

CHAPITRE 2 - LA DÉMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT À VINCENNES

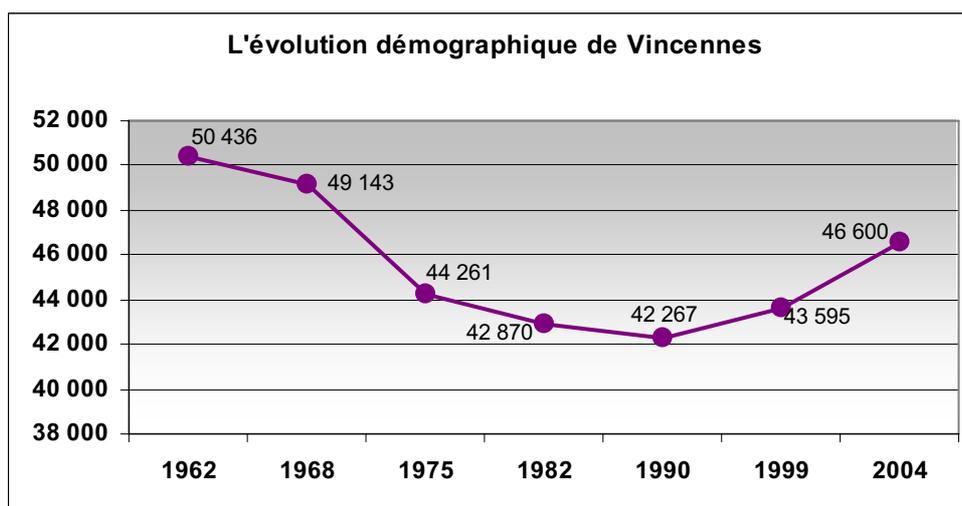
1. - Les tendances démographiques de Vincennes

1.1. - Une vitalité démographique retrouvée

♦ Une reprise timide de la croissance démographique

Au dernier Recensement Général de la Population, effectué par l'INSEE en 1999¹, Vincennes **compte 43 595 habitants**, soit 1 328 personnes de plus qu'en 1990. **Cette forte hausse de 3,1%** a mis fin à une longue période de baisse, débutée dans les années 1960 : la ville a perdu 16% de sa population entre 1962 et 1990, avec une accélération entre 1968 et 1975. Un léger tassement se profilait déjà dans les années 1980.

En 2004, l'INSEE a réalisé des recensements provisoires dans 200 grandes villes françaises dont Vincennes fait partie. Ainsi, au 1^{er} juillet 2004, la population vincennoise est estimée à 46 600 habitants.

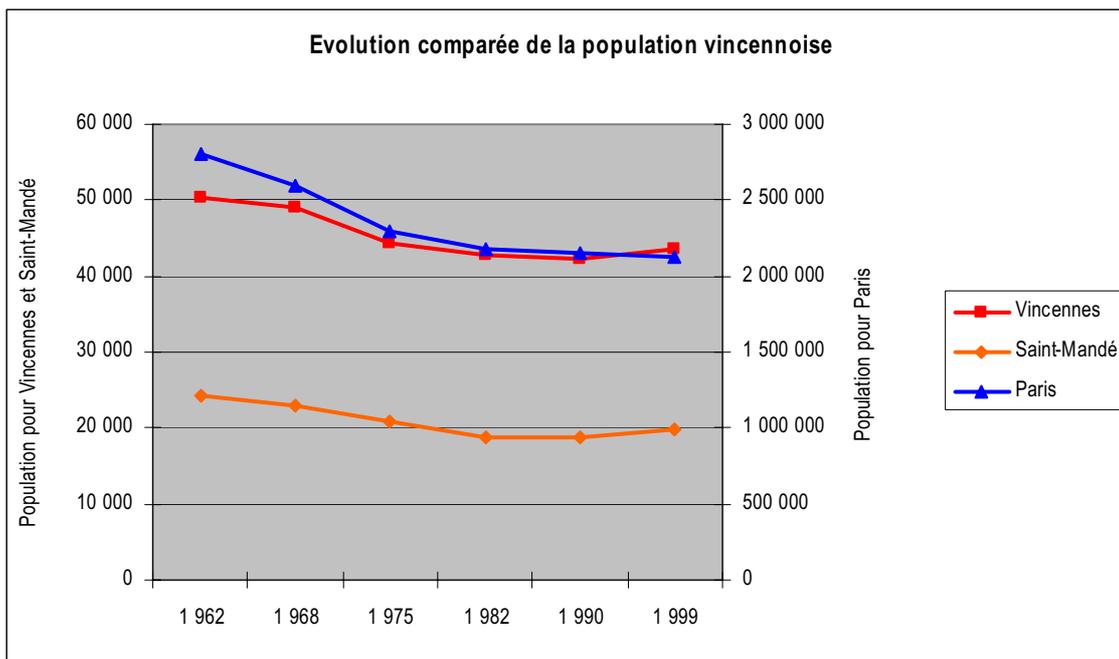


Source INSEE²

Cette évolution se distingue du reste du département qui a vu sa population croître assez régulièrement, avec une période de croissance accélérée entre 1968 et 1975. Durant la décennie 1990, le taux de variation annuel (0,34%) est cependant nettement plus important que la moyenne départementale qui s'établit à 0,11%. Vincennes connaît donc un réel dynamisme démographique par rapport aux communes voisines (Saint-Mandé voit sa population croître depuis 1982, mais plus légèrement) ou de même strate démographique (Maisons-Alfort par exemple).

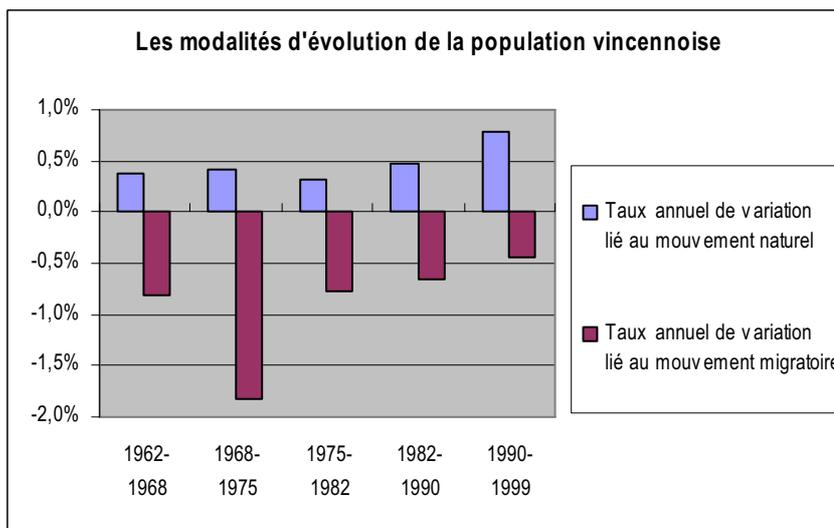
¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des données statistiques est issu des Recensements Généraux de la Population effectués par l'INSEE en 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et partiellement 2004.

² Tous les graphiques de ce chapitre ont été réalisés à partir des statistiques de l'INSEE issues des différents RGP.



♦ **Une croissance permise par un solde naturel positif**

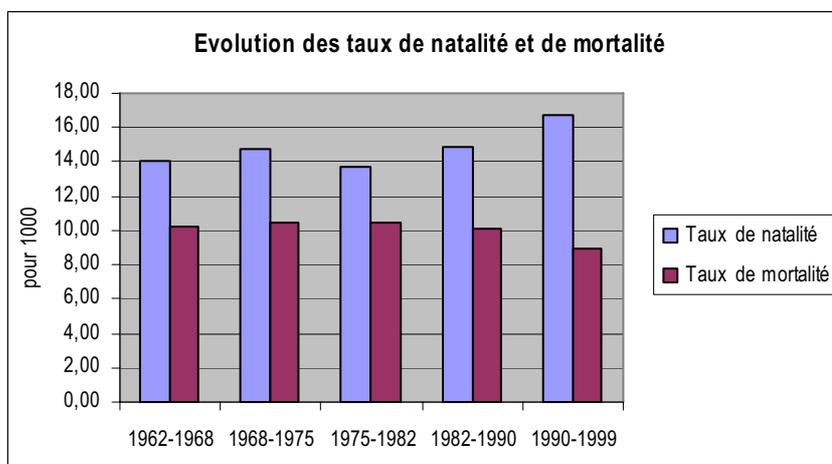
L'augmentation de la population est en partie due à un **solde naturel**¹ positif qui compense le solde migratoire² négatif. Si le taux annuel de variation lié au mouvement migratoire a constamment été négatif depuis 1982, avec une pointe entre 1968 et 1975, ce dernier tend à diminuer et demeure inférieur à la moyenne départementale (-0,43% contre -0,71%). Entre 1990 et 1999, cette différence entre le solde migratoire et le solde naturel représente 1 651 personnes.



¹ Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrée au cours d'une période.

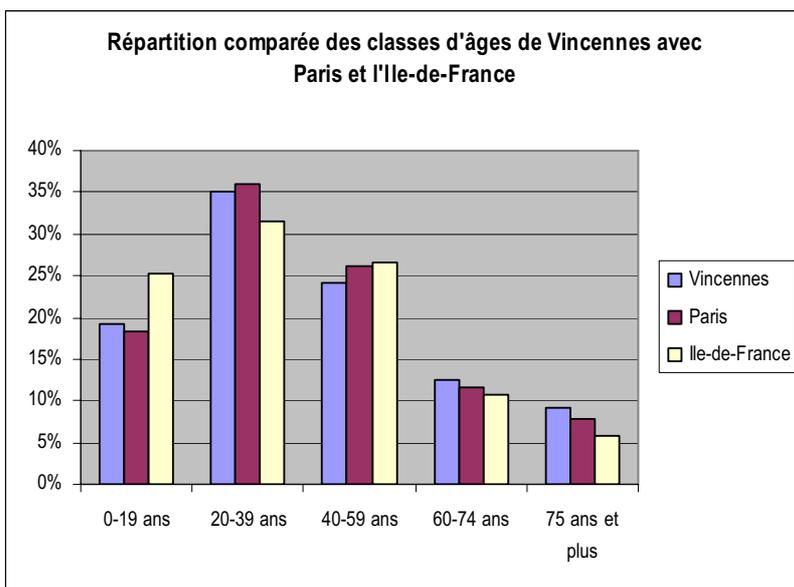
² Solde migratoire : différence apparente entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

L'évolution du taux annuel de variation lié au mouvement naturel tend lui à augmenter depuis 1975, ce qui illustre la vitalité démographique de la commune. Entre 1990 et 1992, ce solde naturel s'est établi à 2 979 personnes. Le taux de natalité est en constante augmentation et s'établit en 1999 à 16,70‰, ce qui est supérieur à la moyenne du Val-de-Marne, alors que jusqu'en 1990, ce dernier en était proche, voire légèrement inférieur. Le taux de mortalité, de 9‰ en 1999 est lui aussi constamment supérieur à la moyenne départementale, ce qui laisse entrevoir une population relativement plus âgée. La ville suit les évolutions du solde naturel telles qu'elles s'observent dans la commune voisine de Saint-Mandé.



♦ Une croissance au profit du rajeunissement de la population

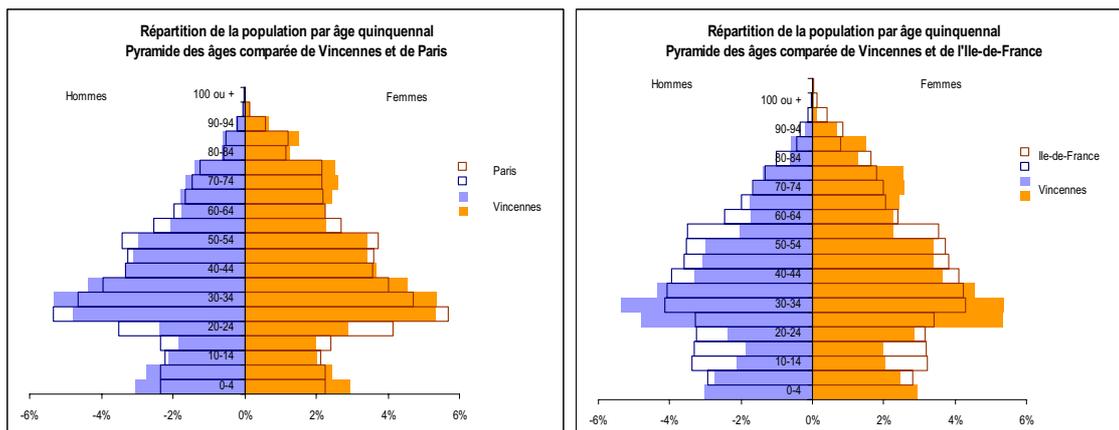
La composition par âge de la population vincennoise est caractéristique de Paris. Elle se distingue de celle du Val-de-Marne et de la région Ile-de-France. En 1999, l'indice de jeunesse¹ s'établit à 0,89 contre 1,41 dans le Val-de-Marne et 1,52 dans la Région.



Les moins de 25 ans représentent près de 25% de la population, les 25-59 ans, 54% et les plus de 60 ans, 21,5%.

L'âge moyen de la population vincennoise a diminué d'un an entre 1990 et 1999 (41,23 en 1990 et 40,24 en 1999) alors que l'âge moyen du département a augmenté (36,61 en 1990 et 37,68 en 1999). On remarque donc un **mouvement de rajeunissement** à Vincennes alors que le contexte général est au vieillissement de la population.

¹ Indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.



Les pyramides des âges de Vincennes comparées à celles de Paris et de l'Ile-de-France mettent en exergue quelques spécificités vincennes :

- une proportion des plus de 60 ans supérieure aux moyennes parisiennes et franciliennes ;
- la forte proportion de jeunes adultes ayant entre 25 et 40 ans ;
- un nombre important de jeunes enfants de 0 à 10 ans conséquences directes de la présence en masse de jeunes couples ;
- une classe creuse pour les adolescents.

En 1999, cette situation contrastée résulte d'une tendance démographique lourde : **le rajeunissement de la population.**

Vincennes suit le mouvement atypique observé à l'échelle de Paris et la petite couronne, qui se démarque des évolutions nationales, régionales et départementales marquées par la poursuite du vieillissement général de la population.

Evolution comparée de l'indice de jeunesse			
	1982	1990	1999
Vincennes	0,76	0,75	0,89
Saint-Mandé	0,68	0,76	0,89
Paris	0,85	0,90	0,93
Val-de-Marne	1,81	1,54	1,41
Ile-de-France	1,76	1,66	1,52

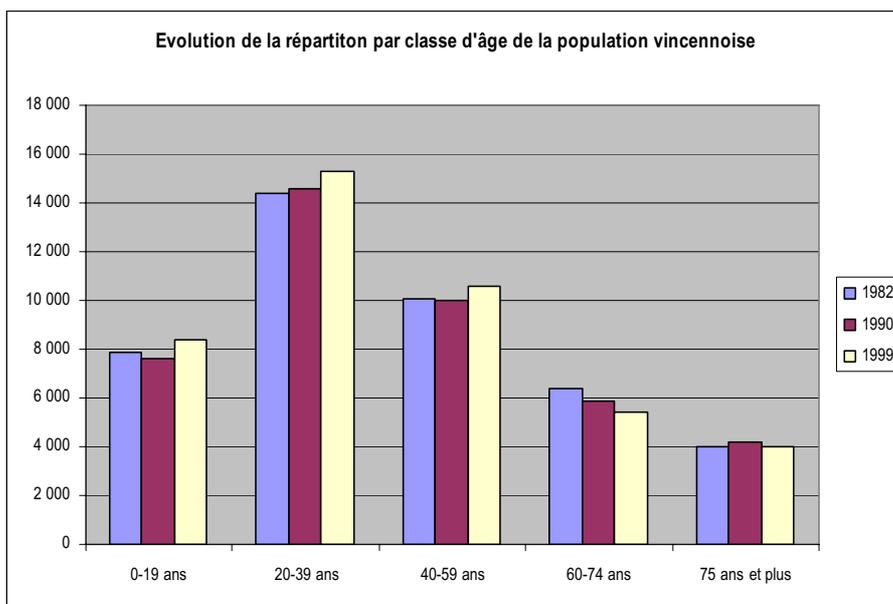
Si l'indice de jeunesse demeure inférieur aux moyennes régionale et départementale, il suit une courbe ascendante inverse par rapport aux moyennes locales.

Ce rajeunissement global cache des évolutions contrastées selon les classes d'âges.

Si le poids général des adultes est resté stable, l'évolution absolue entre 1982 et 1999 montre une forte progression des 20-39 ans (+6,23%), progression qui cependant s'est accélérée entre 1990 et 1999.

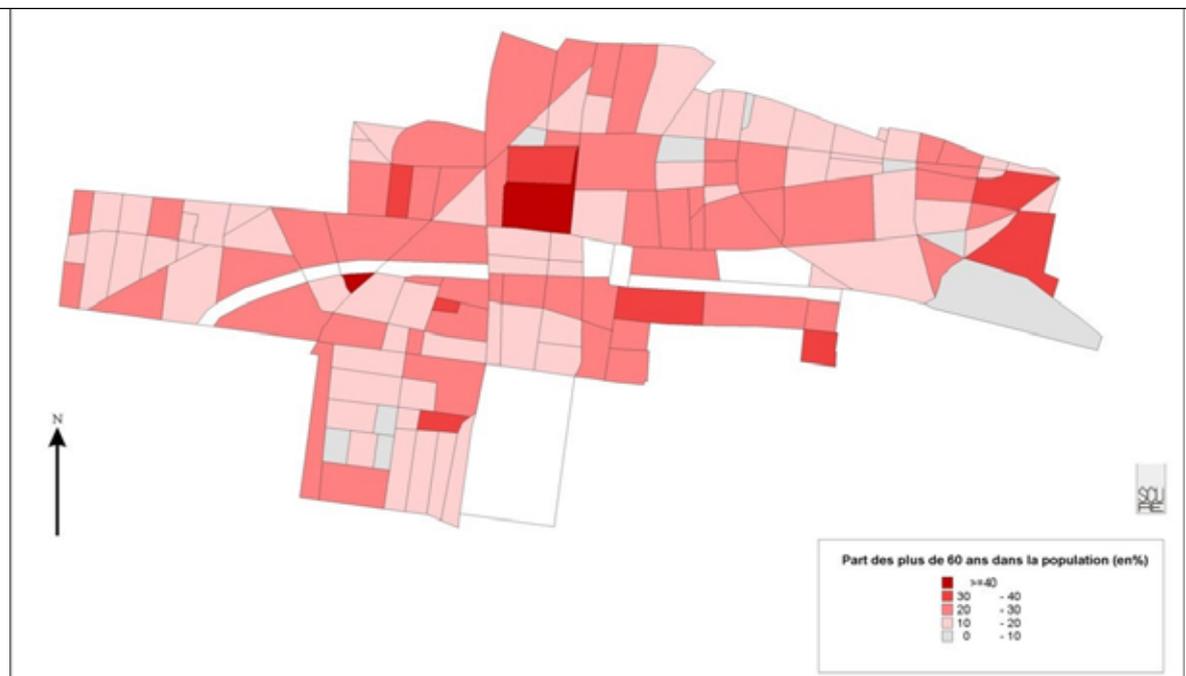
Le poids de la tranche d'âge suivante connaît la même évolution. Cela atteste d'une certaine stabilité des couples installés à Vincennes dans les années 1980 et montre l'arrivée d'une population qui s'est constituée en famille au cours des années 1990. Entre 1990 et 1999, l'évolution de certaines catégories d'adultes marque une rupture avec celle de 1982-1990 : les 40-59 ans ont ainsi vu leurs effectifs croître de 5,6% alors qu'ils étaient en baisse de -1% avant. L'augmentation du nombre d'adultes, notamment du nombre de jeunes adultes vivant souvent en couple explique que la tranche d'âge des 0-19 ans ait connu une forte progression avec une augmentation générale de son effectif de 10% entre 1990 et 1999, contre -3,6% entre 1982 et 1990. Leur part dans la population totale de Vincennes gagne ainsi un point et s'établit à 19%.

A *contrario*, les plus de 60 ans sont ceux dont le poids a proportionnellement le plus diminué puisqu'ils représentaient 24,39% de la population totale en 1982 pour 21,55% en 1999. En chiffre absolu, leur effectif – notamment pour la tranche des 60-74 ans – a fortement diminué : -15,54% entre 1982 et 1999, même si cette diminution est moindre entre 1990 et 1999 (-8,14%). Cette tranche d'âge connaît aussi un retournement de situation puisqu'en chiffres absolus, elle avait tendance à augmenter entre 1982 et 1990 (+4,1% pour les 75 ans et plus entre 1982 et 1999 contre -5,13% entre 1990 et 1999).



Cette situation se retrouve dans l'évolution de l'indice de jeunesse, qui s'il demeure inférieur à ceux de département et de la région, est en augmentation constante entre 1982 et 1999, ce qui laisse apparaître un rajeunissement de la population et un tassement du vieillissement avec maintien d'un certain équilibre entre les plus jeunes et les plus vieux.

Part des plus de 60 ans dans la population



La répartition des plus de 60 ans est assez homogène sur l'ensemble de la commune. Les secteurs où la part des plus de 60 ans est la plus importante (où elle est supérieure à 1/3 de la population et peut atteindre dans certains cas plus de 40%) sont les îlots ayant accueilli des opérations de rénovations urbaines dans les années 1950-1960, à l'est, la résidence Antoine Quinson, rue de Fontenay « l'îlot K » où est localisé le centre culturel et sportif Georges Pompidou ou encore à l'ouest, le long du RER, avenue A. Quinson.

Ces ensembles sont, en effet, occupés par les personnes qui ont acquis leur logement au moment de la construction. Il est en outre intéressant de signaler qu'il ne ressort pas véritablement de corrélation entre l'ancienneté des logements et l'âge de leurs occupants.

Source : INSEE, données RGP 1999

1.2. - Un renouvellement externe de la population

♦ Les migrations résidentielles externes à la base du renouvellement de la population

Les migrations résidentielles entre 1990 et 1999		
	Nombre de personnes n'habitant pas la commune (le département ou la région) en 1990	Taux de migrants
Vincennes	19 953	45,7%
Saint-Mandé	8 947	45,4%
Paris – XIIème	42 329	30,9%
Val-de-Marne	455 884	37,1%
Ile-de-France	4 030 550	36,8%

Au cours des années 1990, la population vincennoise s'est fortement renouvelée. Plus de **45 % des habitants de Vincennes** en 1999 n'habitaient pas la commune neuf ans auparavant. A peine 60% habitaient dans le département. En revanche une majorité était déjà installée en région Ile-de-France. A contrario, 41,5% des Vincennois n'ont pas changé de logement entre 1990 et 1999.

Les arrivants sont principalement à l'origine du rajeunissement général de la population communale. Les nouveaux venus sont pour près d'un tiers des personnes ayant entre 30 et 39 ans et pour près d'un cinquième de jeunes de moins de 15 ans¹. Ces classes d'âge se renouvellent en effet de façon conséquente : respectivement 56% et 72% des moins de 15 ans et des 30 – 39 ans sont arrivés dans la commune entre les deux derniers recensements. *A contrario*, les personnes âgées sont très peu mobiles : seulement 6% des arrivants ont plus de 60 ans.

Profil des nouveaux Vincennois			
	Nombre de nouveaux Vincennois		Part de la classe d'âge
0 à 14 ans	3 782	19,0%	56,6%
15 à 24 ans	1 724	8,6%	43,5%
25 à 29 ans	3 606	18,1%	81,6%
30 à 39 ans	6 207	31,1%	72,5%
40 à 59 ans	3 455	17,3%	32,7%
60 à 74 ans	799	4,0%	14,7%
75 ans et plus	380	1,9%	9,6%
Total	19 953	100,0%	

Par ailleurs, les migrants représentent une population relativement aisée : 38% d'entre eux sont cadres ou exercent une profession intellectuelle et 29% sont répertoriés en professions intermédiaires.

Les nouveaux vincennois sont donc majoritairement des couples qui constituent leur famille avec enfants, généralement bi-actifs, bénéficiant d'un statut social relativement élevé.

¹ Ces chiffres doivent être manipulés avec précaution. Parmi les 3 782 nouveaux Vincennois de moins de 15 ans en 1999, sont comptabilisés les enfants nés depuis 1990 de parents eux-mêmes migrants.

Taux de migration résidentielle de 1990 à 1999



Au cours de la dernière période intercensitaire (1990-1999) la population vincennoise s'est fortement renouvelée (en moyenne 45%). Le taux de migration est cependant supérieur à la moyenne communale dans les quartiers périphériques qui ont connu des mutations profondes de leur tissu urbain, soit par des opérations de renouvellement urbain d'ensemble (quartier des Vignerons au sud), soit par des opérations immobilières plus ponctuelles dans l'ouest, le nord et l'est de la commune. Le taux de migration est relativement important dans les quartiers centraux du fait de la réhabilitation d'une partie du parc ancien. Les secteurs où l'urbanisation des années 1960-1970 est dominante sont ceux qui connaissent le moins de renouvellement de leur population.

Source : INSEE, données RGP 1999

♦ **Une certaine faiblesse des migrations internes**

La mobilité interne à la commune n'est pas très élevée. Parmi les 23 627 personnes qui habitaient déjà la commune en 1990, 76% ont gardé le même logement.

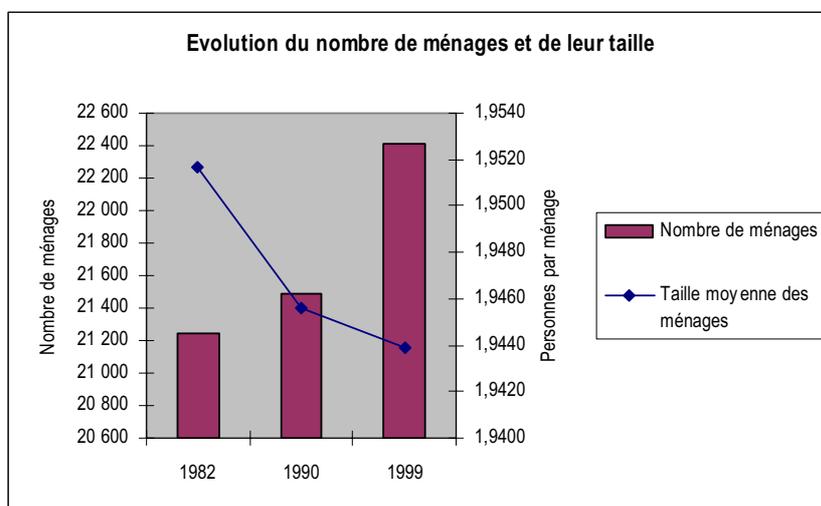
Les plus mobiles sont les moins de 15 ans et les 40-59 ans (leurs parents). Ils représentent respectivement 25% et près de 29% des personnes ayant déménagé à l'intérieur de la commune entre 1990 et 1999. Il est donc probable que le déménagement ait principalement concerné des familles, arrivées à un stade d'évolution de leur carrière leur permettant d'acquérir un logement plus grand et plus conforme à leurs attentes et /ou besoins.

	Nombre de Vincennois ayant déménagé dans la commune		Part de la classe d'âge
0 à 14 ans	1 407	25,4%	21,0%
15 à 24 ans	522	9,4%	13,2%
25 à 29 ans	311	5,6%	7,0%
30 à 39 ans	1 104	19,9%	12,9%
40 à 59 ans	1 596	28,8%	15,1%
60 à 74 ans	377	6,8%	7,0%
75 ans et plus	221	4,0%	5,6%
Total	5 538	100,0%	

En outre, le processus de décohabitation des jeunes est peu perceptible. Les 15-29 ans ne représentent que 15% des déménagements. Ce faible taux est sans doute un signe de la difficulté pour les jeunes d'accéder à un logement dans la commune.

1.3. - L'évolution contrastée des ménages vincennois

♦ **Une majorité de petits ménages**



En 1999, Vincennes compte **22 411 ménages**¹. Depuis 1990, le nombre des ménages a connu une croissance marquée de 4,3%, tandis que la population totale n'augmentait que de 3,1%.

Cette tendance se poursuit car le recensement INSEE 2004-2005 met en évidence une augmentation, depuis 1999, de la population de 7%, et de celle des ménages de 8,9%.

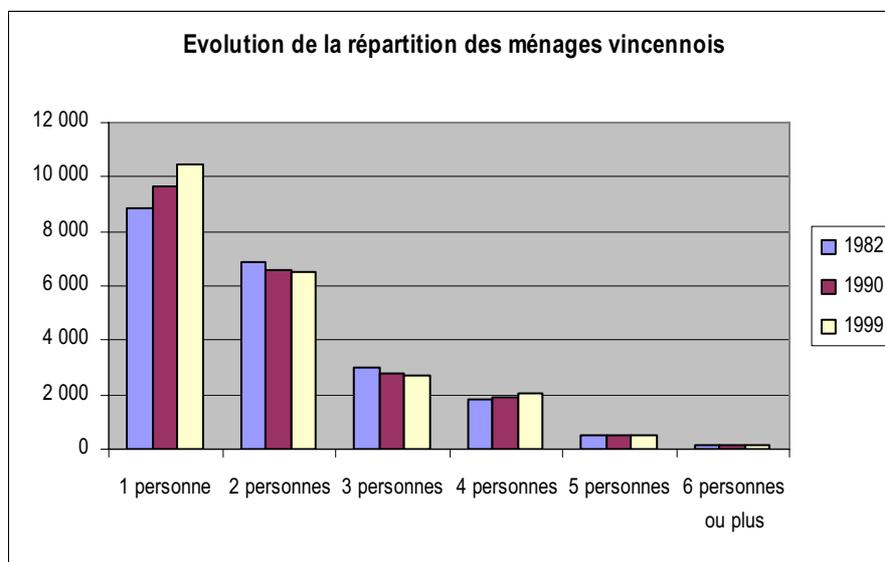
¹ Un « ménage » regroupe l'ensemble des occupants d'un même logement, occupé à titre de résidence principale, quels que soient les liens qui les unissent ou le nombre d'occupants, ainsi un ménage commence à une personne vivant seule dans une chambre.

Cette évolution résulte de la combinaison de 2 facteurs :

- la croissance du nombre des résidences principales ;
- la baisse continue de la taille des ménages passant de 2 personnes en 1982 à 1,94 personnes en 1999 et de 1,90 en 2005.

Cette diminution de la taille des ménages est une constante depuis 1968 (2,3 personnes par ménage). Si cette diminution s'est stabilisée entre 1990 et 1999, elle a été forte entre 1982 et 1990. La taille des ménages demeure néanmoins supérieure à la moyenne de Paris (1,87), mais légèrement inférieure aux moyennes départementale et régionale.

Cette taille moyenne de 1,94 personnes par ménage induit une surreprésentation des ménages composés d'une seule personne : 47% du total (32% dans le département), en augmentation constante et régulière : +18,33% depuis 1982. Les ménages de deux personnes sont eux aussi très nombreux, 29%, mais leur nombre a tendance à diminuer : - 5,33% par rapport à 1982, baisse qui se rétracte notablement ces dernières années.



Il en est de même pour les ménages de trois personnes dont la régression est cependant plus importante : - 9,41% depuis 1982.

Si la part des ménages de quatre à cinq personnes a tendance à stagner autour respectivement de 9 et 2%, leur nombre absolu a fortement augmenté : +9,32% et +7,06%. Les ménages composés de six personnes et plus (1% du total) ont vu leur chute enrayée en 1990 : +9,23% entre 1990 et 1999.

La taille des ménages et la taille des logements

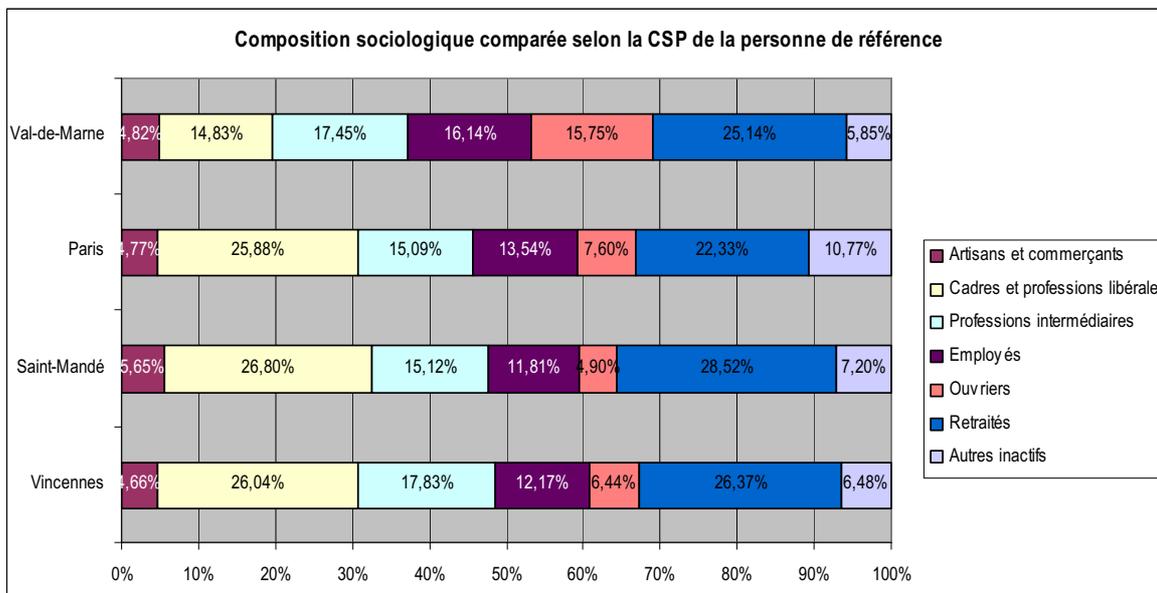


Les secteurs les plus anciennement urbanisés de la commune et les plus denses sont ceux où la taille des ménages est la plus faible. A contrario, les zones où l'habitat pavillonnaire est plus important ou celles qui ont connu les plus fortes mutations ces dernières années (secteurs d'habitat des années 1970 inclus) ont une taille des ménages supérieure à la moyenne communale. La taille des ménages est intimement liée à la répartition de la taille des logements.

Source : INSEE, données RGP 1999

◆ Des ménages relativement aisés

Le recensement de 1999 permet aussi d'observer la composition sociologique des ménages de Vincennes à partir de la catégorie socioprofessionnelle de la personne référente du ménage. La ville se caractérise ainsi par une forte représentation des cadres et professions libérales et des retraités. Ces deux catégories représentent chacune près d'un quart des effectifs. Viennent ensuite les professions intermédiaires (17,82%).



Les ouvriers avec un effectif de 6,44% sont peu nombreux. Ces chiffres sont comparables à ceux observés dans les communes voisines de Saint-Mandé ou de Paris. Cette composition est cependant plus atypique dans le département où les employés et les ouvriers sont plus représentés que les cadres (14,83% des ménages du Val-de-Marne), ce qui dénote une structure sociologique des ménages plus aisée.

La ville de Vincennes poursuit ainsi une évolution commencée durant les années 1970 qui ont vu de nombreux cadres et professions intermédiaires s'installer à Vincennes. Parallèlement, la catégorie des ménages ouvriers ou employés (majoritaires encore au début des années 1950) n'a vu son effectif cesser de décroître.

La croissance démographique source de rajeunissement

Bilan

Avec 43 595 habitants en 1999, la commune de Vincennes a enregistré une croissance démographique substantielle : + 3,1% entre 1990 et 1999. En 2004, la population est estimée à 46 400 habitants, soit une croissance de 6,4% en 5 ans, liée principalement à l'achèvement du programme de logements du Domaine du Bois.

Plusieurs évolutions récentes viennent contredire sans enrayer des tendances de fond :

- un rajeunissement sensible de la population en moyenne plus âgée que dans le département ou le reste de l'Ile-de-France ;
- un fort renouvellement de la population (plus de 45% entre 1990 et 1999) qui résorbe le déficit entre les entrées et les sorties ;
- une structure des ménages traditionnellement caractérisée par leur petite taille. Mais l'augmentation du nombre de ménages (+917) entre 1990 et 1999 s'est fait en partie au profit des grands ménages de 4 et 5 personnes ;
- une population relativement aisée avec une forte représentation des cadres, professions intermédiaires et libérales, avec cependant une mixité sociale relative.

Enjeux et perspectives d'évolution

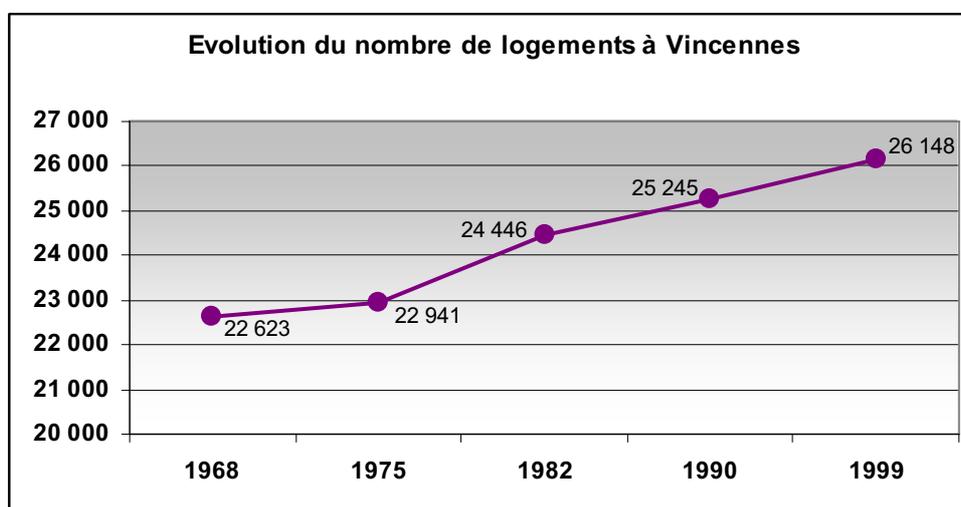
- La reprise de la dynamique démographique est-elle conjoncturelle ou structurelle, c'est-à-dire liée à la réalisation de programmes de logements importants ?
- Le rajeunissement va-t-il se poursuivre au profit de ménages plus grands et donc du tassement du mouvement de diminution de taille moyenne des ménages ?
- Vincennes dispose t-elle de capacités résiduelles pour accueillir une population plus importante au regard notamment de l'offre en équipements publics ?

2. - Le parc résidentiel de Vincennes

2.1. - Les caractéristiques et les évolutions du parc résidentiel

♦ Une augmentation constante du parc

Le parc résidentiel de Vincennes compte **26 148 logements** en 1999¹. Entre 1968 et 1999, le nombre de logements a ainsi cru de plus de 15%, avec des périodes de forte croissance, notamment entre 1975 et 1982. Le rythme est ensuite plus régulier avec une croissance intercensitaire moyenne de 3%, évolution qui s'explique essentiellement par la conjoncture économique générale de la fin des années 1980 et du début des années 1990. En trente ans, le parc a augmenté de 3 394 logements.



Source : INSEE²

Les résultats de l'enquête annuelle de recensement de 2004 et 2005 dénombrent 27 080 logements, soit une augmentation de 932 logements depuis le recensement de 1999. Cette augmentation représente 3,6%.

Toutefois, il convient de remarquer que parallèlement le nombre de résidences principales passe de 22 411 à 24 414, soit une augmentation de 9%.

¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des données statistiques est issu des Recensements Généraux de la Population effectués par l'INSEE en 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

² Tous les graphiques de ce chapitre ont été réalisés à partir des statistiques de l'INSEE issues des différents RGP.

Evolution comparée du nombre de logements			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Vincennes	6,6%	3,3%	3,0%
Paris	3,3%	1,9%	1,5%
Val-de-Marne	4,1%	6,0%	7,6%
Ile-de-France	7,9%	7,3%	7,1%

Cette croissance est cependant nettement inférieure à celle du département, la croissance du parc résidentiel du Val-de-Marne étant entre 1968 et 1999 de 40% avec un rythme en constante augmentation entre chaque recensement : +4,1% entre 1975 et 1982, +6% entre 1982 et 1990 et enfin +7,6% durant la dernière période censitaire. La croissance du nombre de logements observée à Vincennes se rapproche ainsi davantage, toute proportion gardée de celle de la ville de Paris.

♦ Un parc résidentiel ancien composé de petits logements dans des immeubles collectifs

- La composition du parc résidentiel

Le parc de logements vincennois compte **22 411 résidences principales**, 85,7% du nombre total de logements. Ce nombre a progressé de 4% entre 1990 et 1999 et se situe dans la moyenne de Paris, et de Saint-Mandé mais est nettement inférieur à la moyenne départementale (91%).

Comparaison de la composition du parc résidentiel					
	Vincennes	Saint-Mandé	Paris	Val-de-Marne	Ile-de-France
Résidences principales	85,71%	85,20%	84,00%	90,78%	88,74%
Résidences secondaires	3,88%	3,59%	5,68%	1,75%	3,20%
Logements vacants	10,41%	11,20%	10,33%	7,48%	8,06%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

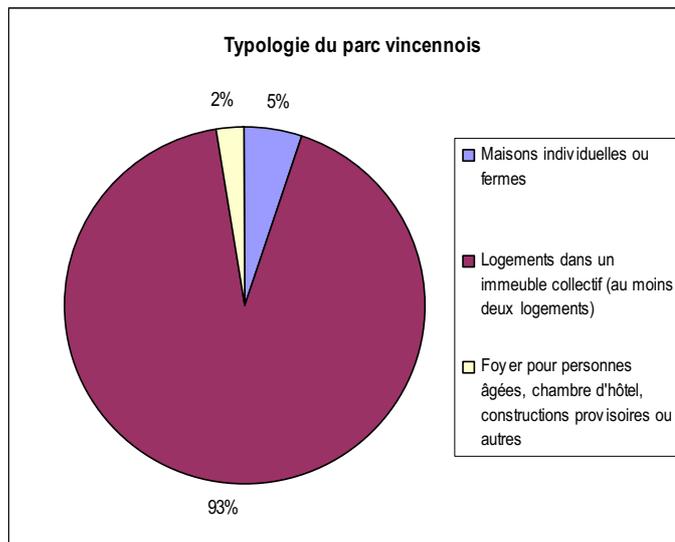
Il est à noter que dans les résidences secondaires sont comptabilisés les logements occasionnels, qui représentent 1,8% du parc résidentiel.

La composition du parc vincennois est similaire à celles de Paris et des communes de la proche couronne :

- la part des résidences principales est légèrement inférieure au reste du département et de l'Ile-de-France ;
- le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels est sensiblement supérieur. Ce phénomène s'explique par la conservation d'un « pied-à-terre » à Vincennes par certains retraités ainsi que par la présence de logements occasionnels ;
- la vacance dans le parc immobilier est importante (cf.infra).

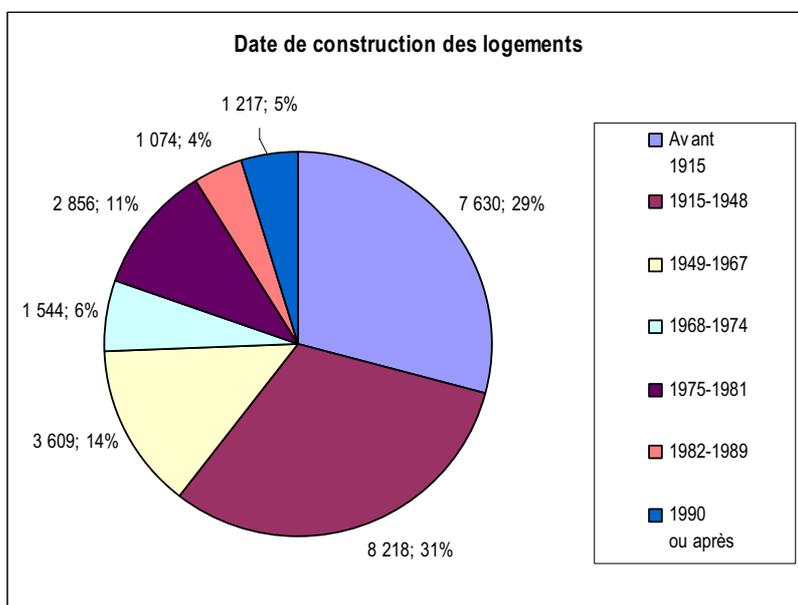
- La typologie du parc résidentiel

La très large majorité des résidences principales est comprise dans un **immeuble collectif** (au moins deux logements) : **92,3% (20 679 logements)**. Ce chiffre se situe dans la moyenne parisienne (94,4%), mais est largement supérieur à celle du département du Val-de-Marne (73,8%). *A contrario*, seuls **5,3% des logements (1178) sont situés dans des maisons individuelles**, contre 0,98% à Paris et 23,8% dans le reste du Val-de-Marne. Ces chiffres sont les conséquences à la fois de l'urbanisation de Vincennes et du tissu urbain : ainsi, certaines zones urbanisées durant la première moitié du siècle dernier ont conservé leurs maisons de ville et leurs villas.



Malgré l'urbanisation complète du territoire communal et la très forte densité, la croissance du parc de logement individuel a été plus rapide que celle des immeubles collectifs entre 1990 et 1999 : 13,3% contre 3,1%.

- L'âge du parc de logements



Les logements vincennois sont anciens puisque **60% (soit 15 848) sont antérieurs à 1948, et près d'un tiers (7630) a été construit avant 1915.**

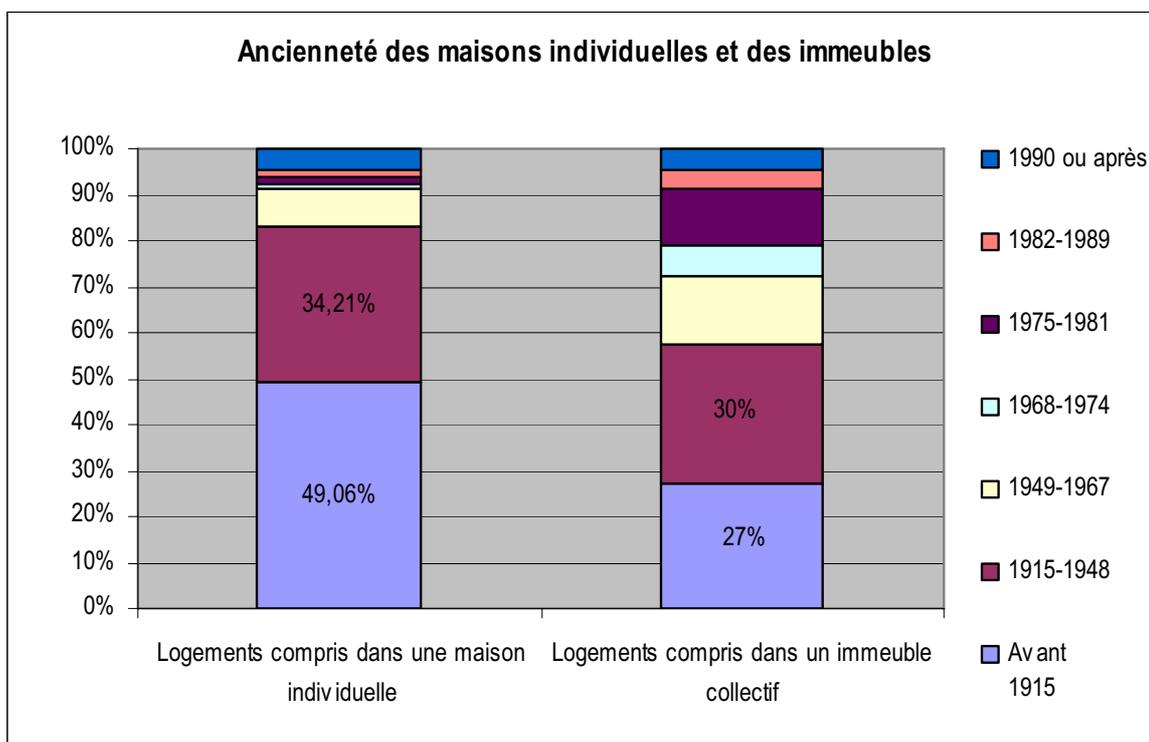
Cette situation est assez atypique dans le Val-de-Marne, puisque seulement 28,2 % du parc de logements datent d'avant 1948. Ce décalage s'explique par l'histoire du développement urbain de la commune et l'urbanisation rapide de la cité au cours du XIX^{ème} siècle et de la première moitié du siècle dernier.

A contrario, seuls 5% du total des logements date d'après 1990, contre 9,1% sur l'ensemble du département. Malgré la quasi absence de foncier et la forte densité bâtie à Vincennes, cela traduit un certain renouvellement du parc immobilier.

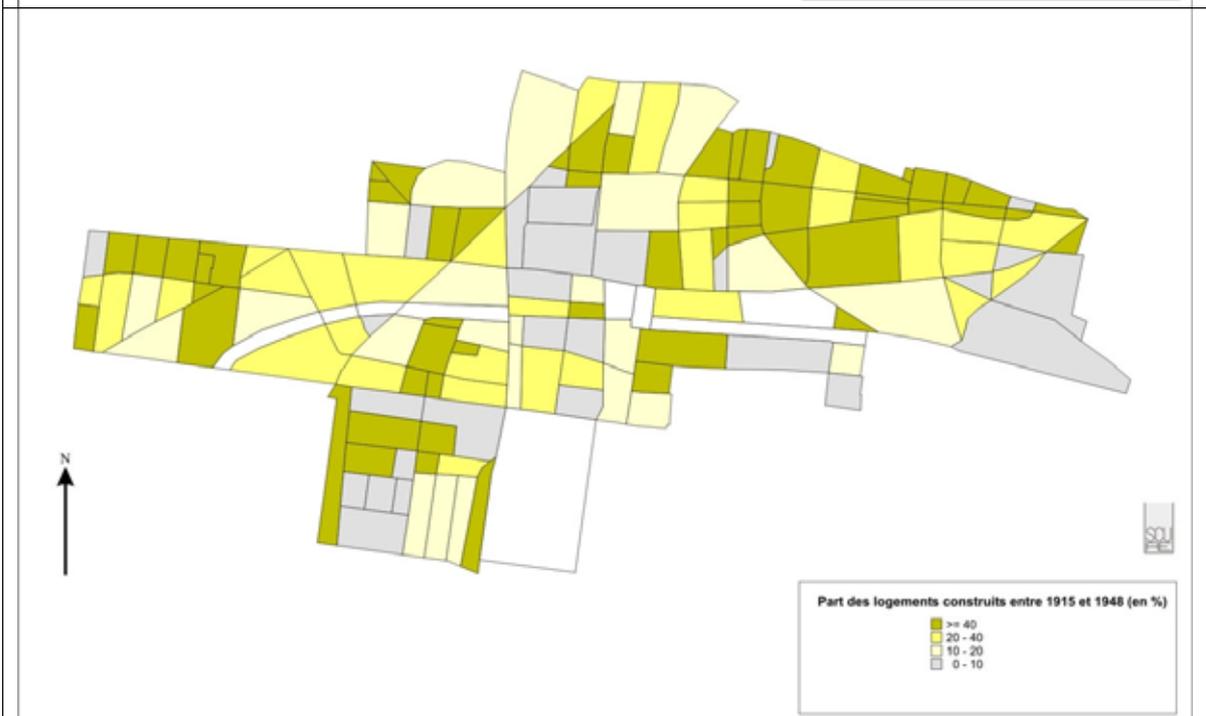
La ventilation de l'âge des constructions selon les typologies de logements illustre assez bien le type d'urbanisation connue par Vincennes. La majorité des immeubles (59%) a été construite avant 1948. Une légère reprise de la construction de logements dans la seconde moitié des années 1970 est perceptible. Elle correspond aux opérations de rénovation urbaine menées sur les anciennes emprises industrielles ou par extension urbaine, (résidence Val de France, quartier des Vignerons, quartier Pompidou, Daumesnil,...)

Les constructions individuelles et les petits immeubles (de deux à neufs logements) sont anciens : ils datent environ pour moitié d'avant 1915 et les quatre cinquièmes ont été construits avant 1949.

Toutefois, les logements collectifs demeurent majoritaires indépendamment de l'époque de construction des immeubles. De tout temps, une écrasante majorité des logements a été réalisée dans des immeubles collectifs : 90% et 93% des logements datant respectivement des périodes 1968-1974 et 1975-1981 sont dans des immeubles collectifs de plus de dix logements.



L'ancienneté du parc résidentiel



L'analyse de l'ancienneté du parc de logements renseigne sur le mode de développement de la ville. Les logements d'avant 1915 qui représentent près d'un tiers du parc sont localisés dans les quartiers anciens : dans le centre avec le secteur historique de la basse cour, à l'ouest, lieu d'extension des franges de Paris, et au sud où les développements de la fin du XIX^{ème} et du début XX^{ème} ont pris place. Entre 1945 et 1948, les secteurs périphériques se sont urbanisés.

Source : INSEE, données RGP 1999

- Le confort des logements

Conséquence de l'ancienneté du parc, une proportion relativement importante de logements sans confort est observée : en 1999, 88,5% des résidences principales disposant de tous les éléments de confort (baignoire ou douche, toilettes intérieures et chauffage central) et 11,5% pouvaient être considérés comme sans confort.

Le niveau de confort des résidences principales selon l'époque de construction : éléments de comparaison				
	Vincennes	Paris	Val-de-Marne	Ile-de-France
Sans confort	11,5%	15,8%	6,4%	9,6%
Tous les éléments de confort	88,5%	84,2%	93,6%	90,4%

Ce dernier taux est relativement plus élevé que les moyennes départementale ou régionale mais est meilleur qu'à Paris.

La ventilation de ces chiffres par époque d'achèvement des logements fait apparaître une surreprésentation des résidences principales inconfortables situées dans des immeubles construits avant 1948, avec 2,5% de logements ne disposant d'aucun élément de confort et 7,4% ne disposant que de quelques éléments de confort. Ces chiffres ne se retrouvent pas pour les résidences principales construites après 1948.

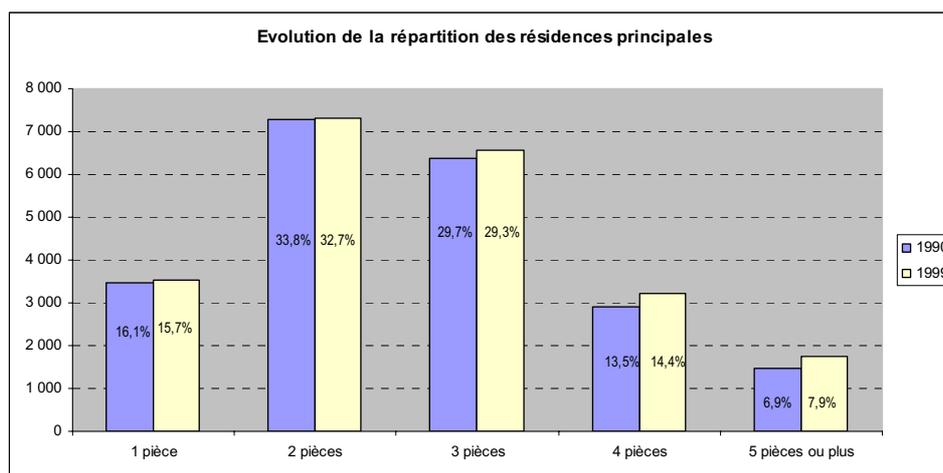
Il est en outre significatif de préciser que 41% des logements inconfortables (ni baignoire, ni douche) sont occupés par des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans et que plus des deux tiers par des personnes de plus de 60 ans (64,3%) ce qui représente 1 154 personnes. Au total, 2 301 personnes vivent à Vincennes dans un logement concerné par une situation d'inconfort (pas de toilettes intérieures ou pas de salle de bains).

Confort selon l'ancienneté des résidences principales					
	Avant 1948	1949-1974	1975-1989	1990 ou après	Total
Ni baignoire, ni douche, sans WC à l'intérieur	2,5%	0,2%	0,0%	0,3%	1,5%
Ni baignoire, ni douche, avec WC à l'intérieur	3,7%	0,2%	0,0%	0,0%	2,2%
Baignoire ou douche, sans WC à l'intérieur	3,7%	2,2%	1,3%	1,6%	2,9%
WC à l'intérieur, sans chauffage central	7,6%	0,9%	0,7%	0,4%	4,8%
WC à l'intérieur, avec chauffage central	82,5%	96,5%	98,0%	97,8%	88,5%

Cependant, l'absence de chauffage central en tant qu'élément d'inconfort doit être relativisé. En effet, dans certains logements réhabilités, destinés à de la location, un système de chauffage électrique est souvent privilégié. Ainsi, la proportion de logements inconfortables, ne disposant pas soit de salle de bain, soit de toilettes à l'intérieur, soit d'aucun de ces éléments, représente à Vincennes **6,7%** du parc de logements.

- La taille des résidences principales

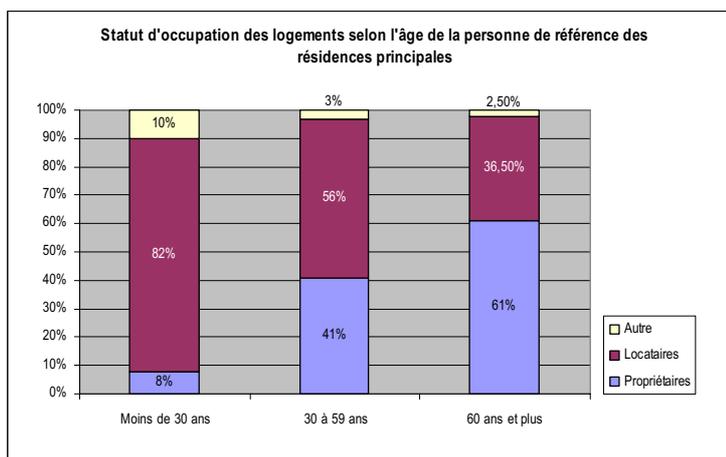
Autre conséquence de l'ancienneté du parc résidentiel, la petite taille des logements, puisque près de 49% des résidences principales comptent moins de deux pièces habitables en 1999, en baisse d'un point par rapport à 1990. Cette proportion est plus élevée que la moyenne départementale qui s'établit à 41,5%. Sur la dernière période intercensitaire, la taille des logements augmente : le nombre des quatre pièces et des cinq pièces et plus augmentant respectivement de 12 et 20% en chiffres absolus, ce qui est largement supérieur à la croissance du nombre de petits logements. Le décalage entre la représentation des logements est donc entrain de se réduire.



- Le statut d'occupation

Le parc résidentiel est aussi constitué d'une large part de logements occupés **par des locataires : 51,3% contre 43,8% occupés par des propriétaires** et 1 978 personnes (4,9%) sont logées à titre gratuit. Toutefois, la part des propriétaires augmente entre 1990-1999. Le nombre de logements occupés par leur propriétaire a cru de 13,7%.

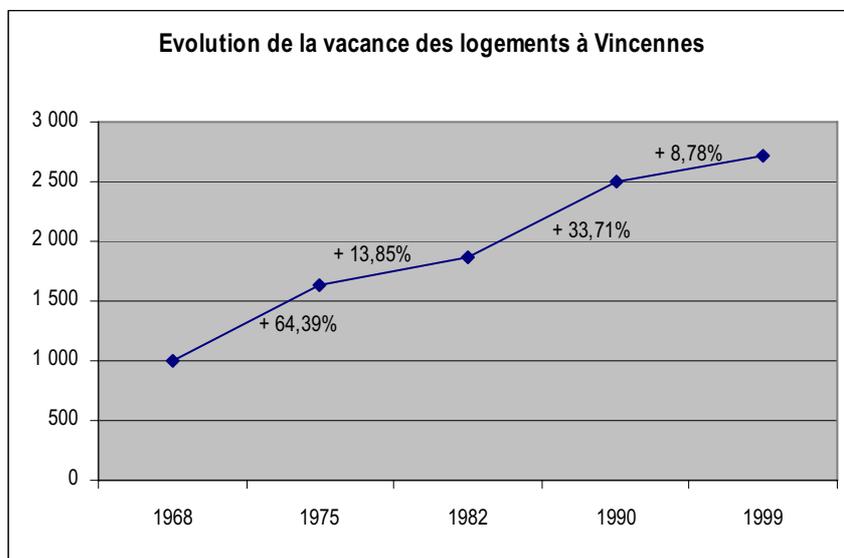
L'analyse croisée du statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence montre d'importantes variations. Ainsi, la population de moins de 30 ans est largement locataire à près de 82% pour seulement 8% de propriétaire, alors que celle des 60 ans et plus est majoritairement propriétaire (61% contre 36,5%).



La situation est plus équilibrée pour les adultes de 30 à 59 ans. Cette répartition est en lien avec les étapes du parcours résidentiel : l'arrivée de jeunes ménages dans de petits logements et le maintien de ménages plus âgés dans les logements les plus grands.

♦ **Une vacance importante**

En 1999, la vacance concerne 2 723 logements **soit 10,4% du parc résidentiel** de la commune¹. En 1990, c'était 2 495 logements soit 9,8% du parc.



Entre 1982 et 1990, la vacance a connu une forte progression : + 33,7%. Le parc vacant augmentait de 624 unités alors que durant la même période Vincennes ne comptait que 808 logements supplémentaires.

	Vincennes	Paris	Val-de-Marne	Ile-de-France
Logements vacants	10,41%	10,33%	7,48%	8,06%

La vacance à Vincennes est sensiblement supérieure aux moyennes départementale, trois points, et régionale, deux points.

Elle représente près du double du seuil de 5-6 % généralement considéré comme correspondant à la rotation normale interne au marché, qui intègre les logements en vente ou en attente de locataires. En outre, compte tenu de la situation extrêmement tendue du marché immobilier vincennois, qui se traduit par des temps de mutation plutôt court, on ne peut pas considérer que la vacance soit liée au fonctionnement du marché immobilier local.

¹ Le nombre de logements déclarés vacants en 1999, doit être utilisé avec prudence. Les logements en voie d'achèvement non encore occupés sont comptabilisés dans les logements vacants.

Répartition de la vacance en 1999



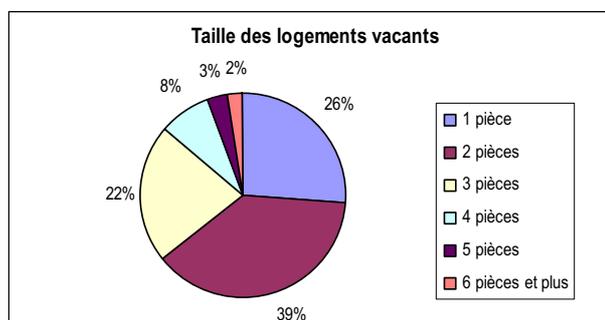
La vacance se rencontre dans les îlots où l'habitat est le plus ancien et le plus dégradé, dans le centre-ville, dans le quartier sud entre l'avenue de Paris, la rue du Maréchal Maunoury et l'avenue Franklin Roosevelt, dans le quartier Ouest, particulièrement le long de l'avenue Aubert, dans le périmètre de l'OPAH et dans le secteur Nord. Elle touche différemment le tissu urbain : l'habitat de type « villageois » dans le centre-ville, les immeubles de rapport de la fin du XIX^{ème} siècle de l'ouest, du nord. Ce sont aussi les plus fragiles et donc ceux où les possibilités de mutation sont les plus importantes, tant pour des opérations d'amélioration de l'habitat que pour des opérations de renouvellement urbain. A l'est de la commune, le nombre important de logements vacants dans la résidence Val de France et la résidence Quinson est à relativiser au regard du taux de logements vacants (carte du haut), qui se situe entre 5 et 10%.

Source : INSEE, données RGP 1999

La vacance du parc Vincennois recouvre donc d'autres causes. Il faut en rechercher les explications dans l'analyse des caractéristiques des logements vacants.

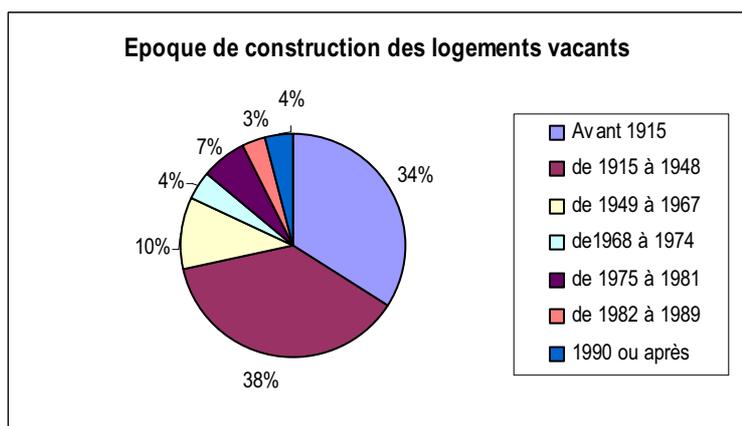
Les logements vacants sont :

- répartis indifféremment dans les logements individuels et collectifs. 4,4% des logements vacants sont individuels, sachant que les maisons individuelles représentent 5 % du parc. 8,3% des logements individuels sont vacants contre 10,5% des logements collectifs ;



- majoritairement des petits logements : 65% des logements vacants ont moins de 3 pièces et 86% moins de quatre pièces ;
- massivement des logements anciens : 71 % des logements vacants datent d'avant 1948 (alors que cette portion du parc ne représente que 60 % de l'ensemble des logements) et un tiers d'avant 1915. Aussi, plus de 12 % des logements construits avant 1948 sont vacants soit 1 955 logements.

La vacance des logements trouve donc ses causes dans la structure même du parc vincennois. Elle résulte d'un bâti ancien et d'une forte représentation des petits logements qui se traduit par l'inconfort d'une partie du parc et par l'éviction de certains logements du marché immobilier.



L'analyse approfondie de la vacance dans les immeubles tests de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH¹ a révélé un taux de 12,4% de logements vacants, dont les causes relèvent massivement du manque de confort des logements. L'ancienneté du parc constitue en effet un facteur de dégradation : problèmes d'humidité, problèmes électriques, réseau unitaire, risques de saturnisme.

¹ Etude pré-opérationnelle de l'OPAH – diagnostic et propositions, PHI architecture, Codal.Pact 94, novembre 2002.

2.2. - Le parc social

♦ L'inventaire du parc social

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a modifié à nouveau la définition du logement social. Désormais ne sont considérés que les logements locatifs excluant du calcul l'ensemble des logements en accession ayant bénéficié d'aides spécifiques de l'Etat au travers notamment de prêts conventionnés.

Le caractère social du logement repose sur une double condition :

- le plafonnement des loyers pour assurer que les logements soient accessibles aux ménages à revenus modestes ;
- le conventionnement du logement, garantissant le plafonnement du loyer et celui des ressources des ménages bénéficiaires et rendant éligible à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Ainsi, à Vincennes, le parc social est composé (cf .inventaire page suivante) :

- de logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré : OPHLM, OPAC, SA HLM, etc. ;
- des logements conventionnés (conformément à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation) appartenant à des propriétaires bailleurs privés ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers.

Selon les chiffres communiqués par la préfecture, le nombre de logements locatifs sociaux, sur le territoire de Vincennes, s'élevait au 1er janvier 2006 à 1 631, alors même que pour atteindre les 20% de logements sociaux imposés par la loi ce chiffre devrait être de 4 883. Il conviendrait donc de réaliser à Vincennes 3 252 logements locatifs sociaux.

Les modalités de calcul sont les suivantes :

Résidences principales au 1/01/2006	Nb de logements locatifs sociaux au 1/01/2006 notifiés à la commune	Taux de logements locatifs sociaux en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales	Nb de logements sociaux manquant pour atteindre 20%
24 414	1 631	6,68%	4 883	3 252

La loi organise une pénalisation pour les communes n'atteignant pas 20% de logements sociaux par un prélèvement annuel multiplié par le nombre de logements manquant.

Plus le nombre de logements sociaux manquant est important et plus le montant du prélèvement est élevé.

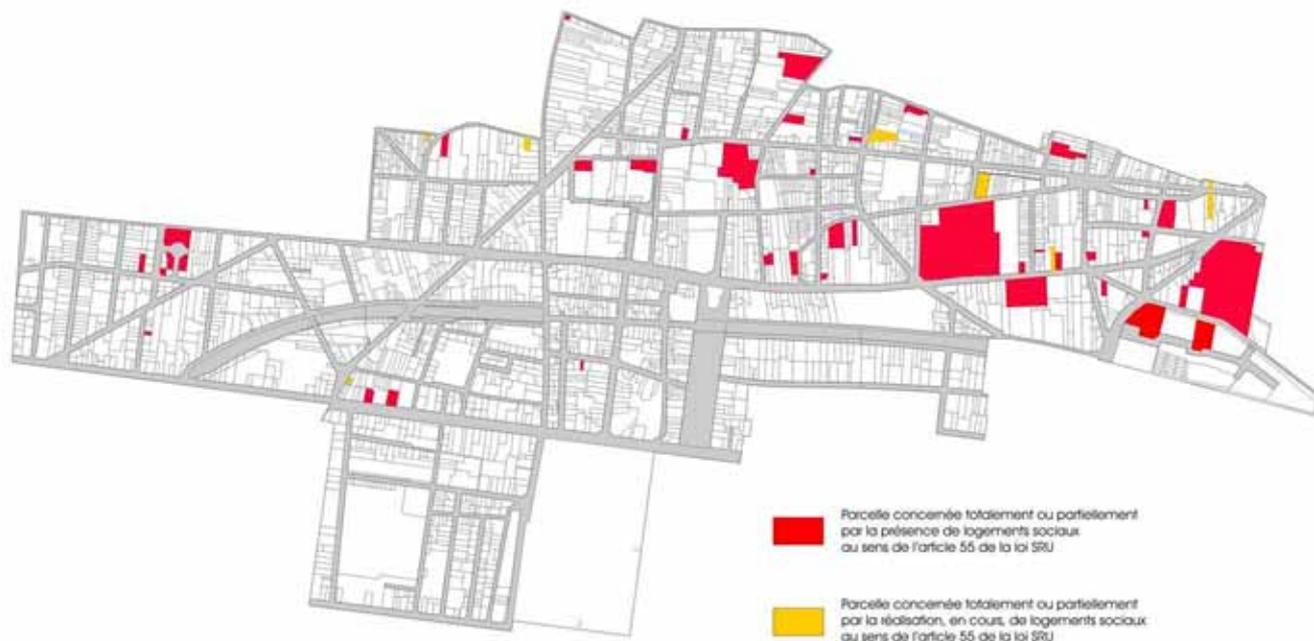
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Inventaire du parc social				
Bailleur	N° de voie	Type de voie	Nom de voie	Nombre de logements
Maisons d'Accueil l'Ilot	6	Rue	Emile Dequen	8 (foyer)
OPAC 94	72	Avenue	de Paris	16
OPMHLM	10	Avenue	Georges Clémenceau	35
	16	Rue	de la Renardière	29
	17 bis	Rue	de l'Union	7
	25	Rue	de Lagny	89
	28/30	Rue	de la Jarry	28
	3	Rue	Eugène Blot	34
	50	Rue	DeFrance	29
	38	Rue	DeFrance	30
	46	Rue	DeFrance	53
	4	Rue	Eugène Blot	35
	40	Rue	Massue	11
	42	Rue	Joseph Gaillard	17
	44	Rue	Diderot	41
	5	Rue	Saulpic	7
	6	Rue	de l'Industrie	37
	65	Rue	DeFrance	15
	71	Rue	Joseph Gaillard	44
	77	Rue	Joseph Gaillard	25
	7	Rue	DeFrance	13
	7	Allée	Jacques Bainville	6
	18	Allée	Henri Dunant	2
	17	Allée	Henri Dunant	3
	15	Allée	Albert Schwetzer	2
	14	Allée	Albert Schwetzer	2
	13	Allée	Jacques Bainville	5
	12	Allée	Jacques Bainville	2
	11	Allée	Jacques Bainville	5
	10	Allée	Jacques Bainville	7
	8	Allée	Jacques Bainville	7
	5	Allée	Jacques Bainville	21
	6	Allée	Jacques Bainville	4
	4	Allée	Charles Deloncle	4
	3	Allée	Charles Deloncle	2
	2	Allée	Charles Deloncle	2
	1	Allée	Charles Deloncle	2
	9	Allée	Jacques Bainville	5
	5 et 11	Rue	de la Jarry	7
	7	Rue	de la Jarry	6
	9	Rue	de la Jarry	6
	11	Rue	de la Jarry	6
Association APIS	25	Avenue	Paul Déroulède	16
	25	Rue	Diderot	7
	38	Rue	de la Jarry	13
	80	Rue	de Paris	15
Personne physique	2	Rue	Charles Silvestri	2
Personne physique	14	Rue	Dohis	1
SA HLM Aedificat	31	Rue	de la Marseillaise	9
Coopération et Famille		Rue	des Laitières	1
SA HLM Coopérer Pour Habiter	31	Rue	DeFrance	124
	23	Rue	Daumesnil	1
	188	Rue	de la Jarry	16
SA HLM Antin Résidences	62	rue	des Trois Territoires	37 (foyer)
	1	Rue	DeFrance	73
	12	Rue	du Commandant Mowat	141
	18	Rue	du Commandant Mowat	47
SA HLM Batigère Ile-de-France		Rue	de la Libération	18
	47A	Rue	Bienfaisance	1
	47	Rue	Bienfaisance	11
	47B	Rue	Bienfaisance	1
	47C	Rue	Bienfaisance	1
SA HLM Trois Vallées	47D	Rue	Bienfaisance	1
	53	Rue	DeFrance	18
	139	Rue	DeFrance	17
SA HLM Sofilogis	1	Square	Daumesnil	49
	2	Square	Daumesnil	31
SA HLM Sofilogis	4	Rue	de la Bienfaisance	11
SA HLM Logement pour tous	20	Rue	de Belfort	20
Prolog-ues	30	Avenue	Franklin Roosevelt	1
Total				1392

Source : Mairie de Vincennes - Service logements

Logements sociaux projetés ou en cours de réalisation*		
Adresse	Nombre de logements	Organisme gestionnaire
3 rue des Meuniers	9	OPHLM
2 à 12 rue du lieutenant Quennehen	23	/
63 rue DeFrance	14	OPAC 94
210 rue Diderot	18	OPAC 94
259 rue Diderot	7	OPAC 94
TOTAL	71	

Source : Service Urbanisme, Mairie de Vincennes
Novembre 2004



-La totalité des logements est située dans des immeubles collectifs. L'enquête (PLS) réalisée en 1999, sur la base de 1 318 logements sociaux existants et comptabilisés à l'époque montrait que le parc social était relativement ancien : plus de 42% des logements datait d'avant 1948 et 86,6% d'avant 1977.

Le parc locatif social est disséminé sur l'ensemble du territoire. Cependant, la proportion de logements sociaux est relativement plus élevée dans les quartiers nord et est, alors que le centre et les quartiers ouest et sud sont plus déficitaires.

Les logements sociaux se répartissent dans divers types de bâti. Ils sont présents dans des constructions datant des années 1930 marquées par les premières Habitation Bon Marché (HBM), comme par exemple la résidence de la Libération, rue DeFrance ou autour du square Saint-Louis. Le parc social est également très présent dans les grosses opérations immobilières des années 1950-70, notamment dans la résidence Quinson. Enfin, la tendance plus récente montre une insertion du parc social à travers de petites opérations réalisées dans le tissu urbain constitué.

◆ Un parc social de fait

A ces 5,77% de logements sociaux, s'ajoute un certain nombre de logements, difficilement quantifiables, qui s'apparentent à du logement social de fait. Ces logements appartenant au parc privé ne font pas l'objet de convention et ne sont de ce fait pas comptabilisés dans le parc locatif social.

L'ancienneté générale du parc immobilier de Vincennes explique en partie le nombre conséquent de logements soumis au régime de la loi de 1948 dont l'objet était de plafonner les loyers et de garantir le maintien sur place des occupants. Dans le périmètre d'OPAH (cf infra), 12% (soit 20 logements sur 166) des logements en location sont régis par la loi de 1948¹. Sur l'ensemble de la commune, 1 883 logements (8% du parc de résidences principales) sont concernés par la loi de 1948.

Ainsi, un certain nombre de logements, à faibles loyers sont occupés par des personnes âgées, le plus souvent seules. Ces logements, à faible rentabilité locative comparée au marché immobilier local, sont souvent en mauvais état et sont pour certains inconfortables et extrêmement vétustes.

La faiblesse de loyers n'encourage pas les propriétaires bailleurs à engager des travaux de réhabilitation et même d'entretien.

L'étude SQUARE, menée par la DGUHC² a classé Vincennes comme l'une des dix villes du Val-de-Marne présentant un nombre important de logements indignes.

♦ La demande de logements sociaux

Au début de l'année 2004, environ 2 000 demandes de logements sociaux sont en attente.

Principalement deux motifs de demande de logements sociaux sont évoqués : les loyers trop importants dans le privé et un logement trop petit et inadapté aux besoins de la famille. Un certain nombre de demandes émanent de personnes en difficulté économique, dans l'incapacité de conserver un loyer du parc privé. 40% des demandeurs sont des familles monoparentales. Le reste de la demande émane de familles étrangères ou de personnes âgées modestes, dans l'incapacité financière de se loger dans le parc privé.

L'attractivité de Vincennes se traduit par la faible rotation dans le parc social. Elle s'explique en grande partie par le décalage important entre les loyers du parc social et ceux pratiqués dans le parc privé.

La « sortie » du parc social vers le privé est difficile et les glissements dans le cadre d'un parcours résidentiel classique sont de plus en plus rares.

Les programmes récents réalisés par les bailleurs sociaux portent essentiellement sur des ensembles de petite taille, entre 20 et 25 logements maximum avec une majorité de logements de taille moyenne, F3 et F4. Les logements trop grands sont en effet peu demandés compte tenu de loyers trop élevés et de l'évolution de la structure des ménages.

2.3. - La politique de l'habitat et les actions engagées

♦ Encadrer l'évolution du parc : le PLH

Par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 1994, la Ville de Vincennes a approuvé un Programme Local de l'Habitat. Ce programme couvrait l'ensemble de la commune et devait permettre à la commune de définir les orientations et actions à entreprendre en matière de réalisation de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991. L'enjeu du PLH était d'étoffer le parc social au sein de la commune afin de préserver et d'accroître la diversité de l'habitat et les équilibres des quartiers.

¹ Étude pré-opérationnelle de l'OPAH – Diagnostic et propositions, PHI Architecture, Codal Pact 94, novembre 2002.

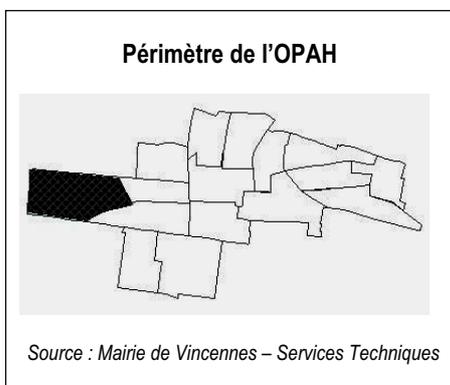
² Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.

Afin de réaliser ces objectifs, la Ville a signé avec l'Etat, la Région, le Département et la Caisse d'Allocations Familiales un programme triennal de construction de 220 logements sociaux. Cet objectif a été atteint fin 1997 et sur les bases du même PLH, un nouvel engagement triennal a été pris le 30 septembre 1998.

Le PLH n'a pas été révisé, il est donc caduc aujourd'hui. Depuis la fin des deux engagements triennaux, la construction de logements sociaux s'est poursuivie dans le cadre des opérations immobilières actuellement en cours sur le site de l'ancienne gare de marchandises (Domaine du Bois), par le conventionnement lors de la réhabilitation de certains logements privés et par la réalisation de différentes opérations diffuses.

◆ Améliorer le parc : l'OPAH

Le 6 janvier 2003, la Ville de Vincennes, l'État et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ont signé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour la période de janvier 2003 à décembre 2006. Contrairement aux périmètres retenus par les études pré-opérationnelles, l'OPAH ne concerne que les immeubles ou logements du parc privé construits antérieurement à 1948 du quartier Ouest de Vincennes.



Ce quartier, témoignage du développement urbain de Vincennes au-delà du centre historique, a conservé sa structure parcellaire et bâtie d'origine. Il présente un tissu urbain diversifié et homogène où se côtoient différents habitats individuels (villa, pavillon et maison de ville) et immeubles collectifs anciens de différents types. Les études pré-opérationnelles ont fait apparaître une forte vacance de certains logements et une forte présence de ménages, et/ou de copropriétés en difficulté.

Les enjeux pour la ville de Vincennes s'articulent autour de deux axes d'intervention : la résorption de l'habitat insalubre et indigne, la requalification de l'habitat ancien.

L'OPAH vise donc à :

- lutter contre l'insalubrité ;
- requalifier les copropriétés en difficulté ;
- améliorer le confort des logements ;
- favoriser les travaux de remise en état des immeubles ;
- maintenir des loyers accessibles ;
- contribuer à la création de logements conventionnés (cadre du Programme Social Thématique) ;
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine ;
- aménager et requalifier les espaces publics ;
- remettre sur le marché des logements vacants.

Le périmètre comprend 2 200 logements (320 immeubles) dont 220 sont vacants. En terme chiffré, l'OPAH vise à :

- réhabiliter 150 logements ;
- réhabiliter 32 immeubles représentant 220 équivalent-logements ;
- inciter à l'amélioration de trente logements loués en loyers modérés ;
- remettre quinze logements vacants sur le marché.

En terme technique, l'OPAH apporte des conseils gratuits (techniques, juridiques et financiers) aux propriétaires et des financements exceptionnels pour les travaux d'amélioration de l'habitat et de ravalements.

Un premier bilan de l'OPAH a été publié en novembre 2004. Ainsi, depuis sa mise en œuvre, 293 propriétaires ont pris contact avec l'OPAH, 73% d'entre eux étant des propriétaires occupants et 27% des propriétaires bailleurs, ainsi que 17 locataires. Concernant les immeubles, 84 projets de travaux ont été identifiés dans le périmètre, dont 72% combinent plusieurs interventions. Quatre chantiers de ravalement ont déjà pu être réalisés ainsi qu'une rénovation de couverture, une installation d'ascenseur... Concernant les logements, 55 projets de travaux ont été identifiés, tels que la mise aux normes de l'électricité, le changement de fenêtres, des travaux de plomberie, la création de salle de bains, l'éradication des peintures au plomb...

♦ Lutter contre l'habitat dégradé, insalubre et indigne : PST, EHI et MOUS

L'OPAH s'articule avec ces dispositifs de résorption de l'habitat insalubre, dont certains couvrent l'ensemble du territoire de la commune.

Le Programme Social Thématique, signé le 11 juillet 2003 pour une période de trois ans, est une convention entre la Commune, l'Etat et l'ANAH. Elle vise à aider la réalisation de travaux d'amélioration des logements loués par leur propriétaire à travers l'obtention d'aides spécifiques si les loyers de ces logements sont conventionnés par la suite. L'objectif est de réhabiliter 25 logements destinés à être loués à des personnes ou des familles relevant du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées. Le PST concerne l'ensemble de la commune. Le financement de l'opération est assuré par la commune et par l'ANAH.

La convention pour l'Éradication de l'Habitat Indigne a été signée le 08 avril 2003 entre la Ville de Vincennes et l'Etat pour une durée de cinq ans. Elle a pour objectif de réduire le nombre de logements potentiellement ou déjà insalubres sur l'ensemble du territoire communal.

En terme d'actions, cette convention prévoit un repérage systématique des situations d'habitat indigne au titre de l'insalubrité (dont le saturnisme), une animation et un suivi des dispositifs incitatifs mis en place dans le cadre de l'OPAH, mais aussi d'une convention de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) spécifique à l'éradication de l'habitat insalubre, et diverses actions administratives de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif est de traiter au moins 30 logements par an dont 70% au titre de la résorption du risque d'accessibilité au plomb et 30% au titre de la résorption de l'insalubrité.

La convention de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale est spécifique à la lutte contre l'insalubrité. Signée le 11 juillet 2003 par la Ville et l'Etat, elle porte sur la mise en place d'un dispositif de traitement de l'insalubrité diffuse d'immeubles ou partie d'immeubles appartenant au parc résidentiel privé. Son objectif est de contribuer à l'aboutissement de quinze opérations par an de sortie d'insalubrité, la MOUS devant être reconduite annuellement entre chaque partenaire. La convention expose les moyens mis en œuvre pour définir un programme d'intervention adapté à l'éradication de l'habitat insalubre et prévoit un dispositif de médiation auprès des propriétaires, ainsi que la mise en place d'un accompagnement social des locataires pendant la durée de réalisation des travaux, dont un dispositif de relogement provisoire.

2.4. – Un marché immobilier dynamique mais sélectif

♦ Un marché de la construction neuve dynamique

Malgré l'urbanisation totale du territoire communal et la forte densité, 22 825 habitants /km², le tissu résidentiel connaît une évolution notable.

Entre 1990 et 2001, 1 441 logements à 97% collectifs ont été construits.

Logements commencés												
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
individuel	0	2	4	3	2	4	5	2	1	12	2	4
collectif	232	156	77	136	58	199	51	73	133	283	78	64
Total	232	158	81	139	60	203	56	75	134	295	80	68

Sources : DREIF / Sitadel

La création de nouveaux logements procède de différents modes opératoires : la réhabilitation de logements anciens, le changement de destination et la rénovation urbaine.

- La réhabilitation

La réhabilitation de logements anciens constitue un mode d'intervention rare et difficile à quantifier dans la mesure où cela consiste à intervenir sur des immeubles ou parties d'immeubles résidentiels pour créer ou recréer des logements. La réhabilitation, permet à l'issue de travaux d'amélioration du confort ou de mises aux normes (sanitaires, électricité, plomberie,...) de réintroduire dans le parc résidentiel des logements vacants, car souvent anciens et vétustes sans modifier les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti.

- Le changement de destination

Le changement de destination consiste à transformer des locaux commerciaux ou artisanaux en logements. Bien qu'occasionnel, ce procédé tend à se développer. Ce phénomène perceptible notamment dans le quartier Ouest, secteur Renon / Laitières est indicateur d'une relative difficulté de l'activité commerciale.

- La rénovation urbaine

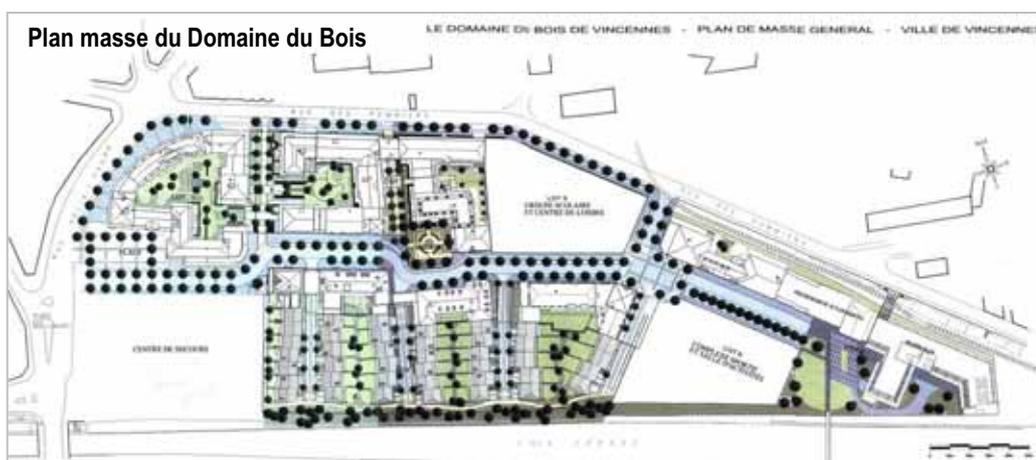
La rénovation urbaine consiste à démolir puis à reconstruire. A Vincennes, les opérations de rénovation urbaine prennent deux formes distinctes : la rénovation lourde et les rénovations urbaines ponctuelles.

Les rénovations urbaines lourdes concernent généralement la restructuration d'un îlot complet ou d'un ensemble d'îlots. La dernière opération de rénovation d'importance, achevée au début des années 1990 concerne l'opération du Parc du Château réalisée sur le site des anciennes usines Kodak. Cette restructuration complète du site a donné naissance à un nouveau quartier multifonctionnel, le quartier des Vignerons : 475 logements, 28 400 m² de bureaux, une école maternelle, une salle de sport, une bibliothèque,...

La réalisation en cours du Domaine du Bois de Vincennes relève de ce même mode d'intervention urbaine. Le nouveau quartier du Domaine du Bois prend place sur une friche industrielle occupée par les anciens entrepôts de la SERNAM. Cette opération dynamise de manière conséquente la construction neuve à Vincennes. Sur 46 361 m², l'opération porte sur la création d'un nouveau quartier de ville doté d'une véritable mixité urbaine :

- 540 logements dont 44 maisons individuelles ;
- des équipements publics : une école maternelle de cinq classes, une école élémentaire de sept classes, une crèche de quarante berceaux et une halte garderie de trente places, un local polyvalent, un complexe sportif et une salle d'activités ;
- près de 10 000 m² de bureaux ;
- un EHPAD ;
- une résidence étudiante ;
- un centre de secours.

A ceci s'adjoint la réalisation de la voirie de desserte interne et le traitement des espaces publics avec notamment : la création d'un espace vert le long de la voie de chemin de fer, d'un square public au centre du quartier, des alignements d'arbres.

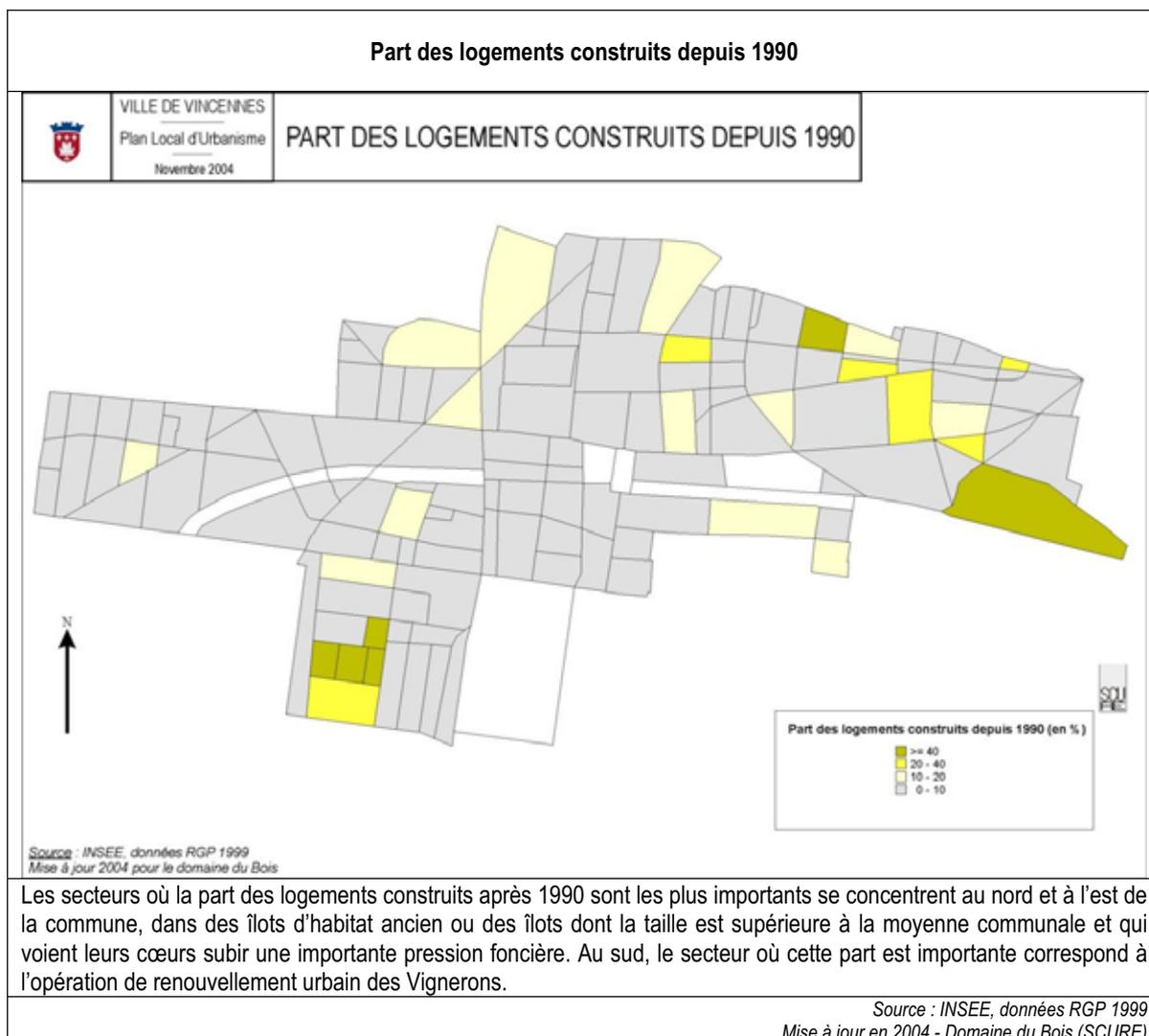


Source : Mairie de Vincennes – Services techniques

Compte tenu de la pénurie de foncier et de la raréfaction des grandes emprises industrielles, ce type d'opération devrait disparaître au profit de rénovations urbaines ponctuelles.

Ces rénovations ponctuelles se réalisent au gré des opportunités foncières, en substitution d'un bâti ancien, souvent à vocation économique (entrepôts, locaux artisanaux, etc.). Ces opérations, disséminées sur l'ensemble du territoire communal s'inscrivent sur le parcellaire originel et ne sont que très rarement attachées à des remodelages fonciers tels que des regroupements parcellaires. Ainsi, la forme des parcelles étroites et allongées permet de construire en second front.

Ce mode opératoire s'est généralisé au cours des années 1990, donnant naissance à une architecture caractéristique de cette époque de construction (cf. supra, les typologies bâties).





LOCALISATION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNÉS (1994-2003)



PC délivrés entre 1994 et 1999

PC délivrés après 1999



◆ Un marché du logement confronté à une hausse de la pression foncière

Le marché immobilier vincennois s'inscrit parfaitement dans les tendances observées à Paris et dans la petite couronne. Les prix ont connu une progression constante depuis 1999 puisque l'offre est peu nombreuse. Selon l'étude de la conjoncture de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, les prix pratiqués sur l'ensemble du Val-de-Marne ont progressé de 13,1% entre le troisième trimestre 2002 et le troisième trimestre 2003, le prix moyen dans l'ancien étant de 2 200 € / m².¹ Le marché immobilier vincennois présente donc les caractéristiques parisiennes et départementales d'un marché proche de la saturation. Ainsi, dans le Val-de-Marne, le volume des transactions a diminué de 0,4% entre 2002 et 2003.

Localement, le marché de l'immobilier connaît des disparités territoriales. Ainsi, les prix les plus élevés se situent aux abords du bois (en moyenne 5 300 € le m²), à proximité du château (en moyenne 3 600 € le m²) et au centre-ville (entre 3 500 et 4 200 € le m² pour un appartement rénové, à proximité des transports en commun et des commerces), tandis que les prix les moins élevés se retrouvent vers Fontenay, dans le quartier Est (en moyenne entre 2 300 et 2 700 € le m²) et dans le quartier Ouest (autour de 2 600 € le m² dans l'ancien à rénover).

L'attractivité de Vincennes qui repose sur la proximité de Paris, la présence du bois, la qualité de la desserte par les transports en commun, la présence d'une activité commerciale intense et le niveau d'équipements de la commune garantit le maintien de la demande de logements sur la commune. Cette forte demande couplée à l'absence de foncier disponible se traduit par une forte pression foncière qui se répercute sur les prix au mètre carré. Ainsi entre le troisième trimestre 2003 et le troisième trimestre 2004, les prix ont augmenté de 12,8%².

Le marché immobilier est très tendu. Nombre de demandes ne peut être satisfait, malgré une rotation importante dans le parc (notamment dans les quartiers Nord et Est, les moins attractifs)³. Cette situation se traduit par des délais de vente extrêmement courts (environ 2 mois) et des mises en location quasi immédiates.

Une baisse brutale des prix est à exclure pour les années à venir. En effet le marché est moins spéculatif que dans les années 1990 et 1991⁴.

¹ *L'hebdomadaire du Val de Marne*, jeudi 4 mars 2004, n°176.

² *Challenges*, novembre 2004

³ *Intervenir sur le parc privé à Vincennes*, PHI Architecture, Codal - Pact 94, décembre 2001.

⁴ La Chambre des notaires de Paris, in *Parisobservateur*, 2003

Un parc résidentiel en mutation

Bilan

- Une augmentation constante du parc de logements qui atteint 26 148 unités en 1999 occupées à 51,3% par des locataires.
- Un parc ancien (3/5 date d'avant 1948) caractérisé par la petite taille des logements et la persistance de nombre de logements inconfortables (11,5%) avec une tendance au rééquilibrage du nombre de grands logements.
- Une vacance importante (10,4%) évaluée au double du taux classique.
- Un habitat diversifié malgré un faible taux de logements sociaux (5,77% des résidences principales). A ces logements s'ajoute un parc social de fait (1883 logements) qui participe à une certaine mixité sociale mais ne répond que partiellement aux exigences de décence des logements.
- Un marché immobilier tendu et sélectif.
- Une production de logements importante dans un contexte de pénurie foncière (+ 1 441 logements entre 1990 et 2001).

Enjeux et Perspectives d'évolution

- L'évolution de la structure du parc immobilier, dans le sens d'une augmentation de la part des grands logements, a une incidence directe sur la composition des ménages. Cela s'est notamment traduit au cours des années 1990 par l'accueil de familles avec enfants. Si cette évolution de la structure du parc devait se poursuivre, même à un rythme ralenti, les effets induits en terme notamment d'adaptation de l'offre en équipements publics devront être évalués.
- Le parc social de fait, l'habitat ancien et dégradé accueille généralement des populations modestes. L'intervention sur ce segment du parc pose la question des populations occupantes et donc a des incidences en terme de mixité sociale. La nécessité de réaliser des logements sociaux est avérée au regard de ce constat, de la demande toujours plus importante et de la faiblesse du taux de logements sociaux (6,68% en janvier 2006).
- Après la réalisation des 540 logements programmés dans le Domaine du Bois, le contexte de pénurie foncière contraindra la création de programmes de cette ampleur. Cela se traduira probablement par un ralentissement conséquent de la construction neuve dynamisée depuis le début des années 1990 par d'importants programmes. Au début des années 1990, la construction de 475 logements dans le Parc du Château représentait 52% de l'augmentation du parc de résidences principales enregistrée entre 1990 et 1999.

3. - Les évolutions comparées du parc résidentiel et de la population

3.1. – Des évolutions convergentes

Entre 1975 et 1990, les rythmes de croissance démographique et du parc de logements sont inversés. Alors que la population diminue, le parc résidentiel croît. Ce n'est qu'à partir de 1990, que les rythmes de croissance s'accordent.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution démographique	-3,10%	-1,40%	3%
Evolution du parc de logements	6,60%	3,30%	3%

Entre 1975 et 1990, ce processus résulte de l'effet conjugué :

- d'une augmentation exponentielle de la vacance dans le parc de logements : +172,22% entre 1968 et 1999 (environ 1700 logements), avec des phases d'accélération entre 1968 et 1975 et entre 1982 et 1990 ;

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution de la vacance	64,39%	13,85%	33,44%	9,00%

- du desserrement des ménages, ou diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales. Ce phénomène national résulte de l'augmentation du nombre des divorces, des familles monoparentales, des célibataires, etc.

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,29	2,1	1,9517	1,9456	1,9439

A partir de 1990, les croissances du parc résidentiel et de la population sont identiques. Cela s'explique en partie par le ralentissement de l'augmentation du nombre de logements vacants et la stabilisation du nombre moyen de personnes par résidence principale.

3.2. - Construction neuve et renouvellement urbain

- L'utilisation de la construction neuve

La création de logements nouveaux ne contribue pas à la seule croissance démographique :

- elle participe au renouvellement du parc immobilier de la commune, lorsque des logements neufs se substituent à des logements anciens ;
- elle permet d'absorber les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

Le « point mort » correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour assurer le maintien du niveau démographique. Ainsi, sur une période donnée, si le nombre de constructions neuves est supérieur au point mort, cela indique une augmentation de la population. A l'inverse, une production de logements inférieure au point mort a pour conséquence une baisse démographique.

Année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	Total
1991	2	1	439	0	442
1992	1	5	47	0	53
1993	0	0	183	0	183
1994	1	1	128	0	130
1995	0	6	219	0	225
1996	0	2	27	0	29
1997	3	1	154	0	158
1998	0	11	162	0	173
1999	2	1	236	0	239
2000	1	0	91	0	92
2001	3	51	582	43	679
2002	2	7	80	96	185
2003	0	0	61	0	61
2004	1	2	20	0	23

Source : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux, SITADEL

Selon la base de données SITADEL, sur la période intercensitaire 1990-1998, 1 393 logements ont été construits¹, entre 1999 et 2004, 1 279 logements ont été construits.

- Les logements utilisés pour le desserrement des ménages

Le renouvellement des ménages, qui nourrit la croissance démographique est permis par l'augmentation du parc résidentiel. Toutefois, la création de logements nouveaux ne permet pas, dans sa totalité, d'accueillir de nouvelles populations. Elle contribue également à satisfaire aux besoins en logements induits par la diminution (même mineure) de la taille moyenne des ménages.

Les hypothèses étudiées dans le tableau ci-après font apparaître que si le parc résidentiel de Vincennes était resté stable entre 1990 et 1999, la commune aurait perdu **37 habitants** (41 858 – 41 895 (pop en 1990)) au titre du desserrement des ménages.

¹ Pour la construction neuve, la période de référence s'étale de 1990 et 1998 (source DREIF / Sitadel) afin de disposer de valeurs comparables à celles du recensement INSEE effectué en mars 1999.

		INSEE	Hypothèse de maintien du nombre de résidences principales
1990	population des ménages	41 895	
	résidences principales	21 533	
	taux d'occupation des résidences principales	1,9456	
1999	population des ménages	43 357	41 858
	résidences principales	22 303	21 533
	taux d'occupation des résidences principales	1,9439	1,9439

- Les logements utilisés par le renouvellement urbain

Entre 1990 et 1999, le parc de logements de Vincennes est passé de 25 245 à 26 148, soit une augmentation de 903 logements. Ainsi, sur les 1 393 logements construits, 490 (1393 - 903) logements ont servi au seul renouvellement du parc immobilier (c'est-à-dire à la compensation des logements détruits).

En 2005, le nombre de logements correspondant aux résidences principales est de 24 414 selon l'enquête annuelle 2004-2005 de l'INSEE.

- Le desserrement des ménages

A population égale entre 1990 et 1999 (population des ménages en 1990 : 41 895), le nombre de résidences principales consommées pour le desserrement des ménages s'établit à 19 (population en 1990 / nombre d'occupant par ménage en 1999 = nombre de résidences principales nécessaires en 1999 ; puis nombre de résidences principales en 1990 – nombre de résidences principales nécessaires en 1999).

- L'évolution des logements inoccupés

Il s'agit du parc vacant et des résidences secondaires ou logements occasionnels. Cette portion du parc a tendance à se résorber très légèrement : -7 logements.

- Le point mort

Construction neuve	1393
Renouvellement	490
Desserrement	19
Évolution des logements inoccupés	-7
Point mort (renouvellement + desserrement + évolution logements inoccupés)	502
Point mort / construction	36%

Ainsi, sur la période intercensitaire, 502 logements (soit environ 55 par an) ont été nécessaires au seul maintien du niveau démographique de 1990.

Différents paramètres d'évolution population/logements

Le renouvellement du parc

Compte tenu de l'ancienneté du parc, du taux relativement élevé de logements inconfortables, il est fort envisageable que le rythme de renouvellement du parc se poursuive dans les années à venir.

Entre 1990 et 1998, 375 logements ont été renouvelés. On peut donc évaluer qu'entre 1999 (date du dernier recensement) et 2015, 666 logements devraient être renouvelés. Ces logements renouvelés ne contribuent pas à augmenter le parc de résidences principales puisqu'ils se substituent à des logements anciens.

Les besoins en desserrement : 3 hypothèses

➤ Hypothèse de maintien du taux moyen d'occupation des logements

En 1999, le nombre moyen de personnes par résidence principale à Vincennes s'établissait à 1,94. Ce chiffre était largement en deçà des moyennes nationales, régionale et départementale qui s'élevaient à 2,4.

Il est donc possible d'envisager le tassement du processus de desserrement des ménages qui à Vincennes est déjà passé en dessous de la barre de deux personnes par ménage.

Dans cette hypothèse, le besoin de logements nouveaux pour répondre au desserrement des ménages serait nul.

➤ Hypothèse de baisse du taux moyen d'occupation des logements

A Paris, le taux d'occupation des logements est descendu à 1,87.

Dans l'hypothèse où Vincennes atteindrait un taux de 1,90 (chiffre établi par l'INSEE dans le recensement 2004-2005), à population équivalente à celle de 1999, il serait nécessaire de construire plus de 500 logements nouveaux.

	1999	2015
Population des ménages	43 357	43 357
Taux d'occupation des résidences principales	1,94	1,90
Résidences principales	22 303	22 819
Nombre de logements à construire		516

➤ Hypothèse d'une augmentation du taux d'occupation moyen des logements

Si l'on prend l'hypothèse que Vincennes atteigne un taux d'occupation identique à celui de Saint Mandé, soit 2,04, alors à moyen terme, Vincennes verrait sa population augmenter d'environ 2000 habitants.

Cependant, compte tenu de la petite taille des logements ainsi que des tendances nationales observées, cette hypothèse paraît peu plausible.

Le recensement annuel de l'INSEE (2004-2005) semble accrédité l'hypothèse d'une baisse d'occupation des logements à 1,90.

Le nombre de résidences principales a augmenté entre 1999 et 2005 de 2000, soit une augmentation de 9% contre une augmentation de 7% de la population.

Les effets du desserrement sur la croissance démographique

Le nombre de logements nécessaire à un accroissement démographique dépend du maintien ou non du taux d'occupation des logements.

	Maintien du taux d'occupation des logements à 1,94		Baisse du taux d'occupation des logements à 1,90	
	1999	2015	2015	
Population des ménages	43 357	46 000	48 000	46 000
Résidences principales	22 303	23 711	24 742	24 210
Logements à construire		1 408	2 439	1 907
				4 363

La réalisation de 540 logements dans le Domaine du Bois devrait permettre d'accueillir 1200 à 1500 personnes. Il faut noter que dans cette opération, la typologie des logements construits, en moyenne plus grands que dans le reste du parc, conduira à un taux d'occupation des logements supérieur à 1,94 correspondant à la moyenne communale.

La prise en compte de la vacance

Le nombre de logements vacants à Vincennes est particulièrement élevé (2 714 logements), soit un taux supérieur à 10%, alors que le taux classique est d'environ 6%.

Dans l'hypothèse où le taux de logements vacants reviendrait à ce niveau, plus de 1 000 logements seraient remis sur le marché, avec pour corollaire une augmentation de près de 2 000 habitants. Cette hypothèse semble avérée par les chiffres du recensement annuel de l'INSEE (2004-2005) qui montrent une augmentation du parc de logements depuis 1999 de 932 (+3,6 %) alors que le nombre de résidences principales augmente de 2000 (+ 9%)

La prise en compte du recensement de 2004-2005

Le recensement annuel de l'INSEE 2004-2005 tend à montrer que l'augmentation de la population a été très rapide entre 1999 et 2005 au regard notamment des opérations nouvelles et de la remise sur le marché de logements vacants. Toutefois, l'hypothèse de 46 000 habitants en 2015 n'est pas remise en cause fondamentalement dans la mesure où le taux d'occupation par logement est en baisse et que le foncier disponible sur le territoire ne permet plus de réaliser d'opérations importantes.

CHAPITRE 3 - L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI

1. - La population active

1.1. - Les caractéristiques de la population active

♦ L'évolution et la composition de la population active

La population active a enregistré une hausse substantielle entre les deux derniers recensements de la population : +4,9%¹.

Evolution de la population active			
	1982	1990	1999
Population active	22 160	22 208	23 292
Evolution		0,2%	4,9%

Cette évolution résulte en grande partie de l'arrivée de nouveaux vincennois qui participent au rajeunissement de la population communale et donc à une augmentation de la population en âge de travailler en compensation à une proportion importante de personnes âgées retraitées. De plus les nouveaux arrivants sont généralement double-actifs.

Les composantes de la population active				
	Hommes		Femmes	
1982	11 438	51,60%	10 722	48,38%
1990	11 230	50,56%	10 978	49,43%
1999	11 642	49,98%	11 650	50,01%

Cette augmentation de la population active s'accompagne d'une croissance continue de l'activité féminine, alors que l'activité masculine, comme à l'échelle nationale, se stabilise.

- Le taux d'activité²

Le taux d'activité des 20-59 ans			
	1982	1990	1999
Hommes	91,1%	90,0%	91,0%
Femmes	77,0%	81,7%	83,9%
Total	83,7%	85,7%	87,3%
Saint-Mandé	78,9%	81,8%	84,3%
Val de Marne	82,3%	83,3%	84,4%

Vincennes a traditionnellement un **taux d'activité (87,3%)** supérieur aux moyennes locales et départementales.

Ce taux est en constante augmentation, chez les hommes comme chez les femmes.

¹ Sauf indication contraire, l'ensemble des données statistiques est issu des Recensements Généraux de la Population effectués par l'INSEE en 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

² Le taux d'activité mesure la part de personnes actives (occupées ou pas) sur la population totale. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

En 1999, la commune comptait 9,9% de chômeurs, ce qui reste en deçà de la moyenne départementale (11,8%), mais marque une nette augmentation : +41,5% entre 1990 et 1999. Depuis 1999, le nombre de chômeurs s'est stabilisé.

		Profils des chômeurs					
		Hommes		Femmes		Ensemble	
Données INSEE RGP 1999	1982	654	5,71%	800	7,46%	1454	6,56%
	1990	737	6,56%	829	7,55%	1566	7,05%
	1999	1 134	9,74%	1 083	9,29%	2217	9,51%
ANPE	Sept. 2003					2110	
	Fév. 2004					2294	
	Juil. 2004					2237	

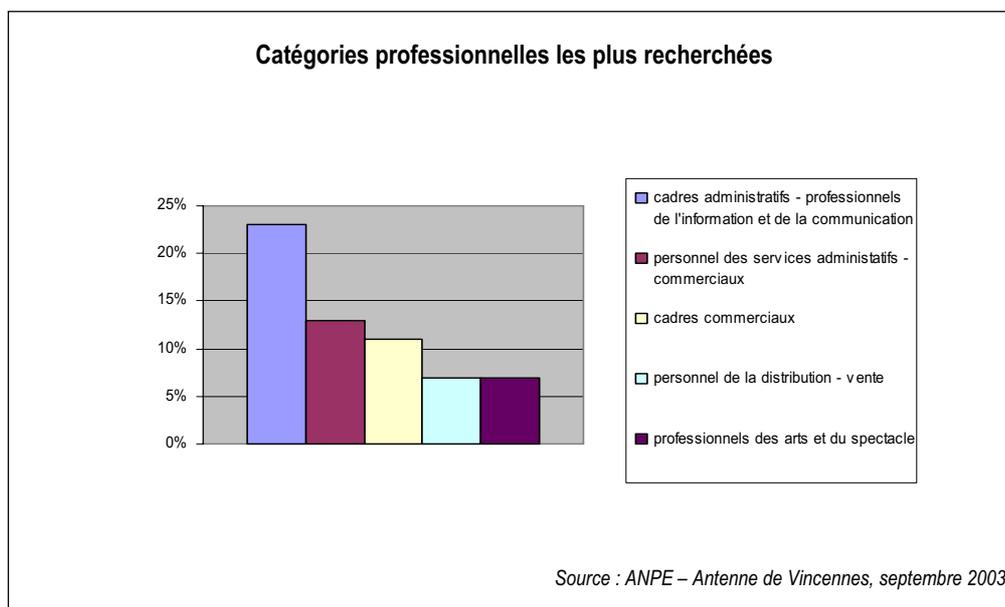
Précédemment, les femmes étaient les premières victimes du chômage, avec un taux supérieur à la barre des 7%, c'est-à-dire au delà de la moyenne communale. Entre 1990 et 1999, la situation est inversée. Le taux de chômage des hommes a enregistré une progression plus importante que celui des femmes, en gagnant plus de trois points.

◆ **Le chômage**

En 1999, le chômage touchait prioritairement les jeunes, près de 34% avaient entre 25-35 ans (contre 31% dans le département), pour une longue durée : la moitié des chômeurs était à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an.

Selon l'ANPE, entre septembre 2002 et septembre 2003, le chômage des 25-49 ans augmente fortement + 10% et il est de plus en plus de longue durée : le nombre de chômeurs de longue durée 2 – 3 ans augmente sur cette période de 42%.

En septembre 2003, 50% des chômeurs sont employés, 32% sont cadres.

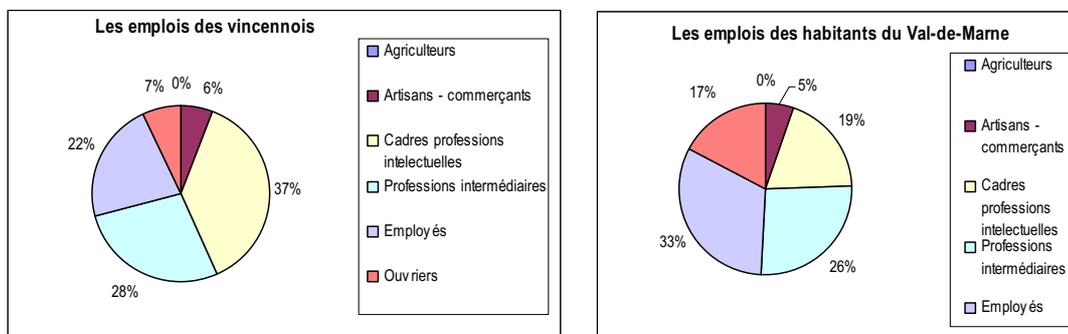


Les demandeurs d'emploi recherchent majoritairement des fonctions d'encadrement, en particulier dans le domaine de l'information et de la communication.

1.2. - Les secteurs d'emplois

◆ La structure des secteurs d'emplois

Sur les 21 075 Vincennois ayant un emploi, 86% occupent un emploi tertiaire.



Les professions d'encadrement, notamment les cadres et professions intermédiaires sont largement majoritaires, 65 % soit plus de deux actifs sur trois, contre moins de la moitié à l'échelle du Val-de-Marne. Aussi, les cadres sont particulièrement surreprésentés à Vincennes. Ils représentent près de deux actifs sur 5 et près de la moitié moins dans le département.

◆ Les lieux d'emplois des Vincennois

La ville de Vincennes est dominée par l'activité résidentielle. Malgré un tissu économique dynamique (cf. infra), un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs persiste. Le taux d'emploi, qui correspond au rapport entre le nombre d'emplois à Vincennes et le nombre d'actifs vincennois ayant un emploi s'établit à 0,65 (15 090 / 23 292). Ainsi, Vincennes dispose de 2 emplois pour 3 actifs.

Ce faible taux est renforcé par une diminution constante du nombre d'actifs habitant Vincennes et y travaillant : **les actifs stables ne représentent plus que 14,38 %** de la population active ayant un emploi (1 actif vincennois sur 7 travaille à Vincennes) contre 23,8% en 1982, et en moyenne 20,3% dans le département.

Actifs vincennois travaillant à vincennes		
	Nombre	Part des actifs vincennois ayant un emploi à vincennes
1982	4937	23,84%
1990	4774	23,13%
1999	3031	14,38%

Cette évolution a deux causes :

- la fermeture des grands sites industriels (les usines Kodak Pathé), le départ d'entreprises tels que récemment la RATP et la disparition d'activités artisanales au profit de logements même si ces entreprises n'employaient pas que des vincennois ;
- une plus grande mobilité des travailleurs, en particulier des cadres (en proportion les cadres ne sont en effet que 13% à travailler à Vincennes) dont les entreprises sont implantées dans les principaux pôles d'emplois de Paris et de la proche couronne (tel que la Défense, etc.) et qui recherchent une qualité de vie qu'offre Vincennes avec différentes aménités dont la présence du bois. Les pôles d'emplois extérieurs au département sont les plus attractifs : exceptés les Vincennois qui travaillent dans la commune, seulement 12 % des actifs travaillent dans le département du Val-de-Marne. Ils sont en revanche 72% à travailler dans le reste de la Région Ile-de-France.

Cette situation implique de nombreuses navettes domicile - travail (cf. infra).

En outre, l'arrivée de grandes entreprises telle que Essilor (5 à 6 000 emplois) n'a pas permis de rehausser de façon significative le taux d'emploi car nombre d'employés n'habitent pas à Vincennes.

2. - Le tissu économique vincennois

2.1. – Les emplois vincennois

Au dernier recensement de la population (1999), Vincennes comptait 15 190 emplois, très majoritairement dans le secteur tertiaire (90,3 %), contre 5,8% dans le secteur industriel et 3,7 % dans la construction.

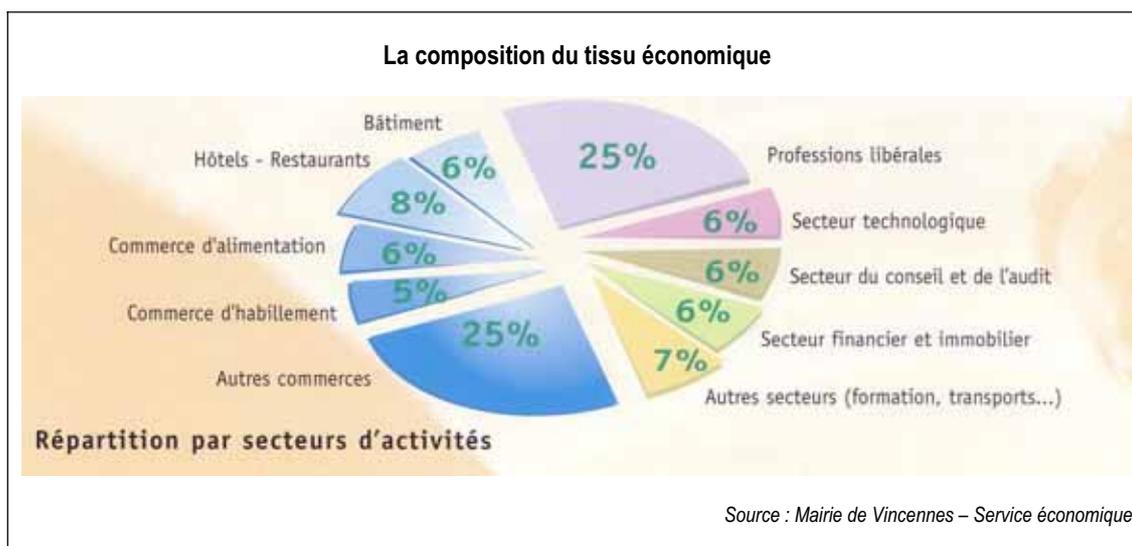
Les emplois d'encadrement représentent 20 % : 12% de cadres en entreprises et 7,6% dans le secteur public.

Les professions intermédiaires représentent également 20%, viennent ensuite la fonction publique (10,9%) et les emplois dans le secteur commercial, 7,7%, répartis en 4% de commerçants et 3,7% employés de commerces.

2.2. – Les entreprises vincennoises

♦ Les composantes du tissu économique

Vincennes compte environ 2 500 entreprises dont près de 800 commerces et 660 artisans.



L'activité commerciale domine largement l'activité économique. Les professions libérales représentent un quart du tissu économique vincennois. Le reste du tissu économique est orienté vers les nouvelles technologies, le conseil ainsi que les secteurs de la finance, de l'immobilier et de la santé.

♦ La taille et la rotation des entreprises

Le tissu économique de Vincennes se caractérise par la petite taille des entreprises : plus de 75% d'entre elles comptent moins de dix salariés. C'est la plus forte proportion des communes de l'ACTEP.

Plusieurs facteurs l'expliquent :

- la domination du secteur tertiaire et notamment commercial qui se caractérise par la multiplicité de petites unités ;
- la densité bâtie et le morcellement foncier qui rendent difficile la réalisation de grandes opérations de bureaux ;
- la mixité fonctionnelle : qui se traduit par un nombre réduit de sites ou zones d'activités. En effet, les entreprises vincennoises sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal exceptés quatre sites ayant une plus grande concentration d'entreprises : l'opération de rénovation du Parc du Château qui comprend 28 000 m² de bureaux, le secteur avenue Aubert / rue de l'Égalité qui accueille notamment le groupe Essilor (9 000 m²), et prochainement le nouveau quartier du Domaine du Bois, où la construction d'un immeuble de bureaux de 9 000 m² est projetée. La cité industrielle implantée entre la rue de Fontenay et la rue de la Jarry, abrite aujourd'hui plusieurs artisans et artisans d'art, et quelques activités de services aux entreprises, sans que la totalité de l'espace ne soit occupée.

Taille des entreprises	
Moins de 10 personnes	75,95%
10 à 49 personnes	19,44%
de 50 à 500 personnes	4,41%
Supérieure à 500 personnes	0,20%

Sources : base Astrée du bureau van Dijk, oct 2000, in actep diagnostic territorial partagé, volet développement économique

Vincennes accueille cependant de grandes entreprises, telles que, Essilor, Robot-Coupe Magimix, les directions régionales de plusieurs banques (BRED, Crédit Lyonnais, etc.), la Compagnie Nouvelle des Conteneurs, le siège social de Marionnaud, l'IGPDE (agence de formation du ministère des Finances), le service national de la douane judiciaire et les fromageries Bel.

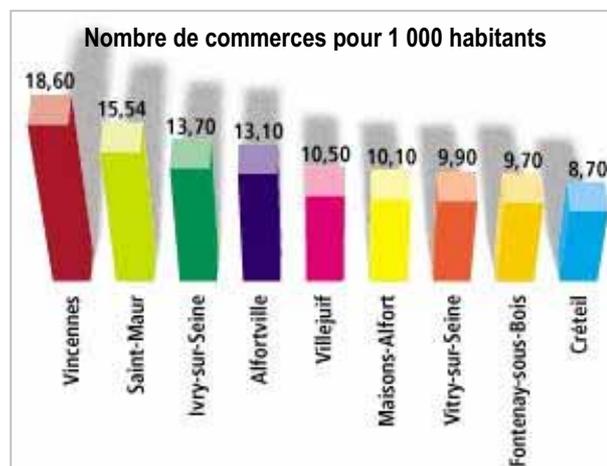
La petite taille des entreprises est sans doute en grande partie à l'origine de la forte rotation des entreprises. La dégradation de la situation de l'emploi (cf supra) avec le départ de grandes entreprises, cache néanmoins un dynamisme important en matière de création d'entreprises. Il se crée à Vincennes en moyenne 100 entreprises pour 10 000 habitants par an, ce qui s'inscrit dans la moyenne régionale mais reste supérieur à la moyenne nationale. Entre 1998 et 2003, l'ACTEP a calculé une augmentation de 8,8% du nombre d'établissements vincennois, ce qui s'inscrit parfaitement dans la moyenne des communes de l'association : 8,87%.

2.3. – Le tissu commercial

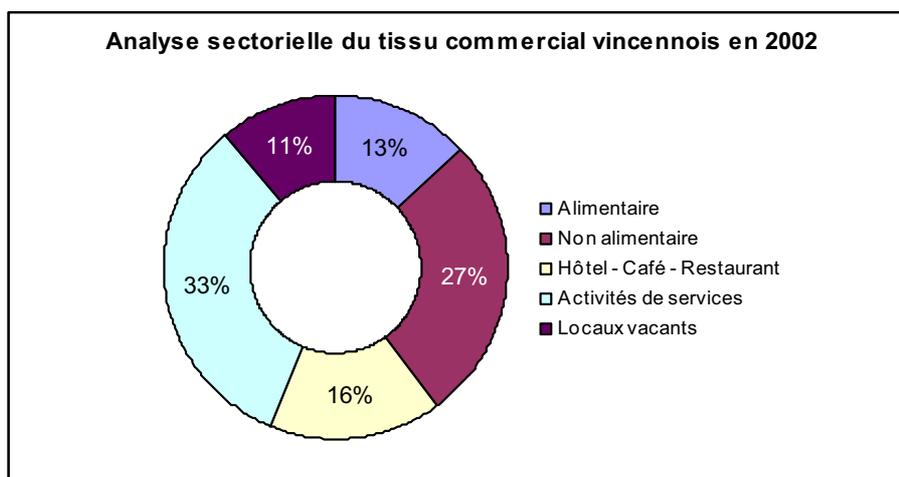
♦ La structure générale du tissu commercial

Avec plus de 900 commerces, Vincennes propose le taux d'équipement commercial le plus important du Val-de-Marne : **18,6 commerces pour 1 000 habitants**.

La ville dénombre 289 commerces et services de proximité : essentiellement les commerces de bouche, les restaurants, salons de coiffure, blanchisseries, etc. A ceux-ci s'ajoutent 544 commerces et services à destination des ménages : équipement de la personne, praticiens médicaux, agences immobilières, banques, etc. En 2002, Vincennes regroupe 976 commerces de moins de 300 m² et 10 surfaces commerciales de plus de 300 m².



Source : CCI de Paris Val de Marne, 1999



La diversité et la richesse du tissu commercial sont une particularité, qui constitue l'un des facteurs d'attractivité de Vincennes. L'aire de chalandise du tissu s'étend en effet bien au-delà des limites communales. La majorité de la clientèle des commerces vincennois vient des communes voisines. Vincennes est une des seules communes de la proche couronne parisienne à bénéficier d'une animation commerciale de ce type, qui se distingue nettement des pôles commerciaux environnants. En outre, le tissu commercial de la ville bénéficie du très bon niveau de desserte par les transports en commun.

♦ Les tendances observées

Entre les deux recensements réalisés par la CCI de Paris – Val-de-Marne en 1996 et 1999, plusieurs tendances touchent l'appareil commercial :

- une baisse du secteur alimentaire de 10,1%. Elle concerne plus spécifiquement les boucheries, poissonneries et crèmeries ;
- une baisse du secteur non alimentaire de 16,4%, en particulier les commerces liés à l'équipement de la personne et aux loisirs et culture ;
- une hausse des activités de services aux particuliers : +1,8%
- une stabilité du secteur de l'hôtellerie / café / restauration ;
- une hausse conséquente du nombre de locaux vacants : +25,3%.

Entre 1999 et 2002, ces évolutions se sont majoritairement confirmées, sauf en ce qui concerne la vacance. En effet, le nombre de locaux vacants a baissé de 8%, en partie du à la réaffectation de locaux commerciaux pour des activités professionnelles libérales (kinésithérapeute, vétérinaire...).

♦ La géographie de l'activité commerciale

L'appareil commercial de Vincennes est extrêmement dense et se répartit sur l'ensemble du territoire communal, sans que n'émerge une véritable spécialisation commerciale selon les secteurs.

Cependant, de plus fortes concentrations ou pôles commerciaux se dessinent :

- le centre-ville délimité par la rue de Fontenay, le cours Marigny, la rue de Montreuil et l'avenue de Paris ;
- le long des principaux axes : rue de Fontenay, rue Defrance, avenue de Paris, rue de Montreuil ;
- le long d'axes et autour de places : rue des Laitières/place Renon/place Bérault, rue Diderot et la place du même nom ;
- des pôles de quartier : rue de Montreuil et à l'angle de l'avenue Franklin Roosevelt et de la rue des Vignerons, à l'intersection du boulevard de la Libération et de la rue Defrance.

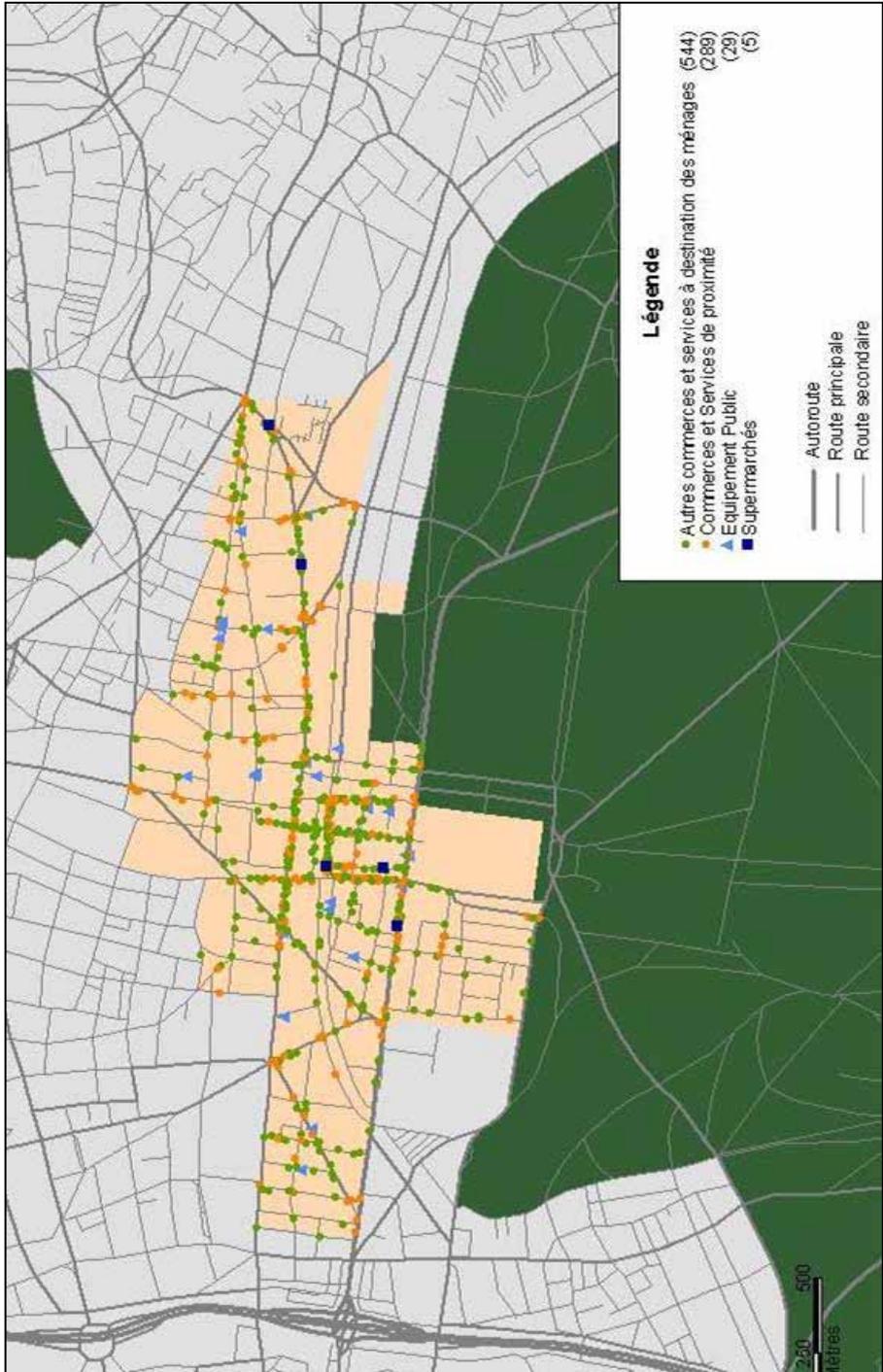


VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Mai 2004

Localisation des commerces et services de proximité à Vincennes



Source : DREIF – 1^{er} trimestre 2004

• **Le centre-ville**

Le centre-ville est compris dans un quadrilatère délimité par la rue de Fontenay, le cours Marigny, l'avenue de Paris et la rue de Montreuil.

Multifonctionnel et animé, ce secteur s'apparente à « un centre commercial à ciel ouvert ». Il se structure autour de la principale artère commerçante de la ville : la rue du Midi.

Près de 300 commerces sont réunis dans ce pôle.

Typologie des commerces : Centre-ville		
	1999	2002
Secteur alimentaire	12%	12%
secteur non alimentaire	45%	44%
Hôtellerie / café / restauration	10%	9%
Activités de services	27%	28%
Locaux vacants	6%	7%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

Il a conservé une grande diversité commerciale, avec la présence de nombreux commerces de bouche de qualité. Ce maintien est sans doute lié à la présence d'une "locomotive commerciale" : l'enseigne Monoprix qui dispose rue du Midi / rue de Montreuil de 2 040 m² de vente.

Les commerces de bouche se situent essentiellement rue du Midi, rue de Fontenay et rue de Montreuil.

Sur les autres axes, le secteur non alimentaire domine, particulièrement les commerces liés à l'équipement de la personne (plus de 70 boutiques de prêt à porter en 2002). Ce pôle regroupait en 1999 également 24 commerces spécialisés dans l'équipement de la maison et 29 dans le secteur des loisirs et de la culture.

L'animation du centre-ville s'explique par la présence de nombreux cafés/restaurants (une vingtaine d'établissements).

Les activités de services regroupent d'une part les agences bancaires et les assureurs, et d'autre part, les services aux particuliers. En 2002, on dénombre 8 banques et 9 assureurs, soit 11% des commerces du centre ville. Les services aux particuliers (institut de soins et de beauté, services immobiliers...) représentent 17% de l'ensemble du pôle commercial.

Dans le centre-ville, la vacance des commerces bien que très faible, a augmenté légèrement entre 1999 et 2002.

La rue du Midi



Source : SCURE, avril 2004

• **Rue de Fontenay**

Le linéaire commercial de la rue de Fontenay s'étire sur l'ensemble de la rue avec des concentrations plus ou moins importantes. Le long de l'axe, s'égrènent 144 commerces. La séquence la plus commerçante se situe à hauteur du centre-ville, entre la rue Condé-sur-Noireau et la rue de Montreuil.

Sur cette séquence, les commerces alimentaires disparaissent progressivement.

Typologie des commerces : rue de Fontenay		
	1999	2002
Secteur alimentaire	14%	12%
Secteur non alimentaire	36%	35%
Hôtellerie / café / restauration	14%	14%
Activités de services	29%	32%
Locaux vacants	7%	7%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

En 2002, sur l'ensemble de la zone, les commerces non alimentaires dominent, avec 17 magasins spécialisés dans l'équipement de la personne et 13 dans l'équipement de la maison. On compte également 5 fleuristes et 5 librairies/papeteries/journaux.

Les activités de services sont nombreuses, notamment dans le secteur des agences où l'on compte 5 banques, 7 agences immobilières et 4 agences d'assurance. Ce secteur regroupe également des services automobiles représentant 3% de l'ensemble du pôle.

Le secteur Hôtellerie / Café / Restaurant représente 14% de l'ensemble des établissements du pôle avec une majorité de cafés.

La vacance est faible.

• **Rue DeFrance**

Dans le prolongement de la rue de Fontenay et jusqu'au carrefour des Rigollots, à Fontenay-sous-Bois, cette petite zone commerciale, à l'est de la commune regroupait en 2002, 45 commerces.

Le secteur alimentaire est bien représenté avec notamment trois supermarchés : Ed, un Super U au pied de la résidence Val-de-France et un Franprix vers le carrefour des Rigollots. On note cependant que la présence de ces commerces régresse.

Typologie des commerces : rue DeFrance		
	1999	2002
Secteur alimentaire	31%	27%
Secteur non alimentaire	15%	18%
Hôtellerie / café / restauration	15%	11%
Activités de services	33%	33%
Locaux vacants	6%	11%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

Le secteur non alimentaire était peu représenté, avec seulement sept magasins.

En 1999, la vacance était faible mais elle a fortement augmenté depuis.

• **Rue Diderot**

L'activité commerciale de ce pôle (environ 70 commerces en 1999 et 60 en 2002) se concentre sur la place Diderot et s'étire le long des axes qui y convergent : la rue Diderot, surtout vers l'est en direction du carrefour des Rigolots, la rue de la Bienfaisance et dans une moindre mesure la rue de la Jarry.

Typologie des commerces : rue Diderot		
	1999	2002
Secteur alimentaire	18%	15%
Secteur non alimentaire	14%	14%
Hôtellerie / café / restauration	15%	17%
Activités de services	24%	24%
Locaux vacants	29%	30%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

En 1999, le secteur alimentaire était bien représenté, avec notamment une superette « Casino » de 371 m² de vente, place Diderot. La présence des commerces alimentaires a cependant diminué en 3 ans.

Ce sont les activités de services qui dominent, avec une forte

représentation des services automobiles et des services liés à l'équipement de la personne (cordonneries, pressings, retoucheries).

La présence du secteur Hôtellerie / Restauration / Café a augmenté entre 1999 et 2002, avec une forte représentation des cafés et activités type restauration rapide.

Ce pôle est marqué par une déprise constante de l'activité commerciale : 29% des locaux commerciaux étaient vacants en 1999 et 30% en 2002.

• **L'avenue de Paris**

Près de 150 commerces se répartissent le long de l'avenue de Paris, de part et d'autre de l'axe.

Le secteur alimentaire est très peu représenté, malgré la présence de l'enseigne Franprix d'une surface de vente de 700 m², qui pourrait jouer un rôle de locomotive.

En 1999, les services dominaient, avec de nombreux établissements liés à l'automobile, à l'équipement de la personne et aux « soins du corps ». La présence de ce secteur s'est renforcée depuis 1999 pour représenter, en 2002, 41 % des enseignes.

Typologie des commerces : avenue de Paris		
	1999	2002
Secteur alimentaire	8%	7%
Secteur non alimentaire	24%	24%
Hôtellerie / café / restauration	24%	25%
Activités de services	37%	41%
Locaux vacants	7%	3%

Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002

Malgré un taux de vacance relativement faible et qui continue de diminuer (3% en 2002), le tissu commercial de l'avenue de Paris connaît une mutation importante. Au cours des dernières années, les commerces de bouche ont quasiment disparu, les commerces non alimentaires suivent le même mouvement laissant place à des

activités de services (banques, agences immobilières, de voyage) et même à des activités non commerciales, bureaux, etc. La restauration demeure présente et bénéficie notamment de la fréquentation du château.

Cette mutation est avant tout liée à la fonction de l'axe. L'avenue, route nationale est en premier lieu un axe de transit, supportant un flux automobile conséquent, assortie de nuisances importantes. Cela explique la disparition progressive des commerces de proximité.

• **Rue des Laitières**

Situé dans la partie ouest de la commune, à proximité de Saint-Mandé, ce pôle compte une quarantaine de commerces.

L'offre alimentaire est une offre de proximité avec une boucherie, une boulangerie, une charcuterie, un traiteur et 4 alimentations générales.

Typologie des commerces : rue des Laitières		
	1999	2002
Secteur alimentaire	16%	19%
Secteur non alimentaire	8%	9%
Hôtellerie / café / restauration	16%	16%
Activités de services	43%	35%
Locaux vacants	16%	21%
<i>Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002</i>		

Les activités de services dominent, avec une forte présence de services à la personne et d'établissements liés à l'automobile (7% en 2002).

En 1999, déjà 16% des locaux commerciaux étaient vacants. Ce taux s'est fortement renforcé au cours des dernières années,

augmentant le nombre de locaux aux rideaux fermés. A la vacance s'ajoute un phénomène nouveau : la transformation des locaux commerciaux en logements.

Le déclin de l'activité commerciale dans le quartier peut avoir plusieurs origines :

- l'absence de « locomotive commerciale » (de type petite ou moyenne surface) qui fait que les consommateurs ont tendance à modifier leur comportement d'achat en se dirigeant davantage vers les centres commerciaux qui leur proposent l'ensemble de leurs besoins. Ainsi, seuls les commerces de proximité perdurent ;
- la dégradation du bâti, (le secteur est compris dans le périmètre d'OPAH) qui nuit à l'image du quartier et n'encourage guère les éventuels repreneurs.

La rue des Laitières



Source : SCURE, mai 2004

• **Rue de Montreuil**

Ce pôle de quartier localisé dans la partie nord de la rue de Montreuil regroupe une trentaine de commerces.

Il est composé de quelques commerces alimentaires, commerces de proximité et alimentation générale qui ont du mal à se maintenir.

Typologie des commerces : rue de Montreuil		
	1999	2002
Secteur alimentaire	15%	10%
Secteur non alimentaire	30%	24%
Hôtellerie / café / restauration	9%	10%
Activités de services	37%	43%
Locaux vacants	9%	13%
<i>Sources: CCI de Paris - Val-de-Marne, recensements 1999 et 2002</i>		

Les activités de services aux particuliers demeurent dominantes et en croissance avec des coiffeurs, des agences immobilières, et quelques artisans (plombiers, tapissiers) etc.

La vacance est en progression.

- **Le petit pôle du quartier des Vignerons**

A l'angle de l'avenue Franklin - Roosevelt et de la rue des Vignerons sont implantés plusieurs commerces de proximité. Il s'agit très majoritairement de commerces alimentaires, avec une petite supérette et des services à la personne.

- ♦ **Les marchés**

La ville dispose de quatre marchés de plein vent :

Le marché rue de Fontenay



Source : SCURE, avril 2004

- rue de Fontenay, les mardi, vendredi et dimanche, avec 44 abonnés et 40 volants en semaine et 41 abonnés et 30 volants le dimanche.
- place Diderot, le mercredi (11 abonnés) et le samedi (27 abonnés et 2 volants). Le mercredi, la fréquentation du marché enregistre une baisse à rapprocher du déclin progressif de l'activité commerciale sédentaire de la place ;
- place Carnot, le samedi avec seulement 2 abonnés ;
- avenue Georges Clemenceau, le mercredi après-midi, avec une dizaine d'abonnés.

2.4. – L'activité touristique

Vincennes dispose d'atouts touristiques et de lieux de détente dont l'aire d'attraction dépasse très largement les limites de la commune. Ces structures culturelles et de loisirs sont pour la plupart extérieures à Vincennes.

Hormis le château, le bois, le parc floral et le parc zoologique sont sur le territoire de Paris. Cependant l'accès s'y fait généralement par Vincennes, par les voies routières (RN 34) et plus spécifiquement par les transports en commun et notamment la ligne 1 du métro « Château de Vincennes ».

En effet, la ville de Vincennes n'est souvent qu'un lieu de passage vers ces sites, de sorte que la ville ne capte qu'une infime partie des retombées économiques liées à cette activité. De plus, l'office du tourisme localisé avenue de Nogent, face à la gare routière, est excentré et peu visible.

Le zoo et le parc floral sont les sites les plus visités : 800 000 entrées en 2003. Le château, du fait sans doute d'un manque de notoriété et de mise en valeur, n'attire que 21 400 visiteurs. Il convient toutefois de noter que les archives militaires installées dans une partie du château sont consultées par près de 150 personnes par jour.

La chapelle du château de Vincennes



Source : Une histoire de Vincennes, Mairie de Vincennes – Archives municipales, 2000

3. – La vitalité économique : atouts et difficultés

3.1. – L'attractivité économique de Vincennes

L'attractivité économique de Vincennes repose sur plusieurs facteurs régulièrement évoqués par les chefs d'entreprises et les personnes à la recherche de locaux :

- la **proximité de Paris** et donc de pôles d'emplois majeurs, ce qui participe à la naissance de synergies et d'échanges ;
- l'excellente **accessibilité de la ville** :
 - par la route : la proximité de l'A4, la jonction A86, le périphérique avec trois portes permettant de rejoindre Vincennes (porte de Vincennes, porte de Montreuil et porte Dorée) ;
 - par les transports en commun : la gare RER de Vincennes et accessoirement pour la partie est du territoire, celle de Fontenay-sous-Bois, trois stations de métro (ligne 1) et une grande diversité de lignes de bus.

Cependant, l'ensemble du territoire ne dispose pas du même niveau de desserte. L'est et le nord sont moins bien desservis. ;

- la **fiscalité intéressante**, puisque Vincennes dispose de l'un des plus faibles taux de taxe professionnelle du Val-de-Marne ;
- le **cadre de vie et de travail** avec la présence du Bois, mais aussi le dynamisme du tissu commercial. Les chefs d'entreprises sont en effet attentifs aux aménités et services disponibles à proximité du lieu de travail ;
- la **sécurité** est également un atout souvent avancé par les chefs d'entreprises installés dans la commune et par ceux qui souhaitent s'y implanter.

3.2. – Les difficultés

Les difficultés que rencontre l'économie vincennoise portent sur l'immobilier d'entreprise. L'offre en locaux est limitée et extrêmement sélective compte tenu du niveau élevé du marché.

♦ Une inadéquation entre l'offre et la demande de locaux

Les disponibilités en locaux d'activité et de bureaux sont faibles. Elles oscillent fortement au gré des mutations, mais l'offre reste insuffisante par rapport aux besoins. En outre, du point de vue qualitatif, l'offre est mal adaptée aux besoins. La demande de locaux émane pour beaucoup de petites structures tertiaires relativement jeunes ou en création. Le souhait de ces entreprises est de disposer de locaux qui offrent la possibilité de s'agrandir *in situ*. Aussi, le marché de l'immobilier d'entreprise ne permet pas non plus de satisfaire à une autre demande importante : l'agrandissement *in situ* ou le transfert d'entreprises vincennoises en expansion dans des locaux plus grands.

Ce déficit de locaux est accentué par l'absence de foncier disponible dans la commune et la quasi absence de programmes nouveaux de bureaux. Le seul en cours de réalisation se situe dans l'opération du Domaine du Bois de Vincennes et proposera 9 000 m² de bureaux divisibles.

Malgré un réseau d'artisans et d'artisans d'art relativement étoffé, il existe un déficit de locaux adaptés à ce type d'activité.

Pour les locaux commerciaux, la demande porte sur de petites surfaces, inférieures à 60 m², situées en centre-ville, là où l'attractivité commerciale est la plus forte.

♦ Une mutation des locaux d'activité

Le potentiel d'accueil d'activité dans des locaux adaptés se réduit progressivement au fur et à mesure de leur changement de destination dans le cadre de réalisation de « loft ».

Ce processus s'accélère d'autant plus que la pression immobilière est forte et que le prix du m² destiné à l'habitation augmente. Ce phénomène est recensé sur la totalité du territoire avec une concentration plus forte dans les secteurs où la mixité du tissu urbain est plus forte. La cartographie ci-après localisant les demandes de changements de destination de construction est significative à cet égard.

♦ Un marché de l'immobilier d'entreprises sélectif

Les **prix s'avèrent parfois dissuasifs** pour des entreprises qui souhaiteraient s'installer à Vincennes¹ :

- pour les commerces, des différences significatives sont observées entre le centre-ville et les pôles secondaires. Le loyer moyen d'un local commercial ancien varie entre 175 €/m²/an HT et 425 €/m²/an HT. Les cessions de fond de commerces varient entre 45 000 et 85 000 €, avec certaines cessions qui dépassent 100 000 € dans le centre-ville. A l'achat, les prix moyens oscillent entre 1 700 €/m² et 4 000 €/m².
- le loyer moyen des bureaux neufs est de 275 €/m²/an HT. Dans l'ancien, la fourchette de prix va de 150 €/m²/an HT à 275 €/m²/an HT.

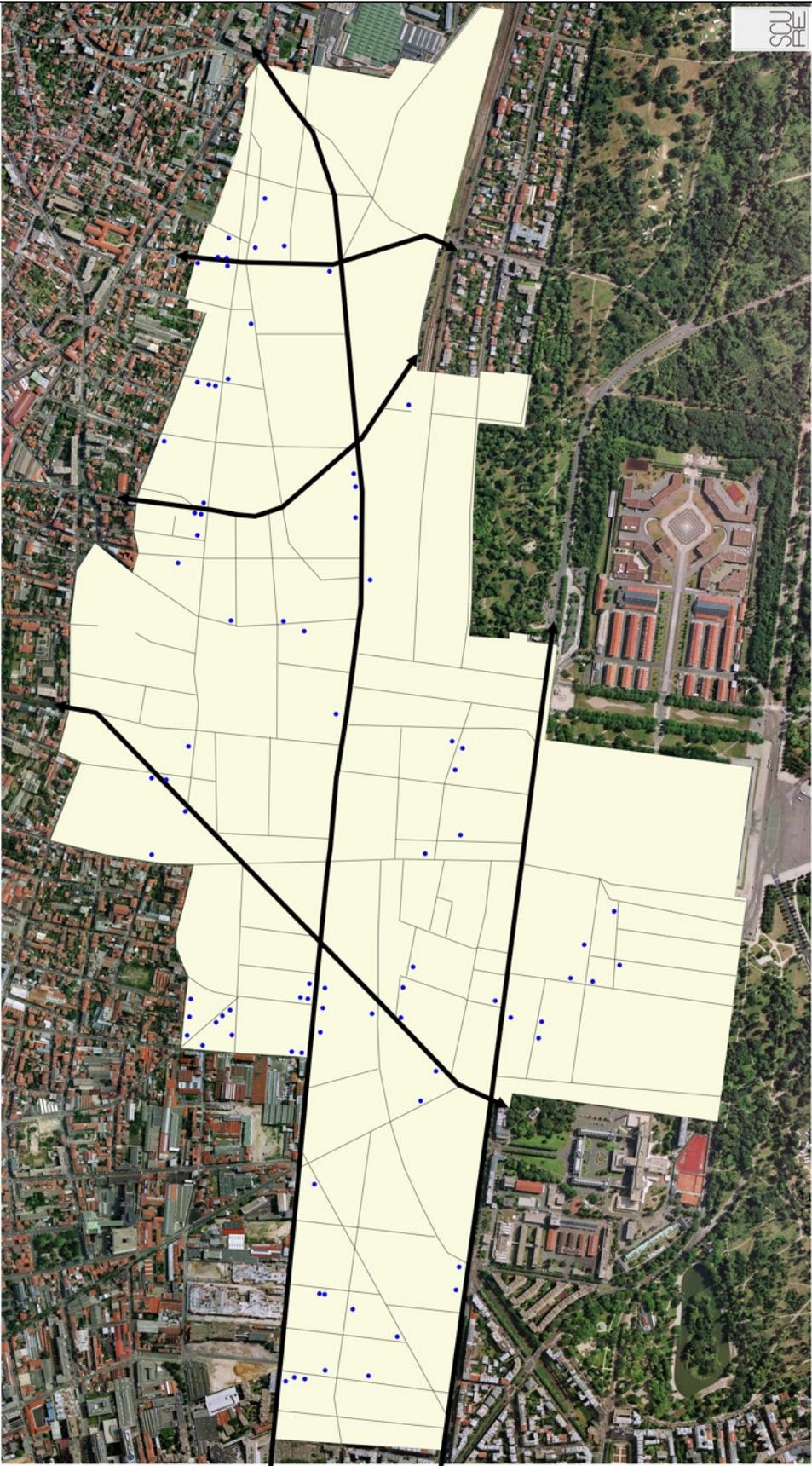
♦ Le manque de structures d'accompagnement

Les services aux entreprises constituent un axe fort d'une politique d'enracinement. Ceux du type hôtellerie ou restauration sont effet des éléments d'amélioration de l'environnement économique. L'offre hôtelière de Vincennes reste limitée et principalement orientée vers l'hôtellerie de tourisme.

¹ Source : Mairie de Vincennes – Service économique.

Localisation des PC obtenus pour un changement de destination
des locaux commerciaux, d'activités ou de bureaux en habitation

VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme
Juillet 2004



PMU
2004

3.3. – Les actions menées par la commune

L'action du service de développement économique de la ville se concentre sur deux axes prioritaires :

- une politique d'accueil des entreprises essentiellement orientées sur le volet promotionnel ;
 - une politique d'enracinement pour aider au maintien des entreprises vincennes et accompagner leur développement.
- La bourse aux locaux vacants

Le service de développement économique de la Ville tient à jour un fichier des locaux vacants sur le territoire communal auquel les entreprises ont accès. Ce dispositif vise à améliorer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises et à ancrer celles existantes en leur apportant une aide au transfert de locaux.

- L'assistance à la création d'entreprises

En partenariat avec les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers), la ville de Vincennes apporte des informations d'aide à la création d'entreprises (conseil juridique, mise en relation, etc.).

- Le club des entrepreneurs

La politique d'animation du tissu économique s'est renforcée avec la création récente du club des entrepreneurs. L'objet du club est de mettre les entreprises vincennes en relation afin de promouvoir des synergies et d'améliorer leurs conditions de « vie » et de fonctionnement.



VILLE DE VINCENNES

Plan Local d'Urbanisme

Novembre 2004

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Activités :

- Bureaux
- Cité industrielle

Commerces :

- Centre-ville
- Principales artères commerçantes du centre-ville
- Pôle commercial de quartier
- Supermarché

Pôle commercial du carrefour des Ripollots - Fontenay sous Bois

Commerces/services implantés en rez-de-chaussée

Projets de développement :

Site d'activités et de bureaux

Une dynamique économique fragilisée

Bilan

L'économie vincennoise repose sur un tissu de petites entreprises (76 % de moins de 10 salariés), avec néanmoins quelques grands groupes. La petite taille des entreprises contribue fortement à la dynamique économique de la ville qui se traduit par une forte rotation et un renouvellement permanent. La vitalité économique de la ville est renforcée par un tissu commercial de qualité et animé, développé selon un modèle polaire, organisé autour du centre-ville extrêmement dynamique et attractif et de centres secondaires de quartier.

Vincennes bénéficie d'une attractivité économique évidente qui repose sur l'excellent niveau de desserte, la qualité de l'environnement de travail, la sécurité, une fiscalité avantageuse.

Quelques éléments de fragilisation économique :

- une dégradation de la situation de l'emploi entre 1990 et 1999 avec un taux de chômage qui s'établissait à 9,5% en 1999, soit + 41,5 % de chômeurs entre 1990 et 1999. Une stabilisation du chômage depuis 1999 ;
- la disparition de certaines activités artisanales, implantées souvent en cœur d'îlot au profit d'opérations de rénovation urbaine à dominante résidentielle ;
- un développement économique contraint : la forte rotation des entreprises, signe de dynamisme dénote leurs difficultés pour se développer dans la commune. L'absence de foncier disponible, les coûts élevés du marché immobilier rendent difficile l'agrandissement des établissements *in situ* et leur délocalisation dans la commune. Aussi, cette situation contraint l'accueil de nouveaux entrepreneurs ;
- une dynamique commerciale inégale selon les pôles : une importante mutation de l'appareil commercial de l'avenue de Paris et un déclin des commerces du pôle Ouest (secteur Renon/Laitières) ainsi que de l'axe place Diderot/Rigollots, à l'Est.

Enjeux et perspectives

Les perspectives de développement économique de la ville doivent être analysées sur la base de plusieurs échelles temporelles et spatiales :

- A court terme, au-delà des opérations de renouvellement qui pourraient laisser place à de l'activité, mais dont la prévision est difficile, l'aménagement du Domaine du Bois de Vincennes offre une opportunité pour l'accueil ou le développement d'entreprises et d'emplois : un immeuble de 9 000 m² de bureaux est programmé. Le départ de la RATP laisse place à 12 000 m² de bureaux disponibles dans le quartier sud.
- La mixité des tissus urbains peut être maintenue en prenant les dispositions nécessaires pour réduire les changements de destination des constructions au bénéfice de l'habitat.
- Le contexte local doit être intégré à la réflexion économique de la ville :
 - en matière commerciale, la dynamique propre à chaque pôle de quartier est fortement influencée par les structures existantes et les actions engagées dans les communes voisines.
 - les opérations de bureaux (300 000 m²) dans le Bas-Montreuil sont à prendre en compte dans les stratégies économiques des quartiers vincennois limitrophes pour maintenir et faciliter l'accueil d'activités sur le territoire vincennois.