

apur

Insee
Mesurer pour comprendre

Observer les quartiers de gare : Quelles données pour éclairer les dynamiques en cours et à venir ?

Nathalie Morer, cheffe du service des études et de la diffusion - Insee Île-de-France
Martin Wolf, chef de projet - Apur
Rencontres du CRIES - 11 septembre 2025

Des quartiers de gare, tous différents mais des enjeux communs

Quartier de Clamart



© Apur

Exemple de densification des quartiers pavillonnaires : surélévation d'une maison existante et construction de nouvelles maisons individuelles après une division parcellaire, rue Barbès à Issy-les-Moulineaux



© Apur

Livraison de la première phase de logements dans l'opération « Quartier de la Gare » à Clamart, au sud du faisceau ferré SNCF

Quartier de Pont de Sèvres



© Apur - Julien Cicquet

Cours de l'île Seguin au cœur du nouveau quartier Trapèze



© Apur

Chantier de construction de « la pointe des Arts » sur l'île Seguin

Quartier de Kremlin-Bicêtre



© Apur - David Bourmeur - octobre 2023

Entrée des Hôpitaux Universitaires Paris-Sud Bichêtre

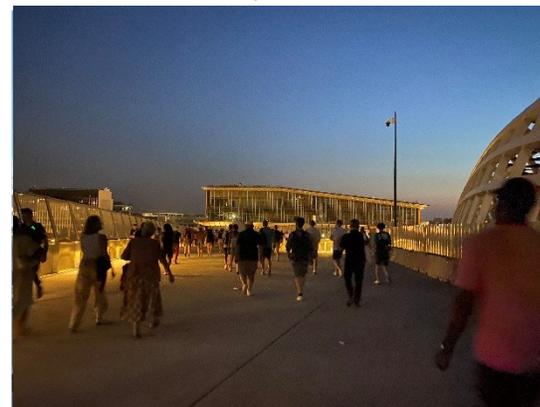
Quartier de Villejuif Gustave Roussy



© Apur - David Bourmeur

Point de vue depuis le jardin des Hauts Bruyères

Quartier de Saint-Denis Pleyel



© Apur

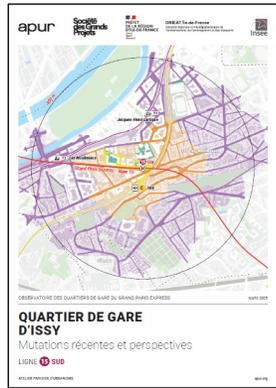
Construction du franchissement Pleyel aux abords de la future gare du Grand Paris Express (avril 2024)



© Apur

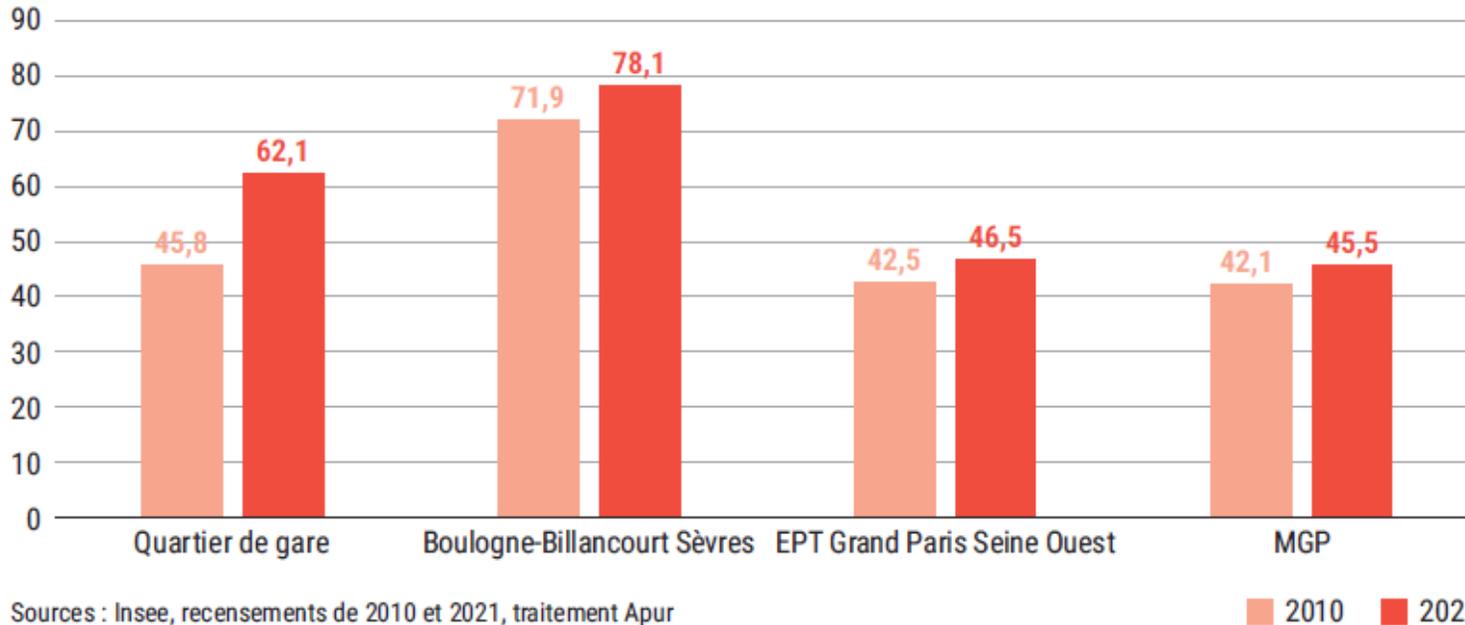
Village des Athlètes (mai 2024)

Des analyses à différentes échelles, des publications régulières et une datavisualisation mise à jour en continu



Un ensemble d'indicateurs pour les 68 quartiers de gare pour mesurer les évolutions depuis 2010

Évolution de la densité de logements à l'hectare



Quartier de gare de Pont de Sèvres

Plusieurs échelles de comparaison

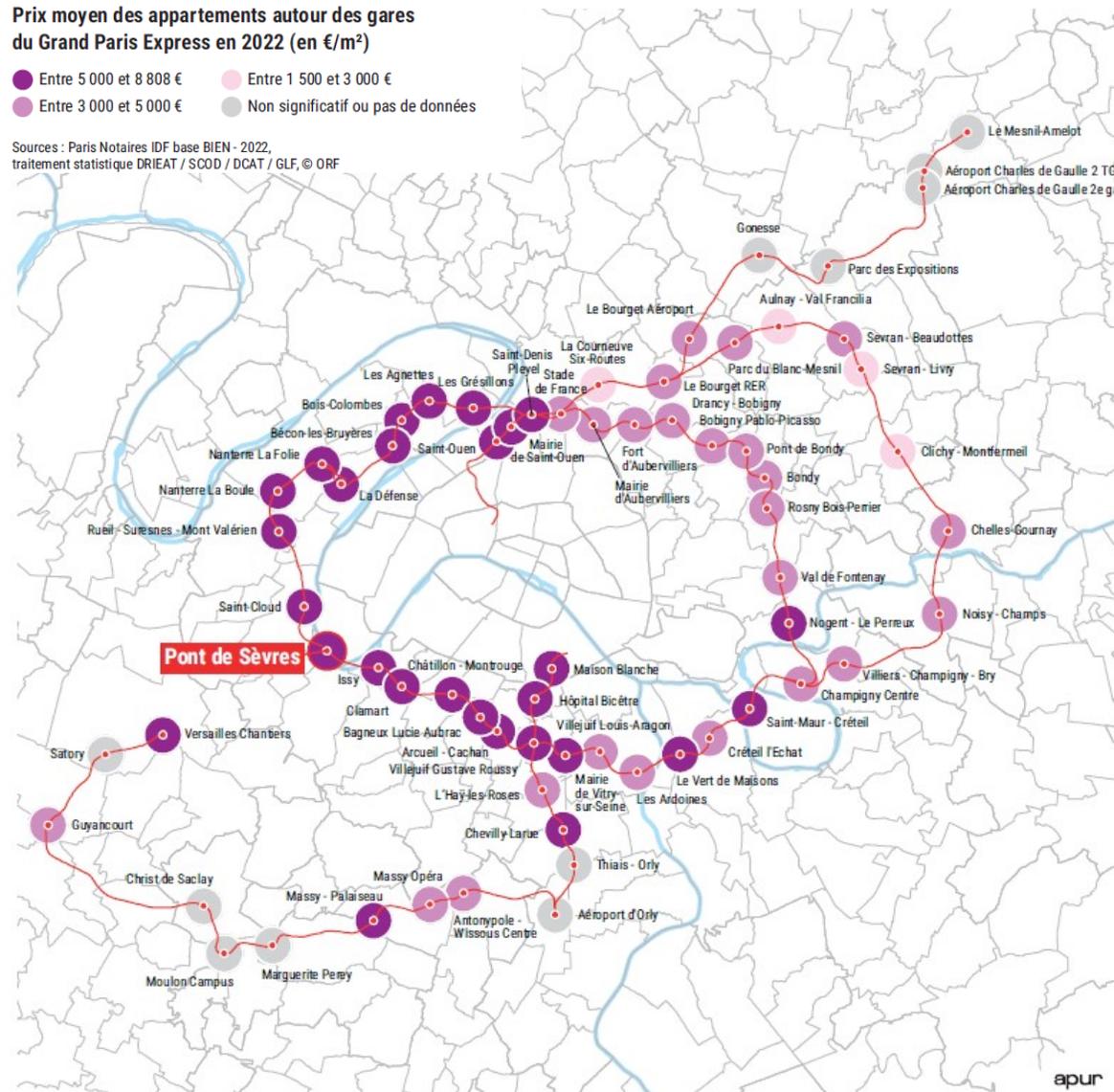
- Quartier de gare (rayon de 800 m), données au périmètre exact
- Commune(s) de rattachement
- Intercommunalité (EPT ou EPCI)
- Métropole du Grand Paris

20 sources statistiques alimentant chaque thématique

Prix moyen des appartements autour des gares du Grand Paris Express en 2022 (en €/m²)

- Entre 5 000 et 8 808 €
- Entre 3 000 et 5 000 €
- Entre 1 500 et 3 000 €
- Non significatif ou pas de données

Sources : Paris Notaires IDF base BIEN - 2022, traitement statistique DRIEAT / SCOD / DCAT / GLF, © ORF



Insee

- Recensements de la population (2010 – 2021), Flores (2021) et Filsofi (2012-2021), Base tous salariés (2021) et DADS (2010), au périmètre exact du quartier de gare

Société des Grands Projets

- Flux voyageurs attendus à l'heure de pointe du matin

DRIEAT

- Isochrones d'accessibilité et gains d'accessibilité aux emplois 2023 – 2031

- Logements sociaux : RPLS 2022

- Permis de construire : base Sitadel 2010-2023

- Prix immobiliers : ORF, PNS-BIEN 2010-2022

- Stationnements vélo : Île-de-France Mobilités

- Potentiel de renaturation, pollution : L'Institut Paris Region, Airparif, Bruitparif

Aménageurs et collectivités locales

- Programmation et périmètres des opérations d'aménagement

Apur

- Bd Projets, Taux de végétation, Relevés de terrain, BdCom 2023 (commerces), Bd équipements

Un partenariat renforcé entre l'Insee et l'Observatoire

Une convention encadrant les travaux liés à l'Observatoire des quartiers de gare du GPE

Plus d'une centaine d'indicateurs Insee alimentent la datavisualisation

- Population, moins de 18 ans, plus de 65 ans, CSP, taux de chômage, emploi, modes de déplacement, logements, chauffage urbain, logement individuel, niveau de vie, taux de pauvreté, nombre d'établissements, secteurs d'activité...

Des données en évolution (2010-2021...) et actualisées chaque année

Des nombreuses études thématiques partenariales depuis la création de l'Observatoire des quartiers de gare du GPE

- Tissu économique, mixité sociale, équilibre emploi population, etc.

Des exploitations spécifiques, à l'adresse exacte

Des exploitations spécifiques, à l'adresse exacte

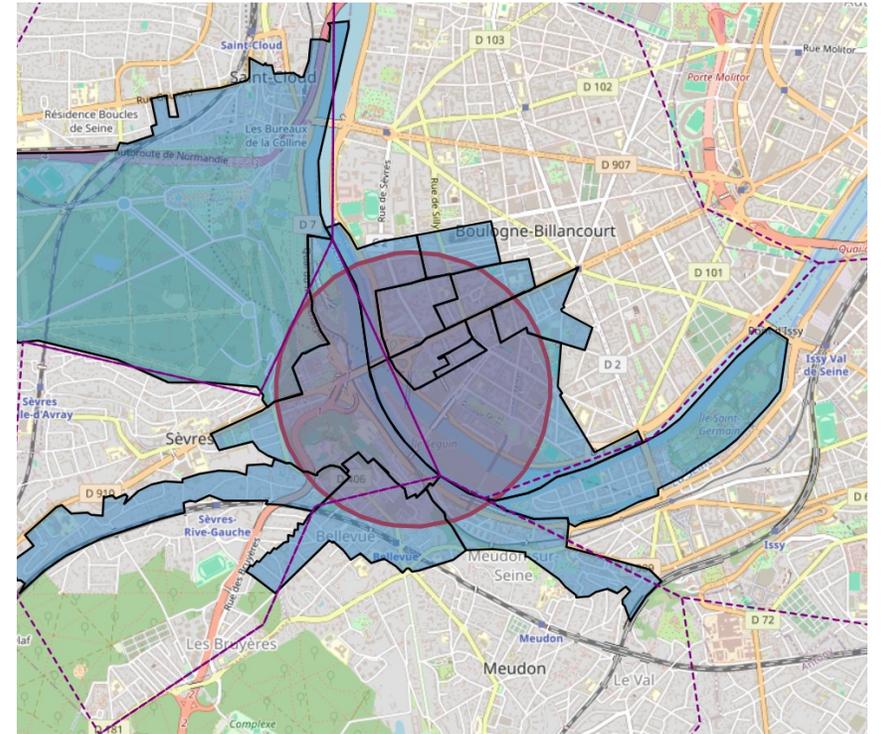
- Dans un cercle de **800 m de rayon** autour de la gare

Zonage à façon

- Ni regroupement d'iris, ni carreaux de 200m de côté
- Aucune statistique « officielle » de l'Insee n'est diffusée pour ce zonage
- Travail méthodologique de l'Insee pour calculer les indicateurs d'intérêt sur le zonage :
 - service particulier et spécifique dans le cadre de l'observatoire

Un traitement méthodologique adapté selon les sources

- Un traitement simple pour les sources exhaustives géolocalisées que sont Flores et Filosofi
- Un retraitement nécessaires car la source n'est pas exhaustive : le recensement de la population



Rappels : méthode de collecte du recensement de la population

Recensement réalisé sur la base d'un cycle quinquennal d'enquêtes depuis 2004

Deux catégories de communes

- → moins de 10 000 habitants : recensement exhaustif tous les 5 ans
- → plus de 10 000 habitants : 8 % des logements recensés chaque année, rotation sur un cycle de 5 ans.

Le découpage en IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique)

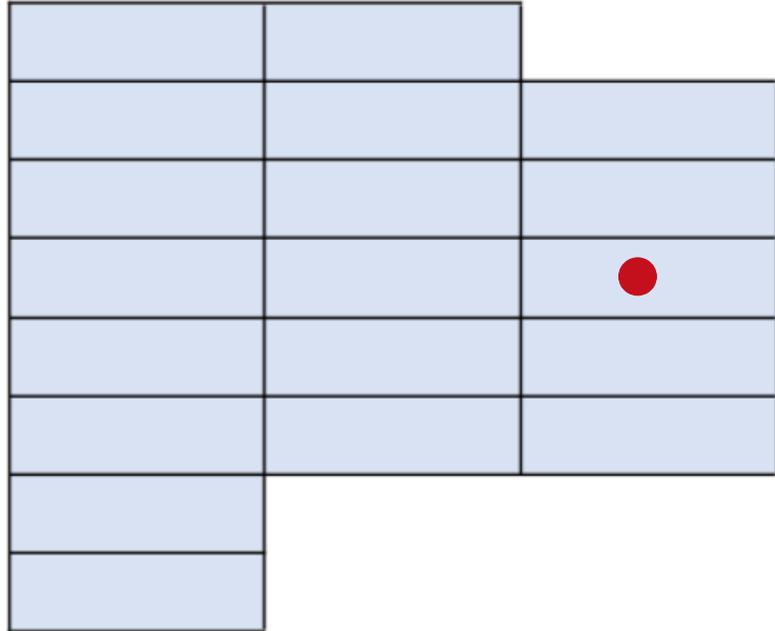
- Communes d'au moins 10 000 habitants découpées en Iris
- Brique de base en matière de diffusion de données infra-communales.

Le Répertoire d'immeubles Localisés (RIL) : la base de sondage pour les grandes communes

- Contient l'ensemble des adresses des logements finement localisés
- Mis à jour par l'Insee et les communes à partir de permis de construire et de remontées d'informations locales



Représentation schématique d'un quartier de gare

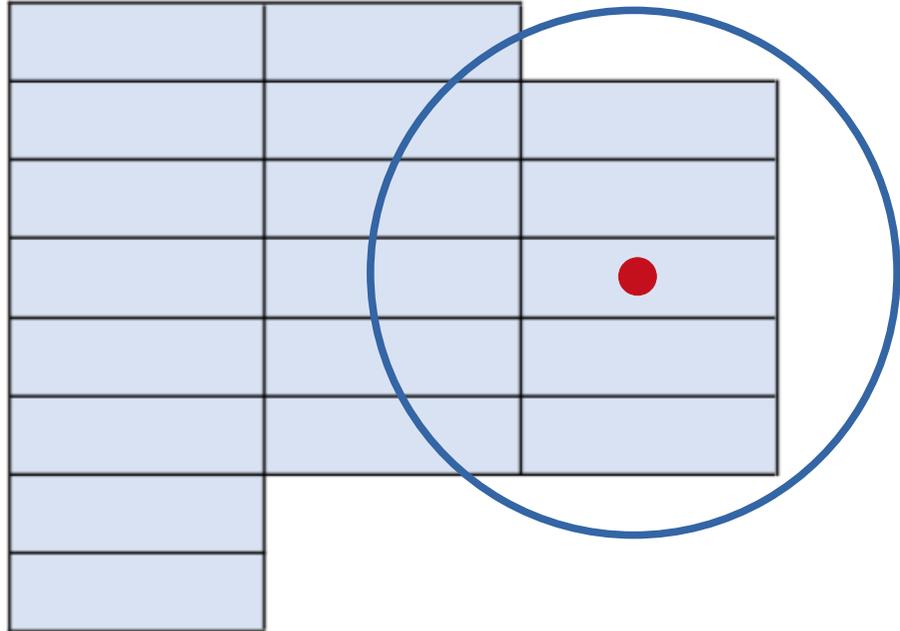


Légende :

 Gare du GPE

 Grande commune découpée en IRIS

Représentation schématique d'un quartier de gare



Légende :



Gare du GPE

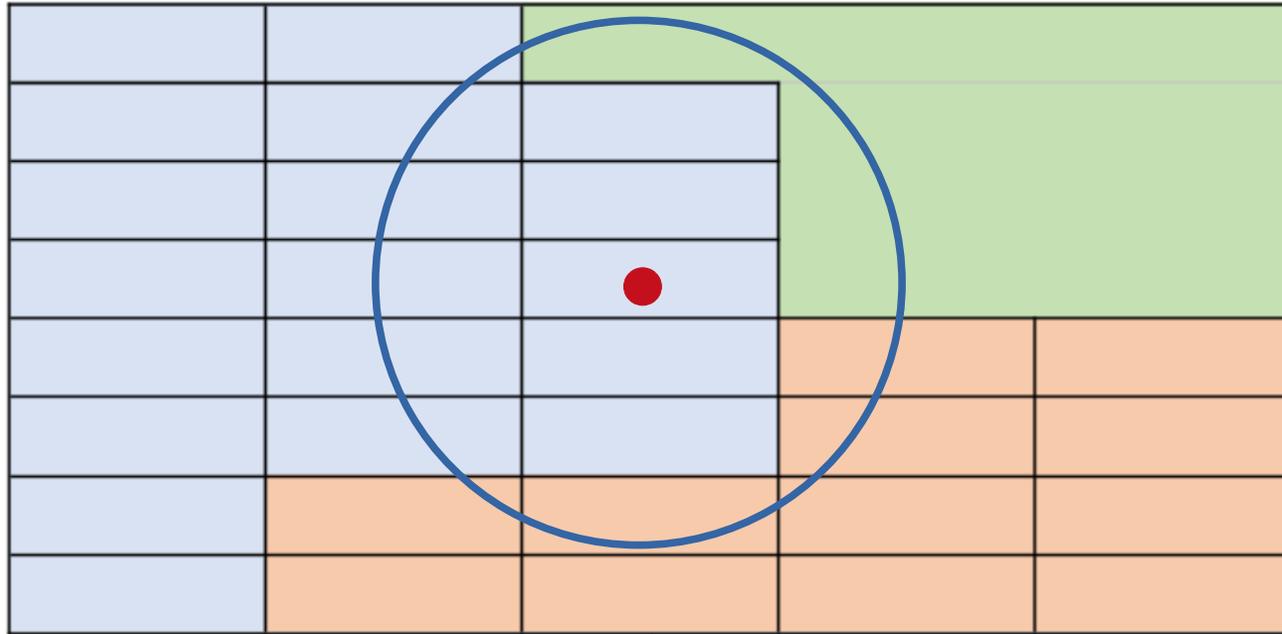


Grande commune
découpée en IRIS



Quartier de gare
Rayon de 800m

Représentation schématique d'un quartier de gare



Légende :



Gare du GPE



Grande commune
découpée en IRIS



Quartier de gare
Rayon de 800m

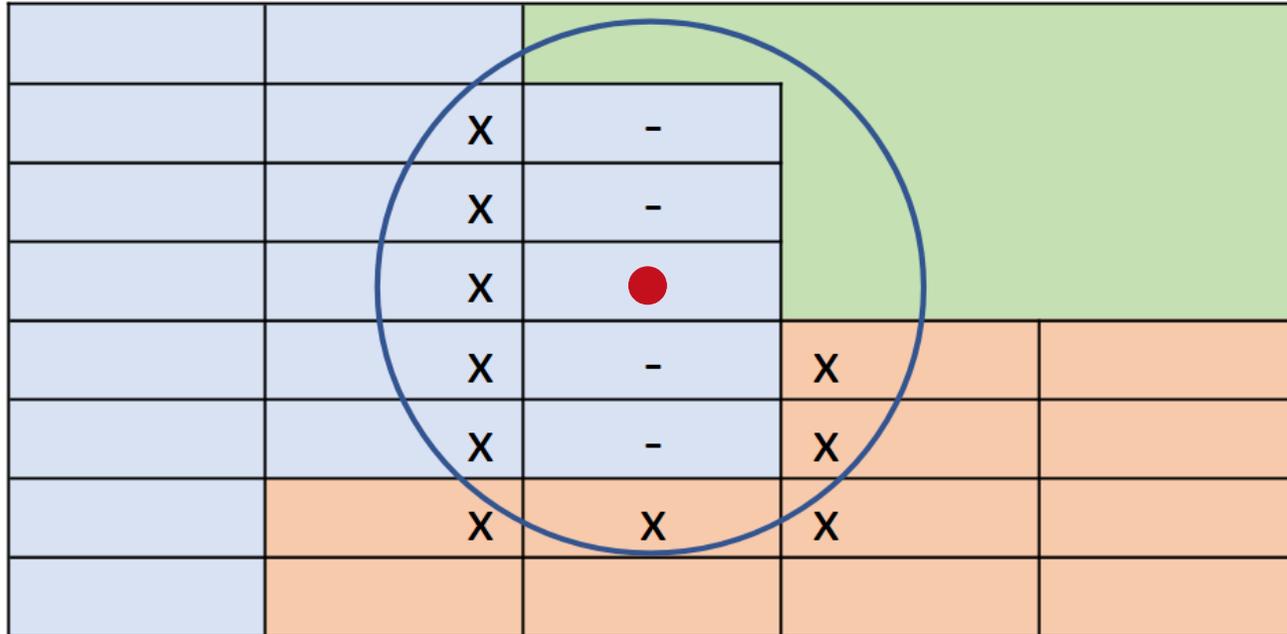


Grande commune
découpée en IRIS



Petite commune

Représentation schématique d'un quartier de gare



Légende :



Gare du GPE



Grande commune
découpée en IRIS



Quartier de gare
Rayon de 800m



Grande commune
découpée en IRIS



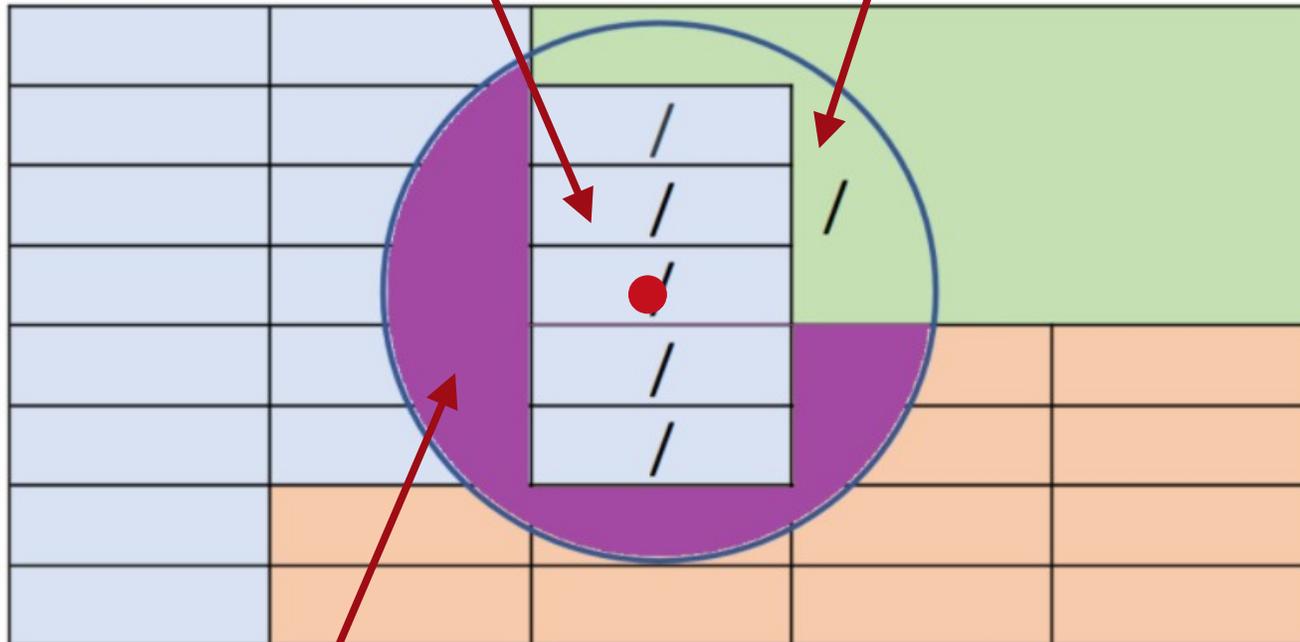
Petite commune

X → Iris périphériques, partiellement
inclus dans le quartier

Représentation schématique d'un quartier de gare

Données
représentatives à l'Iris

Données
géolocalisées
exhaustives

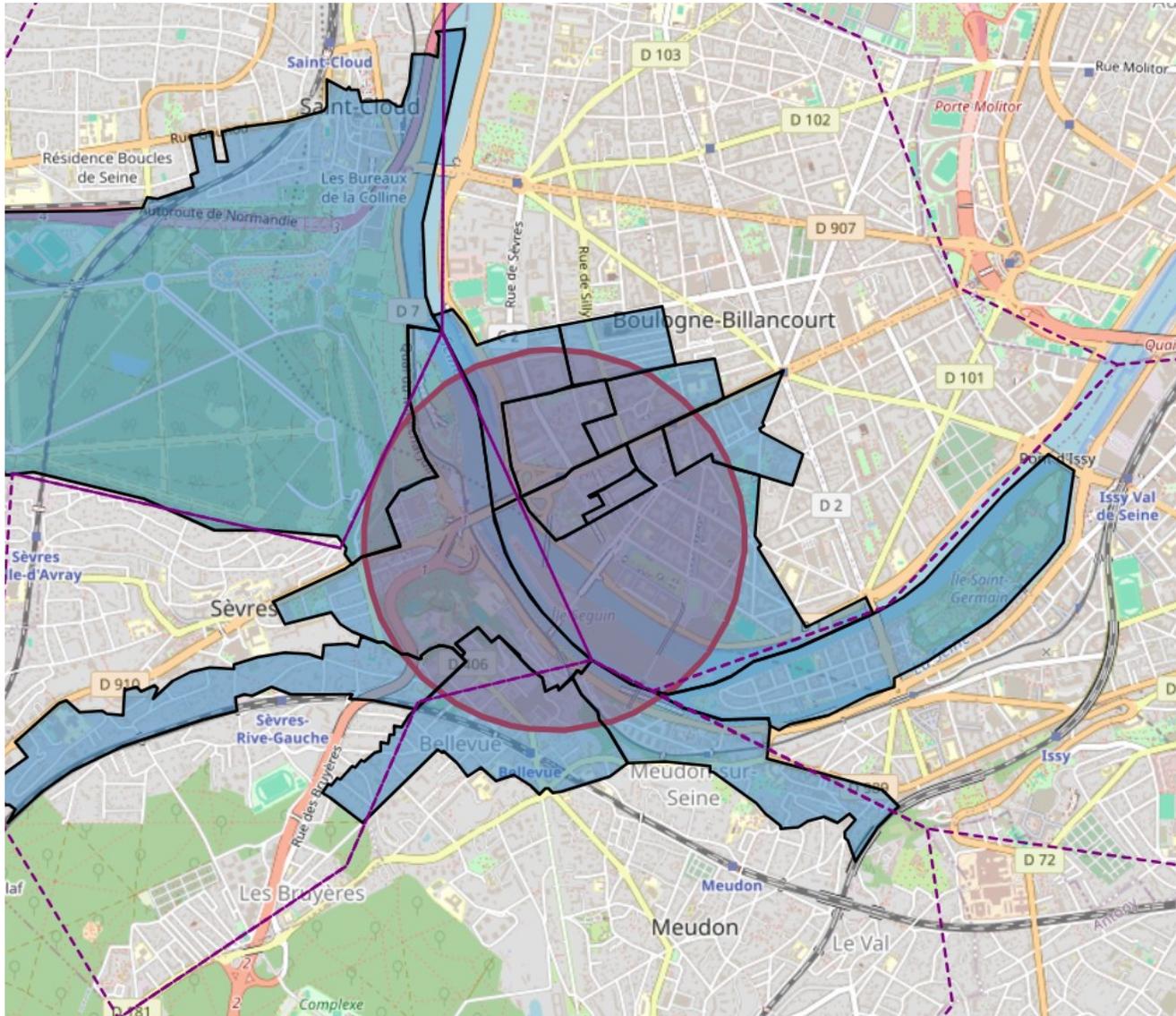


Calage des données de la zone résiduelle sur le nombre de logements du RIL (calage sur marge).

Légende :

- Gare du GPE
- Grande commune découpée en IRIS
- Quartier de gare Rayon de 800m
- Grande commune découpée en IRIS
- Petite commune
- Zone regroupant l'ensemble des IRIS périphériques

Cas concret : Le quartier de gare Pont de Sèvres



Caractéristiques géographiques :

- Étalement sur trois communes :
 - Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon
- 12 Iris couverts, dont 3 totalement inclus

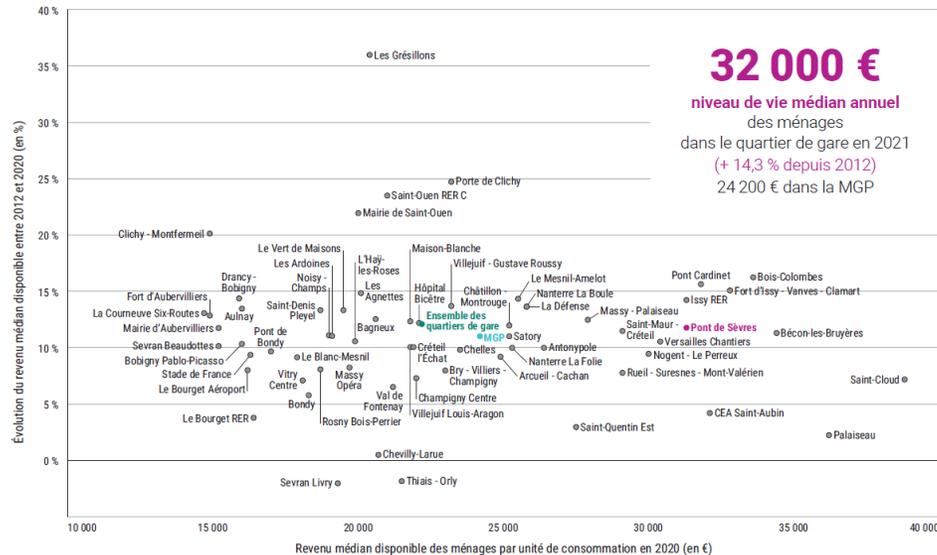
Evolution de la population, des emplois et de la mixité sociale

Evolution de la population et des emplois

Enseignements pour le **quartier de gare de Pont de Sèvres** :

- Un quartier de gare aisé avec de très nombreux emplois
- Une population en forte hausse en lien avec la ZAC Seguin – Rives de Seine
- Des cadres de plus en plus majoritaires, à l’image de l’évolution métropolitaine
- **Mais une mixité sociale en hausse et plus élevée que dans les communes de Boulogne-Billancourt et Sèvres, grâce à une hausse de 33 % du nombre de logements sociaux entre 2010 et 2023**

Revenus des ménages



Note de lecture : Les données n'étant pas représentatives en raison d'un trop petit nombre d'habitants, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport Charles-de-Gaulle T2, Aéroport Charles-de-Gaulle T4, Aéroport d'Orly, Orsay-Gif, Parc des Expositions et Triangle de Gonesse.

Sources : Insee, Filosofi 2012 et 2020, traitement Apur

Quartier de gare de Pont de Sèvres

24 040

habitants

dans le quartier de gare en 2021
(+ 29,5 % depuis 2010)

12 420

logements

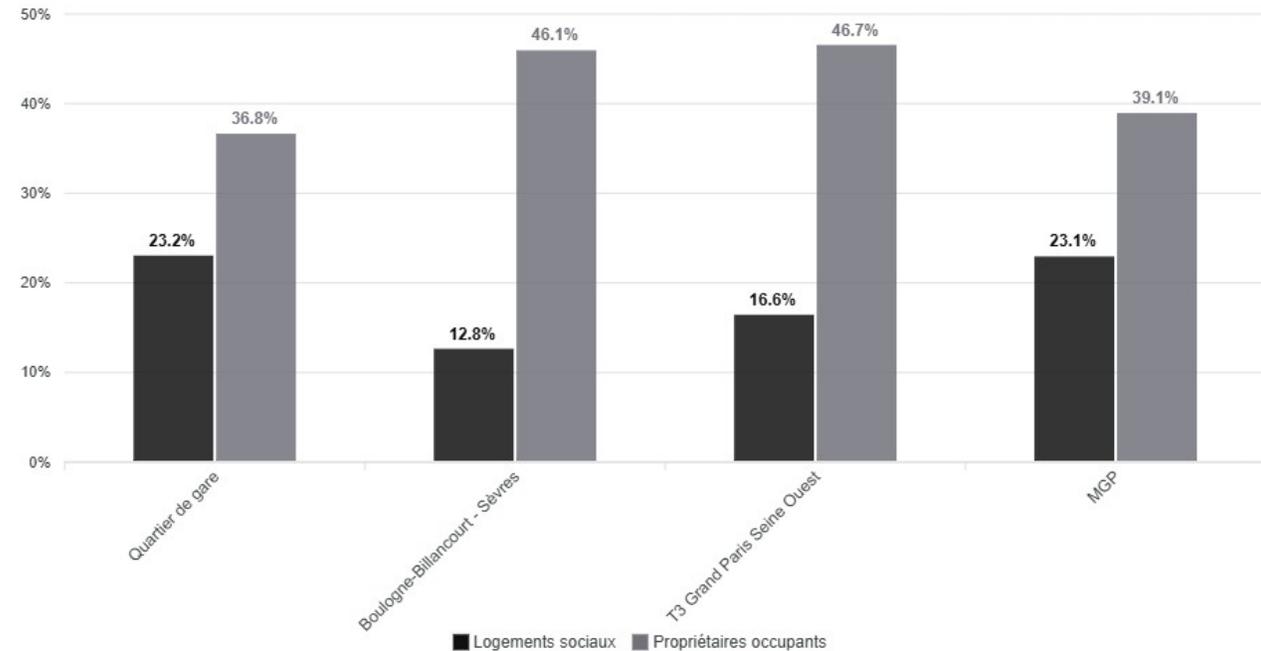
dans le quartier de gare en 2021
(+ 35,6 % depuis 2010)

33 720

emplois salariés

dans le quartier de gare en 2021

Logements sociaux / propriétaires occupants



Mutations urbaines en cours et à venir

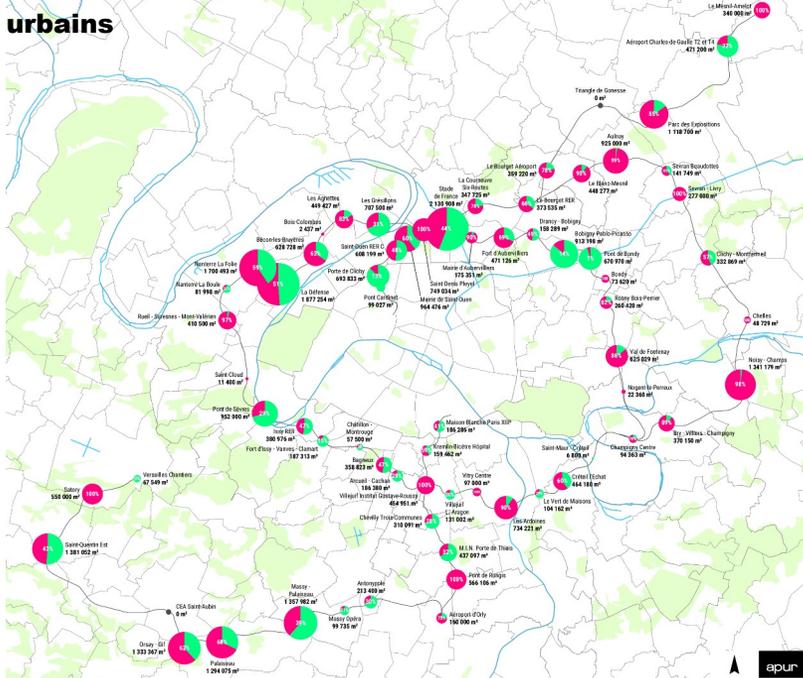
Le récolement des projets urbains à horizon 10 ans pour nourrir un regard prospectif :

- Plan masse : secteurs d'aménagement, bâti, espace public et espace vert
- Programmation, m2 de SDP (logements, équipements, bureaux, commerces etc.)
- Etat d'avancement (réalisé ou réhabilité depuis 2014, en projet)

Enseignements pour le quartier de gare de Pont de Sèvres :

- La ZAC Seguin - Rives de Seine occupe 39 % de la surface du quartier de gare
- 872 275 m² programmés, dont 24 % restant à bâtir ou en chantier en 2025
- 5 176 logements, dont 30 % de logements sociaux
- Un pôle culturel majeur en formation

Etat d'avancement des projets urbains

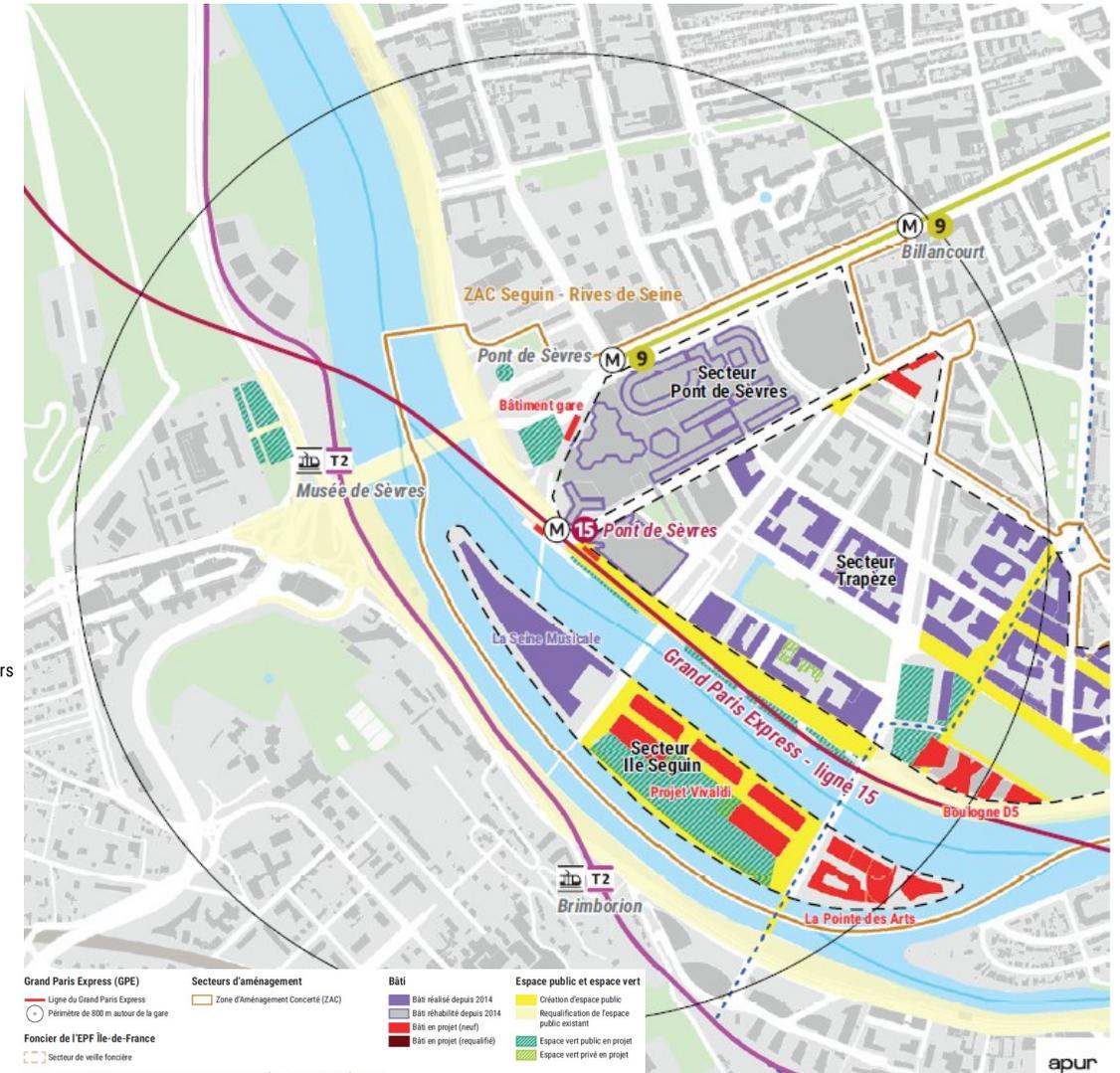


Surface

- Livrée à ce jour
- X % Restant à bâtir
- X m² Surface de plancher programmée totale
- Autre gare du GPE

Sources : Récolement des données transmises par les aménageurs et les collectivités locales arrêté en mars 2021 - Traitement Apur

Opérations d'aménagement d'ici 2030



- | | | | |
|--|--|--|--|
| Grand Paris Express (GPE)
Ligne du Grand Paris Express
Périmètre de 800 m autour de la gare | Secteurs d'aménagement
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) | Bâti
Bâti réalisé depuis 2014
Bâti réhabilité depuis 2014
Bâti en projet (neuf)
Bâti en projet (requalifié) | Espace public et espace vert
Création d'espace public
Requalification d'espace public existant
Espace vert public en projet
Espace vert privé en projet |
|--|--|--|--|

Quartier de gare de France Pont de Sèvres

Un travail de terrain, des relevés à la parcelle

Inventaire des transformations depuis 2014

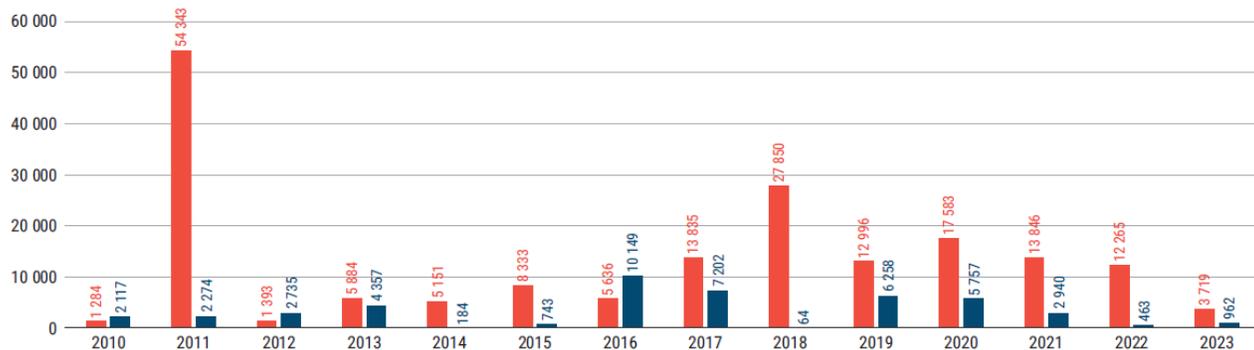
Des relevés à la parcelle

- Dessin et typologie des transformations du bâti : construction neuve, réhabilitation, logements collectifs ou individuels...
- Évolution des espaces publics

Enseignements pour le quartier de gare de Clamart :

- L'opération du Fort d'Issy, livrée en 2013, a profondément transformé le quartier
- Plusieurs opérations en partie privées de logements collectifs en cours, qui densifient les abords de la future gare
- Des transformations à la parcelle dans les tissus pavillonnaires : surélévation de maisons, constructions de logements collectifs
- Un quartier dont le caractère résidentiel se renforce : l'analyse des permis de construire entre 2010 et 2023 révèle une prépondérance des surfaces de plancher autorisées pour le logement (184 118 m², contre 46 205 m² dédiés aux activités)

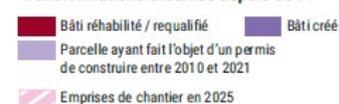
Surfaces autorisées à la construction entre 2010 et 2023 (en m²)



Sources : Sitadel, traitement Apur

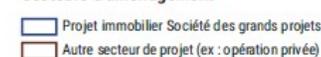
■ Logements - 184 118 m² soit **13 151 m²** par an en moyenne ■ Activités - 46 205 m² soit **3 300 m²** par an en moyenne

Transformations urbaines depuis 2014



Source : Apur - avril 2025

Secteurs d'aménagement



6

secteurs de projet
totalisant 73 029 m² de surface
de plancher totale
dont 42 290 m² restant à bâtir



Quartier de gare de Clamart

Accessibilité et mobilités

Une question abordée à partir de plusieurs sources

- Isochrones d'accessibilité fabriqués par la DRIEAT
- Flux voyageurs attendus à l'heure de pointe du matin : données de la Société des Grands projets
- Aménagements cyclables : Apur, OSM, Géovélo, collectivités, IDFM (stationnement vélo à l'étude)
- Nouveaux espaces publics piétons : relevés de terrain, analyse des projets urbains

Enseignements pour le quartier de gare de Saint-Denis Pleyel

- 43 042 voyageurs dans le pôle gare à l'heure de pointe du matin, dont 10 422 entrants et sortants sur l'espace public et 32 620 correspondants.
- Les nouveaux espaces publics piétons (+ 42 225 m² de trottoirs) seront dimensionnés pour ces nouveaux flux en plus de l'ouverture du franchissement Pleyel entre les deux gares (lignes 14, 15, 16 et 17 / RER D) en 2024.
- Aménagements cyclables : 129, 6 km existants, 131,8 km en projet, dont un nouvel itinéraire structurant est-ouest (ligne V20 du RER Vélo)

- Surface accessible aujourd'hui par un trajet de 5 minutes à pied (500 mètres)
- Surface accessible aujourd'hui par un trajet de 10 minutes à pied (1 000 mètres)
- Espace public créé
- Parc ou jardin public en projet (création ou requalification)

Source : Apur 2023

1

nouveau franchissement créé dans le quartier de gare

+ 42 225 m²

de trottoirs dans le pôle gare (soit x 2)

620

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

Source : Île-de-France Mobilités



Quartier de gare de Saint-Denis Pleyel

Environnement

Plusieurs outils proposés pour traiter du double enjeu de la végétation (pleine terre/sols perméables) et de l'offre en espaces verts publics

- 3 indicateurs combinés : taux de couvert végétal, ratio d'espaces verts accessibles au public rapporté au nombre d'habitants et surface de parc et jardins créés Des cartes montrant l'accessibilité nouvelle aux grands espaces verts métropolitains et la carence en végétation.

Enseignements pour le quartier de gare de Châtillon-Montrouge

- Un taux de végétation qui s'élève à 31 %, lié à la présence d'équipements (cimetière, faisceau SNCF) et des jardins privés des parcelles pavillonnaires
- Mais seulement 3 m²/hab d'espaces verts ouverts au public
- 0,5 ha de parcs et jardins en projet

Exposition à la pollution



Classe de pollution de l'air décroissante



Sources : l'Institut Paris Region, Airparif 2025 (données 2020-2022)

Note de lecture :
L'exposition à la pollution de l'air en situation dite « de fond », c'est-à-dire raisonnablement éloignée des sources spécifiques comme le trafic routier ou les cheminées d'usine, peut être exprimée en 7 classes, calculées par Airparif à partir des cartes de concentrations moyennes annuelles de trois polluants majeurs (PM10, PM2.5, NO2) pour les années 2020, 2021 et 2022, en prenant en compte les valeurs de référence sanitaires et réglementaires propres à chacun des trois polluants.

31 %
part de **couvert végétal**
dans le quartier de gare
(MGP : 42 %)

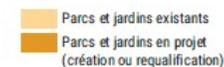
3 m²/hab
espaces verts existants ouverts
au public dans le quartier de gare
(au total, 69 808 m²)

+ 0,5 ha
parcs et jardins en projet
(Parc des Halles de Montrouge
et Square Verdier, square à Châtillon)

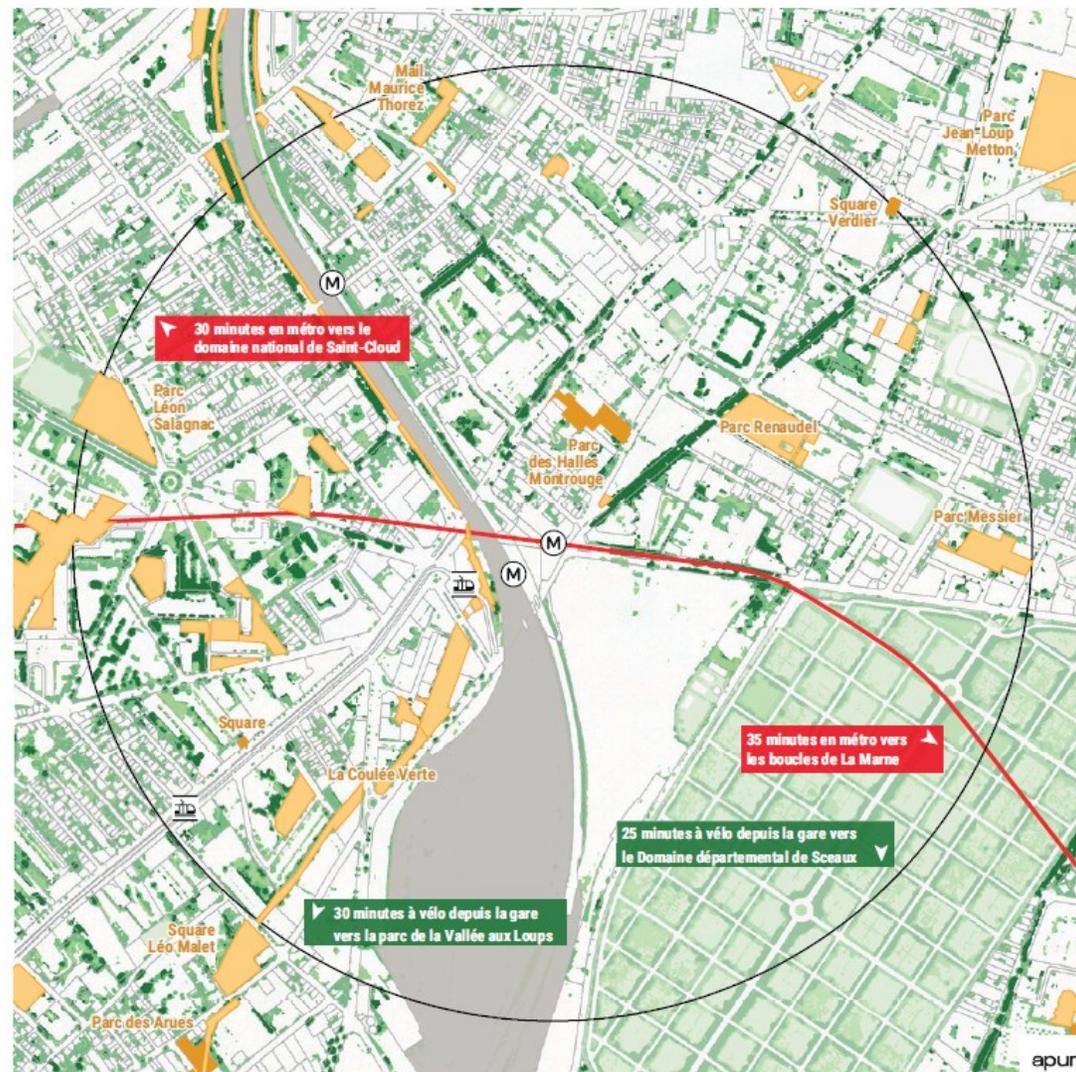
Hauteurs de végétation



Espaces verts publics



Sources : Apur - 2025, photo proche infrarouge, MNE, MNT 2021 © IGN, aménageurs et collectivités



Quartier de gare de Châtillon – Montrouge