
DYNAMIQUE ET DESSERTE DES PÔLES D'EMPLOI

Portrait du pôle Boulogne - Issy

Jérôme Bertrand (DMT) et Renaud Roger (DE) – mars 2020



© Jean-Marie Gobry / DRISA

Fiche d'identité du pôle Boulogne-Issy

| | Population | Actifs résidents | Emplois | Densité humaine (1) | Taux d'emploi (2) |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Boulogne-Billancourt | 119 645 | 66 367 | 86 354 | 443 | 1.3 |
| Issy-les-Moulineaux | 68 395 | 38 505 | 52 479 | 362 | 1.4 |
| Pôle Boulogne - Issy | 188 040 | 104 872 | 138 833 | 409 | 1.3 |

Source : INSEE RP 2016

(1) Densité humaine : ensemble des habitants et des emplois rapporté à la surface d'espace bâti en hectare

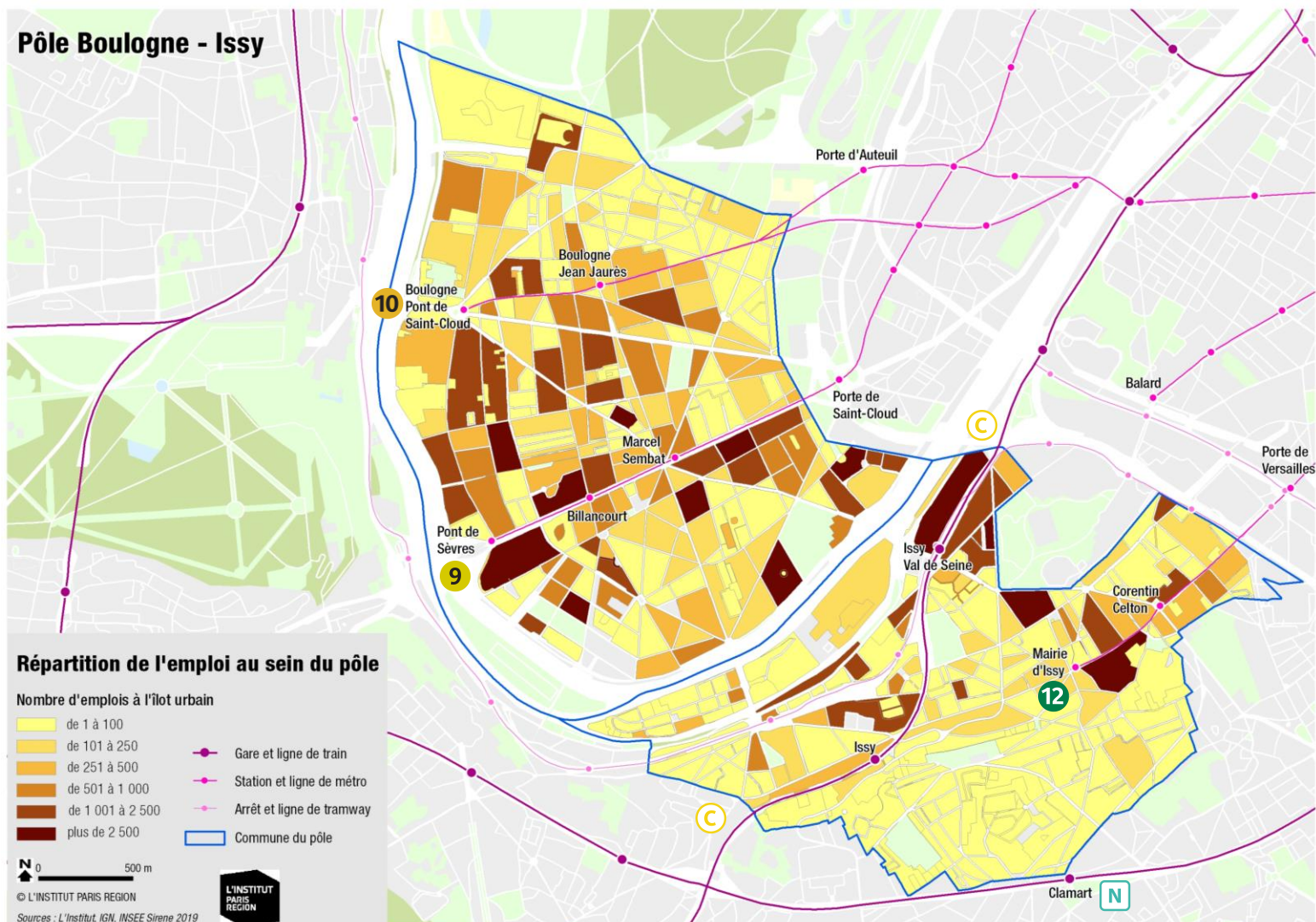
(2) Taux d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois présents sur un territoire et le nombre d'actifs résidents



Situé dans les Hauts-de-Seine aux portes sud-ouest de Paris, **le pôle d'emploi de Boulogne-Issy est composé de 2 communes** appartenant à l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest : **Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux**. La vocation tertiaire de ce pôle s'est affirmée dès les années 80, portée par sa position sur l'axe Sud-Ouest Paris - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines et sa desserte en métro. Boulogne-Issy est un des pôles d'emploi ayant connu les plus fortes mutations urbaines ces 20 dernières années. La fermeture de grands sites industriels y a offert un potentiel de renouvellement urbain important, qui a été mobilisé au profit de l'immobilier de bureaux, avec une place croissante pour les services à haute valeur ajoutée dans l'information, la communication et les nouvelles technologies.

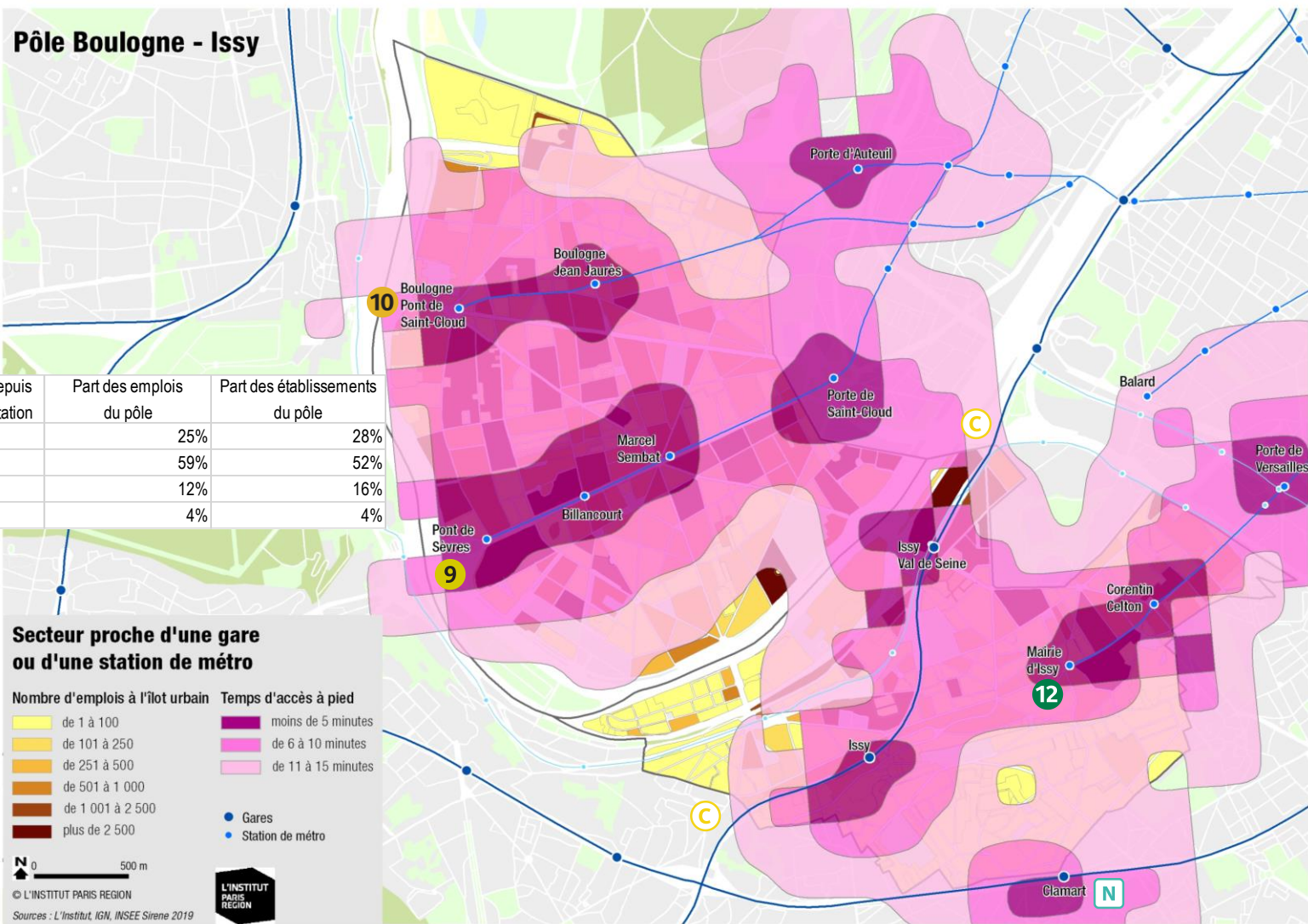
Si le tissu urbain est caractérisé par une mixité fonctionnelle habitat/emploi, quelques quartiers structurent fortement le paysage économique. Le **quartier d'affaires du Point du Jour à Boulogne-Billancourt**, délimité par la porte de Saint-Cloud, la Seine et le boulevard de la République, est marqué notamment par la présence historique d'entreprises du secteur audiovisuel. Sur la même commune, le **quartier d'affaires Seguin Rives de Seine – Pont de Sèvres**, situé notamment sur les anciens terrains de l'usine Renault, s'est développé rapidement à partir du milieu des années 2000 et accueille des grandes entreprises de secteurs d'activités variés. Il concentre les futurs développements de bureaux sur cette commune. Le **quartier d'affaires Val de Seine** constitue la polarité tertiaire majeure d'Issy-les-Moulineaux. Situé le long de la Seine et du Périphérique, ce quartier a connu un développement parmi les plus importants de la métropole ces 10 dernières années.

L'emploi et la desserte du pôle



Le pôle Boulogne-Issy dispose d'une offre de desserte structurante très développée avec les lignes 9, 10 et 12 du métro, le tramway T2, le RER C (2 gares) et le Transilien N (1 gare).

L'accès aux gares et stations de métro

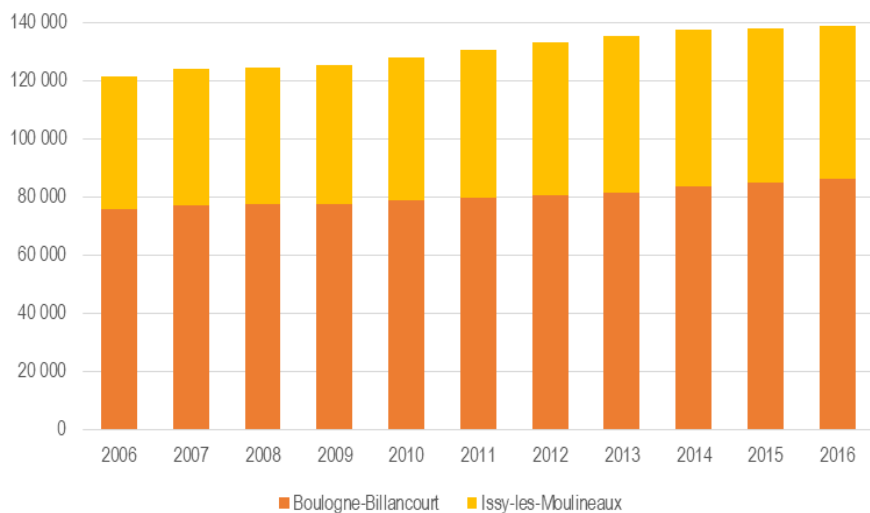


Le pôle bénéficie d'une excellente desserte. Ainsi, **80% des emplois et 84% des établissements sont situés à moins de 10 minutes de marche d'une gare ou d'une station de métro** (96% des emplois à moins de 15 minutes).

La dynamique de l'emploi

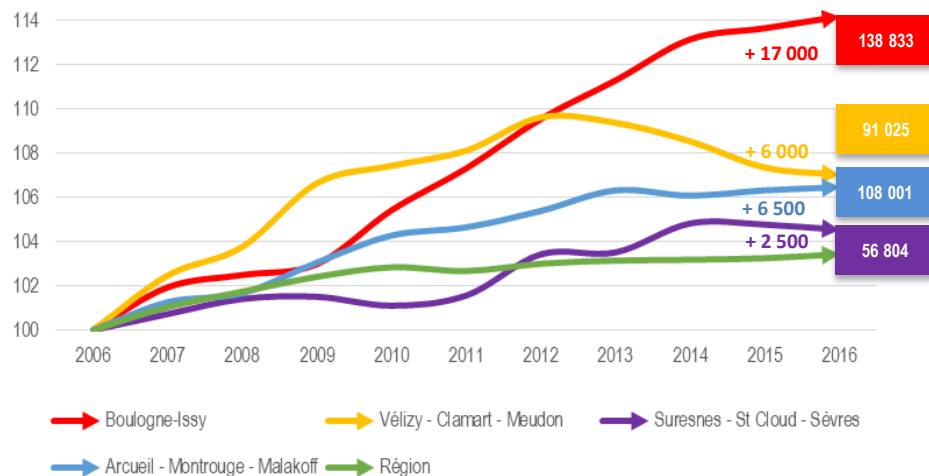
Un des pôles les plus attractifs de la Région

Évolution de l'emploi des communes du pôle depuis 2006



Source : INSEE RP 2016

Évolution de l'emploi des pôles comparables en base 100



Source : INSEE RP 2016

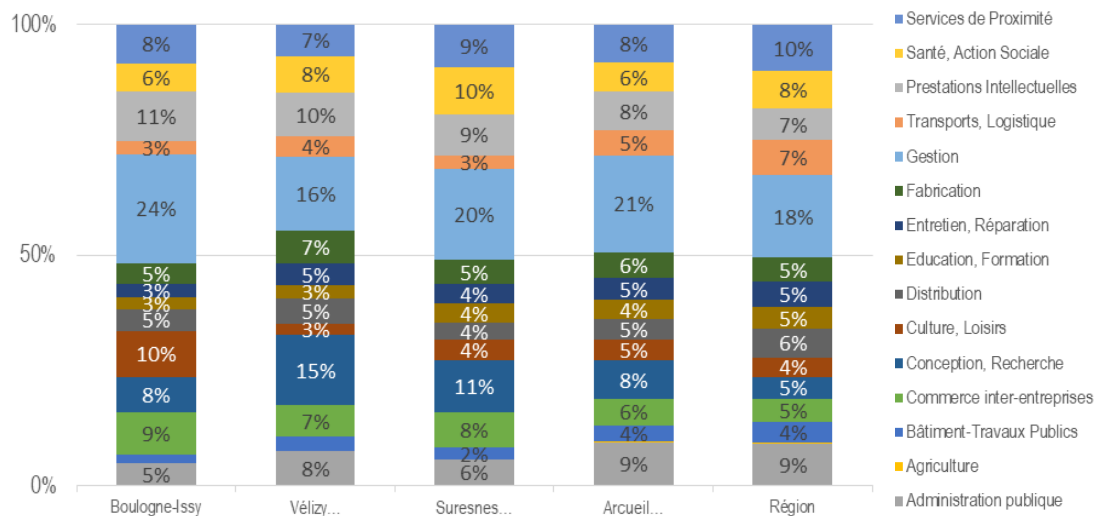
Le pôle d'emploi de Boulogne-Issy accueille près de 140 000 emplois et constitue ainsi **une polarité économique de premier plan de l'ouest francilien**. Le pôle est dynamique en structure (+ 15% de croissance de l'emploi entre 2006 et 2016) et en volume (+ 17 000 emplois en 10 ans).

Cette forte croissance de l'emploi se fonde sur **l'arrivée de grands groupes**, profitant d'un renouveau important du parc de bureaux dans les quartiers de Seguin Rives de Seine et du Val de Seine. Compte tenu des arrivées intervenues depuis les dernières données sur l'emploi de 2016 (SMA BTP, La Poste, Nestlé, Cap Gemini, Seqens...) et à venir (CNP, Orange...), **cette croissance de l'emploi sera très certainement encore forte sur la période 2016-2021**.

Les spécificités sectorielles de l'emploi

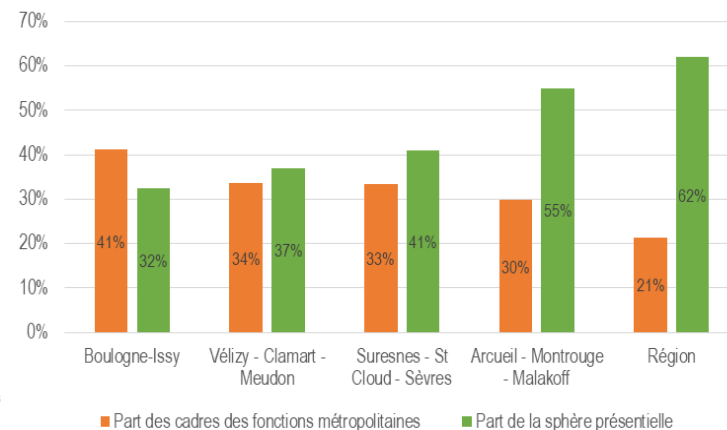
Un pôle d'emploi de type métropolitain

Part de l'emploi selon les fonctions et par pôle comparable



Source : INSEE RP 2016

Spécificité fonctionnelle des pôles comparables



Source : INSEE RP 2016 et CLAP 2015

Le concept de « cadres des fonctions métropolitaines » vise à offrir une notion d'emplois « stratégiques ». Il s'agit des emplois des fonctions métropolitaines (conception-recherche, aux prestations intellectuelles, au commerce inter-entreprises, à la gestion et aux culture-loisirs) dont la catégorie sociale correspond aux cadres et celle des chefs d'entreprises de 10 salariés et plus.

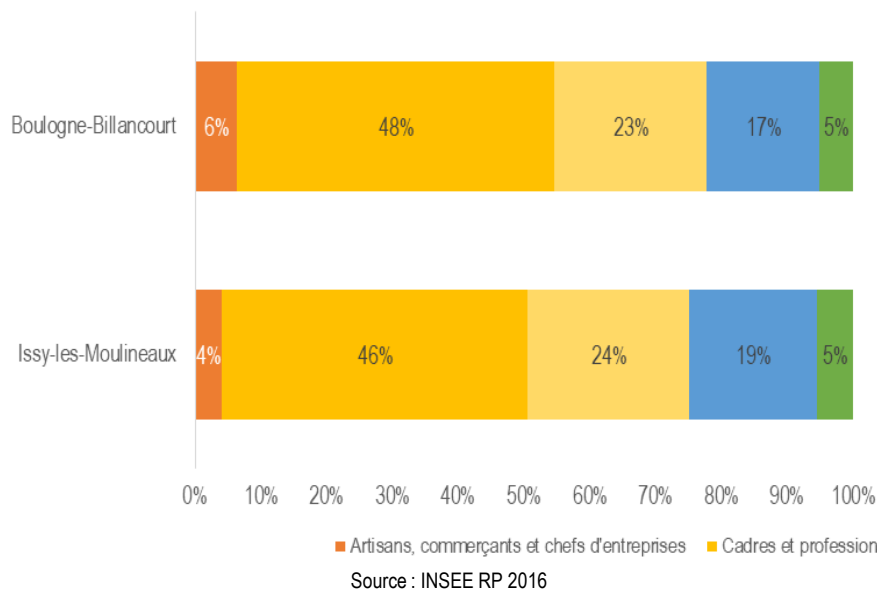
Les activités présentesielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Le pôle de Boulogne-Issy est caractérisé par le poids et le volume important d'emplois liés au tertiaire supérieur, et plus particulièrement dans les domaines de l'information et de la communication, de l'ingénierie et de la gestion. La part élevée des fonctions liées à la culture et aux loisirs – marqueur du territoire – reflète la présence des entreprises du secteur audiovisuel. Autre particularité de ce pôle d'emploi, la part des cadres des fonctions métropolitaines atteint 41 %, soit près du double de la moyenne régionale.

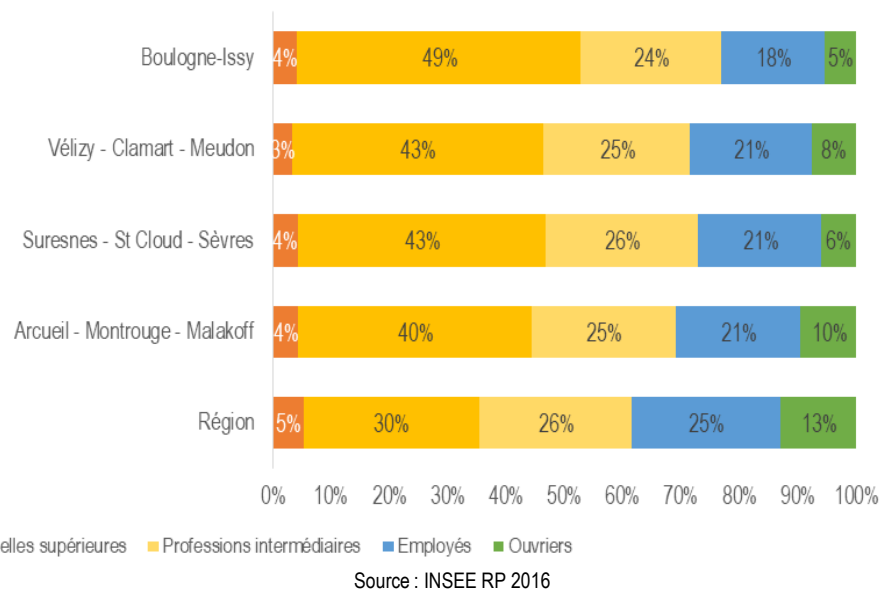
La qualification de l'emploi

Des emplois majoritairement occupés par des cadres

Structure de qualification des emplois des communes du pôle



Qualification des emplois des pôles comparables



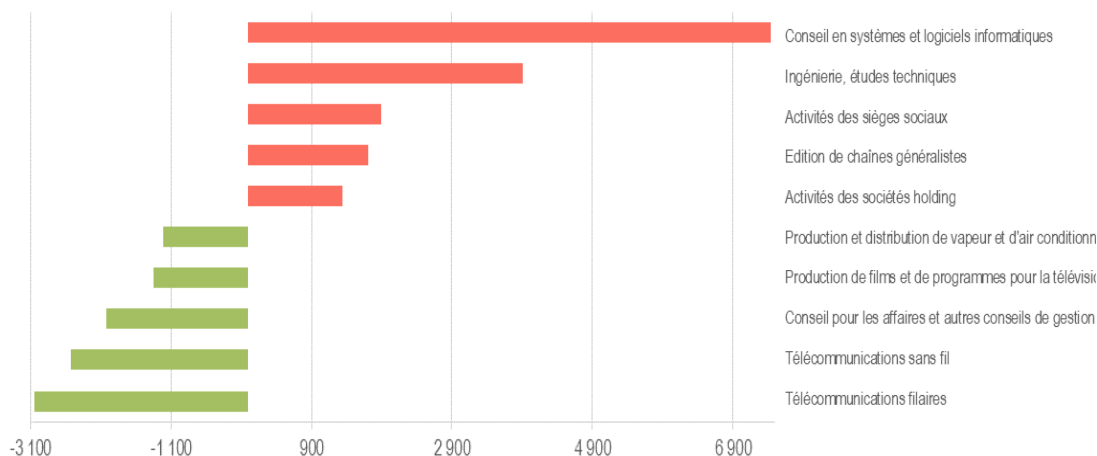
La part des emplois de cadres, qui représente la moitié des emplois, est singulière sur ce pôle en comparaison de la structure régionale. Cette part de cadres est aussi sensiblement plus élevée que celle observée dans les pôles d'emploi situés dans le croissant sud-ouest de la métropole. Seul le pôle de La Défense affiche une structure de qualification des emplois similaire.

Au sein du pôle, la qualification des emplois est homogène que ce soit à Boulogne-Billancourt ou à Issy-les-Moulineaux.

Les secteurs d'activités des établissements

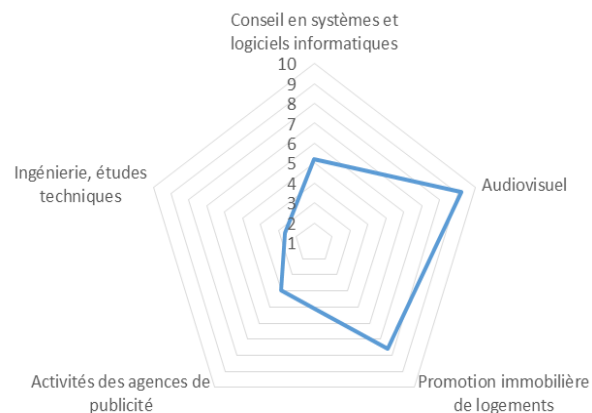
Numérique et audiovisuel comme identité du pôle

Secteurs d'activités enregistrant les plus fortes variations d'emplois entre 2008 et 2018



Source : ACOSS 2018

Spécificité sectorielle des activités du pôle par comparaison régionale



Source : CLAP 2015

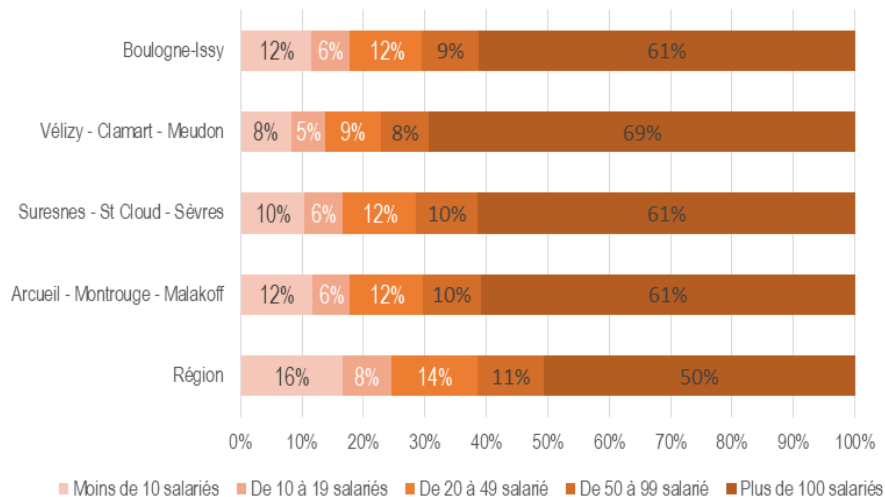
Les entreprises du secteur audiovisuel sont particulièrement présentes et visibles sur ce pôle. Le pôle d'emploi de Boulogne-Issy fait surtout partie des localisations privilégiées par la filière numérique francilienne. À ce titre, cette filière tire la croissance des emplois de ce pôle depuis plusieurs années. Avec la présence de Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier et BNP Paris Real Estate (qui regroupera l'ensemble de ses effectifs à Boulogne-Billancourt en 2021), le secteur de la promotion immobilière est bien représenté sur ce pôle.

Ce pôle d'emploi est plus largement attractif pour les **fonctions de commandement des grands groupes de divers horizons**, comme l'illustre la présence d'Accor, de SMA BTP, de Nestlé ou bien de La Poste.

La taille des établissements

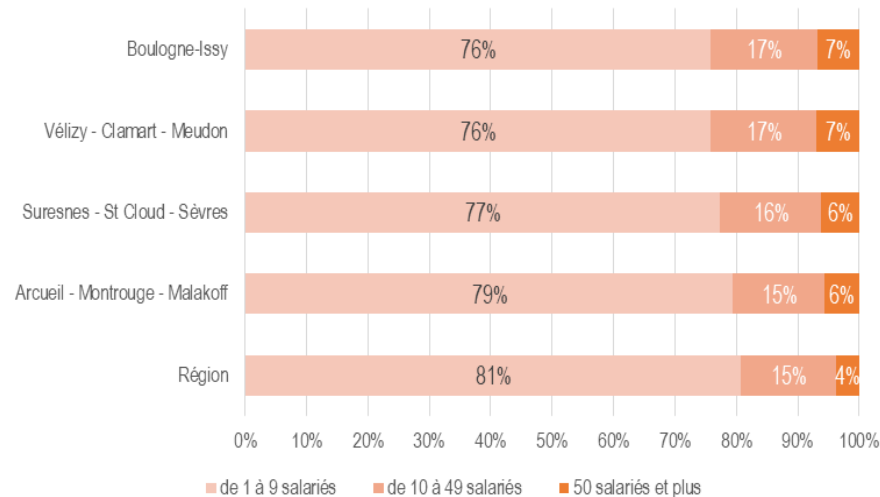
Les grands établissements côtoient les PME

Répartition de l'emploi salarié selon la taille des établissements



Source : INSEE REE 2017

Répartition du nombre d'établissements par tranches d'effectifs

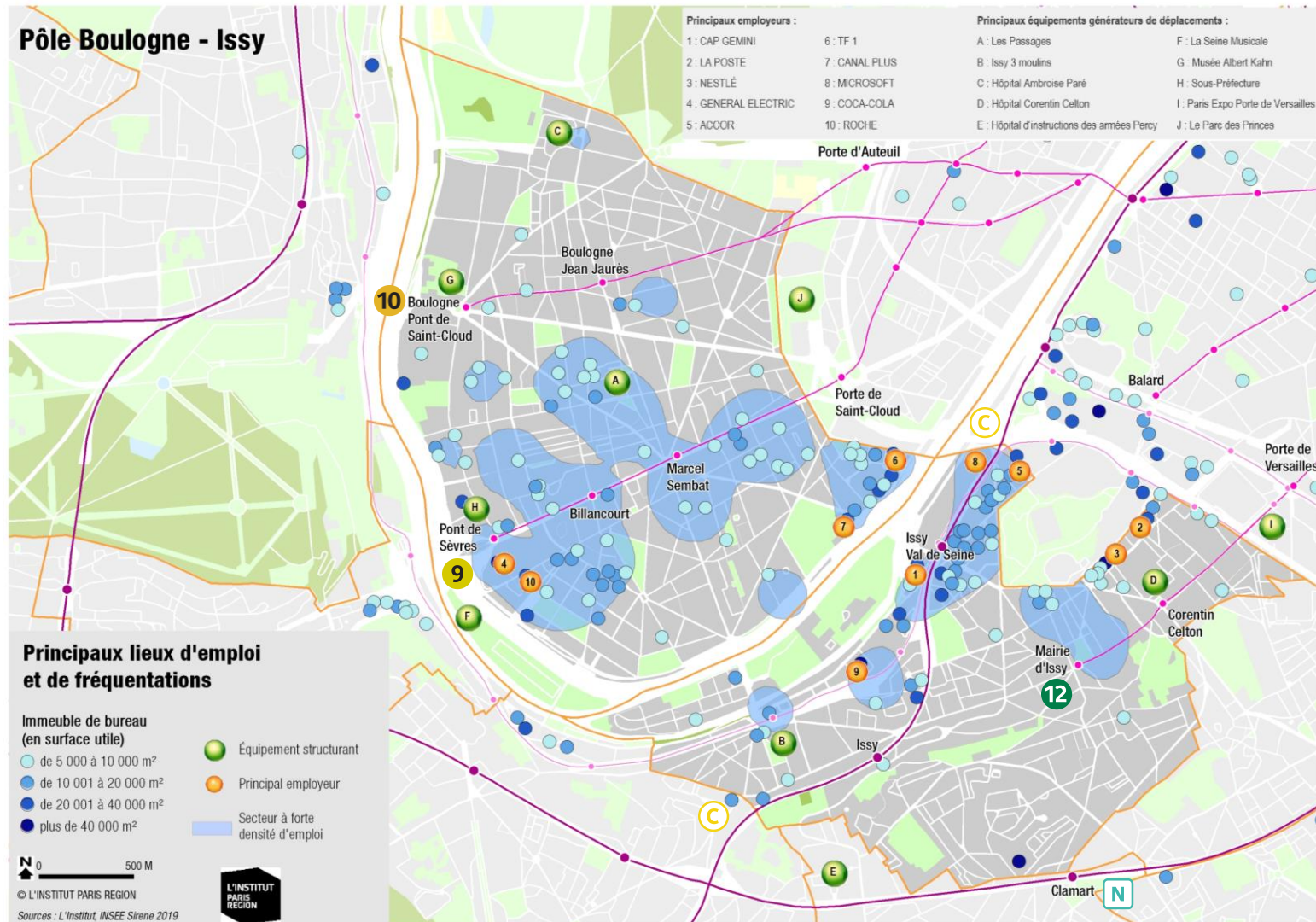


Source : INSEE REE 2017

Le poids des grands établissements est une composante majeure du tissu économique francilien : plus de la moitié des salariés travaillent dans un grand établissement, de 100 salariés et plus. Comparativement à la structure régionale, **ce poids des grands établissements, et notamment des établissements de plus 500 ou 1 000 salariés, est sensiblement plus marqué sur le pôle d'emploi de Boulogne-Issy**. Ce poids des grands établissements est en revanche conforme aux pôles d'emploi du même secteur géographique.

Le tissu de petites et moyennes entreprises demeure important sur ce pôle.

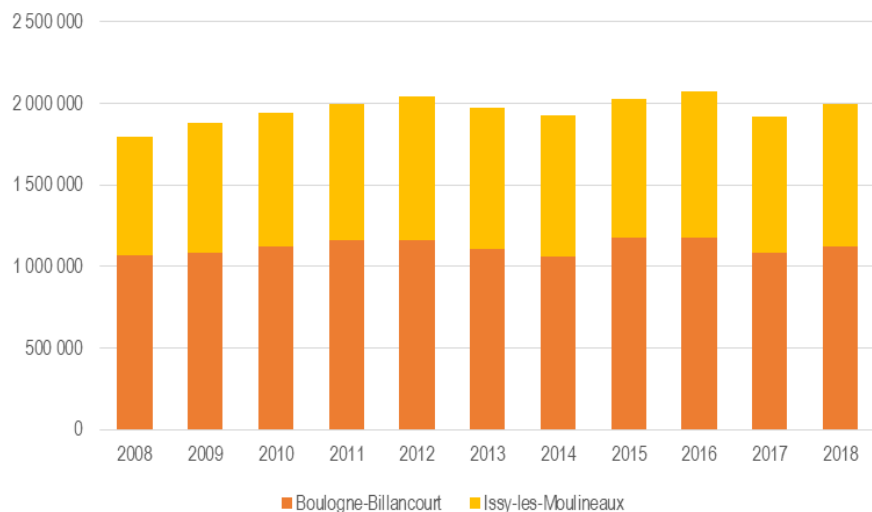
La géographie économique et immobilière



L'évolution du parc immobilier

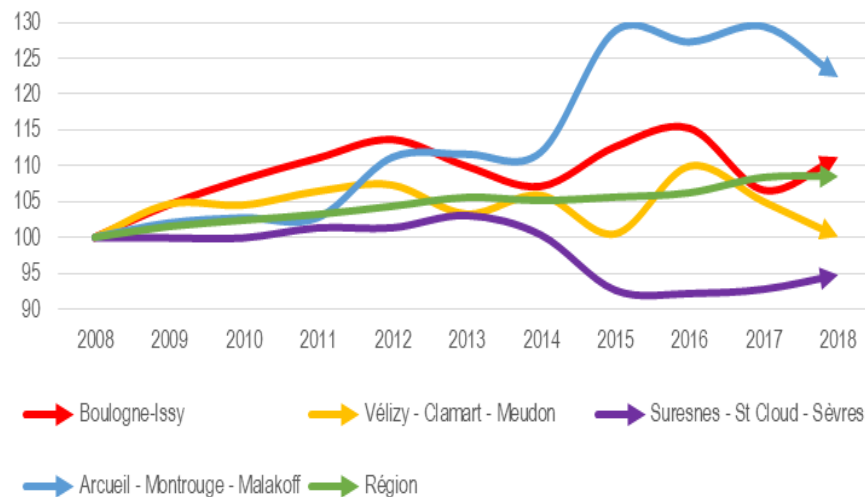
Nouveaux développements et restructurations

Évolution du parc de bureaux des communes du pôle



Source : ORIE

Évolution comparée du parc de bureaux (base 100 2008)



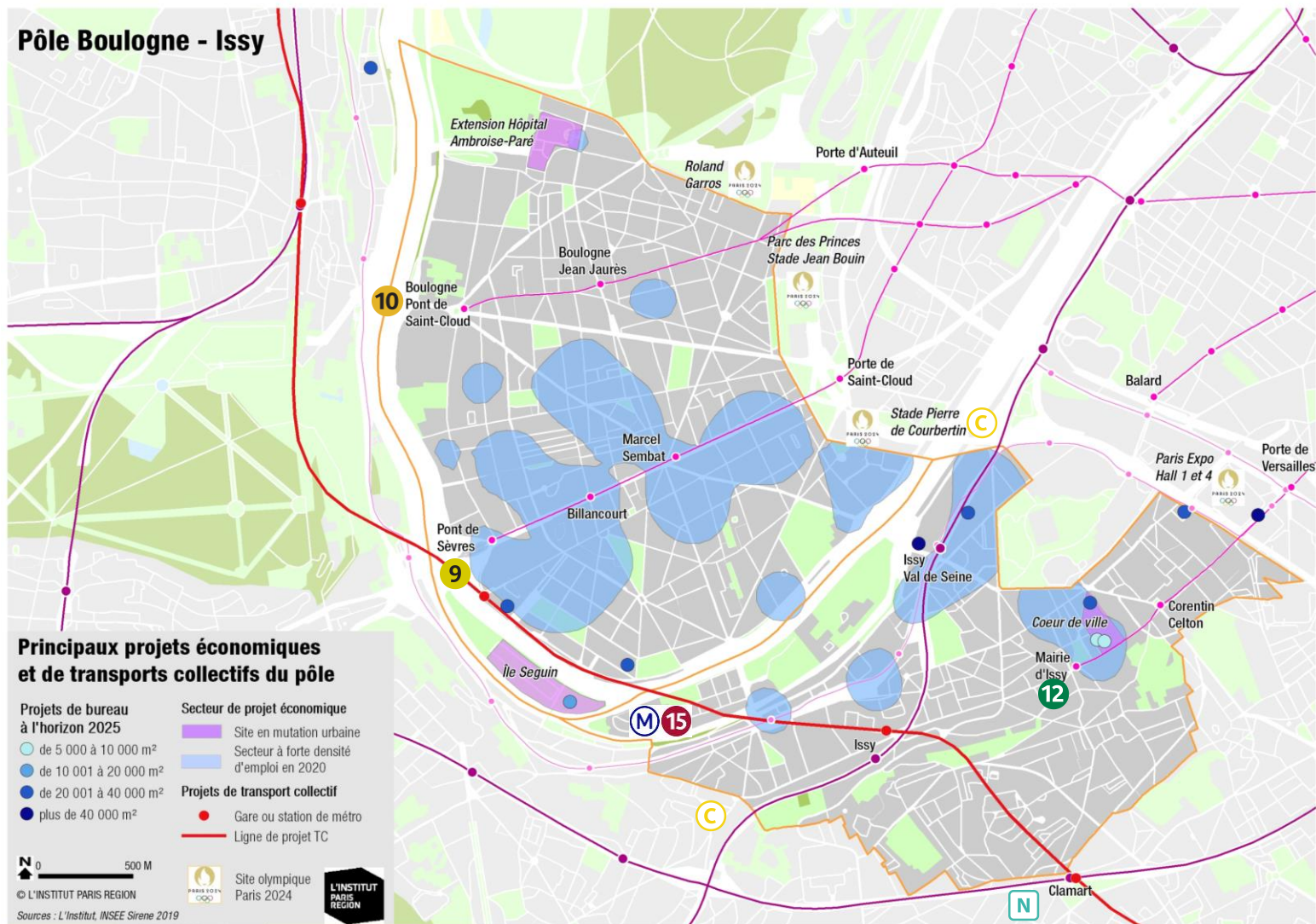
Source : ORIE

Le parc de bureaux sur le pôle de Boulogne-Issy a augmenté de près de 200 000 m² ces dix dernières années. Cette offre supplémentaire s'est constituée sur le foncier des anciens terrains industriels de la vallée de la Seine, notamment avec les opérations d'aménagement Rives de Seine à Boulogne-Billancourt et Bords de Seine à Issy-les-Moulineaux. Sur ces sites, les dernières disponibilités foncières sont en cours de développement et seule l'opération « Cœur de ville » à Issy-les-Moulineaux offrira de nouvelles opportunités pour de l'immobilier de bureaux.

Parallèlement, le parc de bureaux issu des années 80-90 s'est massivement renouvelé sur ce pôle, à l'image des tours du Pont de Sèvres occupées par General Electric et Solocal notamment. Ces **renouvellements immobiliers ont permis au taux de vacance de fortement diminuer et expliquent pour partie la croissance de l'emploi** sur ce pôle.

Ce pôle n'accueille pas d'immobilier d'activités et de stockage.

Les grands projets du territoire



Les programmes immobiliers en projet

Principaux projets économiques à l'horizon 2025

| Commune | Projet | Adresse | Surface en m ² | Année | Nbre d'emplois potentiel | Nature de l'opération |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|
| Boulogne-Billancourt | 57 METAL (BNP PARIBAS Real Estate) | 67 QUAI GEROGES GORSE | 30 500 | 2022 | 1 525 | Bureaux |
| Boulogne-Billancourt | Hôtels Ile Seguin | Ile Seguin | 13 000 | 2022 | 100 | Hôtel |
| Boulogne-Billancourt | Ilot D5 | Ile Seguin | 40 000 | 2023 | 2 000 | Bureaux |
| Boulogne-Billancourt | Pôle culturel et artistique | Ile Seguin | 24 500 | 2023 | 200 | Equipements |
| Boulogne-Billancourt | Lot S16 | ZAC Seguin Rives de Seine | 16 000 | 2023 | 800 | Bureaux |
| Issy-les-Moulineaux | Bridge (Orange) | 99 QU DU PRESIDENT ROOSEVELT | 54 000 | 2020 | 2 700 | Bureaux |
| Issy-les-Moulineaux | Sways (Canal Plus) | 48 R CAMILLE DESMOULINS | 35 000 | 2021 | 1 750 | Bureaux |
| Issy-les-Moulineaux | Fresk | 10 R D'ORADOUR SUR GLANE | 21 500 | 2021 | 1 075 | Bureaux |
| Issy-les-Moulineaux | Issy Coeur de ville (CNP) | R DU GENERAL LECLERC | 26 000 | 2022 | 1 300 | Bureaux |
| Issy-les-Moulineaux | Issy Coeur de Ville | R DU GENERAL LECLERC | 17 000 | 2022 | 250 | Centre commercial |
| Issy-les-Moulineaux | Issy Coeur de Ville | R DU GENERAL LECLERC | 8 000 | 2022 | 400 | Bureaux |
| Issy-les-Moulineaux | Issy Coeur de Ville | R DU GENERAL LECLERC | 7 500 | 2022 | 375 | Bureaux |

Les projets économiques et TC attendus

Projets et perspectives d'emplois :

Les projets identifiés à l'horizon 2025 permettraient d'accueillir environ 15 000 emplois supplémentaires. Compte tenu des programmes livrés entre 2016 (date des dernières données en termes d'emplois) et 2020, ainsi que des disponibilités dans le parc de bureaux, le potentiel de croissance de l'emploi sur ce pôle dépasse les 30 000 emplois si l'on se réfère au 140 000 emplois actuellement présents. **Le pôle d'emploi de Boulogne-Issy étant l'un des territoires les plus attractifs pour les investisseurs immobiliers et les entreprises, ce scénario de croissance demeure réaliste.**

Au-delà, en l'absence de potentiel foncier identifié à ce stade, les développements en immobilier tertiaire devraient être limités.

Projets TC et amélioration de la qualité de service :

L'arrivée de la ligne 15 Sud (Noisy-Champs – Pont de Sèvres) à l'horizon 2025 va renforcer la desserte et l'attractivité de ce pôle. Cette ligne de métro en rocade sera prolongée par la suite avec la ligne 15 Ouest jusqu'à la Défense.

Les autres projets de transport demeurent en phase de réflexion ou d'étude, tels que le prolongement de la ligne 12 du métro à Issy-les-Moulineaux, le prolongement de la future ligne de tramway T10 à la gare de Clamart ou d'Issy et la ligne de bus à haut niveau de service du Val de Seine à Boulogne-Billancourt.

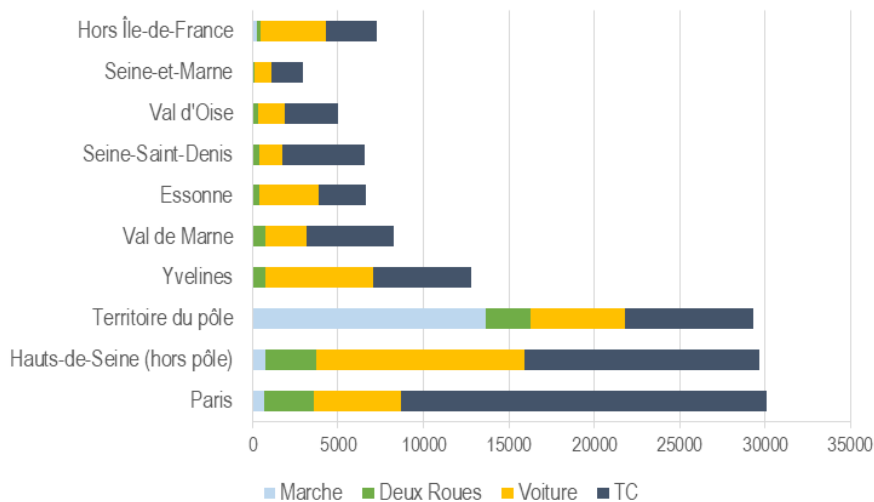
Au-delà des projets d'infrastructures, île de France Mobilités investit de façon conséquente pour renouveler ou moderniser le matériel roulant ferroviaire d'ici 2024-2025. Pour les lignes desservant le territoire du pôle d'emplois :

- Les rames Z2N des lignes C du RER seront renouvelées ;
- Les rames Z2N de la ligne N du Transilien seront remplacées par du nouveau matériel Régio 2N ;

La mobilité professionnelle

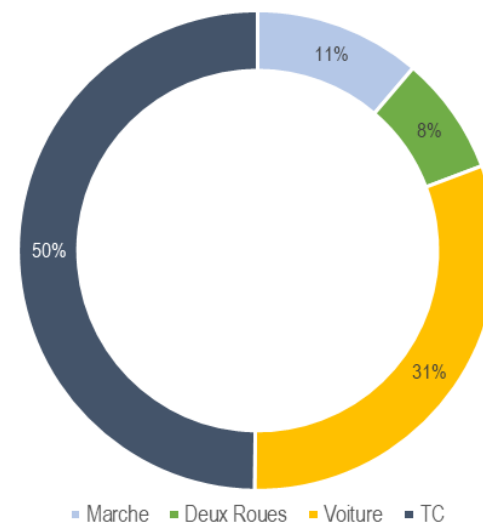
Les transports collectifs comme mode principal d'accès

Lieux de résidence des actifs venant travailler dans le pôle



Source : INSEE RP 2016

Mode habituellement utilisé pour se rendre au travail dans le pôle



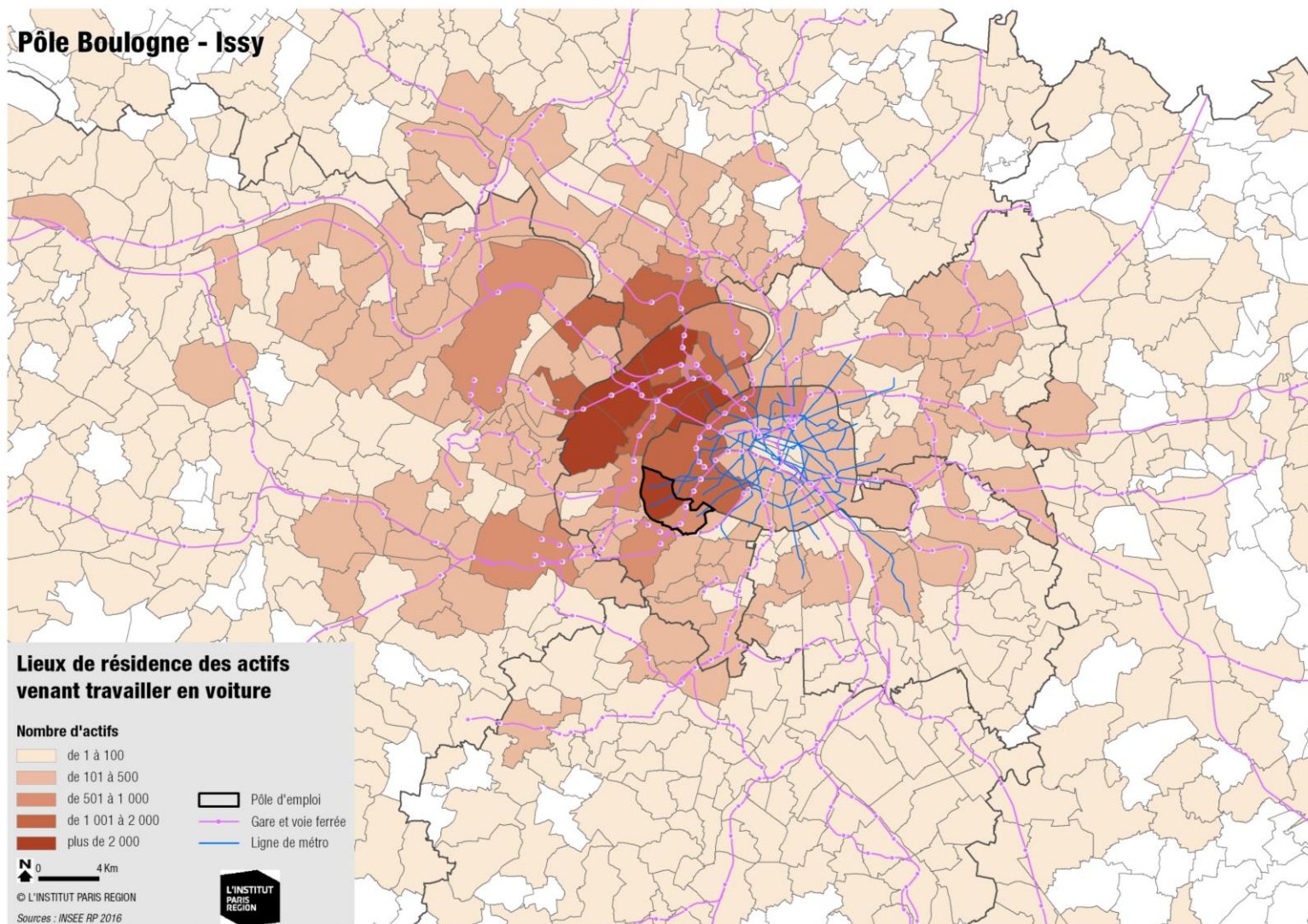
Source : INSEE RP 2016

Parmi les actifs qui travaillent dans le pôle, 21% y habitent, 21% sont domiciliés dans une autre commune des Hauts-de-Seine, 22% résident à Paris, 9% dans les Yvelines, 21% dans les autres départements de la région et 5% résident en dehors de l'Île-de-France. Ainsi, compte tenu du profil d'activités de ce pôle, près de 2 actifs sur 3 habitent Paris ou les Hauts-de-Seine.

En raison de l'offre importante de transport collectif et des lieux de résidence privilégiés par les actifs, **50% des actifs utilisent les TC** pour aller travailler sur ce pôle **et 31% la voiture**. Les TC sont généralement très fortement utilisés par les actifs (entre 62 et 73%) à l'exception des actifs des Hauts-de-Seine, des Yvelines et de l'Essonne (entre 41 et 46%).

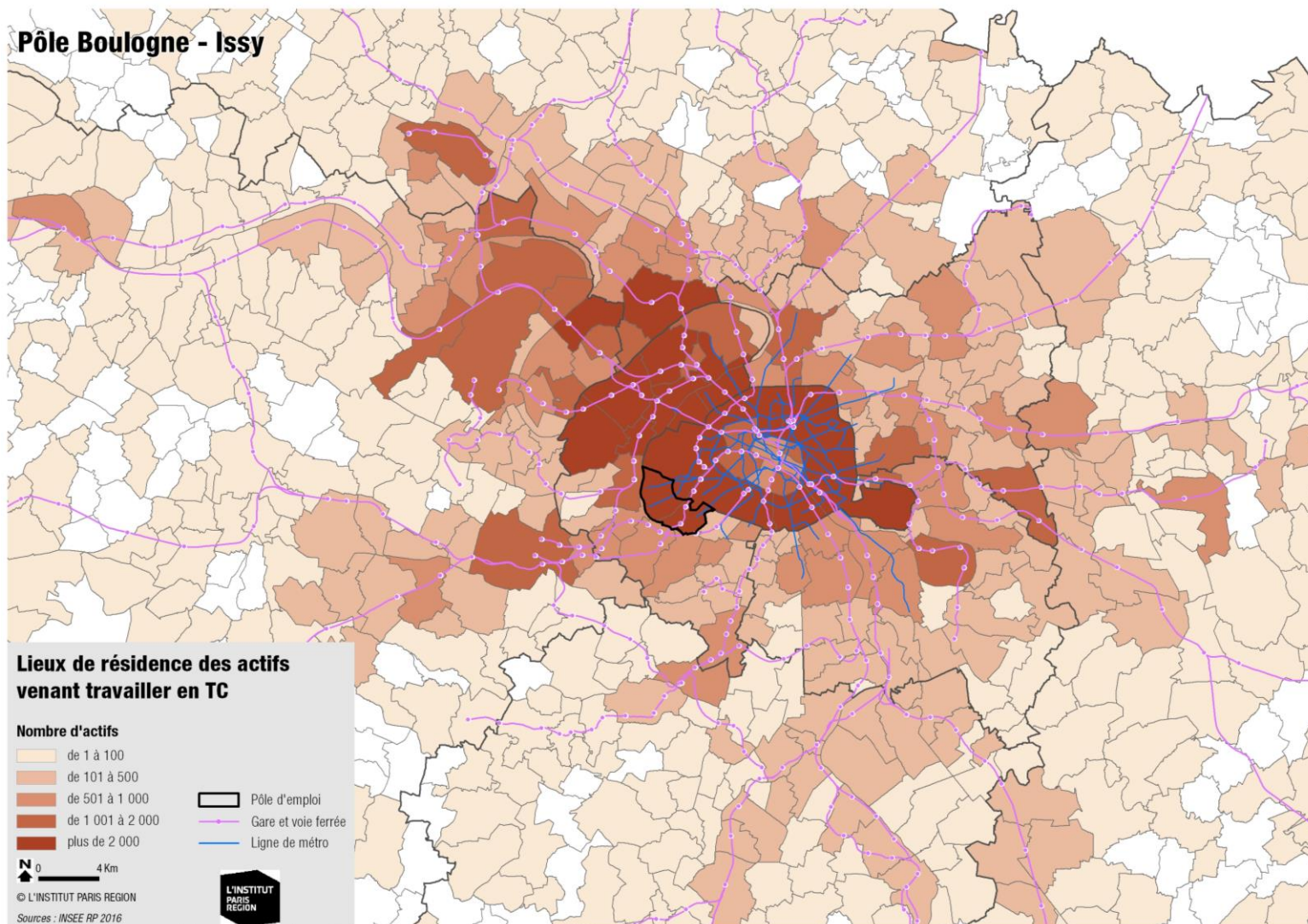
Enfin, parmi les actifs usagers des TC, **47% sont des cadres alors qu'ils représentent 53% des actifs qui utilisent leur voiture pour aller travailler dans le pôle.**

La mobilité professionnelle en voiture



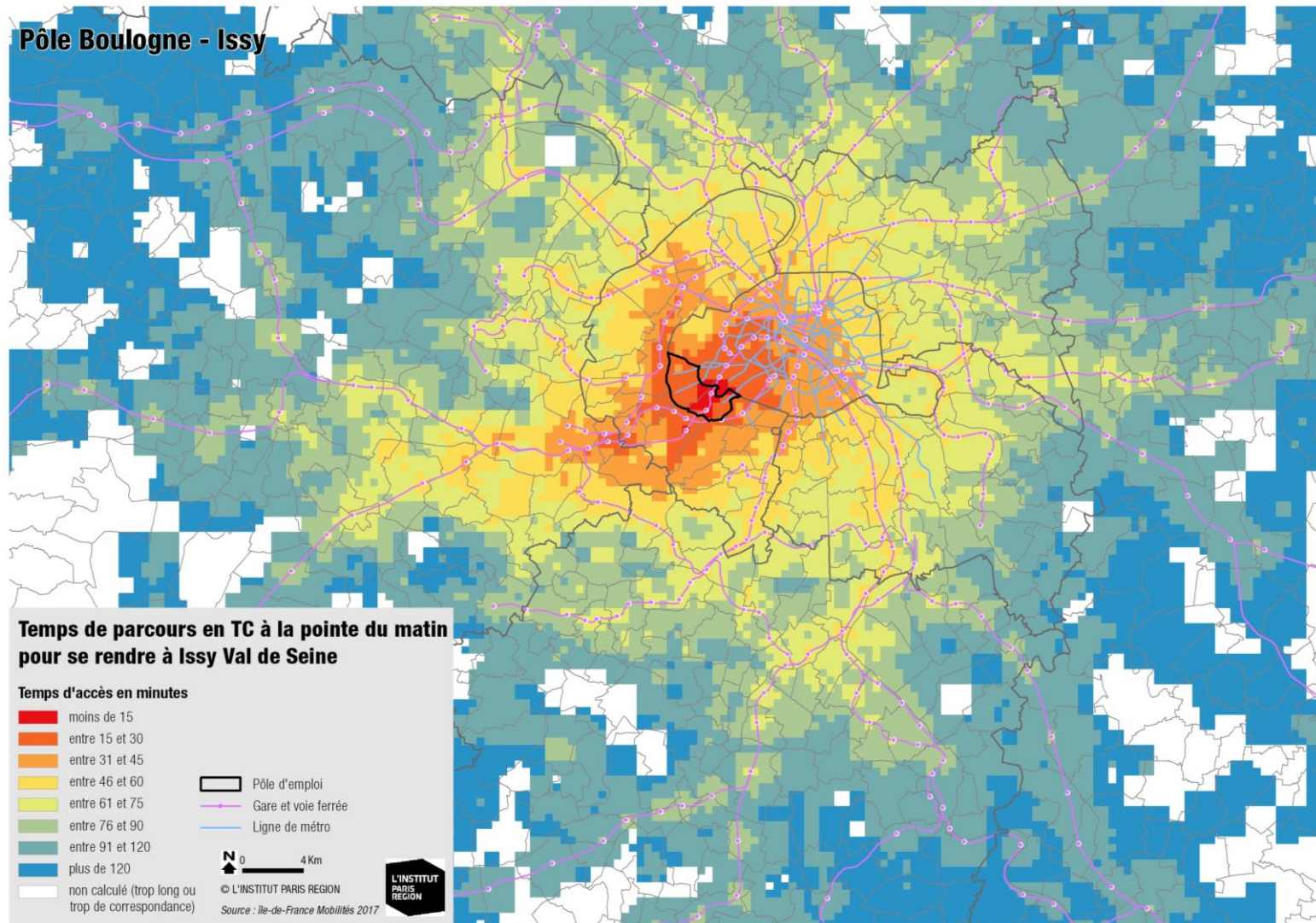
Les voies sur les quais de Seine (D1 et D7) facilitent l'accès en voiture des actifs du centre des Hauts-de-Seine.

La mobilité professionnelle en TC



La géographie résidentielle des actifs qui viennent travailler en transport collectif est le reflet de l'accessibilité en transport en commun de ce pôle, mais aussi de la répartition des actifs au sein de l'espace régional.

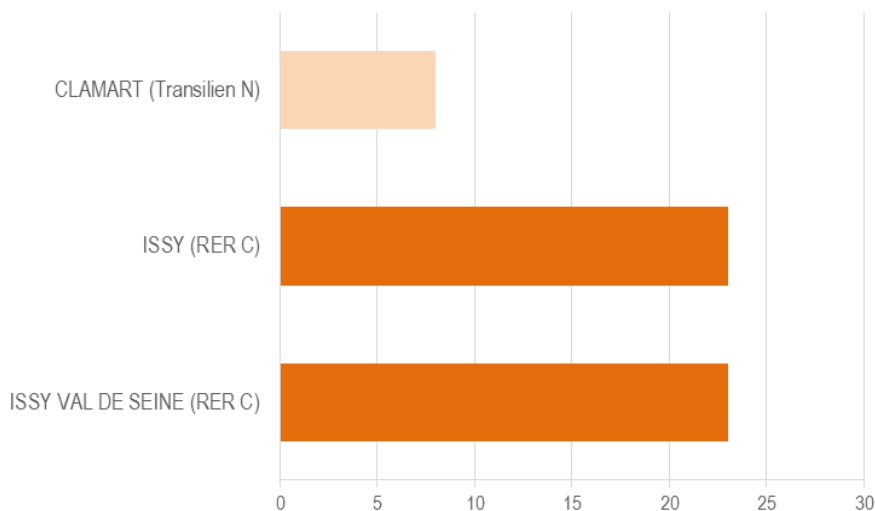
L'accessibilité en transport collectif



L'offre de transport collectif

Une desserte ferroviaire structurée par le RER C

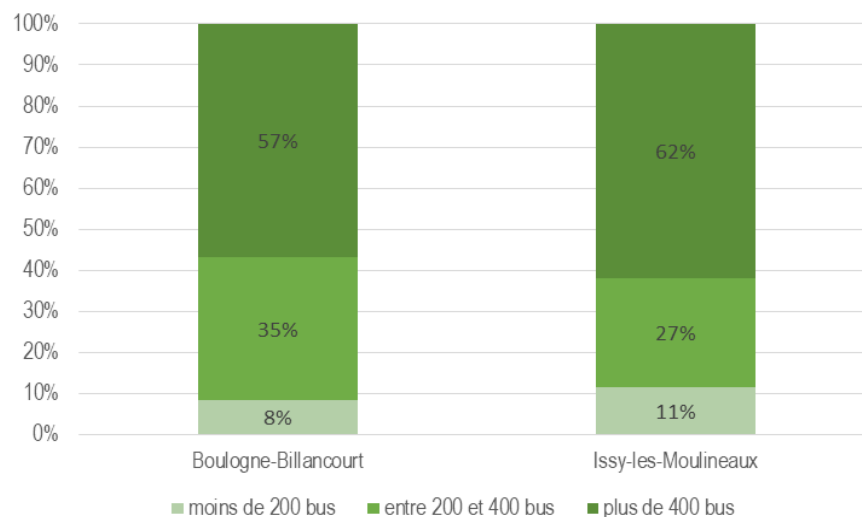
Nombre de trains* entre 8h et 9h (toutes lignes et directions)



Source : Île-de-France Mobilités opendata 2019 - Traitement : L'Institut

* : Nombre de trains desservant la gare entre 8h et 9h lors d'une journée de semaine en novembre 2019.

Emplois desservis selon le niveau d'offre bus*



Source : Île-de-France Mobilités opendata 2019 - Traitement : L'Institut

* : Part des emplois situés à moins de 300 m d'un arrêt de bus selon la fréquence journalière des bus à l'arrêt

L'offre ferrée (trains, métros et tramway) est très importante et sera renforcée avec la mise en service de la ligne 15 Sud de métro du GPE.

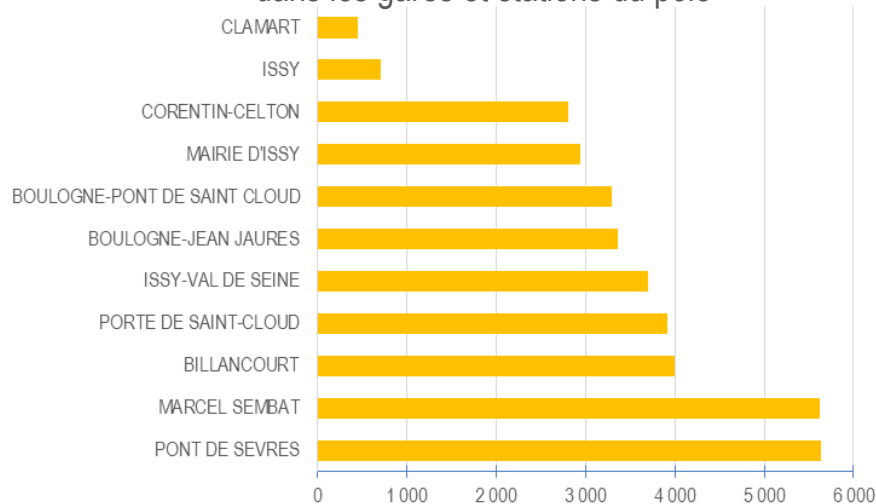
Le niveau d'offre de trains dépend essentiellement du RER C qui dessert notamment le quartier d'affaires Bords de Seine à Issy-les-Moulineaux. La ligne N du Transilien dessert à la marge le pôle qui plus est des secteurs à dominante résidentielle.

L'offre en métro est riche, performante et complétée par un réseau de bus avec un bon niveau de service : **60% des emplois du pôle se situent à proximité d'une offre bus à très forte fréquence.**

La fréquentation des gares et des stations

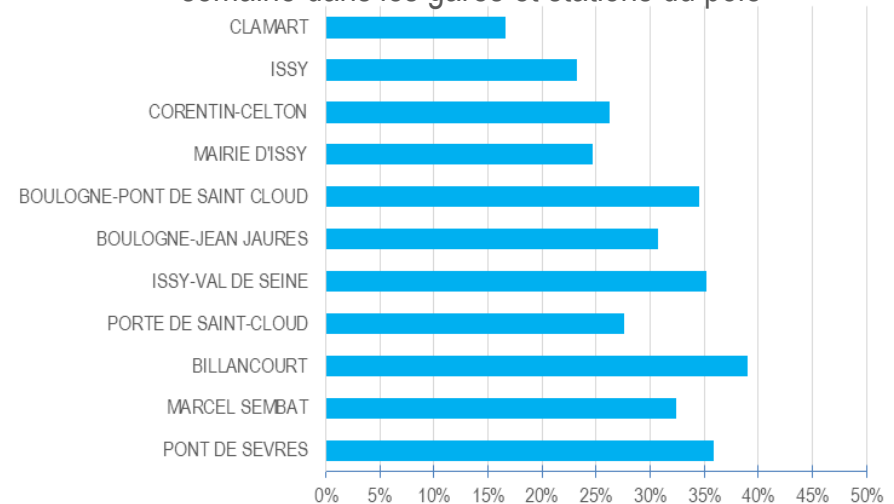
Une fréquentation relativement équilibrée

Nombre moyen de validations* entre 17h et 20h dans les gares et stations du pôle



Source : île-de-France Mobilités opendata - Traitement : L'Institut

Part des validations* entre 17h et 20h lors d'une journée de semaine dans les gares et stations du pôle



Source : île-de-France Mobilités opendata - Traitement : L'Institut



* : Moyenne des validations de l'ensemble des modes ferrés (RER, Transilien et Métro) desservant le pôle gare un jour de semaine en période scolaire au second semestre 2018. Une validation correspond à un usager qui valide son passe Navigo à une barrière de contrôle quand il entre dans une gare ou une station de métro. Si l'usager fait un changement de ligne de métro ou de ligne de trains (RER ou Transilien), sa correspondance n'est pas comptabilisée. Par contre, une correspondance entre une ligne de métro et une ligne de train est comptabilisée. Les tickets magnétiques, notamment les tickets T+ ou les billets origine-destination, ne sont pas comptabilisés. Les données de validations ne sont pas remontées si la gare n'est pas équipée de barrière de contrôle ou si les barrières de contrôles sont indisponibles en raison de travaux ou de maintenance.

Les validations comptabilisées en gare entre 17h et 20h un jour de semaine représentent la demande de transport mais aussi une mesure de la fréquentation des quartiers de gare par les actifs occupant un emploi sur le pôle. Ainsi, ce territoire se caractérise par un **niveau de fréquentation plus élevé pour les stations de métro de Boulogne-Billancourt** comparativement aux gares et stations d'Issy-les-Moulineaux. Les pôles d'échanges des quartiers d'affaires, tels que **Pont de Sèvres, Porte de Saint-Cloud et Issy Val de Seine, sont parmi les pôles les plus fréquentés.**

Les taux réduits de validations entre 17h et 20h enregistrés en gare de Clamart et d'Issy illustrent le caractère plus résidentiel de ces quartiers de gare.