



# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de présentation



---

## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION ..... 3

### PREMIERE PARTIE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 3

I. L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE ..... 4

I.1. La géographie du territoire..... 4

I.2. L'occupation actuelle du sol..... 5

I.3. L'armature urbaine..... 6

I.4. Les équipements collectifs et les services à la population ..... 10

I.5. Le commerce..... 14

I.6. Les franges du territoire..... 17

II. CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ..... 18

II.1. Développement démographique..... 18

II.2. Structure par âge..... 20

II.3. Les ménages..... 22

II.4. Mobilité résidentielle..... 26

II.5. La population active..... 27

II.6. Secteur d'activité des actifs habitants à Gennevilliers en 1999..... 30

II.7. Les migrations domicile-travail ..... 31

II.8. La formation..... 33

III. HABITAT ..... 35

III.1. Le parc de logement..... 35

III.2. Caractéristique des résidences principales ..... 37

III.3. Le parc locatif social ..... 41

III.4. La construction de logements..... 42

III.5. L'accueil des populations « spécifiques »..... 52

IV. LES INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT ..... 53

IV.1. Le réseau viaire ..... 53

IV.2. Les transports en commun ..... 58

IV.3. Les circulations douces ..... 60

IV.4. Les enjeux et les principaux projets..... 61

V. ACTIVITES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ..... 64

V.1 L'emploi à Gennevilliers..... 64

V.2 Le Port Autonome de Paris..... 69

V.3 Les mouvements des entreprises de 1996 à 2000 ..... 73

V.4 Le développement d'activité économique diversifiées..... 74

V.5 Analyse des tissus - Mutabilité de la zone industrielle de Gennevilliers (Yves Lefranc Aménagement) ..... 76

V.6 Éclairage spécifique sur les activités de la zone industrielle caractéristiques, évolutions et Perspectives (Yves Lefranc Aménagement, enquête octobre 2002) ..... 89

### DEUXIEME PARTIE

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 99

I. L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE ..... 100

I.1. Le cadre naturel..... 100

I.2. Paysages et patrimoine historique..... 106

II. LES RESEAUX ET LEUR FONCTIONNEMENT ..... 118

II.1. Le réseau d'assainissement ..... 118

II.2. Le réseau d'alimentation en eau potable..... 121

II.3. La collecte et le traitement des déchets..... 124

III.	LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	126
III.1.	Pollution des sols et des nappes phréatiques.....	126
III.2.	La qualité de l'air .....	136
III.3.	Les nuisances sonores.....	138
IV.	LES RISQUES MAJEURS .....	139
IV.1.	Les risques naturels : le risque d'inondation.....	139
IV.2.	Lesrisques technologiques .....	142
<b>TROISIEME PARTIE</b>		
<b>EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS</b>		
<b>DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>		
I.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD .....	145
II.	LES PRINCIPES GENERAUX DES DISPOSITIONS DU PLU .....	150
II.1	Le centre-ville/ secteur central.....	150
II.2	Le village .....	150
II.3	La cité-jardins .....	151
II.4	Le luth.....	151
II.5	Les autres quartiers de la ville multifonctions .....	152
II.6	Les quartiers d'activités économiques et le port de gennevilliers.....	152
II.7	Le parc des chanteraines .....	153
II.8	Les emprises SNCF et routieres.....	153
II.9	Les zones d'aménagement concerté.....	153
II.10	Les paysages et patrimoines bâtis préservés.....	154
III.	LES PRINCIPALES DIFFERENCES ENTRE POS ANTERIEUR ET PLU PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE .....	155
IV.	TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES.....	163

IV.	CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES ZONES DU PLU ET MOTIVATION DES REGLES.....	165
-----	--------------------------------------------------------------------------------	-----

<b>QUATRIEME PARTIE :</b>		
<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR</b>		
<b>L'ENVIRONNEMENT .....</b>		
I.	IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	206
II.	IMPACT DU PLU SUR LA BIODIVERSITE .....	207
III.	IMPACT DU PLU SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU .....	209
IV.	IMPACT DU PLU SUR LES PAYSAGES DE LA VILLE .....	211
V.	IMPACT DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE .....	213
VI.	IMPACT DU PLU SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET LA QUALITE DE L'AIR.....	214

## ANNEXES

Liste des bâtiments et entités urbaines remarquables  
Liste des emplacements réservés

## INTRODUCTION

La loi SRU relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, traduit la volonté de l'Etat de promouvoir un aménagement des territoires plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

C'est à ce titre que ces lois mettent en œuvre une réforme des outils de la planification et de l'aménagement du territoire, substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme à l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

C'est donc dans ce nouveau cadre que la Ville de Gennevilliers s'est engagée, en prescrivant le 2 octobre 2002, la révision de ses POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La situation antérieure de la commune en matière de document d'urbanisme était la suivante :

- **Un plan d'occupation des sols partiel n°1**, approuvé le 25 juin 1985, modifié les 3 décembre 1987, 23 février 1989, 6 février et 21 juin 1990, 20 novembre 1991, 10 février – 30 mars – 30 juin – et 29 septembre 1993, 8 novembre 1995, 29 janvier 1997, 11 mai - 29 septembre- et 15 décembre 1999, 28 juin 2000 et 21 mai 2002.
- **Un plan d'occupation des sols partiel n°2**, pour le quartier du Luth, approuvé le 23 juin 1999.
- **Un plan d'occupation des sols partiel n°3**, qui a simplement fait l'objet d'une prescription.

Ces documents ont fait l'objet de plusieurs mises à jour.

Ils étaient complétés par 8 dossiers de Zones d'Aménagement Concerté multisites (ZAC) : ZAC Camelinat, ZAC du Centre, ZAC Justin, ZAC des Louvresses, ZAC des Barbanniers, ZAC des Grésillons, ZAC Barbusse-Chandon.

Rappel : dans les POS précédents, les territoires couverts par ces ZAC n'étaient pas pris en compte.

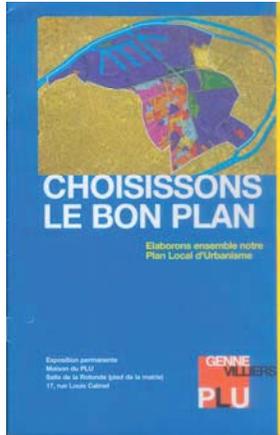
Les dispositions réglementaires de l'utilisation du sol définies dans les POS en cours ne permettant pas de rendre opérationnel le projet urbain envisagé, la Ville s'est donc engagée dans une démarche globale, couvrant l'ensemble de son territoire communal par un document unique.

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité de l'environnement, de prendre en compte le développement des transports en commun, la création d'un pôle d'enseignement supérieur et d'identifier les territoires en devenir, pour lesquels il convient de définir une stratégie de revalorisation à la fois des espaces et du cadre de vie des habitants et entreprises, pour y inscrire des quartiers agréables à vivre et support de développement économique.

Il s'agit surtout d'intégrer un développement durable, harmonieux et équilibré entre les différentes fonctions de la ville, au bénéfice des ses habitants et emplois.

L'élaboration du PLU s'inscrit également dans une démarche de concertation.

- Les personnes et services publics ont été associés par le biais de plusieurs réunions de travail en 2003 et 2004.



- Les habitants ont été informés du travail engagé et ont été sollicités pour y participer :
  - ✓ La Maison du PLU accueillait une exposition permanente sur le PLU et l'avancement des réflexions ; un registre était à la disposition du public pour y enregistrer des remarques.
  - ✓ 5 réunions publiques ont été tenues entre octobre et décembre 2003, portant sur les thèmes de l'environnement, des déplacements, des espaces et fonctions de la ville, du développement économique et du centre-ville.
  - ✓ De nombreuses publications écrites ont été diffusées, dans le magazine communal ou bien dans des plaquettes d'information spécifiques. Le plus souvent ces publications comportaient des encarts spécifiques pour recueillir les remarques des lecteurs (encarts à retourner en mairie).
- L'ensemble des élus du conseil municipal ont débattu, conformément à la loi, sur les orientations générales d'aménagement inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) , lors d'une séance du 4 février 2004. Cette séance a fait l'objet d'une délibération approuvant le PADD.
- A l'issue de l'enquête publique qui s'est tenue du 18 octobre au 25 novembre 2004, le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 26 décembre 2004 avec un avis favorable sans réserve.

La composition du dossier de PLU est la suivante :

Un rapport de présentation, comprenant en particulier le diagnostic territorial, faisant apparaître l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le PADD et les délimitations des zones, des secteurs spécifiques.

Il exprime également la prise en compte de l'environnement dans le projet global, le zonage et le règlement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : il s'agit d'un nouveau document, qui exprime les grandes orientations d'aménagements du territoire de la commune, dans une logique de cohérence et de globalité. C'est sur la base de ce document synthétique que les choix ont été faits ensuite en matière de zonage et de règlement. Pour son élaboration, il a été tenu compte des phases de concertation avec les habitants.

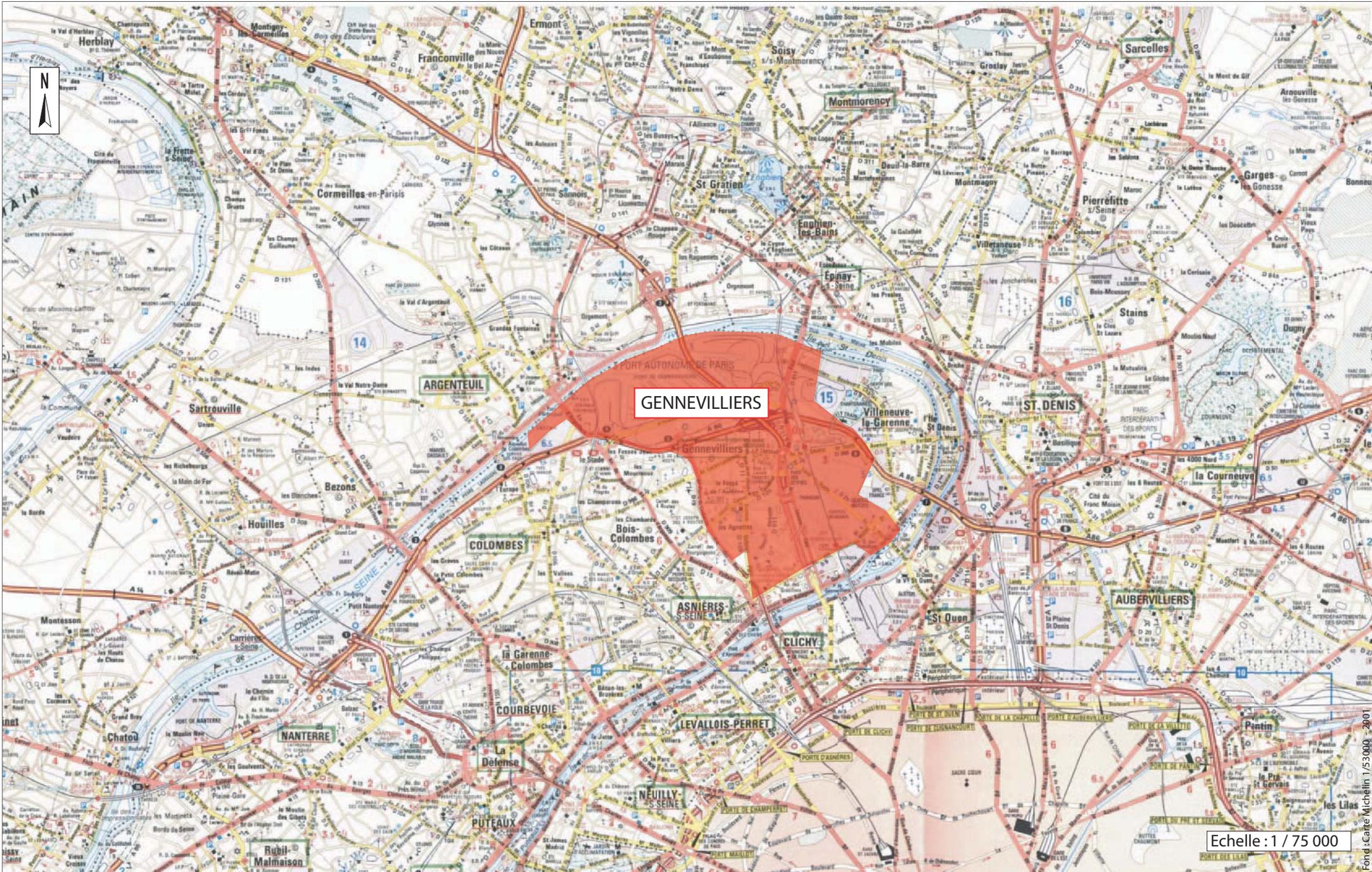
Les orientations d'aménagement : Il s'agit également d'un nouveau document mis en place par les lois récentes. Ce document, intermédiaire entre le PADD et les prescriptions du zonage et du règlement, a pour objet d'identifier les secteurs qui au regard de leurs particularités, leurs enjeux, leurs projets , rendent nécessaires d'y préciser les modalités de leur aménagement. Les demandes de permis de construire devront être compatibles avec ces orientations.

Le plan de zonage et le règlement : ils traduisent, comme le faisait déjà le POS, les modalités précises d'occupation des sols, en fonction d'un découpage en zones et en secteurs. Ils indiquent aussi les localisations et objets de mesures localisés particulières en matière d'occupation des sols : emplacements réservés pour des projets à caractère public (voirie, équipement...), alignement, ... Toute demande de travaux ou de permis de construire doit être conforme avec ces documents.

Des annexes : servitudes d'utilité publique, règlement d'assainissement communal, documents graphiques complémentaires, ...

PREMIERE PARTIE :

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL



---

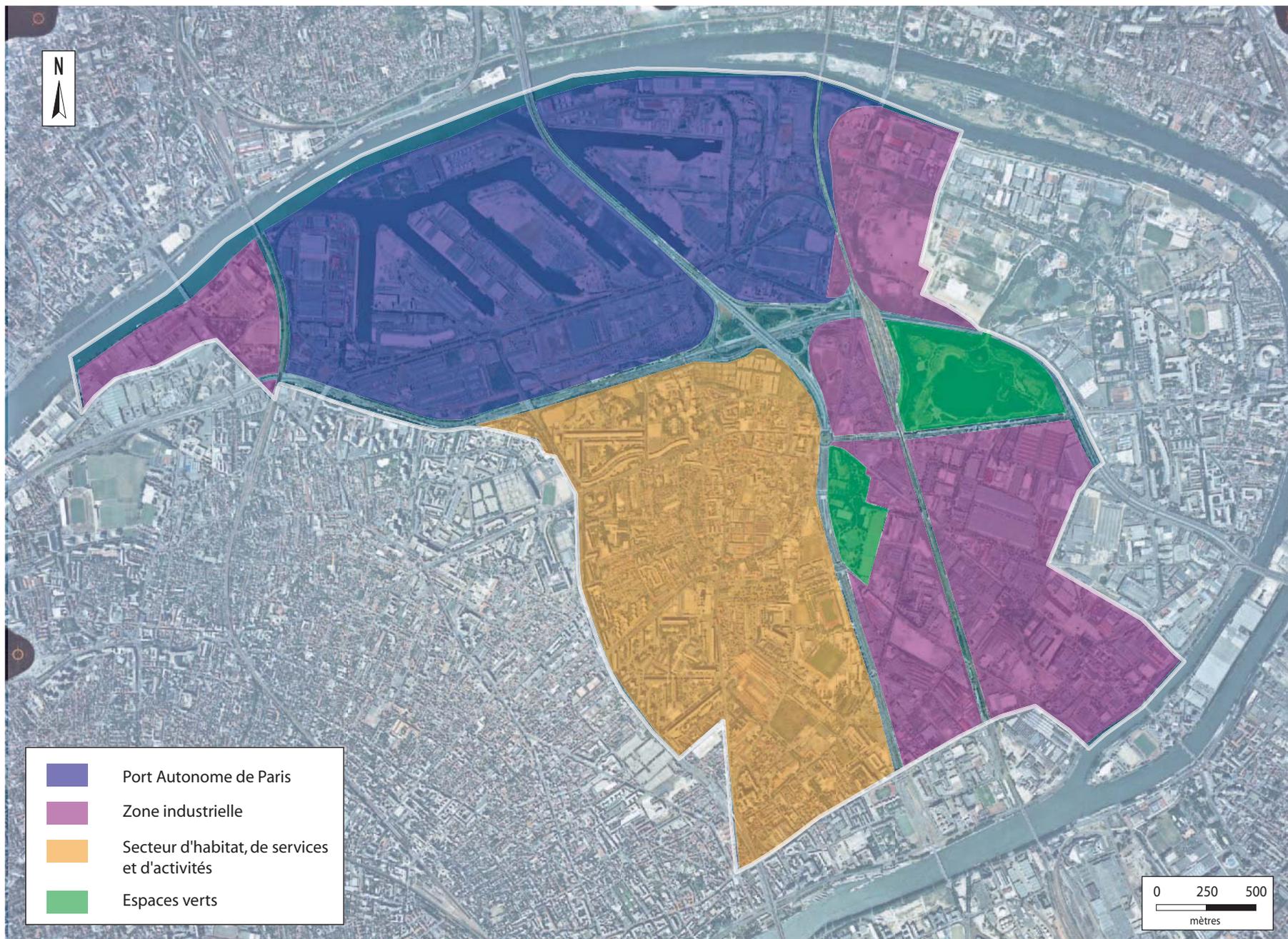
## I- L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

---

### I.1. La géographie du territoire

Située dans la Presqu'île et limitée au nord comme au sud par la Seine, à l'est par les communes de Colombes et Asnières, et à l'ouest par la commune de Villeneuve la Garenne, la commune de Gennevilliers a une altitude variant entre 28 et 29 mètres NGF.

La présence marquée des activités industrielles et des voies de communication imprègne fortement le paysage communal : le territoire est traversé d'est en ouest aux deux tiers nord par l'autoroute A86 et du nord au sud par l'autoroute A15. Une ligne SNCF (RER C) coupe également la commune selon un axe nord-sud. En outre, le contrat de plan, signé le 03/03/2000, entérine le prolongement du tramway sur Gennevilliers et celui de la ligne 13bis du métro parisien jusqu'au port.



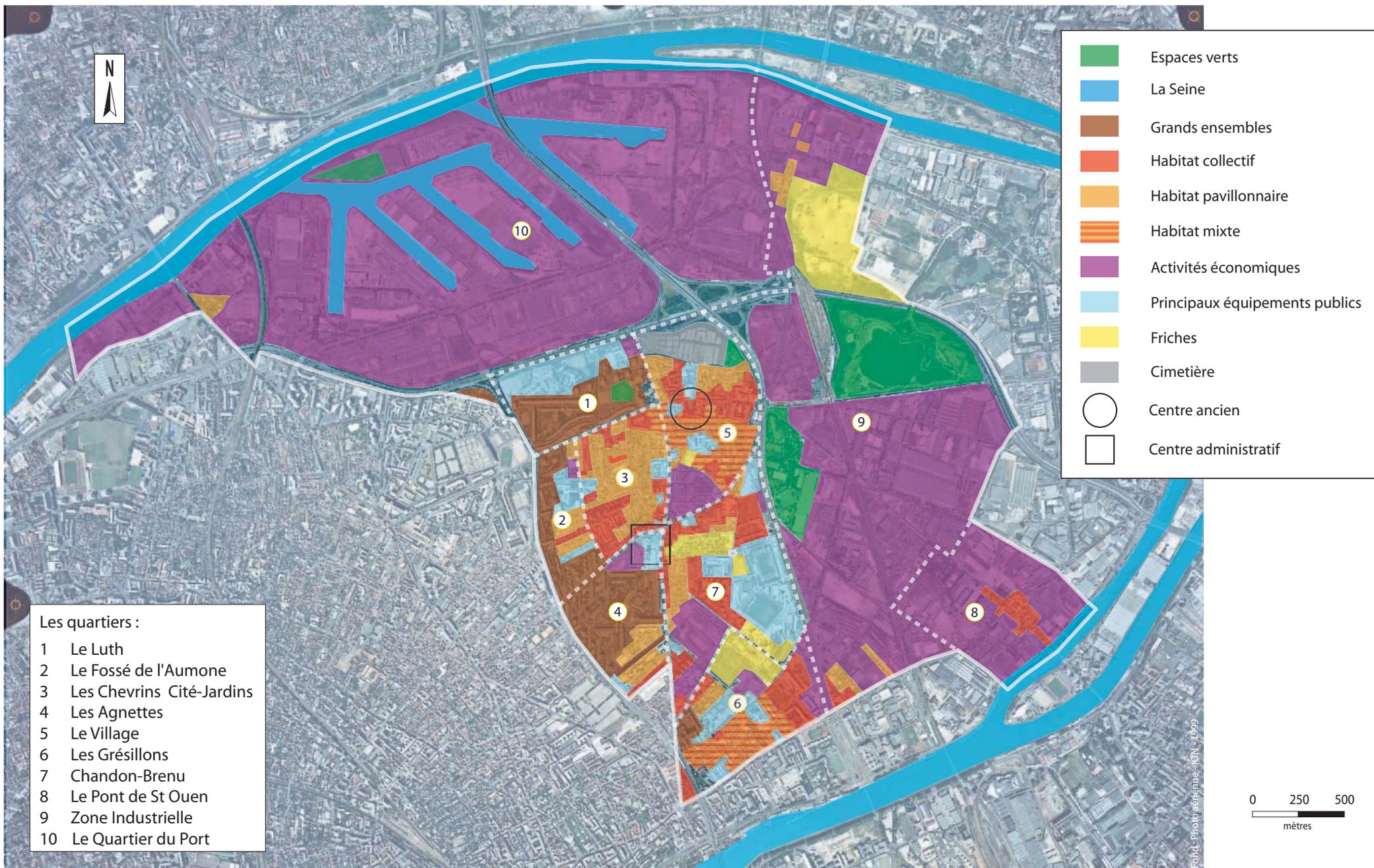
## I.2. L'occupation actuelle du sol

La commune se développe sur 1 165 hectares divisés en trois grands secteurs structurants : le Port, les activités économiques et la ville.

- Un tiers du territoire (400 ha), au nord de l'autoroute A86, est occupé par le « Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers ».
- Le deuxième tiers, situé à l'est de la ville (à l'est de l'autoroute A15), est occupé par des activités à dominante artisanale et industrielle. On y trouve également deux grands parcs, celui des Sévines et le parc départemental des Chanteraines.
- Le dernier tiers, situé au sud-ouest (bordé au nord par l'A86 et à l'est par l'A15), rassemble les quartiers résidentiels et d'occupation mixte de services et d'équipements : le Luth, le Fossé de L'Aumône, les Chevrins-Cité-Jardins, les Agnettes, le Village Chandon-Brenu et les Grésillons..

Ainsi, 800 ha sont destinées à la vie des entreprises. Par ailleurs, les espaces verts recouvrent près de 100 hectares sur la commune, dont 32 ha sont occupés par le Parc des Chanteraines.

**Ainsi, la ville « multi-fonctions » s'inscrit sur seulement 300 ha environ...**



### I.3. L'armature urbaine

L'armature urbaine est liée aux modes d'occupation des sols. On distingue ainsi, sur la carte de l'occupation des sols, plusieurs types de formes urbaines :

- les secteurs composés en majeure partie d'habitat collectif, de services et d'activités, généralement dense où les bâtiments sont construits en ordre continu : il s'agit de l'ensemble du centre ancien, des abords du centre administratif ; de l'est des Grésillons et de l'avenue Louis Roche au droit du quartier du Pont de St Ouen.



Rue de la procession (village)



Avenue Gabriel Péri (Chandon-Brenu)

- les secteurs d'habitat pavillonnaire peu dense, de petit parcellaire, de constructions unifamiliales réalisées en ordre discontinu, dans laquelle on trouve également de petits immeubles d'habitations collectives : le secteur situé entre le quartier du Luth et la rue Louis Calmel (incluant la cité-jardins), la périphérie du vieux village, le nord-ouest des Grésillons, le sud des Agnettes et l'ouest du quartier Chandon-Brenu ;



Impasse de l'avenir(Chandon Brenu)



Rue Chevreur (Cité-Jardins)



Allée Gustave Caillebotte (Village)

- les secteurs d'habitat mixte et d'activités situés à proximité du centre ancien, entre celui-ci et le centre administratif et dans le quartier des Grésillons ;



Rue du Professeur Calmette (Chandon Brenu)



Avenue des Grésillons (Les Grésillons)



Rue de Basly (Les Agnettes)

- les secteurs d'habitats collectifs ou « grands ensembles », semi-denses où les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu : il s'agit d'un îlot au nord du quartier des Grésillons, du quartier des Agnettes, des abords du boulevard intercommunal sur le quartier du Fossé de l'Aumone, et du quartier du Luth ;



Immeuble Gérard Philipe (le Luth) (en cours de démolition)



Rue du 8 mai 1945 (Les Agnettes)



Centre commercial du Luth (Le Luth)

- le quartier du Port constitué de bâtiments et d'installations à usage portuaire, industriel et commercial, ainsi que des services et activités annexes qui y sont liés ;



Vue sur la darse n°1 et la cimenterie



Route du Port Charbonnier



Centre de containers multimodal

- les autres secteurs occupés par des zones d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires.



Rue du Moulin de Cage



Rue des Caboeufs

Les espaces verts complètent cette armature urbaine en formant avec le Parc des Sports de Chandon-Brenu une « coulée verte » qui relie le parc des Chanteraines de Villeneuve la Garenne à la Seine du côté d'Asnières.

Les équipements publics sont répartis principalement sur le secteur d'habitat et de services au sud de l'A86 et à l'ouest de l'A15.

La carte des principaux modes d'occupation des sols permet notamment de mettre en évidence :

- les répartitions géographiques très nettes des vocations de la commune,
- le caractère souvent mixte des quartiers de la ville « résidentielle » (au contraire de la ville « économique »)
- l'importance spatiale des zones d'activités économiques, souvent « séparées » du reste de la ville par d'importantes infrastructures de transports,
- son imbrication dans des franges urbaines de communes voisines, souvent en cohérence avec les tissus genevillois,

## I.4. Les Équipements collectifs et les services à la population

La carte localisant les principaux équipements permet de mettre en avant une implantation relativement équilibrée des équipements au sein des quartiers d'habitat de la commune. Si cette répartition peut apparaître comme un signe d'équilibre dans l'équipement des quartiers, elle traduit aussi l'absence d'un centre-ville, hyper-centre, lieu concentrant commerces, équipements, services, animation...

### ■ Services publics permanents

Il est dénombré sur la Ville 41 équipements du service public permanent. Leur rayonnement peut être communal : hôtel de ville, cimetière, bureau principal de la poste. D'autres équipements ont un rayonnement intercommunal : agence nationale pour l'emploi, administration des impôts, poste de pompiers, commissariat et caisse primaire d'assurance maladie.

Certains répondent à des besoins de proximité : bureaux de poste, ou bien ont été créés dans le cadre de procédures de la politique de la ville : antenne de justice, antennes municipales de quartier, pôle permanent d'insertion.

### ■ Établissements hospitaliers

Ce sont des établissements de petite taille situés dans le quartier des Grésillons. Pour le court séjour il existe l'Hôpital Saint Jean, établissement de rééducation fonctionnelle et la clinique François Régis. Des spécialités en psychiatrie sont situés dans les locaux de la rue Danton.

### ■ Établissement médico-sociaux

La ville de Gennevilliers est doté de 16 services du secteur médico-social :

- deux centres de santé, gérés par la municipalité, offrent un service de médecine générale, de spécialités médicales et paramédicales et regroupent également des services de protection maternelle et infantile et de planification familiale ;
- les centres de consultation médico - psychologiques destinés à l'accompagnement psychologique et médical des personnes : le Centre Magellan d'hygiène alimentaire et d'alcoologie et le Sequanaciat 92 ;
- la SIADPA, service de soins infirmiers à domicile pour personnes âgées ;

- le foyer pour adultes handicapés au 19bis, rue Jean Jaurès crée par l'association APEI qui a également entrepris en 2002 la construction d'un nouveau foyer rue Villebois Mareuil.

## ■ Établissements d'hébergement

### Hébergement des travailleurs

La commune compte deux foyers de jeunes travailleurs d'une capacité de 104 places et six foyers de travailleurs migrants avec un total de 1029 places.

### Hébergement des personnes âgées

logement avec une capacité de 147 places et deux maisons de retraite de 131 places.

La Ville dispose également du trois club du 3<sup>ème</sup> âge dans le CACC, dans les quartiers des Agnettes et des Grésillons.

## ■ Structures d'accueil des jeunes enfants

En accueil à temps complet, les six crèches collectives départementales, la crèche familiale Berlioz et la mini-crèche Pleins-Gré représentent 422 places. En accueil temporaires les deux haltes garderies aux Grésillons et au Luth représentent un total de 35 places.

Le niveau d'équipement observé sur la ville est inférieur à celui des Hauts de Seine dont le taux est de 292 places pour 1 000 enfants en accueil à temps complet et de 62 places pour 1 000 enfants en accueil à temps partiel.

Il existe deux centres de loisirs maternels disposant de locaux spécifiques et distincts de l'école : Louis Pasteur et Joliot Curie. Pour les autres écoles maternelles, les centres de loisirs sont organisés dans les locaux scolaires : salles à manger, dortoirs, préaux, situation qui pose des problèmes de saturation et d'organisation. La ville compte également six centres de loisirs primaires bénéficiant de locaux propres : Gustave Caillebotte, Anatole France, Robert Desnos, Youri Gagarine, Agnettes et Grésillons.

## ■ Équipements sportifs

Il existe une piscine couverte, un centre équestre, une base d'activités nautique avec baignade aménagée et un practice de golf aménagé dans la ZAC des Barbanniers.

### Installations couvertes

La commune dispose de huit gymnases situés pour l'essentiel dans le secteur résidentiel et répartis dans les quartiers à proximité des groupes scolaires et également d'une halle couverte avec quatre courts pour la pratique du tennis dans le parc des Sévines.

### Complexes sportifs de plein air

Il existe un terrain de Foot-Ball dans le quartier du Luth, trois dans le parc des Sévines, un terrain de Foot-Ball, deux de rugby et une piste d'athlétisme dans le Parc des Sports. La ville compte également six courts de tennis dans le parc des Sévines.

Il existe 12 plateaux d'évolution, situés pour l'essentiel à proximité des écoles.

### ■ Équipements de loisirs et culturels

Quatre équipements dépassent par leur fonction ou leur notoriété l'échelle de la commune : l'École Nationale de Musique - Conservatoires Edgar Varèse, l'École municipale des Beaux Arts Édouard Manet, le Théâtre de Gennevilliers - Centre Dramatique National et la Salle des Fêtes.

Le Théâtre de Gennevilliers est un lieu de création et de spectacle grand public de rayonnement régional et national qui mène aussi un travail d'enseignement auprès des établissements scolaires du second degré.

Dans le domaine de la lecture la Ville dispose de la Bibliothèque centrale François Rabelais et de deux bibliothèques annexes : André Malraux dans le quartier du Luth et Robert Doisneau dans les Grésillons.

Le cinéma Jean Vigo classé « Art et Essai » compte deux salles de projection d'une capacité de 208 et 80 places.

Le Café - Musiques Le Tamanoir situé dans le quartier du Luth est un lieu de diffusion culturelle dans le domaine des musiques amplifiées.

Les équipements de loisirs concernent principalement les centres de ressources à destination des jeunes. Il en existe trois dans le quartier du Luth, au Fossé de l'Aumône et aux Grésillons ainsi que trois clubs 11-14 dans les quartiers du Luth la Cité-jardins et à Chandon-Brenu.

### ■ Établissements d'enseignement public 1<sup>er</sup> degré

A la rentrée 2002-2003 les effectifs dans les écoles élémentaires étaient de 2 883 élèves et de 2 027 dans les maternelles.

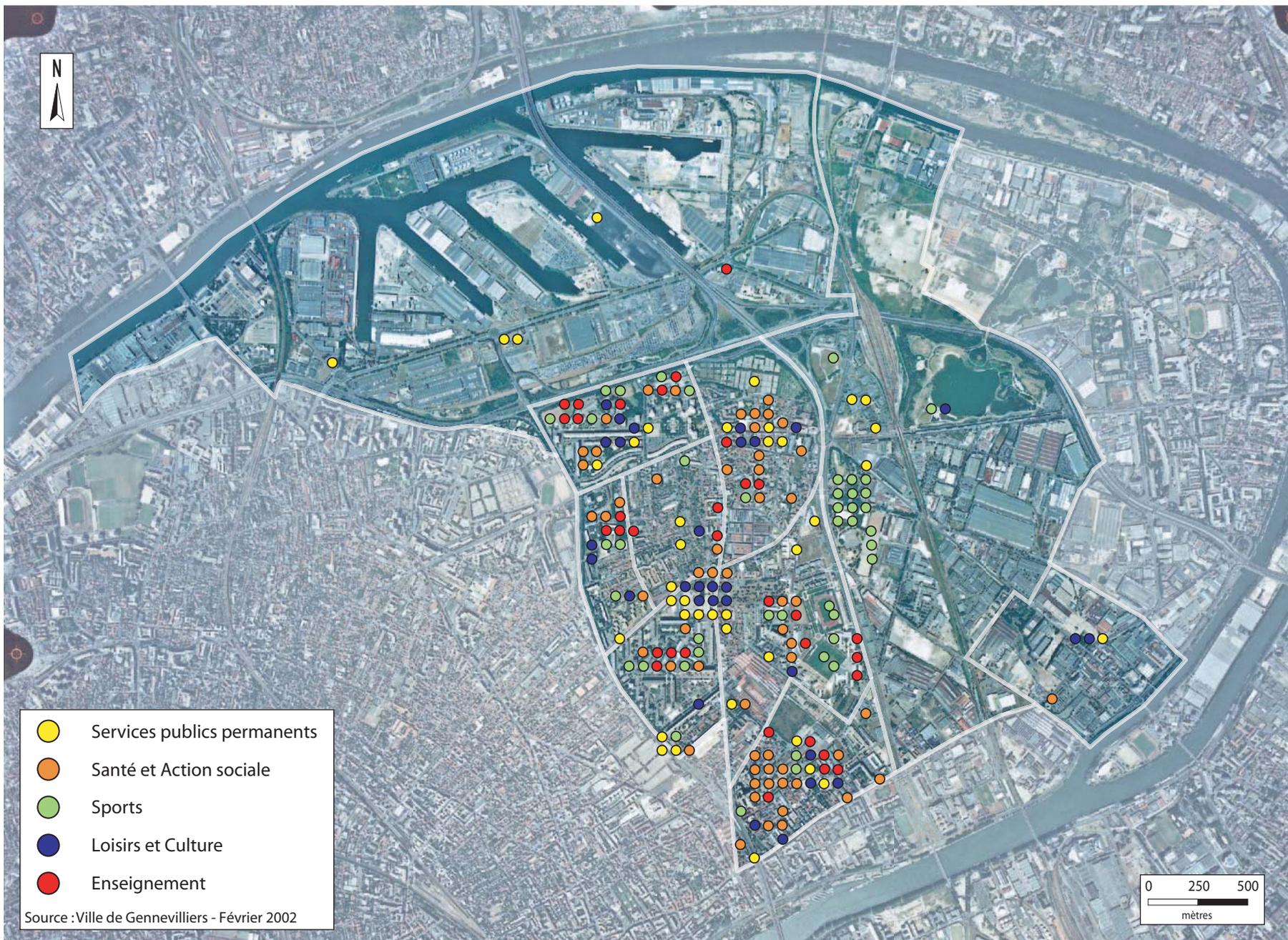
La Ville compte 11 écoles élémentaires et 12 maternelles classées en zone d'éducation prioritaire pour les écoles des quartiers du Luth, des Grésillons et des Agnettes et en réseau d'éducation prioritaire pour les autres établissements.

## ■ Établissements d'enseignement public 2<sup>ème</sup> degré et supérieur

Il existe trois collèges sur la commune : Guy Moquet dans le Luth, Louis Pasteur dans la Cité - Jardins et Édouard Vaillant dans le quartier Chandon Brenu. Par ailleurs, une section d'enseignement général et professionnel adapté (SEGPA) est implantée dans les collèges Édouard Vaillant et Louis Pasteur.

Le Lycée Galilée dont la reconstruction est prévu dans le périmètre de la ZAC Barbusse-Chandon propose deux filières scientifique et technologique du CAP dans les disciplines de la chimie et de la plasturgie ; deux filières de formation générale préparant aux baccalauréats scientifique, économique et social ; une filière scientifique en biochimie ; une filière technologique science et technologie de laboratoire, plasturgie, science et technologie industrielle ; une section sportive . Enfin une section européenne.

Dans le cadre du programme « Université 2000 » il été décidé la création, au sein du Parc Technologique des Barbanniers, d'un Institut Universitaire de Technologie (IUT). Il sera composé dans un premier temps de trois départements : « Génie des Télécommunications et Réseaux », « Science et Génie des Matériaux », « Hygiène Sécurité Environnement » et d'un bloc central.



## i.5. Le commerce<sup>1</sup>

### ■ Répartition des commerces par quartier

Quartiers	Nombre de commerces	%
Le Village	59	20%
Les Grésillons	57	19%
Zone Industrielle	24	8%
Les Agnettes	45	15%
Chandon-Brenu	29	10%
Les Chevrins Cité-Jardins	26	9%
Le Pont de St Ouen	21	7%
Le Quartier du Port	8	3%
Le luth	18	6%
Le Fossé de l'Aumone	7	2%
<b>TOTAL</b>	<b>294</b>	<b>100%</b>

Source : Ville de Gennevilliers – Janvier 2003

### ■ Les pôles commerciaux

80% de l'offre commerciale est centrée sur quatre pôles :

- **Le Village** présente le visage d'un quartier commercial traditionnel. Il concerne environ 50 activités commerciales et de services autour de la place Jean Grandel et dans les rues adjacentes. Ces activités sont complétées par un marché non sédentaire qui anime le quartier 3 fois par semaine (mardi, vendredi et dimanche) sous une halle couverte et sur la place du Marché (en 1999, 30 abonnés dont 26 alimentaires et une trentaine de volants).
- **Le Centre** administratif, culturel et commercial est le pôle le plus important de la ville. Ce quartier est situé à la jonction des quartiers Agnettes, Chandon-brenu, Chevrins - Cité Jardins et le Village, à l'intersection de voies à forte fréquentation automobile lui permettant de rayonner au-delà de la

<sup>1</sup> Source : L'appareil commercial de Gennevilliers, Direction des Affaires Economiques, Novembre 1999

seule chalandise de proximité. On y recense un hypermarché Carrefour et une galerie commerciale. En 1999, 84 commerces (soit 32% de l'offre globale commerciale) sont installées dans ce secteur, principalement dans l'avenue Gabriel Péri, la rue Louis Camel et l'avenue de la Libération. Par ailleurs, le centre regroupe 54% de l'offre commerciale en équipement de la personne de la ville.

- **Les Grésillons** comptent une cinquantaine d'activités (58 en 2002, soit 17% de l'offre commerciale globale), dont la majeure parties sont installées dans l'avenue des Grésillons et au début de l'avenue Gabriel Péri. Ces magasins font face aux commerces de la ville d'Asnières, situés sur les trottoirs opposés de ces deux avenues. En 1999, 46% de l'offre est représentée par les cafés-hôtels-restaurants et 31% par le commerce alimentaire. Ce quartier profite également de la présence d'un grand marché couvert (marché comprenant notamment une vingtaine d'abonnés en commerce de bouche), qui a fait l'objet d'une restructuration en 2000.
- **Le Luth** et le Fossé de l'Aumone regroupent environ 24 commerces en 2002, concentrés en partie dans un centre commercial intégré au milieu des logements collectifs. Un supermarché « Penny Market » joue le rôle de locomotive pour ce centre de quartier. 50% de l'offre est composée de commerces alimentaires.

Les autres quartiers bénéficient également d'un équipement commercial de proximité, mais celui-ci y est beaucoup plus diffus.

Un supermarché Leclerc est également implanté sur le territoire de la commune dans la zone des Barbanniers et au niveau des grandes surfaces, un magasin Leroy-Merlin s'est installé à proximité du parc des Chanteraines.

#### ■ Les activités commerciales sur Gennevilliers

ACTIVITES	1995	1996	1997	1998	1999	2000	%
Commerce d'alimentation	80	78	73	69	67	67	22,9%
Equipement de la personne et de la maison	64	64	59	57	53	54	18,4%
Services à la personne	47	50	52	49	51	54	18,4%
Hôtel-Café-Restaurant	98	100	102	105	104	103	35,2%
Pharmacie	16	15	15	14	14	15	5,1%
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>307</b>	<b>301</b>	<b>294</b>	<b>289</b>	<b>293</b>	<b>100,0%</b>

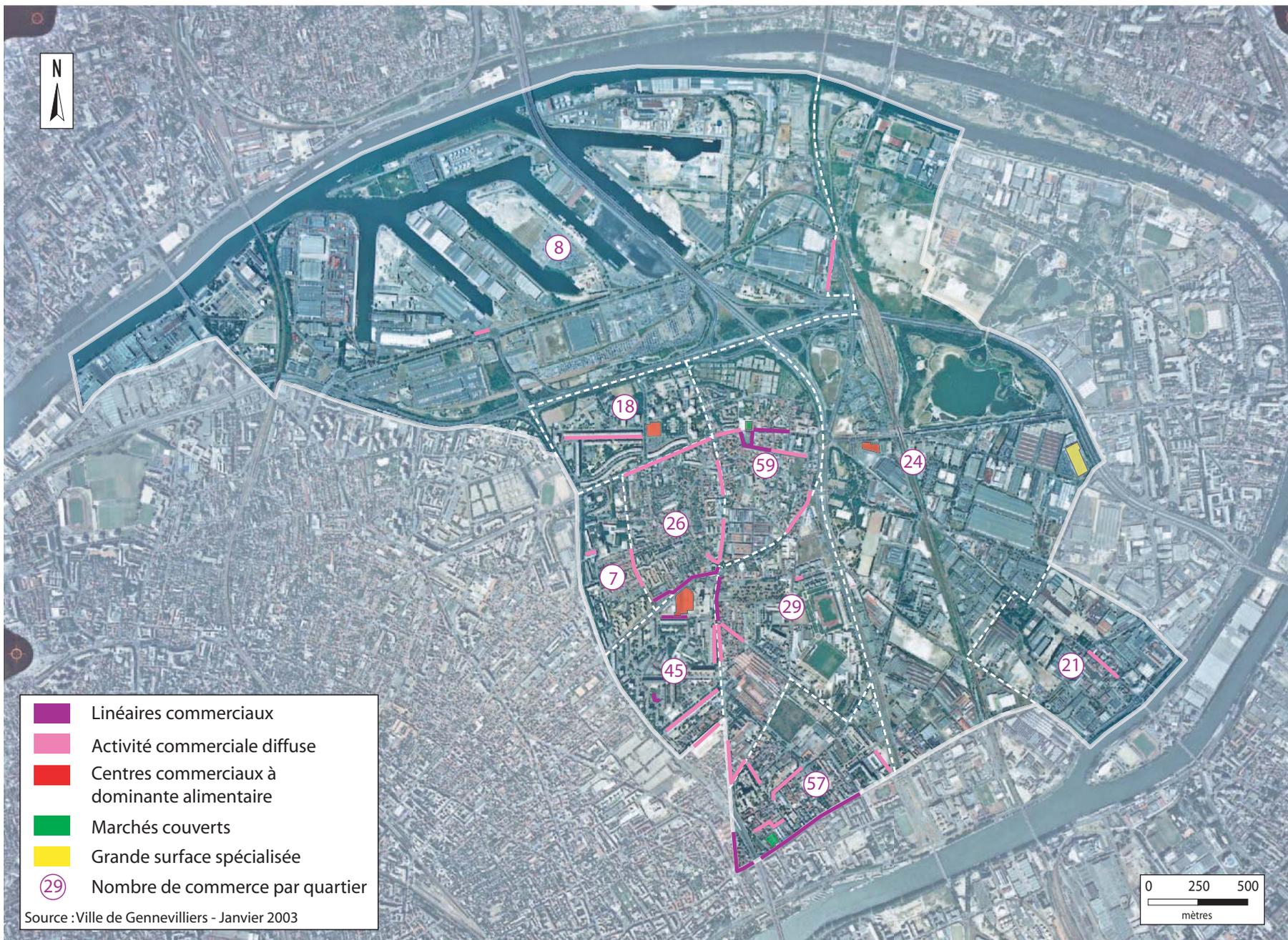
L'offre commerciale Gennevilloise est dominée par les cafés-hôtels-restaurants qui représentent 35% de l'offre, suivi des commerces alimentaires, 23% de l'offre, et des services à la personne et équipements de la personne et de la maison, 18,4% de l'offre chacun.

L'année 2000 enregistre un très léger solde positif (+4 commerces) : 293 commerces contre 289 en 1999 et 307 en 1995.

Si l'on compare le commerce de Gennevilliers avec celui des communes voisines, on découvre que Clichy, Colombes et Asnières disposent d'un équipement commercial une fois et demi à deux fois plus important (source : étude de l'appareil commercial de Gennevilliers. AFI - CECOD - 1995). Les villes voisines sont donc plus attractives pour les consommateurs.

Comparée à l'ensemble du département, la densité commerciale totale de Gennevilliers apparaît assez faible (en 1995, 97 commerces pour 10.000 habitants contre 105 pour 10.000 dans le département). Elle est par contre beaucoup plus faible qu'à Asnières, Bois-Colombes et Clichy, identique à Colombes et plus importante qu'à Villeneuve-la-Garenne.

Enfin ,l'arrivée du métro et du tramway au droit des principaux pôles commerciaux en feront des emplacements stratégiques de développement de l'activité commerciale.



## I.6. Les franges du territoire

La carte ci-contre met en évidence les modalités de « voisinage » direct entre Gennevilliers et ses communes voisines, et la façon dont les paysages et les vocations des villes font l'objet de ruptures ou de continuités d'une commune à une autre.

Les principales remarques qui découlent de cette observation sont les suivantes :

La Seine constitue une rupture naturelle sur tout le linéaire de la limite communale nord. Cependant, le contraste existe néanmoins en grande partie entre les paysages industriels et ceux du Port de la Plaine de Gennevilliers et des secteurs de coteaux à dominante d'habitat résidentiel, dans des espaces verdoyants. Seuls les secteurs ouest voient cohabiter, de part et d'autre des ponts routier et ferré, des zones urbaines plus mixtes sur Argenteuil avec les zones économiques de Gennevilliers (et d'Asnières).

Le passage de la Seine au sud, sur un petit linéaire est encore marqué sur Gennevilliers par le voisinage de zones économiques, marquant un certain contraste avec l'Île St Denis.

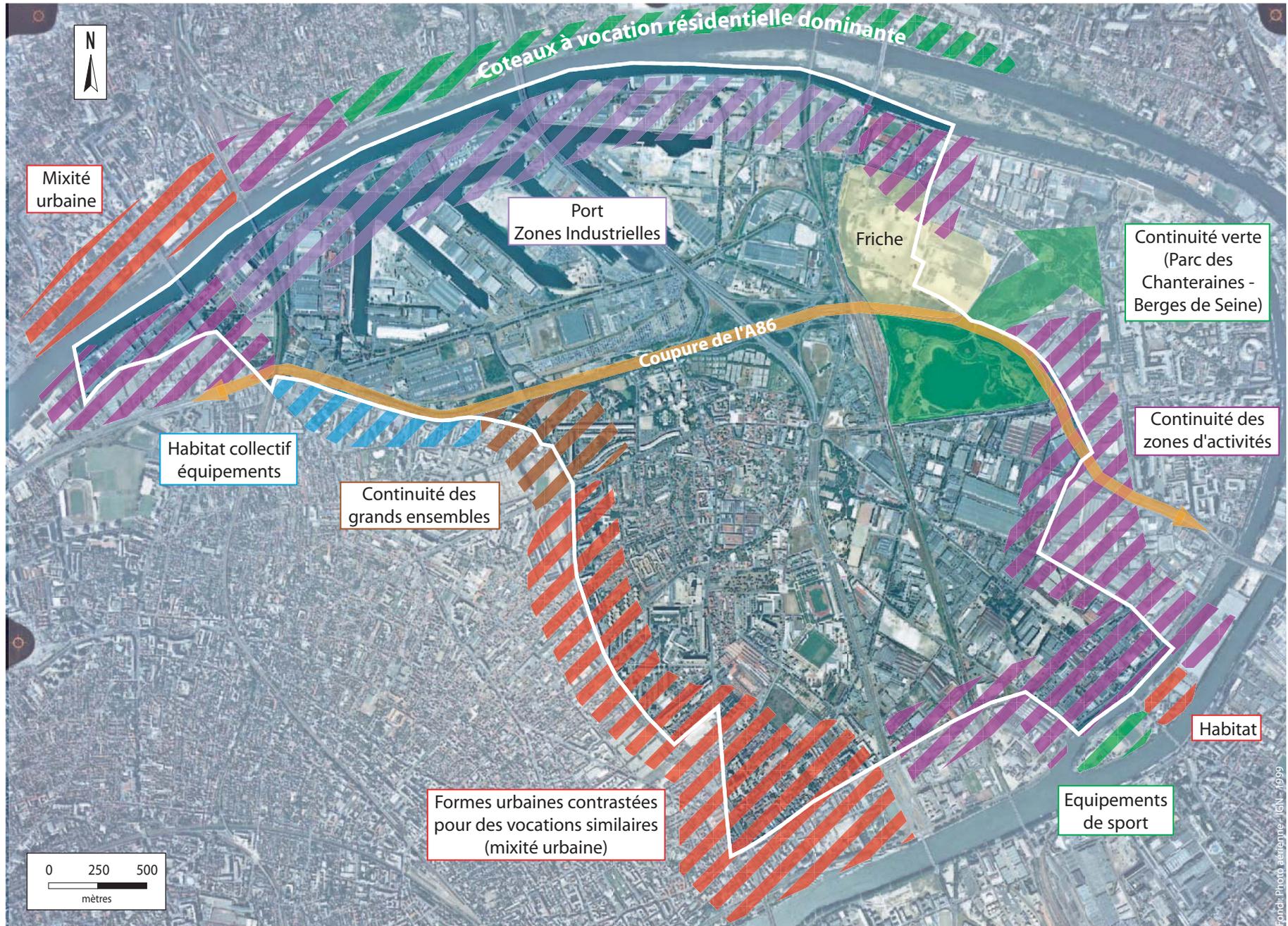
Mais ce qui frappe le plus à la lecture de cette carte, est la présence économique, industrielle sur la plus grande partie des limites de Gennevilliers avec ses voisines.

Ces zones d'activités sont dans la plupart des cas en contiguïté avec des zones économiques limitrophes. Ainsi, les franges Gennevilliers / Villeneuve-la-Garenne sont en quasi-totalité économiques, à l'exception toutefois du Parc des Chanteraines.

En fait, les seules continuités urbaines de Gennevilliers, au sens de « ville mixte » avec ses composants d'habitats, de services, d'équipements..., sont uniquement tournées vers Asnières, soit un petit quart sud-ouest de la ville. Et dans ce cas, si les fonctions urbaines se retrouvent dans leurs diversités, les formes urbaines en place sont assez contrastées entre les deux communes.

Les secteurs urbains de Gennevilliers sont en quelque sorte « enclavés » entre des zones d'activités et des grandes infrastructures de déplacements.

La ville de Gennevilliers est finalement peu « ouverte » sur les villes voisines. A l'exception d'Asnières, ses ouvertures passent le plus souvent par des traversées de ponts ou de zones d'activités dont les paysages ne sont pas toujours attractifs.



## II- CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

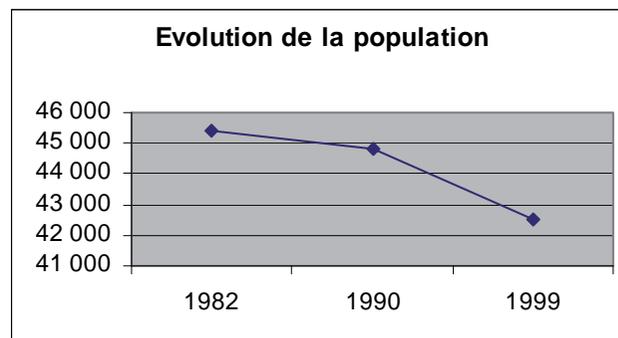
Pour obtenir des informations plus précises sur les différents quartiers de la commune, l'étude socio-démographique se base sur un découpage en « secteurs IRIS ». En effet, à l'occasion du recensement de la population de 1999 l'Insee et les mairies ont défini un découpage pertinent en Iris 2000, Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. L'IRIS se définit comme un ensemble d'ilots ou « pâtés de maison » contigus dont la population varie entre 1800 et 5000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat, dans les limites de la réalité du terrain.

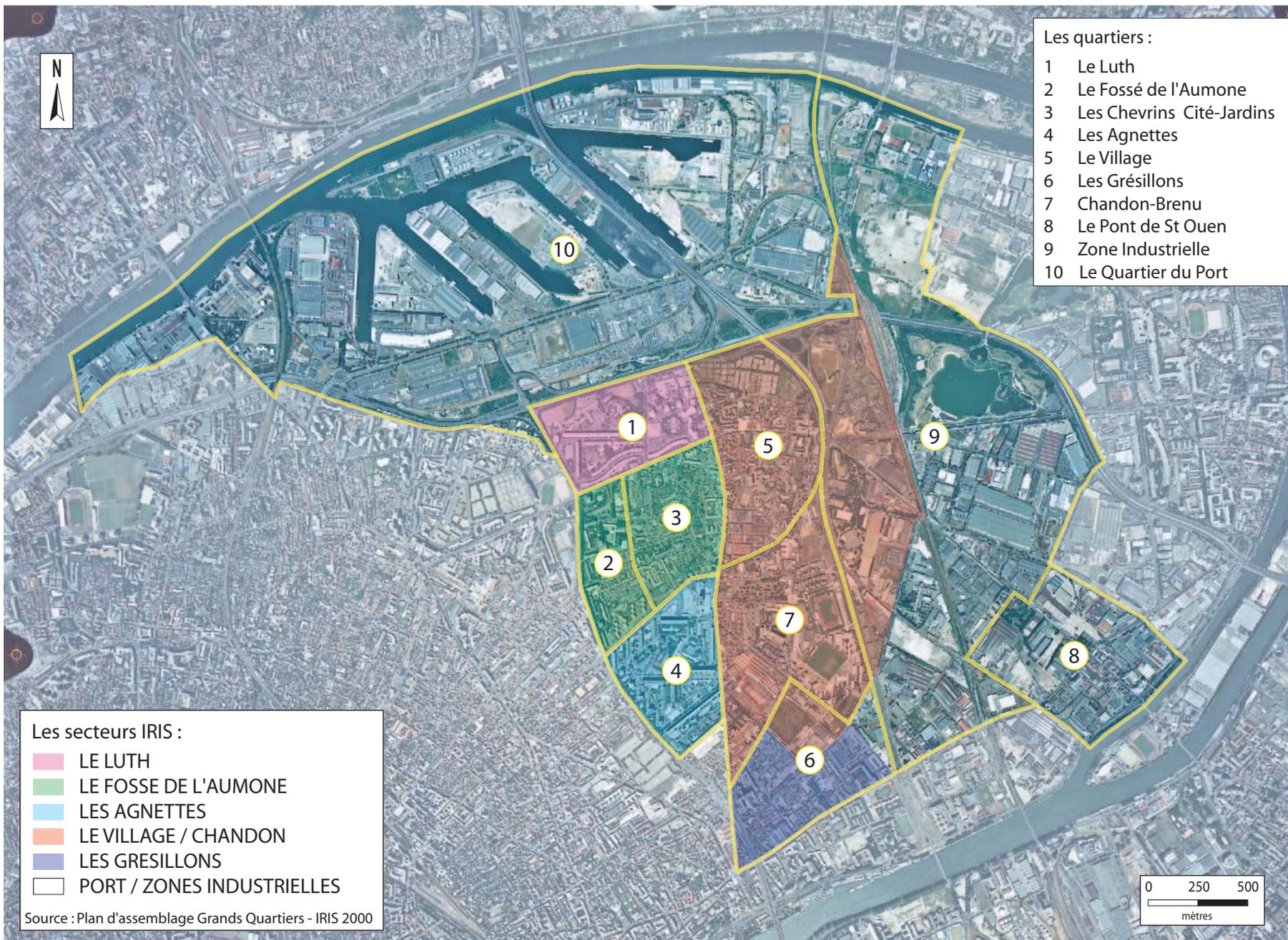
Comme le montre la carte, ces secteurs ne correspondent pas toujours aux périmètres des quartiers. Ainsi, notamment, le secteur « Village-Chandon » regroupe le quartier du Village, Chandon-Brenu, le nord des Grésillons et l'ouest de la zone industrielle.

### II.1. Développement démographique

	1982	1990	1999
<b>Population sans double compte</b>	45 396	44 818	42 513

Source : INSEE, RGP99





Années	Taux d'évolution global		Taux d'évolution dû au solde naturel		Taux d'évolution dû au solde migratoire		Taux de natalité pour 1 000	Taux de mortalité pour 1 000
	en nombre	en % (moyenne annuelle)	en nombre	en % (moyenne annuelle)	en nombre	en % (moyenne annuelle)		
<b>1982-90</b>	-578	-0,16	3793	1,05	-4401	-1,22	17,1	6,6
<b>1990-99</b>	-2 305	-0,58	3875	0,98	-6180	-1,56	16,1	6,4

Source : INSEE, RGP99

La commune de Gennevilliers a enregistré une baisse de la population entre 1982 et 1990 (-0.16% par an) qui s'est accentuée en passant du simple au triple entre 1990 et 1999 (-0.58% par an)

Cette diminution de la population est le fait d'importants départs de population de Gennevilliers (solde migratoire annuel de -1,56% entre 1990 et 1999).

#### Composition de la population de 1999

	Hommes	Femmes	Nationalité étrangère	Total	
				Nb	%
<b>GENNEVILLIERS</b>	21 332	21 012	10 378	42 344	100,0%
	50,4%	49,6%	24,5%		100,0%
<b>Par secteurs :</b>					
<b>LUTH</b>	4375	4604	1828	8979	21,2%
	48,7%	51,3%	20,4%		100,0%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	3869	4362	1373	8231	19,4%
	47,0%	53,0%	16,7%		100,0%
<b>AGNETTES</b>	3346	3790	937	7136	16,9%
	46,9%	53,1%	13,1%		100,0%
<b>GRESILLONS</b>	3770	3414	2489	7184	17,0%
	52,5%	47,5%	34,6%		100,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	4869	4347	2827	9216	21,8%
	52,8%	47,2%	30,7%		100,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>	1103	495	924	1598	3,8%
	69,0%	31,0%	57,8%		100,0%

Source : INSEE, RGP99

La population de Gennevilliers se compose actuellement d'autant de femmes que d'hommes.

Les secteurs de Village Chandon et du Luth sont ceux qui regroupent le plus d'habitants.

La population déclarée dans la zone industrielle est en partie localisée dans le secteur du Pont de St Ouen. Le déséquilibre hommes/femmes s'explique par la présence, au moment du recensement, d'un foyer de travailleurs dans la zone industrielle, près du Port (et fermé depuis).

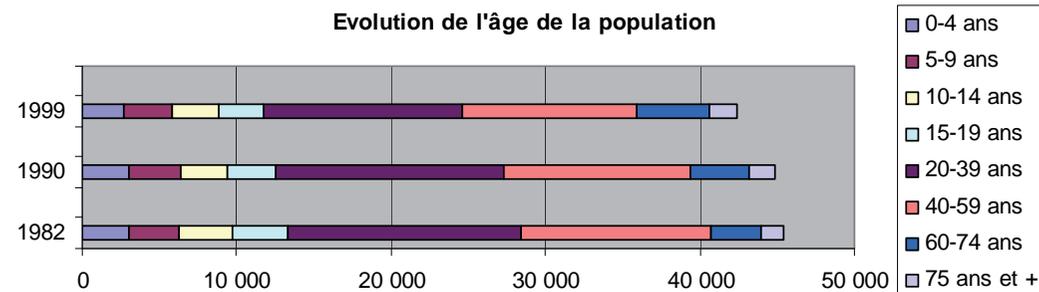
24.5% de la population est de nationalité étrangère, avec une proportion plus importante dans les secteurs des Grésillons (34.6% de la population du quartier) et du Village-Chandon (30.7%).

## II.2. Structure par âge

### ■ Evolution de l'âge de la population

	1982		1990		1999	
<b>0-4 ans</b>	2 974	6,5%	3 061	6,8%	2 715	6,4%
<b>5-9 ans</b>	3 296	7,3%	3 357	7,5%	3 124	7,4%
<b>10-14 ans</b>	3 507	7,7%	2 957	6,6%	2 988	7,1%
<b>15-19 ans</b>	3 577	7,9%	3 100	6,9%	2 947	7,0%
<b>20-39 ans</b>	15 064	33,2%	14 789	33,0%	12 789	30,2%
<b>40-59 ans</b>	12 351	27,2%	12 165	27,1%	11 358	26,8%
<b>60-74 ans</b>	3 243	7,1%	3 753	8,4%	4 695	11,1%
<b>75 ans et +</b>	1 404	3,1%	1 648	3,7%	1 728	4,1%

Source : INSEE, RGP99



Sur la période de 1982 à 1999, on note :

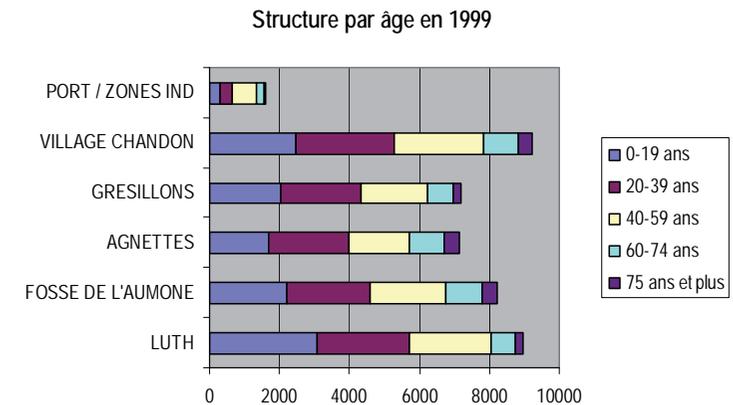
- une baisse de la population des moins de 20 ans malgré la faible hausse enregistrée en 1990 ;
- une baisse importante de la population des 20-39 ans, avec une nette diminution entre 1990 et 1999 (- 2 000 habitants) ;
- une faiblesse de la population des 40-59 ans qui s'accroît également entre 1990 et 1999 ;
- une augmentation de la population de plus de 60 ans.

La population reste jeune (28% de - 20 ans contre 24% dans les Hauts-de-Seine) , malgré l'augmentation des personnes âgées : les + 60 ans sont passés de 10,2% en 1982 à 15,2% en 1999.

### ■ Structure par âge dans les secteurs IRIS

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Total
<b>GENNEVILLIERS</b>	11 774 27,8%	12 789 30,2%	11 358 26,8%	4 695 11,1%	1 728 4,1%	42 344 100,0%
<b>Par secteurs :</b>						
<b>LUTH</b>	3063 34,1%	2653 29,5%	2335 26,0%	682 7,6%	246 2,7%	8979 100,0%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	2216 26,9%	2361 28,7%	2196 26,7%	1003 12,2%	455 5,5%	8231 100,0%
<b>AGNETTES</b>	1669 23,4%	2296 32,2%	1741 24,4%	1007 14,1%	423 5,9%	7136 100,0%
<b>GRESILLONS</b>	2042 28,4%	2306 32,1%	1900 26,4%	721 10,0%	215 3,0%	7184 100,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	2469 26,8%	2827 30,7%	2521 27,4%	1035 11,2%	364 3,9%	9216 100,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>	315 19,7%	346 21,7%	665 41,6%	247 15,5%	25 1,6%	1598 100,0%

Source : INSEE, RGP99

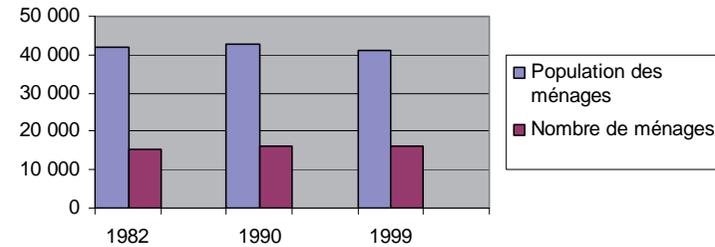


Le secteur du Luth possède une population plus jeune que la moyenne des quartiers (34.1% de sa population a moins de 20 ans).  
Le secteur du Fossé de l'Aumône possède le taux de personnes âgées le plus important (17.7% de sa population à plus de 60 ans).

### II.3. Les ménages

	1982		1990		1999	
<b>Population des ménages</b>	41 855		42 744		40 953	
<b>Nombre de ménages</b>	15 358		16 253		16 179	
<b>1 personne</b>	4 124	26,9%	4 908	30,2%	5 453	33,7%
<b>2 personnes</b>	4 023	26,2%	4 170	25,7%	4 115	25,4%
<b>3 personnes</b>	3 049	19,9%	2 995	18,4%	2 648	16,4%
<b>4 personnes</b>	2 333	15,2%	2 294	14,1%	2 067	12,8%
<b>5 personnes</b>	950	6,2%	955	5,9%	1 030	6,4%
<b>6 personnes et +</b>	879	5,7%	931	5,7%	866	5,4%
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,73		2,63		2,53	

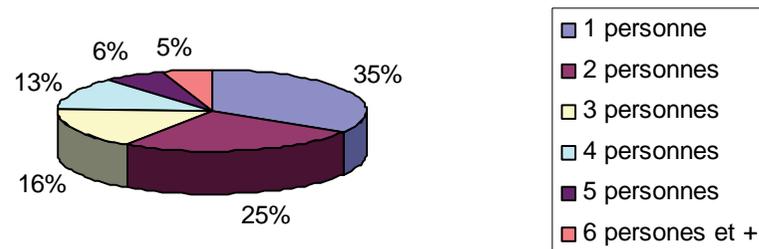
Source : INSEE, RGP99



La population des ménages diminue depuis 1990 alors qu'elle avait augmenté entre 1982 et 1990. Le nombre de ménages a suivi ce mouvement avec une plus faible diminution entre 1990 et 1999.

On remarque ainsi que la taille des ménages ne cesse de décroître (de 2,73 personnes par ménage en 1982 à 2,53 personnes en 1999). Un peu plus d'un ménage genevillois sur deux (59%) est constitué au plus de 2 personnes. Cela est dû à une augmentation du nombre de personnes seules. Une évolution que l'on constate sur l'ensemble de l'Île de France.

#### Taille des ménages en 1999



#### ■ Répartition des ménages par secteurs

	ménages		population des ménages	Taille des ménages
	en nombre	en %		
<b>Secteurs :</b>				
<b>LUTH</b>	2 936	18,1%	8 978	3,1
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	3 355	20,7%	8 169	2,4
<b>AGNETTES</b>	3 357	20,7%	7 132	2,1
<b>GRESILLONS</b>	2 513	15,5%	6 743	2,7
<b>VILLAGE CHANDON</b>	3 397	21,0%	8 630	2,5
<b>PORT / ZONES IND</b>	621	3,8%	1 301	2,1
<b>GENNEVILLIERS</b>	16 179	100,0%	40 953	2,5

Source : INSEE, RGP99

Les ménages sont répartis de façon assez homogène sur les différents secteurs IRIS à vocation d'habitat. Seul le grand secteur « Port / Zones Industrielles » à vocation d'activités ne compte que 621 ménages, ce qui ne représente que 3.8% des ménages.

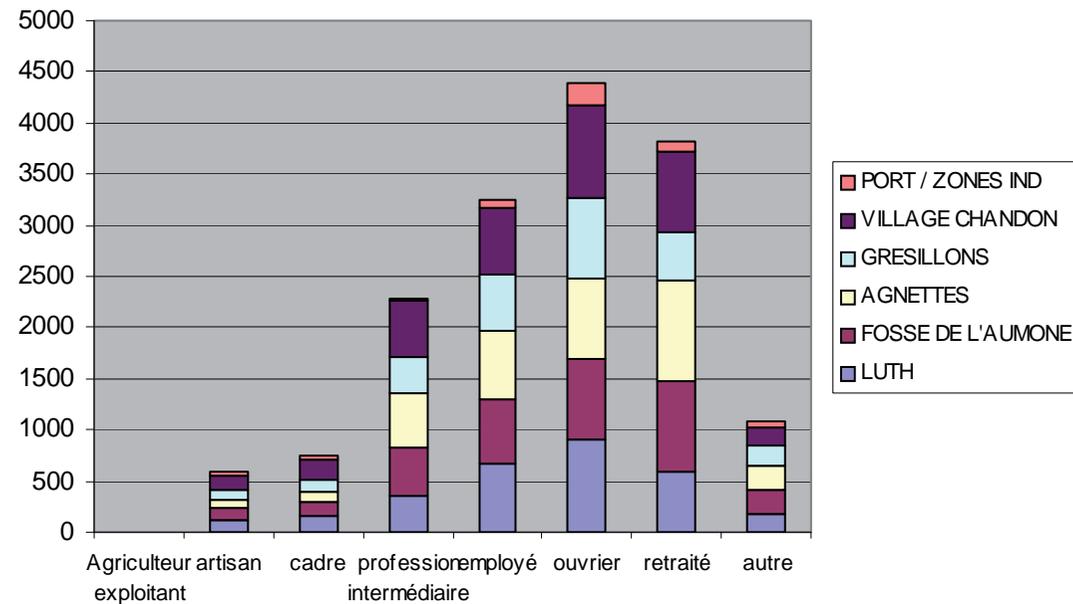
Ainsi, excepté le port et les zones industrielles, chaque secteur compte un nombre de ménages compris entre 2 513 ménages pour les Grésillons et 3 397 ménages pour le Village Chandon.

Il est à noter que le secteur du Luth possède des ménages de taille élevée (3.1 personnes par ménage), plus importante que les autres secteurs.

### ■ Répartition des ménages par catégorie socioprofessionnelle du chef de famille

	Agriculteur exploitant		artisan		cadre		profession intermédiaire		employé		ouvrier		retraité		autre	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>GENNEVILLIERS</b>	4	0,0%	588	3,6%	748	4,6%	2 292	14,2%	3 248	20,1%	4 396	27,2%	3 812	23,6%	1 092	6,7%
<b>Par secteurs :</b>																
<b>LUTH</b>	0	0,0%	116	3,9%	164	5,5%	348	11,7%	668	22,5%	900	30,3%	592	19,9%	180	6,1%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	4	0,1%	124	3,8%	128	3,9%	476	14,6%	628	19,3%	792	24,3%	880	27,0%	224	6,9%
<b>AGNETTES</b>	0	0,0%	76	2,2%	96	2,8%	532	15,7%	668	19,7%	796	23,5%	988	29,1%	236	7,0%
<b>GRESILLONS</b>	0	0,0%	96	3,7%	116	4,5%	364	14,1%	552	21,3%	784	30,3%	476	18,4%	200	7,7%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	0	0,0%	136	4,0%	212	6,2%	548	16,1%	644	18,9%	900	26,4%	784	23,0%	180	5,3%
<b>PORT / ZONES IND</b>	0	0,0%	40	7,0%	32	5,6%	24	4,2%	88	15,4%	224	39,2%	92	16,1%	72	12,6%

Source : INSEE, RGP99

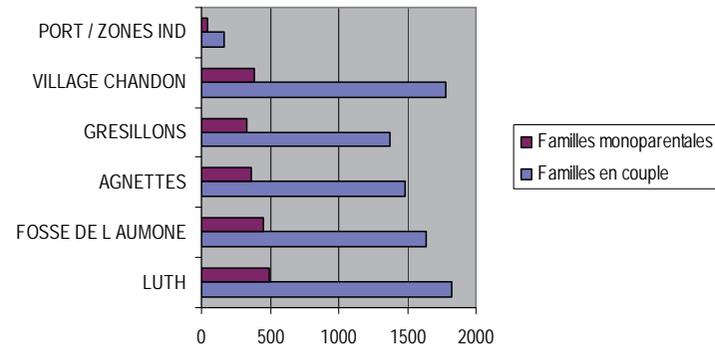


Du fait de son histoire économique, Gennevilliers accueille une population composée majoritairement d'ouvriers. Les cadres et membres des professions intellectuelles supérieures et intermédiaires sont peu nombreux. 23.6% des résidences principales sont occupées par des retraités.

Les différentes catégories socio-professionnelles sont réparties de façon homogène sur tous les secteurs géographiques. On peut tout de même remarquer un faible nombre de retraités aux Grésillons et un nombre plus important de cadres dans le secteur Village-Chandon.

## ■ Structure des familles en 1999

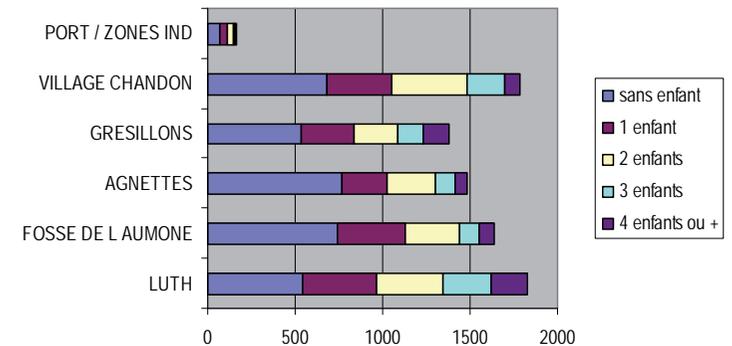
Structure des familles par secteur



	Familles en couple					Total	Total des familles
	sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants ou +		
<b>GENNEVILLIERS</b>	3336	1780	1684	884	596	8280	10356
	32,2%	17,2%	16,3%	8,5%	5,8%	80,0%	100,0%
<b>Par secteurs :</b>							
<b>LUTH</b>	544	420	384	276	204	1828	2320
	23,4%	18,1%	16,6%	11,9%	8,8%	78,8%	100,0%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	740	392	304	116	88	1640	2092
	35,4%	18,7%	14,5%	5,5%	4,2%	78,4%	100,0%
<b>AGNETTES</b>	768	256	276	116	68	1484	1852
	41,5%	13,8%	14,9%	6,3%	3,7%	80,1%	100,0%
<b>GRESILLONS</b>	536	296	256	148	140	1376	1704
	31,5%	17,4%	15,0%	8,7%	8,2%	80,8%	100,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	680	368	436	216	84	1784	2172
	31,3%	16,9%	20,1%	9,9%	3,9%	82,1%	100,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>	68	48	28	12	12	168	216
	31,5%	22,2%	13,0%	5,6%	5,6%	77,8%	100,0%

Source : INSEE, RGP99

Composition des familles en couple en 1999



80% des familles sont en couple et 32% n'ont pas d'enfant.

Les familles sans enfants sont surtout situées dans les secteurs Village Chandon, Agnettes et Fossé de l'Aumône.

Les familles nombreuses se situent en grande majorité dans le secteur du Luth, et, dans une moindre mesure, dans le secteur Village Chandon.

## ■ Les familles monoparentales

	Familles monoparentales			Total des familles
	homme	femme	Total	
<b>GENNEVILLIERS</b>	288 2,8%	1788 17,3%	2076 20,0%	10356 100,0%
<b>Par secteurs :</b>				
<b>LUTH</b>	84 3,6%	408 17,6%	492 21,2%	2320 100,0%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	32 1,5%	420 20,1%	452 21,6%	2092 100,0%
<b>AGNETTES</b>	52 2,8%	316 17,1%	368 19,9%	1852 100,0%
<b>GRESILLONS</b>	28 1,6%	300 17,6%	328 19,2%	1704 100,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	80 3,7%	308 14,2%	388 17,9%	2172 100,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>	12 5,6%	36 16,7%	48 22,2%	216 100,0%

Source : INSEE, RGP99

20% des familles de Gennevilliers sont monoparentales (17% des familles de la commune sont des familles monoparentales portées par des femmes, contre 2,8% portées par des hommes).

Ces familles sont les plus nombreuses dans le secteur du Luth.

#### II.4. Mobilité résidentielle

Population résidente le 01/01/90	même logement		même commune	
	en nombre	en %	en nombre	en %
<b>GENNEVILLIERS</b>	20 849	49,2%	30 970	73,1%
<b>Par secteurs :</b>				
<b>LUTH</b>	4 916	54,7%	6 599	73,5%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	4 170	50,7%	6 224	75,6%
<b>AGNETTES</b>	3 571	50,0%	5 720	80,2%
<b>GRESILLONS</b>	3 226	44,9%	4 838	67,3%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	4 061	44,1%	6 370	69,1%
<b>PORT / ZONES IND</b>	905	56,6%	1 219	76,3%

Source : INSEE, RGP99

Un peu moins de la moitié de la population de 1999 habitait le même logement en 1990 (49.2%).

27% des habitants de Gennevilliers ont quitté la commune entre 1990 et 1999. Ces départs sont les plus importants dans le secteur des Grésillons (33%), et les plus faibles dans le secteur des Agnettes (20%).

## II.5. La population active

	1982		1990		1999	
<b>Nombre d'actifs ayant un emploi (A)</b>	21 925		20 143		16 485	
dans la commune	8 714	40%	7 877	39%	4 960	30%
salariés	21 041	96%	19 007	94%	15 557	94%
non salariés	884	4%	1 136	6%	928	6%
<b>Nombre de chômeurs (B)</b>	2 773		3 494		4 247	
Taux de chômage (B/C)	11,2%		14,8%		20,5%	
<b>Nombre d'actifs (C=A+B)</b>	24 698		23 637		20 732	
moins de 20 ans	722	2,9%	374	1,6%	215	1,0%
20-39 ans	12 769	51,7%	12 327	52,2%	10 448	50,4%
40-59 ans	10 559	42,8%	10 394	44,0%	9 475	45,7%
60 ans et +	648	2,6%	542	2,3%	594	2,9%
<b>Taux d'activité des 20-59 ans</b>	85,1%		84,3%		82,5%	
chez les hommes	93,3%		90,5%		88,3%	
chez les femmes	73,5%		76,5%		76,5%	
<b>Nombre d'emplois (D)</b>			35 264		30 688	
Taux d'emploi (D/C)			1,49		1,48	

Source : INSEE, RGP99

Le nombre d'actifs ayant un emploi est en très nette diminution (- 5 440 depuis 1982).

En 1999 :

- 70% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune ;
- 94 % des actifs ayant un emploi sont des salariés ;
- le taux de chômage est de 20.5%, un petit peu plus important chez les hommes que chez les femmes (20.9% contre 20.0%) ;
- 50% des actifs ont entre 20 et 39 ans et 46% entre 40 et 59 ans ;
- le taux d'activité est de 82.5%, plus fort chez les hommes (88.3%) que chez les femmes (76.5%) ;
- la commune accueille 30 688 emplois (- 4 500 emplois depuis 1990) dont 16% sont occupés par des habitants de Gennevilliers.

Sur la période 1982-1999, on constate :

- une diminution du nombre d'actifs, surtout depuis 1990 (près de 3000 actifs en moins), ceci s'expliquant par la chute du nombre d'actifs de 20 à 39 ans depuis cette date (près de 2000 actifs de 20 à 39 ans en moins) ;
- une diminution de la part des actifs ayant un emploi dans la commune (de 40% en 1982 à 30% en 1999) ;
- un taux de salariés constant depuis 1990 (94% des actifs ayant un emploi) ;
- un taux de chômage de plus en plus élevé, passant de 11.2% en 1982 à 20.5% en 1999 : ce taux de chômage est très important du fait de l'érosion des emplois industriels dans la commune comme dans toute la région parisienne ;
- un taux d'activité global en diminution constante, dû à la baisse de l'activité des hommes, tandis que celle des femmes a augmenté entre 1982 et 1990 (les femmes immigrées se sont salariées davantage) pour se stabiliser entre 1990 et 1999.
- Le nombre d'emplois a diminué de près de 6000 unités.

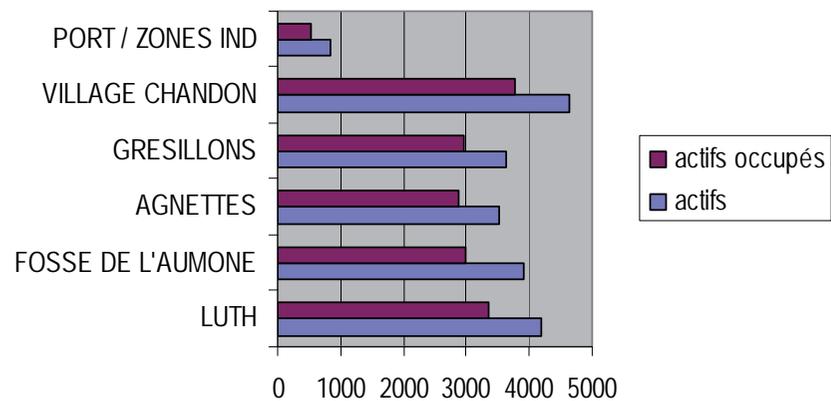
L'industrialisation continue de la commune et le développement du port ont nécessité l'apport d'une main d'œuvre importante et notamment étrangère. La population étrangère reste en 1999 très importante à Gennevilliers (24.5% de la population, dont 59.7% d'hommes et 40.3% de femmes).

■ Population active des secteurs IRIS en 1999

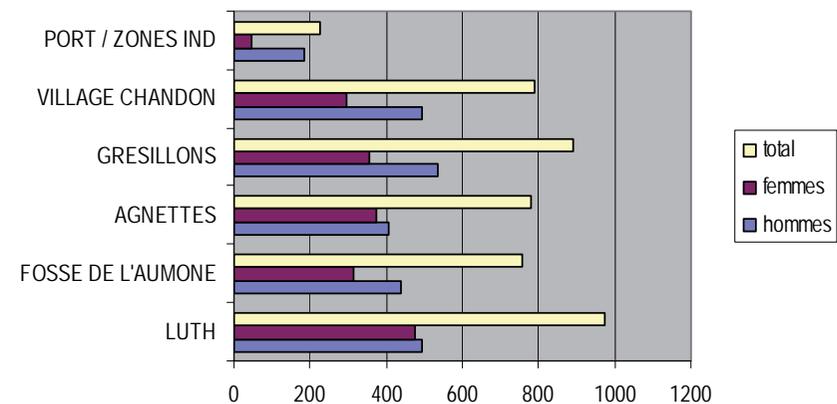
	actifs	actifs occupés	Taux d'activité	chômeurs			Taux de chômage
				hommes	femmes	total	
<b>LUTH</b>	4179	3352	80,2%	496	476	972	23,3%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	3918	2976	76,0%	440	316	756	19,3%
<b>AGNETTES</b>	3532	2864	81,1%	408	372	780	22,1%
<b>GRESILLONS</b>	3628	2956	81,5%	536	356	892	24,6%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	4629	3776	81,6%	492	296	788	17,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>	846	536	63,4%	184	44	228	27,0%

Source : INSEE, RGP99

Activité des habitants des secteurs IRIS en 1999



Nombre de chômeurs en 1999



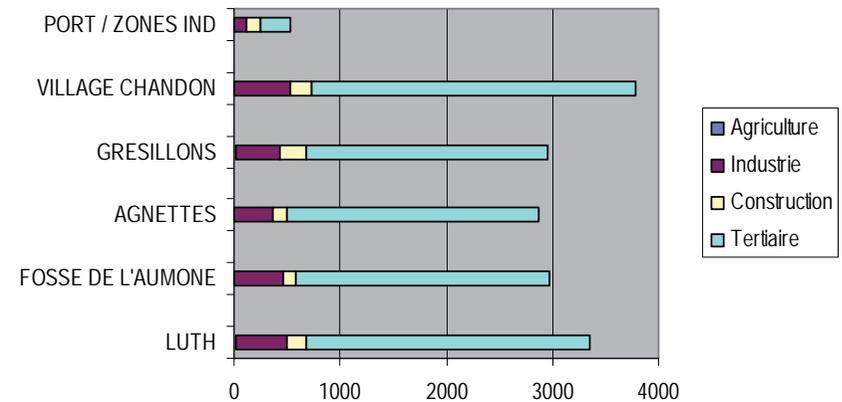
Le secteur du Luth a le plus grand nombre de chômeurs (972) avec presque autant de femmes que d'hommes, alors que dans les autres secteurs les hommes chômeurs sont majoritaires ; mais c'est le secteur des Grésillons qui possède en proportion le plus fort taux de chômage (24.6%).

## II.6. Secteur d'activité des actifs habitants à Gennevilliers en 1999

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire	Total
<b>GENNEVILLIERS</b>	40 0,2%	2356 14,3%	1012 6,1%	13052 79,3%	16460 100,0%
<b>Par secteurs :</b>					
<b>LUTH</b>	12 0,4%	484 14,4%	180 5,4%	2676 79,8%	3352 100,0%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	8 0,3%	464 15,6%	112 3,8%	2392 80,4%	2976 100,0%
<b>AGNETTES</b>	8 0,3%	356 12,4%	136 4,7%	2364 82,5%	2864 100,0%
<b>GRESILLONS</b>	12 0,4%	412 13,9%	256 8,7%	2276 77,0%	2956 100,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	0 0,0%	524 13,9%	200 5,3%	3052 80,8%	3776 100,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>	0 0,0%	116 21,6%	128 23,9%	292 54,5%	536 100,0%

Source : INSEE, RGP99

Secteur d'activité des habitants des secteurs IRIS en 1999



Près de 80% des habitants de Gennevilliers travaillent dans le tertiaire, 14.3% dans l'industrie et 6.1% dans la construction.

Il n'y a pas de grande disparité suivant les secteurs, si ce n'est que près de 50% des habitants du Port et des zones industrielles travaillent, dans les domaines de l'industrie et de la construction.

## II.7. Les migrations domicile-travail

### ■ Les flux sortant

En 1999, les actifs habitants à Gennevilliers et ayant un emploi sont au nombre de 16 485. Ce chiffre est en baisse depuis 1990 (20 143 actifs).

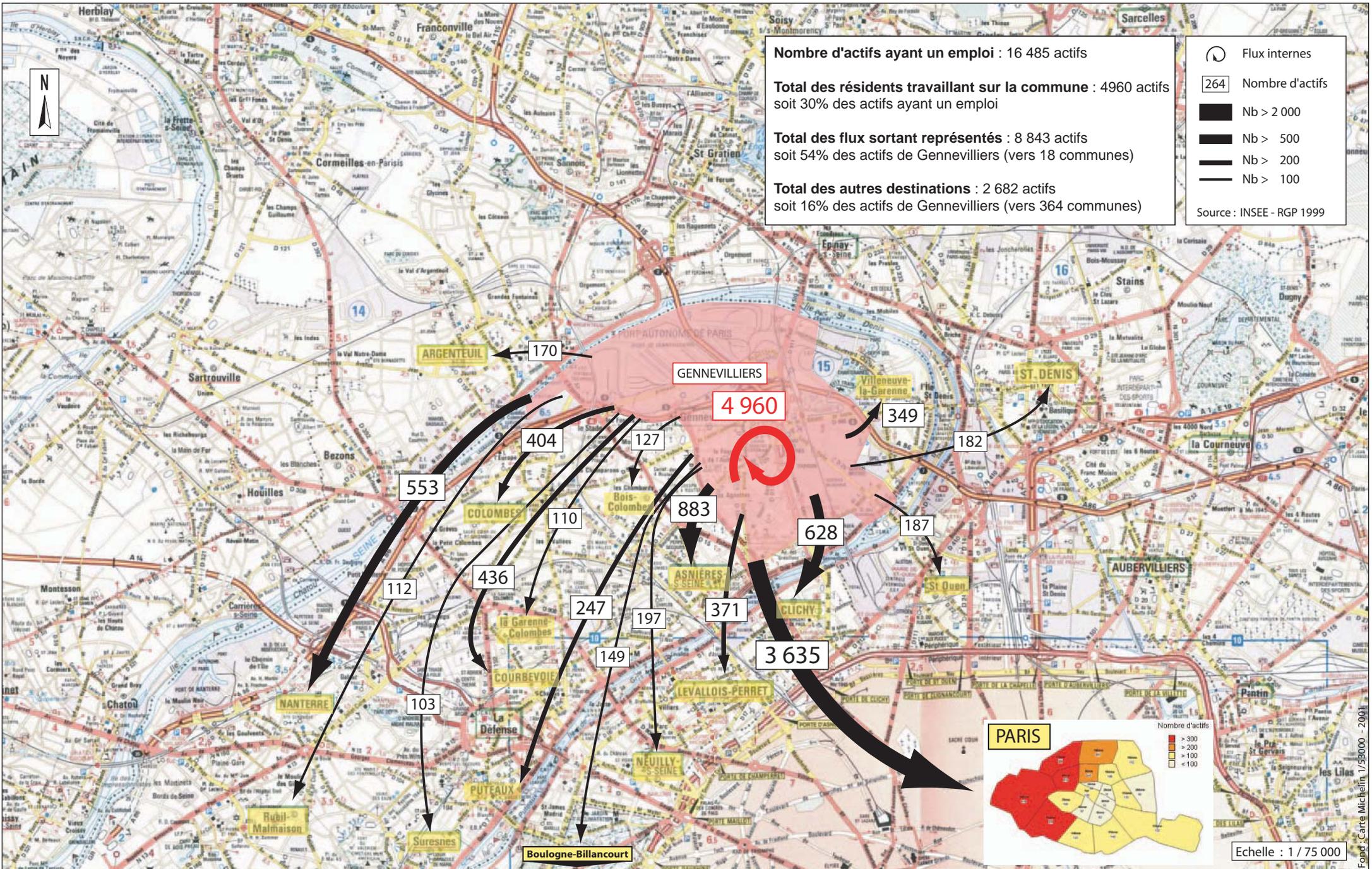
Les actifs travaillent :

- pour 30% d'entre eux dans leur commune (soit 4 960 actifs), et sont moins nombreux qu'en 1990 (7 877, soit 39% des actifs) ;
- pour 22% à Paris (soit 3 635 actifs) contre 19,8% en 1990, et principalement dans les 8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements ;
- pour 30,5% dans le département des Hauts-de-Seine (sans compter les actifs travaillant à Gennevilliers) ;
- pour 99% en région Ile-de-France ;
- pour la majorité dans les communes situées au sud de la ville.

En dehors de Paris, les villes les plus fréquentées sont Asnières (883 actifs), Clichy (628 actifs) et Nanterre (553 actifs).

Parmi ceux qui utilisent un mode de transport motorisé :

- 53% prennent les transports en commun ;
- 44% leur voiture particulière ;
- 3% un 2 roues.



## ■ Les flux entrant

En 1999, les actifs travaillant à Gennevilliers sont au nombre de 30 688. Ce nombre d'emplois dans la commune est en baisse depuis 1990 (35 264 emplois). Les actifs viennent :

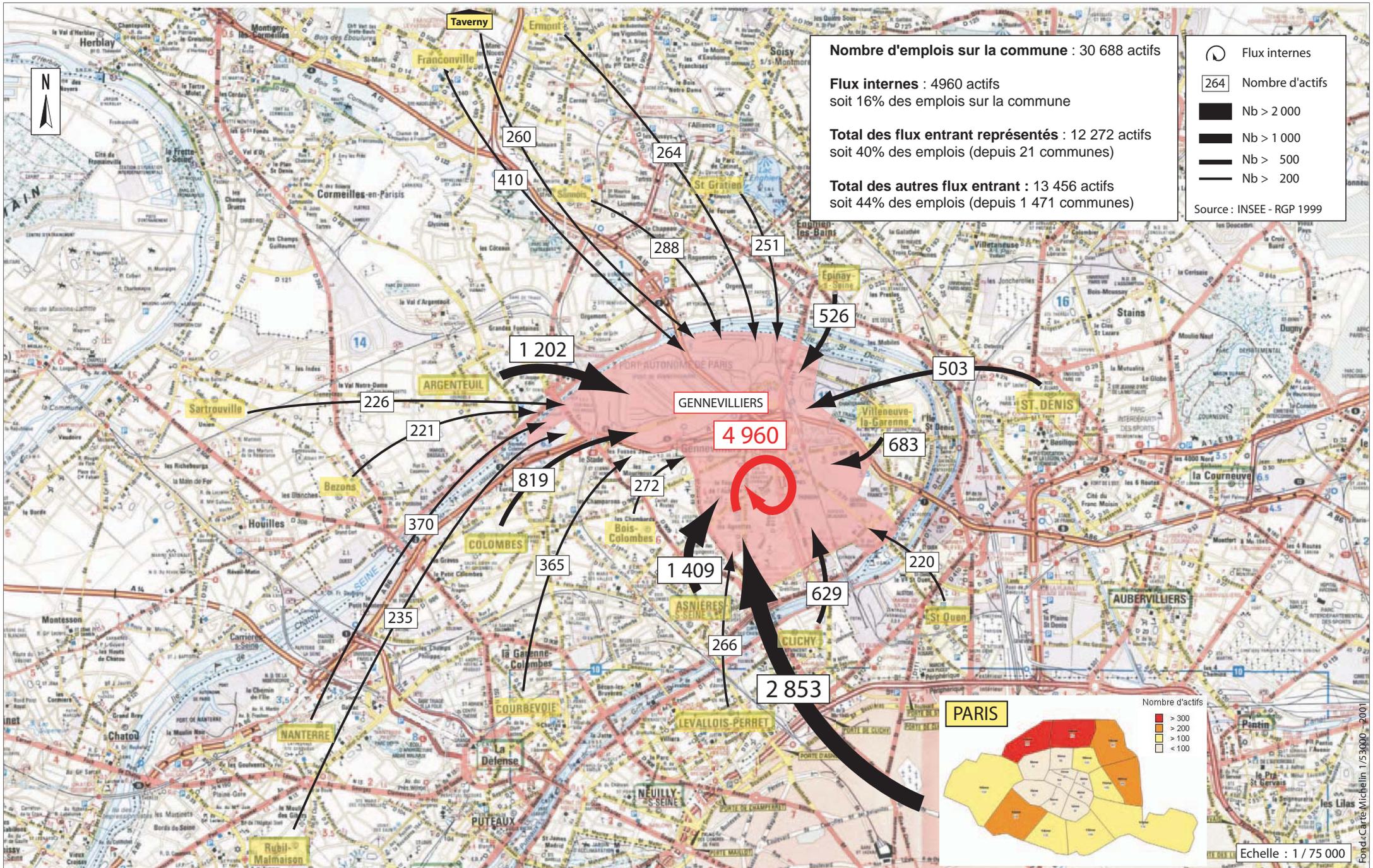
- pour 16% d'entre eux de la commune, contre 22% en 1990 ;
- pour 9.3% de Paris (soit 2 853 actifs) contre 8% en 1990 avec 2 765 actifs, et principalement des 18<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements ;
- pour 37% du département des Hauts-de-Seine (25% en 1990), 24% du Val d'Oise (29,5% en 1990) et 12% de Seine Saint-Denis ;
- pour 95% de la région Ile-de-France ;

En dehors de Paris, les flux entrant proviennent principalement d'Asnières (1 409 actifs), Argenteuil (1 202 actifs) et Colombes (819 actifs).

Parmi ceux qui utilisent un mode de transport motorisé :

- 30% prennent les transports en commun ;
- 67% leur voiture particulière ;
- 3% un 2 roues.

Alors que les actifs de Gennevilliers ayant un emploi sont pour une petite majorité des hommes (55% contre 45% de femmes), les actifs travaillant à Gennevilliers sont en grande majorité masculin (67% contre 33% de femmes). Ceci s'explique par le grand nombre d'emplois industriels offerts par la commune.



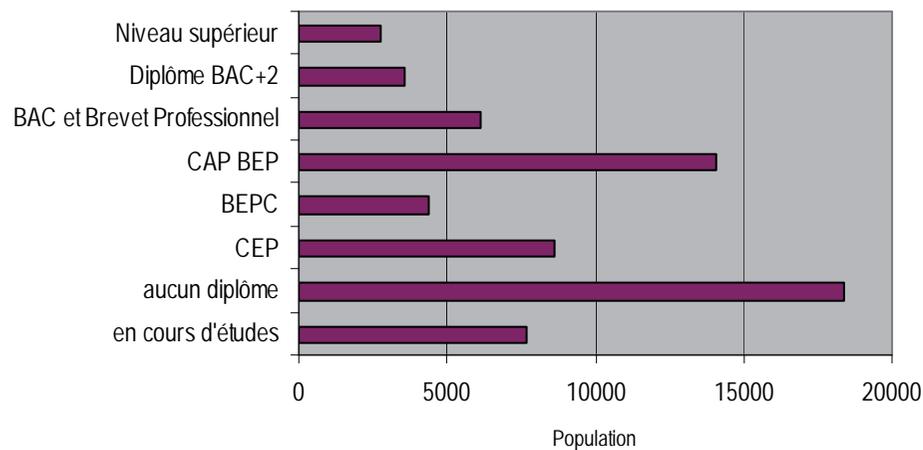
## II.8. La formation

### ■ Le niveau d'études

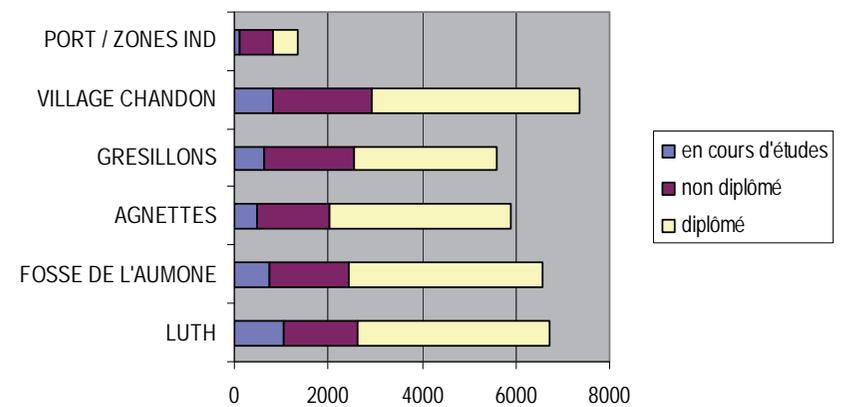
	en cours d'études	aucun diplôme	CEP	BEPC	CAP BEP	BAC et Brevet Professionnel	Diplôme BAC+2	Niveau supérieur	Total population de 15 ans ou +
GENNEVILLIERS	7 654 11,7%	18 386 28,0%	8 623 13,1%	4 405 6,7%	14 078 21,4%	6 150 9,4%	3 595 5,5%	2 785 4,2%	65 676 100,0%
Par secteurs :									
LUTH	1 062 15,8%	1 579 23,4%	816 12,1%	502 7,5%	1 481 22,0%	668 9,9%	374 5,6%	254 3,8%	6 736 100,0%
FOSSE DE L'AUMONE	747 11,4%	1 707 26,0%	989 15,1%	455 6,9%	1 513 23,0%	616 9,4%	307 4,7%	236 3,6%	6 570 100,0%
AGNETTES	500 8,5%	1 538 26,2%	981 16,7%	411 7,0%	1 409 24,0%	502 8,5%	336 5,7%	203 3,5%	5 880 100,0%
GRESILLONS	649 11,6%	1 890 33,7%	610 10,9%	311 5,5%	1 064 19,0%	493 8,8%	292 5,2%	299 5,3%	5 608 100,0%
VILLAGE CHANDON	813 11,0%	2 124 28,8%	864 11,7%	495 6,7%	1 455 19,8%	757 10,3%	473 6,4%	384 5,2%	7 365 100,0%
PORT / ZONES IND	112 8,2%	710 52,3%	103 7,6%	57 4,2%	234 17,2%	78 5,7%	31 2,3%	33 2,4%	1 358 100,0%

Source : INSEE, RGP99

Niveau d'études des habitants de 15 ans ou plus en 1999



Niveau d'études par secteur IRIS en 1999



28% des habitants en âge d'être diplômés ne le sont pas, et moins de 10% d'entre eux possèdent un diplôme supérieur ou équivalent au niveau BAC+2.

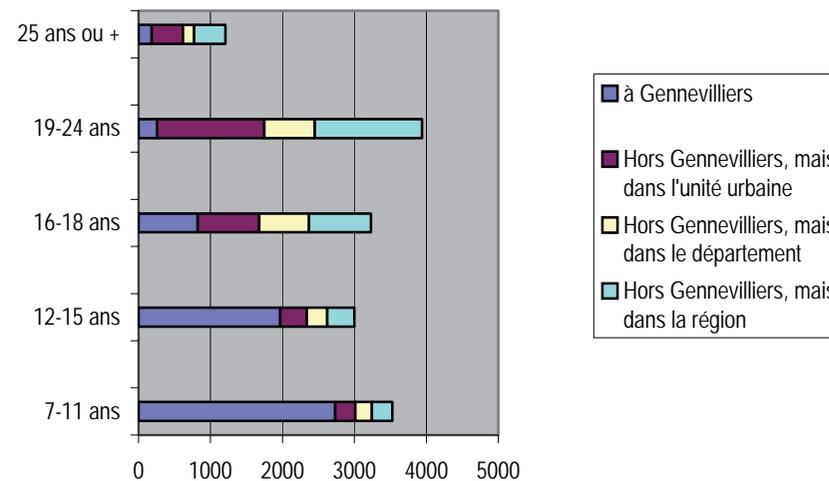
### ■ Les lieux d'études

	a Gennevilliers	Hors Gennevilliers, mais dans		
		l'unité urbaine	le département	la région
7- 11 ans	2733 77,5%	278 7,9%	233 6,6%	283 8,0%
12- 15 ans	1971 65,7%	367 12,2%	286 9,5%	377 12,6%
16- 18 ans	821 25,4%	856 26,5%	692 21,4%	859 26,6%
19- 24 ans	257 6,5%	1490 37,8%	701 17,8%	1493 37,9%
25 ans ou +	181 15,0%	436 36,1%	153 12,7%	437 36,2%

NB : Gennevilliers appartient à l'unité urbaine de Paris c'est-à-dire un vaste territoire correspondant à la continuité du bâti avec la ville-centre (constructions séparées de moins de 200 mètres). Ce territoire s'étend donc largement au delà de la commune dans toutes les directions.

Source : INSEE, RGP99

Lieux d'études des habitants en 1999



Pour ce qui est de l'enseignement primaire (7-11 ans), 77.5% des enfants font leurs études à Gennevilliers.

Ils restent en grande majorité au collège dans leur commune (65.7%), mais à partir du lycée il partent pour plus de 75% d'entre eux à l'extérieur de la commune.

### III- HABITAT

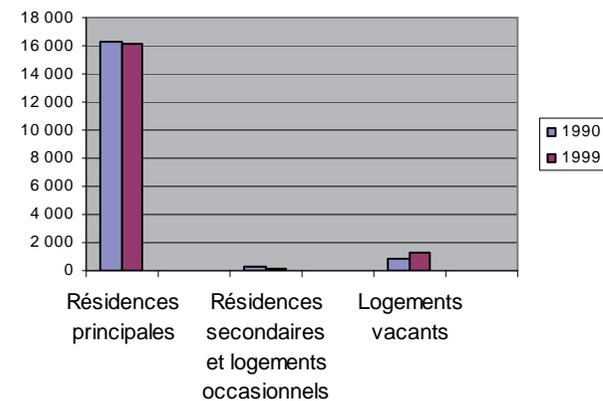
De la même manière que pour l'étude socio-démographique, l'habitat de la commune sera décrit par secteurs IRIS.

#### III.1. Le parc de logements

##### ■ Évolution du parc de logements

		1990	1999
<b>Ensemble de logements</b>	<b>Nb</b>	17 347	17 581
<b>Résidences principales</b>	<b>Nb</b>	16 253	16 179
	<b>%</b>	93,7%	92,0%
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	<b>Nb</b>	286	159
	<b>%</b>	1,6%	0,9%
<b>Logements vacants</b>	<b>Nb</b>	808	1 243
	<b>%</b>	4,7%	7,1%

Source : INSEE, RGP99



Entre 1990 et 1999, on constate :

- une augmentation de 234 logements (soit en moyenne 26 logements par an) ;
- une diminution du nombre de résidences principales et secondaires ;
- ces deux derniers phénomènes s'expliquent par l'augmentation importante de logements vacants (+435 logements vacants), représentant 7% du parc en 1999, un taux qui reste cependant plus faible que le taux moyen de vacance dans le département (8.4%) ;
- un taux de résidence principale très élevé : 92% du parc.

■ Répartition du parc de logements par secteur IRIS en 1999

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Ensemble logements	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>GENNEVILLIERS</b>	16 179	92,0%	159	0,9%	1 243	7,1%	17 581	100,0%
<b>Par secteurs :</b>								
<b>LUTH</b>	2 936	92,5%	16	0,5%	223	7,0%	3 175	18,1%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>	3 355	94,3%	22	0,6%	180	5,1%	3 557	20,2%
<b>AGNETTES</b>	3 357	94,5%	32	0,9%	165	4,6%	3 554	20,2%
<b>GRESILLONS</b>	2 513	89,5%	31	1,1%	265	9,4%	2 809	16,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>	3 397	90,7%	49	1,3%	300	8,0%	3 746	21,3%
<b>PORT / ZONES IND</b>	621	83,9%	9	1,2%	110	14,9%	740	4,2%

Source : INSEE, RGP99

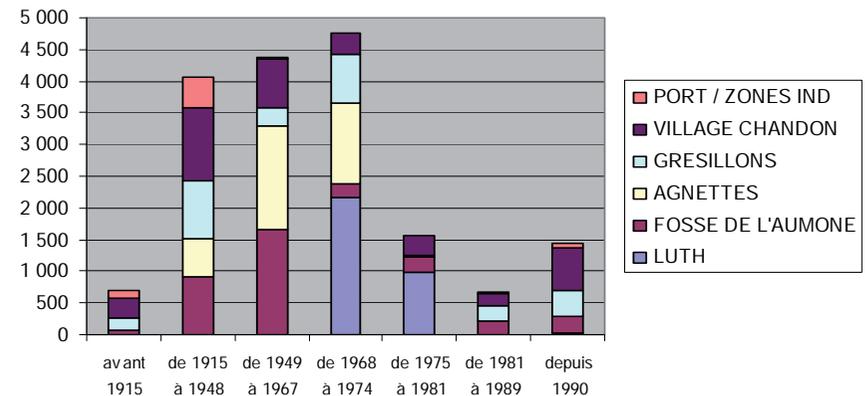
En 1999, on constate que :

- comme pour les ménages, les logements sont répartis de façon homogène dans les secteurs IRIS à vocation d'habitat : de 2809 logements aux Grésillons à 3746 logements dans le secteur Village-Chandon. Le secteur du Port / Zones industrielles ne possède que 740 logements, soit 4.2% du parc ;
- les résidences secondaires et logements occasionnels sont peu nombreux ;
- le port et les zones industrielles possèdent le taux le plus important de logements vacants (14.9%), ce qui s'explique notamment par la désaffectation du foyer du Port avant sa démolition effective. Sur les secteurs à vocation d'habitat, ceux qui enregistrent les taux de vacance les plus importants sont ceux marqués par leur parc d'habitat privé ancien (les Grésillons notamment).

## ■ Age du parc de logements

Logements construits :		avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1981 à 1989	depuis 1990	Parc total
<b>GENNEVILLIERS</b>		Nb 698	4 070	4 371	4 756	1 564	685	1 437	17 581
		% 4,0%	23,1%	24,9%	27,1%	8,9%	3,9%	8,2%	100,0%
<b>Par secteurs :</b>									
<b>LUTH</b>		Nb 0	0	0	2 154	997	0	24	3 175
		% 0,0%	0,0%	0,0%	67,8%	31,4%	0,0%	0,8%	100,0%
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>		Nb 62	905	1 658	218	240	205	269	3 557
		% 1,7%	25,4%	46,6%	6,1%	6,7%	5,8%	7,6%	100,0%
<b>AGNETTES</b>		Nb 15	613	1 628	1 289	3	0	6	3 554
		% 0,4%	17,2%	45,8%	36,3%	0,1%	0,0%	0,2%	100,0%
<b>GRESILLONS</b>		Nb 177	912	290	755	17	257	401	2 809
		% 6,3%	32,5%	10,3%	26,9%	0,6%	9,1%	14,3%	100,0%
<b>VILLAGE CHANDON</b>		Nb 331	1 146	763	335	302	192	677	3 746
		% 8,8%	30,6%	20,4%	8,9%	8,1%	5,1%	18,1%	100,0%
<b>PORT / ZONES IND</b>		Nb 113	494	32	5	5	31	60	740
		% 15,3%	66,8%	4,3%	0,7%	0,7%	4,2%	8,1%	100,0%

Source : INSEE, RGP99



L'habitat de Gennevilliers est, à l'image de sa population, assez jeune, la grande majorité des logements datant de la période 1949-1974 avec la mise en place d'un vaste plan de reconstruction après-guerre. Les cités des Agnettes, de Fossé de L'Aumône et du Luth datent de cette période. La fin des années soixante-dix marque le début du ralentissement de la construction des logements à Gennevilliers comme dans la région. Une reprise des constructions est à noter à partir de 1985.

### III.2 Caractéristiques des résidences principales

On peut rappeler ici la définition de l'INSEE des résidences principales.

Il s'agit des logements occupés de façon permanente et à titre principal par un ménage. Ainsi, la population des résidences principales est égale à la population des ménages.

On distingue les résidences principales par type de logement dont les modalités sont les suivantes :

- maisons individuelles ou fermes ;
- logements dans un immeuble collectif ;
- logements-foyers pour personnes âgées : il s'agit de logements dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs (foyer, restaurant...) aux personnes hébergées (généralement valides) tout en préservant leur indépendance de vie. Occupés par des personnes de plus de 60 ans, ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine. Cette catégorie de logement est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maison de retraite, hospice) et du logement individuel ;
- chambres meublées (hôtel ou garni) : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- constructions provisoires, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisé, cave, grenier, bâtiment en ruines, etc.) et les habitations provisoires édifiées pour le logement de sinistrés ;
- pièces indépendantes (ayant leur propre entrée) louées, sous- louées ou prêtées à des particuliers : annexes indépendantes, telles que chambres de domestique, lorsqu'elles sont cédées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent ;
- logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation (usine, atelier, immeuble de bureaux, magasin, école, collège, hôpital, mairie, gare, bureau de poste, stade, etc.).

## ■ Répartition selon le type d'immeuble

		Maisons individuelles		Immeubles collectifs		autres		Ensemble résidences principales
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	
<b>GENNEVILLIERS</b>	<b>en 1990</b>	1 479	9,1%	13 863	85,3%	911	5,6%	16 253
	<b>en 1999</b>	1 290	8,0%	14 193	87,7%	696	4,3%	16 179
<b>Par secteurs :</b>								
<b>LUTH</b>		2	0,1%	2 834	96,5%	100	3,4%	2 936
<b>FOSSE DE L'AUMONE</b>		624	18,6%	2 694	80,3%	37	1,1%	3 355
<b>AGNETTES</b>		53	1,6%	3 278	97,6%	26	0,8%	3 357
<b>GRESILLONS</b>		179	7,1%	2 201	87,6%	133	5,3%	2 513
<b>VILLAGE CHANDON</b>		370	10,9%	2 839	83,6%	188	5,5%	3 397
<b>PORT / ZONES IND</b>		62	10,0%	347	55,9%	212	34,1%	621

Source : INSEE, RGP99

Les résidences principales sont pour une grande majorité (87.7%) situées dans des immeubles collectifs, et la tendance de la période 1990-1999 est à la hausse. En 1999, seulement 8% d'entre elles sont des maisons individuelles.

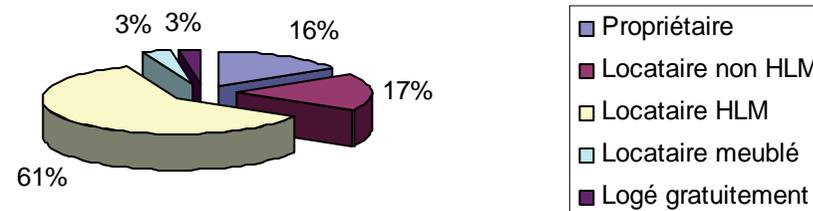
Les secteurs du Luth et des Agnettes sont, de part leurs grands ensembles, les secteurs les plus pourvus en immeubles collectifs. Alors que le secteur Fossé de l'Aumône, qui comprend notamment la Cité-Jardins, et le secteur Village-Chandon possèdent les taux de maisons individuelles les plus élevés (respectivement 18.6% et 10.9%).

## ■ Statut d'occupation

		Propriétaire		Locataire non HLM		Locataire HLM		Locataire meublé		Logé gratuitement	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
GENNEVILLIERS	en 1990	2 751	16,9%	3 828	23,6%	8 678	53,4%	545	3,4%	451	2,8%
	en 1999	2 623	16,2%	2 772	17,1%	9 789	60,5%	553	3,4%	442	2,7%
Par secteurs :											
LUTH		489	16,7%	250	8,5%	2 107	71,8%	33	1,1%	57	1,9%
FOSSE DE L'AUMONE		664	19,8%	412	12,3%	2 169	64,6%	53	1,6%	57	1,7%
AGNETTES		146	4,3%	419	12,5%	2 683	79,9%	43	1,3%	66	2,0%
GRESILLONS		339	13,5%	622	24,8%	1 401	55,8%	102	4,1%	49	1,9%
VILLAGE CHANDON		939	27,6%	786	23,1%	1 356	39,9%	142	4,2%	174	5,1%
PORT / ZONES IND		46	7,4%	283	45,6%	73	11,8%	180	29,0%	39	6,3%

Source : INSEE, RGP99

Statut d'occupation des logements en 1999



81% des résidences principales de la ville était en 1999 en locatif, et 60% en locatif HLM. Le taux de ce dernier a d'ailleurs augmenté entre 1990 et 1999 tandis que la propriété et le locatif non HLM ont diminué.

Le taux de propriétaires le plus élevé se situe dans le secteur Village-Chandon.

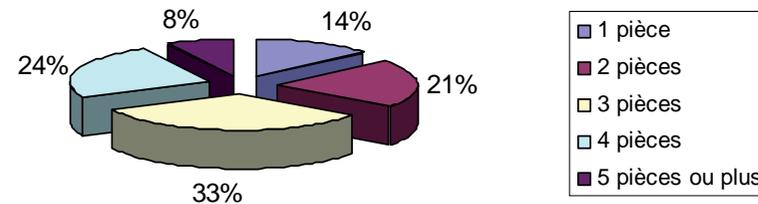
Le secteur des Agnettes est constitué à 80% de locatif HLM, et celui du Luth à 72%.

■ Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

		1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
GENNEVILLIERS	en 1990	2 560	15,8%	3 632	22,3%	5 141	31,6%	3 772	23,2%	1 148	7,1%
	en 1999	2 227	13,8%	3 471	21,5%	5 332	33,0%	3 872	23,9%	1 277	7,9%
Par secteurs :											
LUTH		137	4,7%	302	10,3%	1 232	42,0%	1 040	35,4%	225	7,7%
FOSSE DE L'AUMONE		198	5,7%	903	26,1%	1 201	34,8%	887	25,7%	266	7,7%
AGNETTES		672	20,0%	747	22,3%	1 097	32,7%	674	20,1%	167	5,0%
GRESILLONS		439	17,5%	642	25,5%	692	27,5%	510	20,3%	230	9,2%
VILLAGE CHANDON		464	13,7%	849	25,0%	1 024	30,1%	718	21,1%	342	10,1%
PORT / ZONES IND		317	51,0%	128	20,6%	86	13,8%	43	6,9%	47	7,6%

Source : INSEE, RGP99

Taille des logements en 1999



En 1999, plus de la moitié des logements ont au moins 3 pièces (65%), avec une tendance à la hausse depuis 1990 (62%).

Avec 85% de logements de plus de 3 pièces, le secteur du Luth possède beaucoup de grands logements, tandis que les secteurs Agnettes et Grésillons en possèdent respectivement 58% et 57%

## ■ Confort des logements

Malgré quelques Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat menées sur la ville, le taux de logements inconfortables est en 1999 plus élevé que la moyenne départementale : 5.5% ne sont pas dotés de chauffage central (contre 3% dans les Hauts-de-Seine) et 6.3% n'ont ni bain ni douche contre 2.6% dans les Hauts-de-Seine.

### III.3. Le parc locatif social

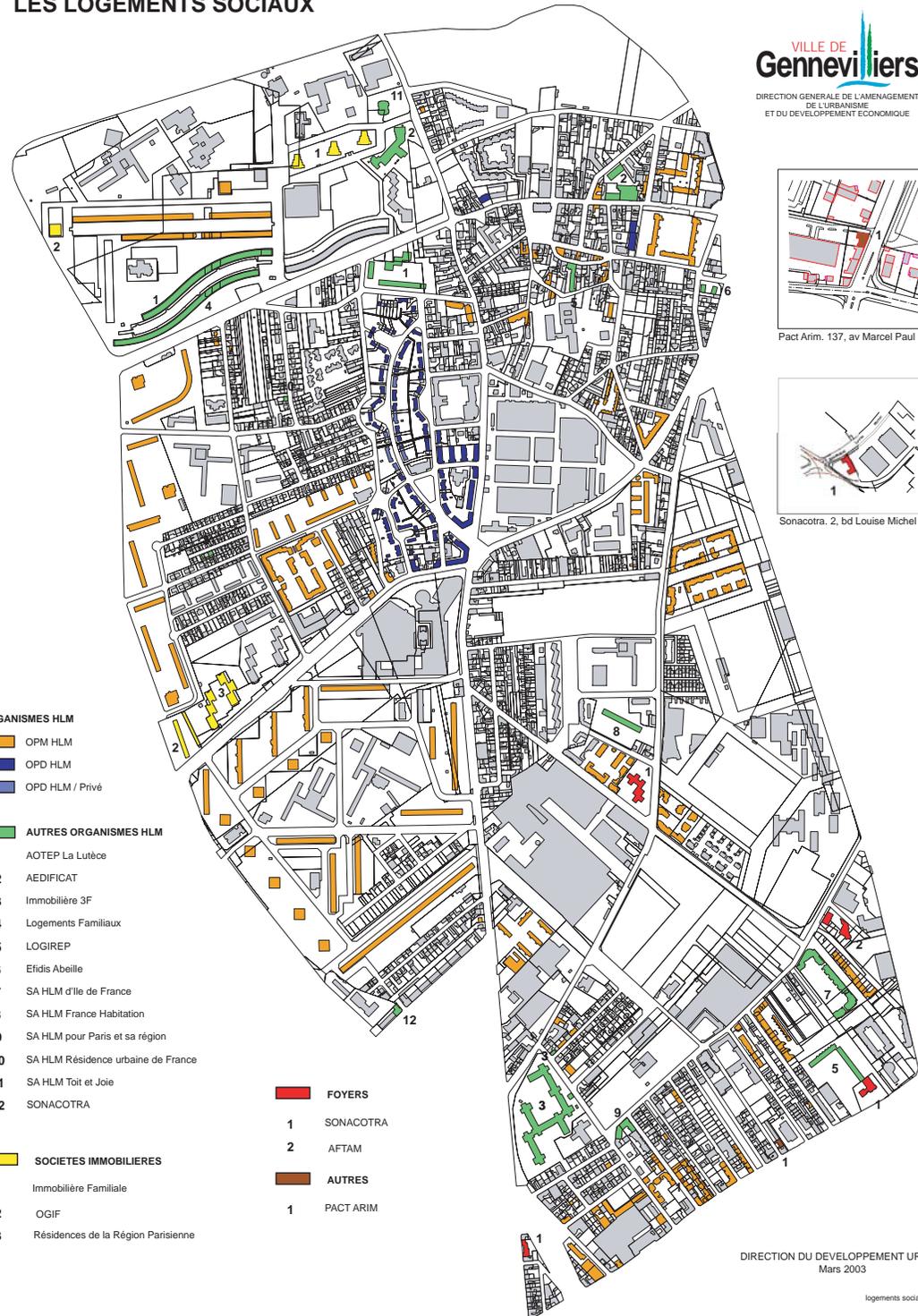
#### ■ Inventaire des logements sociaux offerts à la location au 1er janvier 2002

Propriétaires	Logements ordinaires	Chambres ou lits des logements-foyers
AFTAM	0	78
AOTEP Tradition et Progrès	541	0
APEI	0	22
OPD HLM des Hauts-de-Seine	561	0
OPM HLM de Gennevilliers	6 980	0
SA HLM Abeille	20	0
SA HLM Aedificat	285	0
SA HLM d'Ile-de-France	119	0
SA HLM France Habitation	165	26
SA HLM Immobilière 3F - Siège	656	0
SA HLM Logements familiaux	195	0
SA HLM LOGIREP	336	0
SA HLM pour Paris et sa région	25	0
SA HLM Résidence urbaine de France	9	0
SA HLM Toit et Joie	108	0
SONACOTRA	19	745
Résidences de la Région Parisienne	181	0
Ville de Gennevilliers	99	0
<b>Total</b>	<b>10 299</b>	<b>871</b>

Source : DDE92 – Service Habitat – 2002

La plupart des logements locatifs sociaux appartiennent à l'Office Public Municipal HLM de Gennevilliers (67% des logements ordinaires), le reste du parc appartenant principalement à l'OPD HLM des Hauts-de-Seine et à de nombreuses SA HLM.

# LES LOGEMENTS SOCIAUX



## ■ Le taux de logements HLM

Nombre de logements ordinaires	10 299
Nombre d'équivalents-logements (foyers, CHRS, ...)	290
<b>Nombre total de logements sociaux</b>	<b>10 589</b>

Source : DDE92 – Service Habitat – 2002

Les logements locatifs sociaux ordinaires représentent 59% du parc total de logements et 64% des résidences principales.

Parmi ces logements HLM, 500 sont vacants, soit près de 5%. Cette vacance s'explique en grande partie de la désaffectation des logements de l'immeuble Gérard Philipe et celle du foyer du Port avant sa démolition.

## III.4. La construction de logements

### ■ Éléments d'évaluation

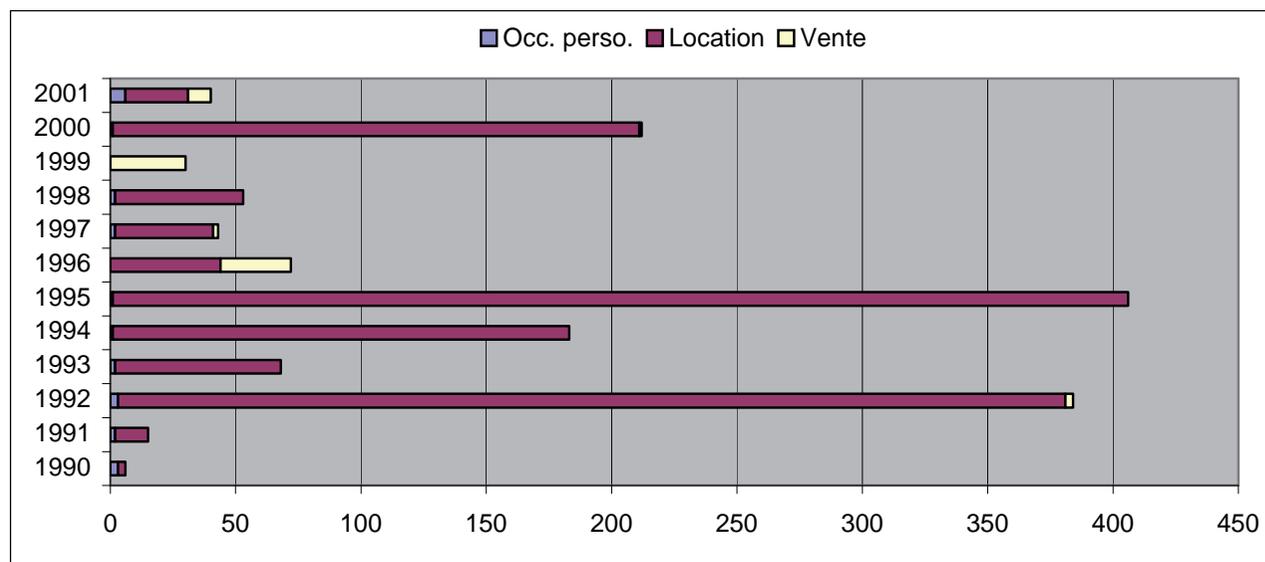
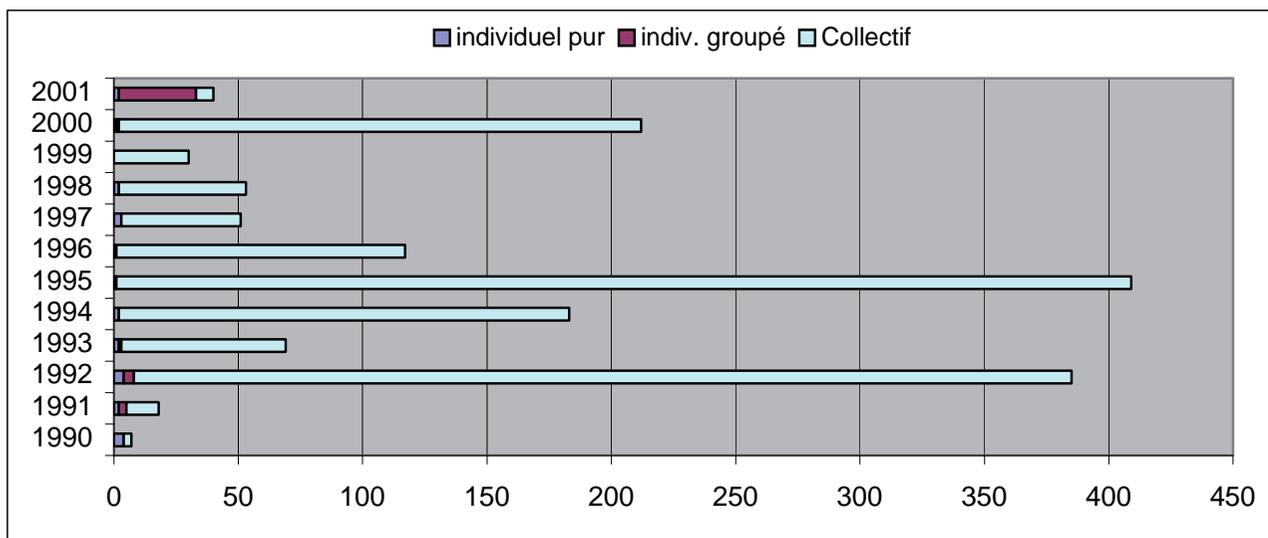
Logements terminés entre 1990 et 2001

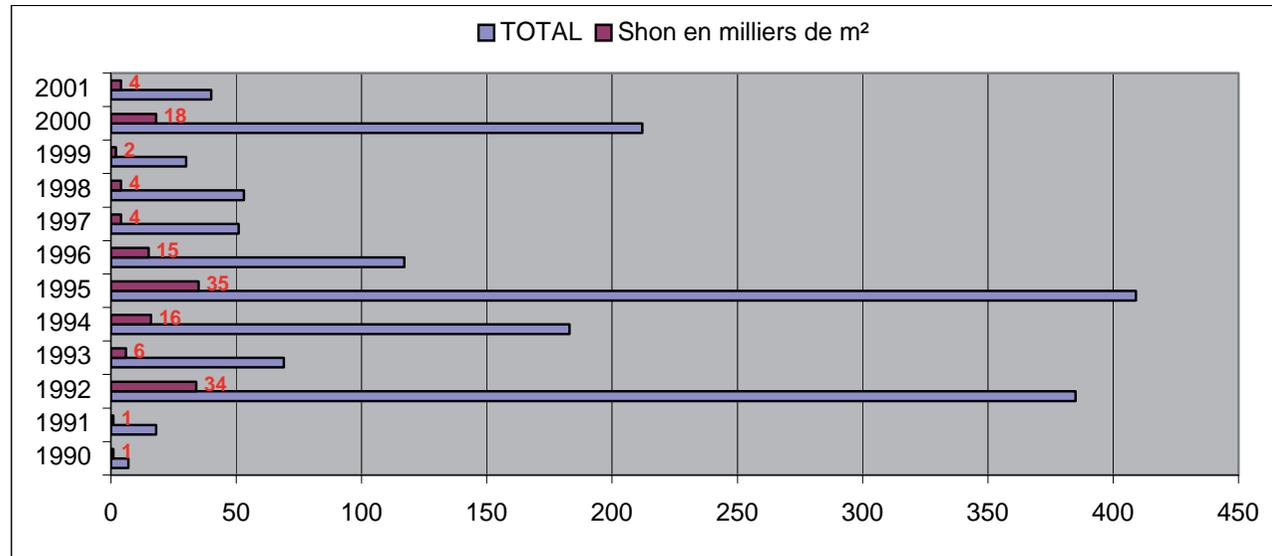
années	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>TYPE</b>												
individuel pur	4	2	4	2	2	1	1	3	2	0	1	2
indiv. groupé	0	3	4	1	0	0	0	0	0	0	1	31
Total individuel	4	5	8	3	2	1	1	3	2	0	2	33
Collectif	3	13	377	66	181	408	116	48	51	30	210	7
<b>UTILISATION</b>												
Occ. perso.	3	2	3	2	1	1	0	2	2	0	1	6
Location	3	13	378	66	182	405	44	39	51	0	210	25
Vente	0	0	3	0	0	0	28	2	0	30	1	9
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>385</b>	<b>69</b>	<b>183</b>	<b>409</b>	<b>117</b>	<b>51</b>	<b>53</b>	<b>30</b>	<b>212</b>	<b>40</b>
Shon en milliers de m <sup>2</sup>	1	1	34	6	16	35	15	4	4	2	18	4

Source : Données SITADEL

La majorité des logements terminés depuis 1990 sont des logements collectifs en location, excepté en 1999 où il s'agissait de logements en accession.

Les années de fortes constructions sont les années 1992, 1995 et dans une moindre mesure l'année 2000.





### L'état des lieux en 2001

Au cours de l'année 2001, 17 dossiers de permis de construire ont été déposés. 6 dossiers concernent des extensions de maisons individuelles privées, 2 des transformations de locaux à autre usage en logement individuel et 9 dossiers pour la réalisation de logements neufs.

Par ailleurs, 33 logements individuels en accession ont été commencés, 25 ont été livrés et 46 logements locatifs sociaux ont été livrés (dont 32 collectifs).

Enfin, en ce qui concerne les réhabilitations au cours de l'année 2001, 8 dossiers de déclaration de travaux ont été déposés, 7 concernent des travaux divers sur l'habitat individuel privé et un dossier concerne un ravalement.

On constate ainsi un certain dynamisme traduit par la variété, le nombre et l'étalement géographique des opérations. Une pression foncière de plus en plus forte semble s'exprimer sur la commune.

Si les dernières années, les opérations de construction étaient le plus souvent portées par des acteurs publics (SEM, bailleurs sociaux...), il semble que des acteurs privés soient de plus en plus nombreux à proposer des projets (conformément aux orientations du PLH, Cf. infra).

## Amélioration du parc de logements

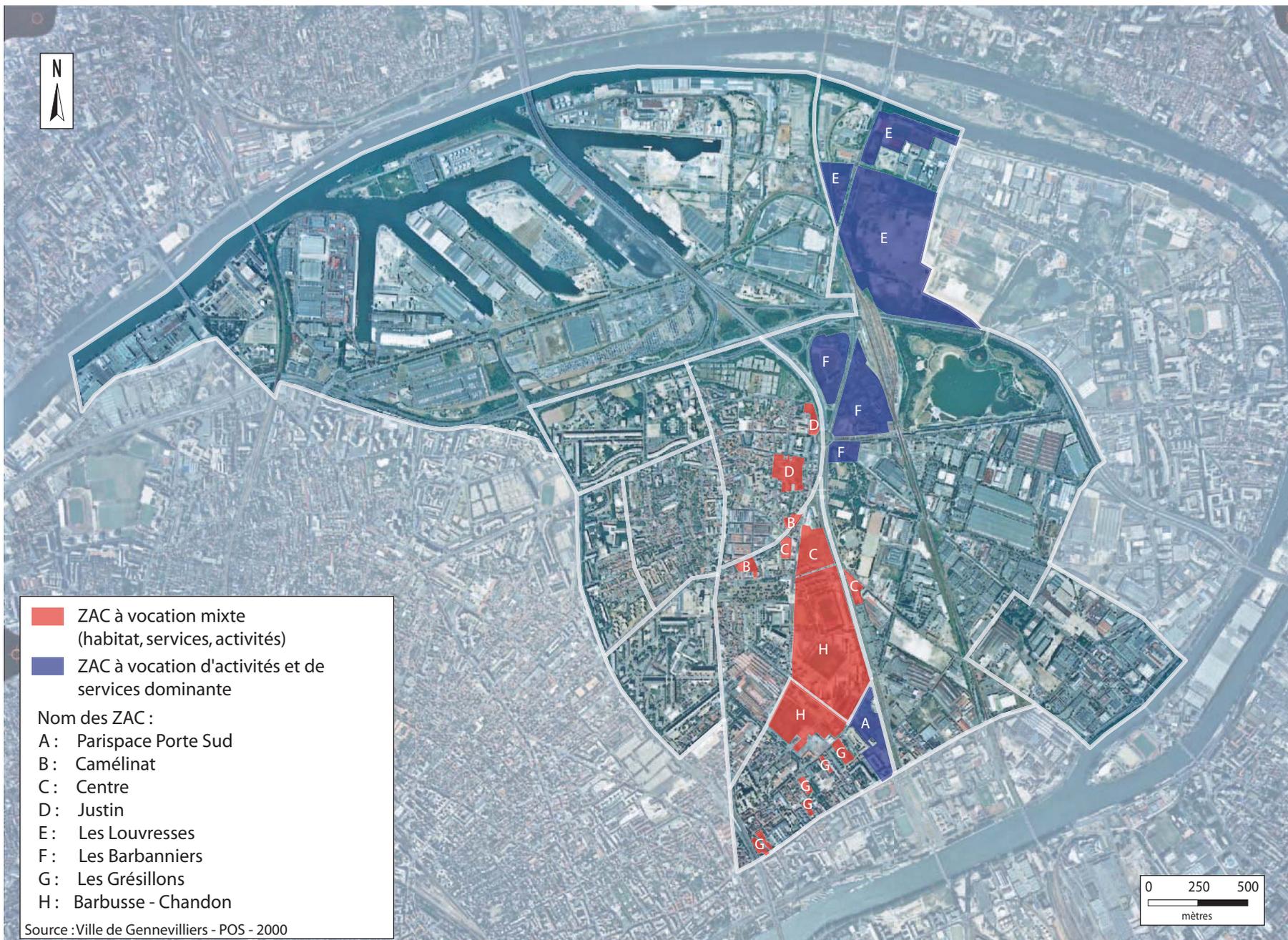
### ■ Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

La carte ci-contre présente la répartition sur le territoire de la commune des nombreuses Zones d'Aménagement Concerté mises en œuvre, le plus souvent sur des sites de reconquête urbaine (friches, mutation...).

Les programmes en cours, et pour certains en voie d'achèvement, répondent aux objectifs de la ville :

- Diversifier et qualifier l'offre en matière d'accueil d'activités économiques et d'emplois.  
Cet objectif est présent dans la quasi-totalité des programmes de ZAC, puisque seule la ZAC Camelinat ne présente pas de SHON à vocation d'activités ou de bureaux
- Diversifier les produits-logements, améliorer l'offre de logements de qualité, en les insérant dans un tissu urbain sujet à de fortes mutations, notamment dans les secteurs anciens, en franges des secteurs d'activités.
- Promouvoir la mixité urbaine à travers des opérations qui sont le plus souvent mixtes (habitat, activités économiques, bureaux, services, commerces, équipement ...), notamment dans les secteurs de « ville » de la commune, et plus particulièrement à l'ouest de la zone industrielle ou est des quartiers résidentiels.  
Les seuls dossiers à forte dominante d'activité économique sont situés dans les quartiers de Gennevilliers déjà fortement marqués par leur caractère économique et la présence d'infrastructures lourdes de transports (nuisances)
- Améliorer l'offre en équipement : 5 des 8 dossiers de ZAC comportent un programme d'équipement

La taille des parcelles concernées et le volume de certains programmes démontrent bien les enjeux de reconstruction de la ville sur la ville qui reposent sur ces sites. Ces opérations représentent le plus souvent, en plus d'une amélioration de l'offre –tous produits confondus- des leviers en faveur de l'aménagement de quartiers plus élargis, par le nouveau rôle que ces sites jouent dans la ville (attractivité, générateurs de déplacements, qualification des espaces publics, desserte bus...).



ZAC à vocation mixte  
 (habitat, services, activités)

ZAC à vocation d'activités et de  
 services dominante

Nom des ZAC :

- A : Parispace Porte Sud
- B : Camélinat
- C : Centre
- D : Justin
- E : Les Louvresses
- F : Les Barbanniers
- G : Les Grésillons
- H : Barbusse - Chandon

Source : Ville de Gennevilliers - POS - 2000

Fond : Photo aérienne : IGN - 1999

## BILAN DE REALISATION DES ZAC (document : DDU)

VILLE DE GENNEVILLIERS  
D.G.A.U.E.  
Direction du Droit des Sols

EDITION MARS 2002

## ETAT RECAPITULATIF DES PROGRAMMES PREVISIONNELS - SHON MAXI

ZAC	HABITAT	COMMERCE ET SERVICES		ACTIVITES	BUREAUX	EQUIPEMENTS	GLOBAL
<b>PARISPACE PORTE SUD</b>	<b>13 000</b>	<b>7 600</b>		<b>24 000</b>	<b>13 600</b>	-	<b>49 600</b>
Secteur A		6 600		10 000	8 600	-	18 600
Secteur B	13 000	1 000		1 000	-	-	13 000
Secteur C	-	-		13 000	5 000	-	18 000
<b>GRESILLONS</b>	<b>22 650</b>	<b>1 000</b>		<b>1 000</b>	-	<b>2 500</b>	<b>25 650</b>
Royer-ouest	4 500	500		500	-	-	4 500
Royer-est	4 500	500		500	-	-	5 000
Sainte-Marie ouest	2 200	-		-	-	-	2 200
Sainte-Marie est	3 850	-		-	-	-	3 850
Square	2 600	-		-	-	-	2 600
Paul Vaillant-Couturier	5 000	-		-	-	2 500	7 500
<b>BARBUSSE-CHANDON</b>	<b>55 000</b>	<b>Com- merces 2 500</b>	<b>services 13 500</b>	<b>23 000</b>	<b>74 000</b>	<b>38 300</b>	<b>206 300</b>
Arbre sec	46 500	1 500	1 500	13 000	1 000	38 300	101 800
Site H	8 500	1 000	12 000	10 000	73 000	-	104 500
<b>CENTRE</b>	<b>41 000</b>	<b>9 000</b>		<b>10 000</b>	<b>3 000</b>	<b>5 250</b>	<b>70 250</b>
Barbusse-Cély	32 000	6 000		-	3 000	5 250	46 250
Camélinat	9 000	-		-	-	-	9 000
Caboefs-Cély	-	3 000		10 000	-	-	10 000
<b>JUSTIN</b>	<b>16 000</b>	<b>1 000</b>		<b>4 000</b>	<b>6 500</b>	-	<b>30 000</b>
Site Justin	16 000	500		500	-	-	16 500
Site Horloge	-	500		4 000	6 500	-	13 500
<b>CAMELINAT</b>	<b>10 000</b>	<b>1 200</b>		-	-	-	<b>10 000</b>
Camélinat-Retrou	5 000	600		-	-	-	5 000
Camélinat-Thoretton	5 000	600		-	-	-	5 000
<b>BARBANNIERS</b>	-	<b>15 000</b>		<b>42 000</b>	<b>67 000</b>	<b>20 000</b>	<b>144 000</b>
Site Allée	-	-		20 000	9 500	20 000	49 500
Site Sévines	-	7 000		2 000	4 500	-	13 500
Site Barbanniers	-	8 000		20 000	53 000	-	81 000
<b>LOUVRESSES</b>	-	<b>Com- merces 11 500</b>	<b>Services 11 500</b>	<b>127 000</b>	<b>45 000</b>	<b>1 000</b>	<b>196 000</b>
Site Louvresses	-	10 000	10 000	110 000	45 000	1 000	176 000
Site Val de Seine	-	500	500	5 000	-	-	6 000
Site des Petits Marais	-	1 000	1 000	12 000	-	-	14 000
<b>SHON TOTALE autorisée par fonction</b>	<b>157 650</b>	<b>14 000</b>	<b>25 000</b>	<b>239 000</b>	<b>209 100</b>	<b>67 050</b>	<b>746 600</b>
		73 800					

## ■ Programmation de l'habitat

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2000, était approuvé **un Programme Local de l'Habitat (PLH)**, en référence à la circulaire du 12 novembre 1993 relative à la contractualisation des aides au logement dans le cadre des contrats de Ville.

Les objectifs portent sur :

### Le développement d'une offre de logements adaptée et diversifiée pour

- Satisfaire les besoins locaux
- Accueillir de nouveaux ménages présentant des profils socio-économiques diversifiés
- Répondre aux besoins spécifiques en logement

### Requalifier les patrimoines sociaux de la Ville pour

- Revaloriser l'habitat social (en restructurant les programmes de logements locatifs sociaux)
- Renforcer la qualité des services de proximité (en luttant contre l'insécurité, la désaffection et la vacance)

### Résorber l'habitat dégradé

### Assurer la mixité sociale dans les patrimoines sociaux

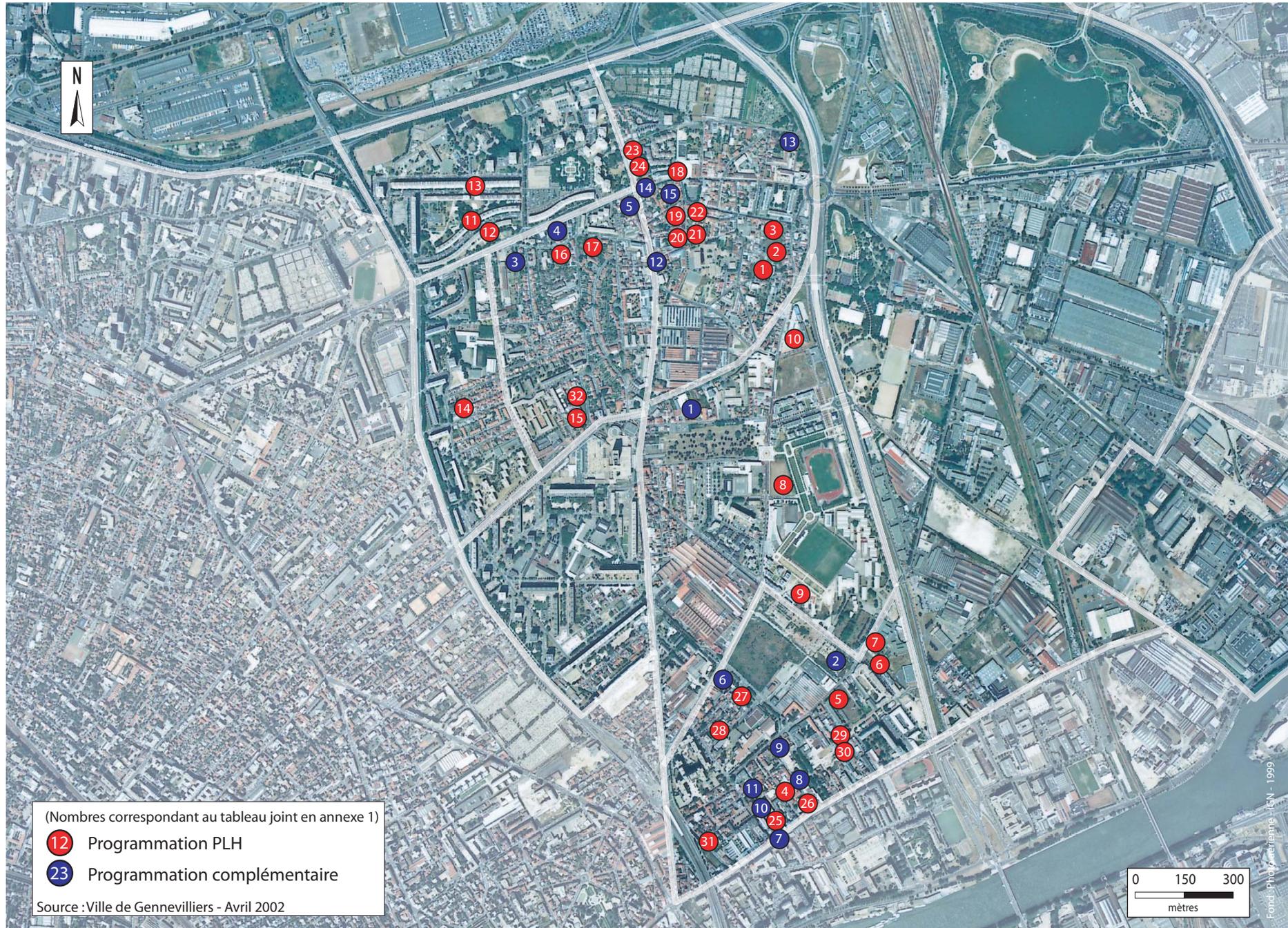
### Renforcer le droit de tous les genevillois à se loger

### S'inscrire dans une logique de développement urbain.

La carte ci-contre et les tableaux détaillant en annexe les éléments de programmation sont autant d'éléments à prendre en compte dans le PLU.

La portée du PLH vise de façon très marquée la diversification de l'habitat en faveur de programmes plus mixtes dans leurs formes (avec de l'habitat individuel notamment) et dans leur statut d'occupation (développer les programmes en accession).

Il est également intéressant de mettre en évidence la répartition géographique très élargie des éléments de programmes, ainsi que les formes sous lesquelles les interventions sont prévues.



Ainsi, la production de logements neufs résulte d'opérations de construction, ou de démolition / reconstruction, pour certaines de grande envergure, notamment dans le quartier du Luth, pour d'autres de rénovation...



Immeuble du Luth en cours de démolition



Nouvel immeuble de logement dans la ZAC Parispace Porte Sud

Par ailleurs, la Ville de Gennevilliers a signé en juillet 2002 une « **convention d'équilibre Habitat-activités 2002-2005** »

Cette convention a pour objectif de déconcentrer au niveau du Préfet de Département, les demandes d'agrément pour la réalisation de locaux à usage d'activités.

Passée pour la période 2002-2005, elle tient compte et rappelle les objectifs

- du PLH et de ses éléments de programmation initiaux et complémentaires,
- du projet de réalisation de 16 logements dans le cadre du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées,
- de la validation par le Préfet, d'un maximum de 62 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans les 5 années
- de la prise en compte d'un objectif maximum au titre du SDRIF, de 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux de 1990 à 2015 et de 3500 logements pour maintenir un niveau de population situé entre les résultats des recensements de 1990 et 1999.

Ratio logements-bureaux : la commune s'engage à respecter un ration minimum de 1.91 à la fin 2005 (soit un programme minimum de 59 705 m<sup>2</sup> de SHON) (hors programme îlot H de la ZAC Barbusse-Chandon).

Dans le cadre de cette convention, la commune poursuivra la réalisation de logements sociaux à équivalence des logements sociaux.

La programmation totale estimée sur la période 2001-2006 se porte à 228 logements / an.

### LA PROGRAMMATION HABITAT 2004/2008 :

L'importance des territoires en mutation sur le tissu résidentiel, conséquence du départ de grandes entités économiques liées à l'industrie traditionnelle, permet de les intégrer comme territoires d'enjeux pour le développement territorial des prochaines années. Ils représentent plus de 20 hectares dans le secteur central du tissu résidentiel.

Ce potentiel a permis de définir une constructibilité à hauteur de 2 522 logements dont plus de 45 % seront réalisés dans les quartiers Chandon-Brenu et Grésillons où se situent les principales friches urbaines (ancien cimetière) et industrielles (ETG/anciens établissements Chausson).

La répartition du statut d'occupation a été définie sur seulement 55 % des logements à construire, soit 1396 logements locatifs comprenant la compensation du 1 pour 1 en locatif social et 427 logements en accession à la propriété.

C'est sur les 1 126 logements non affectés que sera recherchée une offre locale plus diversifiée entre le locatif non social et l'accession à la propriété.

#### ■ La ZPPAUP

La Cité-jardins fait l'objet d'une étude de Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sur les îlots délimités par la rue Jean Jaurès, la rue Louis Calmel, la rue des Chevrins et la rue du Pont d'Argenteuil.

La mise en place de cette ZPPAUP a pour objet de :

- sauvegarder les qualités du paysage de la cité-jardins
- lui permettre une évolution respectueuse de la qualité de son tissu et des attentes de ses habitants
- constituer un outil de gestion urbaine capable d'orienter les avis sur l'urbanisme

## ■ L'habitat dégradé

La ville de Gennevilliers, à travers différents programmes, s'est depuis de nombreuses années attachée à la réhabilitation d'immeubles d'habitat social (environ 8 000 logements).

La commune souhaite maintenant intensifier la lutte contre l'habitat insalubre <sup>(1)</sup> – « habitat indigne » au sens du décret du 30 janvier 2002- qui touche une part non négligeable du bâti ancien, pour donner aux populations concernées des conditions de vie décentes et effacer l'image négative portée par cela sur la ville.

Une centaine d'adresses a fait l'objet, au cours des 30 dernières années, d'arrêtés d'insalubrité ou de périls suivis d'effets variables. Il apparaît qu'un certain nombre d'immeubles en copropriété sont dans une situation préoccupante, répartis sur plusieurs quartiers de la ville.

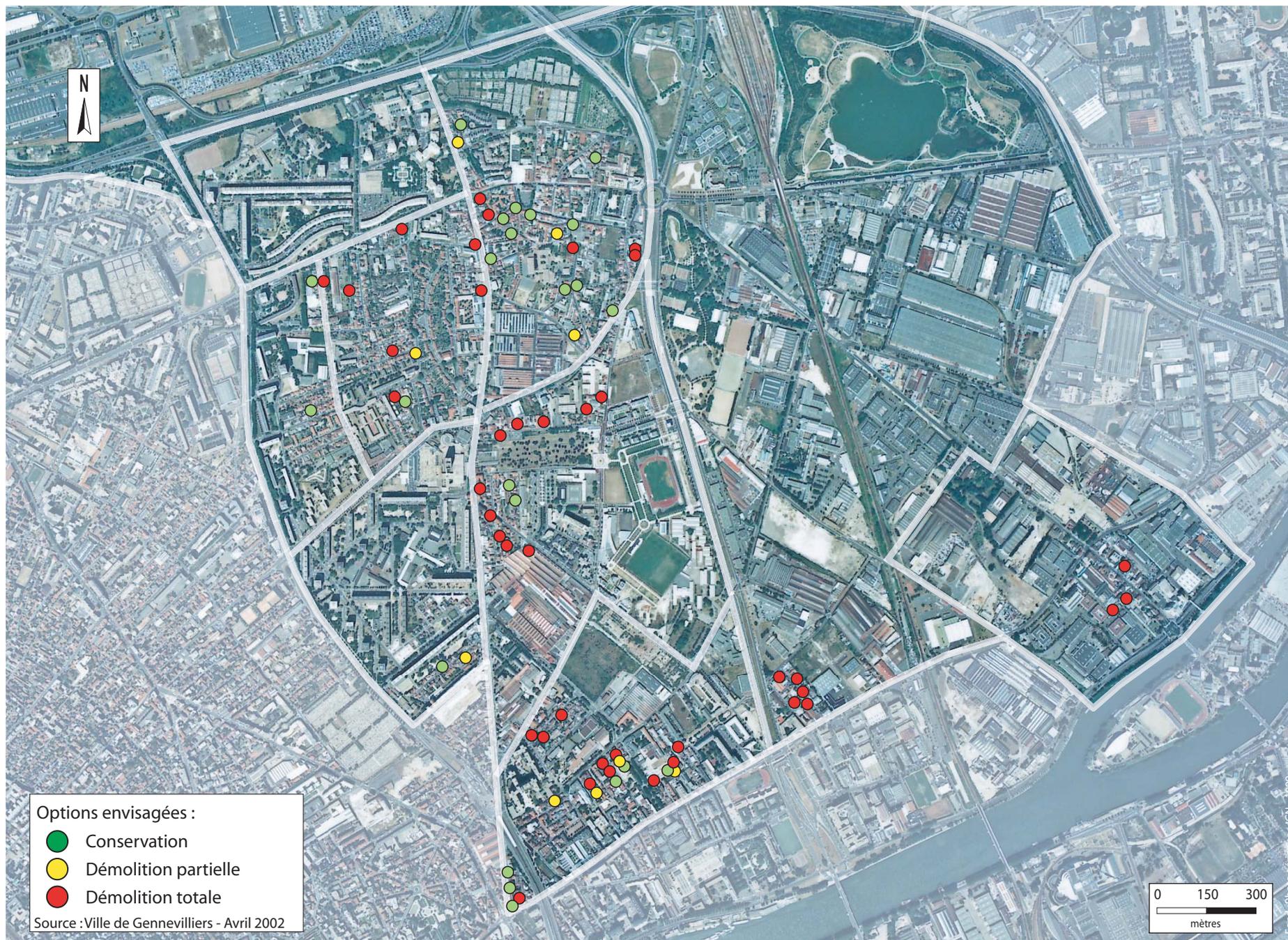
La carte ci-contre apporte des éléments de diagnostic en fonction de situations types. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif. En revanche, il est intéressant de prendre en compte la nature des interventions envisagées en fonction de ces situations :

- Bâti ne pouvant qu'être totalement démoli (rouge sur la carte)  
39 parcelles identifiées, soit 268 logements  
Il s'agit d'ensemble caractérisés par le cumul d'un certain nombre de défauts et dysfonctionnements : mauvaise conception d'origine, mauvaise réalisation d'origine, mode aberrant d'occupation du sol, parcellaire difficile à aménager
- Parcelle portant des bâtiments à différencier (jaune sur la carte)  
8 parcelles identifiées, soit 39 logements.  
Une partie des bâtiments peut être conservée, pour l'une ou plusieurs des raisons suivantes : élément structurant du secteur, élément digne d'intérêt pour sa qualité architecturale, élément rénové ou d'une qualité acceptable.

---

<sup>(1)</sup> Cf. étude Urbanis / Ville de Gennevilliers – avril 2002

- Ensembles en bon état ou à conserver mais demandant à être rénové (vert sur la carte)  
21 parcelles identifiées, soit 103 logements.  
Les bâtiments ont déjà fait l'objet de rénovation ou de mutation ou présentent des qualités morphologiques et structurelles permettant d'en tirer parti pour un habitat convenable.  
Un protocole de coopération pour la lutte contre l'habitat indigne est en cours de négociation entre la ville de Gennevilliers, l'État et le Département.



### III.5. L'accueil des populations « spécifiques »

Conformément à la loi, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en cours d'élaboration par la Préfecture des Hauts de Seine.

En décembre 2002, le conseil municipal émettait un avis défavorable sur son projet, considérant qu'il ne traduit pas une répartition équilibrée et solidaire des projets d'aires d'accueil dans la partie nord du département des Hauts de Seine.

Il paraît en effet important pour la Ville, que le choix de répartition obéisse à des critères autres que l'occupation constatée et les apparentes disponibilités foncières.

Ainsi, la ville propose que toutes les communes de plus de 5000 habitants du département signent une convention permettant d'accueillir 9 places chacune au titre des aires permanentes d'accueil.

Le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la prise en compte de la création d'une aire d'accueil, initialement prévue dans le cadre de la convention Habitat-activités.

---

## IV- LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

---

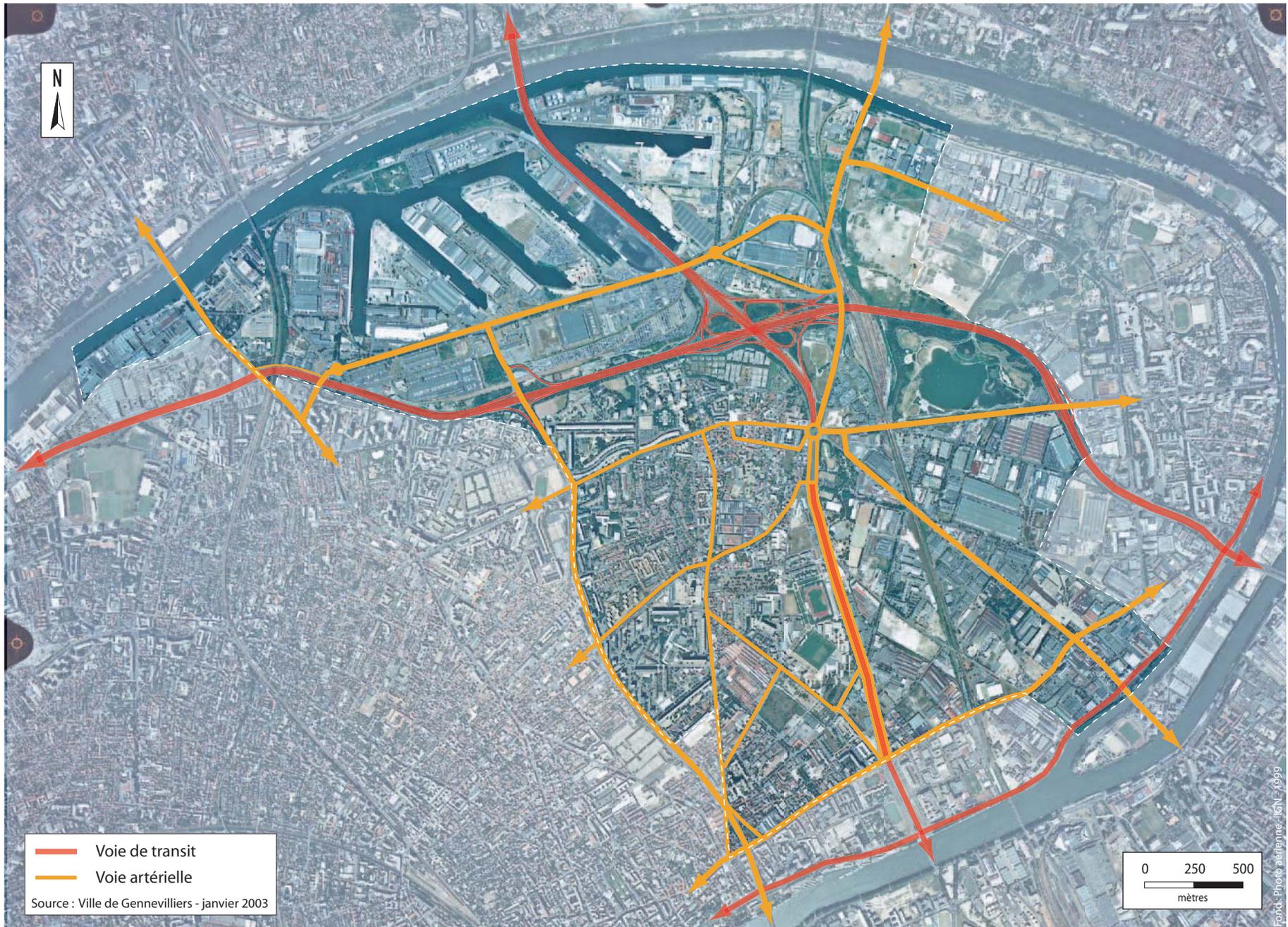
### IV.1. Le réseau viaire

#### Le réseau structurant

##### ■ Situation 2002

La commune est caractérisée par la présence :

- d'un important réseau de rang régional, voire national (A 15 , A 86) qui joue le rôle d'accueil de trafic de transit, d'accès aux sites d'activités, mais qui génère également des trafics d'appel (attractivité des accès à ces axes pour les territoires voisins.) ;
- d'un bon maillage des tissus de la commune par un réseau de voies principales qui irriguent les quartiers, en formant de grands îlots. Ces îlots font l'objet d'un bon système de maillage de desserte dans les secteurs urbains. En revanche, les sites d'activité sont encore pénalisés, en certains endroits, par la taille exceptionnelle des certains îlots, et donc le caractère pénible des contournements (à pied, en vélo, en voiture, en poids-lourds) pour accéder à certains sites. La commune a d'ailleurs entrepris un certain nombre de créations de voies nouvelles pour mieux irriguer ces zones d'emplois et d'intenses trafics liés aux activités. Par contre, la zone du Port se caractérise par une voirie interne largement dimensionnée et adaptée à la desserte des différents secteurs.



Le trafic routier évalué à partir du comptage de 2002<sup>2</sup> montre que :

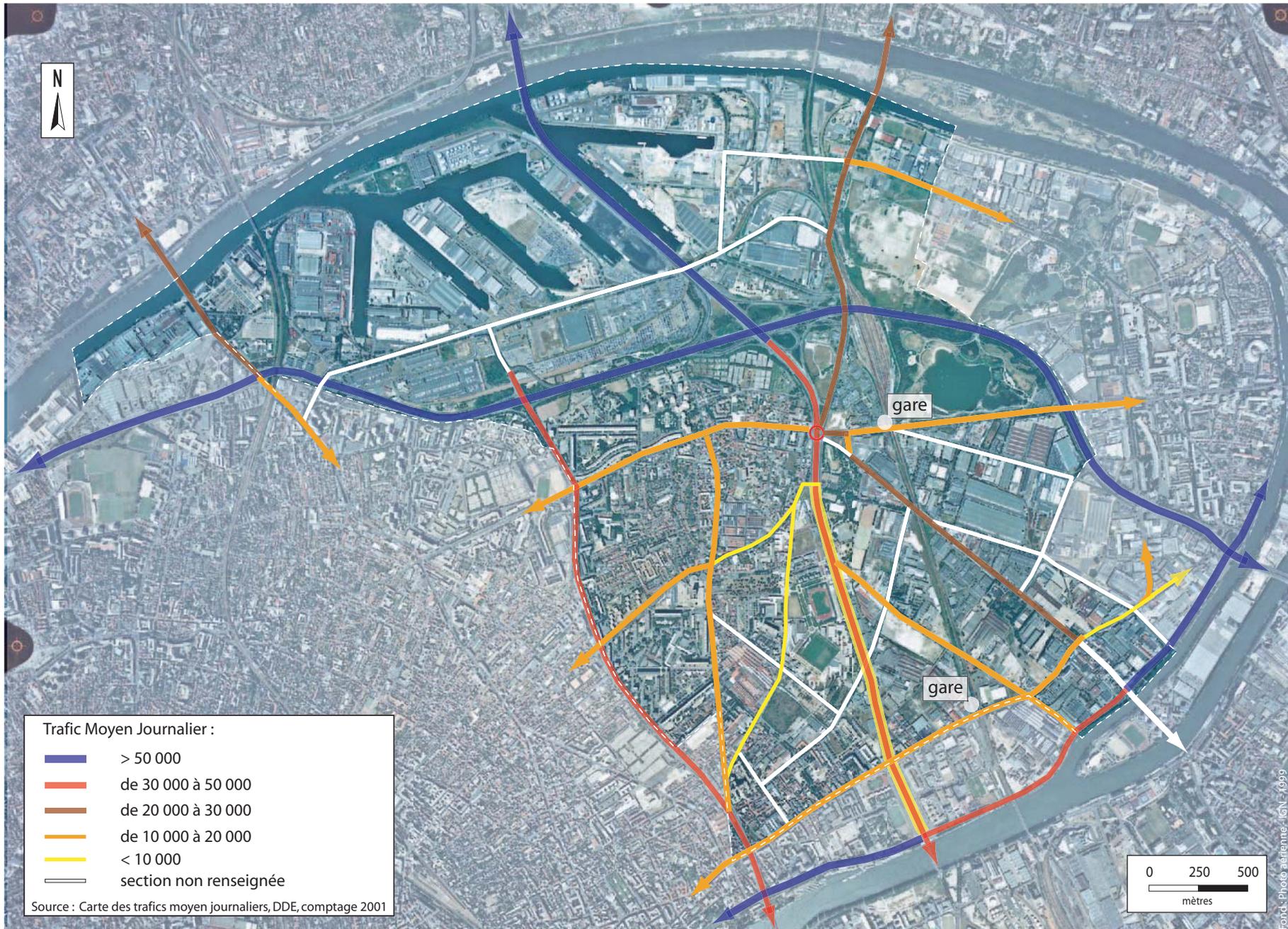
- le réseau autoroutier est très fréquenté : sur l'A86 on compte près de 91 500 véhicules/jour sur la partie ouest à plus de 148 600 v/j sur la partie sud-est ; et sur l'A15 on compte de 39 700 v/j le long de l'Avenue Laurent Cely à 151 100 v/j sur la partie nord ;
- les routes départementales situées en limite communale supportent un trafic moyen journalier très important : d'environ 35 000 v/j sur la RD19 à plus de 51 700 v/j sur la RD7 au niveau du Pont de St Ouen.
- quelques routes départementales interurbaines supportent un trafic compris entre 20 000 et 30 000 v/j : l'avenue Louis Roche en tant que « colonne vertébrale » de la zone industrielle, l'avenue Marcel Paul donnant notamment accès à la zone d'activités des Barbanniers, et la RD309 qui traverse la Seine pour rejoindre la commune d'Argenteuil.
- les autres routes départementales de la commune ont un trafic inférieur à 15 000 v/j et oscillent pour la plupart entre 10 000 et 13 000 v/j, excepté l'avenue du Général de Gaulle menant à Villeneuve-la-Garenne (15 700 v/j) et la rue Jean Jaurès qui fait la jonction entre le Village et le centre administratif (15 200 v/j).

En ce qui concerne le trafic poids lourd, il se concentre essentiellement sur les grands axes de transit ainsi que sur la RD 20 (avenue Louis Roche), la RD 986 (avenue du Général de Gaulle) et la Route Principale du Port<sup>3</sup>. Ce type de trafic a tendance à suivre le schéma général de la circulation de transit, modulé cependant par des flux plus importants vers les sites industriels.

---

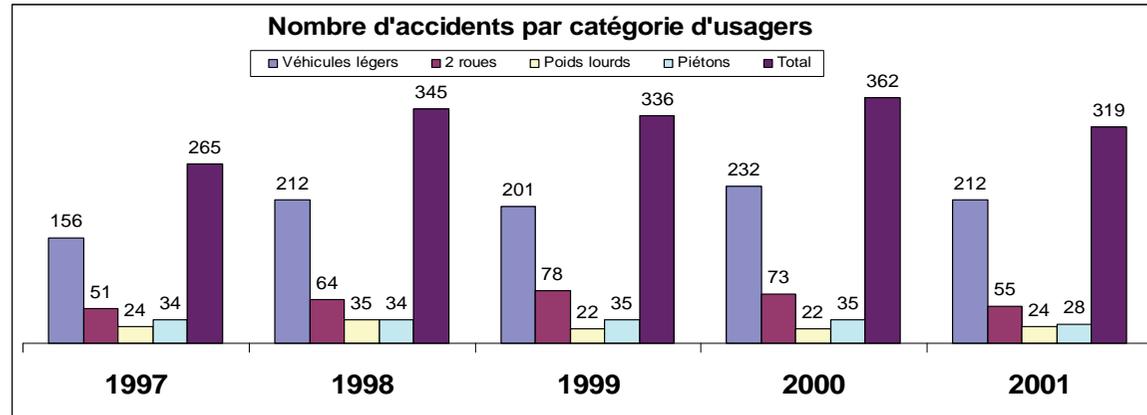
<sup>2</sup> Source : Carte des trafics moyens journaliers - DDE des Hauts-de-Seine

<sup>3</sup> Source : Ville de Gennevilliers – Étude des déplacements – Décembre 1996



## ■ Les dysfonctionnements

### • Accidentologie



Source : DDE Hauts-de-Seine

Malgré une baisse générale du nombre d'accident à Gennevilliers (-11%), ce taux reste élevé (319 accidents en 2001). Les accidents de véhicules légers ont néanmoins tendance à augmenter, contrairement à ceux des poids-lourds. Les accidents de 2 roues sont encore les plus nombreux.

### • Répartition des accidents par type de voie en 2001

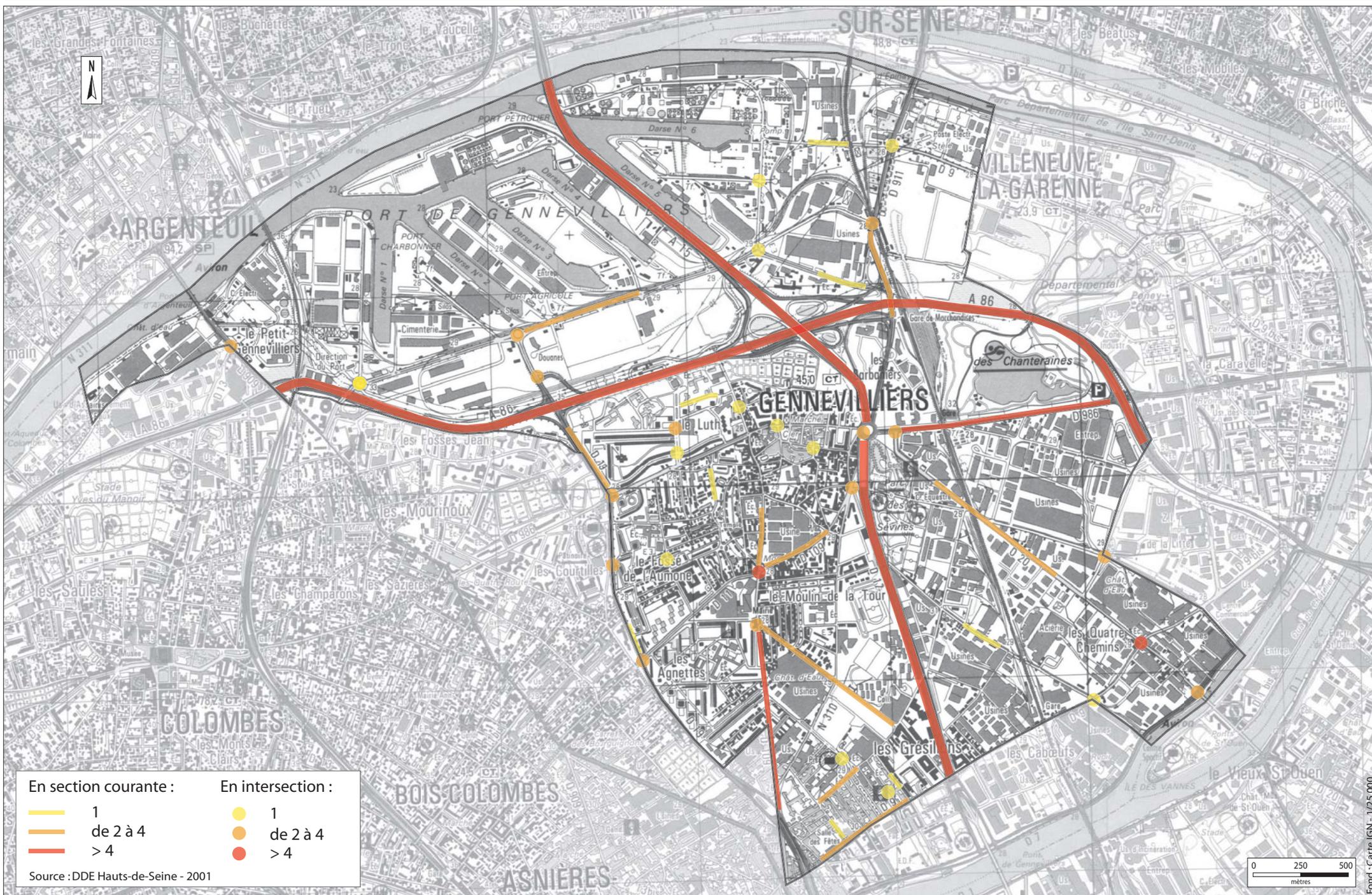
	Nb accidents	Tués	Blessés graves	Blessés légers
Autoroutes et voie rapides	110	3	7	145
Routes Nationales	0	0	0	0
Routes Départementales	89	0	10	108
Voies communales	38	0	3	42
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>295</b>

Source : DDE Hauts-de-Seine

Sur les 47 tués du département des Hauts-de-Seine, 3 l'ont été à Gennevilliers (sur les axes autoroutiers).

Sur les 289 blessés graves du département, 20 l'ont été à Gennevilliers.

La répartition géographique de ces accidents, précisée sur la carte, démontre le caractère dangereux de certaines intersections et de certaines sections courantes. Aucun secteur de la ville n'est



## Le fonctionnement du stationnement

Le stationnement dans la ville apparaît relativement aisé, même si des automobilistes éprouvent encore parfois des difficultés à se garer. Il est gratuit sur l'ensemble de la commune. Seuls quelques petits secteurs de zones bleues ont été mis en place, pour favoriser la rotation des véhicules.

Toutefois, malgré le nombre de parkings publics de surfaces ou en souterrains, on note un grand nombre de véhicules en stationnement gênant et stationnement interdit, surtout dans le secteur résidentiel comme indiqué sur la carte.

Il semble que cette situation résulte majoritairement d'une insuffisance de l'offre en stationnement résidentiel :

- dans les quartiers d'habitat individuel dense : petites parcelles sans place de stationnement, ou avec une seule place quand les ménages sont de plus en plus équipés de deux voitures (le secteur Village Chadon possède le taux de motorisation (deux voitures ou plus) le plus élevé de la ville : 13% contre 10% sur la commune);
- dans les secteurs de « grands ensembles » : dans le quartier du Luth, les parkings souterrains ont progressivement fait l'objet de désaffectation par les résidents (peur des espaces sombres et clos, propices aux dégradations). Des réflexions sont actuellement en cours par la ville, avec des bailleurs sociaux, notamment pour remettre sur le marché un grand nombre d'emplacements existants (éclairage, surveillance, ..).

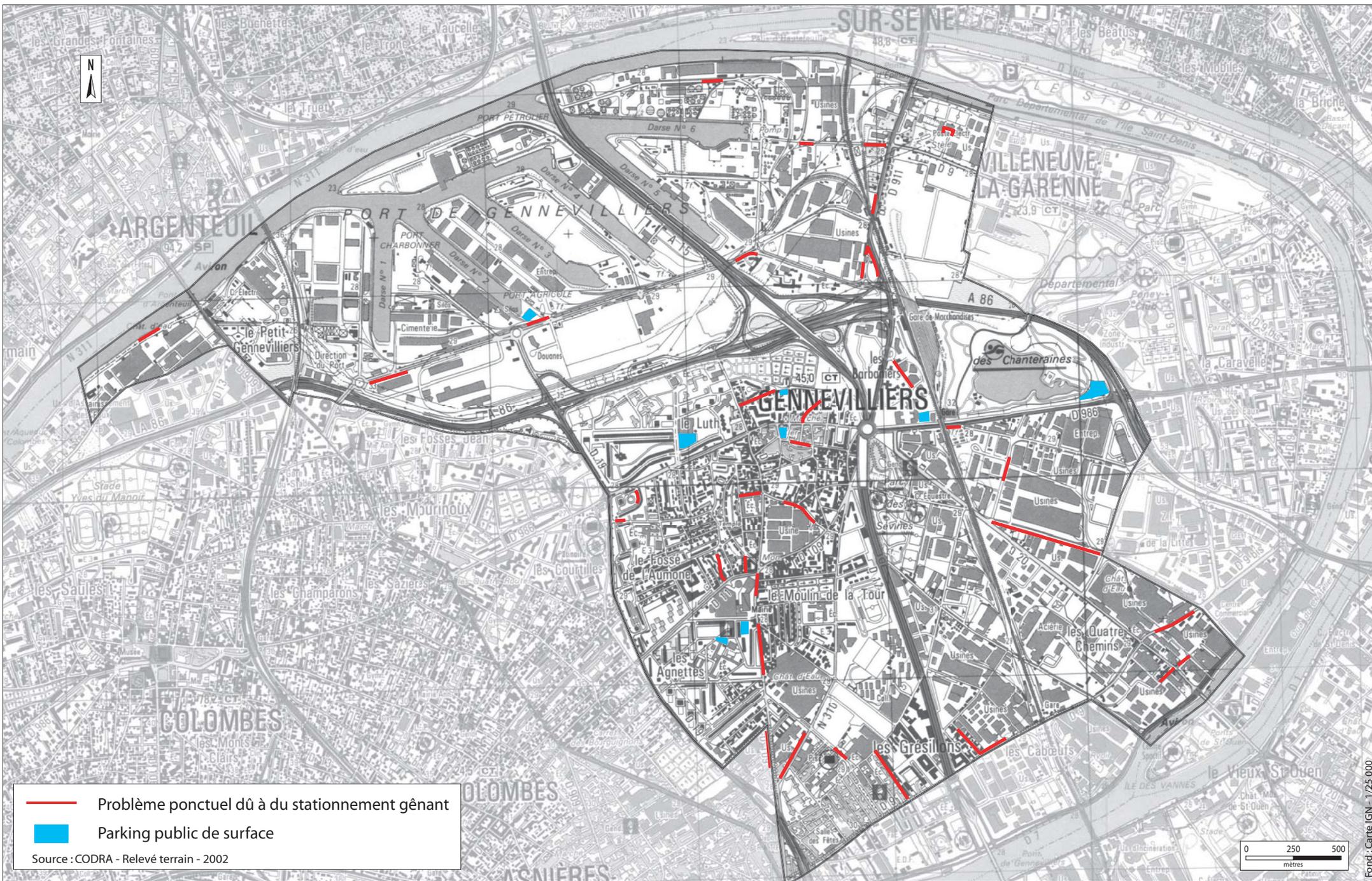
A ce titre, le quartier du Luth a fait l'objet d'une étude spécifique<sup>4</sup>. A vocation résidentielle, il accueille une population importante, avec des commerces et des équipements publics. C'est l'un des quartiers les plus motorisés de la commune comme le montre le tableau suivant :

Secteur IRIS	nombre de ménages	Nombre de véh. possédés par ménage	Taux de motorisation	Comparaison avec le quartier du Luth
Le Village	1639	1409	0,86	0,02
Fossé de l'Aumône	1611	1210	0,75	-0,09
Chevrons-cité-jardins	1744	1391	0,80	-0,05
Les Agnettes	3357	2128	0,63	-0,21
Chandon-Brenu	1659	1262	0,76	-0,08
Les Grésillons	2584	1761	0,68	-0,16
Le Luth	2936	2479	0,84	
<b>Ensemble</b>	<b>15530</b>	<b>11640</b>	<b>0,75</b>	<b>-0,09</b>

Source : INSEE, RGP99

Par ailleurs, 68% des ménages du Luth possèdent au moins une voiture particulière, contre 60% sur toute la commune. A titre de comparaison, si l'on excepte la zone industrielle et le port, le secteur des Agnettes possède le plus grand nombre de ménages sans voiture (46.8% des ménages).

<sup>4</sup> Etude du stationnement dans le quartier du Luth - SARECO



— Problème ponctuel dû à du stationnement gênant  
■ Parking public de surface  
 Source : CODRA - Relevé terrain - 2002

Cette étude spécifique sur le quartier du Luth entre dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) : un plan de références fixe les grandes orientations de restructuration urbaine pour accompagner le prolongement de la ligne 13bis du métro et l'arrivée du tramway. Ce projet urbain nécessaire au désenclavement du quartier engendre une modification lourde du tissu urbain (destruction d'immeubles) , accompagnée d'une revalorisation des espaces publics nécessitant un redimensionnement de l'offre de stationnement le long des voies du quartier.

Il en ressort que le quartier du Luth est globalement excédentaire du point de vue du stationnement, si ce n'est sur les trois axes où l'omniprésence des véhicules en stationnement dégrade fortement la qualité urbaine et ne favorise pas la pratique des modes de déplacements légers : marche à pied, vélo, ...

Ce bilan excédentaire cache cependant une forte disparité entre la surface et le sous-sol :

- la surface : voirie et parkings privés au sol sont sursaturés durant la nuit et bien occupés durant la journée ;
- les parkings en sous-sol sont pour la plupart très sous-occupés, principalement du fait du manque de sécurité qu'ils offrent aux résidents. Les seuls qui connaissent une fréquentation satisfaisante selon les déclarations des gardiens sont les parkings boxés.

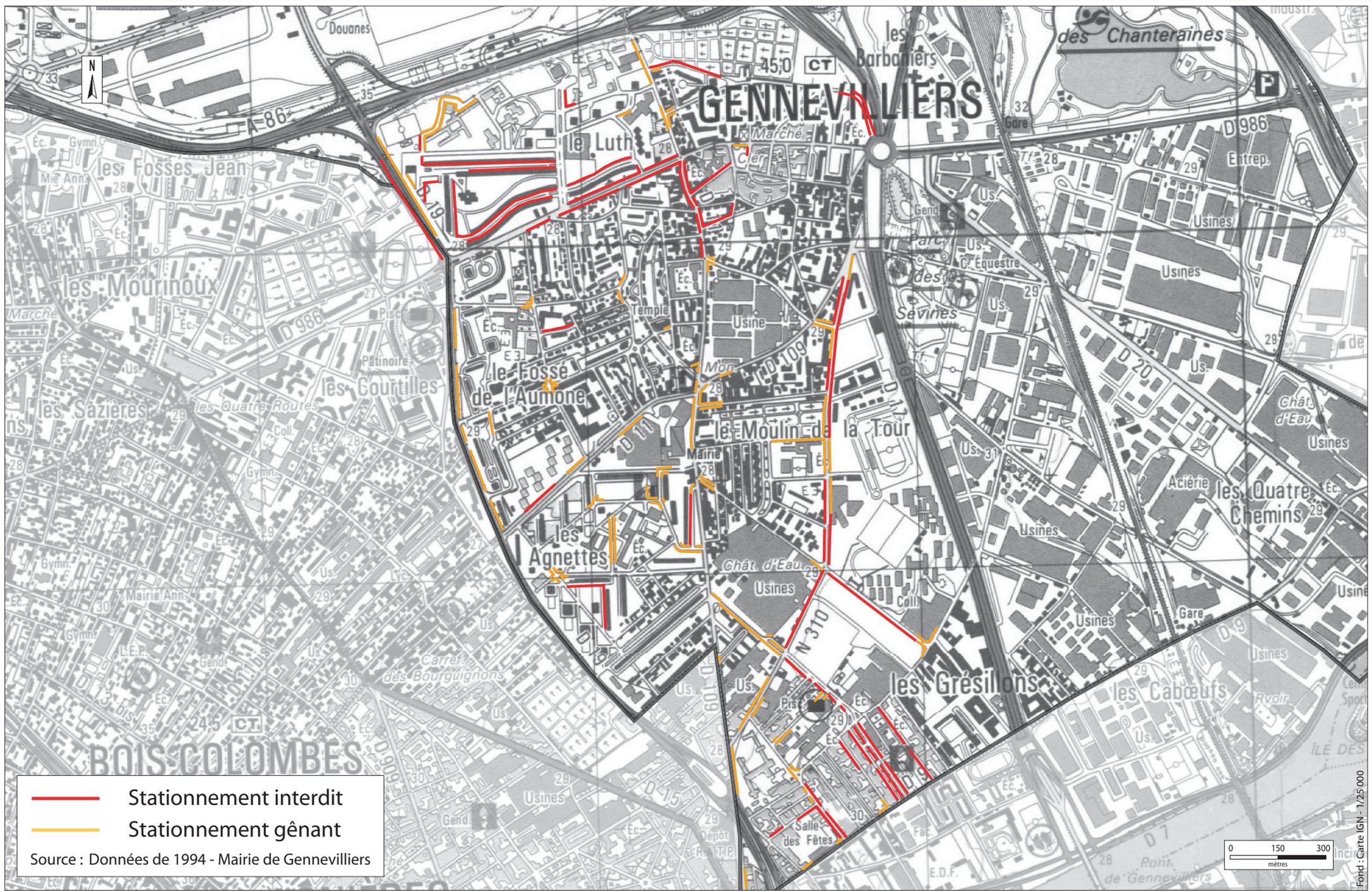
Ces problèmes d'insécurité des parkings de sous-sol et de libération des espaces publics s'étendent à toute la ville.

En ce qui concerne le stationnement pendulaire, à proximité de la station de métro Gabriel Péri, il semble qu'un grand nombre de rues de Gennevilliers soient en permanence occupées par du stationnement « ventouse » d'usagers du métro qui déposent sur ces axes gratuits leur véhicule pour la journée. Ce phénomène de stationnement de « rabattement sur la station » est d'autant plus fort à Gennevilliers que le stationnement y est gratuit, alors qu'il est payant sur Asnières, la commune immédiatement voisine et desservie aussi par le métro.

Un certain nombre de stationnement gênant ou interdit résulte également de comportements abusifs de la part des automobilistes. Il semble que les pratiques en place de contrôle et de verbalisation ne jouent pas de rôle dissuasif sur ce point.

Enfin, dans les zones d'activités, on peut faire le constat suivant :

- il n'y a pas de problème lié au stationnement des employés : les parcelles sont la plupart du temps suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des employés et des clients ;
- en revanche, se pose ponctuellement le problème du stationnement de courte, moyenne, voire longue durée, des poids-lourds, sur chaussée ou sur trottoirs contribuant ainsi à leur rapide dégradation.



## IV.2. Les transports en commun

La commune de Gennevilliers, comme le démontre la carte, est bien positionnée sur les réseaux ferrés lourds : RER- RATP, SNCF de la région Ile de France. Cela explique notamment qu'elle soit un site d'emplois pour de nombreux actifs résidents au nord de son territoire, et que ses actifs résidents puissent aller travailler sur Paris et au sud du département des Hauts de Seine, comme cela a été vu dans les chapitres précédents.

Les modes de transport en commun ferrés sont le plus souvent radiaux, à destination de Paris et sa première couronne. Les destinations parisiennes sont variées, permettant ainsi aux gennevillois de se rendre par ces modes au plus près de leurs destinations finales.

En revanche les liaisons « de banlieue à banlieue », et notamment au sud de la Boucle, n'ont pas de réponse en transport en commun en site propre à ce jour.

### Caractéristiques des lignes de bus

Lignes	Jour de fonctionnement	Amplitude			Fréquence L à V (mn)		Fréquence Samedi (mn)		Fréquence Dimanche (mn)	
		L à V	Samedi	Dimanche	pointe	creux	matin	AM	matin	AM
135	Lundi à dimanche	5h30/20h30	5h30/20h30	7h30/20h30	10	20	15/20	15/20	20	20
137	Lundi à dimanche	5h25/0h30	5h25/0h30	6h25/0h30	9/10	17	17	15	20	15
138	Lundi à dimanche	5h35/21h35	5h35/21h35	6h42/21h35	15	20	20	20	25	25
140	Lundi à dimanche	5h25/0h30	5h25/0h30	6h30/0h30	4/5	10	10	10	6 à 10	12 à 15
166	Lundi à dimanche	5h04/22h35	5h04/22h35	6h10/22h35	7/8	15	12	13/14	20	10
177	Lundi à dimanche	5h00/0h00	5h00/0h00	7h15/22h00	4	10	10	11	15	15
178	Lundi à dimanche	5h30/21h00	5h30/21h00	7h00/21h00	6	12	15	12	17	15
235	Lundi à dimanche	5h15/23h23	5h15/23h23	6h55/23h23	7/8*	12	10	12	15	15
240	Lundi à vendredi	H. pointes			40					
261	Lundi à dimanche	5h30/21h05	5h30/21h05	6h55/21h05	20	30	30	30	30	30
304	Lundi à dimanche	5h25/0h30	5h25/0h30	6h30/0h30	5	10/12	13	13	15	15
378	Lundi à samedi	4h55/21h10	5h55/21h10		7/8	12	17	10		

Source : RATP

\* Fréquence sur la ligne au départ de Colombes

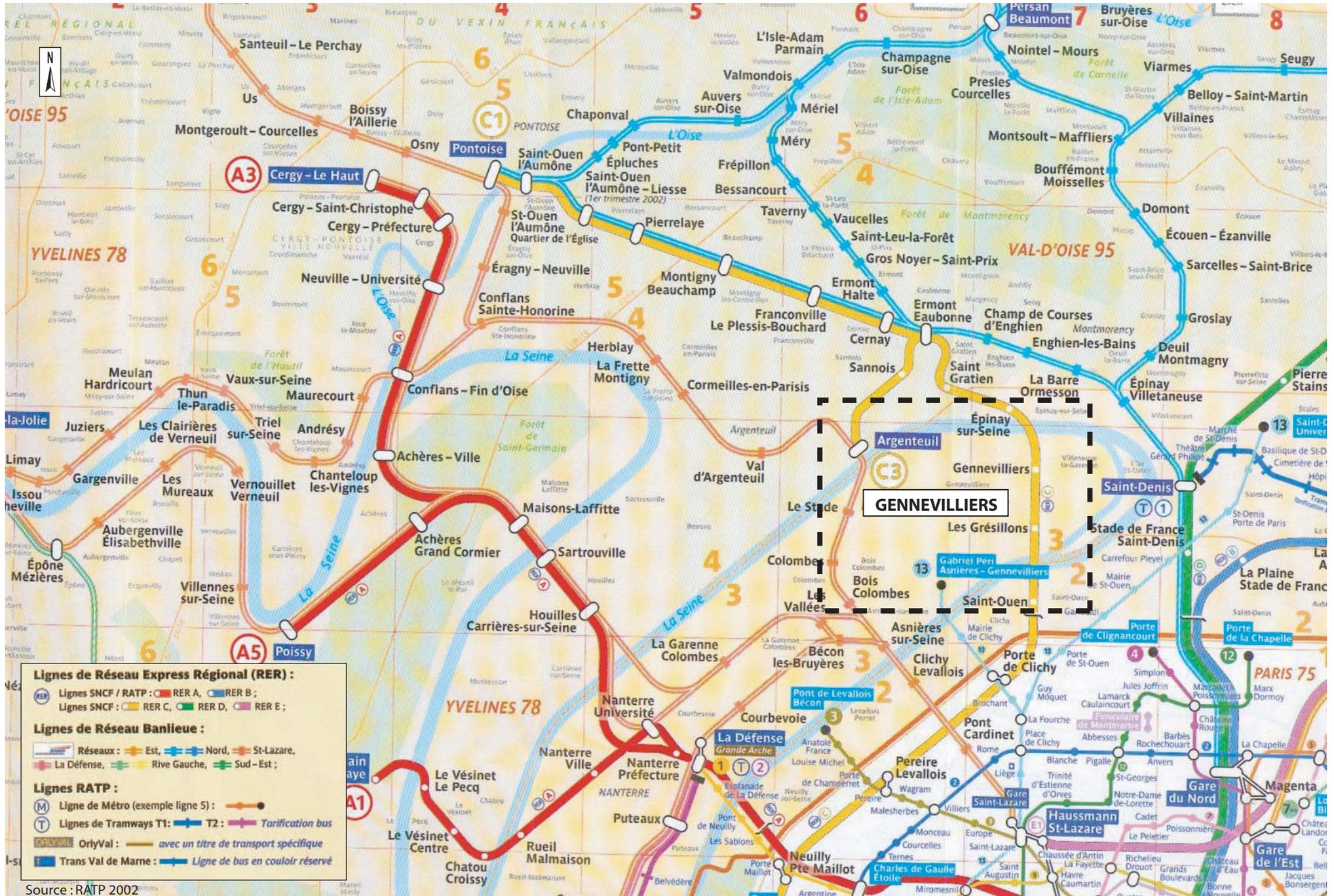
Europe

Courses partielles supplémentaires partant d'Asnières

Moulinex

En terme de desserte, le réseau de bus suit les axes routiers majeurs de Gennevilliers et de ses abords. Le réseau est là encore dominé par une structure radicale « nord-sud ». Quelques lignes desservent d'autres communes de la Boucle des Hauts-de-Seine.

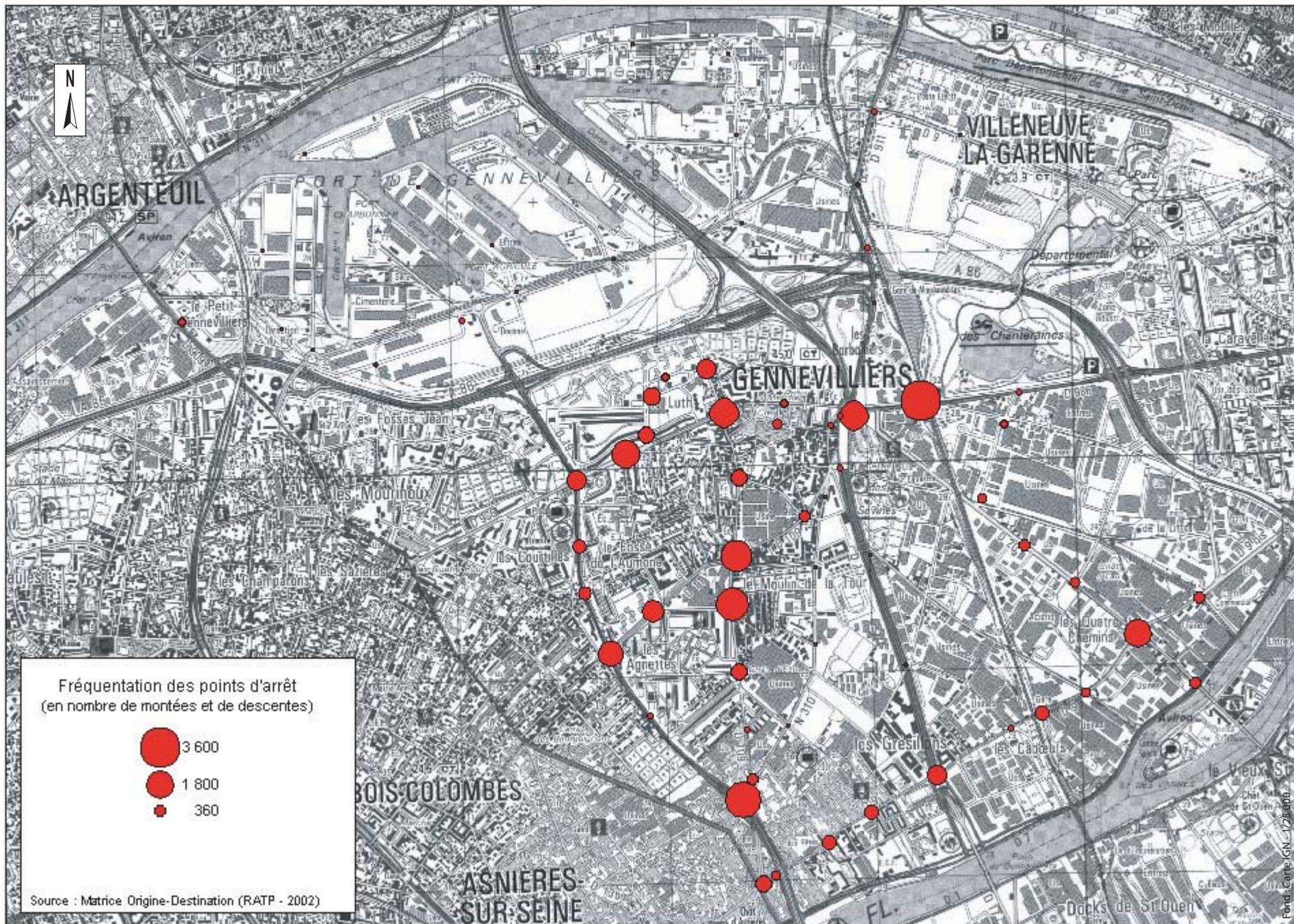
En terme de lignes et de fréquences, la situation de Gennevilliers est plutôt favorable. En revanche, certaines lignes ont des services qui s'arrêtent relativement tôt le soir (21 heures et avant).





### Lignes de banlieue

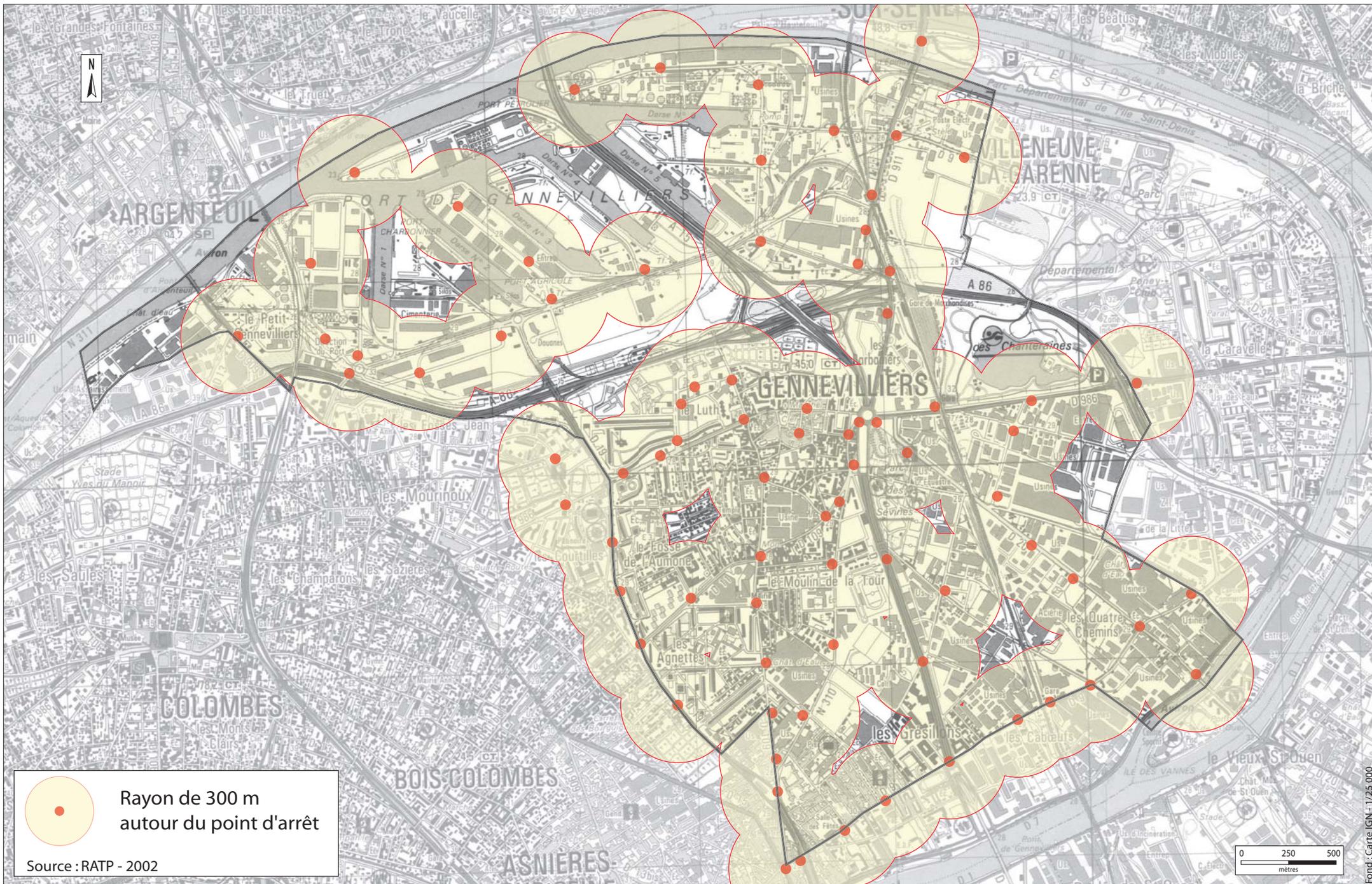
133	Gare de Suresnes - Saint-Denis Le Boulogne	249	Gare d'Argenteuil
134	Fort d'Aubervilliers Bondy - Noutaux - Blum	249	Porte des Lilas
135	Asnières - Mousnioux Port de Levallois	290	Fort d'Aubervilliers
137	Villeneuve-la-Garenne - ZI Nord Porte de Clignancourt	290	Gonesse - La Fontaine Cyprien - ZI
148	Porte de Clichy Ermont - Launoy	291	Porte de la Chapelle Garges - Sarcelles
139	Saint-Ouen Porte de la Villette	253	La Plaine - Stade de France Maire de Stains
141	Argenteuil Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers	254	Mairie de Montmigny Saint-Denis - Porte de Paris
143	La Courneuve - Aubervilliers Rosny-sous-Bois	255	Porte de Clignancourt Stains - Les Pivolets
150	Porte de la Villette Fleuret - Stains	256	La Courneuve - Aubervilliers Gare d'Engennes-Bars
151	Port de Paris Bondy - Joffre - Blum	261	Saint-Denis - Université Eglise de Francville
152	Porte de la Villette Le Blanc-Mesnil - Fresnes Lumière	268	Saint-Denis - Université Villiers-le-Bel
153	Porte de la Chapelle Stains - Moulin Neuf	269	Garges - Sarcelles Villiers-le-Bel
154	Gare d'Engennes-Bars Saint-Denis - Porte de Paris	270	Garges - Sarcelles Villiers-le-Bel
156	Gare d'Erny - Villeneuve Gare de Saint-Denis	275	La Défense Port de Levallois
163	Porte de Champerref Bozons - Grand Cerf	276	La Défense Gare Nord Asnières - Gennevilliers
164	Porte de Champerref Argenteuil Collège Claude Monet	302	La Courneuve - 5 Routes
165	Porte de Champerref Asnières - Robert Livingre	304	Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers Nanterre - Place de la Boule
166	Porte de Clignancourt Colombes - Aubra	330	Fort d'Aubervilliers Raymond Queneau - A France
167	Port de Levallois - Bécon Nanterre - Ville	333	Garges - Sarcelles Garges - L'Argenteuil
168	Saint-Denis - Porte de Paris Garges - Sarcelles	340	Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers Saint-Ouen
170	Porte des Lilas Gare de Saint-Denis	350	Paris - Gare de Fret Roussyville
173	Porte de Clichy La Courneuve - 8 mai 1945	354	Epinay-sur-Seine Fleuret - Stains
174	La Défense Gare de Saint-Denis	356	Saint-Denis - Université Deuil-la-Barre Marché des Morefontaines
175	Porte de St-Citoux Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers	361	Gare d'Argenteuil Saint-Denis - Université
177	Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers Saint-Denis - Porte de Paris	368	Garges - Sarcelles Création de Garges en Gennevilliers
178	La Défense Gare de Saint-Denis	378	La Défense Mairie de Villeneuve-la-Garenne
234	Fort d'Aubervilliers Mairie de Lorry-Gagnan	607	La Courneuve - 8 mai 1945 Vert Galant
235	Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers Colombes - Europe	607	La Courneuve - 8 mai 1945 Roussyville
237	Parc Départemental Collège Siskie Mairie de Saint-Ouen	609	Drancy - Cité Gagarine Aulnay-sous-Bois - Le Tennis
238	Gabriel Péri Asnières - Gennevilliers Saint-Ouen	686	La Courneuve - 8 mai 1945 Centre de Production PSA d'Aulnay-sous-Bois

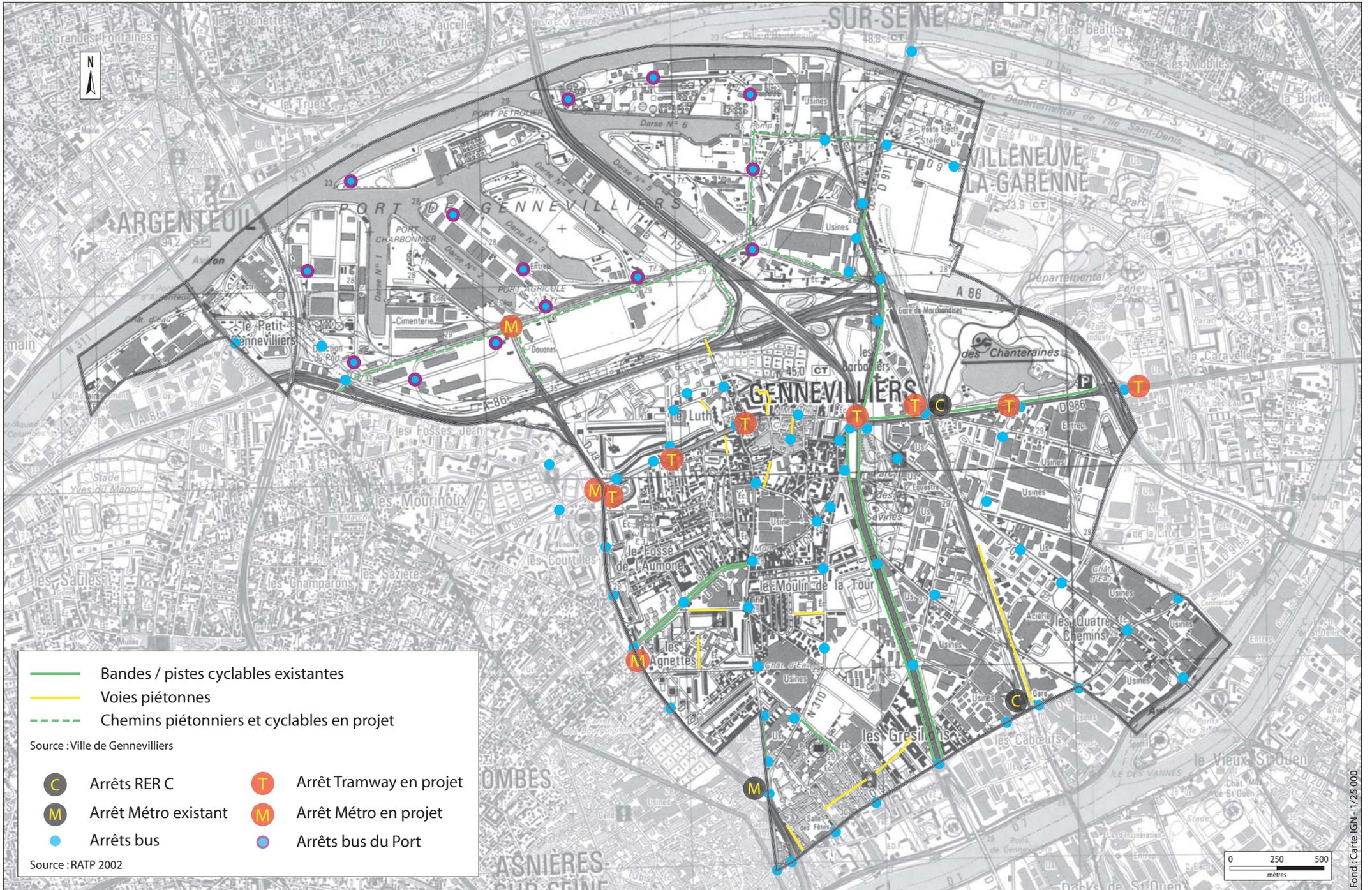


En prenant des cercles d'accessibilité de 300 mètres de rayon autour des arrêts de bus, on peut constater que si la majeure partie du territoire est couverte, il existe encore des « poches » éloignées d'une desserte en bus : quelques secteurs des zones industrielles et du Port, une partie des Grésillons et à l'ouest de la cité-jardins.

Si l'on se réfère au tableau des fréquentations des points d'arrêt en annexe et à la carte associée, on remarque que les arrêts de bus faisant l'objet des plus fortes fréquentations sont principalement localisés aux abords :

- de la gare RER C de Gennevilliers (on peut penser que les usagers à destination ou en provenance de la gare des Grésillons commence ou achève leur parcours à pied) ;
- de la station de métro Gabriel Péri ;
- sur l'axe nord-sud reliant le centre administratif au Village et au quartier du Luth.





— Bandes / pistes cyclables existantes  
— Voies piétonnes  
- - - Chemins piétonniers et cyclables en projet

Source : Ville de Gennevilliers

<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">C</span> Arrêts RER C	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">T</span> Arrêt Tramway en projet
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">M</span> Arrêt Métro existant	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">M</span> Arrêt Métro en projet
<span style="color: blue;">●</span> Arrêts bus	<span style="color: purple;">●</span> Arrêts bus du Port

Source : RATP 2002



### IV.3. Les circulations douces

Le trafic des deux roues est aujourd'hui très faible, 2 à 3% du trafic total<sup>5</sup>.

Encore peu nombreux, les axes aménagés et en cours d'aménagement sont principalement situés :

- sur des voies gérées par le Conseil Général, conformément aux orientations de la loi sur l'Air et à la Charte Départementale
- et sur le secteur du Port.

A terme, des continuités d'itinéraires seront assurées avec les rives de Seine et les communes voisines.

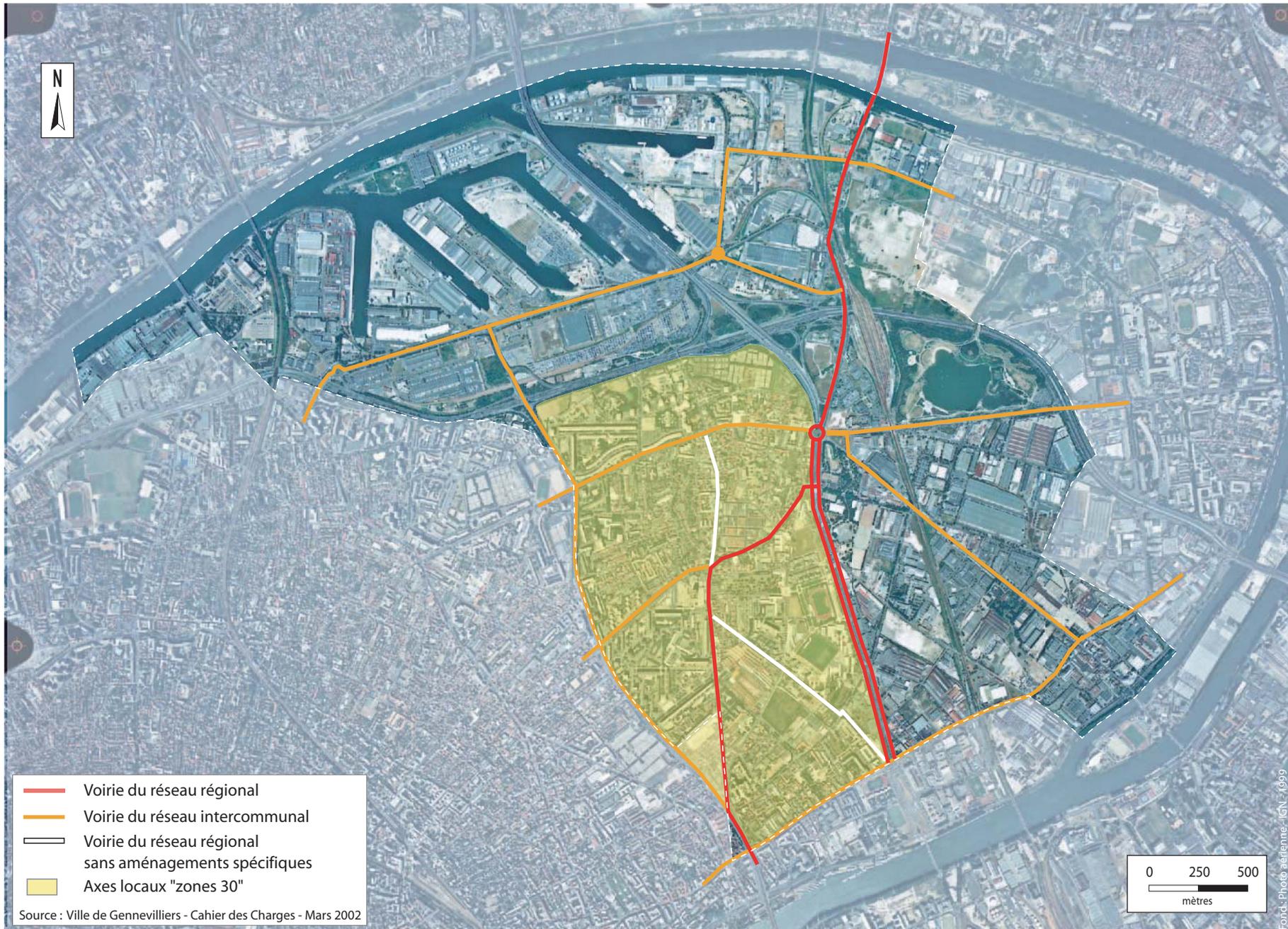
Les raccourcis piétons ont été aménagés au cœur de certaines opérations d'habitat collectif, pour la cité-jardins, pour l'accès piétons à quelques équipements scolaires.

La grande taille de nombreux îlots sur la commune rend difficile la mise en place de cheminements piétons spécifiques, en leur assurant une surveillance adaptée à la nécessaire sécurité des piétons.

Il est important de noter que toute la partie « ville mixte et résidentielle » de Gennevilliers est inscrite en « zone 30 », afin de contribuer à sécuriser les déplacements piétons et vélo et à améliorer la qualité des espaces publics et réduire les nuisances (pollution, bruit...).

---

<sup>5</sup> Source : Ville de Gennevilliers – Étude des déplacements – Décembre 1996



#### IV.4. Les enjeux et les principaux projets

L'analyse des migrations alternantes, le fort taux de captivité des habitants et le trafic élevé de lignes d'autobus actuelles, malgré les difficultés de circulation, montrent l'existence d'une demande potentielle de déplacements que l'offre de transport actuelle ne couvre pas de manière satisfaisante. A partir de ce constat, il est prévu de prolonger sur la commune de Gennevilliers, d'une part la ligne de tramway T1, d'autre part la ligne de métro 13bis.

##### ■ Le prolongement de la ligne de tramway T1<sup>6</sup>

Le prolongement de la ligne de tramway T1 Bobigny-Saint-Denis à Asnières-Gennevilliers est une première étape d'une extension jusqu'à Nanterre La Boule. Il s'étend sur une longueur de 4.8 km, comporte 10 stations nouvelles et sa mise en service est prévue pour la fin 2007.

En site propre, le tracé s'inscrit à Gennevilliers sur la RD 986. Sur l'avenue du Général de Gaule, il utilise les emprises du site propre existant pour autobus jusqu'à l'entrée du Village. A ce niveau, les sens de circulation du tramway sont séparés sur une longueur de 300 m environ. Leur inscription rue Pierre Timbaud et rue Félicie conduit à quelques expropriations de bâti. Ensuite, il longe le quartier du Luth jusqu'à son terminus à AG III où il nécessite un léger élargissement de voirie.

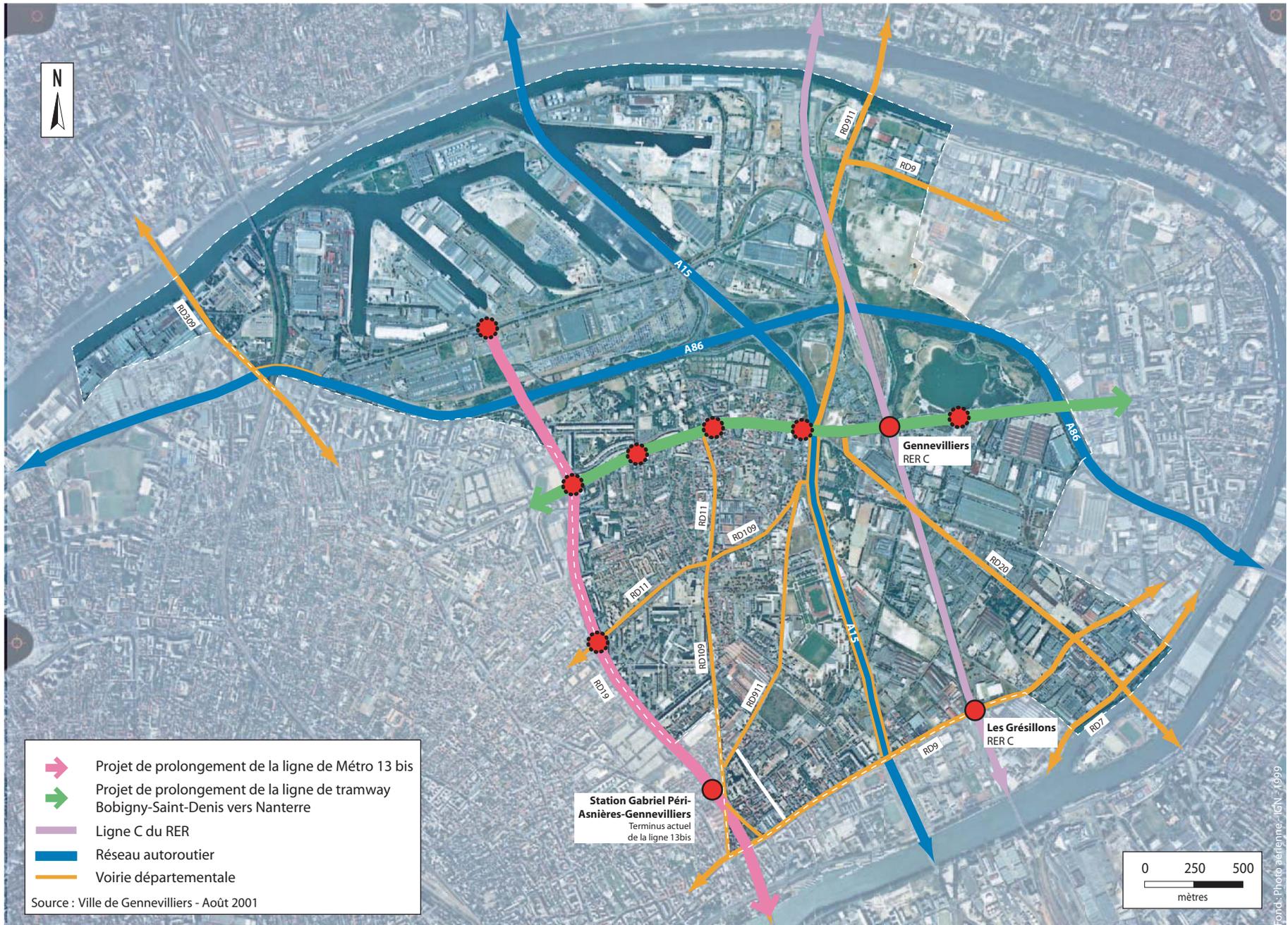
Ainsi, la ville de Gennevilliers sera desservie par 6 stations :

- la station Edison au carrefour de la rue Thomas Edison et de l'Avenue Général de Gaule (RD 986) ;
- la station Gennevilliers RER existante mais qui fera l'objet d'un traitement intermodal ;
- la station Pierre Timbaud à l'extrême est de la rue Pierre Timbaud, près du rond-point ;
- la station Jean Jaurès-Pierre Timbaud au carrefour de ces rues du même nom ;
- la station du Luth au droit de l'avenue du Luth ;
- la station AG III au carrefour de l'avenue Lucien Lanternier (RD 986) et du boulevard Pierre de Coubertin (RD 19).

Cette dernière station, qui fait l'objet de terminus, servira également de pôle d'échange intermodal du fait du prolongement de la ligne 13bis au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, avec notamment la création d'une station à cet emplacement. Elle recevra les lignes d'autobus 235, 240, 262, 304, 378, 538 ainsi que les lignes en passage 238 et 335.

Les points d'arrêts du prolongement desserviront des populations et des emplois dont près de 88% sont actuellement hors d'un axe lourd de desserte, ce qui traduit parfaitement l'amélioration de la qualité du service offert. Ainsi, 40% de la population de Gennevilliers et 19% des emplois seront concernés par le prolongement de la ligne de tramway.

<sup>6</sup> Source : DDE 93 – Conseil Général des Hauts-de-Seine – RATP – Schéma de principe du prolongement de la ligne de tramway T1 – juin 2000



Outre la future ligne de métro 13bis et le RER C, le prolongement de la ligne de tramway créera des correspondances avec 4 lignes de bus. La boucle de Gennevilliers est également concernée par la mise en œuvre progressive (jusqu'en 2004) du « Réseau Principal de Bus » qui constitue un enjeu de développement de l'offre de transport en surface et la première application concrète du PDU. Les lignes 178 et 304 font notamment partie de ce réseau : leurs contrats d'axe seront validés en 2004 et les aménagements de voirie seront réalisés à partir de 2005 pour une mise en service prévue fin 2006 début 2007. L'objectif est d'améliorer la vitesse, la régularité et le service en amplitude et fréquence pendant la journée et de favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'exploitation de la ligne de tramway sera réalisée de bout en bout avec un intervalle de 4 minutes aux heures de pointe et de 7 à 8 minutes aux heures creuses ; cependant, pour l'exploitation ultérieure de l'arc complet nord du « Grand Tram », une possibilité de terminus intermédiaire est réservée au droit de la correspondance avec le RER C à Gennevilliers. Le contrat de pôle de cette gare « Les Barbanniers » devrait être validé en septembre 2004. Ce pôle fera l'objet d'un aménagement : une gare routière sera notamment créée pour les lignes 178, 240 et 538 ainsi que la future station de tramway T1.

Ainsi, la commune de Gennevilliers peut, ou a déjà profité de cette future desserte en transport en commun, pour requalifier ses espaces publics et engager des opérations d'urbanisme :

- le futur centre de vie et de services du port (1 600 emplois) ;
- la zone des Barbanniers (1 800 emplois) ;
- la création d'un IUT qui pourrait accueillir environ 600 étudiants ;
- la requalification du quartier du Luth dans le cadre du Grand Projet de Ville ;
- l'aménagement de la rive sud de l'avenue du Général de Gaulle entre le rond-point Pierre Timbaud et l'ouvrage SNCF du RER C ;
- l'aménagement des friches industrielles sur le terrain Gaz de France.

## ■ Le prolongement du métro ligne 13bis<sup>7</sup>

Le prolongement de la ligne 13bis jusqu'au Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, d'environ trois kilomètres, suivra exclusivement le boulevard intercommunal (RD 19) qui à quelques détails près, constitue la séparation administrative entre les communes d'Asnières-sur-Seine, à l'ouest et de Gennevilliers, à l'est.

<sup>7</sup> RATP – Schéma de principe du prolongement de la ligne 13 au Port de Gennevilliers – Octobre 1999

Ce projet propose la création de trois nouvelles stations :

- la station AG II, intersection des rues Robert Dupont et Louis Calmel ;
- la station AG III, au croisement des avenues de la Redoute et Lucien Lanternier (RD 986) ;
- la station Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, au croisement de la RD 19 et de la route Principale du Port.

Les deux premières stations sont situées en secteur résidentiel tandis que la dernière se situe au cœur de la zone industrielle du Port.

Ce prolongement s'accompagnera d'une augmentation de l'offre de service de près de 50% sur la branche Asnières-Gennevilliers (20 trains/heure).

Ainsi, 46% de la population des communes d'Asnières et de Gennevilliers et 22% des emplois seront desservis, alors qu'actuellement la station Gabriel Péri ne dessert que respectivement 15% et 12% des populations et emplois des deux communes.

En ce qui concerne plus particulièrement la commune de Gennevilliers, celle-ci bénéficiera d'une desserte efficace notamment pour :

- le centre administratif (depuis la station AG II) qui regroupe de nombreux services, commerces (hypermarché Carrefour) et équipements publics ;
- les collèges G. Moquet et Pasteur ;
- le Port et ses nombreuses activités.

De la même manière que pour le tramway, le prolongement de la ligne de métro ouvre la possibilité pour la commune de développer de nombreux secteurs :

- la création des 7 000 emplois que le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers envisage de créer à terme ;
- le désenclavement des quartiers limitrophes (Luth, Agnettes, le Fossé de l'Aumône...) ;
- la création d'une correspondance métro, bus, tramway à la station AG III, où les trois modes sont contigus ;
- le remodelage des carrefours au niveau des stations permettant de limiter la vitesse de circulation des voitures, de rendre plus sécuritaire la traversée des piétons.

Le réseau constitué par ces deux prolongements de lignes, associé au futur « Réseau Principal de Bus », permettra de diminuer la densité du trafic routier et de garantir aux clients un temps de déplacement fiable.

---

## V- ACTIVITES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

### V.1 L'emploi à Gennevilliers

#### ■ L'emploi salarié<sup>8</sup>

Entre 1992 et 1999, le niveau de l'emploi se dégradait à Gennevilliers. Le nombre d'emplois salariés comptabilisé par le service économique est passé de 35.000 en 1992, 29.000 en 1996, 27.000 en 1997, 26.000 en 1998 puis à un moins de 25.000 en 1999. Au total, le nombre d'emplois salariés à Gennevilliers avait chuté de 30% en sept ans.

Pour l'essentiel, cette diminution s'explique par le départ et la réduction d'effectifs des entreprises les plus importantes, notamment dans les secteurs de l'industrie. En l'espace de trois ans, les principales entreprises industrielles de la commune avaient réduit leurs effectifs d'un tiers (notamment Delphi, Chausson, Delachaux ou encore Aubert & Duval).

Jusqu'au début des années 1990, les pertes d'emplois de l'industrie étaient compensées par des créations nettes dans le secteur tertiaire. Or, depuis 1990, cela n'était plus le cas. La tendance semble enfin s'inverser depuis 2000, grâce à une forte reprise dans le tertiaire<sup>9</sup> et la construction. Cependant, le secteur de l'industrie continue sa chute après une stabilisation en 2000. Ce n'est qu'après les départs définitifs de Thales et de Chausson, programmé pour 2004, que l'on pourra voir la part de l'industrie relativement stable à Gennevilliers.

Ainsi, après un fort rebond de l'emploi en 2000 avec une augmentation proche de 10%, 2001 confirme la reprise avec une progression de l'emploi de 6%. On compte en 2001, 28 723 salariés.

En 2000, cette hausse s'expliquait à la fois par l'arrivée d'entreprises employant de nombreux salariés, comme GEFCO, SYMPHONING ou encore BODYCOTE, et par la forte augmentation des effectifs des sociétés existantes : le nombre de salariés était en progression dans toutes les tailles d'établissements, hormis dans les établissements de moins de 10 salariés où on enregistrait une chute de l'emploi et dans ceux de plus de 1000 salariés où les effectifs restaient stables.

---

<sup>8</sup> Données au 31.12 de chaque année. Sources : Fichier SIRENE/Traitement Observatoire Économique, Ville de Gennevilliers

<sup>9</sup> Par secteur tertiaire on entend tout ce qui n'est pas agriculture ou industrie, c'est-à-dire commerce de gros et de détail, hôtellerie, transport et communication, services aux particuliers et aux entreprises, éducation.

En 2001, ce sont les PME de 50 à 500 salariés qui ont générés le plus d'emplois, avec un solde net, entre 2000 et 2001, d'environ 2 500 salariés supplémentaires. Ainsi, les effectifs des établissements de 50 à 99 salariés ont augmenté de 38% soit 4200 emplois, alors que les établissements de 200 à 499 salariés ont atteint 5 800 emplois (+32%). Néanmoins, cette dernière progression est à relativiser dans la mesure où elle résulte en grande partie de la diminution des effectifs des entreprises de plus de 500 salariés.

Les nouvelles entreprises, créées ou transférées d'une autre commune, ont contribué à la création de plus de 1 300 emplois.

D'une manière générale, les établissements créateurs d'emplois à Gennevilliers ont deux profils :

- il s'agit d'abord des petites entreprises, employant généralement plus de 10 salariés, plutôt orientées vers les services et localisées dans les zones d'activités économiques, notamment celles du Parc des Barbanniers, de Evolic ou des Basses-Noëls ;
- il s'agit ensuite d'établissements spécialisés dans la logistique, le transport et la distribution, souvent situées sur le Port.

## ■ Les zones d'emplois

Le tissu économique de Gennevilliers s'étend sur 2/3 du territoire communal et couvre une superficie de 800 hectares. Ainsi, en 2001, près de 1374 établissements exercent leur activité sur la commune et représentent 28 723 emplois salariés. Ces emplois se répartissent sur 3 principaux secteurs géographiques :

- Le secteur industriel : situé principalement à l'est de l'A15, avec 55% des emplois salariés, il est occupé par des établissements industriels comme la SNECMA, THOMSON, ou AUBERT ET DUVAL et de très nombreuses PMI. Il reste donc majoritairement industriel (50% des emplois), mais le tertiaire suit de près (45%).
- La zone portuaire<sup>10</sup> : sur ses 400 ha, elle accueille 20% des emplois salariés, plus particulièrement dans les activités de transport et de logistique, de distribution, d'industrie extractive ou de BTP, dans un immobilier à dominante d'entrepôts, de terrains nus viabilisés et de terre-pleins aménagés.
- Le secteur résidentiel : représentant 25% des emplois salariés, il s'agit soit d'entreprises implantées en tissu résidentiel, soit de petites structures, essentiellement des commerces et des services.

<sup>10</sup> Cf. ci-après le développement détaillé sur le « Port Autonome de Paris »

Les zones d'activités économiques (Z.A.E.) représentent aujourd'hui 20% de l'emploi salarié, soit environ 5.900 emplois. Elles se répartissent sur 40 ha, sur l'ensemble de la zone industrielle, sur la zone portuaire et sur les pôles récents de développement urbain. Elles ont été initiées par la ville depuis 1984 afin d'offrir aux entreprises une typologie d'immobilier répondant à leurs besoins les plus variés. Pour l'essentiel, il s'agit d'activités du tertiaire. Le Parc des Barbanniers (près de 2.100 emplois) développe une activité essentiellement tertiaire, les Basses-Noëls (1.500 emplois) et Evolic (650 emplois) ont une vocation tertiaire et industrielle. Ces trois sites emploient près des trois-quarts des effectifs salariés des Z.A.E..

## ■ Les secteurs d'activités

A Gennevilliers, presque toutes les activités sont présentes : hautes technologies, industries lourdes, transports, commerces, services, ou encore artisanat et professions libérales. A l'origine très majoritairement industriel, le tissu économique genevillois s'est progressivement transformé et s'est régulièrement diversifié.

Aujourd'hui, quatre secteurs d'activité (« Commerce », « Fabrication de matériel de transport », « Immobilier, location et services aux entreprises » et « Transport et communication ») représentent plus de la moitié des salariés de Gennevilliers.

Le secteur public représente 20% de l'emploi salarié (les deux principaux employeurs étant la SNECMA et la Ville).

- Le secteur tertiaire

Ce secteur a été la véritable locomotive de l'emploi à Gennevilliers, enregistrant une hausse de 11% en 2001<sup>11</sup>, soit près de 2000 emplois supplémentaires. Ce secteur représente désormais près des deux tiers de l'emploi salarié contre la moitié en 1994.

- La construction

Ce secteur qui avait fortement augmenté en 1999, perd 250 emplois en 2001. Il reste cependant à un niveau relativement élevé avec environ 7% des entreprises.

- L'industrie<sup>12</sup>

Ce secteur emploie 9 500 salariés (près de 1/3 de l'emploi à Gennevilliers) pour un total de 213 établissements.

Les activités industrielles de Gennevilliers sont par ordre décroissant d'importance :

<sup>11</sup> Données fournies par le GARP s'arrêtant au 31 décembre 2000. Il s'agit de chiffres provisoires.

<sup>12</sup> Données de janvier 1998 – Direction des Affaires Economiques / Observatoire Economique

- la métallurgie
- la fabrication de matériel de transport
- la fabrication d'équipements électriques et électroniques
- la chimie
- la fabrication de machines et équipements
- la production et la distribution d'électricité, de gaz et d'eau
- l'industrie agro-alimentaire
- les autres activités industrielles (transformation de produits, industrie du papier, du caoutchouc, du bois...)

Contrairement aux autres secteurs, l'industrie connaît une forte concentration de son activité : 80% des emplois dans 20 établissements, la plupart de rang mondial.

Entre 1984 et 1994, le nombre d'emplois industriels a chuté de 45% à Gennevilliers (40% dans le département des Hauts-de-Seine). Néanmoins, Gennevilliers reste une commune fortement industrialisée puisque, en janvier 1995, le taux d'industrialisation était de 34%, pour environ 20% dans les Hauts-de-Seine et 15% en Ile de France. Mais malgré une forte hausse enregistrée en 2001, l'industrie continue de décliner, perdant encore près de 500 emplois.

- Les services marchands<sup>13</sup>

Ce secteur représente 15% de l'emploi salarié sur la commune (4 100 salariés), et un tiers des établissements (plus de 350 établissements).

40 établissements ont plus de 20 salariés et 9 plus de 50 salariés.

60% des activités de services aux entreprises sont situés sur le secteur industriel (dont près de 40% dans les zones d'activités), 30% dans le secteur résidentiel et 10% dans le port.

- Le transport<sup>14</sup>

Ce secteur représente plus de 11% de l'emploi salarié (3 300 salariés) et 138 établissements à la fin de l'année 1996.

Plus de la moitié des entreprises de transport sont situées sur le port, soit 70% des emplois du secteur.

Gennevilliers est un carrefour important de communication, proche de Paris, de la Défense, de Roissy et offre tous les types de transports.

Ce secteur possède un dynamisme exceptionnel dans un contexte assez difficile.

---

<sup>13</sup> Données de 1997

<sup>14</sup> idem

## ■ La taille des entreprises

Diverses par leur activité, les entreprises de Gennevilliers le sont aussi par leur taille :

- plus de 20% des établissements sont de toutes petites structures n'employant aucun salarié. Parmi eux, nombreux sont les artisans, les commerçants et les professions libérales.
- plus de 40% des établissements emploient entre 1 et 10 salariés. Environ 20% emploient entre 10 et 49 salariés.

Toutes ces entreprises, de taille relativement modeste, constituent le véritable « ciment » de l'économie gennevilloise et font preuve d'un dynamisme réel. Au delà, de la PME-PMI à la grande entreprise, une centaine de sociétés – souvent prestigieuses (SNECMA, Europe Assistance, etc...) – emploient presque les deux tiers des salariés.

La taille des entreprises présentes sur les Z.A.E. est plus élevée que pour les autres entreprises de la commune. En 1994, la part des entreprises sans salarié y est nettement plus faible (16% contre 38%), à l'opposé, celle des plus de 10 salariés y est plus importante (41% contre 24%), confirmant le rôle des Z.A.E. dans la constitution d'un tissu dense de PME-PMI.

Le nombre total d'établissements a légèrement diminué sur la Ville (de 1374 en 2001 contre 1381 en 2000). Il s'agit essentiellement de micro entreprises d'un ou deux salariés dont les causes de la disparition ne sont pas clairement établies : juridiquement, elles existent, mais physiquement, elles ont disparu.

En revanche, la diminution du nombre des entreprises de 10 à 49 salariés a trois causes :

- la disparition de l'entreprise,
- le passage de la catégorie « 10 salariés et plus » à « moins de 10 »,
- le passage de la catégorie « moins de 50 » à « 50 et plus ».

## V.2 Le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers <sup>15</sup>

Avec ses 20 millions de tonnes de matériaux et de marchandises transportées par an, le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers qui gère 10 plate-formes fluviales et 60 ports urbains est le 2<sup>ème</sup> port fluvial d'Europe après celui de Duisburg sur le Rhin :

- Le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers occupe une place importante dans la ville de Gennevilliers (près de 400 ha, soit 1/3 de la superficie communale). Il est donc primordial d'en tenir compte dans l'élaboration du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.
- Ce grand pôle d'activités accueille aujourd'hui 250 entreprises privées et 7000 emplois directs (estimation de 10 000 emplois indirects).
- Le schéma directeur de la Région Ile de France préconise de s'appuyer sur l'équipement majeur que constitue le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers qui maintiendra et développera ses activités logistiques permettant à la boucle Nord des Hauts-de-Seine de conforter sa vocation économique autour de la logistique, des activités industrielles et de services.

Depuis 1997, l'ensemble des aménagements et constructions réalisés par le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers et par les entreprises qui s'y implantent s'inscrivent dans un Schéma d'Aménagement et de Développement. Pour les aménageurs, il s'agit essentiellement de traiter :

- la mise en valeur du port et son intégration urbaine,
- la densification et la rationalisation des implantations,

de manière à promouvoir les transports combinés par l'utilisation des modes alternatifs à la route, et favoriser l'implantation d'entreprises créatrices d'activités et d'emplois, dans un site de qualité.

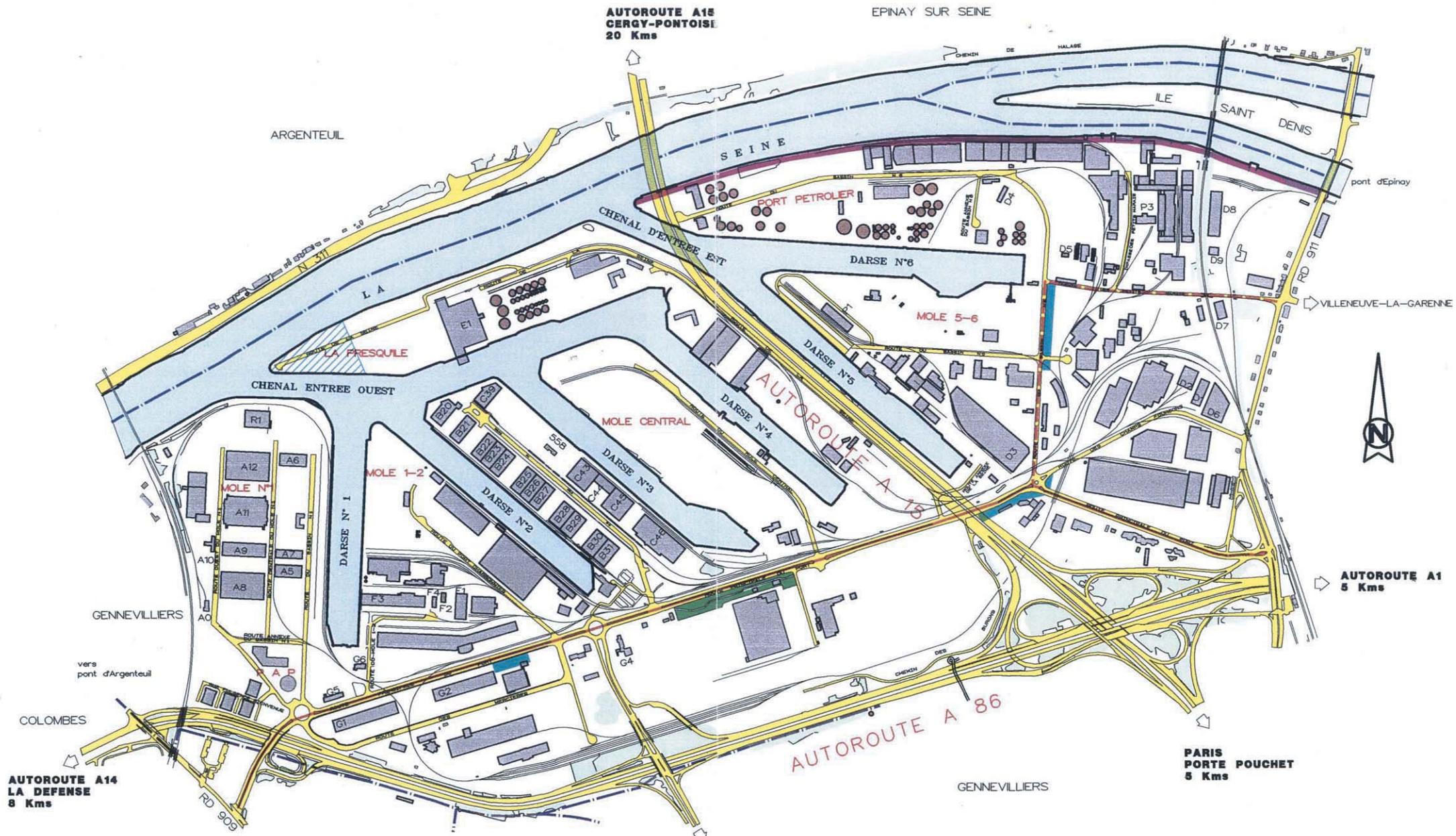
### ■ L'occupation du sol

Le Port occupe un espace de 386 ha dont :

- 280 hectares pour l'implantation des entreprises,
- 54 hectares de plans d'eau,
- 52 hectares d'espaces publics aménagés
- 500 000 m<sup>2</sup> de bâtiments (entrepôts, industries, bureaux et divers) dont 1/3 en propriété du Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers.

Le taux moyen d'occupation des terrains est de 95%. Il existe aujourd'hui très peu de disponibilité foncière sur le site, ce qui explique notamment les réflexions autour de la réorganisation de certains secteurs du Port (cf. partie sur les grands projets).

<sup>15</sup> Source : Port Autonome de Paris – Agence Portuaire de Gennevilliers



**SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**

- ARBORETUM EXISTANT
- ARBORETUM 2002-2003
- AMENAGEMENT PAYSAGER - PRESQU'ILE
- AMENAGEMENT DES BERGES
- CIRCULATIONS DOUCES

## ■ Le transport des matériaux et des marchandises

Il existe cinq modes de transports :

- fluvial (2 700 000 tonnes) : par automoteurs ou par barges, principalement pour les pondéreux, les céréales et les conteneurs ;
- maritime (102 500 tonnes) : par navires ;
- ferroviaire (890 000 tonnes) : par le réseau de Paris-Nord en trains complets, pour les céréales, les ciments, les automobiles, ... ;
- Oléoducs (3 500 000 tonnes) : pour les hydrocarbures ;
- Routier : principalement par les autoroutes A86 qui longe et A15 qui traverse le port.

Le Port accueille également un centre de transport combiné ou « centre de conteneurs trimodal » sur 10 hectares (Paris Terminal SA).

Aujourd'hui, 5,5 millions de tonnes de marchandises arrivent sur le site par un autre mode que la route, soit l'équivalent de 4 400 déplacements poids-lourds/jour qui sont ainsi évités.

## ■ Les types d'activités

Le site du Port représente avant tout un pôle d'emplois très important : 7000 emplois directs sur le site auxquels il convient d'ajouter environ 10 000 emplois indirects, travaillant réellement sur le site.

La plate-forme portuaire accueille les **entreprises industrielles** qui par leurs activités sur le site, valorisent les flux traditionnels des ports (CORUS, SEG, SNM, GMP, TRS, etc...) :

- matériaux de construction pour le bâtiment et les travaux publics (80% du trafic fluvial) ;
- déblais, déchets, terrassements ;
- combustibles : charbons hydrocarbures ;
- céréales, farines ;
- importation ou exportation d'aciers (coils, fil machine, tôles).

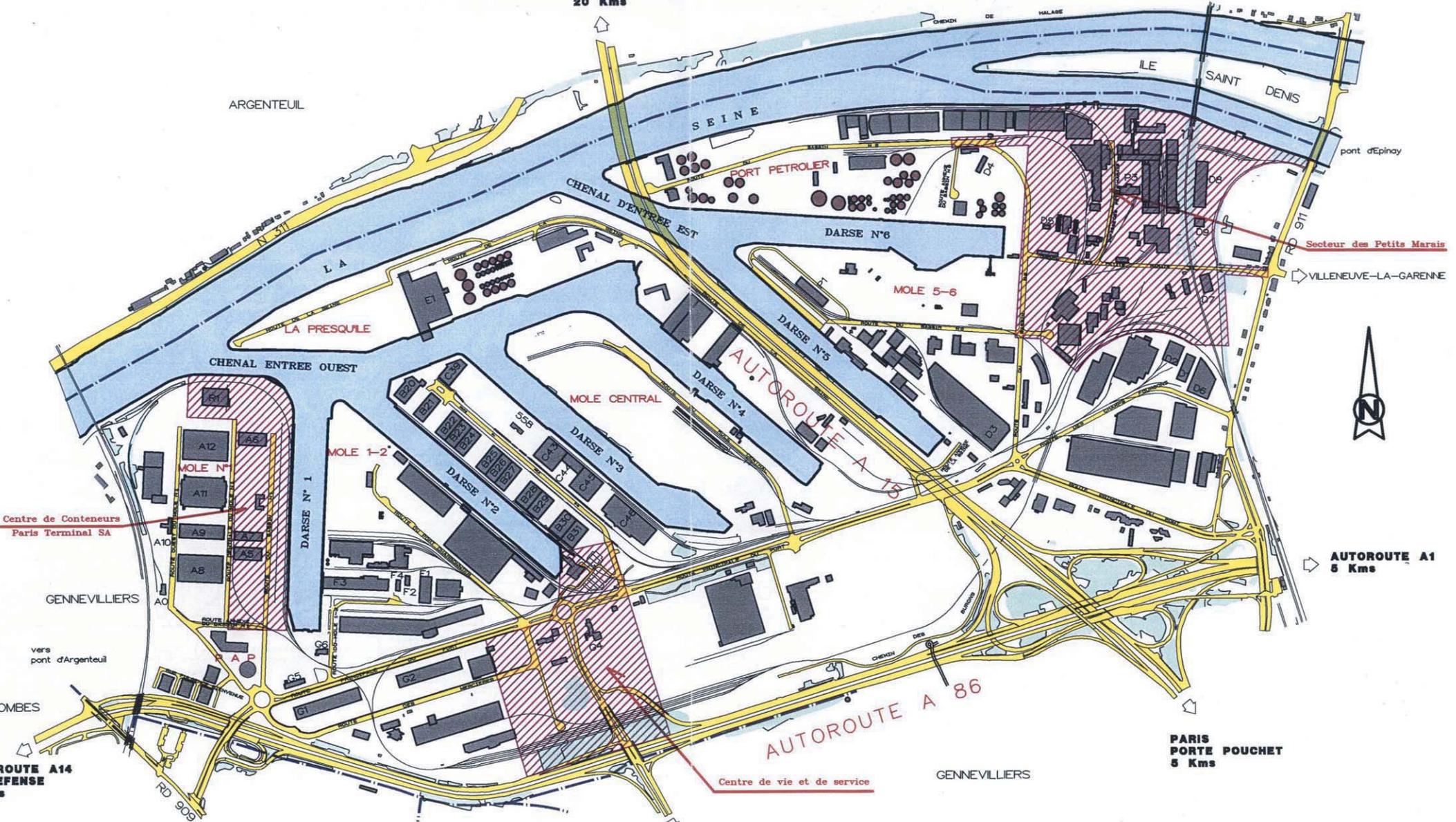
Les autres activités industrielles sont :

- la récupération des métaux,
- la découpe d'acier et la préparation de commandes,
- la blanchisserie industrielle.

AUTOROUTE A15  
CERGY-PONTOISE  
20 Kms

EPINAY SUR SEINE

ARGENTEUIL



Secteur des Petits Marais

VILLENEUVE-LA-GARENNE



AUTOROUTE A1  
5 Kms

Centre de Conteneurs  
Paris Terminal SA

GENEVILLIERS

vers  
pont d'Argenteuil

COLOMBES

AUTOROUTE A14  
LA DEFENSE  
8 Kms

AUTOROUTE A 86

PARIS  
PORTE POUCHET  
5 Kms

Centre de vie et de service

GENEVILLIERS

ASNIERES

PARIS  
PORTE DE CLICHY  
5 Kms



Le port est aussi un pôle de **distribution** pour :

- véhicules (Renault) et pièces détachées automobiles,
- hydrocarbures,
- matériaux pour le second œuvre en bâtiment.

Il rassemble de nombreux prestataires **logistiques** français ou étrangers (25% des implantations), dont la plupart des grands groupes :

- transitaires,
- transporteurs,
- entrepositaires,
- groupeurs,
- messagerie et petite distribution,
- gestion de stocks,
- préparation de commandes, conditionnement, etc...,
- empotage / dépotage de conteneurs.

Enfin, il existe de nombreux **services** sur le site :

- à l'entreprise : services publics (agence portuaire, douane, poste, police, gardiennage), manutentionnaires, location de véhicules, engins de travaux publics et matériels divers, station service poids lourds, port public ;
- à la personne : hôtellerie, restauration, le « bus du port », une école de formation de l'AFT-IFTIM (caristes, grutiers, permis PL et TC).

## ■ Le desserte du Port

Aujourd'hui le site est desservi :

- par la route : réseau de type autoroutier : A86 et A15 et autres axes de rang régional / local ;
- par des lignes de bus RATP ;
- par un réseau de bus à la demande « le Bus du Port » financé par le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers, la RATP, la Région, le STIF, et GEPORT (groupement des entreprises du Port) et organisé par la RATP, pour faire bénéficier les entreprises du Port d'un rabatement efficace sur la station de métro Gabriel Péri et la gare du Stade à Colombes, aux heures de pointe et aux heures creuses (petits véhicules, avec temps de réactivité de l'ordre de 10 minutes) et à terme sur le centre de vie.

Par ailleurs, est prévue à terme la desserte en métro de ce très important pôle d'emplois, par le prolongement de la ligne 13. La station du Port en serait le terminus. Cette desserte contribuerait largement à améliorer l'accessibilité à ce pôle d'emplois par un autre mode que la voiture, qui reste le plus utilisé.

AUTOROUTE A15  
CERGY-PONTOISE  
20 Kms

EPINAY SUR SEINE



ARGENTEUIL

CHENAL D'ENTREE EST

SEINE

ILE SAINT DENIS

port d'Epiney  
FACADE EST

PORT PETROLIER

DARSE N°6

Carrefour  
Chemin des Petits Marais

LA PRESQU'ILE

MOLE 5-6

VILLENEUVE-LA-GARENNE

CHENAL ENTREE OUEST

DARSE N°5

Boulevard Dequevauvillier

MOLE CENTRAL

DARSE N°4

RD 911  
Carrefour Marcel Paul

AUTOROUTE A 15

Carrefour Route  
des Champs Fourgons

MOLE 1-2

DARSE N°3

Accès Est du Port  
Accès A15 - A85

DARSE N°1

AUTOROUTE A1  
5 Kms

GENNEVILLIERS

Centre d'Exploitation des Autoroutes

vers  
pont d'Argenteuil

AUTOROUTE A 86

PARIS  
PORTE POUCHET  
5 Kms

COLOMBES

AUTOROUTE A14  
LA DEFENSE  
8 Kms

FACADE SUD

GENNEVILLIERS

ASNIERES

PARIS  
PORTE DE CLICHY  
5 Kms



## ■ Les grands projets

Le Port Autonome de Paris – Plate forme de Gennevilliers fait l'objet de nombreux projets :

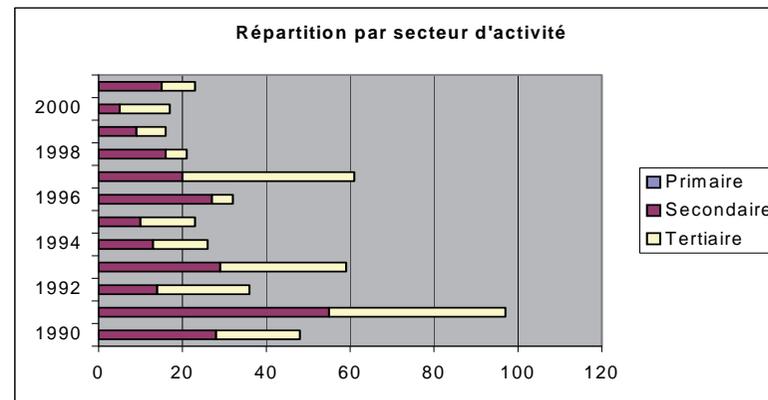
- l'amélioration des infrastructures portuaires : desserte ferroviaire (l'électrification du réseau principal mis en service en 2003), aménagement des quais ;
- le schéma d'aménagement et de développement : aménagement de circulations douces assurant la continuité des itinéraires inscrits dans le schéma départemental, réhabilitation des berges de Seine... Dans le cadre de ce projet, il est prévu la réalisation – en cours – d'un arboretum sur l'axe principal du site, ayant une vocation d'organisation et de valorisation paysagère forte, mais aussi d'élément technique de gestion de crues éventuelles (volume potentiel de stockage d'eau) ;
- l'état d'avancement des dossiers concernant la sécurité et la protection de l'environnement ;
- des projets immobiliers (bâtiments d'exploitation, logistiques, pépinières d'entreprises) ;
- le traitement de l'interface Ville-Port : à ce titre, le Port envisage une réorganisation foncière de son patrimoine avec celui de l'Etat pour aménager et valoriser l'espace sud longeant l'A86. Les formes urbaines pourraient également être plus favorables à une meilleure « liaison » avec les tissus urbains voisins ;
- la réhabilitation du secteur des Petits Marais au nord-est du site ;
- l'acquisition des terrains EDF à l'Ouest du site ;
- l'aménagement du centre de vie et de services au centre du site (centre administratif, de bureaux et de services, complexe hôtelier) ;
- le développement des services de transports combinés (conteneurs) ;
- l'extension, via ce dernier vecteur, des services de la plate-forme portuaire aux secteurs industriels voisins.

### V.3. Les mouvements des entreprises de 1996 à 2000

Les locaux d'activités commencés entre 1990 et 2001

Années	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>DESTINATION</b>												
Agriculture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Industrie	18	12	8	10	4	4	18	0	4	0	0	1
Ouvr. Spéc.	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Stockage	10	43	4	19	9	6	9	20	12	9	5	1
Commerce	1	3	2	0	0	3	0	1	0	0	2	1
Garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transport	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Bureaux	18	32	17	26	12	3	4	23	4	3	2	7
Equipts coll.	0	4	1	4	1	7	1	17	1	3	4	0
Hébergement	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>97</b>	<b>36</b>	<b>59</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>61</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>23</b>

Source : Données SITADEL (surface des locaux en milliers de m<sup>2</sup>)



Même si le rythme a très sensiblement diminué au fil du temps, on peut constater que ce sont principalement les opérations (ZAC des Barbanniers) de bureaux et de stockage qui sont les plus représentées.

#### V.4. Le développement d'activités économiques diversifiées

Ville de grandes entreprises industrielles, Gennevilliers a été fortement affectée par les restructurations et les délocalisations, perdant entre 1992 et 1999 près de 10 000 emplois et laissant place à de vastes friches industrielles.

La politique de développement de zones d'activités engagées par la ville dès les années quatre-vingt et confirmée dans les années quatre-vingt dix a favorisé l'implantation de PME-PMI et contribué à la diversification des secteurs d'activités.

Ce développement du territoire économique a été relayé par le Port Autonome de Paris de Gennevilliers, à travers la mise en œuvre de son schéma directeur d'aménagement et de développement devant conforter sa vocation économique autour de la logistique, des activités industrielles et de services par une politique de réhabilitation et de rationalisation de l'occupation foncière.

Malgré la dynamique du tissu économique, composé de près de 2 040 entreprises et de 30 500 emplois dont 250 entreprises localisées sur le Port pour 7 000 emplois directs, Gennevilliers enregistre un taux de chômage important et un faible niveau de qualification de la population résidente.

Désigné par le Schéma Directeur d'Île-de-France comme l'un des sites de redéveloppement majeur de la Région, le territoire communal dispose d'atouts importants.

Ce réel potentiel s'inscrit aujourd'hui dans l'espace économique extra-communal de la Boucle des Hauts-de-Seine retenu par le Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006 au titre de l'article 20 comme l'un des dix sites prioritaires qui, touché par la désindustrialisation, nécessite un effort de solidarité et une intervention publique qui permettent un redéveloppement du tissu économique et un renouvellement du tissu urbain, une amélioration du cadre de vie et un meilleur accès aux services publics.

Le prolongement de la ligne de métro 13bis et de la ligne de tramway, la reconversion des terrains anciennement occupés par des entreprises industrielles traditionnelles implantées en tissu résidentiel et la volonté municipale d'une valorisation environnementale du territoire économique offrent de nouvelles perspectives de développement qui permettront aux territoires les plus en difficultés de s'inscrire dans les objectifs d'une transformation profonde et durable de la ville.

Dans ce contexte et en accord avec l'Etat et la Région, Gennevilliers avec les autres communes concernées ont proposé au Conseil Général des Hauts-de-Seine d'engager une démarche visant à l'élaboration d'un projet de développement territorial partagé qui intègre les projets déjà engagés et permette la définition d'une stratégie de développement à horizon de 10 ans.

- **Pôle d'échanges AG3**

Le futur pôle d'échanges intermodal Asnières-Gennevilliers 3, à l'extrémité sud-ouest du Luth, impulsera l'émergence d'un nouveau pôle d'urbanité à l'échelle de la Boucle. Ce secteur accueillera des activités économiques, commerciales, de services et d'équipements regroupant les programmations d'Asnières et de Gennevilliers. Sur le périmètre du Luth ouest, 30 000m<sup>2</sup> seront réservés à l'implantation d'activités tertiaires, de services aux entreprises et aux habitants.

- **Projet de schéma de développement économique entre Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne**

Dans le cadre des objectifs définis dans le Contrat Intercommunal de Projet signé le 4 janvier 2001 et au regard des premières conclusions de l'étude économique de la Boucle des Hauts-de-Seine réalisée lors du premier semestre 2004, les villes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers se sont rapprochées pour étudier et mettre en place des modalités de coopération permettant de mettre en œuvre un schéma de développement économique commun et cohérent à l'échelle du territoire des deux communes.

Cette démarche vise deux entités urbaines à vocation économique :

- Le territoire situé de part et d'autre de la limite communale entre les deux communes « de la Seine à la Seine »,
- Le territoire situé au nord-ouest dit « périmètre des terrains Gaz de France élargi ».

La mise en œuvre du projet global de développement se fera dans le cadre d'une structure commune de concertation et de pilotage composée de représentants des deux communes, du Conseil Général des Hauts-de-Seine, à laquelle pourra être associé tout partenaire intéressé à la démarche.

## V.5. Analyse des tissus - Mutabilité de la zone industrielle de Gennevilliers (Yves Lefranc Aménagement)

### Préambule

La "zone industrielle" de Gennevilliers (à l'est de l'avenue Cély) doit son nom à son passé, à l'époque où le secteur secondaire (voire "lourd") et les grandes entreprises dominaient.

Aujourd'hui, cet important territoire de l'ordre de 160 ha, presque exclusivement consacré aux activités, a évolué vers le développement des PMI / PME, la logistique, le tertiaire et les services de tous ordres.

On pourrait donc le rebaptiser soit en "pôle d'activités" soit en "quartier d'entreprises" (comme le souhaiterait la ville...) pour différentes raisons :

- d'autres centres d'activités performants existent sur la ville (Les Barbanniers...), et le terme "zone" ne va pas dans le sens de la qualification de ce territoire d'avenir,
- cette nouvelle appellation indiquerait la **volonté d'accompagner et de dynamiser** cette évolution, pour qu'elle soit orientée au mieux, c'est à dire dans le sens du développement de l'emploi de qualité, du dynamisme économique et de l'amélioration de l'image globale de ce territoire, du respect de l'intérêt public et des volontés de la ville en matière d'aménagement,
- une nouvelle appellation serait le signe de la volonté de faire de cette partie importante de la ville un **véritable quartier**, diversifié dans sa fonction économique, voire accueillant une certaine mixité, en fonction des orientations qui seront retenues par le PADD et le PLU.

---

Avant de déterminer les orientations d'aménagement de ce secteur, et les éléments de choix pour le PADD, il convient de procéder au **diagnostic** territorial.

Les orientations d'aménagement possibles de la "zone industrielle" dépendent largement de la **mutabilité des tissus** dont il s'agit.

C'est pourquoi nous avons procédé à une analyse de terrain détaillée de toutes les parcelles constituant ce territoire (typologie de bâtiments, état, occupation de la parcelle, environnement végétal).

Cette analyse a permis la constitution d'un diagnostic synthétique des secteurs (objet du présent document), et d'une **carte des mutabilités potentielles** des parcelles, expression d'une expertise en fonction des éléments objectifs recensés.

Les enquêtes qui suivront, et qui concerneront les évolutions constatées de l'implantation, l'attractivité actuelle du secteur, et l'état de l'offre et de la demande sur cette "zone", permettront de compléter cette analyse foncière, immobilière et urbanistique, pour constituer le diagnostic territorial mentionné plus haut.

Les investigations ont permis de dégager une typologie de parcelles en fonction de leur mutabilité potentielle :

- **les parcelles stables**. Ce sont les parcelles dont la mutation n'est ni probable ni souhaitable (soit récemment construites et exploitant les potentialités du site, soit des parcelles dont l'occupation immobilière, même ancienne, est stable).

Ces parcelles ou groupes de parcelles sont indiqués en violet sur le plan.

- **les parcelles mutables à terme.** Ce sont les parcelles dont la mutation est, compte tenu de l'occupation (immobilier, type d'activité) :
  - probable à terme :
    - un départ de l'activité entraînerait une mutation pour différentes raisons (inadaptation de l'immobilier à de nouveaux usages, valorisation du foncier évidente à attendre d'une mutation),
    - la parcelle est sous utilisée par rapport aux potentialités,
  - souhaitable à terme :
    - il y a inadéquation entre l'occupation actuelle et la vocation du site (la parcelle a une position stratégique, elle est dans un secteur de restructuration...).

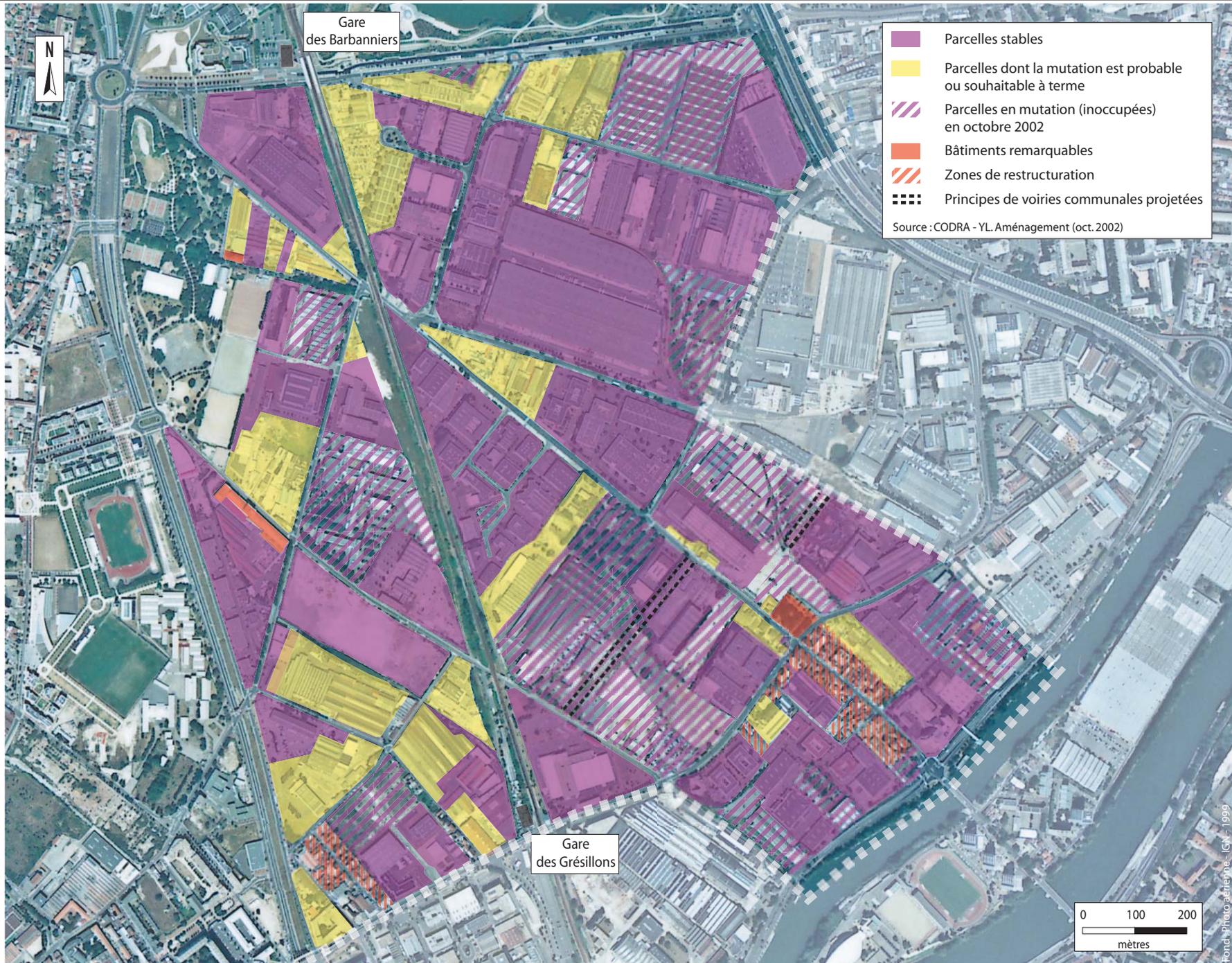
Ces parcelles ou groupes de parcelles sont indiquées en jaune sur le plan.

- **les parcelles en mutation.** Ce sont les parcelles inoccupées (terrains libres en zone urbaine, patrimoines immobiliers désaffectés, toutes autres friches urbaines...) destinées à être réutilisées.

Ces parcelles ou groupe de parcelles sont indiquées en hachures violettes au plan.

Sont indiqués en outre au plan :

- **les zones de restructuration** (étude à réaliser, restructuration en cours) (rayées rouges au plan),
- **les bâtiments remarquables** (destinés à être conservés en cas de mutation) (rouges au plan).



---

## ANALYSE PAR SECTEURS

---

Les secteurs seront analysés par quartiers et suivant les dessertes principales :

SECTEUR A : de part et d'autre de l'**Avenue du Vieux Chemin de St Denis / Rue Edison**  
(et les abords de la rue du Moulin de Cage dans sa partie est)

SECTEUR B : de part et d'autre de l'**Avenue Louis Roche**  
(partie sud jusqu'à l'Avenue des Grésillons)

SECTEUR C : **Quartier Pont de St Ouen**

SECTEUR D1 : de part et d'autre de l'**Avenue Louis Roche dans sa partie nord**  
(du magasin Leclerc à la voie ferrée)

SECTEUR D2 : De part et d'autre des **rue des Caboeufs / rue du Fossé Blanc**

SECTEUR D3 : de part et d'autre des **rue Transversale / rue Henri Vuillemin**  
(jusqu'à l'Avenue des Grésillons).

---

SECTEUR A  
**AVENUE DU VIEUX CHEMIN DE ST DENIS / RUE EDISON**  
 (ET RUE DU MOULIN DE LA CAGE PARTIE EST)

---

### A - Position urbaine, caractéristiques générales

Ce secteur est stratégique dans la mesure où il est le plus immédiatement accessible depuis la gare du RER C « Gennevilliers » et l'A86. Il est également à proximité du Parc des Chanteraines. Il est globalement de bonne qualité et offre une image très acceptable, notamment sur la rue Edison, malgré la sous-occupation des abords de la gare. Le tissu est constitué de locaux tertiaires, logistiques ou mixtes (bureaux et ateliers). La plupart des parcelles sont stables sur la partie ouest du secteur considéré. La partie est est en complète restructuration (pôle commerces en développement en synergie avec Leroy Merlin, territoire de Gennevilliers, friche Chausson...).

### B - Caractéristiques de l'occupation

#### 1) Abords de la Gare et av. du G1 de Gaulle

Une évolution vers une occupation plus rationnelle et qualitative, voire une tertiairisation, serait souhaitable. Un chenil de la SPA est installé avenue du Général de Gaulle, après le pont le long de la voie ferrée. Est-ce la meilleure implantation aux abords de la gare dont la vocation, en application de la loi SRU, est plutôt la densification du tissu et l'emploi ? L'îlot délimité par l'avenue du Général de Gaulle, la rue Edison et l'avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis présente un aspect de moindre qualité, qui n'est pas à l'image du reste du secteur (entre le Parc des Chanteraines et la rue de l'Industrie). Ce tissu pourrait avoir vocation à muter et à se tertiariser

#### 2) Rue Edison

Elle est de bonne qualité et les implantations sont stables : il s'agit d'un environnement urbain favorable à la tertiairisation des abords de la gare (une intervention sur certaines parcelles seraient souhaitables, notamment rue de l'Industrie...).

#### 3) Av. du Vieux Chemin de St Denis et secteur Est

L'Avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis est globalement stable, à l'exception de certaines parcelles dont il conviendrait d'envisager les mutations possibles cas par cas.

Le foncier des importants bâtiments (hangar / ateliers récemment "relookés") entre l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue du Vieux Chemin de St Denis est destiné à recevoir 26 000 m<sup>2</sup> de commerce (équipement de la personne et de la maison). On note également la présence, avenue de la Longue Bertrane, d'un vaste terrain en friche (face au Mégarama). Cette partie Est du secteur est donc en complète mutation.

## C - Environnement

Les espaces publics sont souvent plantés, notamment rue de l'Industrie et rue Edison (alignements d'arbres de qualité).

---

**SECTEUR B**  
**AVENUE LOUIS ROCHE**  
(PARTIE SUD, DU CH. DE FER JUSQU'A L'AVENUE DES GRESILLONS)

---

### A - Position urbaine, caractéristiques générales

L'avenue Louis Roche constitue l'axe principal de ce secteur.

Il bénéficie d'une bonne desserte avec un accès direct sur l'avenue du Général de Gaulle donc sur l'A86. En revanche, il est un peu éloigné de la gare du RER

### B - Caractéristiques de l'occupation

Ce vaste secteur est à la fois composé :

- de parcelles récemment restructurées, parfois très tertiariées (stables),
- de friches très importantes dont la réutilisation est d'actualité (en mutation),
- de parcelles (ou groupes de parcelles) occupés et mutables à terme peu nombreux.

#### 1) Secteur nord

A l'angle entre la rue du Moulin de Cage et l'avenue Louis Roche, il faudrait créer les conditions favorables à une mutation de la « pointe » de l'îlot, de façon à créer un quartier de qualité incluant la zone d'activités des Basses Noëls, récemment restructurée, largement tertiaire et stable, qui "donne le ton".

L'évolution de cette « pointe » permettrait de créer un quartier de qualité de part et d'autre de l'avenue Louis Roche. Le restaurant d'entreprises au cœur de la Z.A des Basses Noëls, récemment démoli, pourrait par exemple être réutilisé pour valoriser l'image du secteur et donner un meilleur fonctionnement de l'ensemble (pour l'extension d'entreprises locales, nouvel aménagement...).

#### 2) Secteur sud

Dans la partie sud, à l'angle entre l'avenue L. Roche et des boulevards Louise Michel / Galliéni, se trouve un ensemble mixte hétéroclite et plutôt dégradé. Il conviendra de l'étudier plus finement, notamment pour identifier les éléments intéressants (comme l'ancienne école).

#### 3) Secteur est

A l'angle entre l'avenue Louis Roche et la rue des Noëls, se trouve une importante friche. Une partie de la parcelle est reconstruite et occupée par une entreprise ; elle est donc désormais stable. On note la présence d'un îlot d'habitat insalubre pour lequel une procédure de résorption pourra être définie.

#### 4) Secteur ouest

Une vaste friche s'étend entre l'avenue Louis Roche et le site d'Onyx. Largement sous-utilisée (l'entreprise Delachaux ne garderait qu'une parcelle donnant sur l'avenue Louis Roche), elle pose un réel problème de réutilisation, qui conditionne la vocation et la restructuration de tout ce secteur sud-ouest: évolution vers un secteur spécialisé en « éco-site » ? ou, si Onyx déménageait sur le Port, densification ?

La fourrière située à l'angle de la rue des Caboeufs et du boulevard L. Michel pose problème car cette implantation est peu qualifiante pour cette entrée de zone industrielle.

#### C - Environnement

La qualification de l'avenue L. Roche dépend d'abord de la qualité des implantations qui la bordent. L'aménagement récent des espaces publics de l'avenue y contribue.

De manière générale, le long de l'avenue Louis Roche, des possibilités de construction fortes pourraient être créées pour constituer un front urbain plus dense et plus lisible le long de l'avenue, sur les parcelles en mutation (friches) ou mutables à terme.

---

## SECTEUR C QUARTIER PONT DE ST OUEN

---

### A - Position urbaine, caractéristiques générales

La position du quartier du Pont de St Ouen est très spécifique : c'est la seule partie de territoire genevillois au sud de la RD 9 (Bds Louise Michel et Galliéni) qui est la principale desserte urbaine ; il est clairement délimité par les limites communales d'Asnières (implantations PSA) et de Villeneuve la Garenne à l'est et à l'ouest, et par la Seine au sud ; une coordination avec les PLU de ces deux communes s'impose. Ce quartier constitue aussi une entrée de ville et le seul linéaire urbain le long de la Seine.

Aujourd'hui, ce territoire bien délimité dispose d'un secteur de type centre-ville ancien (très dégradé et en restructuration) avec commerces et logements de part et d'autre de l'avenue Louis Roche notamment. La ville ne souhaite pas conserver à ce secteur la vocation résidentielle.

Sur la plupart du secteur, de part et d'autre de ce tissu ancien, se développent les activités, récentes et anciennes.

La voie rapide du quai rejoint notamment l'A 15 : c'est donc un secteur bien desservi.

### B - Caractéristiques de l'occupation

De part et d'autre du centre ancien, les parcelles stables sont nombreuses : la restructuration du tissu d'activités du quartier est largement amorcée.

A l'ouest, Parc EVOLIC et Parc des Grésillons (qui mériterait une réhabilitation), parcelles Siminor et SOFRAP. A l'est, le parc d'entreprises sur le Boulevard Galliéni ; l'entreprise PANZANI est implantée dans des bâtiments de bonne qualité (la stabilité de l'implantation devra être confirmée).

Les parcelles éventuellement mutables à terme sont peu nombreuses (importateur de thé sur le Boulevard Galliéni, UPS sur le boulevard Louise Michel).

Quatre friches (trois à l'ouest et une grande à l'est) dénaturent le secteur ; leur mutation aura une grande influence sur l'attractivité de l'ensemble du secteur.

### C - Environnement

Le secteur "en restructuration" marque fortement le site ; c'est aujourd'hui un handicap. Mais demain, une restructuration qualitative pourrait amener au secteur, outre la mixité et les services (restaurants) qu'il offre, un atout certain.

L'intérieur des îlots a été largement restructuré (secteur d'entreprises mixte ateliers / entrepôts / tertiaire dans des bâtiments R+1) en utilisant fortement les capacités des sites, sans réel plan d'ensemble.

Les espaces verts et "de respiration" sont peu nombreux et malgré l'importance des surfaces concernées, le "retournement d'image" n'est pas abouti.

Les enjeux de la restructuration des quatre friches sont donc importants pour l'ensemble du secteur.

---

SECTEUR D1  
AVENUE LOUIS ROCHE PARTIE NORD  
(DU LECLERC AU CHEMIN DE FER)

---

### A - Position urbaine, caractéristiques générales

A l'intersection de l'A 15 et de l'avenue du Général de Gaulle, ce petit secteur limité à l'est par la voie de chemin de fer et par le parc des Sévines à l'ouest et au sud, ce secteur stratégique, proche de la gare **RER** est particulièrement bien desservi (vers A 15 et centre ville)

### B - Caractéristiques de l'occupation

Les parcelles stables sur la rive nord de l'avenue Louis Roche, dont l'occupation est très importante, donnent le ton (LECLERC, CAFES RICHARD) : l'échelle est très importante, l'architecture des CAFES RICHARD imposante.

Le Parc des Sévines occupe un bon tiers du secteur.

La rive sud de l'avenue Louis Roche est hétéroclite, consacrée aux PME (implantations mixtes ateliers / bureaux sur des parcelles petites et moyennes) ; le bâti est de qualité très diverse, notamment aux abords du pont SNCF/RER, et il donne une image très médiocre à l'avenue. Cette rive est donc en inadéquation avec la rive nord.

Dans la mesure où l'on estimerait ce secteur comme stratégique, on pourrait envisager que la mutation (partielle) de la rive sud est souhaitable.

La rue du Moulin de Cage qui donne sur le parc, accueille les fonds des implantations de la rive sud, et de l'habitat ancien.

### C - Environnement

Les grandes parcelles stables donnent une échelle urbaine et une qualité de haut niveau.

L'avenue pourrait être requalifiée par une mutation de la rive sud (même partielle), et pourrait accueillir des implantations de qualité compte tenu de la bonne desserte du secteur.

La proximité du parc est un atout majeur.

La rue du Moulin de Cage est de grande qualité (fortement plantée d'arbres à hautes tiges).

L'ouverture du Parc sur le quartier d'entreprises est un sujet de réflexion capital. Une attention toute particulière devra être portée au devenir de la bande d'habitat ancien.

---

SECTEUR D2  
RUE DES CABOEUF / RUE DU FOSSE BLANC

---

### A - Position urbaine, caractéristiques générales

Le secteur D1 concerne les implantations bordant la "croix" rue des Caboeufs / rue du Fossé Blanc. Il est bien desservi, bénéficiant d'infrastructures larges et d'accès clairs à l'A 15 et à la "zone industrielle".

### B - Caractéristiques de l'occupation

1 - La rue du Fossé Blanc partie nord est bordée d'importantes implantations de qualité, notamment sur sa rive est (parcelles restructurées, implantations mixte et tertiaire, bâti et aménagements de qualité des parcelles THALES et THOMSON) et sur sa rive ouest (DEUTZ...).

Quatre parcelles ou secteurs sont en mutation ou mutables à terme :

- une parcelle libre importante stockant du matériel (ville),
- la friche THOMSON dont la réutilisation est capitale pour le secteur,
- les implantation de THALES, qui devront trouver une nouvelle utilisation,
- le secteur des ateliers municipaux, qu'il serait souhaitable de restructurer, du double point de vue de la rationalité et de la qualité.

2 - La rue du Fossé Blanc partie sud est caractérisée par des implantations stables :

- GEFCO donne une connotation logistique forte au secteur..., les abords de l'A 15 sont bordés d'opérations nouvelles (bureaux purs, Gennevilliers plus)
- VERNHES utilise un bâtiment important et remarquable (ancienne usine CINZANO) ; il convient de vérifier la stabilité de cette implantation et de réfléchir à la vocation de ce patrimoine historique et architectural dans le cas d'un départ de l'entreprise qui l'occupe aujourd'hui.

## C - Environnement

La rue du Fossé Blanc partie nord , tant du point de vue de ses implantations que par la qualité de ses plantations anciennes et régulières, nous est apparue de grande qualité.

Cet environnement milite en faveur du renforcement du tertiaire sur le site (Thomson et Thalès à réutiliser, secteur des ateliers), en liaison avec celles existantes sur l'avenue Cély.

Il est déplorable que l'implantation GEFCO n'ait pas prolongé cette qualité sur la Rue du Fossé Blanc sud, et sur la Rue des Caboeufs (bâtiment en brique remarquable sur la rive nord). On pourra réfléchir, à l'occasion de l'élaboration du PLU, aux conditions de valorisation (éventuellement à terme) et de "remise en scène" de l'usine CINZANO dans le tissu urbain, en relation avec la restructuration du secteur des ateliers municipaux.

---

SECTEUR D3  
RUE TRANSVERSALE / RUE HENRI VUILLEMIN  
(JUSQU'A L'AVENUE DES GRESILLONS).

---

### A - Position urbaine, caractéristiques générales

Le secteur est aussi bien desservi que le précédent, mais :

- les infrastructures sont beaucoup moins généreuses (étroitesse des rues),
- la proximité de l'avenue des Grésillons (et de la véritable "porte territoriale" que représentent les implantations tertiaires d'Asnières au sud) est un atout.

### B - Caractéristiques de l'occupation

**1 - Les implantations AUBERT et DUVAL** dominent largement le secteur ; de leur avenir dépend principalement l'avenir du secteur.

L'entreprise, de 1 500 emplois, occupe actuellement 400 salariés ; il est difficile, pour une collectivité, de prévoir la stratégie d'une entreprise, qui, elle-même, dépend de la conjoncture et des évolutions économiques.

Néanmoins, la mutation de cette très importante propriété doit être étudiée, pour parer à toute éventualité (poursuite du développement d'implantations logistiques ? réutilisation de bâtiments qui ont fait récemment l'objet de travaux, redéveloppement pour d'autres programmes, tertiaires ? mixtes ?).

#### **2 - La partie sud : les abords de l'Avenue des Grésillons**

- une importante partie de ce secteur est en cours de restructuration (bâtiments mixtes neufs, opération CAPRIM),
- d'autres secteurs doivent faire l'objet d'études fines pour mieux déterminer leur rôle dans le PADD et le PLU (secteur de parcelles moyennes pouvant évoluer d'elles-mêmes, et secteurs de très petites parcelles probablement à restructurer à terme).

### C - Environnement

**1 - Au centre du secteur**, les implantations AUBERT et DUVAL marquent largement le site pour en faire un paysage industriel ; des différentes occurrences concernant ce patrimoine dépend la transformation de celui-ci.

En cas de restructuration profonde, un important travail de programmation, de conception et de "couture urbaine" sera nécessaire à intégrer au PLU.

**2 - L'Avenue des Grésillons** a des caractéristiques d'entrée de ville ; aujourd'hui, cette caractéristique n'est pas perceptible...

---

## SYNTHESE

---

Les investigations de terrain , et le travail avec les services nous permettent d'avancer les éléments de synthèse suivants :

**1 - Les secteurs "stables"** de la Z.I. sont nombreux ; le redéveloppement des activités économiques est largement entamé par l'implantation :

- de tertiaire (ex : avenue Cély, Basses Noëls, opération CAPRIM...)
- de commerces (Leclerc, abords de Leroy Merlin),
- des parcs d'activités mixtes (bureaux ateliers...),
- de bureaux / ateliers / stockage (entreprises sur parcelles individuelles),
- de logistique (GEFCO...).

**2 - Les secteurs en mutation** (friches) sont importants : le contenu et l'image de la Z.I. se joue donc actuellement

- soit des anciennes industries  
(est et ouest du secteur B...friche Valentine, secteur C...),
- soit des parcelles déjà tertiariées (Thomson, Thalès).

**3 - Les secteurs mutables à terme** : l'intervention est souhaitable ou probable ; c'est là que l'action de la ville est la plus délicate ; il s'agit de :

- les secteurs à restructurer ou en cours de restructuration qui nécessite un diagnostic plus approfondi,
- les secteurs qui risquent de muter après un départ (Aubert et Duval..),
- les secteurs situés à des points stratégiques pour l'amélioration générale de la zone industrielle, et dont la mutation est souhaitable (triangle Nord / Est et zone Sud du secteur B, abords de la gare « Gennevilliers » et avenue du Général de Gaulle...).

---

## CONCLUSION

---

**La zone est en pleine mutation.** Le **contrôle** de ce qui se fait suppose un plan d'ensemble fait sur des orientations à dégager et des choix possibles après les enquêtes auprès des professionnels et responsables de la vie économique locale.

**L'action d'aménagement** publique (outre le travail sur les espaces publics et la création de nouvelles infrastructures) doit être soigneusement définies, sur les sites les plus stratégiques.

V.5 ÉCLAIRAGE SPECIFIQUE SUR LES ACTIVITES DE LA ZONE INDUSTRIELLE CARACTERISTIQUES, EVOLUTIONS ET PERSPECTIVES (YVES LEFRANC  
AMENAGEMENT, ENQUETE OCTOBRE 2002

**Avant propos**

1 - LE POINT DE VUE DES "OPERATEURS / INVESTISSEURS"

2 - LE POINT DE VUE DES COMMERCIALISATEURS .....

3 - LE POINT DE VUE DES SERVICES "INSTITUTIONNELS"

4 - LE POINT DE VUE D'INDUSTRIELS DE LA COMMUNE

## Avant propos

### 1) Le périmètre d'investigation : ne pas exclure la prise en compte de son environnement

La "Zone Industrielle", qui fait l'objet d'une exploration particulière à l'occasion de l'élaboration de projet de rapport de présentation du PLU, a le périmètre suivant :

- à l'ouest, la ligne RER,
- au sud, la limite communale avec Asnières et la Seine (Pont de Saint Ouen), sachant que la limite "naturelle" est plutôt la Seine,
- à l'est, la limite communale avec Villeneuve La Garenne, sachant que la limite "naturelle" est plutôt l'A 15,
- au nord, le Boulevard du Général de Gaulle et le Parc de Chanteraine, sachant que les Barbanniers et les Louvresses (ainsi que les implantations sur la rive nord de la Seine) sont nettement séparés physiquement de la "Zone Industrielle", les deux ZAC n'obéissant pas à la même logique de planification et de développement que celle-ci.

Il faudra donc, dans un souci de cohérence et dans l'esprit de la collaboration intercommunale, tenir compte, dans "les choix pour le PADD", de ces franges, situées entre les limites administratives du territoire communal et les limites "naturelles" évoquées plus haut :

- le territoire d'Asnières qui donne sur les quais et qui se tertiairise fortement,
- les implantations majeures de Villeneuve La Garenne. au sud de l'A 15 (des cinémas au BHV, secteurs de La Litte et de Bertrane).

### 2) Les thèmes abordés dans les entretiens : évolution, perspectives et mutabilité

Il s'agit principalement (voir en annexe les larges "balayages" proposés aux interlocuteurs) :

- les typologies, évolutions et perspectives des implantations d'activités
- les conditions optimum de la mutabilité à court et moyen terme.

### 3) Les personnes rencontrées : un large éventail

- les "opérateurs / investisseurs" (SOCOMIE, SOPHIA, SOGEPROM, HERTEL, SEMAG 92),
- les commercialisateurs (A. Thouard, Bourdais, DETIM)
- les "services institutionnels" (CCI, Mission économique du 92, MEDEF)
- les industriels, (Cafés Richard et SNECMA).

---

## 1 - LE POINT DE VUE DES "OPERATEURS / INVESTISSEURS"

---

### La position territoriale de Gennevilliers - l'image - la concurrence

1 - Il y a unanimité sur la **bonne position territoriale de Gennevilliers**, telle qu'elle est classiquement décrite (deuxième couronne très proche de Paris, autoroutes, RER, métro...).

L'aéroport de Roissy est toujours cité. L'amélioration de la bonne desserte également (tramway, métro), ainsi que l'accès à la Défense par les quais nouvellement aménagés. Mais il n'est pas fait référence à la difficulté d'accès à Paris (saturation du pont de Clichy, difficulté d'atteindre le périphérique).

2 - L'**image de Gennevilliers** est considérée par tous comme un **handicap**, malgré la constatation d'une **évolution sensible**

Pour certains, l'image évolue lentement au rythme des conversions foncières, pour d'autres, l'image est et restera encore longtemps dirimante et, dans tous les cas, les interlocuteurs estiment qu'il y a de **gros efforts à faire** dans le domaine, notamment par la ville, au travers de la diversification de ses politiques.

3 - **La concurrence est forte** : c'est un point clef. Les développements fonciers et immobiliers récents, notamment pour un usage tertiaire, bien placés et dans un meilleur contexte, ont été ces dernières années une entrave certaine à la conversion de la "Zone Industrielle".

C'est le cas de **l'offre proche** (Asnières, mais aussi Saint Denis, qui est toujours citée, comme ayant, à la différence de Gennevilliers, un véritable "pôle") qui maintient très fortement sa pression, notamment sur la façade sud de la Boucle de la Seine ; cette pression semble durable, vu le nombre de projets envisagés.

C'est aussi le cas de **l'offre francilienne**, qui été notamment renforcée, ces dernières années, par la mise sur le marché d'importants fonciers de mono-utilisateurs (type EMGP, GIAT, Armée, ou Lucent Technology...) et par des programmations nouvelles importantes (type pôle de Massy...) ; l'ancienneté du SDAURIF (orientations, et études les soutenant...) ne permet pas de mesurer le phénomène.

Face à ce phénomène, l'unanimité se fait autour de l'idée de la **nécessaire spécificité** de Gennevilliers quant à son offre et à ses développements (la conversion est inévitable, elle est potentiellement forte, mais il semble difficile de concurrencer directement les grands centres tertiaires...).

### La tertiairisation en question

Les positions sur l'avenir de la tertiairisation à Gennevilliers découlent de ce qui a été dit. Cependant, les modalités, les chances de succès de la tertiairisation et son terme, font l'objet d'avis relativement contrastés :

1 - **Gennevilliers n'est pas un site de développements tertiaires**, notamment lorsqu'ils sont "purs" et sur de grandes surfaces, à court et moyen terme...(SOCOMIE, SOPHIA, HERTEL) et les expériences d'EURO CAMPUS (25 000 m<sup>2</sup>) en gris et de SOGEPROM (16 000 m<sup>2</sup>) en blanc le confirment.

2 - **Gennevilliers a des atouts pour le développement tertiaire** (SOGEPROM, SEMAG) ; si la demande n'est pas encore tertiaire sur la "Zone Industrielle", c'est qu'il est encore "trop tôt", ou que les conditions de l'offre ne sont pas réunies ("reformatage" du foncier...et du paysage)

Les éléments donnés par SOGEPROM sont essentiels (Gennevilliers est dans la bonne échelle de prix, dans le mouvement territorial sud / nord de la tertiairisation, et attend de nouvelles infrastructures lourdes de qualité, notamment le tramway).

Pour la SEMAG, les sites dans le marché doivent exclure l'activité, et les sites qui ne sont pas encore dans le marché, mais qui en ont la vocation (autour des gares) doivent être préservés : dans les deux cas, la spécialisation des sites est indispensable.

## Les autres produits

L'analyse du site a montré la grande diversité des implantations, qui donne même parfois un caractère hétérogène marqué à la "Zone Industrielle", entrave à son image et à son développement.

La première génération de mutation (environ la moitié des disponibilités) concerne essentiellement les implantations mixtes (activités / bureaux) pour PME / PMI, et aussi, dans une moindre mesure : la logistique, les entrepôts, et le commerce aussi ; peu de bureaux purs, et pas de "relève" purement industrielle.

Par rapport à ce contexte, et compte tenu de ce qui a été dit plus haut, les produits d'avenir pour la deuxième génération de mutation sont, pour les personnes interrogées, les suivants :

- **les produits mixtes** : c'est le produit principal mentionné, en location.

- pour certains, c'est la spécialisation souhaitable de Gennevilliers, pour d'autres, ce produit "a encore un bel avenir devant lui",
- pour certains, il s'agit de produits fortement tertiairisés à 70% (SOCOMIE), pour d'autres, l'atelier et la petite industrie accompagnés de leurs bureaux (20%) dominera encore largement pendant longtemps (CAPRIM).

- **les entrepôts, la logistique** : les interlocuteurs savent que la ville souhaite un "statu quo", mais certains estiment que le site s'y prête...

- **les commerces** : l'importante opération de SOPHIA sur les entrepôts Goujon nous amène à mettre l'accent sur la densification du secteur de Gaulle / A 15, qui offre un ensemble dédié au commerce et au service (Leroy Merlin., Cinémas de Villeneuve, centre commercial SOPHIA, et Leclerc) ; un spécialiste pourrait utilement donner des orientations possibles pour l'achèvement de l'alignement, afin de constituer un véritable pôle intercommunal.

En tant qu'opérateurs, aucun avis n'est formulé sur les possibilités de la réindustrialisation, les terrains à bâtir, les produits mixtes en accession...

## Les conditions de mise en oeuvre

### 1 - Un foncier dégradé, à un prix élevé

Trois des quatre opérateurs "constructeurs" insistent sur la nature du foncier disponible sur la "Zone Industrielle": il est souvent fortement pollué, encombré et de configuration difficile (Delachaux) ; ces caractéristiques obèrent gravement le développement (ex. SOGEPROM concernant la vente négative d'un terrain après dépollution).

Le maintien des prétentions des propriétaires conduit à mettre sur le marché des terrains, après dépollution, à environ 1 000 F / m<sup>2</sup>, alors que les bilans des opérateurs ne peuvent en absorber que 500 à 750 F. Les trois opérateurs insistent sur cet élément.

## **2 - Un site "pionnier" résolument qualitatif et mutable**

Pour HERTEL et SOPHIA, le site est très (ou trop) pionnier (l'opération Gennevilliers + serait difficile à refaire, les friches de mono-utilisateurs posent un important problème, parce que ce patrimoine ne correspondent pas aux produits demandés...) et peut être "laissé" à quelques petits promoteurs inventifs...

Pour les autres opérateurs (SOCOMIE, SEMAG et SOGEPROM), la tâche est difficile, mais la position territoriale du site en vaut la peine :

- le concept de Parc ou de Campus doit être cultivé (les Barbanniers seraient ils un modèle ?)
- une structuration urbanistique par une trame viaire et paysagère est indispensable (voir in extenso le compte rendu SOGEPROM), qui puisse être pérenne, au gré des mutations futures,
- le territoire doit être résolument structuré autour des gares.

---

## 2 - LE POINT DE VUE DES COMMERCIALISATEURS

---

### Le marché actuel

Le marché de l'activité à Gennevilliers est **important régionalement** (25 000 m<sup>2</sup> traités par A.T., soit 40% de la Boucle de la Seine) ; les bureaux commencent à exister (5 000 m<sup>2</sup> traité par Auguste Thonard).

Les appréciations qualitatives sont fortement contrastées : pour DETIM et Bourdais, c'est un marché essentiellement d'activités, le bureau étant annexe (1) ; pour Auguste Thonard, le mouvement de tertiarisation est très sensible (2).

#### 1) Le marché est essentiellement d'activités :

- il faut répondre à la demande des industriels, qui est forte (stockage, ateliers et bureaux de complément (au très grand maximum 30% de bureaux) et la typologie des bâtiments ne doit pas s'éloigner des bâtiments d'activités (hauteur, équipement...)
- Gennevilliers n'est pas un territoire pour le bureau,
- il manque des lots à bâtir, la mono-production de locatifs n'est pas conforme à la demande ; le terrain nu est trop cher ; c'est une ville chère.
- la logistique est écartée, mais il y a une demande, et le territoire s'y prête,
- les friches des mono-utilisateurs (type Thomson) pourraient être transformées en lotissements.

#### 2) Le marché évolue vers le tertiaire :

- c'est une évolution qui date de quelques années,
- elle s'inscrit dans un phénomène plus large et dans le "sens de l'histoire" et de l'évolution du territoire,
- les opérations mixtes ont considérablement évolué vers la tertiarisation (70 % de bureaux existe de plus en plus),
- Auguste Thonard est très frileux aujourd'hui en ce qui concerne les opérations mixtes (en général) sur ce site.

## Les perspectives

Compte tenu du contraste des analyses, les visions à terme sont très différentes :

1) **Gennevilliers trouvera sa spécialisation dans les locaux d'activités**, en répondant plus complètement à la demande en ce domaine :

- opérations d'ensemble offrant à la fois du locatif et de l'accession,
- lots à bâtir qui permettent une diversification plus grande de l'offre que le bâtiment, et qui se prêtent davantage aux mutations futures.
- le bureau sera un complément, et sur certains secteurs limités (la gare des Grésillons n'est pas un secteur porteur). L'image et la sécurité de l'environnement ne sont pas propices aux développements tertiaires.

2) **Gennevilliers est mûr pour recevoir des opérations tertiaires**

- Entre les grands centres tertiaires existants où les surfaces sont louées à 300 E. par m<sup>2</sup> et par an, et les produits d'activités à 80 E., il y a la place pour des **produits complémentaires**, qui ont d'ailleurs été initiés aux Barbanniers,
- **trois sites** peuvent recevoir ces développements :
  - Les Louvresses, qui pourraient être considérées comme un prolongement des Barbanniers,
  - Le secteur Louis Roche / Louise Michel, qui nécessite une véritable restructuration et pour lequel il est souhaitable de trouver un équilibre entre pragmatisme et planification contraignante,
  - ETG (exemple : Chausson, en complémentarité avec les autres produits de la ZAC Barbusse-Chandon,
  - en tout état de cause, l'écueil est un laisser-faire qui pourrait conduire ce site de valeur à accueillir des activités de production à moindre valeur ajoutée, celles qui ne trouveraient pas leur place dans les développements de qualité de la concurrence proche.

---

### 3 - LE POINT DE VUE DES SERVICES "INSTITUTIONNELS"

---

Le point commun entre les trois organismes consultés (MEDEF, Mission économique du 92 et CCI), est la mission qu'ont ceux-ci de promouvoir l'activité économique.

Comment promouvoir l'activité économique sur ce site ?

#### - Le Conseil Général

- il faut découvrir un **nouveau mode de développement** dans le 92, intermédiaire entre celui du type "La Défense", et le "laisser-faire" conduisant à des développements de qualité médiocre ; à ce titre l'ensemble Gennevilliers /Villeneuve La Garenne a une place à tenir, notamment compte tenu de ses disponibilités foncières.
- la politique du C.G. permet de promouvoir l'**artisanat** et la création de **pépinières** d'entreprises par des aides financières,
- des secteurs spécifiques doivent être particulièrement explorés : le secteur de l'**image**, les développements connexes à la présence d'**un nouvel IUT**,
- Les "**chances**" de Gennevilliers sont importantes : outre ses atouts bien connus, le renversement d'image et la tertiairisation de la ville est en marche ; il faut maintenant "conduire" le développement.

#### - Le MEDEF 92

- la **taxe professionnelle élevée** est un handicap majeur dans un environnement de très forte concurrence, notamment en ce qui concerne le tertiaire,
- le développement de Gennevilliers suppose en outre un développement des **espaces de vie et de services**, qui font cruellement défaut dans les espaces dédiés à l'activité,
- enfin, outre la demande locale endogène, qui est réelle, la **demande en activité est forte sur le 92**, et le site de Gennevilliers a la vocation de l'accueillir.

- La CCI

- la CCI considère les implantations du Port comme essentiels pour la **structuration du territoire**,
- l'étude des "**Profils économiques**" par les services de la CCI pourrait être une contribution intéressante aux démarches d'études préalables au PLU,
- la participation de la CCI à l'**élaboration du PLU** sera active : dès le début du mois de novembre, la CCI proposera
  - un énoncé des problématiques économiques,
  - un apport d'éléments de connaissance.

---

## 4 - LE POINT DE VUE DES INDUSTRIELS DE LA COMMUNE

---

Les industriels dont il a été recueilli les avis sont extrêmement différents.

**La SNECMA** est une entreprise qui est implantée de puis très longtemps à Gennevilliers. La SNECMA, héritière de Gnome et Rhône, appartient, pour des raisons historiques, "corps et âme" à Gennevilliers.

Elle a vécu et participé largement à la transformation de Gennevilliers d'une commune rurale et de villégiature, en une commune industrielle.

Aujourd'hui, SNECMA souffre de sa position "périphérique" en limite de la ville, loin des services du centre ville, et de tout transports en commun, à l'étroit, et difficilement accessible entre la voie rapide et la Seine.

Participant largement à la prospérité, au dynamisme et à l'image qualitative de Gennevilliers, l'entretien très approfondi sur tous les aspect de l'aménagement et du fonctionnement du patrimoine, a pu montrer qu'aujourd'hui la SNECMA a un "**besoin de ville**" fort. En effet, la position excentrée ne lui a pas permis d'être vraiment intégré au tissu urbain, spatialement et fonctionnellement.

SNECMA, pour bien vivre à Gennevilliers et pour la pérennité de son implantation, a besoin :

- d'une meilleure intégration spatiale et fonctionnelle (accès, circulation, **transports en commun**, parkings...)
- de dispositions d'urbanisme permettant des restructurations internes permettant une **utilisation plus rationnelle du patrimoine foncier**,
- d'une amélioration des services urbains, et d'une meilleure accessibilité aux secteurs "vivant" de la ville...

**Les Cafés Richard** sont implantés au coeur de la "Zone Industrielle", à proximité de la gare RER « Gennevilliers », proche de la ville "vécue", celle qui s'étend à l'ouest de l'av. Laurent Cély

Les entreprises Richard offrent tous les signes d'implantation en croissance sur la ville :

- les imposantes constructions de la rue du Fossé Blanc sont récentes et une extension est en cours sur le terrain voisin,
- les Vins Richard (dirigé par le frère du dirigeant des Cafés Richard) a acheté l'entreprise Vernhes, et est implantée rue du Fossé Blanc également.

**Aucune question ne se pose sur l'opportunité de l'implantation sur la commune.** En effet, cette implantation est satisfaisante, elle bénéficie d'une bonne desserte, et d'un "approvisionnement" de main d'œuvre possible sur tout le nord de la région parisienne. Le seul réel problème est l'accès sur Paris, qui est très difficile et qui obère l'efficacité des livreurs de l'entreprise : les horaires doivent être choisis précisément.

L'image de Gennevilliers ne nuit pas à l'entreprise. La **sécurité** devra être renforcée (agression régulière des véhicules garés en dehors de l'enceinte de l'entreprise).

L'**aménagement de proximité** est considéré comme important : la rue du Fossé Blanc est d'assez bonne qualité ; le voisinage du parc est un élément positif ; il conviendrait de remplacer les arbres abattus récemment sur la rue.