

Partie 2 – Diagnostic territorial

1. ANALYSE URBAINE

1.1. Caractéristiques paysagères

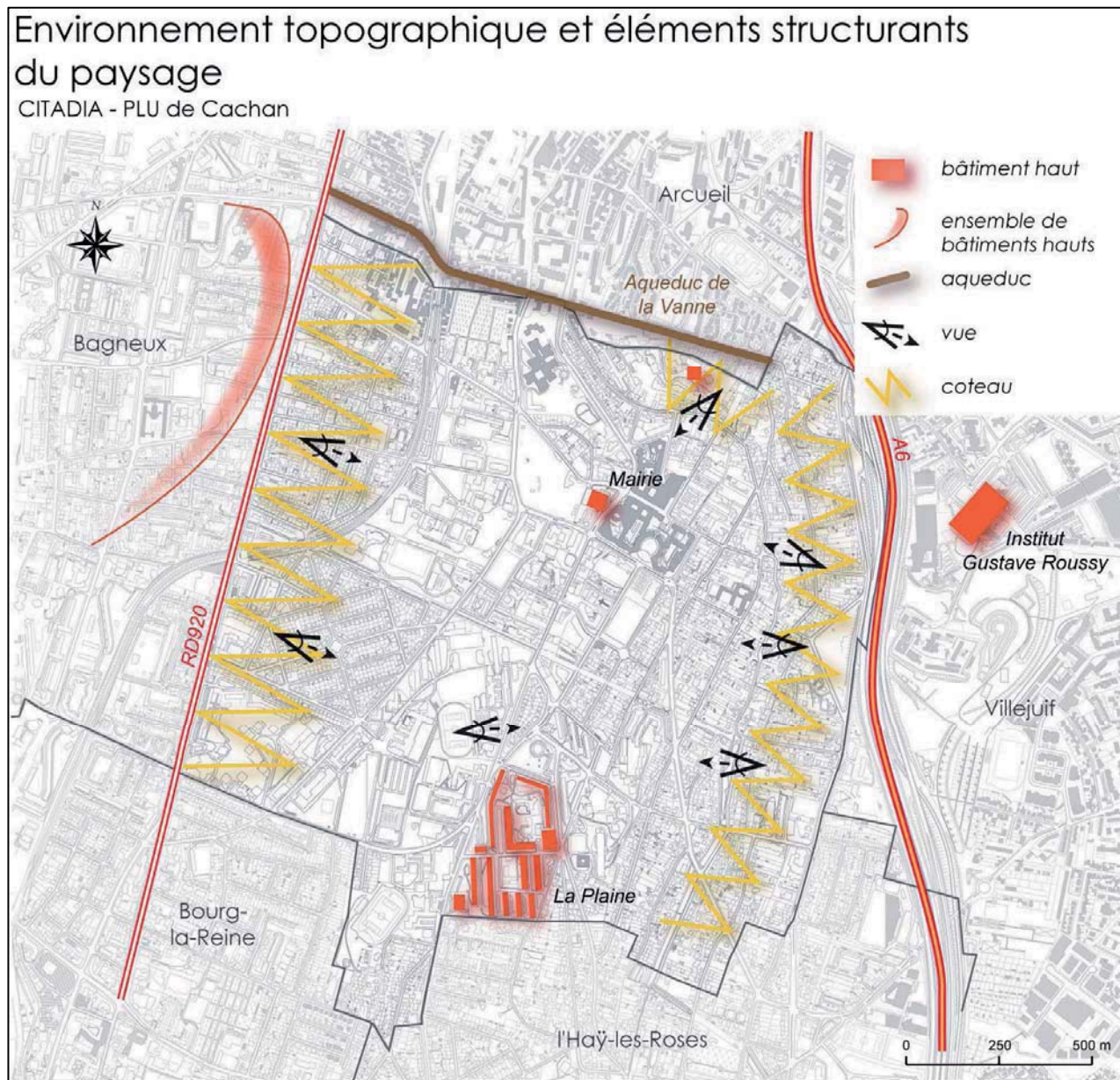
- Environnement topographique

La topographie marquée a fortement conditionné l’urbanisation de Cachan. La vallée de la Bièvre présente une nette dissymétrie entre les deux versants.

En effet, Cachan est délimitée à l’Est par un coteau abrupt menant sur le plateau de Villejuif, tandis qu’à l’Ouest, le coteau en direction du plateau de Villacoublay est en pente plus douce sur quatre kilomètres.

Cette topographie s’étendant sur deux coteaux rapprochés implique de fortes co-visibilités d’un versant à l’autre.

En outre, sur les lignes de crête, l’urbanisation des communes limitrophes étant plus importante en terme d’aspect volumique (hauteurs), elle marque visuellement le paysage même de Cachan.



Coteau Ouest

Sur ce coteau sont implantés des pavillons entourés de jardins permettant des aérations dans le paysage urbain mais sans perspectives lointaines.

Au sommet du coteau, les bâtiments collectifs denses et de hauteur importante sur la commune de Bagneux sont nettement visibles. Ces structures marquent un véritable contraste entre les deux territoires.



Vue depuis la rue Marcel Bonnet



Lotissement Les Lumières

Coteau Est

C’est un versant très végétalisé qui offre des vues panoramiques exceptionnelles sur la vallée, l’aqueduc de la Vanne, les communes voisines et Paris.

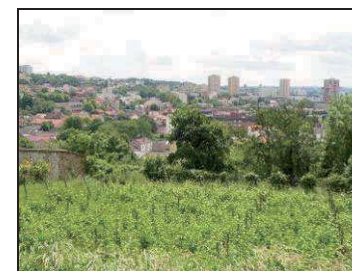


Vue sur l’aqueduc du boulevard de la Vanne



Vue sur Cachan depuis le jardin panoramique

Le tissu pavillonnaire, les jardins privatifs et les nombreux sentiers sur ce coteau lui confèrent un caractère quasi champêtre et bucolique. De même, le maintien de la vigne, témoignage d’une ancienne activité cachanaise, contribue non seulement à la trame végétale, mais donne également accès à un panorama sur le territoire.



Vignes de la citadelle

Ce cadre environnemental privilégié est préservé par la forte pente qui limite les possibilités d’implantation de constructions nouvelles.

Cependant, au-delà de ce quartier pavillonnaire verdoyant, l’implantation de l’institut Gustave Roussy, structure imposante, marque très nettement une rupture. De plus, le mur anti-bruit longeant l’A6 limite les percées visuelles sur les autres communes.



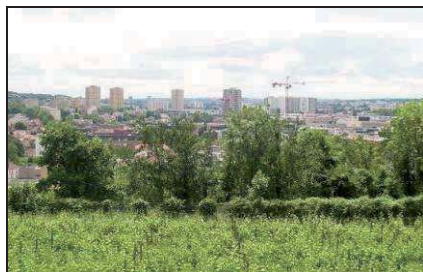
Vue sur l'Institut Gustave Roussy

Vallée

Le marquage de la Bièvre dans le nouveau quartier Desmoulins permet de refaire vivre la vallée autour de la rivière, marquage qu'il convient de poursuivre en amont et en aval.

Les bâtiments collectifs denses du quartier de la Plaine et de la Prairie sont des éléments structurants forts du Sud du territoire.

En outre, la mairie construite en 1933 est un des éléments dominants de Cachan dans la vallée, sa tour étant un repère visuel.



Vue sur les tours de la Plaine et de la Prairie



Vue sur la mairie depuis la rue E. Dolet

- Entrées de ville

Les limites administratives de Cachan coïncident avec des infrastructures importantes.

Nord : Arcueil



Aqueduc de la Vanne

La limite est matérialisée par l'aqueduc de la Vanne. Cet ouvrage remarquable, révélateur de la vallée, constitue un symbole et un repère visuel fort dans la ville.

Ouest : Bagneux



RD 920

La limite est matérialisée par l'avenue Aristide Briand (RD920 – ex RN20) axe routier important qui ne constitue pas une réelle entrée de ville, mais une séparation entre les deux villes, et surtout une desserte de Paris.

Un projet de requalification de cette voie est en réflexion par le département des Hauts de Seine, du Val de Marne et des cinq villes traversées par celle-ci. L'objectif est de transformer cet axe routier en boulevard urbain, de diminuer les nuisances et d'assurer la fluidité du trafic. Il est prévu de conserver les arbres existants et d'en planter de nouveaux, d'organiser la cohabitation des pistes cyclables aux circulations des bus, des véhicules et des chemins piétonniers.

Est : Villejuif

Il s’agit de la RD126 doublée par l’A6. L’arrivée par cette route permet d’avoir une vue d’ensemble sur la vallée de la Bièvre.



Vue par la rue E.Zola



Vue dans le sens banlieue-Paris

Sud : l’Haÿ-les-Roses et Bourg-la-Reine

La limite sud est purement administrative : elle est moins nette et passe à travers le tissu pavillonnaire de Bourg-la-Reine et l’Haÿ-les-Roses.



Limite entre L’Haÿ-les-Roses et Cachan

1.2. Caractéristiques urbaines

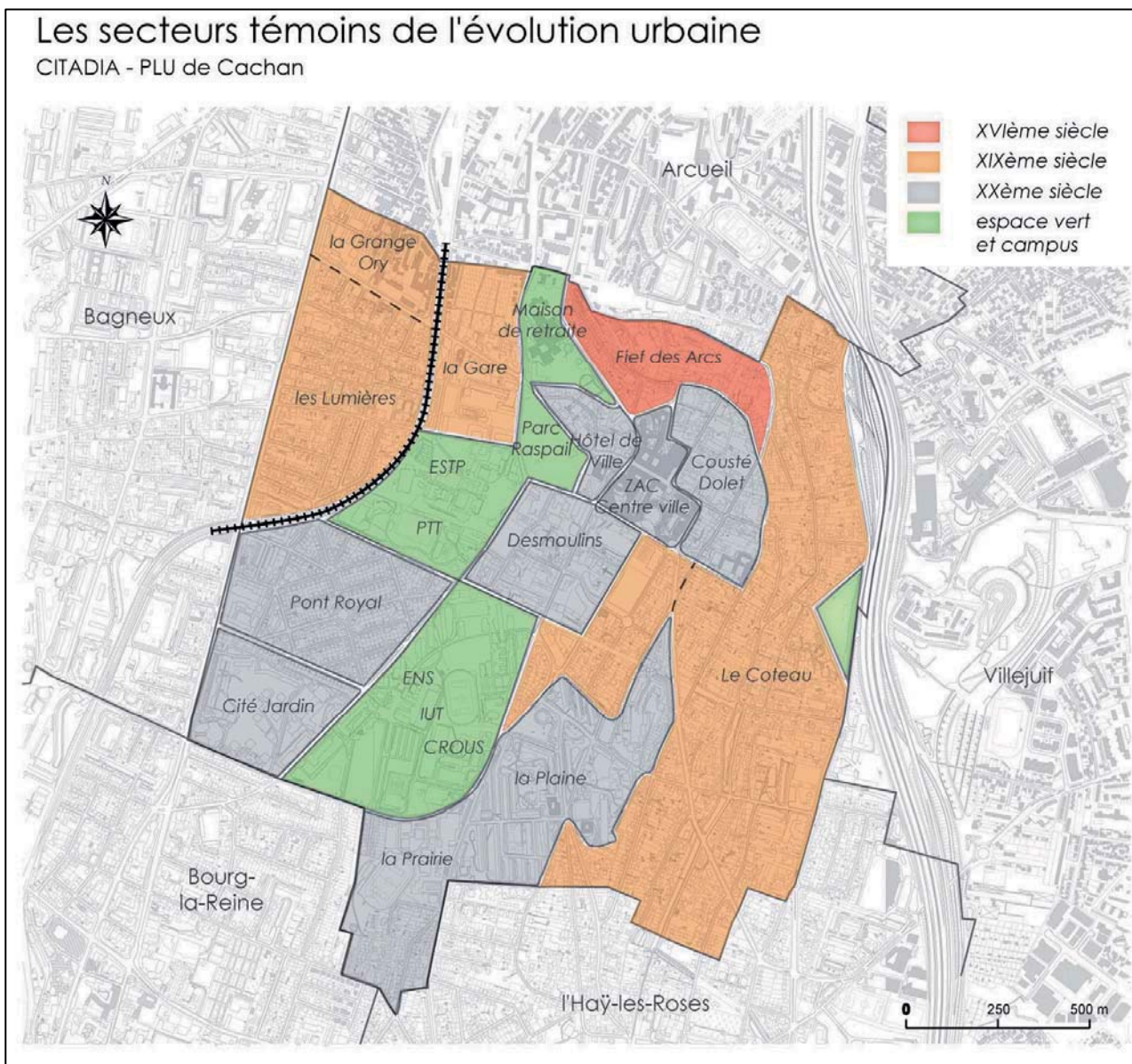
- Etapes de l’urbanisation

L’urbanisation a commencé le long de la Bièvre, aujourd’hui presque entièrement souterraine mais de manière provisoire, des projets de réouverture étant en cours.

Les constructions se sont progressivement étendues sur les coteaux.

Les quartiers de la Plaine et de la Prairie sont les derniers à avoir été urbanisés.

Le centre-ville et le quartier Desmoulins ont fait l’objet d’opérations de renouvellement urbain depuis les années 1980.



Au XVIème siècle

❖ Le fief des Arcs

Datant du IXème siècle, il s’agit du plus ancien lieu d’implantation d’habitants à Cachan. Les bâtiments encore sur place ont été construits entre le XVIème et le XVIIIème siècle. En 1926, la rue du Fief des Arc est ouverte et les terrains sur le lit de la Bièvre, alors souterraine, sont lotis.



Le bâti implanté au pied du coteau épouse les courbes de niveau. Il est caractérisé par des petits pavillons (R+1) du début du XXème siècle, implantés en retrait de la rue. L’architecture du bâti est homogène : façades sobres, enduit crépi dans les tons beige, rosé, grisé, et une toiture à deux pentes recouverte majoritairement de tuiles rouges.

Cet ancien centre-ville, où convergeaient les rues de cet ensemble, a presque totalement disparu avec le nouveau centre-ville, ce qui a entraîné une perte de cohérence entre ces entités dont la relation est à redéfinir.



Au XIXème siècle

❖ *Le quartier Cousté-Dolet*

Au début du XIXème siècle, les blanchisseurs, chassés de la capitale, se multiplient le long de la Bièvre et s’installent rue Cousté et rue Etienne Dolet.

Le quartier Cousté, implanté au pied du coteau, laisse apparaître le tracé de la Bièvre à travers un ensemble architectural du début du XIXème siècle.



Le bâti de ce quartier, parfois hétérogène, est constitué de collectifs, de logements individuels et de bâtiments d’activités de hauteurs variables (RdC-R+6 avec une dominante de R+2). Le bâti à vocation d’habitat se trouve en front de rue tandis que celui à vocation d’activité est implanté plus en retrait, en fond de parcelle, le long de la Bièvre.

Une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) a été réalisée pour inciter la rénovation et la réhabilitation des bâtiments.

Le quartier recèle aujourd’hui un patrimoine d’anciennes blanchisseries et teintureries rappelant la vocation première de celui-ci.

❖ *Le quartier Hôtel de ville*

La propriété Raspail, l’une des plus anciennes de Cachan, date du XVIème siècle.

Au XIXème siècle, la rue Raspail est ouverte sur cette propriété. De nombreuses maisons présentant des qualités architecturales typiques de l’époque bordent cette rue.



❖ *Le lotissement des Lumières*

Construit à la fin du XIXème siècle sur le coteau Ouest de Cachan, ce quartier homogène est constitué de petits pavillons individuels desservis par un réseau viaire étroit et des petites rues en impasses.



Le front bâti dans ce quartier est discontinu, les pavillons étant indifféremment implantés en front de rue ou en retrait.

La hauteur des pavillons est en moyenne R+1+C.

Les matériaux de façade sont homogènes : enduits à plats lisses, meulière, brique et céramique ou crépi à la Tyrolienne.

Les plantations sur le domaine public (arbres d’alignement) alternent avec des espaces verts privés apparaissant le long des clôtures et assurant indirectement le rôle d’aménagements paysagers.



❖ *La Grange-Ory*

De par sa petite taille et son homogénéité, ce quartier offre un caractère intime et pittoresque.

Le bâti regroupé sous forme de villas présente une implantation particulière en fond de parcelles. Ces villas forment de petits ensembles identiques, organisés autour d’une ruelle centrale.

L’architecture unique du bâti (R+1+C) rend le quartier homogène, tout en offrant une vraie richesse de matériaux.



Vues de la rue de la Grange-Ory



❖ *Le Coteau*

L’urbanisation sur le Coteau s’est fortement développée depuis la fin du XIXème siècle, entraînant l’ouverture de nombreuses voies transversales, notamment par l’élargissement et la prolongation d’anciens sentiers.

L’urbanisation est caractérisée par des parcelles en lanières héritées d’un parcellaire agricole adapté à la forte pente.

Le coteau a pu conserver un caractère verdoyant grâce au maintien de nombreux sentiers et à la création de jardins privés végétalisés, qui s’infiltrèrent dans le tissu pavillonnaire.



Boulevard de la Vanne

❖ *Le secteur de la gare*

L’urbanisation de ce secteur date du XIXème siècle. Il s’organise autour de la gare RER Arcueil-Cachan. Il représente un lieu important dans la ville grâce à la fréquentation piétonne des sorties de gare et l’accès au centre-ville par l’avenue Carnot.

Au Nord de l’avenue Carnot se situe le cimetière, occupant une part importante de ce secteur, et quelques formes d’habitats divers (logements collectifs et pavillons). Le site offre des vues intéressantes vers l’aqueduc.

Le Sud de l’avenue Carnot est surtout composé de petites barres d’immeubles collectifs, construites au XXème siècle, traversées par le jardin Simonnin. Seul un petit ensemble de pavillons subsiste le long de cette avenue.

A l’Ouest de ce secteur se trouve un parking destiné aux usagers de la gare et un marché couvert.



Cachan en 1933



Au XXème siècle

❖ Le lotissement Pont-Royal



Ce lotissement a été construit après la première guerre mondiale. Le réseau viaire ordonnancé et orthogonal, aux rues larges, forme un ensemble rigoureux. La régularité des rues donne un caractère austère atténué par les haies dépassant des clôtures et les quelques rues plantées.

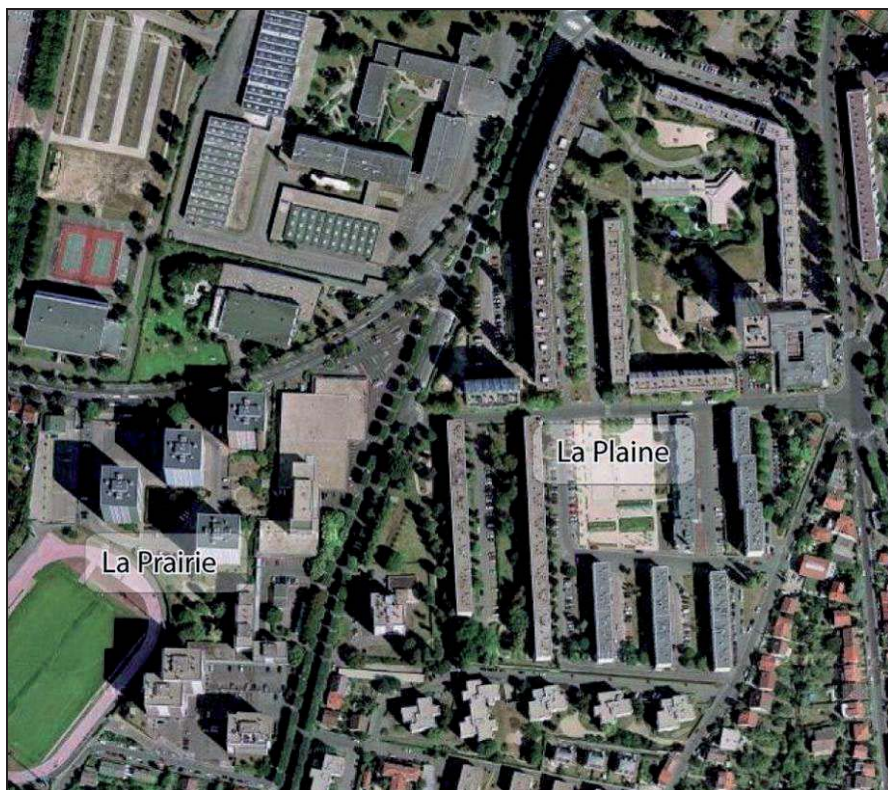
Les pavillons alignés sont implantés en retrait de la rue et les espaces verts apparaissent de part et d’autre des bâtiments.



Les bâtis de faible hauteur (R+C, R+1+C), présentent des volumes trapus. Les matériaux de façade sont homogènes et de qualité : enduit lisse blanc ou crème, soubassement en pierres blanches, meulières ou briques.

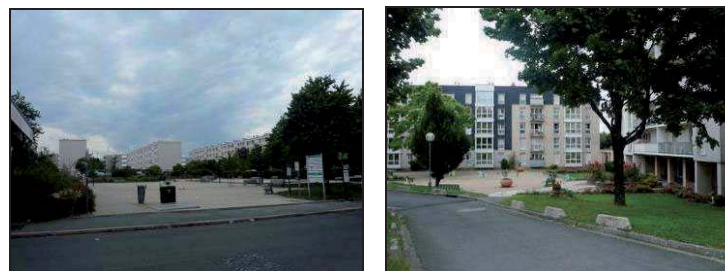
❖ *La Plaine et la Prairie*

Ces deux quartiers, caractéristiques de l’urbanisme moderne des années 1950-1970, est marqué par de hauts et larges bâtiments et un réseau viaire peu structurant. Il s’agit d’un quartier organisé autour de voiries et d’espaces verts intérieurs de qualité.



- La Plaine : dans un cadre minéral, elle est composée au Nord de tours et de barres insérées dans des espaces verts et au Sud, de nombreuses barres parallèles.

La topographie offre des perspectives plus larges.



- La Prairie : c’est un espace essentiellement sur dalle, composé de tours atteignant R+14, et d’un centre commercial.

La végétation y est peu présente, les voiries et le stationnement dominant l’espace.

Un projet de requalification en cours consiste en un réaménagement du secteur, notamment des espaces communs privés et publics.

L’action publique pourrait être élargie par l’intégration éventuelle d’espaces communs situés en bordure de l’avenue de la Division Leclerc. Plusieurs actions privées renforcent ce dispositif : résidentialisation de la résidence 3F, rénovation du supermarché Champion.



Le quartier se prolonge au Sud par une petite zone pavillonnaire et à l’Ouest, par un ensemble sportif (stade Léo Lagrange).

❖ *La Cité Jardin*

Cette cité HLM des années 1970 a été reconstruite sur l’ancienne Cité jardin, bénéficiant ainsi de la présence d’espaces verts existants. Située au Sud-Ouest de la commune, elle est en rupture avec la morphologie urbaine des quartiers alentours.



Deux types de collectifs se retrouvent dans la cité :

- les barres d’une hauteur moyenne de R+8 situées au Nord et à l’Ouest délimitent la cité
- les tours d’une hauteur moyenne de R+12 sont à l’intérieur de la cité.

A l’Est, des équipements publics (stades, écoles, collèges) occupent l’espace.

La cité bénéficie d’un grand jardin ouvert, constitué d’une pelouse ponctuée de grands arbres, ainsi que d’une terrasse en surplomb occupée par un mail planté avec son mur de soutènement.

Des travaux de résidentialisation sont en cours, l’objectif étant d’améliorer le maillage avec le réseau viaire existant. En outre, des réflexions sont en cours pour renforcer le maillage végétal.



❖ *Le centre-ville*

Ce quartier a été construit à partir de 1978 et présente une architecture particulière qui rappelle l’aqueduc par les arches en rez-de-chaussée.

Les bâtiments ne dépassent pas R+5 et sont composés de matériaux uniformes : brique orange et toit en ardoises grises. Le front bâti est continu et uniforme.



Cet ensemble, constitué d’un univers très minéral avec des constructions sur dalles typiques de l’époque, donne la priorité aux piétons.

❖ *Le secteur Desmoulins*

Localisé en lisière du centre ville actuel, le projet de renouvellement du secteur Desmoulins, démarré dans les années 1990, a pour objectif d’achever la structuration du paysage urbain de la ville.

Ce quartier en cœur de ville regroupe majoritairement de l’habitat collectif, de hauteur moyenne R+6.

Un plan d’eau suivant le tracé de la Bièvre a été créé et agrémenté avec un aménagement paysager et une promenade piétonne et cycliste au fil de l’eau. L’aqueduc du Loing et du Lunain traversant le quartier a été mis en valeur, en particulier par l’aménagement de serres sous les arches.



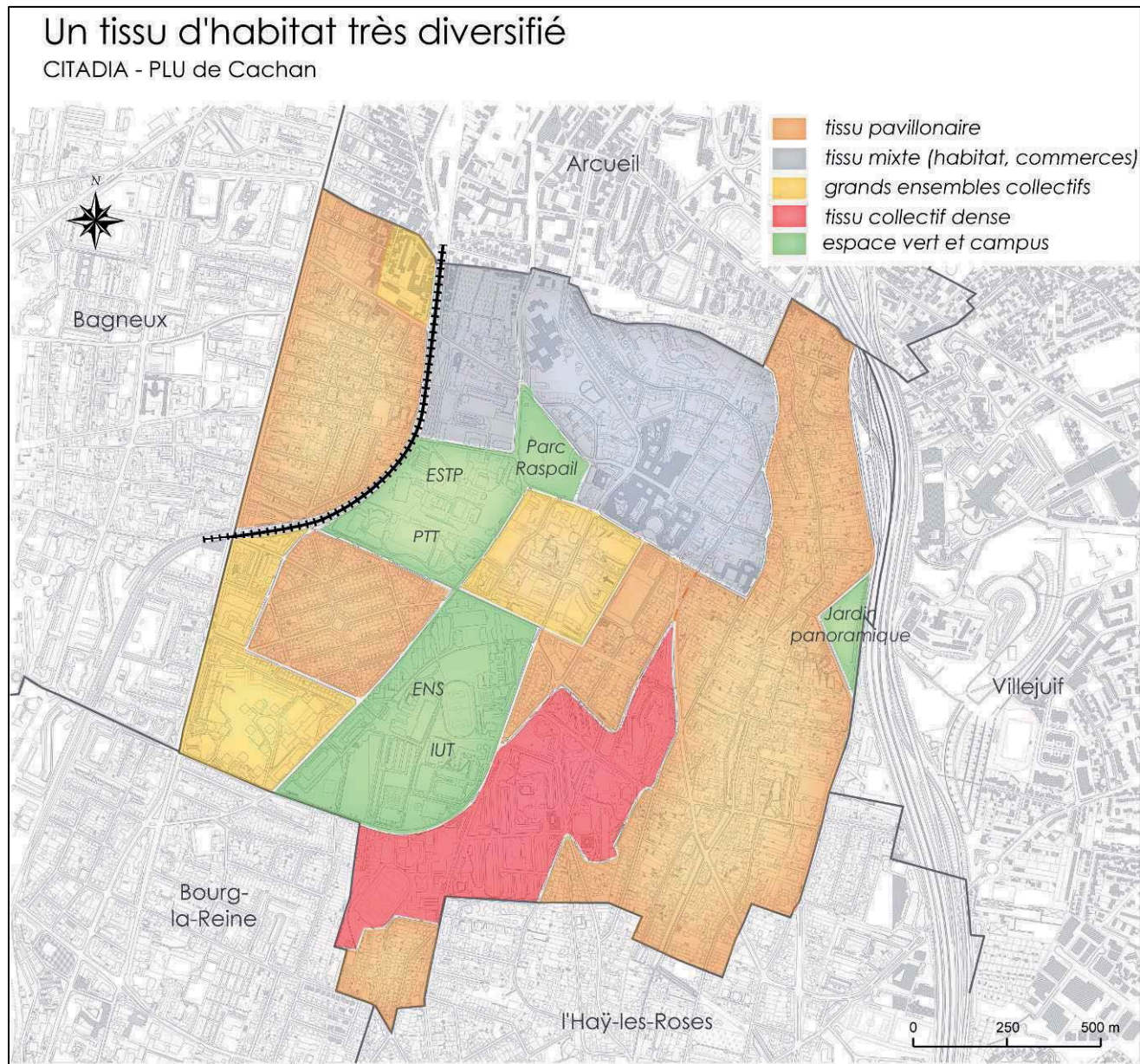
- Typologie urbaine

Le tissu pavillonnaire est assez présent mais dispersé sur la commune : coteau Est, coteau Ouest et dans une moindre mesure, dans la vallée.

Le tissu collectif est aussi bien représenté sur le territoire. Il est majoritairement implanté dans la vallée et sur le coteau Ouest.

Les quartiers de la Plaine et de la Prairie forment un ensemble à part du fait de la forte densité d'immeubles collectifs qui y sont implantés.

Le tissu mixte, composé d'habitats et de commerces s'organise autour du centre-ville et de la gare, pôles névralgiques de la ville.

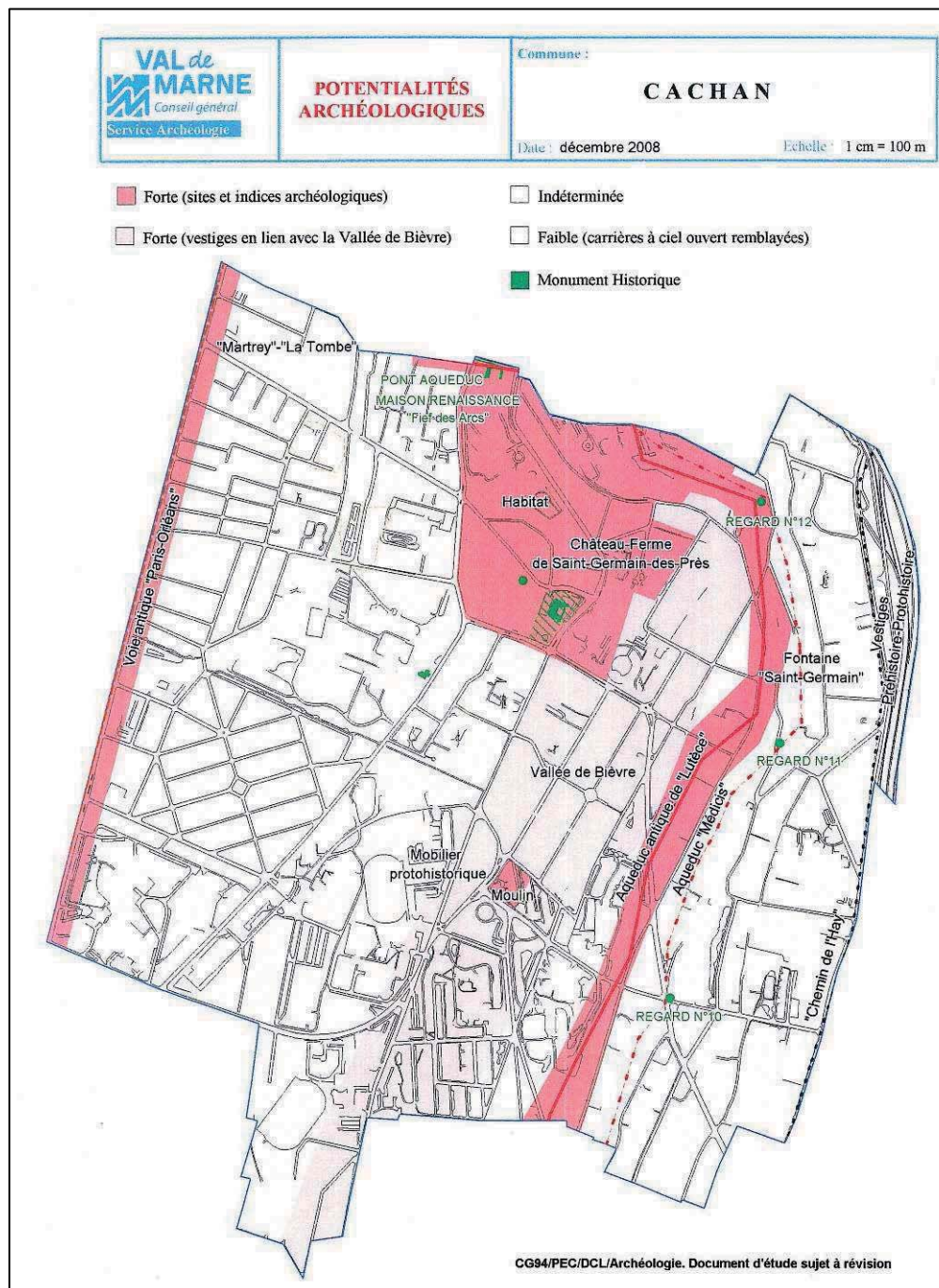


- Vestiges archéologiques et patrimoine architectural bâti

Vestiges archéologiques

Les éléments du patrimoine archéologique de Cachan sont relativement nombreux et une grande partie d’entre eux se rapporte à des sites archéologiques avérés (découvertes, fouilles anciennes ou récentes etc.) ou fortement présumés (mentions d’archives textuelles ou cartographiques etc.). Ils couvrent la période allant des époques gallo-romaine à moderne. Beaucoup sont relatifs aux tracés de structures linéaires situées sur le coteau oriental de la vallée (aqueduc gallo-romain de Lutèce, aqueduc du XVII^{ème} siècle dit de Médicis, chemin médiéval de Paris à L’Hay) et sur le plateau de Montrouge (tracé présumé de la voie romaine reliant Lutèce à Orléans). Les autres indices correspondent à des éléments ponctuels localisés en fond de vallée (fief des Arcs, moulin à eau médiéval etc.).

Le service archéologique départemental a établi une cartographie des potentialités archéologiques de la ville datée de décembre 2008. Toutes découvertes fortuites lors de travaux doivent être signalées à la Direction Régionales des Affaires Culturelles d’Île-de-France (DRAC).



Le patrimoine bâti recensé

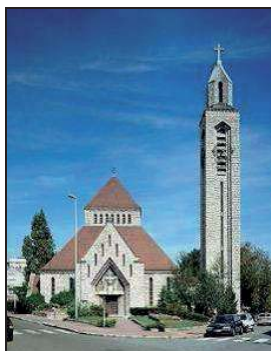
La base de données Architecture-Mérimée recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

Sur cette base sont recensées 78 éléments à Cachan, classés dans différentes catégories : les bâtiments culturels, les bâtiments publics, les lotissements, les bâtiments privés collectifs et les éléments isolés (petit patrimoine du quotidien).

❖ *Les bâtiments culturels*

Cachan accueille deux édifices entrant dans cette catégorie :

- L’église Saint-Jean, située en limite ouest du lotissement Pont-Royal, à proximité d’une zone mixte d’habitations et de commerces.
- L’église Sainte-Germaine, au centre du quartier Desmoulins.



Eglise Saint-Jean



Eglise Sainte-Germaine

❖ *Les bâtiments publics*

Sont recensés le Château de Provigny (conservatoire de musique), la gare d’Arcueil-Cachan, les groupes scolaires Paul Doumer, Paul Bert et du Coteau, la maison Eyrolles, la gendarmerie, l’hôtel de ville, la fondation Raspail et la maison de retraite Saint-Joseph.



Conservatoire de Musique



Gare d’Arcueil-Cachan



Collège Paul Bert



Groupe scolaire Paul Doumer

❖ *Les lotissements*

Les quartiers de la Grange-Ory, de la rue du Fief des Arcs, et du Pont-Royal présentent une architecture atypique et marquent pour certains les débuts de l’urbanisation de la commune. L’architecture des maisons qui les composent ou l’implantation particulière des bâtiments sur les parcelles justifient leur intérêt architectural. Ils appartiennent de ce fait au patrimoine de Cachan inventorié dans la base Architecture-Mérimée.

❖ *Les bâtiments privés*

Immeubles : il s’agit principalement d’immeubles d’habitation datant du début du XXème siècle, dont l’architecture témoigne d’une époque ou d’une activité données : immeubles de la rue du docteur Gosselin, rue de la Gare, rue de Provigny, rue Raspail, rue Cousté, rue Dolet, et hôtel de l’avenue Aristide Briand.



*HBM (habitat bon marché)
rue de la gare*

Maisons : de nombreuses maisons individuelles présentent un intérêt architectural. Elles sont situées au nord du territoire sur le coteau, rue Marcel Bonnet, rue de l’espérance, rue de la Gare, rue des Lumières, rue Pascal, rue Raspail, rue Desmoulins et rue Dolet.



Avenue du Pdt Wilson



Rue Chaptal

❖ *Les éléments du patrimoine du quotidien*

Souvent liés aux activités quotidiennes du passé, ils font figures de témoins de l’histoire de la commune. Deux fontaines rappellent la présence de la Bièvre et l’usage de cette ressource (Fontaine rue Gallieni et fontaine de l’hôtel de ville).



Fontaine de l’hôtel de ville



Fontaine rue Gallieni

Bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques

Certains bâtiments ou éléments sont classés monuments historiques ou inscrits à l’inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH), ce qui engendre des servitudes liées au périmètre de protection de 500m.

Un périmètre de protection modifié, plus cohérent, a été proposé par l’Architecte des Bâtiments de France, à l’occasion de la révision du Plan d’Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d’Urbanisme. Ce projet est soumis à l’enquête publique en même temps que le projet de PLU arrêté.

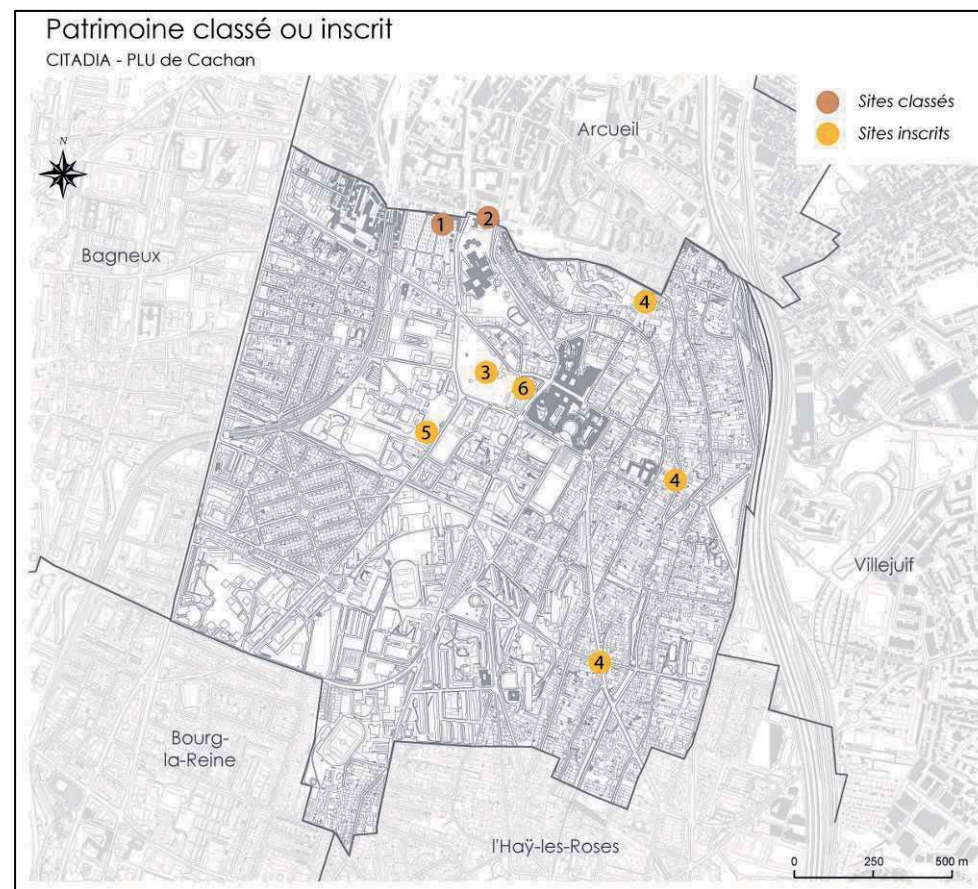
Sur la commune de Cachan, on recense 9 monuments et objets classés ou inscrits à l’Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).

❖ *Bâtiments classés*

- 1 - l’aqueduc de dérivation des eaux de la Vanne, classé en 1991
- 2 - la maison Renaissance classée en 1875

❖ *Bâtiments inscrits*

- 3 - la décoration du 18ème dans le salon du château Raspail, inscrite depuis 1933
- 4 - le regard X de l’aqueduc Médicis (angle de la rue des Saussaies et l’avenue L. Blum), ainsi que les regards XI (angle sentier des garennes et rue de la Pléiade) et XII (en haut de l’impasse des Garennes), tous inscrits depuis 1988
- 5 - les façades et toitures, le vestibule d’entrée, la grande pièce de réception et la salle à manger de la maison Eyrolles (ESTP), inscrits depuis 1997
- 6 - le Printemps de Jeaulmes, à l’hôtel de ville, classé en 1983 et l’hôtel de ville inscrit en janvier 2002, comprenant les façades et toitures, le vestibule des pas perdus, le grand escalier, la salle des fêtes et des mariages, la salle du conseil, le square de la Libération et le sol de la parcelle (cad. R 181).



Le patrimoine bâti non recensé

Certains bâtiments non recensés dans la base de données Mérimée possèdent cependant des particularités architecturales intéressantes.

Il s’agit de :

- la synagogue
- la gare de Bagneux-Pont Royal
- la fontaine couverte du coteau qui bénéficiera d’un prochain aménagement paysager de qualité mettant en valeur ce site dans un contexte médiéval.



Fontaine couverte

- la fontaine de la Bièvre



Fontaine de la Bièvre

- la fontaine de la Place ovale
- les séchoirs des blanchisseries sur le quartier Cousté-Dolet

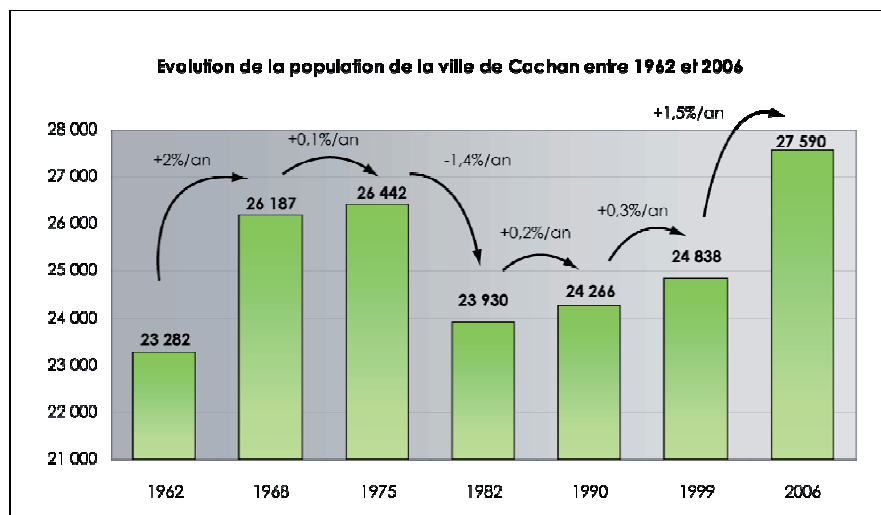
1.3. Synthèse et enjeux "analyse urbaine"

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
<p>Caractéristiques paysagères</p>	<ul style="list-style-type: none"> De nombreux points de vue remarquables vers l’aqueduc et les coteaux 	<ul style="list-style-type: none"> De fortes co-visibilités entre les deux versants 	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver et mettre en valeur les vues remarquables → Intégrer les constructions de manière à préserver les perceptions visuelles sur les coteaux
<p>Caractéristiques urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un tissu d’habitat très diversifié avec des identités fortes Un patrimoine bâti et architectural riche, faisant l’objet d’opérations de rénovation et de mise en valeur Une réflexion sur la requalification de la RD 920 	<ul style="list-style-type: none"> Des quartiers à forte identité accentuée par la topographie et les enclaves des grands équipements 	<ul style="list-style-type: none"> → Accentuer les relations entre certains quartiers, en particulier celles de la Cité Jardin avec les quartiers environnants → Poursuivre la démarche visant à instaurer une continuité entre les quartiers de la Plaine et de la Prairie avec le quartier Desmoulins. → Réfléchir à la création de liaisons douces dans le campus de l’ENS afin de mieux relier les deux versants de la vallée → Promouvoir les qualités architecturales du patrimoine local non répertorié, en particulier le patrimoine du quartier Cousté-Dolet (blanchisseries, teintureries) → Concilier desserte de Paris et aménagement local dans le cadre de la requalification de la RD 920

2. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

2.1. Evolution démographique entre 1962 et 2006 et ses facteurs d’évolution

L’évolution démographique de la commune de Cachan n’a pas été linéaire au cours de cette période :



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

- 1962-1968 : forte croissance démographique

Cette croissance s’explique :

- d’une part, par un solde naturel excédentaire (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès enregistrés au cours d’une période) ;
- d’autre part, par un solde migratoire positif (différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire communal et le nombre de personnes sorties au cours de l’année).

Ce solde migratoire est principalement lié à la construction de grands ensembles de logements collectifs. La population croît de 23 292 habitants en 1962, à 26 187 habitants en 1968.

- 1968-1975 : stabilisation de la population

La variation du solde naturel diminue, puis se stabilise autour de 0,40% par an. Cette évolution du solde naturel s’explique par l’ouverture de 3 établissements d’accueil pour personnes âgées sur le territoire.

La population passe de 26 187 à 26 442 habitants.

- 1975-1982 : chute brutale de la population

La population atteint 23 930 habitants en 1982, soit une baisse de 1,4% par an. Ce déclin s’explique en partie par le contexte économique de l’époque (crise pétrolière) incitant les habitants à quitter la commune pour trouver un emploi (voir solde migratoire ci-après), et par les opérations de restructuration du centre ville (nombreuses démolitions).

Le solde migratoire atteint, au cours de la période, -1,80% par an.

- 1982-1999 : stabilisation de la population

Cette stabilisation est due, d’une part, à la reprise de la natalité et, d’autre part, à une baisse du déficit migratoire.

Cependant, la croissance démographique demeure faible avec un taux d’évolution de 0,22% par an : + 908 habitants soit 24 838 habitants en 1999.

- 1999-2006 : reprise marquée de la croissance démographique

Il est constaté une forte hausse de la population : +2 755 habitants en 7 ans, soit un taux d’évolution de +1,51% par an.

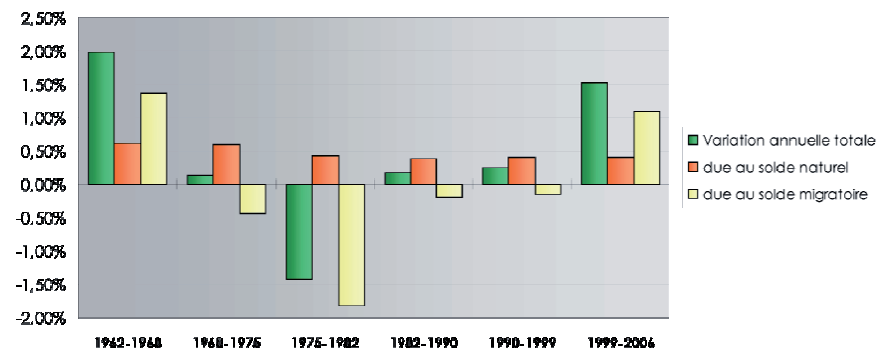
Avec 27 590 habitants en 2006, la commune retrouve le dynamisme démographique qu’elle avait connu dans les années 1960.

Cette hausse s’explique par la mise en œuvre d’une politique de l’habitat volontariste, notamment par la restructuration du quartier Desmoulins créant plus de 1 500 logements.

Composantes de l’évolution démographique de Cachan entre 1962 et 2006						
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation annuelle totale	1,98%	0,14%	-1,42%	0,17%	0,26%	1,51%
due au solde naturel	0,62%	0,59%	0,42%	0,38%	0,41%	0,41%
due au solde migratoire	1,37%	-0,45%	-1,83%	-0,20%	-0,15%	+1,1%

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

Composantes de l’évolution démographique de la ville de Cachan entre 1962 et 2006



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

2.2. Croissance démographique à l’échelle de la CAVB, du département et de la région

- 1962-1968 : la commune de Cachan connaît un taux de croissance supérieur à celui de la région, mais inférieur à celui du département.
- 1968-1975 : avec 0,1% par an, le taux de croissance de la commune est inférieur aux taux de la CAVB, du département et de la région.
- 1975-1982 : le taux d’évolution de Cachan atteint -1,4% par an, taux très inférieur à ceux de la CAVB (-1% par an), du département (-0,3%) et de la région (+0,3%).
- 1982-1999 : Cachan voit sa population augmenter légèrement plus vite que celle du département, mais demeure inférieure à celle de la région. La CAVB, quant à elle, voit sa population diminuer au cours de cette période.

- 1999-2006 : avec un taux d’évolution annuel de +1,51%, la croissance démographique de Cachan est très supérieure à celle de la CAVB, du département et de la région.

Variation annuelle totale comparée						
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Ile de France	1,5%	1,0%	0,3%	0,7%	0,3%	0,7%
Val de Marne	2,4%	1,2%	-0,3%	0,2%	0,1%	0,8%
Communauté d’Agglomération	ND	0,7%	-1,0%	-0,002%	-0,1%	0,8%
Cachan	2,0%	0,1%	-1,4%	0,2%	0,3%	1,5%

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

2.3. Composition de la population

- Taille des ménages

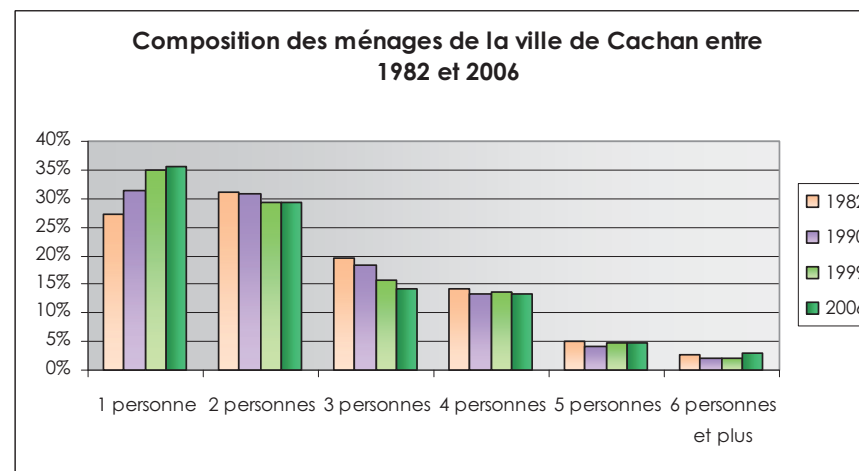
La taille des ménages est passée de 2,5 personnes par ménage en 1982 à 2,33 en 2006, notamment en raison de l’évolution des comportements sociaux (décohabitation des jeunes, augmentation du nombre de familles monoparentales, de divorces, de célibataires) et du vieillissement de la population.

Le nombre de ménages d’une personne, passé de 2 466 en 1982 à 3 847 en 2006 (+56%), représente 35,5% de la population cachanaise. La forte proportion de ménages d’une personne à Cachan est quasi identique à celle constatée au niveau régional (35,4%) et départemental (34,3%). Elle s’explique par la présence de nombreux étudiants sur le territoire.

Entre 1999 et 2006, la taille des ménages cachanais augmente légèrement, alors qu’elle a continué à diminuer de manière importante à l’échelle de la France métropolitaine (2,40 en 1999, 2,30 en 2006).

Taille des ménages				
	1982	1990	1999	2006
France métropolitaine	2,71	2,57	2,40	2,30
Ile de France	2,50	2,46	2,38	2,34
Val de Marne	2,61	2,51	2,40	2,35
CAVB	2,58	2,45	2,32	2,28
Cachan	2,48	2,36	2,31	2,33

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

- Structure par âge

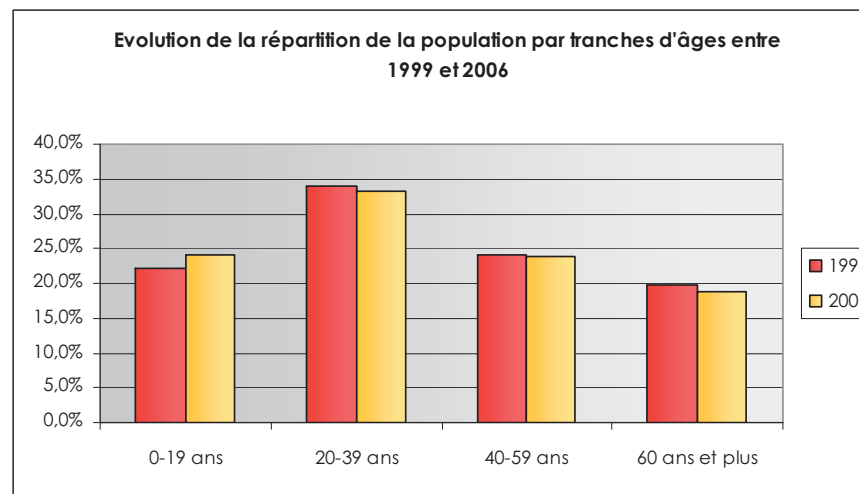
Le tableau ci-dessous met en évidence la particularité de la commune de Cachan : la tranche d’âge 20-39 ans y est surreprésentée (33,4% en 2006 contre 26,4% pour la France métropolitaine) au détriment des moins de 20 ans (respectivement 24,2% et 24,8%).

Il convient également de souligner la forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans liée à l’existence de 3 établissements pour personnes âgées sur le territoire (413 lits). La part des plus de 60 ans demeure cependant inférieure à celle constatée à l’échelle nationale.

Répartition de la population par tranches d’âge en 2006				
	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	Plus de 60 ans
France métropolitaine	24,8%	26,4%	27,4%	21,4%
Ile de France	25,9%	30,4%	27,1%	16,6%
Val de Marne	25,6%	30%	27,1%	17,2%
Cachan	24,2%	33,4%	23,7%	18,7%

Source : INSEE, RP 2006

La combinaison de ces différents phénomènes induit un rajeunissement de la population permis notamment par l’arrivée de jeunes ménages avec enfants.



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

Les résultats du recensement de la population de 2006 (cf. graphique ci-contre) montrent de nouvelles tendances positives pour la commune :

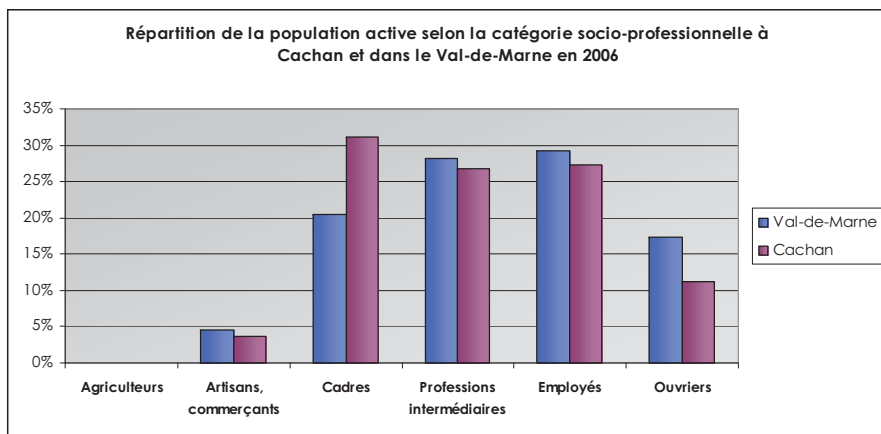
- la part des moins de 20 ans a augmenté au cours de la période 1999-2006 ;
- la part des 60 ans et plus a diminué.

- Population active

Répartition selon les catégories socio professionnelles

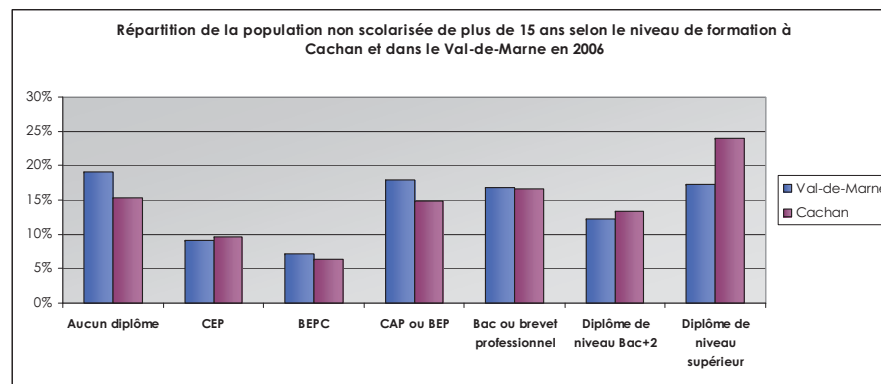
La population active de Cachan est marquée par une forte proportion de cadres par rapport à l’échelle départementale (31,1% contre 20,5%) alors que les employés et les ouvriers y sont moins bien représentés.

La prédominance des emplois tertiaires, la présence de sièges sociaux et les nombreux emplois liés à la présence de l’Ecole Normale Supérieure expliquent cette situation.



Source : INSEE, RP 2006

La formation de la population non scolarisée de plus de 15 ans révèle également une surreprésentation des diplômés de l’enseignement supérieur (37,2% contre 30% au niveau départemental).



Source : INSEE, RP 2006

Migrations alternantes (Source : INSEE, RP 2006)

En 1999 :

- 20,6% des 87 134 actifs occupés des sept communes de la CAVB travaillaient dans leur commune de résidence ; 19,5% des actifs cachanais travaillaient à Cachan.
- 20,3% des actifs de la CAVB travaillaient dans une autre commune du département ; pour les Cachanais ce taux était de 17,1%.
- près de 58,2% des actifs de la CAVB travaillaient dans un autre département de la Région Ile-de-France.

A Cachan, la faible proportion de résidents travaillant sur la commune est due à la faible proportion d’emploi par rapport aux communes voisines de l’agglomération (8 890 emplois sur Cachan, soit 11,2% du total d’emplois de la CAVB).

NB : ces chiffres sont néanmoins à relativiser du fait que le département des Hauts-de-Seine est limitrophe de Cachan.

L’indicateur de concentration d’emploi est égal au nombre d’emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Cet indicateur permet d’évaluer si une commune constitue un pôle d’emplois attractifs pour les actifs.

A Cachan, l’indicateur de concentration d’emploi est en baisse depuis 1999.

Evolution de l’indicateur de concentration d’emploi entre 1990 et 2006		
1990	1999	2006
75,6	79,5	70,6

Source : INSEE, RP 2006

- Revenus

Le nombre de foyers imposables est relativement élevé avec 64,3% des ménages, contre 63,3% au niveau départemental. En revanche, le niveau de revenu moyen est légèrement inférieur : 19 695€ à Cachan contre 19 919€ dans le Val de Marne.

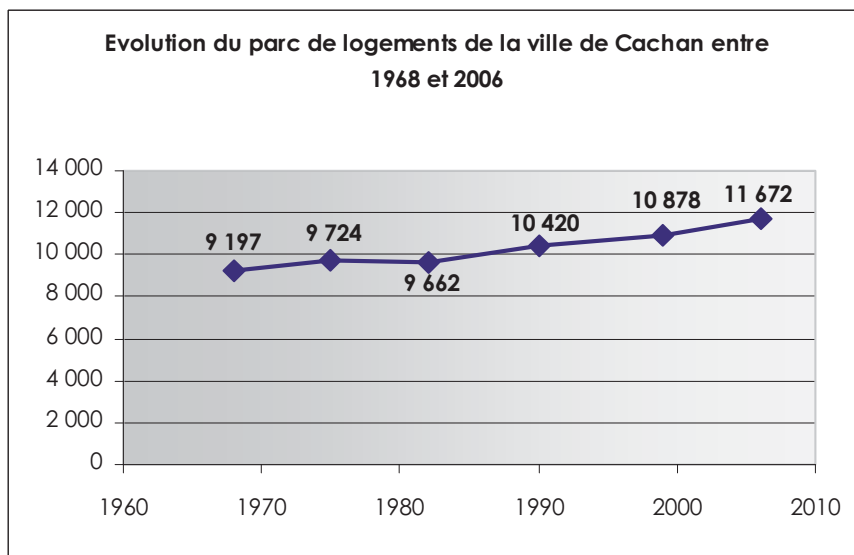
2.4. Synthèse et enjeux « démographie »

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> • Un fort dynamisme démographique entre 1999 et 2006 • Une croissance démographique plus marquée que dans la CAVB • Un territoire attractif : un solde migratoire de nouveau positif • Un taux de natalité élevé • Un vieillissement structurel moins marqué qu’à l’échelle de la France métropolitaine • Un léger rajeunissement de la population • Une stabilisation de la taille des ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte proportion de personnes âgées de 60 ans et plus (présence de 3 établissements pour personnes âgées) • Une forte augmentation du nombre de petits ménages 	<ul style="list-style-type: none"> → Poursuivre une croissance démographique maîtrisée → Prendre en compte les différentes évolutions démographiques constatées (vieillissement structurel, mais tendance récente au rajeunissement, stabilisation de la taille des ménages) dans la programmation des logements et équipements

3. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

3.1. Evolution du parc de logements

- Quatre grandes phases de construction de logements :
- 1962-1975 : +545 logements liés à la construction des logements collectifs de la Plaine et de la Prairie ;
- 1975-1982 : -62 logements correspondant à la phase de rénovation du centre ville ;
- 1982-1999 : +1 216 logements liés à la reconstruction du centre ville et au début des travaux de la ZAC Desmoulins ;
- 1999-2006 : +794 logements correspondant à la livraison des premiers bâtiments d'habitation de la ZAC.



Source : INSEE, RP 2006

Au cours de ces différentes phases de constructions (période 1990-2007), le rythme de construction est soutenu.

Nombre de logements mis en chantier dans la ville de Cachan entre 1990 et 2007				
	1990-1999	2000-2007	Moyenne annuelle 1990-1999	Moyenne annuelle 2000-2007
Cachan	915	1 253	92	157

Source : SITADEL 2007

Entre 2000-2007, 157 logements par an ont été mis en chantier. Ce nombre est supérieur au point mort défini dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le point mort pour la commune de Cachan s'élève à 70 logements par an. Ainsi, 70 logements doivent être construits chaque année pour permettre le maintien de la population. Tout logement supplémentaire contribue à l'augmentation de la population.

Le « point mort » représente le nombre de logements à construire, nécessaire au maintien de la population à un niveau constant. La conjugaison de quatre phénomènes explique l'existence de ce « point mort » :

- renouvellement du parc de logements : démolition/construction de logements, abandons, changements de destination de commerces en logements ;
- desserrement des ménages : à l'échelle nationale comme à l'échelle intercommunale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse, lié à l'émergence de nouveaux comportements sociaux (divorces, célibat, familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes) ;
- variation du parc de logements vacants : indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un parcours résidentiel ;
- variation des résidences secondaires et des logements occasionnels.

- Flux du marché immobilier

Cession / acquisition

- logement ancien : selon la Chambre des Notaires de Paris, dans le Val de Marne, les appartements anciens ont été vendus, au cours du 2^{ème} trimestre 2009 à 3 630€/m² en moyenne, soit une hausse de +0,3% sur un an et +47,8% sur 5 ans. Un ralentissement de la hausse des prix immobiliers est constaté depuis le début de l’année 2008.

A Cachan, les prix dans l'ancien sont désormais légèrement supérieurs à la moyenne départementale : 3 510€/m² au 2^{ème} trimestre 2009, soit - 6,6% sur 1 an et +38,4% sur 5 ans.

- logement neuf : le Val de Bièvre concentre le plus fort volume de logements neufs commercialisés par des promoteurs immobiliers avec plus de 200 logements à Cachan et Villejuif.

Le prix moyen des logements collectifs a augmenté de plus de 20% par rapport à 2004 dans le Val de Marne (4 300€/m² en 2006). Le prix moyen des maisons individuelles a connu une hausse de 15%.

Location

L’enquête de l’ADIL du Val de Marne, réalisée en mai 2005, montre que l’offre locative privée continue de se caractériser par des niveaux de loyers élevés, notamment dans les communes localisées à proximité de Paris, dont Cachan.

Un léger ralentissement de la hausse a cependant été constaté dernièrement.

Evolution du loyer moyen (loyer+charges) pour les appartements loués vides			
	2005	2006	2007
Studio	20,8€/m ²	23,0€/m ²	23,7€/m ²
2 pièces	17,4€/m ²	18,4€/m ²	19,0€/m ²
3 pièces	15,4€/m ²	16,8€/m ²	17,2€/m ²
4 pièces	14,8€/m ²	15,5€/m ²	17,2€/m ²

Sources : ADIL du Val-de-Marne, La Note Loyer n°3, Observatoire du logement novembre 2007

A Cachan, le loyer moyen (hors charges) atteint 18,3€/m² de surface habitable en 2008, soit une hausse de +4,6% par rapport à 2007 (Source : *L'Express. Spécial Immobilier*, 4 septembre 2008).

3.2. Composition du parc de logements

Le parc de logement cachanais est majoritairement composé de résidences principales.

Après une baisse continue depuis le début des années 1980, la part des résidences principales a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 90,5% du parc de logements à 92,8%.

Cette évolution suit les tendances observées aux niveaux départemental et régional. En 2006, la part des résidences principales était de 93,8% dans le Val-de-Marne (90,8% en 1999) et 91% en Ile-de-France (88,7% en 1999).

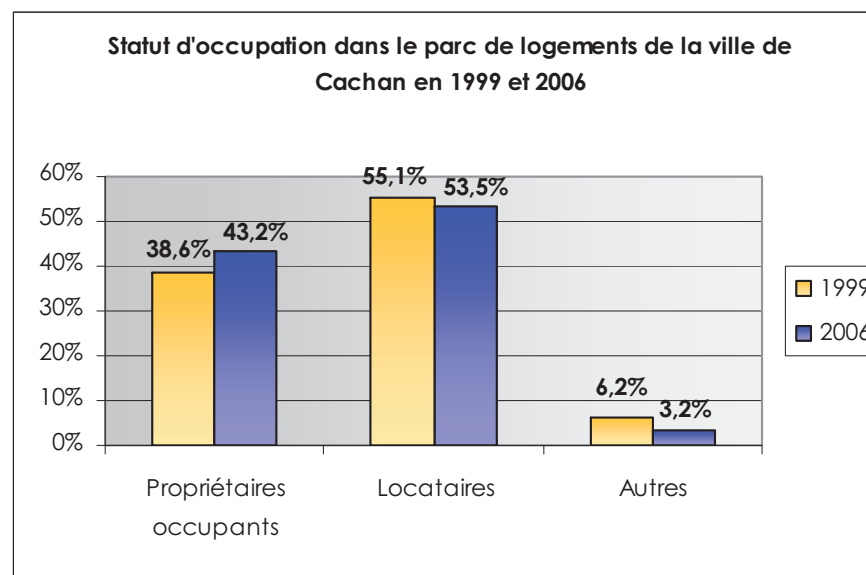
La hausse de la part des résidences principales s’explique par la mise sur le marché de nombreux logements neufs à vocation de résidence principale. Ces logements ont été construits à la fin des années 1990, notamment dans le cadre de la ZAC Desmoulins. Lors du recensement de 1999, ils étaient achevés, mais encore non occupés ; ils ont donc été comptabilisés par l’INSEE comme logements vacants, ce qui explique le fort taux de vacance en 1999 (7,9% du parc contre 5,1% en 1990).

Composition du parc de logements à Cachan entre 1968 et 2006						
	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Résidences principales	93,6%	94,7%	94,9%	92,8%	90,2%	92,8%
Résidences secondaires	1,2%	1,1%	1,3%	2,1%	1,9%	1,4%
Logements vacants	5,2%	4,2%	3,8%	5,1%	7,9%	5,8%

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

3.3. Caractéristiques des résidences principales

- Résidences principales par type d’immeuble
 - logements collectifs : 75,2% des résidences principales en 2006, contre 70,9% en Ile-de-France et 42,7% en France métropolitaine,
 - maisons individuelles : 22,7% des résidences principales en 2006,
 - autre catégorie (chambres d’hôtel, constructions provisoires, etc.) : elle demeure marginale.
- Résidences principales par statut d’occupation



Source : INSEE, RP 2006

Propriétaires

La proportion de propriétaires occupants, plus faible à Cachan (37%) que dans le département (39%) en 1999, est liée notamment à l’importance du parc social sur le territoire.

Elle passe à 43,2% à partir de 2006, en raison de l’augmentation de la construction de logements en accession libre.

Locataires

- Logements locatifs sociaux : en 2006, Cachan comptait 3 155 logements locatifs sociaux, soit 29,1% des résidences principales contre 34,3% dans la CAVB et 27% dans le Val de Marne.

Le taux de logements sociaux est supérieur au seuil de 20% introduit par l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement (SRU) du 13 décembre 2000.

En 2007, l’enquête sur le parc locatif social (EPLS), organisée par le Ministère de l’Ecologie, du Développement et de l’Aménagement durables, recensait 3 588 logements locatifs sociaux, soit près de 33% des résidences principales contre 35% dans la CAVB et 28% pour le département.

Une légère baisse du pourcentage de logements locatifs sociaux est donc constatée sur le territoire, au profit des logements en accession (augmentation du nombre de propriétaires occupants).

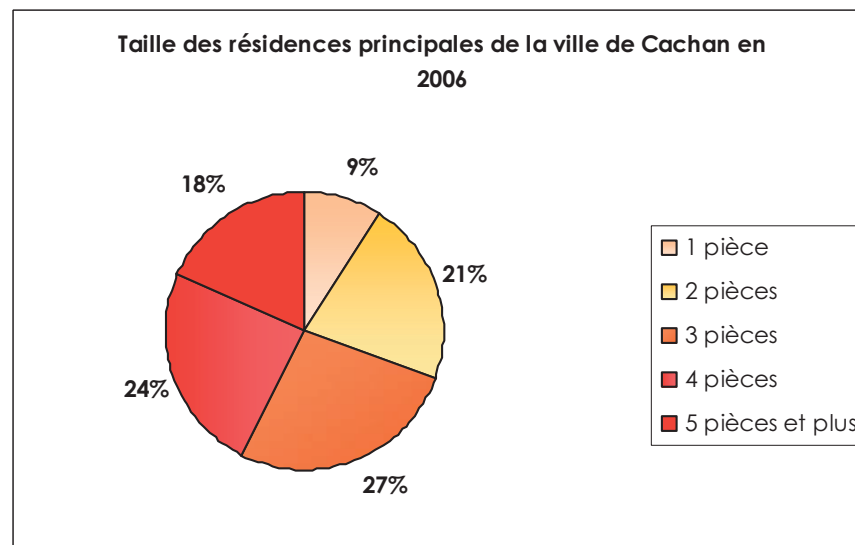
- Logements locatifs (parc privé) : bien qu’en baisse, la proportion de locataires du parc privé demeure importante à Cachan : 24% en 1999 et 24,4% en 2006.

- Résidences principales selon le nombre de pièces

Le parc de résidences principales de la ville de Cachan est composé de logements dont la taille (nombre de pièces) demeure assez diversifiée et équilibrée.

Depuis le début des années 1990, un important effort de diversification du parc de logements a été constaté. En effet, la part des grands logements (4 pièces et plus) a fortement augmenté (+28% entre 1990 et 2006). Elle représente désormais 42,6% des résidences principales et est supérieure à la moyenne départementale (40,3%) et identique à la moyenne régionale (43%) depuis le recensement de 2006.

En revanche, l’augmentation du nombre de petits logements (1 à 2 pièces) s’est ralentie (+2,5% entre 1990 et 2007). La part des petits logements à Cachan (31%) est désormais sensiblement identique aux moyennes départementale (29,7%) et régionale (31,6%).



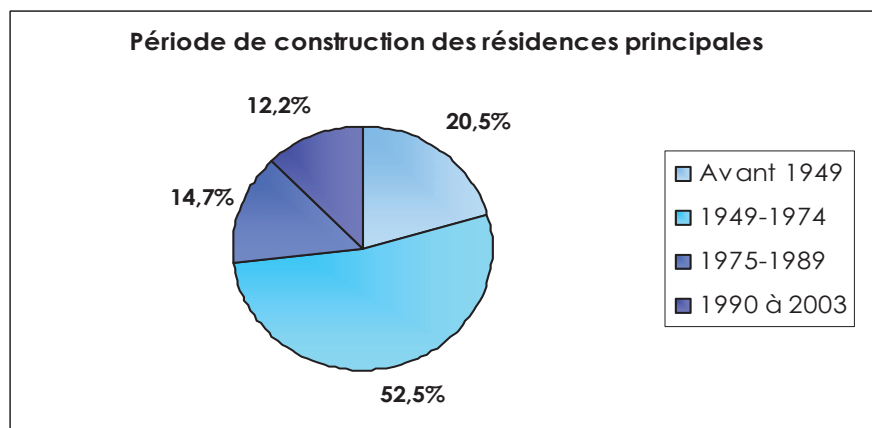
Source : INSEE, RP 2006

3.4. Qualité du parc de logements

- Age du parc de logements

Le niveau de confort des résidences principales de la ville de Cachan est fortement lié à l’âge du parc de logements dans son ensemble.

La construction a été particulièrement importante au cours de la période 1949-1974 (56,6% des logements), correspondant à la construction des grands ensembles de logements collectifs.



Source : INSEE, RP 2006

Période de construction des résidences principales réalisées avant 2004				
	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-2003
Ile de France	31,1%	35,7%	20,6%	12,6%
Val de Marne	24,8%	43,9%	18,5%	12,7%
Aire urbaine Paris	31,1%	35,4%	20,8%	12,7%
Val-de-Bièvre	18,9%	52,1%	15,7%	13,4%
Cachan	20,5%	52,5%	14,7%	12,2%

Source : INSEE, RP 2006

- Le niveau de confort

Logements sans confort

Le PLH classe le parc des résidences principales de la ville de Cachan parmi ceux qui regroupe la plus importante part de logements sans confort.

Cependant, le taux est assez faible. Il est passé de 6% en 1990 à 4,9% en 2006, contre 4,8% à l’échelle de l’agglomération.

Les logements potentiellement indignes

En 2003, la part des logements potentiellement indignes représente 5,1% à Cachan contre 4,7% à l’échelle de l’agglomération et 5,5% au niveau départemental. Le nombre de logements potentiellement indignes a diminué de manière importante entre 2001 et 2003 (-8,57%).

- Les moyens mis en œuvre pour la résorption de l’habitat vétuste et insalubre

Dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) du Val de Bièvre (2007), trois secteurs prioritaires ont été définis : Cousté-Dolet, La Plaine et Cité-Jardins.

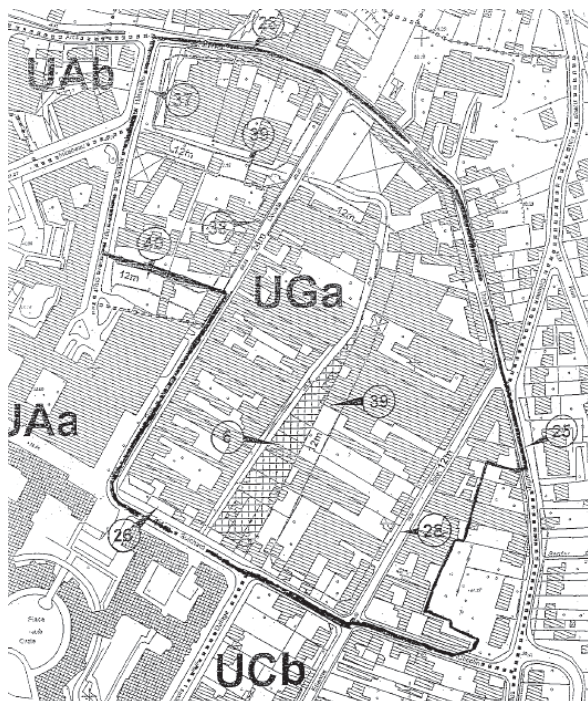
Ces 3 secteurs ont fait ou font l’objet d’opérations de réhabilitation.

Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH)

Une OPAH a ainsi été mise en œuvre dans le quartier Cousté-Dolet en 2003. Celle-ci est aujourd’hui achevée ; le bilan est en cours de réalisation.

Le périmètre d’OPAH comprend 288 logements répartis ainsi :

- 185 logements loués par leurs propriétaires (PB)
- 26 logements occupés par leurs propriétaires (PO)
- 25 logements vacants
- 52 logements propriété de la Ville



Périmètre concerné par l’OPAH

Ses objectifs qualitatifs sont :

- Améliorer le confort des logements
- Favoriser les travaux de remise en état des immeubles
- Encourager l’émergence d’un parc locatif à loyer maîtrisé
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Lutter contre l’insalubrité des immeubles
- Lutter contre le saturnisme
- Sauvegarder et remettre en valeur le patrimoine du quartier
- Favoriser le regroupement de petits logements
- Favoriser la transformation d’un certain nombre de locaux d’activité en logements lorsqu’ils s’inscrivent dans une démarche de conservation de l’activité

Ses objectifs quantitatifs sont de :

- Mettre aux normes minimales d’habitabilité 40 logements ;
- Réaliser des travaux en parties communes dans 15 immeubles ;
- Créer de 5 grands logements ;
- Inciter à la création de 15 logements à loyer modéré.

Opération de réhabilitation « Quartiers Sud »

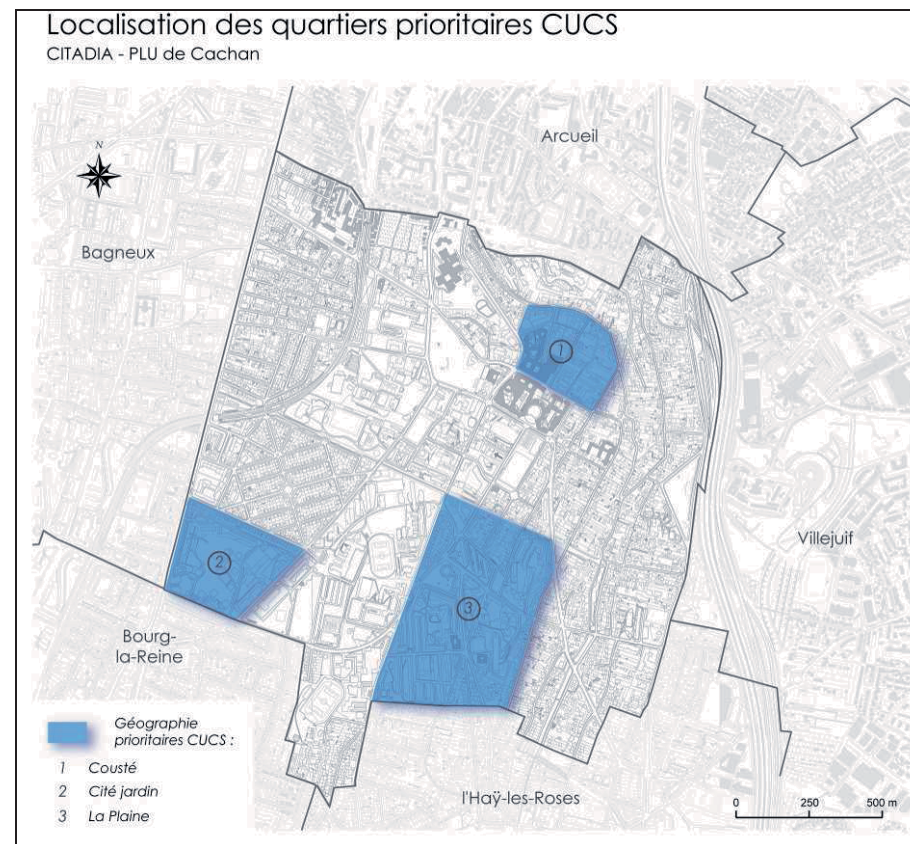
L’opération de réhabilitation « Quartiers Sud » a débuté en 2000 et concerne les secteurs de la Plaine et Cité-Jardins.

Il s’agit d’un véritable projet de ville, réalisé par la Ville en concertation avec les bailleurs sociaux et les usagers. Son objectif est de favoriser l’attractivité et l’ouverture des quartiers sur la ville par des interventions portant à la fois sur :

- les immeubles d’habitation (réhabilitation) ;
- les espaces extérieurs ;
- les équipements et services publics.

Le projet est organisé autour de 3 ambitions :

- conduire une démarche de projet de type Grand Projet de Ville dans des quartiers de droit commun ;
- porter un projet partagé reposant sur un partenariat fort ;
- favoriser une démarche participative originale associant des habitants, des universitaires, des représentants d’équipements publics et associatifs, des étudiants, etc.



3.5. Besoins pour les publics spécifiques

- Logements sociaux

L’importance du parc social ne permet cependant pas de répondre à la demande, en particulier à Cachan où elle a presque doublé entre 1999 et 2005 : 677 ménages demandeurs d’un logement social en 1999 contre 1 223 en 2005 (source : Programme Local de l’Habitat 2007-2013).

L’attente moyenne pour l’obtention d’un logement social était, en 2004, de plus de 3 ans et demi (4 ans et demi pour la CAVB) contre 2 ans et demi en 1999.

La forte demande de logements sociaux s’explique par :

- un faible taux de rotation (4,2% en moyenne en 2005 contre 7,5% en 1999) ;
- une forte demande potentielle : 7 ménages pour 2 logements libérés ;
- une forte proportion de ménages très modestes dans le parc locatif privé.

De plus l’offre en logement social existante n’est pas toujours adaptée à la demande : 2/3 des logements sont des T2 ou des T3 alors que les logements les plus demandés sont des petits logements ou, au contraire, des grands logements.

Enfin le parc social est vieillissant ; plus de 60% des logements ont été construits entre 1949 et 1967 et des travaux de mises aux normes sont encore à réaliser, bien que des efforts importants aient été fournis depuis 10 ans.

- Logement pour les jeunes ménages

Le logement des jeunes est un enjeu prioritaire du PLH.

Pôle universitaire et d’emplois d’importance, le territoire de la CAVB est particulièrement attractif pour les jeunes de moins de 30 ans (45% dans le Val de Bièvre contre seulement 35% pour le Val de Marne).

L’analyse des fichiers de demandes de logements des communes du Val de Bièvre montre que 29% des demandeurs cachanais ont moins de 30 ans contre 31% dans la CAVB.

Cachan concentre une forte proportion des logements destinés aux jeunes de moins de 30 ans :

- 1 résidence étudiante publique CROUS de 1 353 places ;
- 2 résidences étudiantes privées (ARPEJ et Foyer étudiants malgaches) de 156 et 100 places ;
- 1 centre d’hébergement et de réinsertion sociale (résidence les Coteaux AFTAM) de 32 places ;
- 2 logements relais (avenue Pasteur et allée Gustave Courbet) ;

Le territoire dispose de 1 643 logements, soit 70 % de l’offre existante dans la CAVB.

Une nouvelle résidence de 100 places pour jeunes actifs en mobilité est en projet rue Marcel Bonnet. Son ouverture est prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2009.

- Logements pour les plus de 75 ans attendus au cours des prochaines années

En 1999, les personnes âgées de plus de 75 ans représentaient 8,4% de la population totale (8% à l’échelle de la CAVB).

Le schéma départemental pour une politique en faveur des personnes âgées 2006-2010 prévoit, pour le Val de Bièvre, une augmentation de la population âgée de 75 ans et plus d’environ 7 000 personnes d’ici 2015.

Au vu de ces prévisions, le PLH préconise :

- d’améliorer l’habitat et d’adapter les logements pour faciliter autant que possible le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite ;

- d’accélérer le développement de structures spécifiques en s’adossant aux politiques engagées par le Département, la Région et l’Etat.

Cachan présente un bon niveau d’équipement pour l’hébergement des personnes âgées avec :

- 2 logements foyers publics de 81 et 84 places ;
- 1 établissement d’hébergement pour les personnes âgées dépendantes public (EHPAD) de 378 places ;
- 2 EHPAD privés à but non lucratif de 63 et 165 places.

La capacité totale d’hébergement est de 771 places pour 2 082 personnes de plus de 75 ans recensées. Cela représente 370 lits pour 1 000 habitants de 75 ans et plus contre 108 lits à l’échelle nationale (*source : DREES, février 2005*).

Cependant, l’un des foyers et l’un des EHPAD sont gérés par le CCAS de la Ville de Paris, et accueillent des personnes non cachanaises, ce qui permet de relativiser ces ratios.

- Logement pour les personnes handicapées

A l’échelle de la CAVB, 92 places existent, réparties comme suit :

- 64 places en foyers de vie au Kremlin-Bicêtre et à Villejuif ;
- 16 places en foyer d’hébergement au Kremlin-Bicêtre ;
- 12 places en établissement pour enfants et adolescents polyhandicapés à L’Haÿ-les-Roses.

La création de 32 places supplémentaires est prévue à Fresnes.

En revanche, il n’existe pas encore de structure adaptée à Cachan ; la ville dispose de six places en convention avec l’hôpital.

- Des structures d’hébergement pour les plus démunis

Le nouveau Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) doit conforter la dynamique enclenchée et faciliter les expérimentations et les innovations au travers d’une démarche de territorialisation : l’objectif de relogement pour Cachan est de 13 personnes/an.

Les structures d’hébergement de la CAVB		
Type de structure	Nombre de places	Communes concernées
Centres d’hébergement d’urgence	61	Arcueil, Cachan , Fresnes, Villejuif
Centres d’hébergement et de réinsertion sociale, dont UFSE pour femmes seules avec enfants (35 places)	85	Arcueil, Cachan
Centres d’accueil aux demandeurs d’asile	97	L’Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre
Accueil pour mères et enfants	26	Fresnes
Les structures de logements temporaires de la CAVB		
Type de structure	Nombre de places	Communes concernées
Foyers de travailleurs migrants	801	L’Haÿ-les-Roses, Fresnes, Villejuif
Résidences sociales	530	Arcueil, Villejuif, L’Haÿ-les-Roses
Les projets		
Résidence sociale, Hôtel du coteau Foyers jeunes actifs, en cours de construction rue Marcel Bonnet, 95 places.		

Sources : Ville Cachan, Programme Local de l’Habitat du Val de Bièvre, 2007-2013

Les populations les plus démunies (cumulant difficultés d’accès au logement, économiques et sociales) sont de plus en plus nombreuses. Les structures spécifiques sont aujourd’hui submergées par une demande multiforme : sans-abri, personnes ayant besoin d’un accompagnement social adapté, personnes étrangères sans droit de travail, demandeurs d’asile, travailleurs pauvres.

- Structures d’accueil des caravanes des gens du voyage

Le département du Val-de-Marne a publié le 10 avril 2003 un Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage. En dépit de son annulation par un arrêt de la cour administrative d’appel de Paris du 4 octobre 2007, les objectifs d’accueil retenus par ce schéma peuvent servir d’indicateurs.

Pour le territoire de la CAVB, un besoin de 58 places avait été identifié dans le but de répondre au strict besoin du département estimé à 450 places. L’objectif minimal de la ville de Cachan avait été évalué à 8 places. Le porter à connaissance de l’État rappelle qu’une solution d’échelle intercommunale est à privilégier pour faciliter la mise en œuvre économique de tels projets.

L'hébergement des publics spécifiques

CITADIA - PLU de Cachan -



3.6. Synthèse et enjeux « habitat »

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte accélération du rythme de construction • Une construction neuve désormais supérieure au « point mort », d’où une reprise de la croissance démographique • Un marché immobilier local très dynamique • Un parc de logements présentant un bon niveau de confort et incluant tout type de logements • Un parc de logements diversifié • Une forte proportion de logements locatifs sociaux • Une part importante de petits logements • Des opérations de réhabilitation en cours • Une offre en faveur des jeunes ménages importante et diversifiée 	<ul style="list-style-type: none"> • Un Programme Local de l’Habitat en cours d’élaboration, donc qui ne s’impose pas encore au PLU • Des disponibilités foncières de plus en plus rares • Des prix immobiliers élevés • Un parc ancien, parfois vétuste et inconfortable • Une demande de logements locatifs sociaux insatisfaite • Une proportion croissante de personnes âgées de plus de 75 ans • Un Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage approuvé en mars 2003 mais annulé en octobre 2007 	<ul style="list-style-type: none"> → Mettre en œuvre le PLH → Adapter l’offre nouvelle en logements aux besoins des Cachanais → Poursuivre la construction et la modernisation des logements locatifs sociaux les plus anciens → Maintenir une offre suffisante et diversifiée en faveur des jeunes de moins de 30 ans de plus en plus nombreux sur le territoire → Répondre aux besoins des personnes en difficultés (personnes handicapées ou démunies) → Anticiper l’augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans et favoriser le maintien à domicile → Définir les besoins en matière d’accueil des gens du voyage et y répondre en lien avec la CAVB qui en détient la compétence