

## A. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

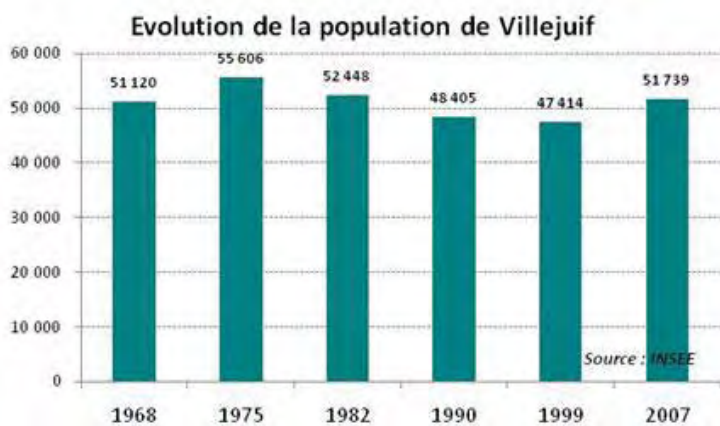
L'approche « habitat » du PLU vise d'une part à mettre en évidence les tendances démographiques et socioéconomiques, et à exposer d'autre part les conditions de logements des habitants. Les analyses sur les soldes migratoires sont ainsi rapprochées avec celles portant sur les niveaux de revenus, le marché de l'immobilier et la dynamique de construction. Cette analyse est également croisée avec les études sur les équipements publics et l'occupation du sol menées parallèlement dans le PLU.

L'analyse compare des données géographiques infracommunales (sections cadastrales de la commune, quartiers « IRIS » de l'INSEE) et extra communales (communes proches, CA du Val-de-Bièvre « CAVB », département du Val-de-Marne, région Ile-de-France et France métropolitaine).

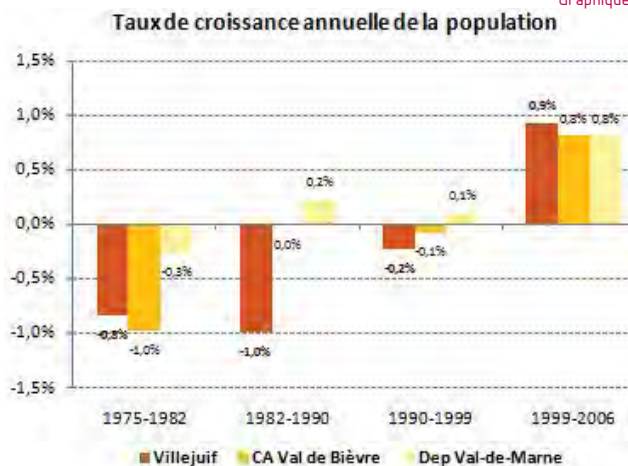
Les sources sont essentiellement statistiques (INSEE-RP06, FILOCOM 2007, Sitadel etc.); elles sont le plus possible recoupées pour mesurer leur fiabilité et discutées lors des réunions techniques pour mesurer leur portée explicative.

Le recensement de la population de l'INSEE a été complété et actualisé par des sources complémentaires comme le fichier des naissances et des décès (INSEE) et les données de la Taxe d'habitation (formulaire MTH 1386 bis).

### 1 UNE POPULATION QUI AUGMENTE



Graphique 1



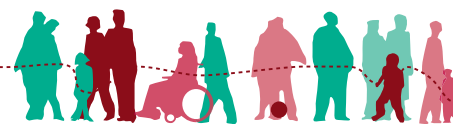
Graphique 2

Villejuif compte 51 739 habitants au 1er janvier 2007, selon les chiffres du dernier recensement de l'INSEE réalisé par échantillon de 8% des résidences principales, chaque année depuis 2004. Il s'agit donc d'un premier regain démographique après une période de baisse continue de la population de 1975 à 1999 (graphiques 1 et 2).

La progression de la population entre 1999 et 2006 est soutenue (+0,9% par an) et a été réalisée selon un rythme un petit peu plus rapide que dans le département (+0,8%) et qu'en Ile-de-France (+0,7%). Au sein de la CAVB, seules les communes de Cachan et Fresnes ont des taux de croissance supérieurs à 1%.

L'augmentation de la population enregistrée dans les années 2000 est à la hauteur de la perte de population des années 80 (-1%) ; le point intermédiaire de 1999 en termes de recensement étant à prendre avec précaution compte tenu des difficultés rencontrées par les agents recenseurs lors de cette campagne, dans les villes de banlieue notamment : le nombre de logements vacants en 1999 à Villejuif selon l'INSEE, valeur très supérieure à celles de 1990 et 2007, laisse penser que ces logements vacants supplémentaires étaient surtout des logements occupés mais non recensés (tableau 1).





	1968	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Ensemble</b>	<b>15 920</b>	<b>19 261</b>	<b>19 584</b>	<b>19 527</b>	<b>21 176</b>	<b>23 126</b>
Résidences principales	15 211	18 594	18 983	18 579	19 376	21 900
Résidences secondaires et logements occasionnels	99	50	121	262	314	251
Logements vacants	610	617	480	686	1 486	975

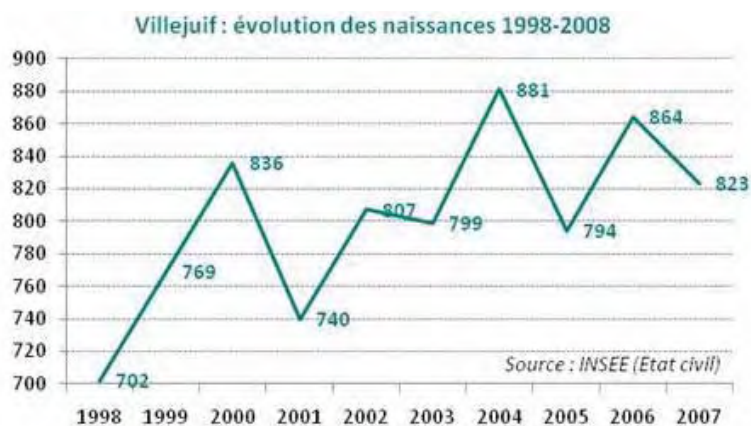
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Tableau 1 : Logements vacants

## 2 UN SOLDE NATUREL IMPORTANT

Le moteur unique de la croissance démographique est le solde naturel, soit l'excédent des naissances sur les décès : il permet un gain de population de 1% par an. L'accroissement naturel de la population se fait selon un rythme relativement plus rapide que la CAVB (+0,8%), le département (+0,9% par an) et la région (+0,7%) ; ces valeurs étant très supérieures à celles enregistrées en moyenne en France (+0,4%).

Ce taux de croissance par le solde naturel est un peu supérieur à celui des années 90 : le taux de natalité est passé de 14,9 à 16,5/1000 hab. ; le nombre annuel de naissances était de 700 en 1998 et dépasse les 800 aujourd'hui (graphique 3).



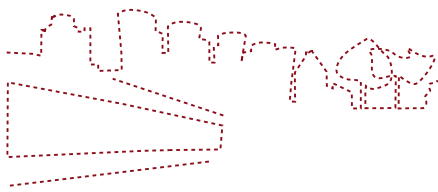
Graphique 3

## 3 UN SOLDE MIGRATOIRE STABILISÉ

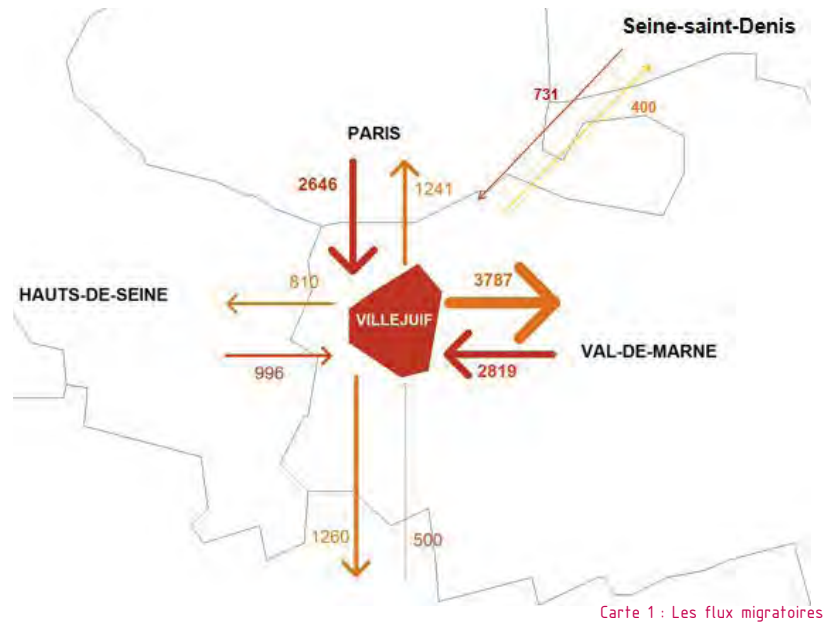
Si la commune bénéficie pleinement de l'accroissement naturel de la population, c'est-à-dire si le solde naturel se traduit par un gain net de population, c'est parce que le solde migratoire s'est stabilisé entre 1999 et 2006 (léger gain de population, +0,1%/an), alors qu'il était jusque là négatif. L'arrêt du déficit migratoire sur la commune est la véritable explication du changement de régime démographique.

Deux raisons expliquent ce phénomène : d'une part, l'attrait de la ville de Villejuif pour les ménages extérieurs - compte tenu de son niveau d'équipement et de la diversité de l'offre sur le marché de l'immobilier - et d'autre part le différentiel de prix qu'offre Villejuif dans un bassin d'habitat plus large dont le centre d'attraction principal est le plus souvent Paris. Les arrivées de parisiens sur la commune de Villejuif ont ainsi augmenté, passant de 250 habitants par an dans les années 90 à 380 habitants par an dans les années 2000. Mais surtout, en raison d'un marché parisien de moins en moins accessible, les départs de Villejuifois vers Paris se sont raréfiés, passant de 750 départs par an à 180 !





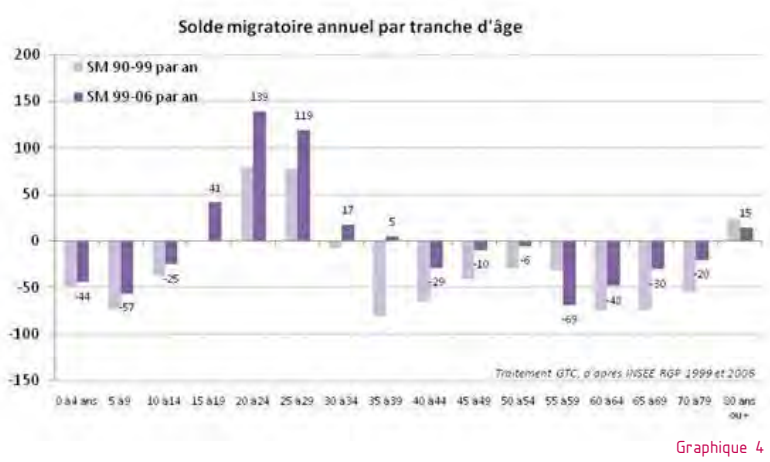
# A. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



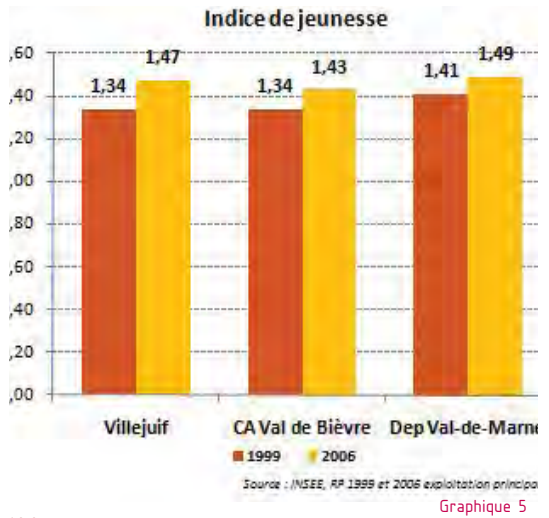
Aussi, l'augmentation très nette des apports migratoires des 20-30 ans trouve probablement son origine dans ce frein des départs vers Paris (graphique 4). A l'inverse, la diminution du solde migratoire pour les familles avec enfants (adultes 30-44 ans avec enfants) s'explique par l'augmentation des arrivées de ménages parisiens ; Le solde migratoire pour ces familles constituées demeure néanmoins nettement négatif : -346 habitants par an. Le solde migratoire négatif à partir de 55 ans est dû au mouvement de départ des retraités vers la province. Enfin le solde migratoire positif pour les 80 ans et plus s'explique par l'existence de structures hospitalières.

S'il y a autant de départs que d'arrivées sur la commune, le solde est loin d'être équilibré selon l'orientation géographique (carte 1) :

- il est très positif avec Paris, à 3km (+1400 habitants sur la période 1999-2006) et dans une moindre mesure avec la Seine-Saint-Denis (+331 habitants)
- il est négatif avec les autres départements et en premier lieu le Val-de-Marne (-1000 habitants), puis l'Essonne (-760 habitants).



Le marché de l'immobilier explique cette situation. Si le marché de Villejuif est moins cher que celui de Paris, les familles avec enfants partent néanmoins vers le reste du Val-de-Marne et dans l'Essonne pour trouver des logements répondant à leur besoin de surface supplémentaire et à des prix immobiliers moins élevés que la commune de Villejuif.



## 4 UNE POPULATION QUI S'EST RAJEUNIE

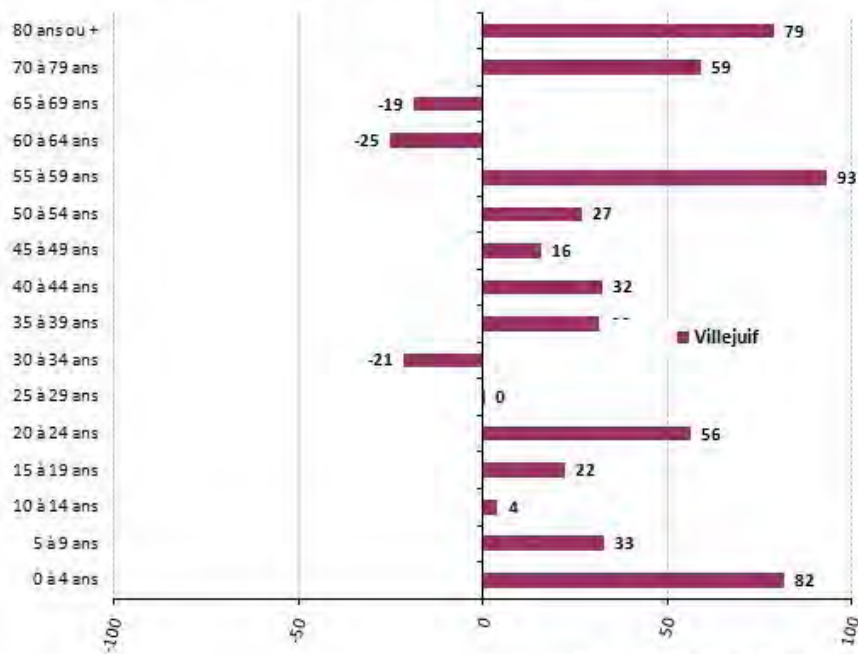
La croissance de l'indice de jeunesse (la population de moins de 20 ans par rapport aux 60 ans et plus) est très supérieure à celle des données intercommunales et départementales (graphique 5). Cela s'explique en grande partie par l'augmentation des naissances et le solde migratoire négatif pour les 60 ans et plus. Dans le détail des tranches d'âges (graphique 6), la classe des 0-4 ans connaît une progression très forte en nombre d'habitants.

Cette progression est identique en nombre à celle des 55-59 ans, génération issue du baby boom et qui, à l'heure de la retraite, a pour partie un projet de départ vers la province (baisse de la population des 60-69 ans, conséquence du solde migratoire négatif sur cette tranche d'âges).





Variation annuelle de la population par tranche d'âge 1999-2006



Source : INSEE RGP 1999 et 2006

Graphique 6

La cartographie à l'IRIS montre néanmoins que les quartiers de la commune sont très différents du point de vue de l'âge des habitants : l'épine dorsale de la commune, le long de la RN7, est constituée des quartiers les plus âgés (Montsivry, Centre-Ville et Delaune). Les quartiers pavillonnaires à l'est (Barmont, Lion d'Or, Vaux de Rome) sont caractérisés par un indice où le nombre de personnes âgées est au moins équivalent à celui des moins de 20 ans. Le quartier des Lozais (collectif et pavillonnaire) est également de composition plus ancienne.

L'évolution des effectifs scolaires donne la mesure du phénomène de rajeunissement de la commune : la rentrée scolaire 2003-2004 marque la fin de la baisse des effectifs en maternelle et la progression des effectifs scolaires en primaire, commencée deux ans après, n'est pas démentie depuis. En maternelle, l'âge légal d'entrée dans le système scolaire est passé de 2 à 3 ans, ce qui explique l'arrêt du phénomène.

Le nombre de places en crèches, malgré cette dynamique démographique, est très en deçà des chiffres départementaux, régionaux et nationaux (tableaux 2 et 3). Une crèche de 40 berceaux est en construction (dans le quartier des Guipons), les établissements hospitaliers sont dotés de grosses capacités d'accueil (3 crèches, soit 250 places) et LCL a mis en place une crèche d'entreprise. Néanmoins, en compensation, la ville compte beaucoup d'assistantes maternelles.

Structures d'accueil pour la petite enfance à Villejuif

Type structure	Intitulé	Adresse	Capacité
Crèche municipale	Lucie-Aubrac	1, place de la division Leclerc	30
Crèche municipale	Paul-Vaillant-Couturier	1 place Paul-Éluard	60
Crèche municipale	Robert-Lebon	29 rue Lamartine	60
Mini-crèche municipale	Hauts-Bruyères	10 avenue des Hauts-Bruyères	15
Multi-accueil municipale		38 sentier Benoît-Malon	15
Halte-garderie municipale	Esselières	15 boulevard Chastenet-de-Géry	10
Crèche départementale	Eugénie-Cotton	3 bis rue Henri-Barbusse	60
Crèche départementale	Docteur-Lamazé	65 rue Jean-Jaurès	50
Crèche familiale (municipale)	Esselières	15 boulevard Chastenet-de-Géry	40
<b>Total</b>			<b>340</b>

source : DREES (FINESS) et ville de Villejuif

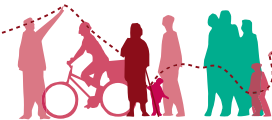
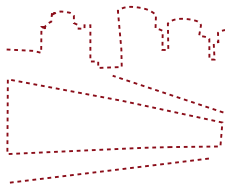
Tableau 2

	Nb de places en crèches collectives, haltes garderie, multi accueil	Nb enfants nés en 2005,2006,2007	Nb places pour 1000 enfants de moins de 3 ans
Villejuif	340	2 481	137
Val de Marne	11 741	61 226	192
Ile-de-France	88 023	538 543	163
France Métro	262 521	2 352 693	112

source : DREES (FINESS) et ville de Villejuif

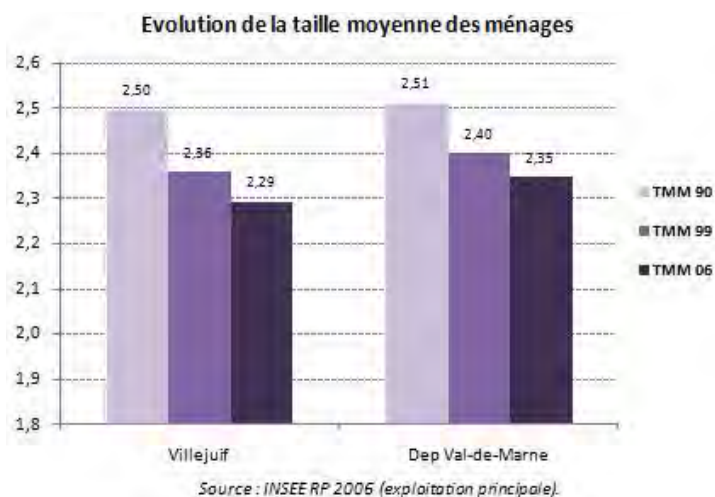
Tableau 3





## A. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

### 5 UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES QUI BAISSÉ RAPIDEMENT

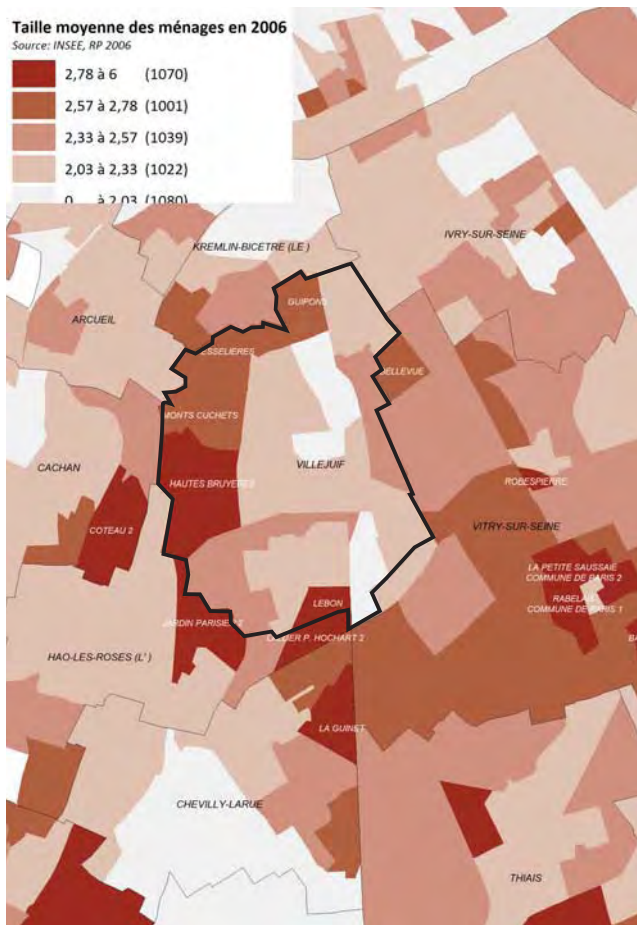


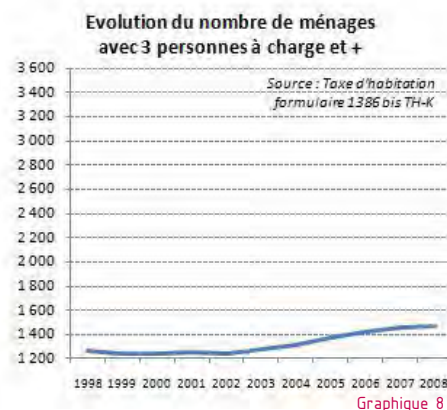
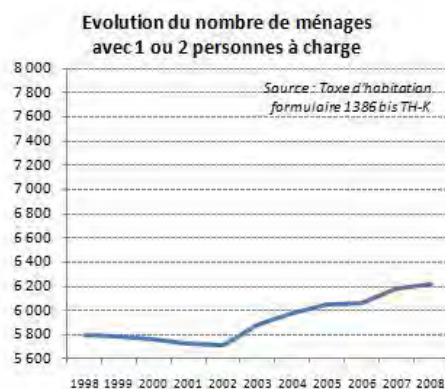
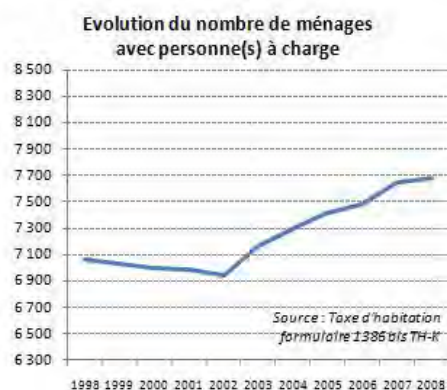
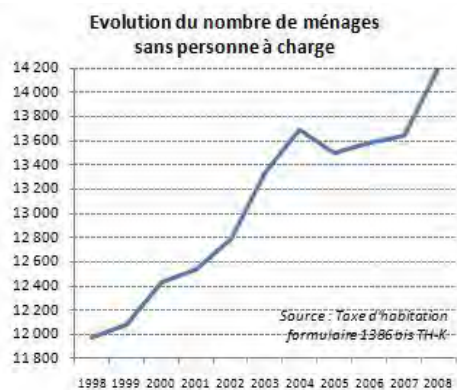
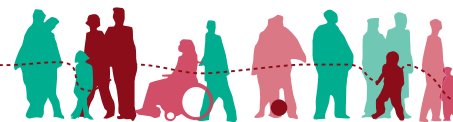
Graphique 7

La baisse très rapide de la taille moyenne des ménages (graphique 7) est une indication importante et en apparence contradiction avec le mouvement de rajeunissement précédemment expliqué : le taux de desserrement des ménages est en effet de  $-0,4\%$  par an, contre  $-0,3\%$  dans le Val-de-Marne et  $-0,25\%$  dans le Val-de-Bièvre et en Ile-de-France. En France le mouvement de desserrement est néanmoins plus rapide ( $-0,6\%$  par an).

Ce mouvement de desserrement est malgré tout moins vif que dans les années 1990 ( $-0,6\%$  par an), mais ce ralentissement est-il du au simple fait que la taille moyenne des ménages à Villejuif (2,3) commence à atteindre une valeur plancher ? La taille moyenne des ménages n'est pas homogène dans la ville, et les écarts sont très importants entre les quartiers en périphérie et le centre ville : la taille moyenne des ménages est supérieure à 2,8 dans les quartiers d'habitat collectif Lebon et les Hautes Bruyères; elle est également élevée aux Monts Cuchets, aux Esselières et aux Guipons ainsi qu'à Bellevue (à Vitry-sur-Seine), où prédomine le logement individuel.

Elle est en revanche inférieure à la moyenne dans le centre ville, à l'ouest de la nationale 7 et entre les 3 stations de métro, notamment aux Barmonts où elle atteint des valeurs inférieures à 2. Les données de la taxe d'habitation donnent chaque année le nombre de ménages dans la commune selon le nombre de personnes à charge. Une série annuelle a pu ainsi être reconstituée depuis 1998.





Graphique 8

Il apparaît, à la lecture de ces graphiques, que la ville est confrontée à un double phénomène.

Tout d'abord un phénomène de vieillissement de ses ménages illustré par l'augmentation des ménages avec aucune personne à charge (graphique 8) : il s'agit essentiellement des ménages dont les enfants ont décohabité. Ces ménages, largement majoritaires, ont connu une progression de 2200 unités en 10 ans.

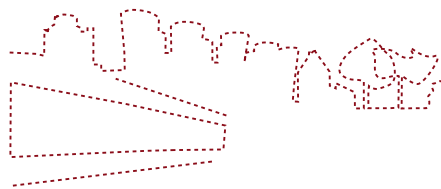
En second lieu, un phénomène de renouvellement de la population avec la progression des familles avec personne(s) à charge (graphique 8) de 1000 unités depuis 2003.

## CONCLUSION

On constate des parcours résidentiels heurtés dans la ville, avec :

- une difficulté à retenir les ménages en cours de constitution issus de la ville et dont les besoins en surfaces supplémentaires les poussent à quitter la commune vers une destination proche, mais moins onéreuse sur le plan de l'immobilier ;
- des arrivées de ménages sur des tranches d'âges équivalentes en provenance du centre de l'agglomération parisienne, plus solvables ; elles ont lieu principalement dans les quartiers au nord est et dans le centre ville de Villejuif : Pasteur, Zola, Barmonts et Centre Ville.
- une attractivité concernant les jeunes entre 20 et 30 ans qui s'explique par le poids du parc locatif mais aussi par la diminution des départs vers Paris sur ces tranches d'âges. La part des 20-29 ans chefs de ménage sur la commune est supérieure à la moyenne départementale (37% contre 33%).
- un vieillissement avancé et continu des ménages anciennement installés, dont une partie quitte la commune à l'âge de la retraite.





## B. LES DYNAMIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES

Les données sur les revenus de la DGI sont au cœur de cette analyse, dont l'objectif est de mesurer les écarts de richesse de la population villejuifoise, notamment entre les quartiers de la ville, ainsi que l'évolution de ces écarts dans la période récente. Une recherche sur les facteurs explicatifs de cette évolution pose deux questions : l'évolution de l'emploi local explique-t-elle les variations de revenus ? L'évolution du marché de l'immobilier est-il le facteur dominant ?

### 1. UN ÉCART DES REVENUS EN AUGMENTATION

Le revenu fiscal par unité de consommation (RUC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ». Elle permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes, favorisant la comparaison entre les territoires. On ne peut en effet s'en tenir à la consommation par personne : les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

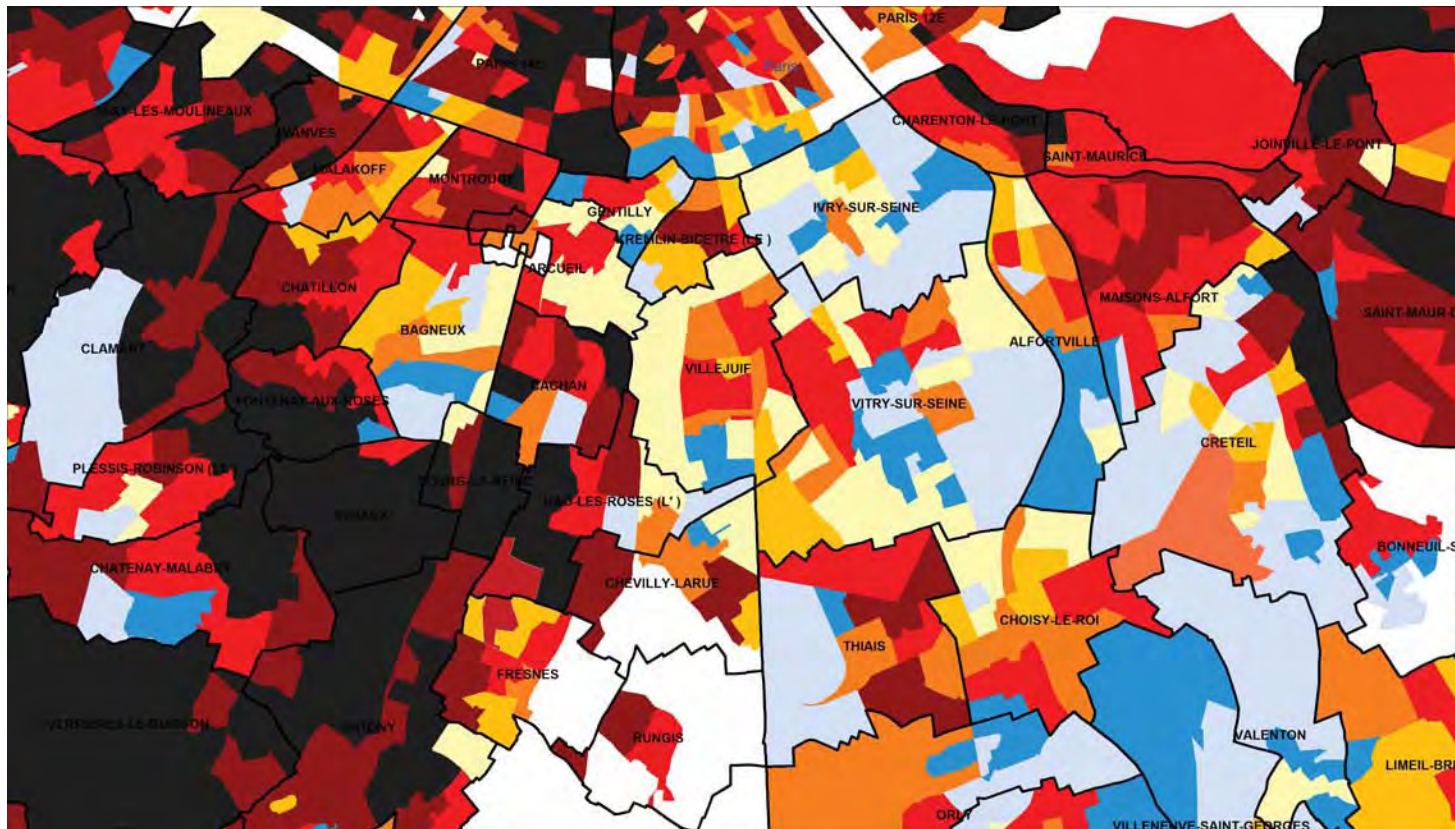
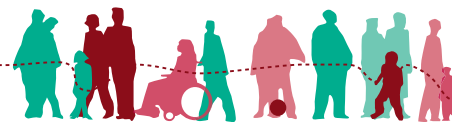
Les déciles du revenu fiscal par unité de consommation décrivent la distribution des revenus par tranches de 10% des personnes. Le premier décile (D1) du revenu fiscal par UC est tel que 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 90 % présentent un revenu supérieur ; le dernier décile (D9) du revenu fiscal par UC est tel que 90 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 10 % présentent un revenu supérieur.

	Villejuif	CA Val de Bièvre	Dep Val-de-Marne	Reg Île-de-France	France
Revenu médian (2002) €	16 304 €	17 828 €	18 055 €	18 388 €	15 105 €
Revenu médian (2002) € constants	17 853 €	19 522 €	19 770 €	20 135 €	16 540 €
Revenu médian (2007)	17 736 €	19 419 €	19 923 €	20 575 €	17 497 €
Rapport inter-décile (2007)	6,5	6,3	6,6	7,2	5,4
Evolution annuelle (2002-2007)	-0,16%	-0,13%	0,19%	0,54%	1,42%

source : INSEE-DGI

Tableau 4

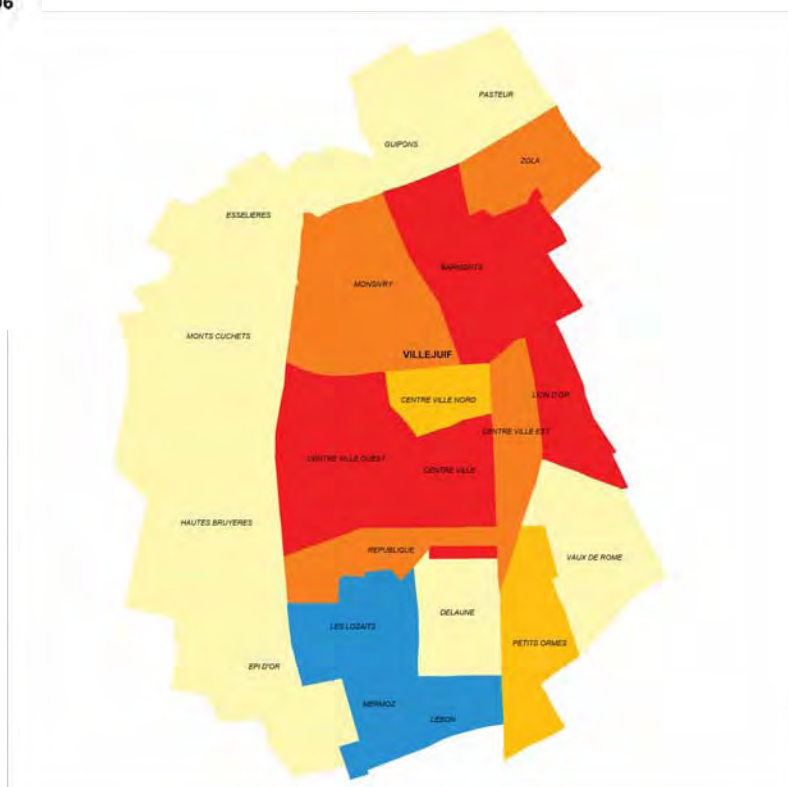
Le revenu médian annuel de la commune est de 17 736 €/uc., soit un niveau nettement inférieur à celui de la CAVB, du département et de l'Île-de-France (tableau 4) : la commune présente donc une composante populaire. Cette composante est concentrée dans les quartiers périphériques de la commune (cartes 3 et 4).

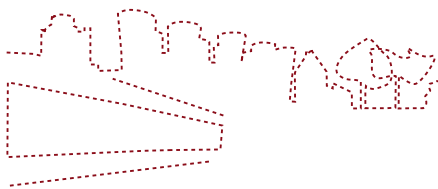


Cartes 3 et 4 : Revenus médians 2006  
Source IRIS

**Revenu médians déclarés en 2006**  
Source : INSEE, DGI

27 700 à 55 400	(856)
22 900 à 27 699	(1159)
20 400 à 22 899	(1282)
18 600 à 20 399	(1471)
17 200 à 18 599	(1511)
15 600 à 17 199	(1788)
13 300 à 15 599	(1945)
1 700 à 13 299	(2700)





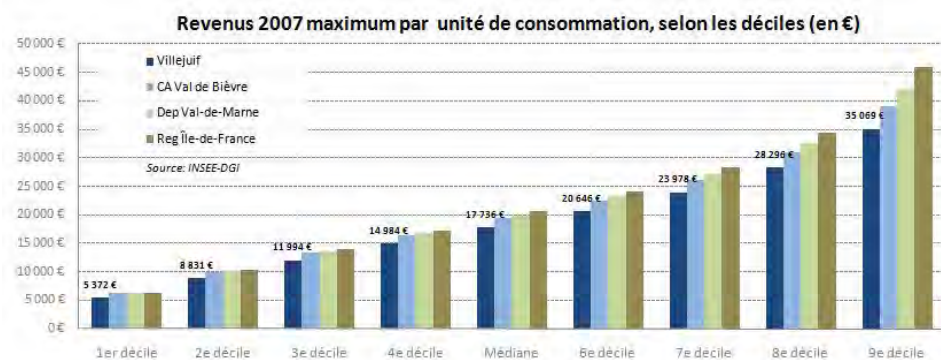
## B. LES DYNAMIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES

3 400 ménages vivent sous le seuil de pauvreté (750€/mois/équivalent adulte aides comprises) :

- 1 477 vivent dans le parc locatif privé : 22,6% du parc locatif privé (CAVB 19,5%, dep94 20,0% / IDF 19%)
- 1 334 vivent dans le parc locatif social : 24% du parc locatif social (CAVB 21%, dep94 23% / IDF 25%)
- 513 sont propriétaires occupants : 6% des propriétaires (CAVB 4,9%, dep94 5,1% / IDF 5,4%)

Comme dans la CAVB, mais en partant d'un niveau plus bas, le revenu médian a baissé entre 2002 et 2007 (-0,16% par an), alors que dans le département, la région et au niveau national il s'agit d'une période de croissance des revenus et de croissance économique. L'évolution de l'emploi local en est-elle la cause ? Est-ce un signe du départ des catégories moyennes ?

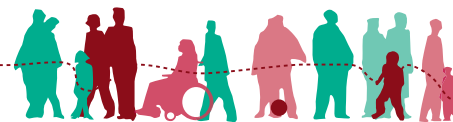
Le découpage des tranches de revenus par décile (graphique 9) indique que les niveaux de revenus sont nettement décrochés des valeurs des référents présentés : le 1er décile et le 9ème décile sont décrochés de 17% des valeurs départementales. Autour de la médiane, l'écart avec les référents est un peu plus resserré : 10%.



Graphique 9

Le rapport interdécile, donnant l'écart de revenus entre le 1er et le 9ème décile, est de 6,5, soit un écart social dans la ville inférieur à celui de la région mais supérieur à la moyenne nationale. Surtout cet écart interdécile s'est accru entre 2002 et 2007, puisqu'il était de 6,1 cinq ans auparavant. Il s'agit d'une évolution comparable à celle de la CAVB (5,8 en 2002 / 6,3 en 2007) et au département (6,3 / 6,6), alors que la variation régionale est moindre (7,0 / 7,2), comme l'Essonne (5,1 / 5,3). Cela signifie que le bassin d'habitat dans lequel se situe Villejuif est dans une situation d'accroissement des écarts sociaux, sans commune mesure avec Paris (10,6 / 11,4) mais sous l'influence des ménages relativement aisés en provenance de Paris. Cela pose également la question de la situation des catégories de population à revenus moyens.



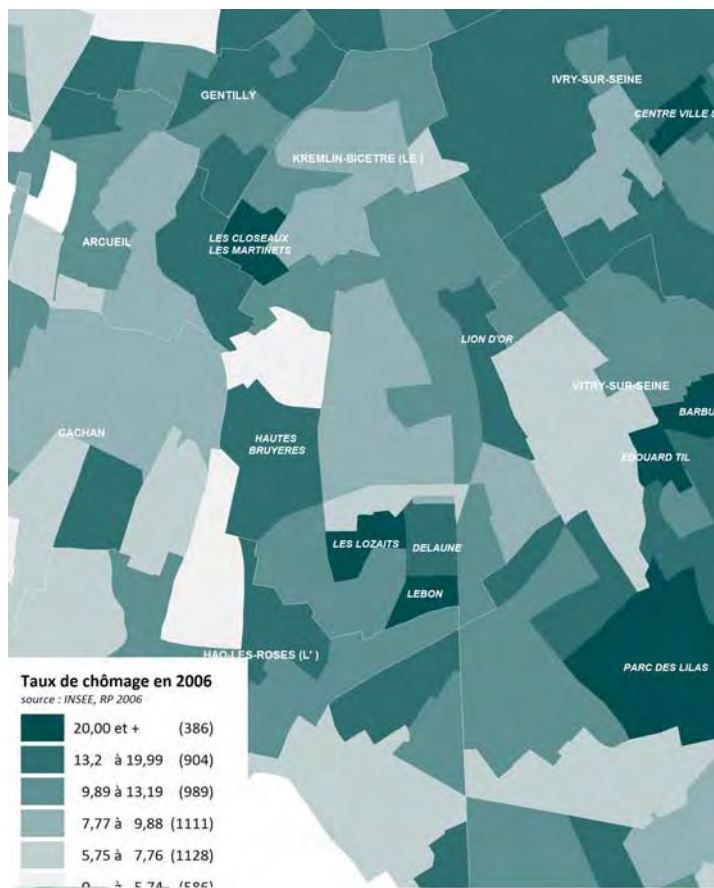


## 2. UNE HAUSSE TENDANCIELLE DU TAUX DE CHÔMAGE

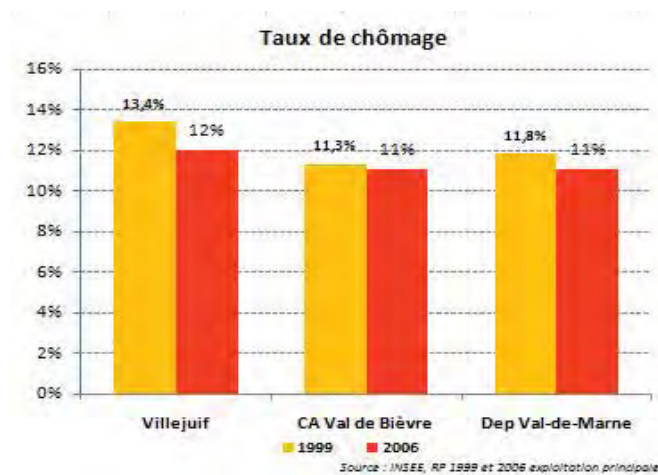


Graphique 10

Depuis l'été 2008 l'évolution à la hausse de la courbe du chômage (graphique 10) indique la fragilité de la population active de Villejuif, dans un contexte de récession économique nationale. Si le taux de chômage était descendu à 12% en 2006, il est probable que l'on ait retrouvé le taux de chômage de 1999 (graphique 11). En 2006, les quartiers les plus touchés par le chômage sont au Sud : les Lozaites, Delaune et Lebon.

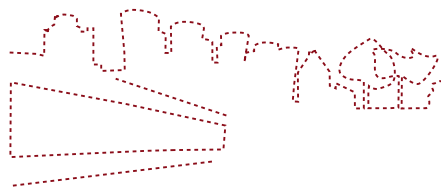


Carte 5



Graphique 11





## B. LES DYNAMIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES

### 3. UN PÔLE D'EMPLOI DOMINÉ PAR L'EMPLOI HOSPITALIER ET UNE RESTRUCTURATION EN COURS DE L'EMPLOI PRIVÉ

Les données du recensement donnent 18 340 emplois en 2007, répartis à part presque égale entre le secteur public et le secteur privé.

Le pôle d'emploi public est légèrement majoritaire (9156 emplois), dont 6 000 « hospitaliers » ; à ce titre le projet de cancer Campus (1 500 emplois prévus) va conforter la position du pôle hospitalier à Villejuif. Ces pôles d'emplois publics, s'ils représentent la moitié des emplois, constituent la majorité des emplois de « professions intermédiaires » (63%) et « d'employés » (58%) de la commune. 26% des actifs de la fonction publique habitant la ville travaillent dans le pôle d'emploi public de la ville, soit un peu moins que la part des actifs habitant et travaillant à Villejuif (27%).

Le tissu artisanal, majoritairement des activités de services et du bâtiment, est très représenté à Villejuif : il représente près du tiers des établissements, contre environ 18% de l'ensemble des établissements du Val de Bièvre (données CMA 94 / traitement Observatoire économique CAVB).

Répartition des emplois salarié privé par secteur (1994-2007)

Secteur	Villejuif		Val de Marne	
	1994	2007	1994	2007
Construction	10%	10%	12%	10%
Industrie	14%	7%	17%	10%
Tertiaire	76%	83%	71%	80%
Nb total d'emplois	10 093	8 483	298 831	350 125

Source: Unédic

Secteurs en perte de vitesse	Nb d'emplois		Evolution 1994-2007
	1994	2007	
Fabrication autres produits industriels	1 085	360	-725
<i>dont Imprimerie</i>			-249
<i>dont Activités de pré-presse</i>			-116
Activités financières et d'assurance	731	119	-612
<i>dont Activités des agents et courtiers d'assurances</i>			-573
Commerce, répar. automobile & motocycle	2 073	1486	-587
Construction	1 021	807	-214
Transports et entreposage	137	34	-103
Fab. eq. élec., électr., inf. & machines	129	55	-73
Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	173	149	-24
Extr., énerg., eau, gestn déchets & dépoll.	32	29	-3

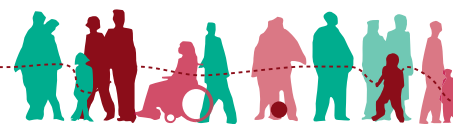
Nombre total d'emplois en 1994	10 093
Nombre total d'emplois en 2007	8 483
Différentiel 1994-2007	-1 610
Taux d'évolution annuel 1994-2007	-1,3%

Source: Unédic

Secteurs en développement	Nb d'emplois		Evolution 1994-2007
	1994	2007	
Information et communication	149	373	224
Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	2 920	3 138	218
Hébergement et restauration	440	639	199
Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & str	721	799	78
Autres activités de services	330	350	20
Activités immobilières	142	145	3

Tableaux 5





Selon l'UNEDIC, l'emploi salarié privé (8 400 emplois) a connu une période de baisse importante jusqu'en 2007 (graphique 10) : depuis 1993 la commune a perdu l'équivalent de 2 000 emplois salariés privés, en deux phases : 1994-1999 et 2001-2006. Cette baisse des emplois privés intervient dans une phase de renforcement du pôle d'emploi privé de la CAVB et du département. Depuis l'arrivée du Crédit Lyonnais au printemps 2008 la situation communale s'est néanmoins redressée. L'origine de cette baisse est le repli du secteur industriel, qui a connu une diminution de moitié, et la croissance plus faible des services (tableau 5).

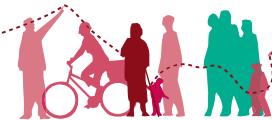
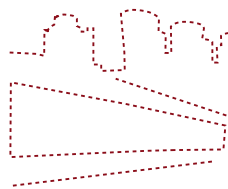
Les annexes du porté à connaissance de l'Etat montrent que le tissu économique est consti-

#### 4. UN TISSU DE PETITES CELLULES COMMERCIALES TRÈS DÉVELOPPÉ

tué à 91% d'établissements de moins de 10 salariés. 7% ont entre 10 et 99 salariés. En revanche les 6 000 emplois du pôle hospitalier, renforcés de 1 500 avec Cancer Campus et les 3 000 emplois du Crédit Lyonnais feront que la moitié des emplois dépendront de pôles très importants et dont le recrutement dépasse largement les frontières de la commune.

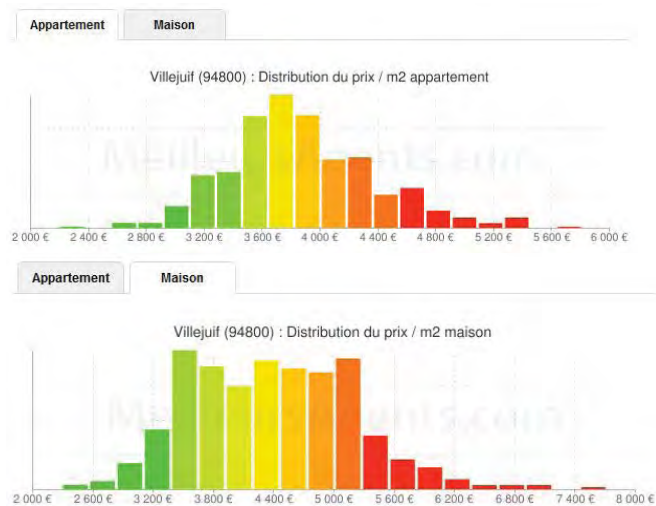
Selon l'étude de la Chambre de commerce, les commerces sont en augmentation et il y a d'avantage de locaux vacants qui ouvrent que de commerces qui deviennent vacants. Villejuif est une commune où les petites surfaces commerciales sont encore importantes et à contrario les grandes surfaces moins représentées : 458 petites surfaces actives, soit le quart de celles du Val-de-Bièvre pour le quart de sa population (une cellule commerciale de ce type pour 100 habitants). Néanmoins la sous représentation des services de soins du corps est signalée, ainsi que l'équipement de la maison. La restauration classique est inférieure en nombre à celle de la restauration rapide et aux cafés et selon les enquêtes l'animation commerciale mériterait d'être développée. L'autre problème identifié est la relative absence de commerces dans les quartiers périphériques.



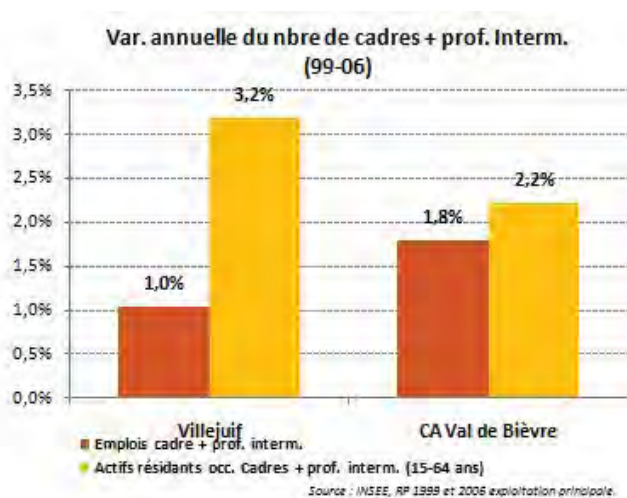


## B. LES DYNAMIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES

### 5. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER TENDU



Graphiques 12 et 13



Graphique 14

Les prix de l'immobilier examinés ont été ceux de la chambre des notaires actualisés au 1er juin 2010 par les références immobilières les plus récentes via le site « meilleurs agents.com » ; il s'agit de données du marché de la revente, de particuliers à particuliers. Ces données ont été confrontées à l'analyse de l'attractivité résidentielle sur les cadres (données INSEE, RP06), le poids des ménages ayant récemment emménagé et l'évolution des revenus dans les quartiers.

Le prix médian d'achat d'un appartement sur Villejuif est de 3 700€ du m<sup>2</sup>, et 4 200€ du m<sup>2</sup> pour une maison (graphiques 12 et 13) ; les valeurs en début d'année 2010 étaient inférieures de 500€ ! Depuis le début de la flambée des prix de l'immobilier (2002-2003), les prix ont doublé ; la crise bancaire de 2008-2009 s'est traduite par un léger tassement des prix, mais depuis un an les prix sont de nouveau à la hausse.

Le marché des maisons est beaucoup plus large en gamme de prix que le marché des appartements, relativement resserré autour de la valeur médiane ; il constitue une offre relativement abordable à plusieurs niveaux de revenus, mais il faut probablement ajouter des frais de travaux importants.

Les niveaux de prix selon les quartiers de la ville sont variables (carte 6) : autour de la station de métro Léo Lagrange, le quartier des Guipons (ZAC avec des logements très récents) est doté de valeurs immobilières aux alentours de 4 700€ du m<sup>2</sup> voir 5 000€ du m<sup>2</sup>, et le quartier Pasteur, plus composite mais en grande partie couvert par de l'individuel avoisine les 4 500€ du m<sup>2</sup>. Le quartier Mermoz à l'extrémité Sud de la commune est celui où les valeurs immobilières sont les plus faibles (carte 7).

Conjointement à l'augmentation des prix de l'immobilier, et comme le sous-entendait l'augmentation du rapport interdécile, la sélectivité du marché explique l'accroissement du nombre de cadres résidents sur la commune, trois fois supérieur à l'accroissement des emplois des cadres (graphique 14) : le nombre des cadres a presque doublé (tableau 6), même si la composante populaire et ouvrière demeure la première de la ville, avec un nombre quasi stable entre 1999 et 2006.

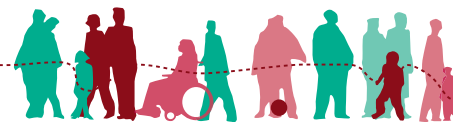
#### EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007	dont actifs ayant un emploi	1999	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>25 440</b>	<b>22 274</b>	<b>23 619</b>	<b>20 376</b>
dont :				
Agriculteurs exploitants	9	4	5	1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	904	811	996	873
Cadres et professions intellectuelles sup.	4 456	4 212	2 975	2 813
Professions intermédiaires	6 658	6 015	5 812	5 321
Employés	8 706	7 575	8 481	7 480
Ouvriers	4 313	3 656	4 977	3 888

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires.

Tableau 6





Département

Ville / Arrdt.

Pâté de maison

Immeuble

**Echelle de prix / m<sup>2</sup>**

- 5850 € / m<sup>2</sup> ou plus
- 4730 à 5850 € / m<sup>2</sup>
- 4460 à 4730 € / m<sup>2</sup>
- 4310 à 4460 € / m<sup>2</sup>
- 4190 à 4310 € / m<sup>2</sup>
- 3970 à 4190 € / m<sup>2</sup>
- 3770 à 3970 € / m<sup>2</sup>
- 3580 à 3770 € / m<sup>2</sup>
- 3400 à 3580 € / m<sup>2</sup>
- 3230 à 3400 € / m<sup>2</sup>
- 2870 à 3230 € / m<sup>2</sup>
- 2870 € / m<sup>2</sup> ou moins



Carte 6

Département

Ville / Arrdt.

Pâté de maison

Immeuble

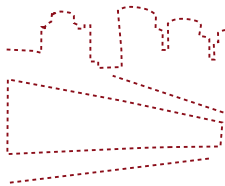
**Echelle de prix / m<sup>2</sup>**

- 5850 € / m<sup>2</sup> ou plus
- 4730 à 5850 € / m<sup>2</sup>
- 4460 à 4730 € / m<sup>2</sup>
- 4310 à 4460 € / m<sup>2</sup>
- 4190 à 4310 € / m<sup>2</sup>
- 3970 à 4190 € / m<sup>2</sup>
- 3770 à 3970 € / m<sup>2</sup>
- 3580 à 3770 € / m<sup>2</sup>
- 3400 à 3580 € / m<sup>2</sup>
- 3230 à 3400 € / m<sup>2</sup>
- 2870 à 3230 € / m<sup>2</sup>
- 2870 € / m<sup>2</sup> ou moins



Carte 7





## B. LES DYNAMIQUES SOCIO ÉCONOMIQUES

La carte des ménages ayant emménagé entre 1999 et 2006 (carte 8) donne les lieux d'implantation privilégiés des nouveaux villejuifs : Pasteur, Zola, Barmont et le Centre ville ont des taux d'emménagement sur une période récente supérieurs à 35%. La part du locatif privé dans ces secteurs dépasse 30% et atteint à Pasteur 42%, valeur maximale dans les quartiers de la commune ; le parc locatif privé est un parc où les emménagements sont plus fréquents.

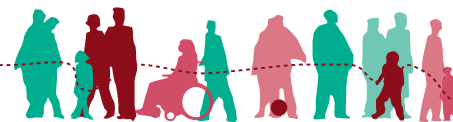
La carte du pourcentage des cadres dans les quartiers (carte 9) propose une sectorisation similaire ; le poids du parc locatif, s'il explique la hiérarchie des quartiers selon la part des emménagés récents, n'est pas en cause dans l'implantation des catégories supérieures.

### CONCLUSION

La composante populaire de la ville est toujours importante et fragile mais les populations arrivées récemment sont de sociologie opposée :

- Le revenu médian de la commune a baissé entre 2002 et 2007 et le nombre de chômeurs a augmenté de 1 000 unités depuis 2008 ;
- La progression des cadres habitants Villejuif est très importante (leur nombre a presque doublé).
- L'écart de revenu entre les ménages les plus pauvres et les plus riches s'est accru, passant de 6,1 à 6,5 entre 2002 et 2007.
- Les quartiers au nord de la ville sont ceux qui accueillent le plus de nouveaux emménagés en proportion et où les prix sont les plus élevés.

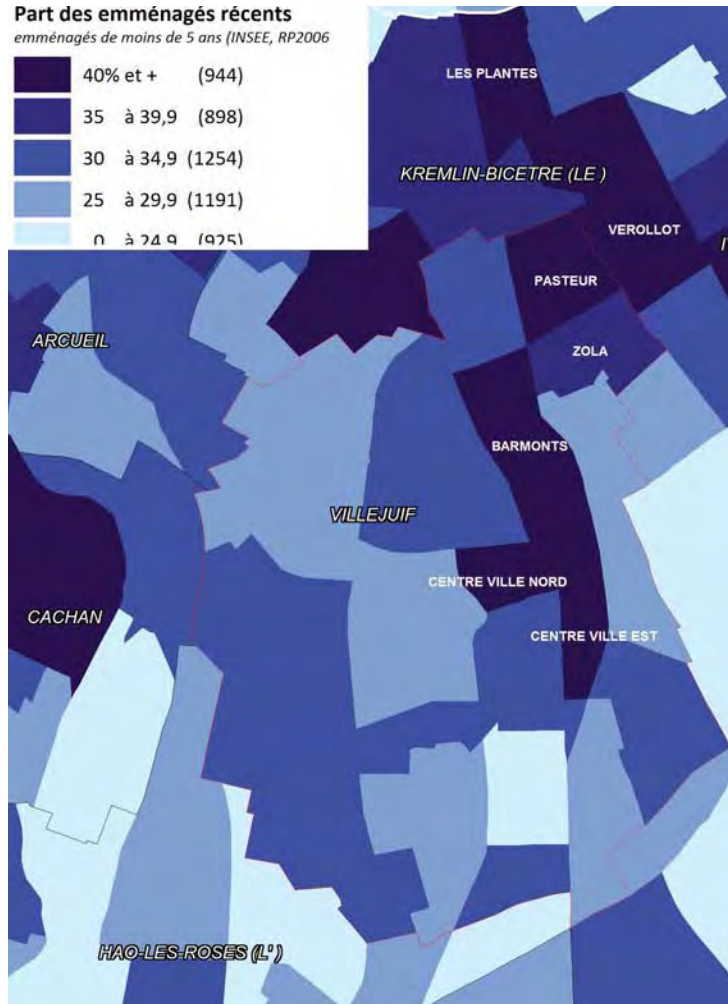




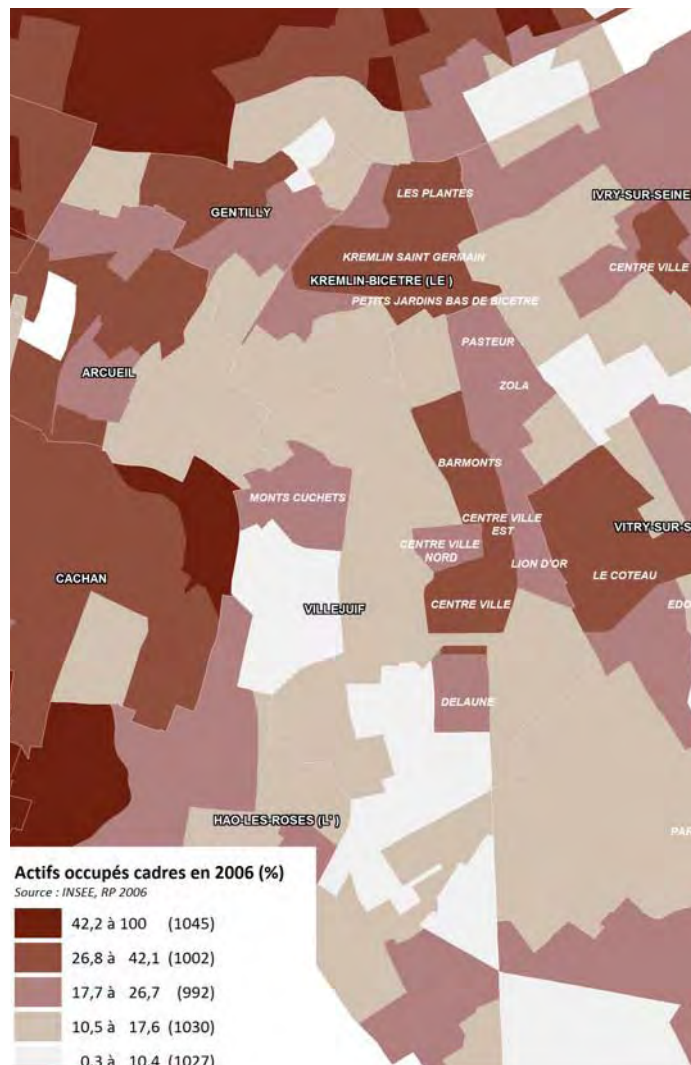
### Part des emménagés récents

emménagés de moins de 5 ans (INSEE, RP2006)

40% et +	(944)
35 à 39,9	(898)
30 à 34,9	(1254)
25 à 29,9	(1191)
0 à 24,9	(975)



Carte 8



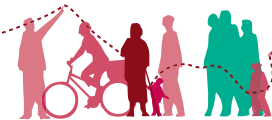
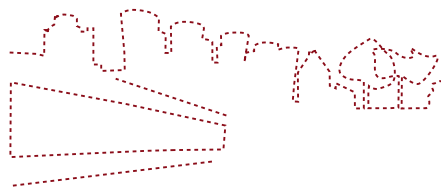
### Actifs occupés cadres en 2006 (%)

Source : INSEE, RP 2006

42,2 à 100	(1045)
26,8 à 42,1	(1002)
17,7 à 26,7	(992)
10,5 à 17,6	(1030)
0,3 à 10,4	(1027)

Carte 9





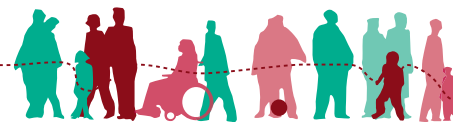
## C. COMPRENDRE L'OFFRE ET LE BESOIN EN LOGEMENTS

Les données FILOCOM sur les logements et leur occupation constituent la source principale de cette analyse, croisée avec le recensement INSEE et les statistiques sur la construction de logements. Le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMunes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) via le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). Au-delà de l'analyse du marché de l'immobilier, la compréhension des besoins en logements des Villejuifois, pour lesquels le marché ne répond pas ou difficilement, suppose une analyse des composantes du parc de logements, des conditions de logements des ménages et de la production de logements.

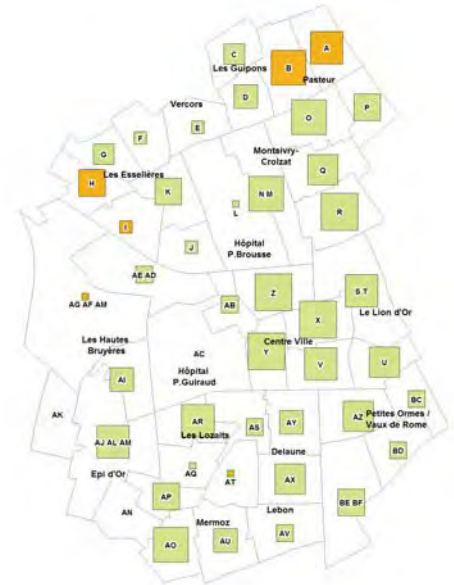
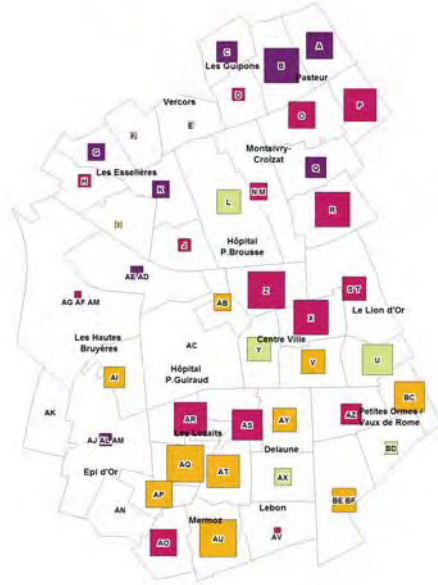
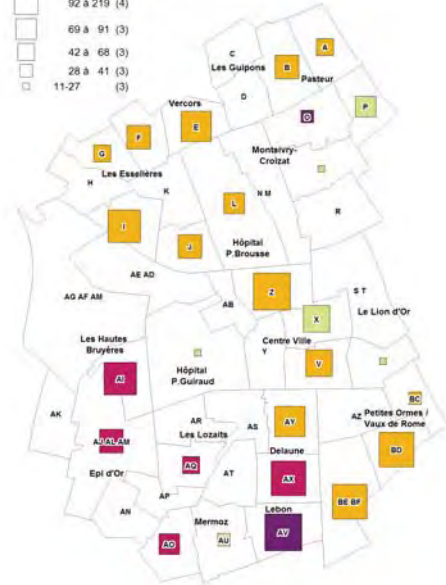
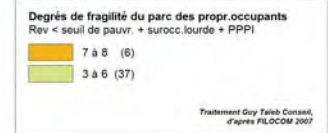
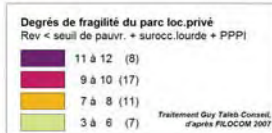
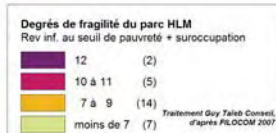
### 1. UN PARC DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

	Villejuif	CA Val de Bièvre	Dep Val-de-Marne	Reg Île-de-France	Métropole
<b>Logements : RP, RS, LV</b>					
Nombre de logts 2006	22 740	87 387	577 635	5 309 011	31 089 562
Nombre de logts 1999	21 176	83 240	550 154	5 082 655	28 702 012
Résidences principales (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	94,7% ↗ 1,52%	94,3% ↗ 1,14%	93,8% ↗ 1,17%	91,0% ↗ 0,98%	83,9% ↗ 1,30%
Résidences sec. et occas. (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	1,1% ↘ -3,55%	1,0% ↘ -6,15%	1,2% ↘ -4,73%	2,8% ↘ -1,14%	9,9% ↘ 0,80%
Logements vacants 2006 (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	4,2% ↘ -6,11%	4,8% ↘ -4,71%	5,1% ↘ -4,78%	6,2% ↘ -3,08%	6,3% ↘ -0,28%
<i>Source : INSEE, FIP 1999 et 2006 (exploitations principales)</i>					
<b>RP : Maisons</b>					
RP Maisons (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	21% ↗ 2,97%	19% ↗ 1,92%	24% ↗ 1,37%	28% ↗ 1,24%	56% ↗ 1,40%
<i>Source : INSEE, FIP 1999 et 2006 (exploitations principales)</i>					
<b>RP : Taille</b>					
1 et 2 pièces (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	32% ↗ 1,74%	31% ↗ 0,76%	30% ↗ 1,36%	32% ↗ 0,68%	18% ↗ 0,61%
3 et 4 pièces (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	57% ↗ 1,34%	56% ↗ 0,96%	53% ↗ 0,61%	47% ↗ 0,52%	46% ↗ 0,42%
5 pièces et + (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	11% ↗ 1,86%	13% ↗ 2,90%	17% ↗ 2,65%	22% ↗ 2,52%	35% ↗ 2,97%
<i>Source : INSEE, FIP 1999 et 2006 (exploitations principales)</i>					
<b>RP : Statut d'occupation</b>					
Nombre de RP (ménages) 2006	21 540	82 371	541 600	4 829 812	26 070 381
Nombre de RP (ménages) 1999	19 376	76 073	499 404	4 510 369	23 810 161
Nombre de locataires HLM 2006	6 983	28 272	146 038	1 070 010	3 878 472
Propriétaires (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	37% ↗ 1,91%	38% ↗ 1,58%	46% ↗ 1,90%	47% ↗ 1,91%	57% ↗ 1,95%
Locataires (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	59% ↗ 1,49%	59% ↗ 1,10%	51% ↗ 0,83%	49% ↗ 0,46%	40% ↗ 1,01%
- Locataires HLM (% 2006 + taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	32% ↗ 0,04%	34% ↗ 0,40%	27% ↗ 0,12%	22% ↗ 0,20%	15% ↗ 0,27%
- Locataires privés + meublés, ch. d'hôtel (% 2006 + taux d'évol. annuel du nb 1999-2006)	27% ↗ 3,48%	25% ↗ 2,14%	24% ↗ 1,68%	27% ↗ 0,68%	25% ↗ 1,47%
Autres	3% ↘ -1,80%	3% ↘ -2,50%	3% ↘ -3,12%	4% ↘ -2,94%	3% ↘ -5,10%
<i>Source : INSEE, FIP 1999 et 2006 (exploitations principales)</i>					
<b>Epoque d'achèvement de la construction 1999 à 2003</b>					
Nombre de logements construits de 1999 à 2003	1 417	3 181	21 447	186 582	1 533 568
- dont RP	1 362	3 067	20 490	175 568	1 359 189
- dont RP HLM	432	958	4 817	30 046	151 779
<i>Source : INSEE, FIP 2006 (exploitation complémentaire)</i>					

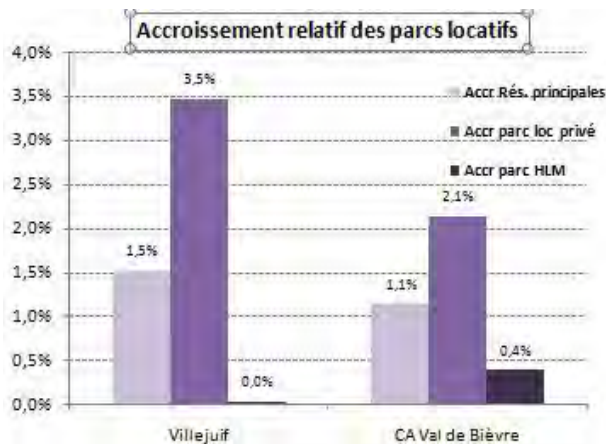
Tableau 7



Nombre de ménages  
Source : FLOCOM 2007



Carte 10



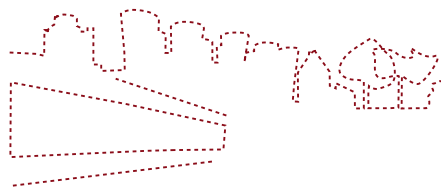
Source : MUSEE RP 1999 et 2006 (exploitation principale).

Graphique 15

Le parc locatif (social et privé) est majoritaire : il représente 60% de l'offre de la ville (tableau 7), partagé à part presque égale (32% et 27%). Leurs localisations ne coïncident pas toujours : le parc locatif privé est plus développé dans la partie Nord (Pasteur) et Sud Ouest de la commune (Les Lozaitis) ; le centre ville est un secteur de la ville où le parc locatif est partagé entre les deux statuts (carte 10).

Si, dans ce parc locatif, le parc social est un peu plus représenté que le parc locatif privé, entre 1999 et 2006, le parc locatif privé est celui qui a connu la progression la plus forte sur la ville (graphique 15). Malgré la production de programmes HLM, le parc locatif social a cependant stagné en raison d'une plus grande construction de logements locatifs privés.





## C. COMPRENDRE L'OFFRE ET LE BESOIN EN LOGEMENTS

Parallèlement la part des petits logements (32% du parc) a progressé plus vite qu'en moyenne mais trois fois moins vite que celle des logements locatifs privés (tableau 7 et graphique 16). Cela signifie que la progression du parc privé ne s'explique pas particulièrement par la mise en place d'une offre de petits logements en direction des étudiants ou des jeunes actifs par exemple. La progression du parc locatif privé s'explique par le produit défiscalisé Scellier (l'amendement Scellier permet une réduction d'impôt équivalente à 25% du montant du prix du bien immobilier, dans la limite de 300 000 € et d'un engagement de location de 9 ans), dont les promoteurs ont profité pour financer des opérations mais où les acheteurs peuvent être domiciliés dans toute la France.



Graphique 16

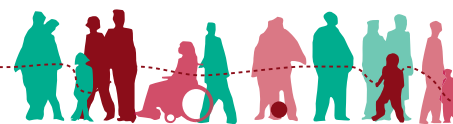
## 2. DES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT

Le niveau de suroccupation dans le parc locatif (social et privé) est moyen, se situant à des valeurs proches de celles du département. Le niveau de suroccupation lourde parmi les propriétaires occupants est plus élevé qu'en moyenne dans le département et même la région ; en revanche le nombre de ménages concernés est de 190 ménages contre 360 dans le parc locatif privé ; le parc social en compte 170.

2 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans le parc privé contre 1 300 dans le parc locatif social. Cette différence en nombre s'avère également en taux puisque les proportions de ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc privé sont supérieures aux taux départementaux et régionaux pour le parc privé, en locatif comme en accession ; la part des ménages à petits revenus dans le parc social est proche de la moyenne régionale. Malgré 32% de logements sociaux, Villejuif ne peut « mettre à l'abri » une partie importante de ses ménages modestes.

Un indicateur composite regroupant trois indices sur le mal logement, issus du fichier FLOCOM, a été constitué pour localiser et graduer les situations de cumul de difficultés sociales et de confort.





Quels sont ces indices utilisés ? :

- Le taux de suroccupation lourde (inférieur à 9m<sup>2</sup> par personne),
- Le parc privé potentiellement indigne (classement cadastral 6-7-8 des bâtiments et bas revenus imposables actualisés) ; Il convient de noter à ce propos que la potentialité d'indignité exprime une réserve quant à la réalité de cette qualification, dans la mesure où une partie des informations (classement cadastral) n'a pas été obligatoirement mis à jour ; d'ordinaire, il est admis que la moitié des logements potentiellement indignes le sont vraiment. Dans cette analyse seuls les pourcentages sont considérés.
- Le pourcentage de ménages sous le seuil de pauvreté.

Pour le parc social, l'indice PPPI n'existe pas ; le pourcentage de ménages sous le seuil de pauvreté a été majoré dans la notation. Les notations affectent une valeur de 1 à 4 selon le classement en quartiles des sections cadastrales.

Il apparaît (carte 10, cf page précédente) que la fragilité du parc locatif privé se situe au Nord de la commune, là où le marché immobilier de la revente est très actif... S'agit-il d'une cible prioritaire des promoteurs ou des particuliers, dont l'intérêt est de trouver un patrimoine bon marché ? Ces quartiers habitent néanmoins un parc locatif privé occupé par des populations modestes soumises à des taux d'effort importants et des conditions de confort moindre.

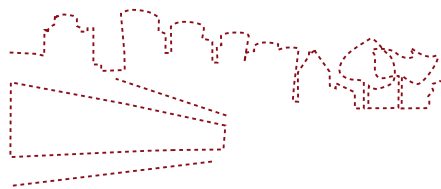
Le parc social fragilisé est principalement situé à Lebon, Delaune et aux Hautes Bruyères. La majorité du parc social se trouve dans une situation moyenne, ce qui est un atout pour la ville en plus de sa dispersion dans la ville.

### 3. LOGEMENTS NEUFS ET BESOINS EN LOGEMENT

Deux périodes de forte construction se sont succédées dans la ville, au début des années 90 et au début des années 2000 (graphique 16). Si la fin des années 90 a été marquée par un coup d'arrêt brutal de la production, la ville passant en sous production de logements pendant 4-5 ans, il semble que la période suivante soit marquée par un rythme de construction soutenu et continu. Il est par ailleurs intéressant de remarquer que, depuis 2001 et l'adoption du POS, la part de l'individuel a pris une ampleur inédite ; ce développement s'est fait le plus souvent sur des parcelles en lanière, couplées avec le départ de populations modestes et a également servi à l'extension des pavillons.

Selon l'INSEE, le taux de logements vacants est très faible sur la ville (4,2%), en deçà des valeurs départementales et régionales (tableau 7). Cela signifie que, compte tenu de l'importance du parc locatif privé, d'ordinaire plus fréquemment sujet aux emménagements et à la vacance de rotation, le parc de logement hors marché est très faible. La tension sur le marché de l'immobilier a contribué à remettre sur le marché des logements qui en étaient sortis... Cette situation peut être considérée comme anormale, au regard des indicateurs de mal logement précédemment analysés.





## C. COMPRENDRE L'OFFRE ET LE BESOIN EN LOGEMENTS

La vacance selon FILOCOM (tableau 8) est plus importante (8%) mais les taux de vacance de plus de deux ans sont très bas, comme dans le reste de la région.

Autres	nombre de ménages	moyenne nombre de personne	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	710	2.32	22	88
Dep 94	13451	2.32	401	2013
EPCI Val-de-Bievre	2345	2.36	64	339
Région IDF	176739	2.25	8026	30066

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

Autres	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	3.1%	13.8%
Dep 94	3.0%	15.0%
EPCI Val-de-Bievre	2.7%	14.5%
Région IDF	4.5%	17.0%

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

Parc HLM	nombre de ménages	moyenne nombre de personne	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	5557	2.68	107	1331
Dep 94	134903	2.70	4140	31055
EPCI Val-de-Bievre	24811	2.56	573	5213
Région IDF	894085	2.77	37366	248818

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

Parc HLM	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	1.9%	24.0%
Dep 94	3.1%	23.0%
EPCI Val-de-Bievre	2.3%	16.1%
Région IDF	3.8%	25.0%

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

parc locatif privé	nombre de ménages	moyenne nombre de personne	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	6535	2.33	361	1477
Dep 94	132867	2.23	7256	26768
EPCI Val-de-Bievre	20501	2.22	1015	3994
Région IDF	1251674	2.12	78326	237989

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

parc locatif privé	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	5.5%	32.6%
Dep 94	5.5%	20.1%
EPCI Val-de-Bievre	5.0%	19.5%
Région IDF	6.3%	19.0%

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

propriétaires occupants	nombre de ménages	moyenne nombre de personne	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	8202	2.46	189	513
Dep 94	248430	2.50	4339	12722
EPCI Val-de-Bievre	31560	2.38	532	1531
Région IDF	2302280	2.57	48271	124396

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

propriétaires occ.	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	2.3%	6.3%
Dep 94	1.7%	5.1%
EPCI Val-de-Bievre	1.7%	4.3%
Région IDF	2.1%	5.4%

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

total des ménages	nombre de ménages	moyenne nombre de personne	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	21004	2.47	679	3419
Dep 94	529651	2.48	16136	72558
EPCI Val-de-Bievre	79217	2.40	2184	11077
Région IDF	4724838	2.48	171989	641269

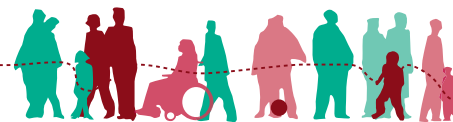
Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

total des ménages	en suroccupation lourde	seuil de pauvreté : < 1 seuil (7 243)
94076	3.2%	16.3%
Dep 94	3.0%	19.7%
EPCI Val-de-Bievre	2.8%	14.0%
Région IDF	3.6%	15.8%

Source : NEEDDAT (FILOCOM 2007)

Tableau 8





	nb de logements	durée de vacance					
		moins d'1 an	1 an	2 ans	3 à 4ans	5 à 9ans	10 ans et plus
94076	2007	1093	278	300	138	109	89
Dep 94	42788	24346	7863	3373	2926	2718	1562
EPCI Val-de-Bièvre	6955	3868	1315	681	458	413	220
Région IDF	436356	240548	74574	36749	32011	30712	21762

Source : MEELC/DAT (FILC.COM 2007)

Moy. des surfaces	
Rés.princi pales	log. Vacants :
60,5	45,5
66,5	49,9
62,3	46,8
69,0	50,8

	nb de logements	durée de vacance					
		moins d'1 an	1 an	2 ans	3 à 4ans	5 à 9ans	10 ans et plus
94076	2007	54,5%	13,9%	14,9%	6,9%	5,4%	4,4%
Dep 94	42788	56,9%	18,4%	7,9%	6,8%	6,4%	3,7%
EPCI Val-de-Bièvre	6955	55,6%	18,9%	9,8%	6,6%	5,9%	3,2%
Région IDF	436356	55,1%	17,1%	8,4%	7,3%	7,0%	5,0%

Source : MEELC/DAT (FILC.COM 2007)

Tableau 8 bis

Le point mort est la mesure de la production de logements correspondant à la stabilité démographique ; dans le parc existant, en dehors de la production neuve, l'occupation du parc par des ménages évolue sous l'effet de trois facteurs :

- Le renouvellement du parc (destruction de logements ou transformations d'usage)
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants,
- Le desserrement des ménages dans leur logement (départ des enfants du domicile parental)

	Villejuif	CA Val de Bièvre	Dep Val-de-Marne	Reg Île-de-France	Métropole
<b>TMM</b>	Villejuif	CA Val de Bièvre	Dep Val-de-Marne	Reg Île-de-France	Métropole
<b>TMM 2006</b>	<b>2,29</b>	<b>2,28</b>	<b>2,35</b>	<b>2,34</b>	<b>2,30</b>
taux de desserrement annuel 1999-2006	-0,40%	-0,25%	-0,32%	-0,25%	-0,63%
<b>TMM 1999</b>	<b>2,36</b>	<b>2,32</b>	<b>2,40</b>	<b>2,38</b>	<b>2,40</b>
taux de desserrement annuel 1990-1999	-0,63%	-0,61%	-0,51%	-0,39%	-0,75%
<b>TMM 1990</b>	<b>2,50</b>	<b>2,45</b>	<b>2,51</b>	<b>2,46</b>	<b>2,57</b>

Source : INSEE, FIP 1990, 1999 et 2006 (exploitations principales)

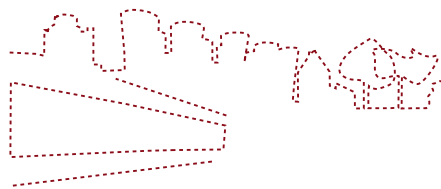
Ancienneté de l'emménagement des ménages 2006 et TMM	Villejuif	CA Val de Bièvre	Dep Val-de-Marne	Reg Île-de-France	Métropole
Ménages emménagés depuis -2 ans (% 2006 + TMM)	13% ↗ 2,04	12% ↗ 2,06	12% ↗ 2,12	13% ↗ 2,06	13% ↗ 2,07
Ménages emménagés depuis 2 à 4 ans (% 2006 + TMM)	22% ↗ 2,35	22% ↗ 2,35	22% ↗ 2,39	22% ↗ 2,36	20% ↗ 2,37

Source : INSEE, FIP 1999 et 2006 (exploitations principales)

Éléments pour le calcul du point mort	Villejuif	CA Val de Bièvre	Dep Val-de-Marne	Reg Île-de-France	Métropole
Vacance 1999	1 486	5 822	41 147	409 491	1 989 758
Vacance 2006	956	4 154	29 196	328 953	1 950 623
Résidence secondaire 1999	314	1 345	9 603	162 795	2 902 093
Résidence secondaire 2006	244	862	6 839	150 246	3 068 559
Stock logement 1999	21 176	83 240	550 154	5 082 655	28 702 012
Stock logement 2006	22 740	87 387	577 635	5 309 011	31 089 562
Résidences principales 1999	19 376	76 073	499 404	4 510 369	23 810 161
Résidences principales 2006	21 540	82 371	541 600	4 829 812	26 070 381

Tableau 9





## C. COMPRENDRE L'OFFRE ET LE BESOIN EN LOGEMENTS

Chacun de ces postes peut être quantifié en logements supplémentaires pour compenser ces phénomènes et au bout du compte stabiliser la population. A la lecture des chiffres de l'INSEE (tableau 9), il apparaît que le parc de logements sur la ville a augmenté de 1 600 unités entre 1999 et 2006, alors que le nombre de résidences principales a augmenté de 2 200 : cette différence s'expliquerait par la remise sur le marché de 540 logements vacants et 60 résidences secondaires et donc par la tension du marché de l'immobilier et le surcroît de demande de logements par rapport à l'offre disponible.

Néanmoins la baisse de la vacance s'explique probablement en partie par un défaut de recensement en 1999 : les 5 000 ménages supplémentaires en 2006 par rapport à 1999 sont-ils réellement dus aux 1 700 logements neufs mis en service dans la période et aux 600 logements vacants récupérés ? Il convient donc d'être prudent sur ce poste.

La baisse de la taille moyenne des ménages dans les logements (tableau 10) a par ailleurs engendré un besoin en logements neufs supplémentaires pour stabiliser la population de près de 600 unités sur la période 1999-2006, soit 86 logements par an.

	1999	2006
pop des ménages	45 727	55 991
nombre de ménages	19 376	24 450
taille moyenne	2,36	2,29
Desserrement total		592
annuel / 1000 hab.		2

Source : INSEE, RP 99 et 06

Tableau 10

	1990	2007
stock de logements	19 527	23 126
vacance	686	975
Résidences secondaires	262	251
Ménages	18 579	21 900
Pop. Ménages	46 448	50 235
TMM	2,50	2,29
Logements livrés		3 584

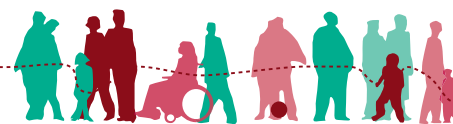
INSEE (RP 90 et 07) et SITADEL (88-04)

	90-07	/an	/an/1000 hab.
variation stock log.	3599	212	4,2
variation vacance (LV)	289	17	0,3
variation RS	-11	-1	0,0
LV+RS (1)	278	16	0,3
Renouvellement (2)	15	1	0,0
Desserrement (3)	1670	98	1,9
POINT MORT (1+2+3)	1962,8	115	2,3
CONSTRUCTION	3584	215	4,2
EFFET DEMO	1621	99	1,9

GTC, d'après INSEE (RP 90 et 07) et SITADEL (88-04)

Tableau 11





Compte tenu de la faible fiabilité du recensement de 1999 sur ce plan, une analyse du point mort est établie sur la tendance longue 1990-2007, à partir des effets de la variation de la vacance et du renouvellement ainsi que de la baisse de la taille moyenne des ménages sur cette période (tableau 11).

La variation de la vacance et des résidences secondaires, entre 1990 et 2007, est faible et le renouvellement des logements est stable. Le desserrement correspond à une production de logements compensatoire de 100 unités par an. Au total sur les 215 logements construits en moyenne chaque année sur la période, un peu plus de la moitié ont simplement permis de stabiliser la population de la commune, principalement à la lumière du desserrement des ménages.

#### CONCLUSION :

- Une répartition équilibrée des statuts d'occupation et un parc social équilibré dans son peuplement à l'échelle de la commune, puisque les indices de fragilité des ménages sont dans la moyenne francilienne.
- Un parc social dont le taux n'est pas excessif compte tenu des fragilités du parc locatif privé au Nord de la ville, dont la dispersion dans les quartiers est un atout et la fragilité des ménages moyenne à l'échelle francilienne. Le parc social du Sud de la ville (Mermoz, Lebon et les Hautes Bruyères) comprend néanmoins de fortes concentrations de familles à bas revenus.
- Une production de logements soutenue mais qui ne parvient pas à détendre le marché et faciliter le parcours résidentiel des familles avec enfants, qui souhaitent des surfaces plus grandes à des prix accessibles.





## C. COMPRENDRE L'OFFRE ET LE BESOIN EN LOGEMENTS

### EN RÉSUMÉ, QUELQUES QUESTIONS ET CHIFFRES CLÉS

Comment expliquer l'accroissement de population ?

- Evolution de la population 1999-2006 : +0,9% /an (CAVB : +0,8% / IDF : +0,7%)
- Evolution de la population par le solde naturel : +1,0% /an (CAVB : +0,8% / IDF : +0,9%)
- Evolution annuelle par le solde migratoire : -0,1% /an (CAVB : 0,0% / IDF : -0,2%)

Il y a-t-il des signes de renouvellement de population ?

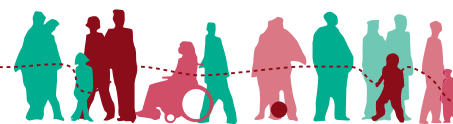
- Depuis 2002, les ménages avec enfants sont passés sur la commune de 6 000 à 7 600 unités.
- La remontée des effectifs scolaires en maternelle date de la rentrée 2003-2004 et celle en primaire de 2006-2007.
- L'indice de jeunesse (-20 ans / 60 ans et +) est passé de 1,34 à 1,47
- 

Le vieillissement des ménages installés de longue date est-il pour autant freiné ?

- Taille moyenne des ménages : 2,29 (CAVB : 2,28 / dep94 = 2,35 / France =2,34)
- Taux de desserrement annuel : -0,40% (CAVB : -0,25% / dep94 = -0,32% / France =-0,25%)
- Les ménages sans personne à charge étaient 12 000 en 1998 ; ils sont 14 200 en 2008.
- A partir de 55 ans, les départs de population sont supérieurs aux arrivées et le solde est de l'ordre de -150 habitants par an, ce qui ralenti le vieillissement.
- 

La tension du marché de l'immobilier est-elle perceptible ?

- Les prix de l'immobilier ont doublé dans la commune comme en Ile-de-France
- Les départs de Villejuifois vers Paris se sont raréfiés : 750 hab./an (années 90) ; 180 hab./an (1999-2006).
- Les arrivées de ménages parisiens ont augmenté : 250 hab./an (années 90) ; 380 hab./an (1999-2006)
- La mobilité dans le parc social a baissé de moitié alors que les ménages du parc locatifs privé peuvent vivre avec des revenus très bas et dans des situations de mal logement (quartier Pasteur)
- Le taux de logements vacants est très bas (4,2% en 2006 /CAVB 4,8% / Dep94 5,1% / IDF 6,2%)
-



#### Le marché du logement de Villejuif est-il sélectif ?

- Evolution annuelle de l'emploi cadre (99-06) : +1,0% (CAVB +1,8% / dep94 +2,4% / IDF +2,7%)
- Evolution annuelle des actifs résidants cadres : +3,2% (CAVB +2,2% / dep94 +2,7% / IDF +2,6%)
- Ecart entre bas et hauts revenus en 2002 : 6,1 (CAVB 5,8 / dep94 6,3 / IDF 7,0)
- Ecart entre bas et hauts revenus en 2008 : 6,5 (CAVB 6,3 / dep94 6,6 / IDF 7,2)
- Les ménages qui partent de la commune ont plus d'enfants que ceux qui arrivent : le solde migratoire sur les enfants de moins de 14 ans est négatif et correspond à une perte nette de population de 125 habitants / an.
- Les soldes migratoires entre Villejuif et le département du Val-de-Marne et de l'Essonne sont négatifs : -140 habitants / an et -100 habitants par an.
- Le parc locatif privé a progressé trois fois plus vite que le parc en accession à la propriété et le parc social a stagné du fait des déconventionnements.

#### La fragilité des ménages a-t-elle pour autant diminué ?

- Le revenu médian de la commune est de 17 736 € / équivalent adulte (U.C.) (CAVB 19 419€ / dep94 19 923€ / IDF 20 575€), chiffres 2007.
- Evolution du revenu médian 2002-2007: -0,16% (CAVB -0,13% / dep94 +0,2% / IDF +0,5%)
- 3 400 ménages vivent sous le seuil de pauvreté (750€/mois/équivalent adulte aides comprises)
- 11 477 vivent dans le parc locatif privé : 22,6% du parc locatif privé (CAVB 19,5%, dep94 20,0% / IDF 19%)
- 1 334 vivent dans le parc locatif social : 24% du parc locatif social (CAVB 21%, dep94 23% / IDF 25%)
- 513 sont propriétaires occupants : 6% des propriétaires (CAVB 4,9%, dep94 5,1% / IDF 5,4%)

Augmentation du nombre de chômeurs de 1 000 unités à partir de 2008



