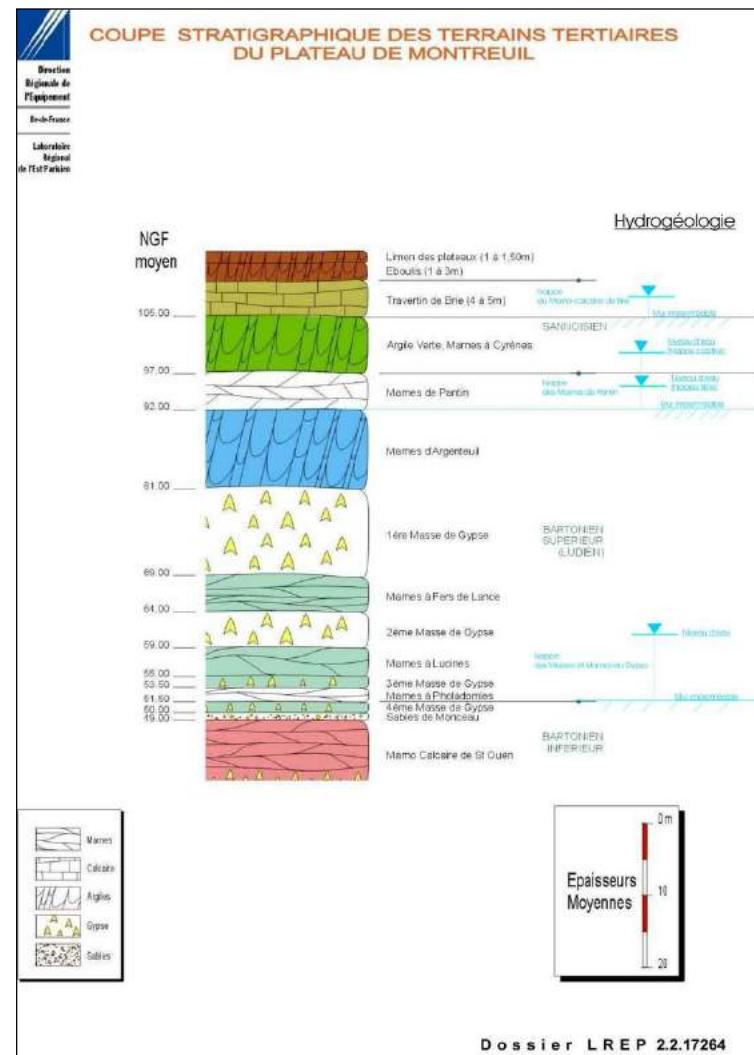
Depuis le début du 19<sup>ème</sup> siècle et surtout à partir des années 1930, les **pompages** dans les différentes nappes d'eau souterraine pour répondre à des besoins variés (agricoles, industriels, domestiques...) ont largement contribué à l'**abaissement des nappes phréatiques** en Seine-Saint-Denis. Les niveaux des nappes ont en effet pu descendre de plus de dix mètres par endroits. Ce phénomène s'est poursuivi jusque dans les années 1970. L'institution par l'Agence de Bassin de la taxe sur les prélèvements et les mutations industrielles, ont contribué à une **forte réduction des volumes pompés** dans les nappes. C'est ainsi que dès les années 1970, une inversion dans l'évolution du niveau des nappes a pu être observée comme à Saint Denis. Depuis, leur niveau n'a cessé de remonter, aux aléas près de la pluviométrie annuelle excédentaire ou déficitaire.

Pour appréhender l'évolution du niveau piézométrique, une série de mesures a été réalisée dans la zone du plateau et la zone du versant (secteur Ouest de la commune).

La nappe du plateau :

Les sondages montrent que le sommet de la couche des argiles vertes forme des dômes et des cuvettes, expliquant les variations de niveau de la nappe du Travertin sur le plateau. Un talweg dans cette formation est même noté à l'emplacement de l'ancien tracé du ru Gobetue. La nappe est plus profonde vers la rue Nungesser (5 m) et s'écoule vers Rosny au nord-est et vers le centre ville au sud-ouest. Cette nappe est moins profonde impasse Gobetue (2 m).

<sup>1</sup> Aquifère : Formation géologique contenant de façon temporaire ou permanente de l'eau mobilisable, constituée de roches perméables et capable de la restituer naturellement et/ou par exploitation.



Source : Etude géologique et hydrogéologique – LREP – Janvier 2005

# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

Son épaisseur varie de 0,5 m rue Nungesser à 3 m vers l'ancien ru Gobetue. L'autoroute semble avoir un effet drainant sur cette nappe (abaissement du niveau piézométrique à ses abords).

Les mesures montrent que la nappe est alimentée directement par la pluviométrie, avec un temps de réponse très court. Chaque épisode pluvieux supérieur à 5 mm est suivi d'une montée du niveau de la nappe. Les analyses chimiques montrent que l'aquifère du travertin contient une eau de qualité médiocre, dont les concentrations en nitrates et en hydrocarbures sont la trace de pollutions dues à l'activité humaine.

### *La nappe des marnes de Pantin*

En haut de versant, la hauteur de la nappe est de deux mètres (nappe libre). Sur le versant, la nappe se met en charge sous les argiles vertes puis sous les éboulis argileux ; la charge atteint 6 à 7 mètres. Cela explique la faible profondeur de l'eau dans les puits des riverains dans ce secteur et dans les terrains plus limoneux.

Les mesures montrent que le niveau de la nappe varie aussi directement avec la pluviométrie, avec un temps de réponse très court. Chaque épisode pluvieux supérieur à 5 mm est suivi d'une montée du niveau de la nappe.

Les analyses chimiques montrent que l'aquifère des marnes de Pantin contient aussi une eau de qualité médiocre (concentrations en nitrates et en hydrocarbures).

# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### C. L'hydrographie

#### a) Le réseau hydrographique

##### Une hydrographie naturelle masquée par l'urbanisation

Plusieurs cours d'eau s'écoulaient autrefois à Montreuil : la Pissote, qui alimentait le château de Vincennes, le ru Orgueilleux et le ru Gobetue. Ces cours d'eau ont été enterrés lors de l'urbanisation de la commune et la mémoire même de leur tracé semble s'être perdue. Seule en témoigne aujourd'hui une résurgence du ru Gobetue.

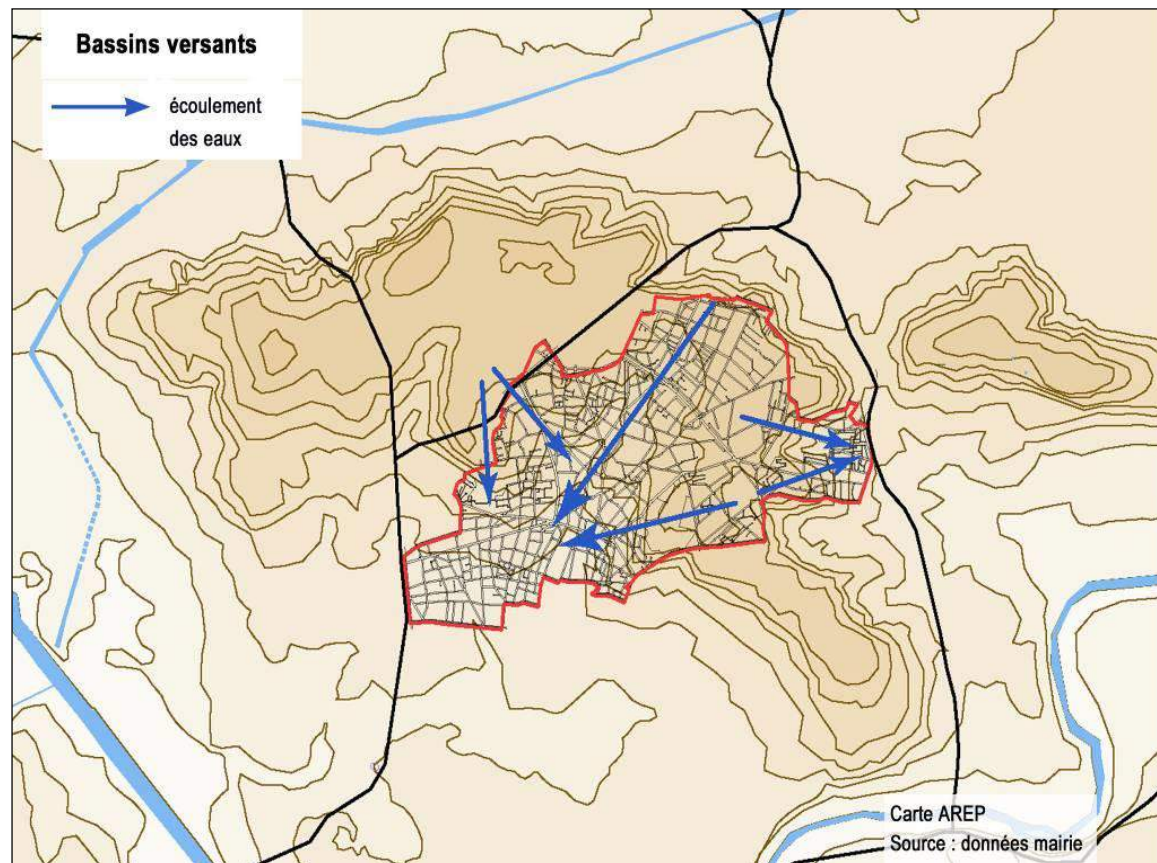
La topographie de Montreuil détermine **trois bassins versants** de grandes tailles :

- la zone centrale de Montreuil, dont l'exutoire est situé dans au sud-ouest vers Vincennes, constitue le bassin le plus important. Il est structuré par un talweg que longe grossièrement la RN 302 (boulevards P-V. Couturier et A. Briand).
- le quartier des Ruffins au sud-est dont l'exutoire est situé vers Rosny-sous-Bois ;
- la zone Nord dont l'exutoire est située vers la rue Parmentier.

La disparition des écoulements naturels, la taille du bassin versant sud-ouest et la **forte imperméabilisation des sols** par une urbanisation dense provoquent, lors d'épisodes pluvieux importants de **forts ruissellements** occasionnant des **inondations** dans les parties basses de la ville.

La situation géologique du rebord du plateau (affleurement de la nappe perchée) a permis la création de mares. L'essentiel de ces mares, aujourd'hui disparues, étaient des mares-abreuvoir des fermes alentour (mares des Petits-Pains, Barberet, de Saint-Victor, des Ruffins...). Les mares aujourd'hui présentes à Montreuil sont plutôt d'anciennes fosses de refroidissement d'activités industrielles

Carte des bassins versants et des écoulements des eaux sur Montreuil



# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

ou des créations récentes :

- les mares de l'espace naturel du parc de Beaumonts (créées en 1999) ;
- la mare de l'espace naturel du parc Jean Moulin - les Guilands (2003) ;
- l'étang du Far-West, récemment restauré, l'étang des Mouettes et l'étang Babeuf, alimenté par une source, tous trois dans le Parc Montreuil ;
- la mare Bris de la rue Lenain de Tillemont ;
- la mare du stade des Grands Pêcheurs.

Outre leur rôle d'agrément, ces mares participent à la biodiversité de ville et à son microclimat.

Par ailleurs, la commune comptait de nombreux puits (658 en 1994, dont 16 potables) et fontaines, témoins de la présence d'eau sur le territoire.

### b) Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classe 3 qui correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser en cas de projet.

Carte des zones humides identifiées par la DRIEE



Source : DRIEE

# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### c) Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre en compte les dispositions du SDAGE (article L 212-1 du Code de l'Environnement).

Montreuil est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation



# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### d) Le SAGE Marne Confluence

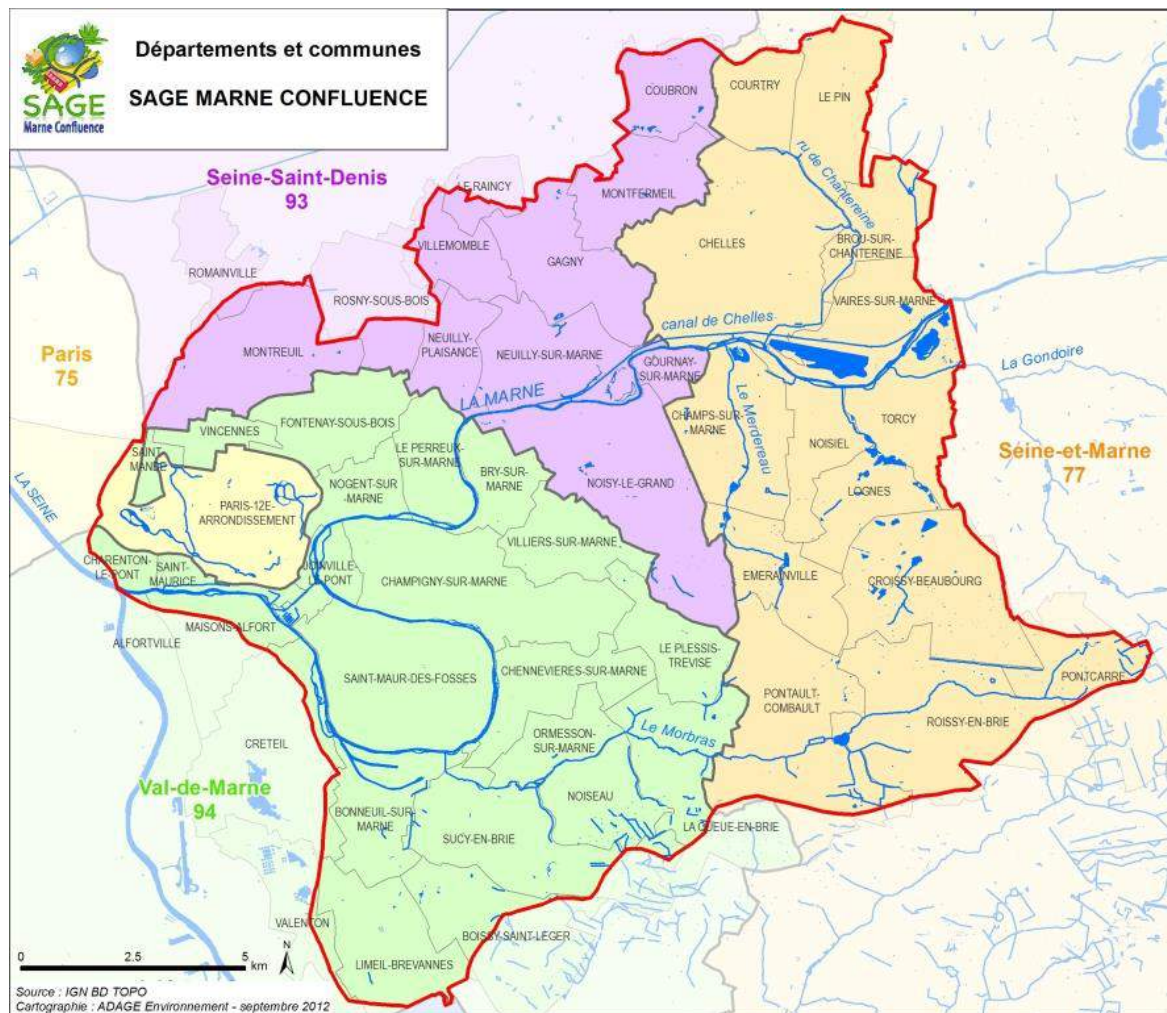
Le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence regroupe deux masses d'eau :

- la Marne, sur le tronçon qui va de la confluence avec la Seine (Charenton-le-Pont) à celle avec la Gondoire (Torcy) et ses affluents Chantereine et Merdereau,
- le Morbras dans son intégralité.

Ce périmètre couvre une superficie d'environ 300 km<sup>2</sup> et comprend 52 communes et 4 départements (Paris, Seine-Saint-Denis, Seine-et-Marne et Val-de-Marne).

Cinq grands enjeux de la gestion directe et indirecte de la Marne et de ses affluents sur le secteur concerné :

- le renouvellement urbain du territoire, dans une démarche d'aménagement durable qui devra permettre d'intégrer les cours d'eau et la gestion des risques aux projets d'aménagement,
- la gestion globale des milieux aquatiques, la création de continuités écologiques et le développement d'une identité paysagère liée aux cours d'eau,
- la préservation de la ressource en eau, en conciliant les différents usages socioéconomiques de la voie d'eau (transports de marchandises, tourisme, activités sportives et récréatives...) et en organisant l'alimentation en eau potable,
- l'amélioration de la qualité des cours d'eau,
- la gestion des risques de crues à l'échelle du bassin versant.



# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

### D. Le climat

L'objectif principal de la Conférence de Paris est de maintenir le réchauffement climatique à moins de 2°C. Les scientifiques tablent sur une hausse de la température moyenne de la surface de la Terre comprise entre 0,3 et 4,8°C selon la quantité des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2100. Dans un contexte de réchauffement global de la température, les villes doivent s'adapter et devenir résilientes.

À l'instar de l'ensemble du bassin parisien, la ville de Montreuil est soumise à un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique de Paris-Montsouris.

Les graphiques ci-après présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

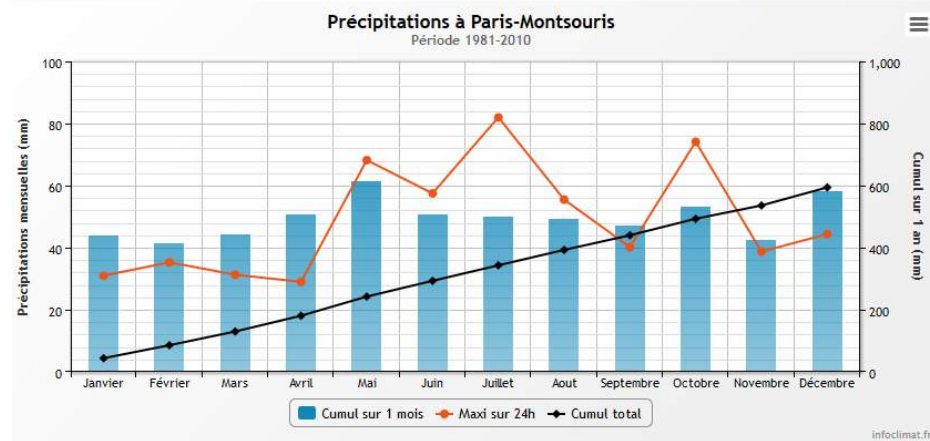
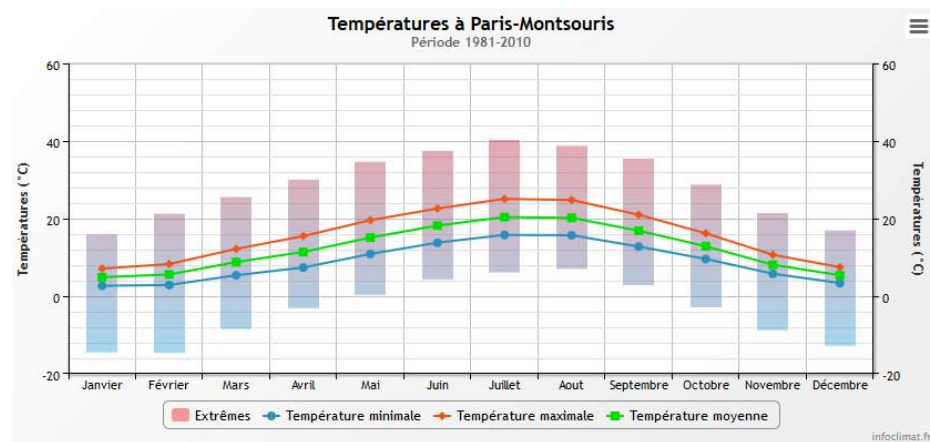
- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 12,3°C, la température maximale moyenne est de 15,9°C et la température minimale moyenne est de 8,8°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 40,4°C en 1947 et température la plus basse : - 14,7°C en 1956.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 594 mm de cumul par an en moyenne. Les mois les plus secs sont février et novembre.

#### Un micro-climat lié à l'urbanisation

Les températures sont légèrement supérieures à celles de zones périphériques : au Parc de St Maur -94-, les températures minimales moyennes mensuelles sont inférieures d'un degré à celles enregistrées à Paris-Montsouris. Ce phénomène a été volontairement accentué du 16<sup>ème</sup> au 19<sup>ème</sup> siècle, par l'érection du réseau de murs à pêches : la température à l'intérieur des parcelles était près de 10°C supérieure aux moyennes saisonnières. Cette tendance est accentuée par certaines situations météorologiques (ciel dégagé et vent faible).

Le régime des vents est modifié par l'orientation des voies et l'importance des masses bâties.

Un voile de brume lié aux inversions climatiques peut être observé en hiver.



Source : www.infoclimat.fr

# Etat initial de l'environnement

## 1. Les caractéristiques physiques

- Le territoire de Montreuil présente un relief de plateau. Il existe 3 entités distinctes : les hauteurs du plateau de Montreuil ; la prolongation de la plaine de Paris et les pentes du plateau.
- Les formations géologiques affleurantes sont de nature sédimentaire, dégagées par l'importante érosion fluviale de la Seine et de la Marne.
- Le gypse, appelé pierre à plâtre est devenu dans les années 1820, une des principales ressources pour les industries montreuilloises, et ce, jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle. L'exploitation aujourd'hui a cessé, néanmoins, il reste encore des traces visibles (zones de carrière).
- Suite à l'abaissement des nappes phréatiques entre 1930 et 1970, et à l'action de l'Agence de Bassin (taxe sur les prélèvements) pour résoudre ce problème, le niveau des nappes n'a pas cessé de remonter.
- La topographie de Montreuil dessine 3 bassins versants de grandes tailles :
  - La zone centrale de Montreuil
  - Le quartier des Ruffins
  - La zone Nord

L'urbanisation dense et ses conséquences (disparition des écoulements naturels et forte imperméabilisation des sols) ainsi que la taille du bassin versant sud-ouest occasionnent des inondations lors de forts ruissellements.

- Les mares aujourd'hui présentes à Montreuil sont plutôt d'anciennes fosses pour les industries ou des créations récentes. Il en existe 7 à l'intérieur du périmètre communal (en comptant les étangs).
- Sur le territoire communal sont identifiées des zones humides de classe 3 (forte probabilité).
- Montreuil est situé dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est actif pour la période 2016-2021 et compte 44 orientations et 191 dispositions.
- La ville de Montreuil est dans le périmètre du SAGE Marne Confluence qui regroupe deux masses d'eau (un tronçon de la Marne et le Morbras). Ce périmètre couvre une superficie de 300 km<sup>2</sup>. Le SAGE identifie également 5 grands enjeux.
- L'un des grands enjeux de la Conférence de Paris sur le réchauffement climatique global est de maintenir l'élévation de la température à moins de 2°C.  
Hausse de la température moyenne d'ici 2100 : entre 0,3 et 4,8°C.

Montreuil est soumis à un climat océanique dégradé caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Entre 1981 et 2010, les moyennes annuelles sont de :

- Température : 12,3°C
- Pluviométrie : 594 mm

Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### A. La trame verte et bleue

#### Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

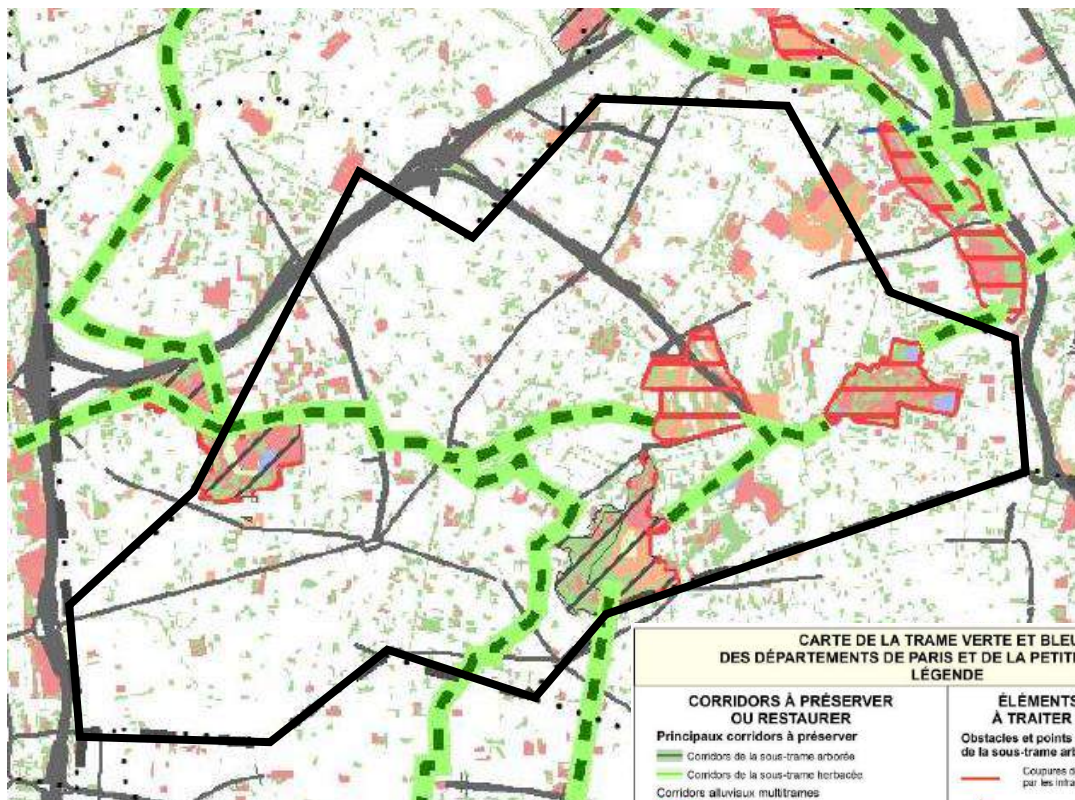
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Pour Paris et la petite couronne, une carte spécifique regroupe les deux éléments ; elle est présentée ci-contre.

Le SRCE identifie le parc des Guilands et le parc des Beaumonts comme réservoirs de biodiversité. Par ailleurs, le parc Montreau, une partie des murs à pêches sont des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique.

Les liens entre les différents parcs et les murs à pêches sont des liaisons reconnues pour leur intérêt écologique en milieu urbain.



Source : SRCE



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis (SEVES)

Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis (SEVES) a été adopté en juillet 2013 par le département. Le SEVES propose la structuration d'une trame d'espaces verts et naturels à l'échelle du Département, répondant à la fois aux objectifs d'amélioration du cadre de vie, d'amélioration du lien social et de développement de la biodiversité urbaine. La réalisation de cette trame verte se fonde sur 6 orientations principales :

1. Préserver et développer le réseau d'espaces verts publics pour une meilleure qualité de vie en Seine-Saint-Denis,
2. Tisser des liens entre les parcs et la ville pour une nature plus proche et accessible,
3. Connaître et valoriser le paysage de la Seine-Saint-Denis,
4. Toujours mieux accueillir dans les espaces verts,
5. Faire de la nature un levier d'implication sociale et citoyenne,
6. Intégrer les enjeux de la biodiversité au développement de la Seine-Saint-Denis pour améliorer le fonctionnement écologique de nos espaces urbains.

Pour cela, le Département propose de s'appuyer sur deux leviers :

- Un programme d'aménagement et de gestion des espaces qu'il gère directement : parcs, continuités vertes et arbres d'alignements, espaces extérieurs des propriétés départementales ;
- La structuration des Ressources pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis (le REVES), outil d'aide et d'accompagnement aux acteurs de l'aménagement ou de gestion d'espaces verts.

La mise en réseau des espaces verts départementaux est par ailleurs assurée par le Chemin des Parcs, outil programmatique et opérationnel.

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris

La méthodologie de l'étude repose sur le croisement de 3 approches :

- Écologique
- Socio-paysagère
- Paysagère

Ce schéma amène des éléments de diagnostic :

- Une réelle capacité de connexion apparaît depuis la Corniche des Forts jusqu'aux parcs des Beaumonts et Montreau à Montreuil en passant par Rosny (golf)
- La frange parisienne est très dense, c'est cette zone où les espaces relais de Bondy, Noisy-le-Sec ou Montreuil sont nombreux.

Deux objectifs sont déterminés à l'échelle de Montreuil :

- Une connexion à créer dans le Bas-Montreuil, dû à la densité du bâti
- Une connexion à préserver dans le quartier de Branly-Boissière (parc de Montreau)

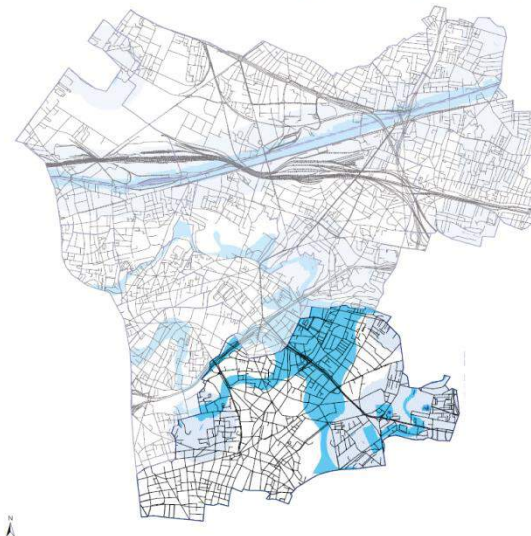
Concernant les corridors :

- Deux corridors sont à maintenir ou améliorer :
  - Les parcs des Beaumonts et Montreau fonctionnent en relation avec d'autres parcs extérieurs au territoire de Montreuil. Il convient donc de s'assurer de la préservation de ces connectivités écologiques sur leur partie Montreuilloise.
  - Un corridor du parc de Montreau à Rosny-sous-Bois
- Un corridor est à restaurer :
  - Entre le parc départemental Jean-Moulin les Guilands et le parc des Beaumonts

Trame verte et bleue d'Est Ensemble



Trame verte et bleue d'Est Ensemble



Source : Est Ensemble Grand Paris



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### B. Les espaces verts

#### a) Les espaces verts publics majeurs

Montreuil dispose d'espaces verts de grande dimension, dont les superficies totalisent **54 ha** (6,1 % de la surface totale de 892 ha), soit un ratio **5,8 m<sup>2</sup>/ habitant**. Cette donnée place toutefois la ville bien au dessous du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, prévu par le SDRIF et considéré comme un minimum pour la qualité de vie (CERTU).

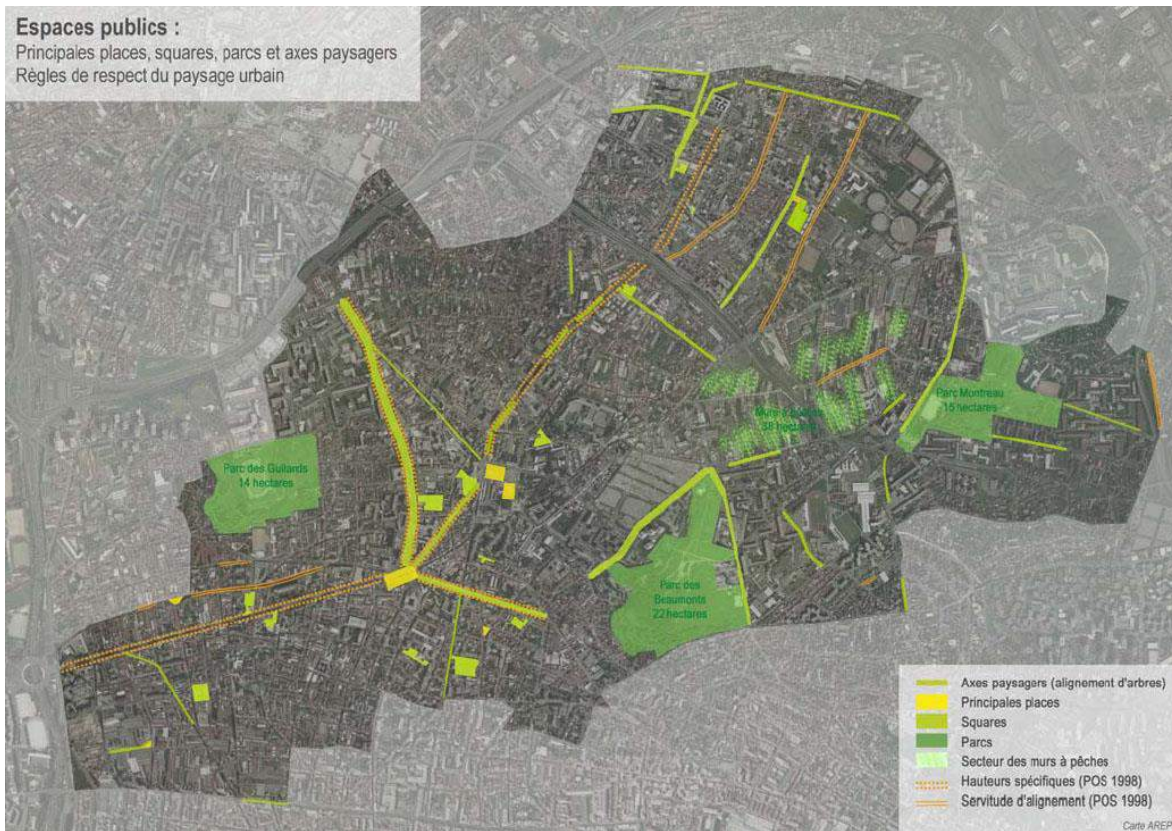
La création de nouveaux espaces verts n'est pas aisée dans un espace urbain aussi dense. Toutefois, à plusieurs occasions, la ville a créé ou recréé des espaces de nature repris sur d'anciens sites urbanisés, comme un square rue de Paris, ou sur des friches délaissées, comme « l'espace naturel du parc des Beaumonts ».

#### Les parcs

Il existe sur la commune **trois entités paysagères majeures** : le parc départemental Jean Moulin - les Guilands, le parc des Beaumonts et le parc Montreuil.

**Le parc des Beaumonts** s'étend sur **22 ha**. Il est situé à **flanc de coteau** à la limite de Fontenay-sous-Bois au sud, du Bas-Montreuil à l'ouest et du plateau à l'est. Il est à 10 minutes à pied du centre-ville de Montreuil. Il présente un dénivelé important s'étagant entre 72 et 111 m d'altitude. La distance qui sépare le parc du bois de Vincennes est de 1,5 km à vol d'oiseau. L'**exposition sud-ouest** garantit un bon ensoleillement et offre une vue sur le Bois de Vincennes ainsi que sur la tour Eiffel et la partie sud de la capitale.

**L'espace naturel des Beaumonts** : la partie centrale du parc des Beaumonts de **11 ha**, a été **aménagée** en espace naturel en **1998**. La ville y développe une **gestion harmonieuse**, respectueuse des différents écosystèmes, tenant compte de la faune, de la flore, du



Source : PLU approuvé en 2012

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

contexte du biotope mais aussi des habitants et de leurs besoins. Cette partie du parc présente une grande diversité de milieux : prairies, arbustes, haies, talus en friche, zones aquatiques, propices à l'accueil d'espèces animales différentes, dont une grande variété d'oiseaux. Une étude avifaunistique révèle qu'entre 1997 et 2004 le nombre d'espèces d'oiseaux recensées dans le parc est passé de 107 à 140, notamment grâce à l'aménagement de l'espace naturel du parc comprenant des habitats humides (les mares).

Une description plus détaillée de la faune et de la flore du parc pourra être trouvée au paragraphe 2-D.



**Le parc JEAN MOULIN – LES GUILANDS** : le parc des Guilands, relié au parc Jean Moulin de Bagnolet, est devenu un parc départemental de **26 ha, dont 18 ha à Montreuil** par convention avec le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis. Il est aménagé sur un coteau **exposé sud** à l'emplacement d'une ancienne carrière de gypse, et offre une vue sur le bois de Vincennes, et l'est de la couronne parisienne. Une zone naturelle occupant environ un tiers du parc est constituée d'une friche thermophile, d'un étang et de sa roselière. Cet espace tend à se banaliser du fait de la fermeture de la friche. Une description plus détaillée de la faune et de la flore du parc pourra être trouvée au paragraphe 2-D.

Sa gestion est très classique en espace vert, en dehors de la friche.



**Le parc MONTREAU** est issu du domaine du château de Montreau, édifié à partir du Moyen-âge et détruit en 1870. Parc de 15 ha, situé sur le rebord est du plateau de Malassis, il se présente comme un parc paysager à l'anglaise. Il comporte par ailleurs 3 pièces d'eau, dont une ceinturée d'une roselière, des haies de style champêtre... La gestion de ce parc semble très horticole et uniforme. La structure du parc, ses pentes et son exposition, la présence de l'eau offrent des potentialités de développement de la biodiversité significatives par la mise en place de la gestion différenciée voire par la renaturation d'une partie du parc.



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### b) Le patrimoine arboré

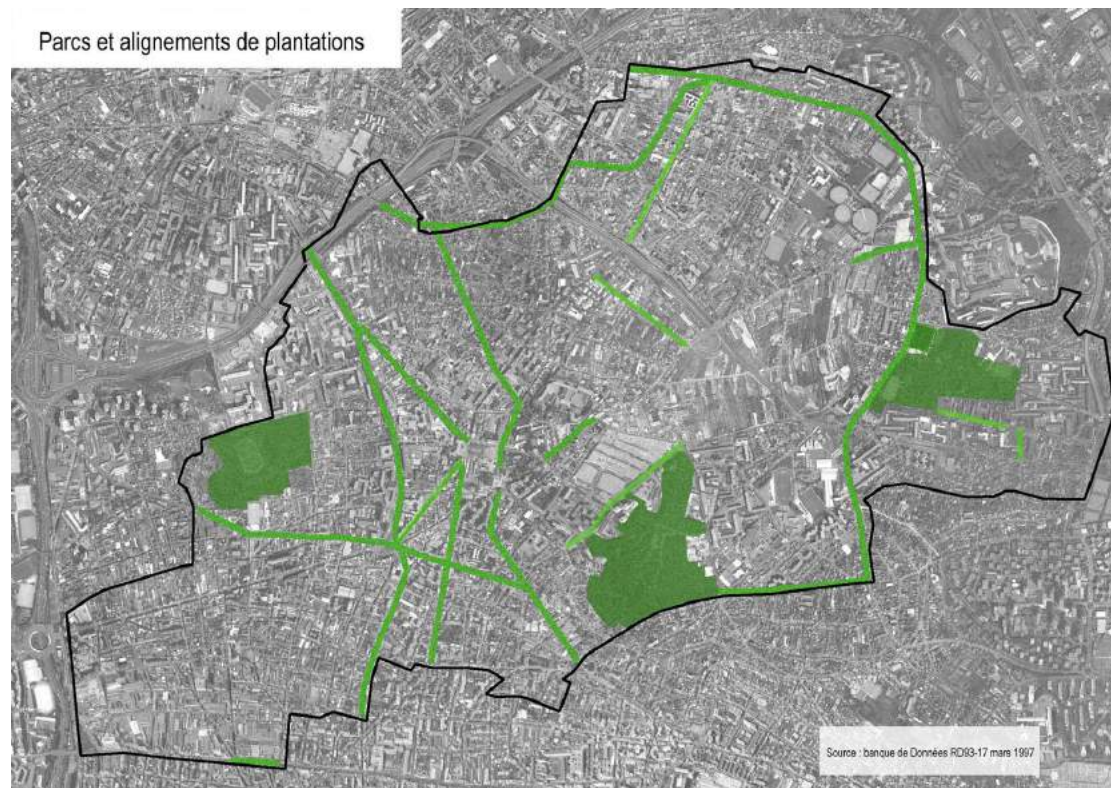
En 2007, selon le PLU de 2012, Montreuil disposait de :

- 2726 arbres d'alignement plantés le long des voies communales,
- 2860 arbres d'alignement plantés le long des voies départementales,
- 8927 arbres dans les parcs,
- 649 arbres dans les cours d'école.

Les places et rues plantées sont :

- les places Jacques Duclos et de Villiers,
- l'avenue du Colonel Fabien,
- le boulevard Rouget de Lisle, de la Boissière et la partie du boulevard Aristide Briand au Nord de l'ancienne A 186,
- les avenues de la Résistance, Paul Signac, Jean Moulin, Pasteur et du président Wilson.
- les rues Paul Lafargue et Jules Guesdes, pour partie.

La superficie totale occupée par les arbres plantés, hors jardins privés, représente environ 30 ha.



Source : PLU approuvé en 2012

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### c) Les squares et autres espaces verts publics

La ville de Montreuil comporte par ailleurs de nombreux squares de moins de 4000 m<sup>2</sup>, localisés sur le plan ci-contre. Le cimetière (11,44 ha) et les espaces verts sportifs (15,11 ha) participent aussi à la respiration de la ville.

On comptabilise :

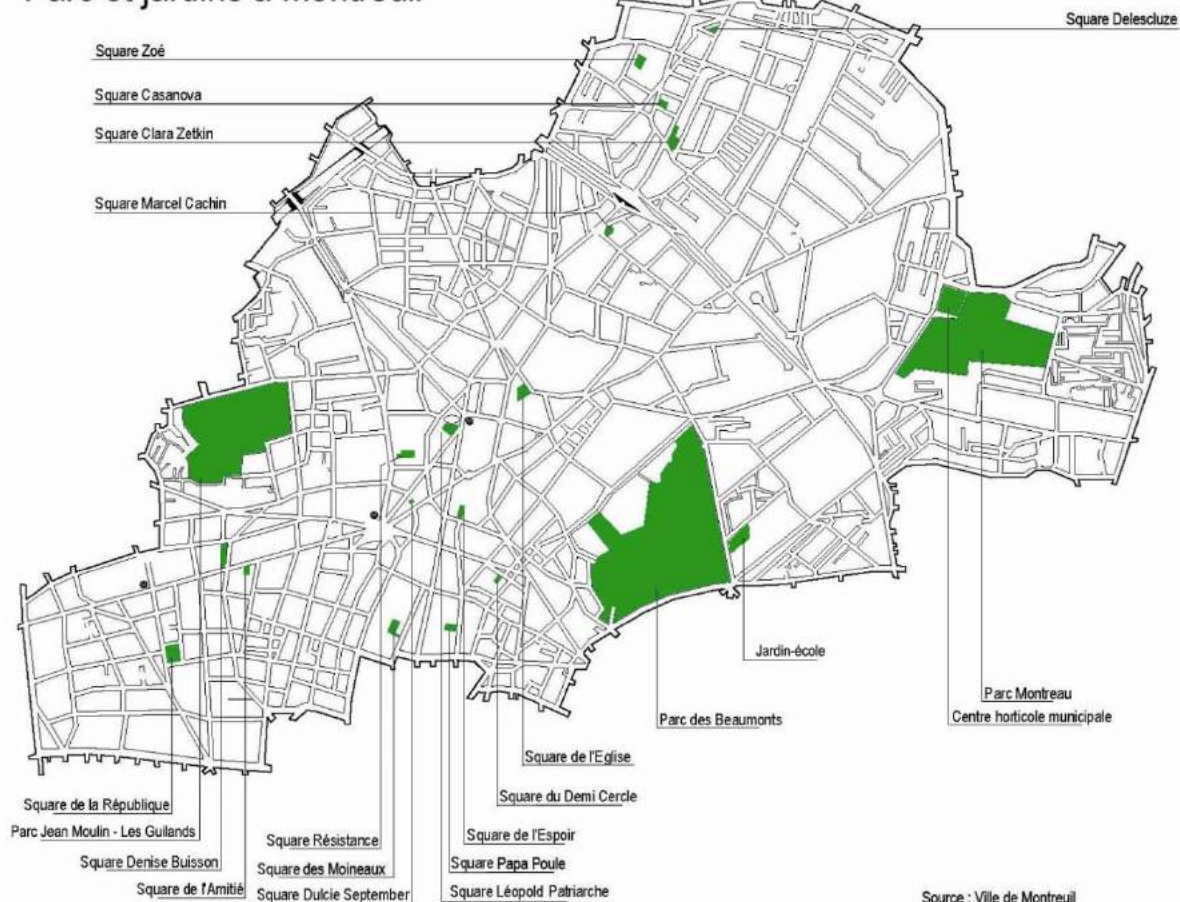
- 3 parcs
- 16 squares
- 1 centre horticole municipal
- 1 jardin-école

Il y a une **forte densité** de squares dans deux secteurs :

- Solidarité-Carnot/Centre-Ville/Jean-Moulin-Beaumonts
- Bas Montreuil-République/Etienne Marcel – Chanzy/Bobillot

Et le quartier Ramenas-Léo Lagrange.

### Parc et jardins à Montreuil



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### d) Les autres espaces verts

#### Les Murs à Pêches

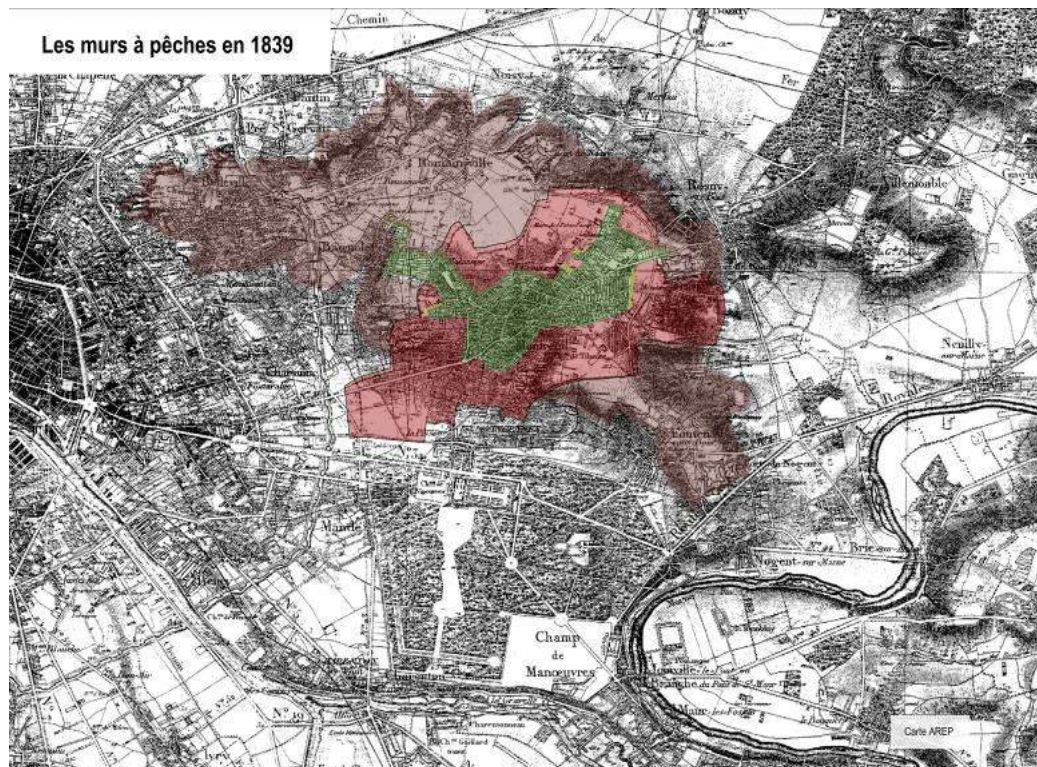
Les Murs à Pêches constituent un des **éléments emblématiques du patrimoine de Montreuil**. Présents aujourd'hui essentiellement sur le plateau, les murs à pêches tiennent leur réputation de l'arboriculture fruitière en espalier autrefois répandue sur le territoire de la commune entière.

Une grande partie de la ville est située sur une pente orientée vers le sud, procurant ainsi un bon ensoleillement. Les horticulteurs et arboriculteurs de la ville ont su en tirer profit pour créer un bioclimat favorable aux pêches de Montreuil : ils ont construit des murs faits de "tous petits moellons et plâtras maçonnés avec du plâtre" et de la terre marneuse qui permettent d'emmagasiner la chaleur le jour pour la restituer la nuit. La température diurne ambiante était ainsi supérieure de 7 à 10°C à la température hors des murs.

L'orientation des murs était parfaitement calculée pour tenir compte de la pente et de l'ensoleillement. Parallèles entre eux, hauts d'environ 2,70 m, d'une épaisseur de 35 cm à leur base et posés sur des fondations de 40 à 50 cm de profondeur, ils étaient séparés les uns des autres par une dizaine de mètres. La longueur d'une parcelle pouvait atteindre 200 m.

La technique de la culture des pêchers avec palissage à la loque, revendiquée par Girardot, Mousquetaire du Roi, ne se développera avec rigueur qu'au XVIIIe siècle et surtout au XIXe siècle.

Ainsi au XVIIIe siècle, sur les 800 ménages que l'on comptait à Montreuil, 600 vivaient de la culture des pêches et d'autres cultures. Entre les murs en espalier, on cultivait pour rentabiliser les terrains des groseilliers, des fraisiers, des asperges... A la fin du XVIIIe siècle, la colline de Montreuil était l'un des principaux centres viticoles de la



Source : PLU approuvé en 2012

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

banlieue parisienne. Au cours du XIXe siècle, 500 km de murs supplémentaires ont été construits. Les pêches s'exportaient partout en Europe, en particulier aux cours d'Angleterre et de Russie, faisant la fierté des Montreuillois. Lorsque la poussée urbaine s'est fait sentir sur le Bas Montreuil, celle-ci a d'abord éliminé la ceinture maraîchère qui séparait le vignoble du couteau de l'enceinte de Paris. Mais dès 1866, face à la concurrence des fruits du Midi amenés par voie ferrée, les cultures les moins rentables ont disparu et les pêcheurs ont été remplacés par des pommiers et des poiriers, toujours cultivés selon les mêmes méthodes.

Dans les **années 1960-1970, la situation agricole s'est dégradée rapidement au profit du secteur industriel**. La décision de faire passer la bretelle de l'**autoroute A 186** au milieu des Murs à Pêches a largement contribué à la dégradation du site, qui s'est retrouvé de ce fait coupé en deux parties en cul de sac.

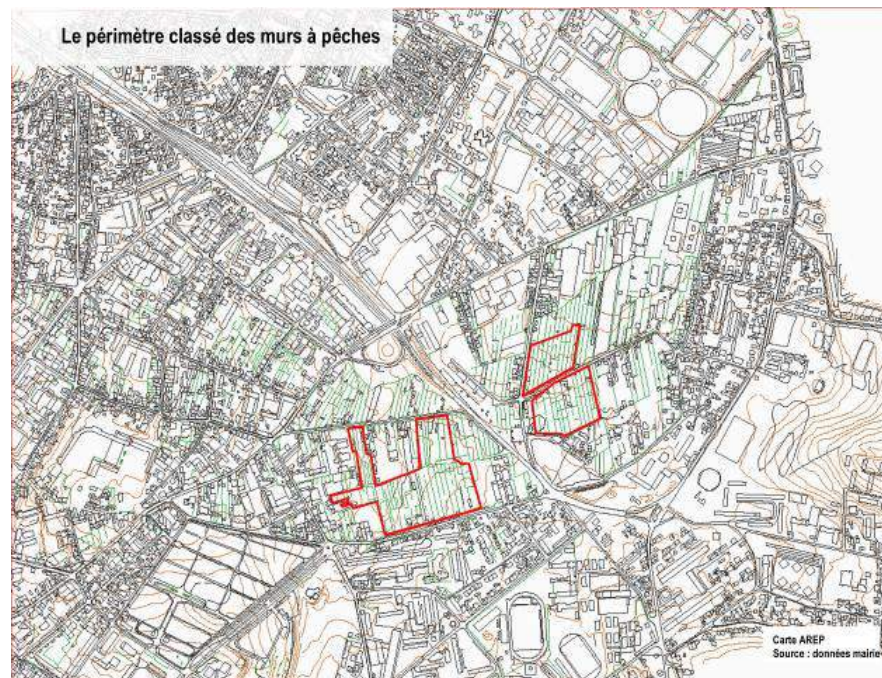
A l'initiative du Ministère de l'Environnement, une partie du site des murs à pêches a été **classée au titre des « sites et du paysage » par décret du 16 décembre 2003**. Le périmètre ainsi protégé s'étend sur trois zones totalisant 8,6 ha. La protection juridique du site consiste à interdire toute destruction ou modification du site. Cette mesure de protection interdit toute destruction des murs sans autorisation ministérielle et toute construction étrangère à leur vocation première. Malgré ce classement aucune mesure de préservation et de restauration n'a été mise en œuvre par la Commune ni l'État et les murs ont continué de se dégrader.

Des parcelles de propriété publique ont cependant été mises à dispositions d'associations et de jardiniers familiaux qui par leurs activités ont permis d'entretenir et de faire vivre une partie du site (un peu plus de deux hectares). D'autres parcelles sont encore cultivées par des horticulteurs actifs ou retraités et certaines accueillent des gens du voyage en convention avec la ville. Enfin la plupart des parcelles privées sont en friche ou occupées par des entreprises plus ou moins bien adaptées au secteur.



Evolution de la présence de Murs à Pêches entre 1880 et 2000

Les murs à pêches en 2017 :



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

Un vaste chantier de rénovation est mené en 2011 dans le secteur Gobétue. 140m de murs sont restaurés, des portes et 55m de cloisons en bois sont posées le long du chemin des architectes, nouvelle voie reliant l'impasse Gobétue à la rue Pierre-de-Montreuil afin de redonner une cohérence paysagère au secteur.

Cette phase, «plus traditionnelle», est réalisée sous la direction de Delphine Vermeersch, architecte du patrimoine. Un cahier pédagogique de restauration est édité en 2012 pour les particuliers et associations désireux de rénover leurs murs. Le coût de la reconstruction intégrale des murs par une entreprise spécialisée en restauration selon les techniques traditionnelles est d'environ 2000 euros le mètre linéaire.

Des solutions alternatives sont testées par la ville de Montreuil en 2016 sur les parcelles suivantes :

- Jardins partagés et jardins familiaux de l'impasse Gobétue
- Parcelle Pouplier gérée par l'association Le sens de l'humus
- Parcelle des Lez'Arts accueillant les enfants, les adolescents et les parents du quartier

Le chantier de maintenance est mené par deux maçons, Charles Louis Roseau, Loïc Dollet, spécialistes de l'entretien et de la restauration patrimoniale des murs et ayant précédemment travaillé pour l'association Rempart. L'entreprise Gallo participe à la maintenance des murs des jardins familiaux situés au 63, rue Pierre-de-Montreuil. Plusieurs séances de formation sont proposées pour permettre aux personnes de connaître les gestes du maniement du plâtre et ainsi pratiquer elles-mêmes les petites réparations ponctuelles sur d'autres murs. Du plâtre et des outils sont fournis par la ville aux associations qui souhaitent participer à cette démarche.



Source : ville de Montreuil

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Le jardin école

Créé en 1921 grâce aux legs de cultivateurs souhaitant mettre en place un site de recherche et d'expérimentation collective, le Jardin-école est un haut lieu de la pratique horticole montreuilloise. Il est géré par la Société Régionale d'Horticulture de Montreuil, attachée à la promotion des savoir-faire liés à la culture locale de pêchers plantés en espalier le long de murs recouverts de plâtre, les fameux « murs à pêches ». De nouvelles variétés de fruits, de nouveaux engrais ou des moyens de lutte contre les maladies y ont été essayés. L'un des bâtiments construits par la ville est l'ancienne salle de « cours complémentaire horticole » de l'école Danton qui préparait les élèves à l'Ecole de Jardinage Du Breuil : il abrite depuis 1992 le musée des outils et techniques (appelées également système « à la Montreuil ») comme par exemple une « machine à broser les pêches ». Sa superficie initiale de 7000 m<sup>2</sup> est aujourd'hui de 4700 m<sup>2</sup> du fait du partage du terrain avec le lycée horticole.

Le Jardin-école noue des partenariats avec différents services de la ville (SCHS pour la promotion des variétés de pommes en lien avec la lutte contre l'obésité, le service éducation pour la sensibilisation des classes au savoir-faire horticole...) et développe des actions en direction du quartier Bel-Air. Le jardin abrite le Musée Horticole qui retrace deux siècles d'histoire horticole de la ville.

### Les jardins familiaux

Montreuil compte environ 196 jardins familiaux d'une superficie de 100 à 300 m<sup>2</sup> chacun, totalisant 1,50 ha. Les jardins sont attribués par les services de la mairie aux habitants par la signature de baux précaires. La moitié des jardins familiaux est située dans la zone des murs à pêches et le reste des parcelles est dispersé sur la ville. Les jardins apportent un moyen jusqu'alors sous-estimé d'évasion par le biais de la nature et du jardinage. Pour la commune, ces parcelles cultivées représentent également un outil d'aménagement de la ville et un élément du paysage.





# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

Autrefois appelés « jardins ouvriers », les jardins familiaux sont de plus en plus prisés. A l'image du reste de l'Ile-de-France, on note en effet en Seine Saint-Denis et à Montreuil une recrudescence des demandes d'accession à un jardin familial. L'attente pour l'obtention d'un jardin familial est cependant très longue du fait du faible taux de renouvellement des jardiniers.

### Les jardins partagés

Ce type de jardin récemment apparu se conçoit, se construit, se cultive à plusieurs. A l'initiative des habitants, il favorise les rencontres dans un lieu convivial pour jardiner, dans le respect de l'environnement et de la biodiversité.

Montreuil favorise la création de nouveaux jardins et propose aux porteurs de projet la signature d'une « Charte des Jardins Partagés » et une « Convention d'occupation et d'usages » qui définit les modalités de partenariat.

Un certain nombre d'initiatives de jardins partagés, souvent associatifs sont recensés. 33 sites de jardins partagés sont recensés en 2016.

### Les jardins privés

A Montreuil, bien que le tissu urbain soit très dense avec peu de place pour les arbres sur les espaces publics, on constate que la végétation des jardins privés « déborde » littéralement des murs ou se laisse voir à travers les grilles profitant ainsi du regard de tous. Les habitants participent ainsi à l'embellissement de leur ville. Les bailleurs sociaux mènent également des actions de mise en valeur de ces espaces verts de proximité par l'aménagement des bas d'immeuble avec fleurs et verdure et parfois même des mini-parcs.

Les jardins privés et jardins des bailleurs sociaux totalisent 7,2 ha à Montreuil. Grâce à ce phénomène, la végétation n'est pratiquement jamais absente du regard quelque soit la rue que l'on observe.



# Etat initial de l'environnement

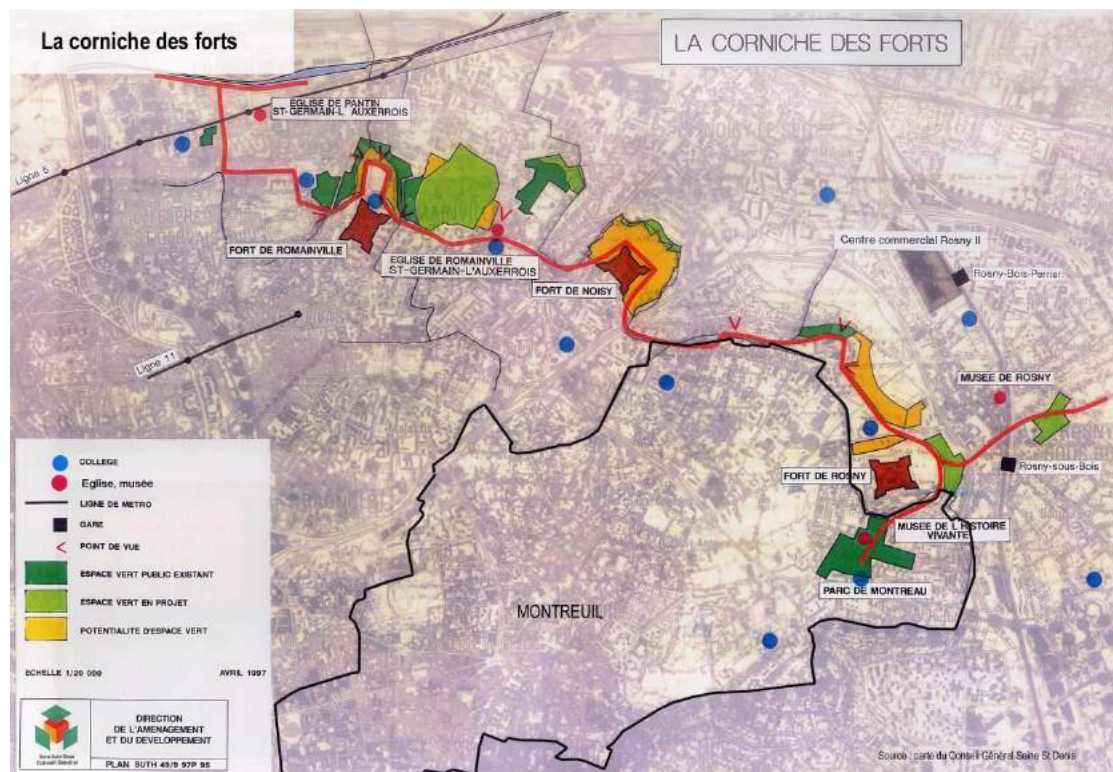
## 2. Les espaces naturels et protections

Le Schéma Vert Départemental préconise la mise en œuvre d'itinéraires verts qui relient différentes parties du département. Les itinéraires verts sont des parcours comportant des espaces paysagers réservés aux piétons et aux cycles. Ils s'appuient sur des cheminements existants ou en projet, sur des emprises de diverses natures (emprises d'aqueduc, berges de cours d'eau) sur des parcs urbains et périurbains existants ou projetés.

Cet itinéraire s'inscrit dans la démarche de création d'une base de plein air et de loisirs sur les communes des Lilas, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin. Le projet va au delà de ce périmètre en liant le canal de l'Ourcq au centre de Montreuil. Il s'inspire d'une ancienne route de défense liant les forts située sur une ligne de crête.

Le projet constituera :

- un élément de structuration et de requalification paysagère des tissus urbains traversés,
- un espace de promenade et de découverte en raison des nombreux points de vue et monuments sur l'itinéraire établi, (inscrit dans le PDIPR – plan départemental d'itinéraires de promenade et de randonnée),
- un rabattement sur le métro de Mairie de Montreuil et les gares SNCF de Rosny-sous-Bois et de Noisy-le-Sec ainsi que sur le futur prolongement du tramway.



Source : PLU approuvé en 2012

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### C. Les recensements et protections du patrimoine naturel

#### a) Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique)

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement. Il est mis en œuvre dans chaque région par la DRIEE (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie).

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

D'un point de vue règlementaire la ZNIEFF n'a aucun impact. Elle représente essentiellement une valeur indicative d'une qualité écologique. Elle ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Montreuil comprend 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 (Parc départemental Jean-Moulin les Guilands et Parc des Beaumonts).

Carte des ZNIEFF



Source : Espace Ville ; Géoportail

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### b) Les sites Natura 2000

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » est l'une des huit ZPS que comprend la région Île-de-France, qui ont été proposées au titre de la directive « Oiseaux » 79/409/CEE modifiée 2006/105/CEE. Sa désignation en ZPS par arrêté interministériel date du 26 avril 2006.

Elle occupe une superficie totale de 1157 ha et se compose de 14 grandes entités

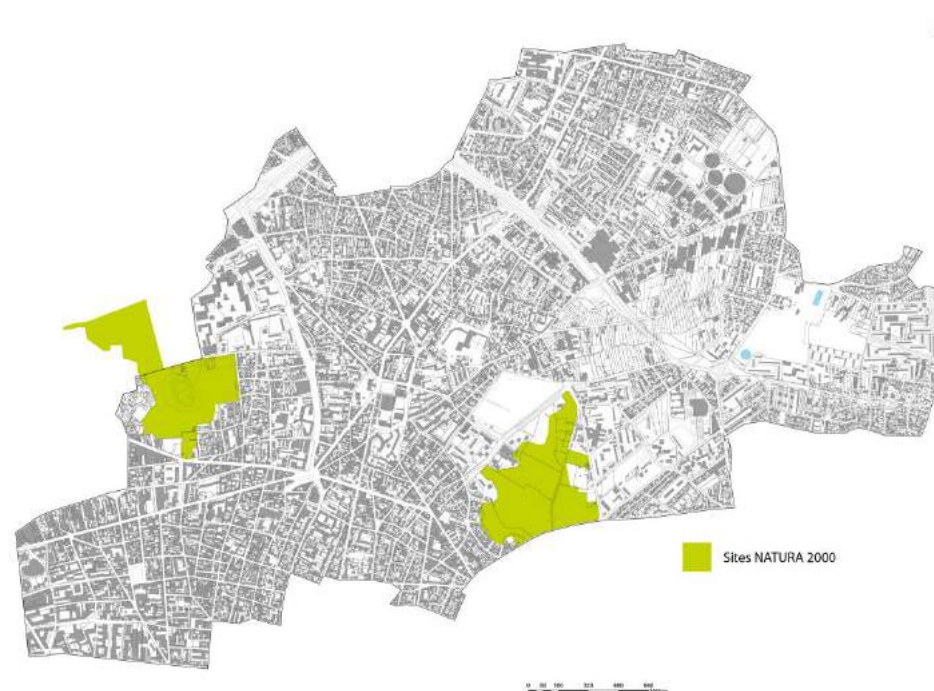
- Parc départemental de la Courneuve,
- Parc départemental de l'île Saint-Denis,
- Parc départemental du Sausset,
- Bois de la Tussion,
- Parc départemental de la Fosse Maussoin,
- Parc départemental Jean Moulin – Les Guilands,
- Parc départemental de la Haute-Île,
- Promenade de la Dhuis,
- Plateau d'Avron,
- Parc des Beaumonts à Montreuil,
- Bois de Bernouilles à Coubron,
- Forêt de Bondy,
- Parc national de Sevrans,
- Bois des Ormes.

Le parc Jean Moulin – Les Guilands couvre 25 ha, dont 18 à Montreuil, et le parc des Beaumonts 22 ha.

L'ensemble de la ZPS accueille 10 espèces inscrites à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux », mentionnées dans le Formulaire Standard des Données (FSD) :

- 4 y nichent régulièrement : la Bondrée apivore, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir et le Blongios nain
- 2 y ont niché dernièrement : la Pie-grièche écorcheur et la Gorgebleue à miroir
- 4 y effectuent des haltes migratoires et / ou y hivernent : les Busards cendré et Saint-Martin, le Hibou des marais et le Butor étoilé.

Carte des sites NATURA 2000



Source : Espace Ville ; Géoportail

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

Il n'y a **aucune espèce de l'annexe I** de la directive « Oiseaux » **nicheuse** dans le parc des Beaumonts. Cependant, quelques espèces de la directive, ont été dernièrement observées en stationnement migratoire au Parc des Beaumonts (L. Spanneut, com. pers.) :

- l'Alouette lulu, le Bruant ortolan et le Faucon kobez, non revus récemment. Ces espèces sont inféodées aux zones herbacées ouvertes, en régression jusqu'aux récents travaux de réouverture de clairières (2007) ;
- le Pic mar, assujetti aux boisements denses et matures ;
- la Pie-grièche écorcheur, exigeant des zones herbacées largement piquetées d'arbustes. Cette espèce pourrait éventuellement nicher aux Beaumonts comme au parc Jean Moulin - Guilands si le dérangement de certains secteurs était fortement limité.

**Aucune espèce de l'annexe I** de la directive « Oiseaux » n'est connue comme **nicheuse** dans le parc Jean Moulin - les Guilands.

En l'état actuel, **les enjeux écologiques justifiant le classement en site Natura 2000 de ces 2 parcs sont inexistants**. La principale raison est le **fort dérangement**, induit par une fréquentation importante et régulière des parcs, dans toutes les unités de végétation et à toutes les saisons et en particulier aux périodes de nidification des oiseaux (printemps). Il n'y a pas eu à ce jour d'étude pour préciser les mouvements des espèces éligibles à la directive « Oiseaux » entre les 2 parcs, ni même avec les autres entités de la ZPS.

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### D. La biodiversité

#### Une biodiversité ordinaire et patrimoniale significative

##### Ensemble de la commune

###### Espèces végétales :

Sur l'ensemble de la commune, la base de donnée du CBNBP recense 314 espèces végétales, dont :

- **5 espèces très rares** : le Libaotis des montagnes (*Seseli libanotis*), la Véronique à feuilles d'acinos (*Veronica acinifolia*) et la Wollfie sans racines (*Wolffia arrhiza*) (toutes 3 déterminantes de ZNIEFF), la Bugrane rampante (*Ononis repens*), le Chénopode dressé (*Chenopodium strictum*);
- **6 espèces rares** : la Renoncule divariquée (*Ranunculus circinatus* - déterminante de ZNIEFF), le Chénopode des murs (*Chenopodium murale*), le Rhinanthé velu (*Rhinanthus alectorolophus*), le Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*), la Vesce à feuilles ténues (*Vicia tenuifolia*) et la Vesce velue (*Vicia villosa*);
- **espèces assez rares** : la Bugrane gluante (*Ononis natrix*), l'Œillet des Chartreux (*Dianthus carthusianorum*), le Lotier à feuilles ténues (*Lotus tenuis*), l'Orobanche violette (*Orobanche amethystea*), le Potamot crépu (*Potamogeton crispus*) et la Ronce à feuille d'orme (*Rubus ulmifolius*);
- **une espèce assez commune et déterminante de ZNIEFF** : le Torilis noueux (*Torilis nodosa*).

Ces espèces sont réparties entre les différents parcs de la ville, mais aussi sur certains espaces délaissés et micro-espaces végétalisés dans les différents quartiers.

###### Oiseaux :

Les oiseaux sont **principalement cantonnés aux parcs**, décrits ci-dessous.

###### Amphibiens et reptiles :

- **9 amphibiens** sont recensés dont le **Triton alpestre** (rare en Ile-de-France, protégé au niveau national et déterminant de ZNIEFF) et l'**Alyte accoucheur** (assez commun en Ile-de-France, protégé au niveau national et éligible à l'annexe 4 de la directive « Habitats »)
- **2 reptiles**, le **Lézard des murailles** (en régression, éligible à l'annexe 4 de la directive « Habitats ») et l'Orvet.

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Parc des Beaumonts

Les 11 hectares de la zone naturelle du parc des Beaumonts comportent une **bonne diversité d'habitats** :

- des zones humides (fossés, mares végétalisées et mares temporaires plus faiblement végétalisées),
- des boisements denses relativement anciens,
- des friches herbacées régulièrement fauchées et des friches arbustives,
- des anciens vergers et jardins plus ou moins enfrichés.

#### Espèces végétales :

Lors d'un inventaire réalisé en 2006, le CBNBP y a recensé 222 espèces dont :

- **2 espèces très rares** : la Bugrane rampante et le Séséli libanotus (déterminantes de ZNIEFF)
- **3 espèces rares** : la Renoncule divariquée (déterminante de ZNIEFF), le Rhinanthé velu et le Trèfle d'eau
- **4 espèces assez rares** : la Bugrane gluante, l'Oeillet des Chartreux, le Potamot crépu et la Ronce à feuille d'orme.

Par ailleurs deux stagiaires ont inventorié en 2007 plus de 200 taxons, constituant une bonne diversité en zone urbaine dense. Certaines données d'espèces d'intérêt patrimonial, non vérifiées à ce jour sont cependant vraisemblables, puisque les espèces mentionnées ont déjà été observées dans le département dans des milieux similaires : le Trèfle rougeâtre (*Trifolium incarnata*, espèce rare et protégée au niveau régional) et le Silène conique (*Silene conica*, espèce très rare).

#### Oiseaux :

En 10 ans d'observations, 117 espèces d'oiseaux ont fréquenté le parc, notamment :

- des sédentaires dont la Sittelle torchepot, la Chouette hulotte, le Moineau friquet, Pigeon colombin et le Bruant zizi ;
- des hivernants dont le Pic mar et la Fauvette pitchou (tous deux rares) et la Mouette rieuse surtout observée en survol ;
- des estivants nicheurs, dont l'Hypolaïs polyglotte, bien représenté en Ile-de-France et la Fauvette grisette ;
- 72 migrants stricts dont 45 sont rares ou peu fréquents.

#### Amphibiens :

**9 espèces** sont recensées dont le **Triton alpestre** (rare en Ile-de-France, protégé au niveau national et déterminant de ZNIEFF) et l'**Alyte accoucheur** (assez commun en Ile-de-France, protégé au niveau national et éligible à l'annexe 4 de la directive « Habitats »)

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Parc Jean-Moulin – les Guilands

La **partie naturelle** du parc est composée d'une **zone de friche thermophile** herbacée à arbustive relativement nitrophile (dominée par le Prunellier, l'Aubépine, le Cornouiller sanguin) et en cours de fermeture ainsi que **d'un plan d'eau cerné par une roselière** dominée par le roseau commun et la massette à longues feuilles.

Les inventaires sur ce parc ne sont pas complets.

La flore est composée de 182 espèces, dont **une espèce déterminante de ZNIEFF** : le *Torilis noueux* (*Torilis nodosa*). La diversité en nombre est assez moyenne au regard de la diversité de milieu, la fermeture de la friche risque de réduire encore ce nombre. Milieu de reconstitution sur des sols très transformés, peu d'espèces d'intérêt patrimonial sont susceptibles d'y être trouvées.

La faune comporte :

- **8 espèces d'oiseau à enjeu départemental** (ODBU – l'Épervier d'Europe, le Pic épeichette, le Pouillot fitis, le Gobe-mouche gris, l'Hirondelle de fenêtre, le Moineau friquet, l'Hypolaïs polyglotte et le Serin cini)
- **un peuplement lépidoptérologique assez diversifié** comprenant le Demi-deuil (peu commun en Ile-de-France et déterminant de ZNIEFF) et le Machaon (peu commun – A. Le Leuxhe, comm.pers.)
- **quelques amphibiens** dont l'Alyte accoucheur (assez commun en Ile-de-France, protégé au niveau national et éligible à l'annexe 4 de la directive « Habitats »)
- **quelques orthoptères** dont la Mante religieuse (protégée au niveau régional et déterminante de ZNIEFF) avec une belle population, le Phanéroptère méridional (peu commun et déterminant de ZNIEFF en Ile-de-France), la Decticelle chagrinée et le Grillon bordelais (tous deux peu communs en Ile-de-France).

Le récent aménagement du coteau (en 2006-2007) avec notamment l'installation de la cascabelle et de jeux d'enfants a grandement réduit l'intérêt écologique du parc. En effet ce secteur bien exposé avec des sols sensibles à l'érosion abritait des friches thermophiles basses hébergeant une faune et une flore originales.

### Parc Montreau

La **juxtaposition d'habitats différents** permet au Parc Montreau d'offrir des **capacités d'accueil** relativement bonnes pour l'avifaune, compte tenu du contexte urbain. Toutefois, le niveau de **dérangement** est élevé et les espèces farouches stationnent très peu de temps. Le **suivi naturaliste est faible** sur ce parc.



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

L'**avifaune nicheuse des boisements** est relativement **banale** mais inclut des **espèces liées aux arbres matures** : c'est le cas des oiseaux cavernicoles tels que le Pic vert, la Sittelle torchepot et les mésanges, dont la Mésange huppée, inféodée aux conifères. La Chouette hulotte est présente également ; elle niche le plus souvent dans des trous d'arbre mais peut utiliser un ancien nid de Corneille. On note également le Geai des chênes, qui s'installe dans les houppiers des grands arbres, et le Grimpereau des jardins, qui préfère construire son nid dans des décollements d'écorce.

**Les oiseaux des milieux arbustifs** nichent au sol ou très près du sol. **Du fait de la pression humaine et du faible linéaire et de la qualité des haies, ces espèces sont sous-représentées.** L'Hypolaïs polyglotte, fauvette des milieux buissonnants, a niché une seule fois. Le Bruant zizi, assez rare en Île-de-France, est observé de temps en temps sans que sa nidification sur place soit prouvée.

**Certaines espèces ne sont observées que lors des passages.** Les roselières n'accueillent pas d'oiseaux nicheurs mais des espèces inféodées à ce milieu ont été ponctuellement notées, par exemple le Butor étoilé ou la Mésange rémiz, deux espèces rarement observées en Île-de-France.

Quelques espèces ont déjà été localisées lors de **stationnements migratoires** : Rougequeue à front blanc, Gobemouche gris...

# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### E. Le paysage

#### Les traces du passé horticole

La relativement longue histoire horticole (3 siècles) a bien sûr laissé des traces dans la mémoire Montreuilloise. En plus du **langage** (un vocabulaire et des expressions propres) et des **noms de rues ou des quartiers** (inspirés par les noms de jardiniers ou des sites), le **paysage de la ville** est fortement empreint de ce passé :

- le **parcellaire en bandes longues et étroites** (les ateliers et usines s'y sont d'ailleurs installés sans le bouleverser), qui donne à voir d'étroites façades sur rue s'élevant sur plusieurs étages (environ 10 m de large soit la largeur d'une parcelle), des passages (souvenirs des voies d'accès aux clos),
- les « **costières en dehors** » : le long des chemins de desserte, pour cultiver les deux faces des murs en limite de propriété, ceux-ci sont élevés en retrait de la voie, ce qui crée un jeu de vides et de pleins où l'alignement de la rue disparaît,
- **des murs** visibles de la rue ou dans les jardins qui sont encore visibles dans beaucoup de quartiers mais peu mis en valeur et qui prennent avec le temps la couleur du ciment.

A l'intérieur même des parcelles se découvre un **paysage pittoresque et surprenant** au regard de la ville toute proche qui se devine parfois. Cette identité paysagère unique héritée de la production arboricole ne trouve aucun équivalent paysager urbain en France. Mais, déjà secret pour la plupart des personnes extérieures à la villes comme des habitants, ce paysage aujourd'hui sans usage est difficilement lisible.

Ce secteur a malgré tout résisté à l'étalement urbain et depuis fin 2003, 8,5 ha sur les 38 ha du site sont classés au titre des "**sites et du paysage**" (décret du 16 décembre 2003, JO paru le 23/12/03).

Ce classement reconnaît trois intérêts majeurs liés au site : un patrimoine anthropologique, des techniques de construction originales et un paysage particulier.



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

### Les vues et les axes de perception

#### Les axes de vue

Les axes de perception à Montreuil sont surtout liés au relief du territoire :

- sur l'horizon de la rue de Paris, la tour Eiffel et une perspective sur la capitale se profilent ;
- le parc Jean Moulin-les Guilands est installé sur une pente de 10 % qui permet des vues sur le Bas-Montreuil et Paris. A l'est du parc, le secteur pavillonnaire est étagé sur la pente ;
- depuis l'Avenue du Président Wilson, une vue sur le château de Vincennes se dégage ;
- depuis l'Avenue Pasteur, une perspective sur le Parc des Beaumonts se perd derrière les constructions massives du centre-ville ;
- le parc des Beaumonts surplombe l'avenue Jean Moulin et la rue des Charmes ;
- le parc Montreuil constitue le rebord du plateau et les vues sont orientées vers la vallée de la Marne. A l'est du parc Montreuil, le secteur pavillonnaire s'organise également sur le rebord du plateau suivant un parcellaire perpendiculaire aux courbes de niveau.



# Etat initial de l'environnement

## 2. Les espaces naturels et protections

➤ Le SRCE identifie le parc des Guilands et le parc des Beaumonts comme réservoirs de biodiversité. De plus, le parc Montreau et une partie des murs à pêches sont des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique. Les liens entre les parcs et les murs à pêches ont également un intérêt écologique en milieu urbain.

➤ Le Schéma de la trame verte et bleue d'Est Ensemble Grand Paris identifie une réelle capacité de connexion depuis la Corniche des Forts jusqu'aux parcs des Beaumonts et Montreau à Montreuil.

Deux objectifs sont déterminés :

- Une connexion à créer dans le Bas-Montreuil
- Une connexion à préserver dans le quartier de Branly-Boissière (parc de Montreau).

Concernant les corridors, deux sont à maintenir ou améliorer (parcs des Beaumonts et de Montreau). Un corridor est à restaurer (entre le parc Jean Moulin les Guilands et le parc des Beaumonts).

➤ Les espaces verts publics majeurs ont une superficie totale de 54 ha, ce qui rend la ville de Montreuil en dessous du ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant prévus par le SDRIF.

➤ La superficie totale occupée par les arbres plantés, hors jardin, occupe environ 30 ha.

➤ La ville de Montreuil comptabilise :

- 3 parcs (parc Jean Moulin – les Guilands ; le parc des Beaumonts et le parc Montreau)
- 16 squares
- 1 centre horticole municipal
- 1 jardin-école

➤ Les murs à pêches sont des éléments emblématiques du patrimoine de Montreuil. La création de la bretelle de l'A 186 a fortement contribué à la dégradation du site. Le classement au titre des « sites et du paysage » a permis de protéger trois zones (8,8 ha). En 2016, la ville met en place un plan pluriannuel d'investissement et initie des chantiers de maintenance (avec la participation des associations et habitants).

➤ Le jardin école permet la promotion des savoir-faire liés à la culture locale de pêcheurs. De plus, 196 jardins familiaux soit 1,5 ha sont localisés dans le périmètre communal. Selon le recensement de 2016, il y aurait 33 sites de jardins partagés. La ville de Montreuil favorise la création de nouveaux jardins avec la création d'une charte et d'une convention.

➤ Montreuil comprend deux ZNIEFF de type 1 et deux périmètres Natura 2000 (parc Jean Moulin – Les Guilands et parc des Beaumonts) faisant partie des « Sites Seine-Saint-Denis ».

➤ La base de données du CBNBP recense 314 espèces végétales dont 5 espèces très rares et 6 espèces rares. Concernant les amphibiens et reptiles, 11 espèces sont recensées.

# Etat initial de l'environnement

Etat initial de l'environnement

### 3. Les risques et nuisances

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### A. Les nuisances sonores

Le bruit est une des pollutions majeures liée à la densité de l'habitat, des activités et de l'importance des flux automobiles. C'est la nuisance urbaine la plus ressentie par les habitants. La ville est affectée par deux types de nuisances sonores :

#### Les infrastructures routières

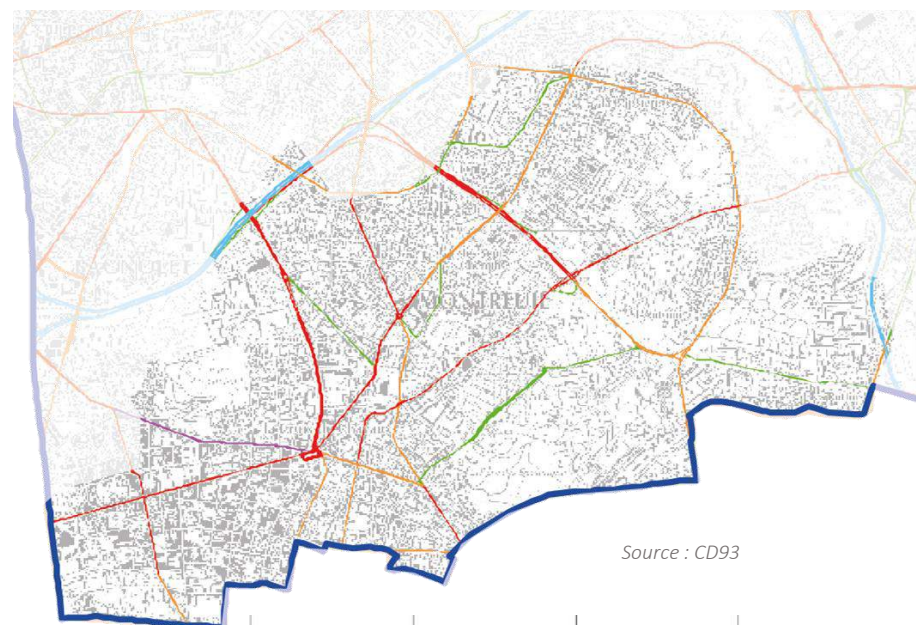
Selon le Code de l'environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de la Seine-Saint-Denis a établi par arrêtés préfectoraux, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier du 30 mai 1996 identifie : l'A3 dans la catégorie 1, un tronçon de la D37 dans la catégorie 2, la D20 ; D36bis ; D37 (hors catégorie 2) et l'A 186 en catégorie 3. Quant aux autres axes structurants, comme la N302 ; la D39 et la D40 varient entre la catégorie 3 et 4.

Carte du classement sonore



Source : CD93

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6H-22H) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22H-6H) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
CATEGORIE 1	L > 81	L > 76	d = 300 mètres
CATEGORIE 2	76 < L <= 81	71 < L <= 76	d = 250 mètres
CATEGORIE 3	70 < L <= 76	65 < L <= 71	d = 100 mètres
CATEGORIE 4	65 < L <= 70	60 < L <= 65	d = 30 mètres
CATEGORIE 5	60 < L <= 65	55 < L <= 60	d = 10 mètres
NON CLASSE	.....	.....	.....

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996 compris de part et d'autre de la voie

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

Le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis a fait réaliser par le cabinet SEEVIA une cartographie de bruit, toutes sources cumulées dans le département. Outre les données sur le trafic, cette modélisation tient compte du relief, des bâtiments, de la nature du revêtement routier et des protections anti-bruit.

Il ressort de cette étude que :

- 42% des Montreuillois supportent un bruit supérieur à 65 dB(A). Il s'agit d'un indice de bruit Lden, indice de bruit européen qui pondère le bruit sur 24 heures. 65 dB(A) correspondent au seuil de nuisance acceptable défini par le CERTU.
- 37% des habitats subissent un bruit diurne nuisible,
- 6% des habitats subissent un bruit nocturne nuisible.

Ces résultats montrent que la situation est beaucoup moins défavorable que supposée par l'arrêté de classement. Ils semblent indiquer que le bruit est lié à un fort trafic routier de transit (70% du trafic selon les études déplacement), trafic qui se reporte de nuit sur les autoroutes lorsque celles-ci ne sont pas saturées.

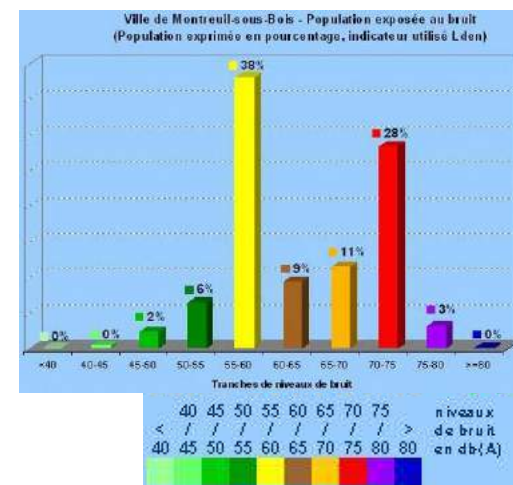
La répartition des niveaux de bruits modélisés dans la commune est la suivante (carte ci-contre).

La modélisation du bruit montre un décalage avec le classement sonore des infrastructures routières concernant l'avenue Gabriel Péri. L'arrêté ignore :

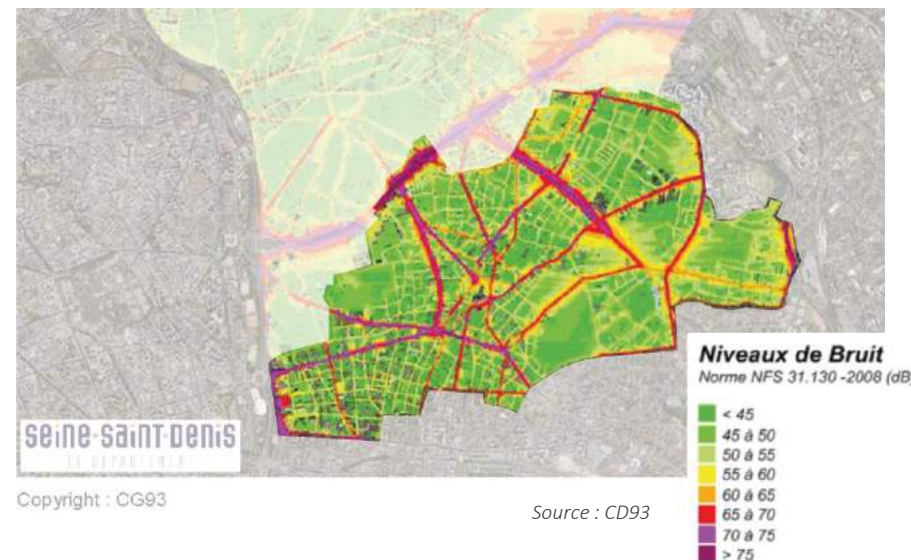
- l'avenue Wilson, le boulevard Barbusse et la rue de Stalingrad dans le centre-ville,
- les avenues Faidherbe et Pasteur,
- la rue de Rosny.

Il y a une bonne concordance pour les autres voies (BP, A3, A86, A186 et rue de Chanzy). La couverture des autoroutes et du périphérique, la requalification urbaine de l'A186 résoudront les problèmes majeurs. Des solutions doivent être trouvées pour les rues les plus fréquentées, en particulier l'avenue Gabriel Péri.

Par contre, du fait de la structure du bâti, les secteurs réellement affectés par les nuisances sont bien inférieurs aux secteurs désignés par l'arrêté.



Source : SEEVIA





# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

Selon les quartiers, la part de la population soumise au bruit varie. L'analyse de ces données au regard de la population de ces quartiers permet de déterminer dans chacun le nombre absolu d'habitant soumis à une nuisance sonore :

Quartiers	Population 1999	Part de la population soumise à un bruit Lden > 65 dB(A)	Nombre d'habitants soumis à un bruit Lden > 65 dB(A)	Part de la populations soumise à un bruit nocturne Lnight > 65 dB(A)	Nombre d'habitants soumis à un bruit nocturne Lnight > 65 dB(A)
1 B.M. République	6234	70 %	4360	11 %	690
2 B.M. Etienne Marcel	5902	60 %	3540	20 %	1180
3 B.M. Bobillot	9373	40 %	3750	7 %	660
4 La Noue	6919	24 %	1660	1 %	70
5 Villiers-Barbusse	4745	38 %	1800	2 %	90
6 Signac-Murs à pêches	8662	45 %	3900	8 %	690
7 Solidarité Carnot	6899	45 %	3100	7 %	480
8 Centre ville	5807	65 %	3770	0 %	0
9 Jean Moulin	3715	16 %	590	0 %	0
10 Ramenas-Léo Lagrange	4402	43 %	1890	8 %	350
11 Branly- Boissière	9952	28 %	2790	2 %	200
12 Bel Air-Grands Pêcheurs	7035	21 %	1480	1 %	70
13 Ruffines- Th. Sueur	5033	30 %	1510	0 %	0
14 Montreau- Le Morillon	5990	19 %	1140	1 %	60

Source : SEEVIA

Le quartier Bas-Montreuil – République est le seul où des habitants (1%) sont soumis à un Lden supérieur à 80 dB(A).

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

En 2009, le département de Seine-Saint-Denis a estimé, dans le cadre de l'élaboration des Cartes de Bruit le nombre de personnes et de bâtiments qui sont exposés aux nuisances sonores.

### a) Les personnes

La journée,

Carte des zones exposées au bruit, Lden, carte de type a						
	55-60	60-65	65-70	70-75	sup 75	Total
Montreuil	4 619	3 280	3 716	2 101	80	13 796

le nombre d'habitants exposés au bruit, pour la carte de type a, est de 13 796 personnes soit 13,1 % de la population.

Concernant la carte de type c, ils seraient 4 258 habitants à être exposés au bruit avec un Lden supérieur à 68 dB(A) soit 4 % de la population.

La nuit,

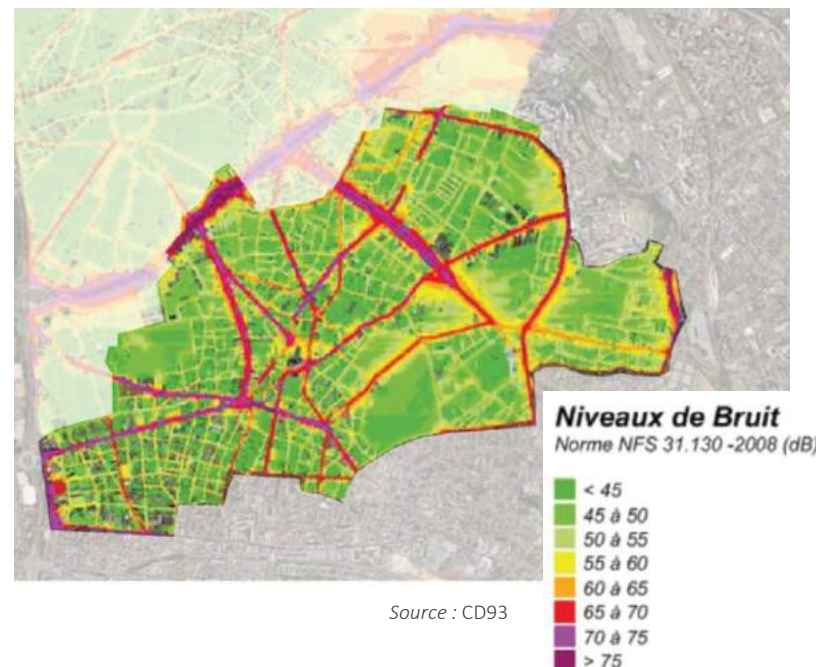
Carte des zones exposées au bruit, Ln, carte de type a						
	55-60	60-65	65-70	70-75	sup 75	Total
Montreuil	2 853	4 210	2 070	56	24	9 213

le nombre d'habitants exposés au bruit, pour la carte de type a, est de 9 213 personnes soit 8,76 % de la population.

Concernant la carte de type c, ils seraient 4 258 habitants à être exposés au bruit, avec un dB supérieur à 68 soit 4 %.

### b) Les bâtiments

Le département a également fait une estimation du nombre de bâtiments qui sont exposés à des valeurs supérieures à la valeur limite. En journée, pour la carte de type c, 2 bâtiments d'enseignement et de santé ont dépassé la valeur limite (entre 60 et 65 Ln). La nuit, ce sont 2 bâtiments d'enseignement et de santé qui sont exposés au bruit.



Source : CD93

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### B. La qualité de l'air

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



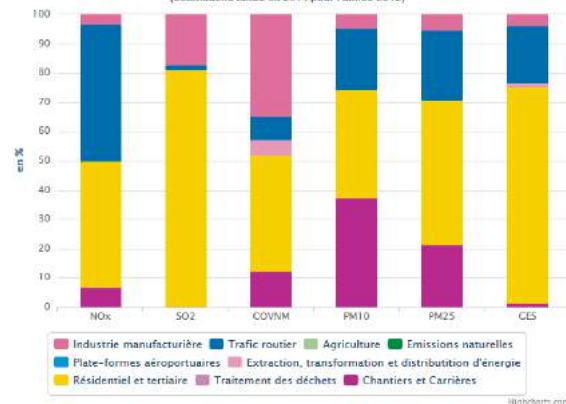
Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)

La qualité de l'air est globalement bonne à Montreuil (286 jours par an de pollution très faible à faible soit environ 3/4 de l'année, pour 13 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (266 jours par an de pollution très faible à faible, pour 19 jours de pollution élevée à très élevée).

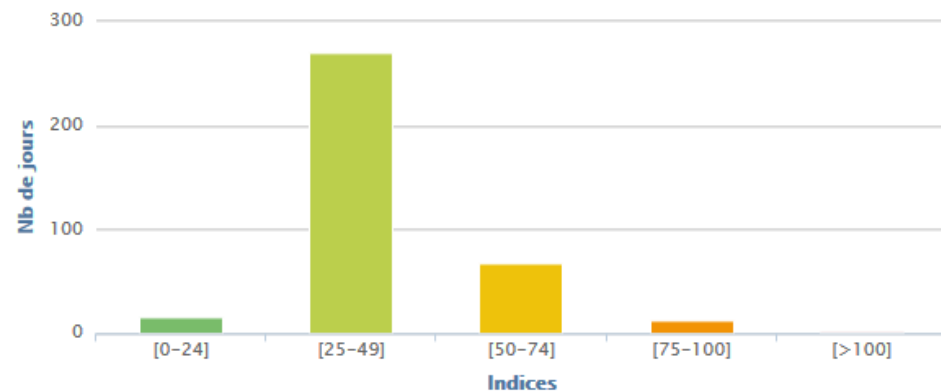
Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Montreuil (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	275 t	14 t	382 t	50 t	38 t	162 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Montreuil (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Historique de l'indice citeair pour l'année 2016



Highcharts.com

Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	16	4.37
[25-49]	270	73.77
[50-74]	67	18.31
[75-100]	12	3.28
[>100]	1	0.27

Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)

# Etat initial de l'environnement

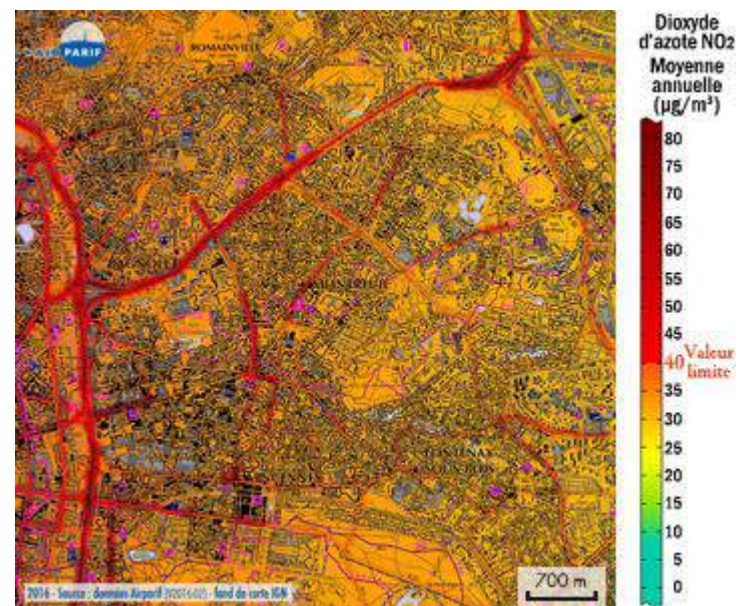
## 3. Les risques et nuisances

La carte présentée ci-contre a été réalisée par Airparif avec l'aide de l'État et sur demande de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie Île-de-France, afin de répondre aux exigences du Plan de protection de l'atmosphère de la région (PPA-mesure réglementaire n°8).

Cette carte à l'échelle des communes présente les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>).

### Indicateurs de dépassement des valeurs limites en 2015

40 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle			
	Commune Montreuil	Département Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	9000	105000	1557000
Superficie cumulée (km <sup>2</sup> )	<1	13	91
Longueur de voirie concernée (km)	8	139	1070



Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### C. Les risques naturels

#### a) Le risque d'inondation par ruissellement

Bien que Montreuil ne soit traversée par aucun cours d'eau, la commune est exposée à un risque d'inondation pluviale urbaine en cas de forte pluie. Les rues basses de Montreuil sont sujettes à ces inondations par ruissellement aussi ponctuelles qu'impressionnantes.

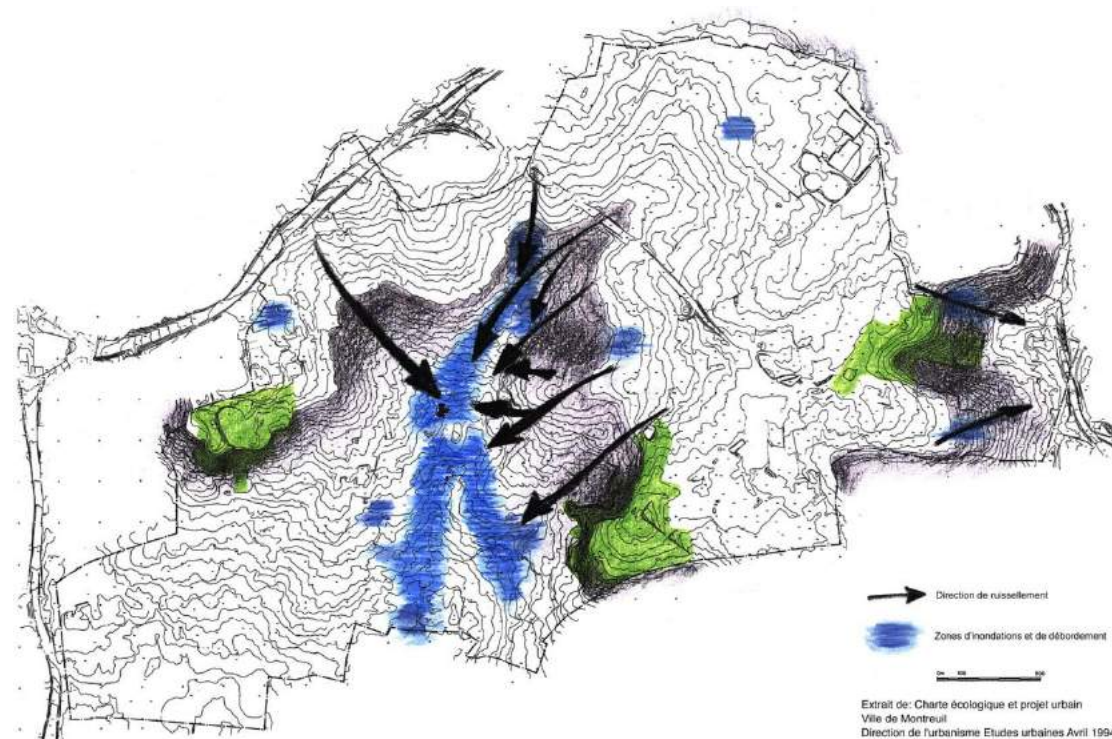
Ces problèmes d'inondation sont dus à la topographie : le phénomène des grands bassins versants associé à la forte imperméabilisation des sols provoque une concentration des eaux de ruissellement entraînant ainsi la saturation et le débordement du réseau d'assainissement.

Les secteurs exposés à ce risque sont situés le long du thalweg formé par le lit de l'ancien ru de Vincennes (avenue A. Briand, rue Franklin, RD20) et dans le secteur des Sept-Chemins (rues de Romainville, Baudin, Danton, Mirabeau).

La Loi sur l'Eau de 2006 confie aux collectivités territoriales la compétence en matière de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement et de défense contre les inondations. Elle encourage notamment la diminution des apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.

En 1993, l'étude diagnostic des réseaux d'assainissement de la commune a mis en évidence des problèmes d'insuffisance des réseaux communaux et départementaux qui pouvaient expliquer en partie ces inondations. En choisissant de maîtriser et contenir les eaux pluviales à plusieurs points de leur parcours, Montreuil souhaite développer une vision rationnelle et durable de son réseau d'assainissement, pour éviter son surdimensionnement. Plusieurs mesures ont été prises en ce sens.

Carte des zones sensibles au risque d'inondation (établie avant la mise en service du bassin Guernica)



Source : PLU actuel

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### • La création de bassins de rétention

La rétention des eaux pluviales dans des bassins, éventuellement enterrés, permet de différer les rejets d'eau aux réseaux et donc d'éviter leur saturation en cas de fortes pluies. Ces bassins doivent être conçus en concertation avec d'autres structures pour limiter la consommation de terrains.

A la suite d'études complémentaires, le Conseil Départemental et la Ville ont signé une convention en 1999 prévoyant la construction de 2 bassins de rétention d'eaux pluviales. Le Département a mis en service en 2002 un bassin de rétention de 21 000 m<sup>3</sup>, creusé sous la place Guernica et répondant au risque d'inondation en centre-ville. La réalisation d'un second bassin de rétention, d'une capacité de 16 600 m<sup>3</sup> et situé boulevard Aristide-Briand / rue des Hanots est actuellement en chantier pour une mise en service prévue en 2019. Ce bassin répondrait au risque d'inondation des quartiers situés en amont, notamment rue de Romainville. La ville est par ailleurs propriétaire de 3 bassins : le bassin Brûlefer, le bassin Pépin et un bassin paysager à la Noue (rue des Clos Français). Le conseil général de Seine-Saint-Denis gère également un bassin paysager situé rue de Rosny (angle Rosny/Edouard Branly).

### • Les mesures de limitation des nouveaux apports pluviaux

Le PLU interdit tout apport supplémentaire d'eaux pluviales au réseau d'assainissement et impose la rétention temporaire sur le terrain des volumes d'eau collectés du fait d'une augmentation de l'imperméabilisation.

Les techniques mentionnées ci-dessous permettent la rétention et de stockage des eaux pluviales :

- les toitures-terrasses végétalisées,
- la création d'espaces verts avec infiltration des eaux de toiture,
- les revêtements drainants,
- les chaussées réservoirs (sauf pour les voiries lourdes),
- les noues,
- les espaces publics inondables...



### • Le schéma directeur de rétention des eaux pluviales dans le quartier des Murs à Pêches :

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur des murs à pêches, des études ont révélé que le dimensionnement des conduites d'eau existantes ne permettait pas de contenir les volumes d'eau supplémentaires que l'imperméabilisation du sol dans ce secteur engendrerait. Montreuil a donc défini un Schéma Directeur d'Assainissement pour ce secteur non encore urbanisé, préconisant à la fois :

- la rétention à la parcelle, par des ouvrages privés à la charge des propriétaires, couplée à de l'infiltration, quand la nature des sols le permet (risques liés au retrait-gonflement des argiles et à la dissolution des gypses) ;
- la création de noues en aval et sur les espaces publics : ce sont des fossés faiblement encaissés, destinés à stocker temporairement les eaux pluviales. Leur conception leur procure par ailleurs des fonctions paysagères et biologiques.

Une des noues prévues dans ce Schéma Directeur occupera le tracé supposé de l'ancien ru Gobétue. La réaffirmation du parcours du ru dans le nouveau paysage constitue une opportunité pour sa mise en valeur. La faisabilité de ce projet nécessite de mieux connaître les caractéristiques hydraulique et hydrologique du ru. Une pré-étude a été menée en ce sens.

Ces solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à l'échelle des parcelles ou des opérations d'aménagement permettent la gestion des eaux pluviales sans nécessairement augmenter la capacité des réseaux, tout en étant souvent plus économiques.

# Etat initial de l'environnement

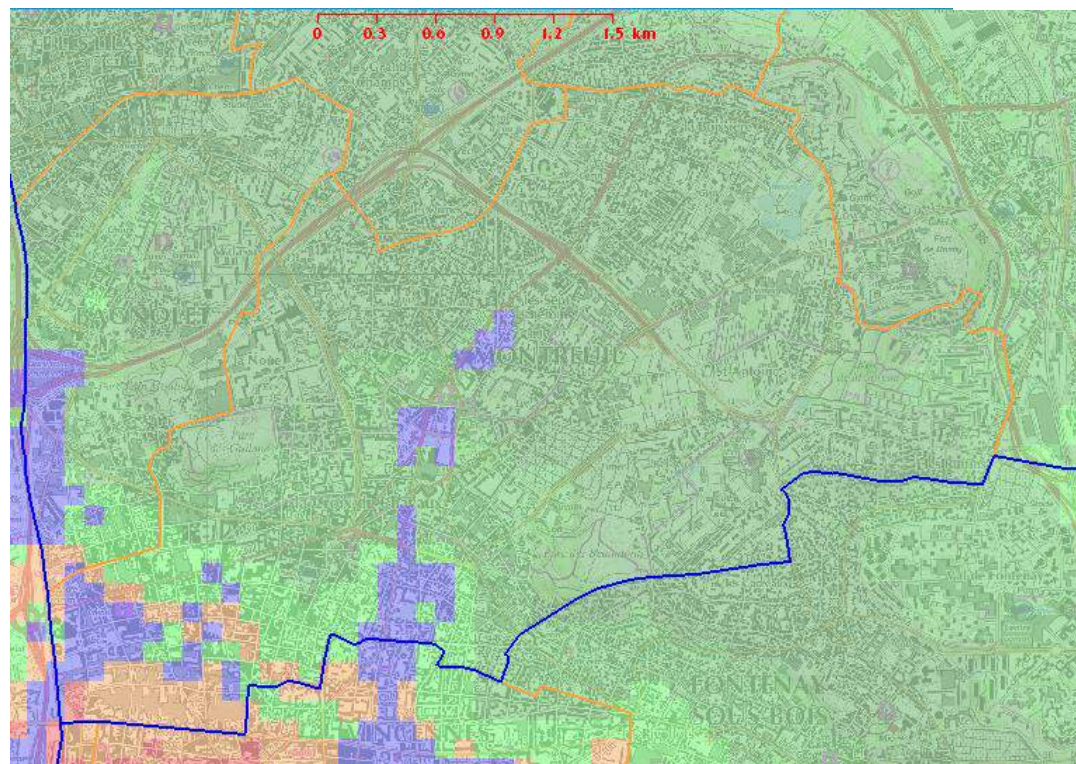
## 3. Les risques et nuisances

### b) L'inondation par remontée de nappe

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la sensibilité est très faible à faible sur la quasi-totalité du territoire Montreuillois. Cependant, dans le secteur du Bas Montreuil et du Centre-ville, sub-affleurante et la sensibilité est forte et très forte (essentiellement à la frontière avec la commune de Paris et de Saint-Mandé).

Carte des risques de remontée de nappes



- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Source : [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### c) Les risques de mouvements de terrain

De nombreuses constructions à Montreuil sont concernées par le risque de mouvement de terrain et de nombreux dégâts ont été constatés. L'Eglise Saint Pierre, monument classé, a notamment subi de gros désordres liés à la déstabilisation des sols.

#### Des mouvements de terrains qui relèvent de 3 causes et sont de 2 types

Les mouvements de terrain à Montreuil procèdent de trois causes différentes :

- le retrait-gonflement des sols argileux,
- la dissolution du gypse,
- la présence d'anciennes carrières de calcaire et de gypse.

Les mouvements de terrain à Montreuil sont de deux types :

- des mouvements rapides et discontinus ;
- des mouvements lents et continus.

Des mouvements rapides et discontinus :

Ces effondrements sont consécutifs à la rupture brutale de cavités souterraines naturelles ou artificielles, notamment les anciennes carrières de gypse. Ils provoquent l'ouverture d'excavations grossièrement cylindriques, les fontis.

Des mouvements lents et continus :

- les tassements liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ; le volume d'un matériau argileux, tout comme sa consistance, évoluent en fonction de sa teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.

Ce phénomène est à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification

de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale...) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

- les affaissements de surface liés à la dissolution du gypse dans les couches les plus profondes.

#### Un PPRMT approuvé en 2011

Le plan de prévention des risques naturels liés aux Mouvements de Terrains (PPRMT) est en vigueur depuis le 22 avril 2011. Les constructions futures doivent se conformer à certaines dispositions constructives ; les constructions existantes ont cinq ans pour réaliser les travaux, ce sans quoi leurs propriétaires ne seront pas indemnisés en cas de sinistre dans le cadre d'une reconnaissance d'état de catastrophe naturelle.

Le PPRMT concernant les risques suivants : présence d'anciennes carrières, dissolution du gypse et phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Pour ces derniers, la commune est particulièrement exposée et a été reconnue en catastrophe naturelle six fois depuis les années 80.

Le PPRMT croise les cartes des trois principaux aléas et propose un zonage et un règlement ayant pour objectif de prévenir les risques de sinistres. Pour les projets de construction, il détermine les dispositions pour améliorer la stabilité des constructions (fondations, joints de rupture, chaînages,...) et réduire la présence d'eau à proximité des fondations.

Pour les constructions existantes, il comporte des recommandations et des obligations de mise en conformité, telles que l'installation de recueil des eaux de pluies sur les terrains pentus ou la mise en place d'un drainage sur les écoulements en faible profondeur.



# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### Des interactions entre les risques de mouvement de terrain et d'inondation

Quatre zones d'infiltrabilité ont été définies, qui recoupent largement les zones de risque de mouvement de terrain :

- zone où l'injection profonde et l'infiltration superficielle des eaux pluviales sont interdites (recoupe les zones A, B, C1 et D1) ;
- zone où l'infiltration superficielle des eaux pluviales est interdite (C2 et D2) ;
- zone où l'injection profonde des eaux pluviales est interdite et l'infiltration superficielle est interdite au droit des fondations (C3) ;
- zone où l'infiltration superficielle est interdite au droit des fondations (D4, E et F).

Les restrictions à l'infiltration superficielle des eaux pluviales visent à limiter les risques liés au retrait-gonflement des argiles, les restrictions à leur injection profonde visent à limiter les risques d'effondrement liés à la dissolution des gypses.

La majeure partie du secteur des murs à pêches est dans une zone qui autorise l'infiltration des eaux pluviales, donc notamment les noues et mares. Cependant, un quart à un tiers du secteur, centré sur l'ancien A186 et la rue de Nouvelle France est en zone de risque B, qui n'autorise que la rétention des eaux pluviales.

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### c) Le risque de retrait-gonflement des argiles

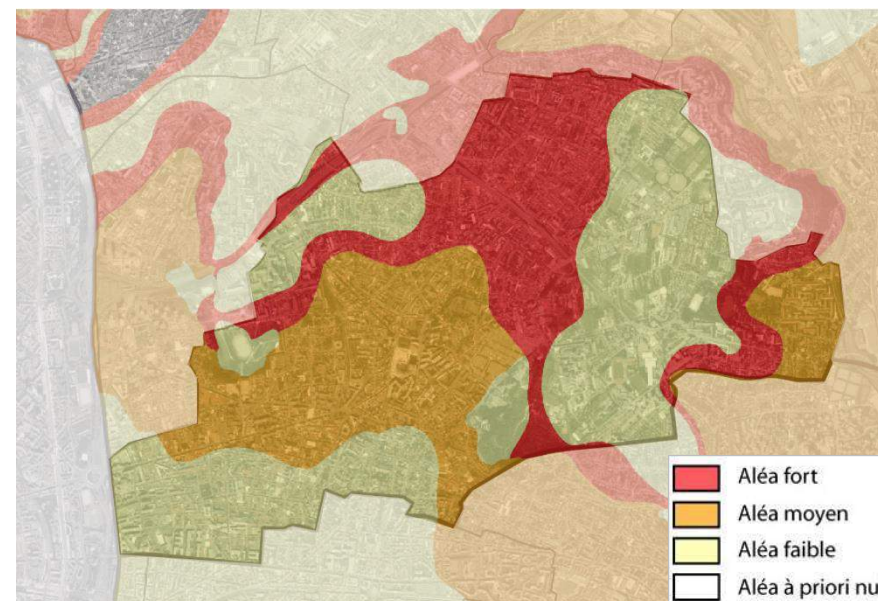
Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile à l'échelle nationale a été réalisée.<sup>1</sup>

Il existe une zone nord-sud, de Ramenas – Léo Lagrange au quartier de Jean Moulin – Beaumonts où l'aléa est fort. Vers Montreau – Le Morillon, l'aléa varie de fort à moyen. Les quartiers Centre-Ville, Etienne Marcel – Chanzy sont soumis à l'aléa moyen. Enfin, l'aléa reste présent mais faible dans le reste du territoire.

La commune a été reconnue de nombreuses fois en état de catastrophe naturelle suite à des inondations et coulées de boue et suite à des mouvements de terrains.

Aucun phénomène nouveau n'a eu lieu depuis 2001.

Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles



Source : géorisques

<sup>1/</sup> carte disponible sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/93048>



# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### c) Les risques technologiques et industriels

#### Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées soumet l'activité des établissements les plus dangereux à autorisation et les établissements présentant un risque mineur à simple déclaration. À Montreuil, il existe des risques technologiques liés à la présence de certaines activités ou d'établissements industriels à Montreuil.

D'après la liste transmise par la Préfecture, Montreuil compte 107 installations soumises à autorisation. Aujourd'hui, seulement 8 établissements sont renseignés dans la base de données nationale des ICPE (cf. tableau ci-contre).

Un travail de vérification des installations a été effectué par le Service Communal Hygiène et Santé en 2009.

Aucune installation à Montreuil n'est soumise à la directive SEVESO relative aux risques d'accidents industriels majeurs.

Nom établissement	Nature de l'activité
Carrefour Montreuil Grande Porte	Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale
Levrat (ex Tecknolyse)	Atelier de traitement de surfaces métalliques
Lycée Condorcet	Atelier de traitement de surfaces métalliques Atelier de réparation, entretien de véhicules à moteur
Micronor (ex T.A.A.G)	Atelier de traitement des surfaces métalliques
Paris Charpente	Atelier de traitement de matériaux combustibles et de surfaces métalliques
SITA - Île-de-France	Stockage et traitement des ordures ménagères
Société Nouvelle d'Eugénisation des Métaux	Atelier de traitement de surfaces métalliques
TOTAL Raffinage marketing	Remplissage, stockage et distribution de liquides inflammables

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

### Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif identifie 3 sites sur le territoire communal :

- **Berthollet**

La société Berthollet AMM Industrie (BAMMI) exploitait ce site de 4 000 m<sup>2</sup>. L'entreprise était soumise à autorisation pour « une exploitation d'un atelier de traitement des métaux » et à déclaration pour l'utilisation de PCB (polychlorobiphényles). En décembre 2015, la société est placée en liquidation judiciaire.

Le site est entouré par des immeubles d'habitations, par des entrepôts et par un centre commercial. Une école, un hôpital et une crèche se trouvent à proximité.

A ce jour, aucun diagnostic des sols n'a été réalisé.

- **Relais Total du Parc Montreau**

Il s'agit d'une station service de distribution de carburant située en zone urbanisée. La station a subi une 1ère pollution constatée en 1993 et dont le traitement a été achevé en mars 1996. Une deuxième pollution a été constatée le 14/08/1997. Des travaux de dépollution, achevés en décembre 2000 ont eu lieu. La pollution a réapparu en novembre 2001, et été confirmée en février 2002. Les travaux de dépollution ont repris et des analyses de suivi de la pollution ont été effectuées régulièrement depuis. Par ailleurs, une vingtaine de diagnostics de l'état de pollution des sols ont été effectués ponctuellement à l'occasion de cession ou de reconversion de parcelles appartenant à la commune. Dans certains cas, le diagnostic a révélé un état de pollution très important comme par exemple dans la parcelle EFIDIS au 140, rue du Président Allende, ou plus récemment rue Louise Michel. Ces terrains ont fait l'objet d'importantes opérations de dépollution des sols à la charge de la commune ou de l'acquéreur du terrain

- **Station-service Shell**

Il s'agit d'une station de distribution de carburant située en centre ville. Une pollution accidentelle a été découverte en 1992 lors d'une panne de la pompe de relevage située dans le sous-sol de la boutique de la station service, et de la remontée d'eau consécutive à cette panne. Une dépollution du site a été achevée en avril 1995. Sauf élément nouveau ce site n'appelle plus d'action de la part de l'administration.

### Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Montreuil. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 954 sites sont recensés sur cette base de données.

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

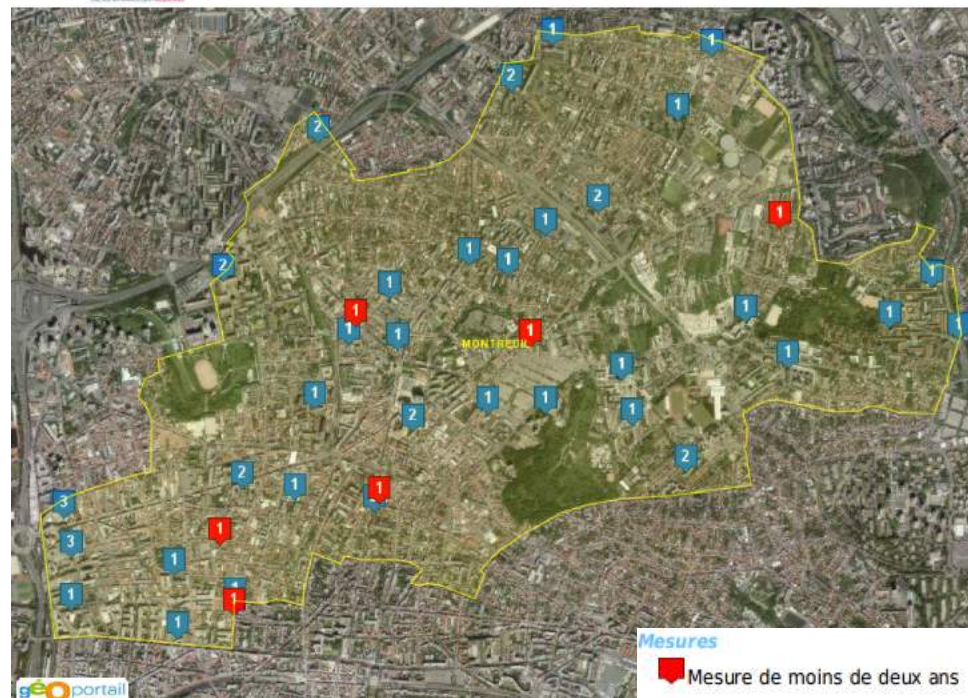
La carte ci-contre présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Sur l'ensemble de ces antennes, l'Agence Nationale des Fréquences comptabilise :

- 40 supports de téléphonie mobile
- 27 supports ayant d'autres fonctions

5 rapports de mesure du niveau de l'exposition aux fréquences, répartis en différents points du territoire, ont été effectués au cours de ces deux dernières années et tous ont conclu sur le respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.



Carte des antennes radios et téléphoniques



Source : [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr)

# Etat initial de l'environnement

## 3. Les risques et nuisances

➤ Le bruit est la nuisance urbaine la plus ressentie par les habitants. L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier du 30 mai 1996 identifie : l'A3 dans la catégorie 1 ; un tronçon de la D 37 dans la catégorie 2 et la D 20, D 36bis, D 37 et l'A 186 dans la catégorie 3.

➤ Le conseil départemental recense 42 % des montreuillois qui supportent un bruit supérieur à 65 dB(A) ; 37% subissant un bruit diurne nuisible et 6% des habitants subissant un bruit nocturne nuisible. Certains projets comme la requalification de l'A186 peuvent permettre d'atténuer certaines nuisances.

Concernant les bâtiments, 2 établissements d'enseignement et de santé ont dépassé la valeur limite.

➤ La qualité de l'air est globalement bonne à Montreuil. En moyenne ce sont 13 jours de pollution élevée à très élevée. Selon le dépassement des valeurs limites, 9 000 habitants sont affectés.

➤ Montreuil est exposé à un risque d'inondation pluviale urbaine en cas de forte pluie. Les rues basses de Montreuil sont sujettes à ces inondations par ruissellement.

➤ Un bassin de rétention est en chantier par le département et Est Ensemble Grand Paris (rue Aristide Briand). Il viendra s'ajouter aux 4 existants. La ville de Montreuil a défini un Schéma Directeur d'Assainissement pour le secteur des Murs à Pêches (rétention à la parcelle et création de noues).

➤ Le BRGM indique que la nappe est sub-affleurante avec une sensibilité forte à très forte dans le Bas-Montreuil.

➤ Un PPRMT a été approuvé en 2011 et donne un certain nombre de recommandations et préconisations. Les mouvements de terrains à Montreuil ont 3 principaux facteurs :

- Le retrait-gonflement des sols argileux
  - La dissolution du gypse
  - La présence d'anciennes carrières de calcaire et de gypse
- Et sont de 2 types différents :
- Des mouvements rapides et discontinus
  - Des mouvements lents et continus

➤ Le risque de transports de matières dangereuses concerne le trafic routier (présence d'axes importants) et les risques liés au transport par canalisation de gaz naturel.

➤ Aucune installation à Montreuil n'est soumise à la directive SEVESO relative aux risques d'accidents industriels majeurs.

➤ La base de données BASOL identifie 3 sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) à Montreuil : Berthollet ; relais Total du Parc Montreuil et Station-Service Shell. De plus, la banque de données nationale BASIAS identifie 954 sites (présomption de pollution).

➤ Concernant l'exposition aux ondes électromagnétiques, 5 rapports de mesure ces deux dernières années ont convergé sur le respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.

Etat initial de l'environnement

## 4. Les réseaux techniques urbains



# Etat initial de l'environnement

## 4. Les réseaux techniques urbains

### A. L'eau potable

La compétence eau est l'une des premières à avoir été transférées à Est Ensemble Grand Paris. L'intercommunalité a adhéré au Syndicat Mixte des Eaux d'Île-de-France (SEDIF). Elle a cependant engagé une réflexion sur son mode de gestion du service public de l'eau : la création d'une régie publique de l'eau, propre à Est Ensemble Grand Paris ou en partenariat avec la ville de Paris, est à l'étude. L'alimentation en eau potable est assurée par VEOLIA.

L'eau provient de la Marne et est traitée à l'usine de Neuilly-sur-Marne.

D'après les contrôles sanitaires effectués par l'Agence Régionale de Santé (ARS) en 2016, l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Le linéaire de réseau sur le territoire communal est de 98 km en réseau unitaire et 36 km en réseau séparatif.

En 2015, à l'échelle intercommunale, le volume total facturé aux abonnés assainissement est de 23 053 090 m<sup>3</sup>, en hausse par rapport à 2014 (+4,3 %). En 2013, la consommation d'eau potable à Montreuil est de 5 897 143 m<sup>3</sup> et la consommation moyenne par an et par habitant est de 56,7 m<sup>3</sup>. Après une légère hausse entre 2011 et 2012 (+1,1 point), la moyenne se maintient à son niveau depuis 2012.

L'ARS d'Île-de-France en a conclu que la qualité de l'eau distribuée sur le réseau du SEDIF au cours de l'année 2016 était une nouvelle fois satisfaisante, sans risque pour la santé.

### Les chiffres clés du réseau d'eau potable en 2013 :



103 981 usagers



11 319 abonnés



5 897 143 m<sup>3</sup> d'eau  
vendus par an



142 667 m linéaires  
de canalisations



5 897 143 m<sup>3</sup> d'eau  
consommée durant l'année

Source : réalisation Espace Ville ; données Observatoire de l'environnement

### Contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine

Analyse détaillée pour Montreuil (chiffres 2009 des constantes qui restent valides)

Paramètres généraux	unité	Normes	unité
pH	7,90	6,5 à 9	unité pH
Conductivité	592	180 à 1000	microS/cm
Dureté	26,7	-	Degrés Français
Titre Alc.complet	21	-	Degrés Français
Chlore (résiduel moyen)	0,24	-	mg/l
Calcium	98,9	-	mg/l
Magnésium	8,6	-	mg/l
Sodium	17,3	200	mg/l
Potassium	2,9	-	mg/l
Sulfates	53,5	250	mg/l
Chlorures	28,2	250	mg/l
Nitrates	16,9	50	mg/l
Fluorures	0,2	1,5	mg/l
Bicarbonates	238	-	mg/l
Fer	< 10	200	µg/l (ou microg/l)
Cuivre		1000	µg/l
Zinc		-	µg/l
Aluminium	30	200**	µg/l
Manganèse	< 10	50	µg/l
<b>Conclusion sanitaire</b>	<b>Eau de qualité conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés</b>		

Source : Observatoire de l'environnement de Montreuil, 2009

# Etat initial de l'environnement

## 4. Les réseaux techniques urbains

### B. L'assainissement

Le réseau d'assainissement à Montreuil est constitué d'un réseau unitaire et d'un réseau séparatif :

- Le réseau unitaire (90 % de la commune) réunit les eaux usées et les eaux pluviales et les dirige vers la station d'épuration d'Achères. Ce réseau, desservant une population d'environ 85 000 habitants collecte les eaux jusqu'aux collecteurs départementaux (propriétés du Conseil Général de Seine-Saint-Denis). Les eaux sont ensuite acheminées jusqu'aux stations d'épuration par les émissaires (ou conduites) du SIAAP.
- Le réseau séparatif, qui dessert l'est de la ville (quartier Montreuil), dirige les eaux usées vers la station d'épuration de Noisy-Le-Grand et les eaux pluviales vers la Marne. Sur ce réseau est actuellement raccordée une population d'environ 10 000 habitants.

La compétence « assainissement » est exercée par Est Ensemble Grand Paris depuis le 1er janvier 2010. Cette compétence concerne la collecte des eaux usées et des eaux pluviales et comporte deux volets :

- L'exploitation et la gestion patrimoniale des ouvrages : surveillance, entretien, maintenance, raccordements, accompagnement des particuliers pour la mise en conformité des parties privatives, etc.
- Les études et travaux visant à réhabiliter, améliorer et développer le patrimoine existant

Les autres compétences (transport, traitement) sont assurées respectivement par le Département de la Seine-Saint-Denis et le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

# Etat initial de l'environnement

## 4. Les réseaux techniques urbains

### C. La gestion des déchets

De nombreux plans régionaux en vigueur constituent le cadre réglementaire de planification en matière de déchets : le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France (PREDIF), le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDas), et le Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers (PREDEC).

Depuis le 2 octobre 2017, Est Ensemble Grand Paris a mis en place une nouvelle organisation de la collecte des déchets afin d'optimiser ce service public et de favoriser encore davantage le tri. Un nouveau site web a également été lancé : « Géo déchets ».

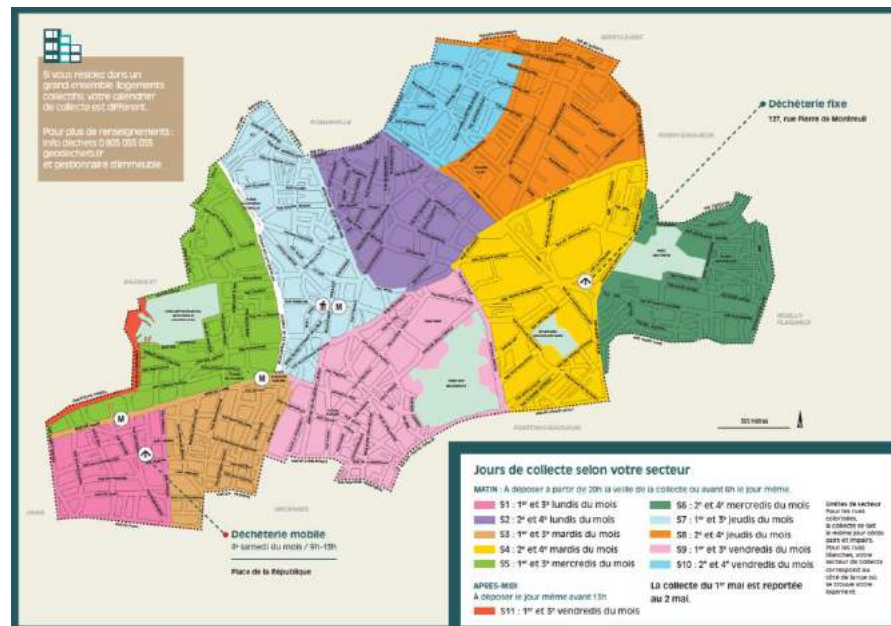
La collecte se fait en porte-à-porte et par un système de points d'apport volontaire (verre / papier) répartis sur le territoire communal. Elle est adaptée aux besoins, avec une fréquence plus importante en centre-ville.

Il est recensé 2 déchèteries sur le territoire communal :

- Une déchetterie située 127, rue Pierre de Montreuil (qui doit être relocalisée à l'échéance de la réalisation du prolongement de la ligne 1 du tramway)
- Une déchetterie mobile située place de la république

Il est à noter que deux autres déchetteries sont présentes sur le territoire d'Est Ensemble Grand Paris, à Bondy et Romainville.

Carte de la collecte des encombrants



Source : Est Ensemble Grand Paris

### La collecte des déchets

La collecte en porte à porte est gérée de la manière suivante :

Déchets	Fréquence de collecte
Ordures ménagères	3 fois par semaine sur tout le territoire Montreuillois
Emballages ménagers / papiers/journaux magazines	1 fois par semaine
Déchets végétaux	Collecte toute l'année du lundi au vendredi, sur appel
Encombrants ménagers	2 fois par semaine

# Etat initial de l'environnement

## 4. Les réseaux techniques urbains

➤ La compétence eau et la compétence assainissement ont été transférées au territoire **Est Ensemble Grand Paris**.

➤ **L'eau :**

L'intercommunalité a adhéré au SEDIF et a engagé une réflexion sur son mode de gestion du service public de l'eau.

L'alimentation en eau potable est assurée par l'entreprise VEOLIA.

Le linéaire de réseau du territoire communal est de 98 km pour le réseau unitaire et de 36 km en réseau séparatif

Le rapport de l'ARS Île-de-France sur la qualité de l'eau distribuée à Montreuil, en 2016, conclut sur la conformité aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (fluor, nitrates, aluminium...), à l'exception d'un dépassement en pesticides. En état, l'eau peut toutefois être consommée sans risque pour la santé, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

➤ **L'assainissement :**

Le réseau d'assainissement à Montreuil est constitué :

- Du réseau unitaire (90 % de la commune)
- Du réseau séparatif qui dessert l'Est de la ville (quartier Montreau).

➤ **Les déchets :**

Depuis 2017, le territoire Est Ensemble Grand Paris a mis en place une nouvelle organisation de la collecte des déchets afin d'optimiser ce service public.

À Montreuil il est recensé 2 déchèteries.

# Etat initial de l'environnement

Etat initial de l'environnement

5. Les énergies renouvelables

# Etat initial de l'environnement

## 5. Les énergies renouvelables

### A. Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur au sujet de l'environnement sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

#### Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. À ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le PLU devra dans la mesure du possible décliner ces objectifs dans ses projets territoriaux.

# Etat initial de l'environnement

## 5. Les énergies renouvelables

### Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

*Le schéma régional éolien a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours.*

Par ailleurs, le **Plan Climat Énergie Territorial** (PCET) de Seine-Saint-Denis adopté le 25 Juin 2010, définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3\*20" en 2020), il s'appuie sur un diagnostic climat énergie dont le Bilan carbone du département de 2005 qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre du territoire (émissions directes et indirectes).

Le programme d'actions s'articule autour de 10 axes :

- **Axe 1** : réduire les émissions de gaz à effet de serre des logements et des bâtiments tertiaires (commerces/bureaux/équipements)
- **Axe 2** : accompagner le développement économique, en particulier la mutation de la filière bâtiment
- **Axe 3** : garantir le droit à l'énergie en prévenant les risques de précarité énergétique des habitants
- **Axe 4** : construire une ville bioclimatique adaptée aux changements climatiques
- **Axe 5** : réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail
- **Axe 6** : reporter l'usage de la voiture pour les courtes distances (inférieures à 5 km) sur les modes actifs (vélo, marche)
- **Axe 7** : rendre les transports collectifs plus attractifs pour réduire l'usage de la voiture individuelle
- **Axe 8** : promouvoir une meilleure gestion des flux de marchandises sur le territoire pour réduire le fret routier
- **Axe 9** : accompagner les séquano-dionysiens dans leur compréhension des enjeux et leurs changements de comportements
- **Axe 10** : réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'administration départementale

Et se décline en 131 actions.



# Etat initial de l'environnement

## 5. Les énergies renouvelables

### B. Les potentiels sur le territoire

#### a) La géothermie

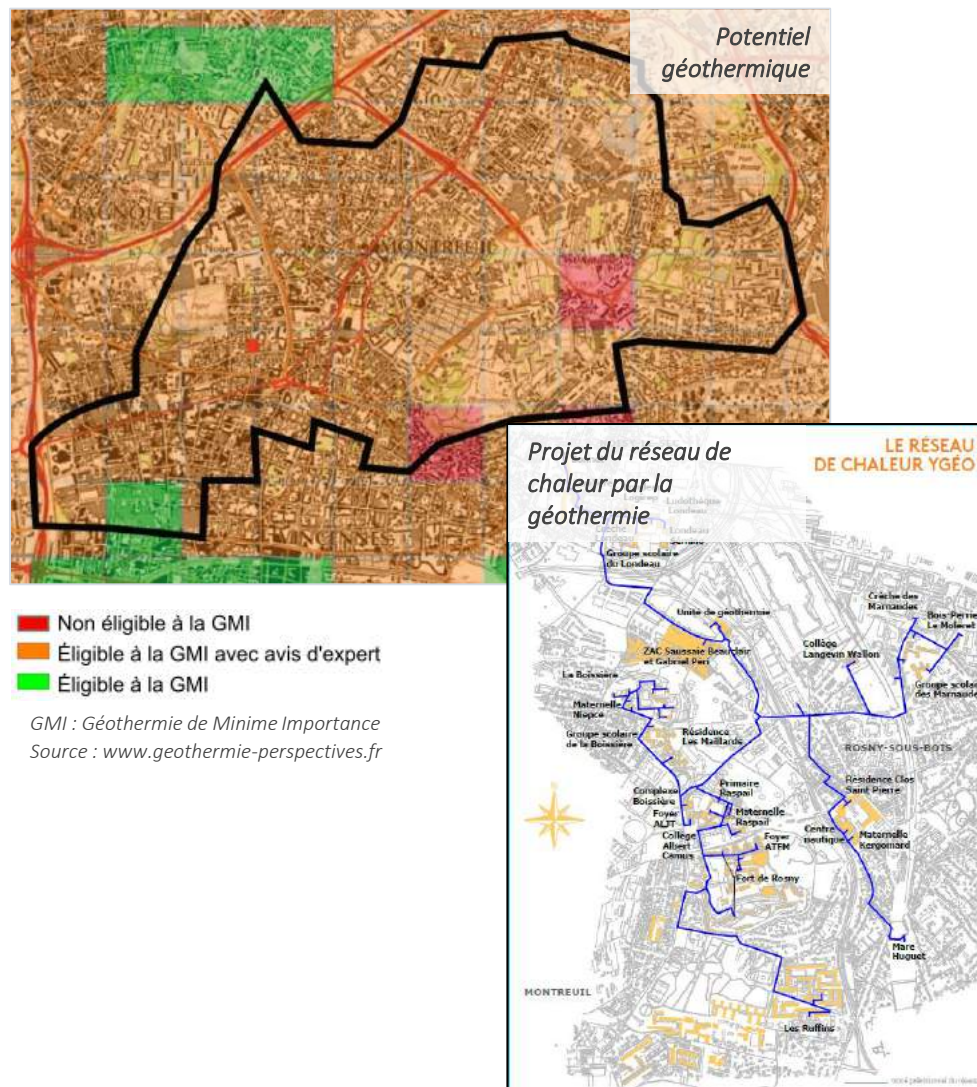
Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Montreuil, seule une infime partie du territoire (dans le Bas-Montreuil) est éligible à la géothermie de minime importance (GMI). Le reste du territoire est susceptible d'être éligible après l'avis d'un expert hormis une partie à l'est et au sud qui est non éligible.

La ville de Montreuil, via un projet conjoint de forage de géothermie (dans le cadre du SIPPAREC) avec les villes de Rosny-sous-Bois et de Noisy-le-Sec a fait le choix d'exploiter cette source d'énergie. Ce projet s'inscrit dans la dynamique communale des grands projets urbains en cours, de la création d'équipements culturels et sportifs et du développement des infrastructures de transports en commun.

#### b) Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien (rendu caduc par son annulation), Montreuil est une zone défavorable au développement de l'éolien.



Source : YGEO

# Etat initial de l'environnement

## 5. Les énergies renouvelables

### c) Le potentiel solaire

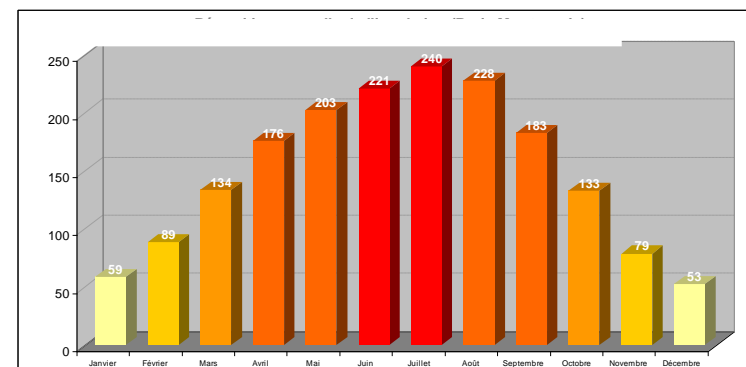
La durée d'ensoleillement moyen en Seine-Saint-Denis est entre 1 610 et 1 780 h Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m<sup>2</sup> est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

L'ensoleillement en Seine-Saint-Denis est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

En moyenne annuelle, une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque d'une puissance nominale de 1 kWh produirait 951,9 kWh (cf. tableau et graphique ci-dessous).

Contrairement aux idées reçues, un système de production d'eau chaude solaire ou photovoltaïque parvient à une production forte d'avril à septembre, mais n'en est pas moins efficace en hiver avec des productions assez significatives.

Répartition annuelle de l'insolation (Paris Montsouris) :



www.infoclimat.fr (moyenne 1960-1990)

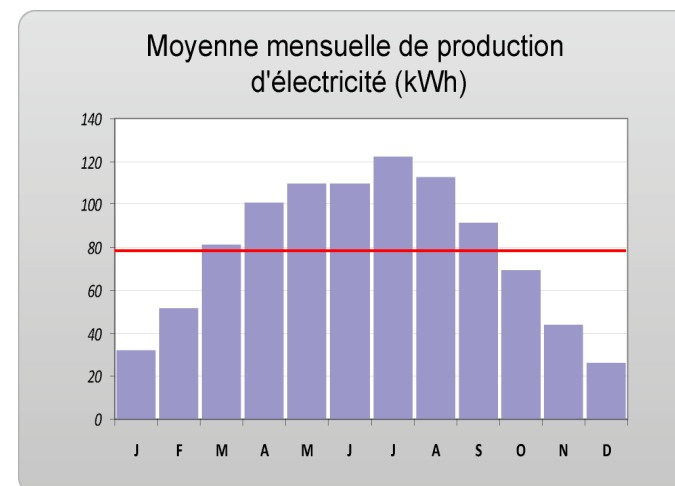
Mois	Ed	Em	Hd	Hm
Janvier	1,04	32,3	1,27	39,3
Février	1,85	51,8	2,27	63,5
Mars	2,62	81,2	3,33	103
Avril	3,38	101	4,45	134
Mai	3,54	110	4,74	147
Juin	3,68	110	5,06	152
Juillet	3,94	122	5,44	169
Août	3,64	113	5,01	155
Septembre	3,05	91,5	4,08	122
Octobre	2,24	69,4	2,88	89,4
Novembre	1,46	43,8	1,79	53,7
Décembre	0,84	25,9	1,02	31,5
Année		<b>951,9</b>		<b>1259,4</b>

Ed : Moyenne quotidienne de production d'électricité (kWh)

Em : Moyenne mensuelle de production d'électricité (kWh)

Hd : Moyenne quotidienne de radiation solaire reçue par m<sup>2</sup> par les modules photovoltaïques (kWh/m<sup>2</sup>)

Hm : Moyenne mensuelle de radiation solaire reçue par m<sup>2</sup> par les modules photovoltaïques (kWh/m<sup>2</sup>)



# Etat initial de l'environnement

## 5. Les énergies renouvelables

- Les deux documents régionaux adoptés le 14 décembre 2012 et toujours en vigueur sont les suivants :
  - Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) qui fixe des orientations pour lutter contre les effets du changement climatique à l'horizon 2020 et 2050.
  - Le Schéma Régional Éolien (SRE) qui est un volet annexé au SRCAE pour localiser les zones favorables à l'éolien.
- Le département a adopté en juin 2010 le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) pour définir des orientations pour lutter contre l'effet de serre.
- Sur le territoire de Montreuil, seule une infime partie (dans le Bas-Montreuil) est éligible à la géothermie de minime importance (GMI) sans avis d'expert.
- L'ensoleillement en Seine-Saint-Denis est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

# Glossaire

# Glossaire

**ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

**ARENE** : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies

**BRGM** : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

**CDT** : Contrat de Développement Territorial

**CLE** : Commission Locale de l'Eau

**CLIC** : Centre Local d'Information et de Coordination

**CSP** : Catégories Socioprofessionnelles

**DRIEE** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

**ENS** : Espace Naturel Sensible

**EPT** : Établissement Public Territorial

**HAP** : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques

**IAU** : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

**ICPE** : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

**PCET** : Plan Climat Energie Territorial

**PDUIF** : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

**PMHH** : Plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement

**PIJ** : Point Information Jeunesse

**PLD** : Plan Local de Déplacements

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PMI** : Protection Maternelle Infantile

**PREDAS** : Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins

**PREDD** : Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux

**PREDEC** : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers

**PREDIF** : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France

**PREDMA** : Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

**RAM** : Relais Assistantes Maternelles

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SDC** : Schéma Départemental des Carrières

**SDRIF** : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

**SIG** : Système d'Information Géographique

**SIPPEREC** : Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour les Énergies et les Réseaux de Communication

**SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**SRE** : Schéma Régional Eolien

**STIF** : Syndicat des Transports d'Île-de-France

**TMD** : Transport de Matières Dangereuses