

OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

JUIN 2024

QUARTIER DE GARE DE VILLEJUIF – GUSTAVE ROUSSY

Mutations récentes et perspectives

LIGNES **14 SUD** **15 SUD**

La monographie du quartier de gare de Villejuif – Gustave Roussy est réalisée dans le cadre de l’Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express.
Elle est réalisée par l’Atelier parisien d’urbanisme (Apur), la Société des grands projets (SGP), la Direction régionale et interdépartementale de l’environnement, de l’aménagement et des transports (DRIEAT), l’Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) et avec le concours de l’Institut Paris Région, du territoire Grand-Orly Seine Bièvre et de la SADEV 94.

Directeur et directrice de la publication : **Alexandre LABASSE, Patricia PELLOUX**

Étude réalisée par : **Borha CHAUVET, Martin WOLF**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie et traitement statistique : **Alain BEAUREGARD, Marie-Thérèse BESSE, Rémi FROGER, Julien GICQUEL, Morad KHALOUA, Chloé LANCHON, Sandra ROGER, Gabriel SENEGAS, Anne SERVAIS**

Avec le concours de :

• la Société des grands projets : **Audrey AVIAS, Pierre-Emmanuel BECHERAND, Lola FAUCONNET, Georgina MENDES, Julien PEYRON**

• la DRIEAT : **Hervé SCHMITT, Éric CHOMETON, Gilles INISAN**

• l’Insee : **Vincent BIAUSQUE, Marie ACS, David VEAL**

• l’Institut Paris Region : **Stefan BOVE, Cécile DIGUET**

• l’EPF Île-de-France : **Olivier DENERT avec Lina HAWI**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

24P020210

Sommaire

- Mutations urbaines en cours et à venir 6
- Cadre de vie 12
- Évolutions de la population et des emplois en 10 ans 14
- Diversité de l'offre de logements et prix 18
- Vie locale, usages et nouvelle centralité 20
- Accessibilité et mobilités 22
- Environnement 26
- Synthèse 32

→ LE GRAND PARIS EXPRESS

Horizon de mise en service

- D'ici 2030 - - - - - Après 2030
- GPE existant
- Transports en commun existants
- Autres projets de transports en commun

Sources : SGP, Ile-de-France Mobilités, Apur

12 680

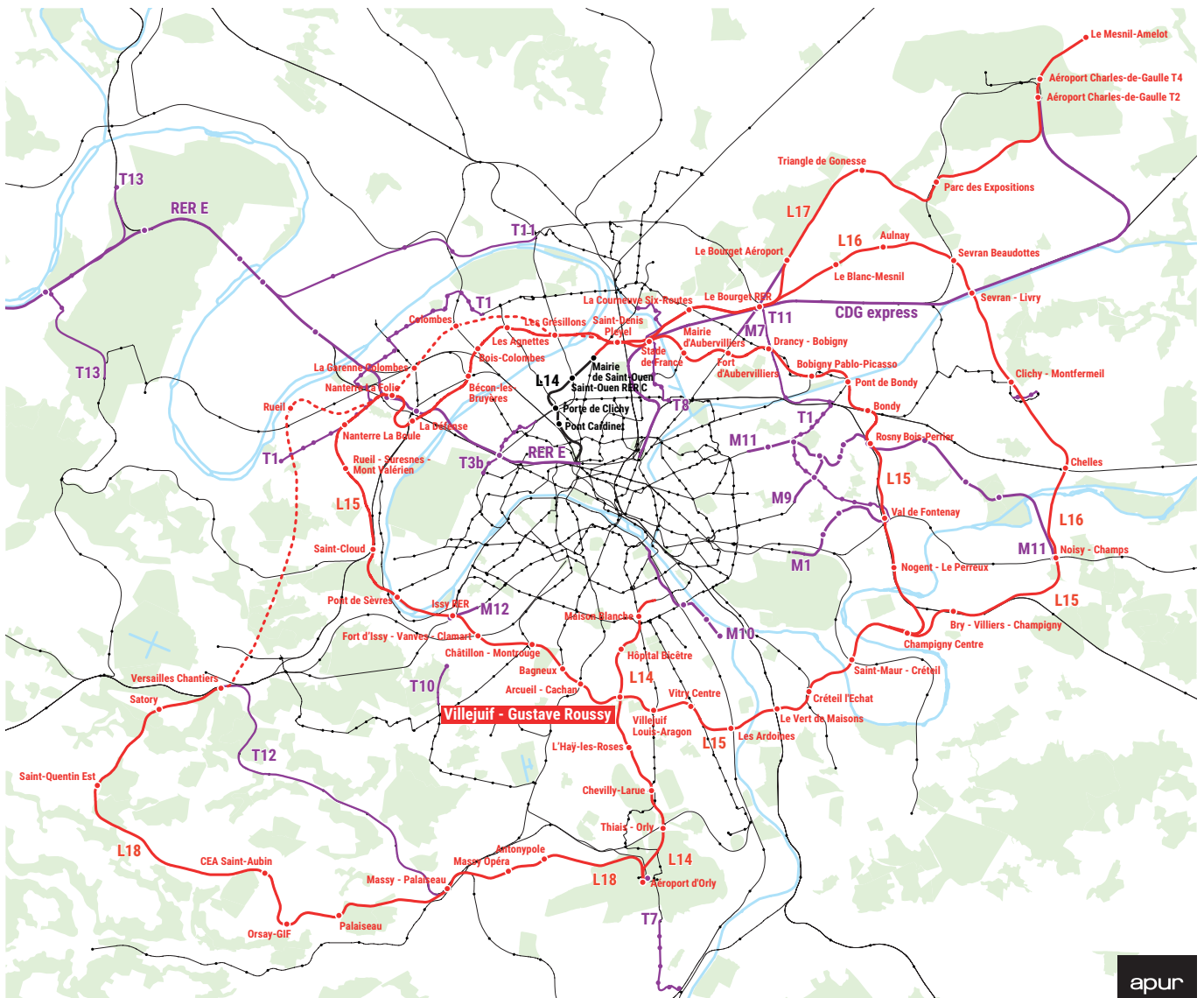
voyageurs dans la gare GPE de **Villejuif – Gustave Roussy** à l'heure de pointe du matin

dont :

2 483

 entrants et sortants sur l'espace public et

10 197

 correspondants


Villejuif – Gustave Roussy

LIGNES **14 SUD** **15 SUD** (horizon de mises en service : **2025**)

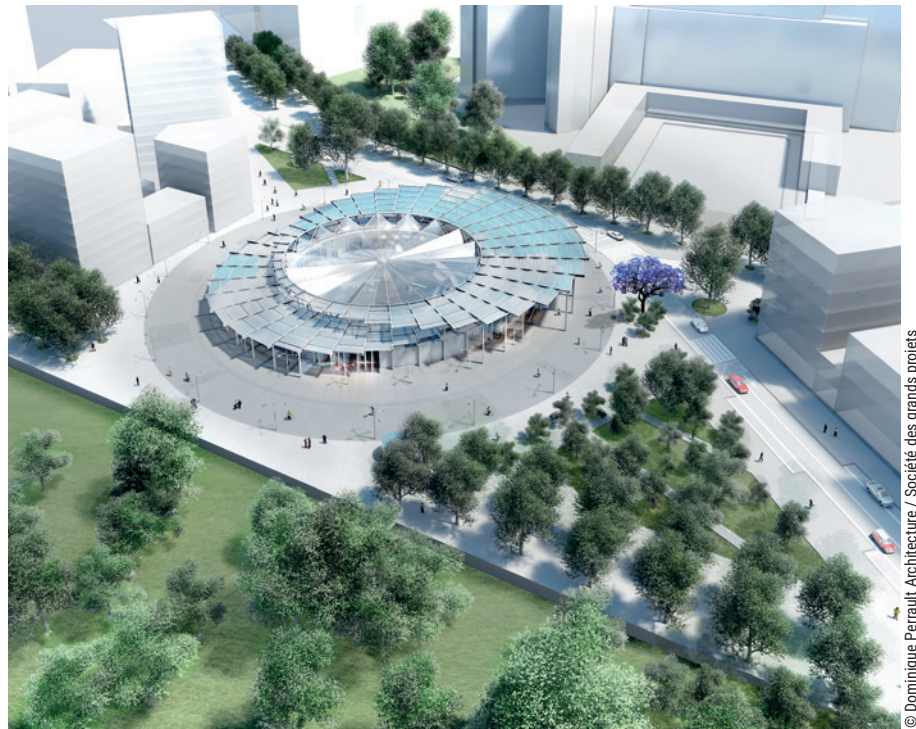
Le quartier de gare, défini par un rayon de 800 mètres à partir de l'emplacement de la future gare du Grand Paris Express (GPE), est situé principalement dans la commune de Villejuif mais compte aussi des secteurs d'Arcueil, de Cachan et de L'Haj-les-Roses.



Avec la mise en service du Grand Paris Express, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), la Société des grands projets (SGP), la Direction régionale et inter-départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) engagent une nouvelle phase de l'observatoire des quartiers de gare. Initié en 2013, cet outil partenarial souhaite rendre compte des transformations urbaines et sociales liées à l'arrivée du métro à l'échelle des quartiers de gares, des lignes et du réseau.

Dix ans après le premier état des lieux, ces nouvelles études, réalisées en suivant le calendrier de mise en exploitation, se fondent sur le même périmètre autour de chaque gare, un rayon de 800 mètres correspondant à l'aire d'influence immédiate et 10-15 minutes de marche à pied. Elles reprennent également les principaux indicateurs afin de permettre une analyse comparative. Chaque monographie s'enrichit de nouvelles données répondant à de nouvelles attentes ou pratiques : piste cyclable, mètre carré d'espace vert ouvert aux publics par habitant, renaturation, économie d'énergie, intensité commerciale, ainsi que des données sociales inédites comme la mixité et la ségrégation, part des emplois de bureaux.

Sept thématiques permettent ainsi d'appréhender à une échelle fine les mutations urbaines en cours et à venir – Cadre



Perspective du parvis et de l'entrée de la gare vue du ciel, Dominique Perrault Architecture

© Dominique Perrault Architecture / Société des grands projets

de vie – Population et emplois – Offre de logements et prix – Vie locale, usages et nouvelle centralité – Accessibilité et mobilités – Environnement. Elles détaillent les caractéristiques de chaque quartier de gare en le resituant dans leur environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare et rendent possible une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare d'une ligne. Elles s'accompagnent d'une data-visualisation simple, accessible à tous depuis le site internet de l'Apur et actualisée chaque année.



Perspective intérieure de l'accès à la gare par le parvis

© Société des grands projets / Dominique Perrault Architecture



Chantier de construction de la nouvelle gare Villejuif-Gustave Roussy en mars 2024

© Apur mars 2024

Mutations urbaines en cours et à venir

→ DEPUIS 2014, LES TRANSFORMATIONS URBAINES CONCERNANT LA CRÉATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU INDIVIDUELS S'OPÈRENT POUR L'INSTANT DANS LE TISSU URBAIN DIFFUS ET À VENIR DANS LA ZAC

Transformations urbaines depuis 2014

- Bâti réhabilité / requalifié
- Bâti créé
- Parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire entre 2010 et 2021
- Emprises de chantier en 2023

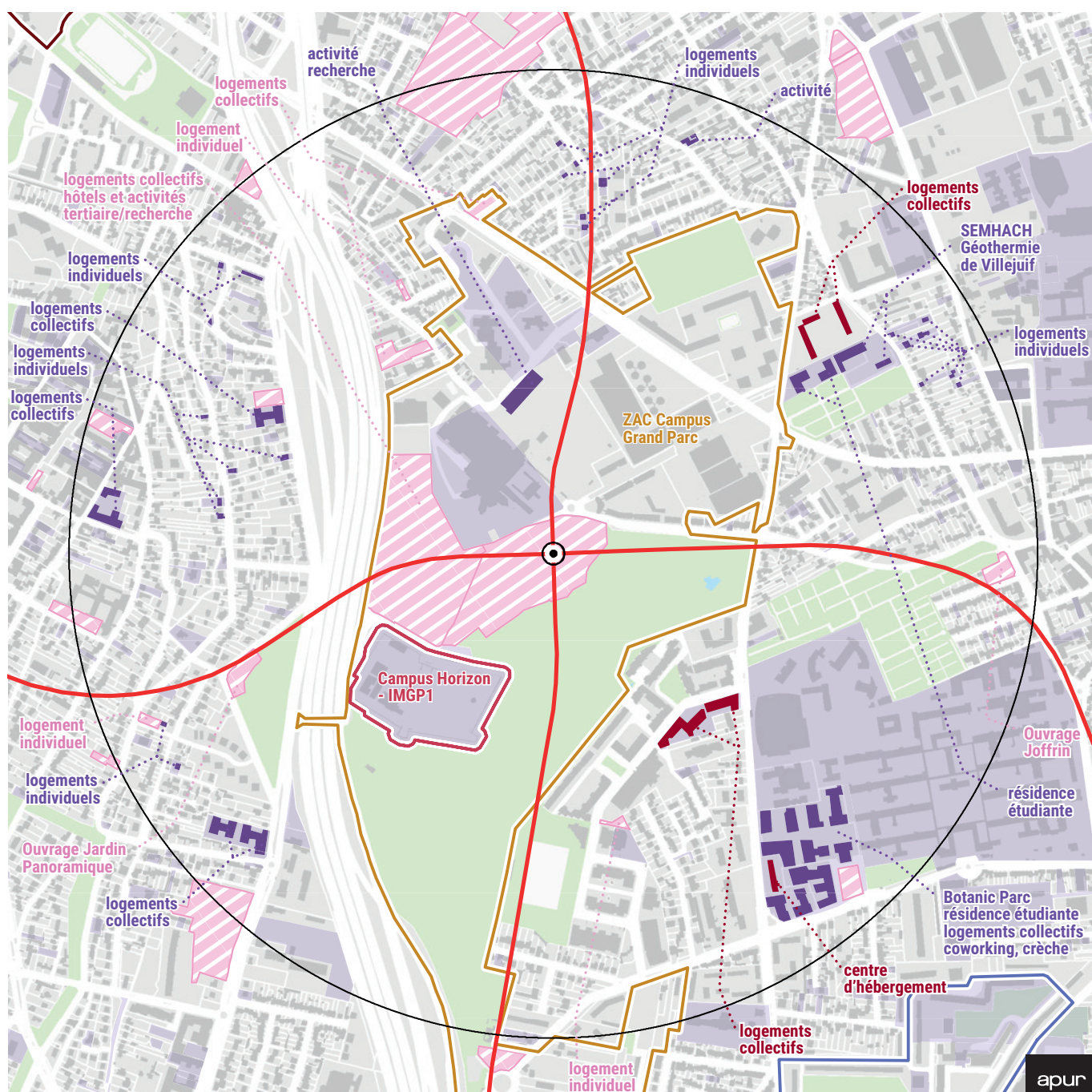
Source : Apur - mars 2024

Secteurs d'aménagement

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Appel à Projets Urbains Innovants (APUI)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

2

projets d'aménagement
totalisant 361 167 m² de surface de plancher totale dont la totalité en chantier ou restant à bâtir



123 853 m²

de **logements autorisés**
à la construction entre 2010 et 2021

112 716 m²

d'**activités autorisés**
à la construction entre 2010 et 2021

ACTIONS DE L'EPFIF



Le rayon de 800 mètres autour de la future gare Villejuif Institut Gustave Roussy ligne 14 / Ligne 15 Sud (mises en service en 2025), recouvre les territoires des communes de Villejuif, L'Haÿ-les-Roses, Cachan et Arcueil. Dans ce contexte, l'Epifif intervient pour le compte de :

- ➔ La commune de Villejuif et de l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre à travers une convention d'intervention foncière (CIF) sur la période 2022-2027. Cette CIF instaure un secteur de veille foncière de 63 ha ;
- ➔ La commune d'Arcueil et de l'EPT 12 à travers une convention d'intervention foncière sur la période 2021-2028 qui instaure un secteur de veille foncière sur 218 ha ;
- ➔ La commune Cachan à travers une convention d'intervention foncière sur la période 2016-2025 qui instaure un secteur de veille foncière de 1,67 ha et un secteur de maîtrise foncière de 1,18 ha ;
- ➔ L'EPT 12 au titre de la Convention Stratégique signée le 31/05/2021 pour le cofinancement d'études stratégiques.

Le chantier lié à l'arrivée des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express a démarré en 2017, pour une mise en service prévue pour 2025. Cette station permet une interconnexion souterraine entre la ligne 14 et la ligne 15.

Les transformations urbaines du quartier, issues d'opérations d'aménagement ou de projets ponctuels, concernent tant le bâti que l'espace public. Autour de la gare, **2 projets d'aménagement couvrent 82 hectares, soit 41 % de la surface totale du quartier de la gare** : la future gare du GPE se situe dans la ZAC Campus Grand Parc qui contient l'Appel à projet « Campus Horizon » (IMGP 1). La surface de plancher totale programmée dans ces deux opérations est de 418 498 m² dont la totalité reste à livrer au 1^{er} semestre 2024.

La ZAC Campus Grand Parc est composée de deux secteurs d'aménagement, au nord et au sud du Parc Départemental des Hautes-Bruyères. La première phase de construction concerne le secteur nord, avec la création d'un nouveau campus dédié à la cancérologie et à la santé. Ce quartier s'articule autour de la future gare et de l'Institut Gustave Roussy, associant offre de soins, recherche, enseignement, entreprises

innovantes et logements. Ce secteur intègre également le projet « Campus Horizon », proposant des logements (notamment étudiants), une auberge de jeunesse, des commerces et des espaces associatifs. Le second secteur, au sud du parc, se composera d'un quartier résidentiel ainsi que la ZAE de l'Epi d'Or déjà existante.

L'analyse des permis de construire montre 236 569 m² autorisés à la construction depuis 10 ans qui se répartissent à parts égales entre logements et activités. Les transformations dans le quartier sont presque exclusivement des constructions neuves. Les permis de construire de logements sont le plus souvent livrés et situés dans le diffus, alors que l'activité se trouve dans les opérations d'aménagement qui sont en cours de construction.

Concernant l'espace public, l'aménagement du pôle gare s'inscrit dans les transformations urbaines de la ZAC Campus Grand Parc. Les six nouvelles rues créées contribueront à fluidifier les connexions piétonnes entre l'Institut Gustave Roussy, le Campus Horizon et la gare. Ce nouveau maillage de la trame viaire s'accompagnera de la création d'un mail planté.



Construction neuve et réhabilitation d'un ensemble de logements collectifs dans le diffus à Cachan



Immeubles de logements collectifs en cours de construction dans la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif

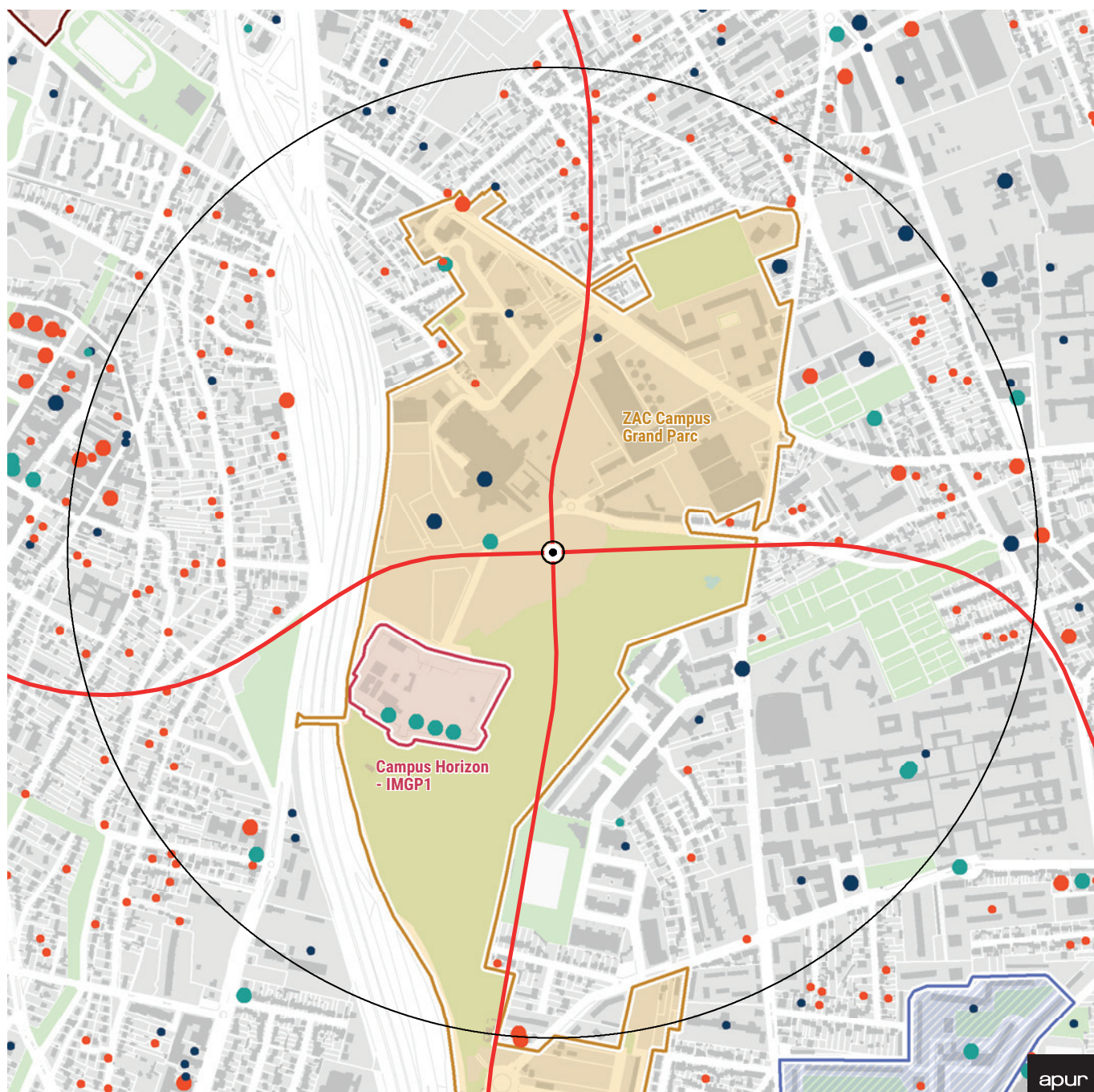
Surfaces créées d'après les permis de construire

→ LES SURFACES DE LOGEMENTS CRÉÉES PAR CONSTRUCTION NEUVE MAJORITAIRES ET CONCENTRÉES DANS LE DIFFUS ENTRE 2010 ET 2021

Permis de construire délivrés entre 2010 et 2021

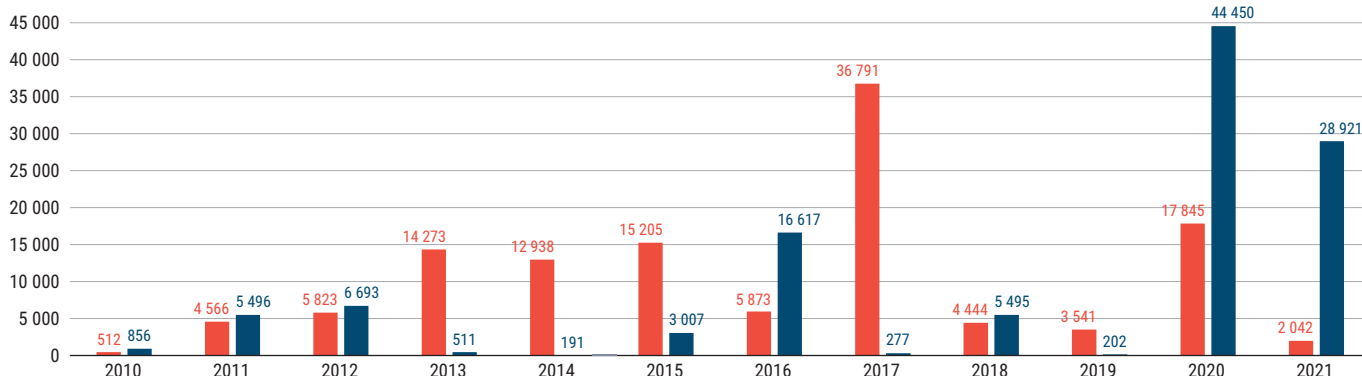
- Logements
- Activités
- Programme mixte
- Surface de moins de 1 000 m²
- Surface de plus de 1 000 m²
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- Autre secteur de projet (ex : opération privée)

Sources : Apur, DRIEAT, Sitadel 2010 à 2021



→ UNE ACCÉLÉRATION DE LA CONSTRUCTION DE SURFACES D'ACTIVITÉS DEPUIS 2020 AVEC LA MISE EN ŒUVRE DE LA ZAC CAMPUS GRAND PARC

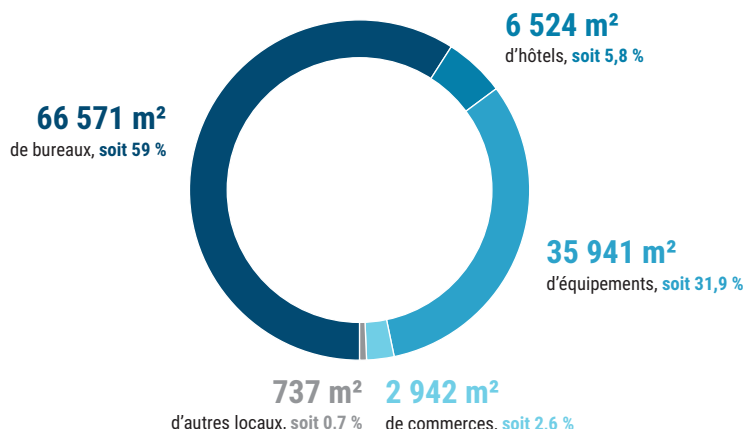
Surfaces autorisées à la construction entre 2010 et 2021 (en m²)



Sources : Sitadel, traitement Apur ■ Logements - 123 853 m² soit **10 321 m²** par an en moyenne ■ Activités - 112 716 m² soit **9 393 m²** par an en moyenne

→ UN PÔLE DE SANTÉ RENFORCÉ PAR LA CRÉATION DE SURFACES DE BUREAUX, DE LABORATOIRES ET D'ÉQUIPEMENTS, QUI REPRÉSENTENT 90 % DES SURFACES D'ACTIVITÉS CRÉÉES DEPUIS 2010

Répartition par activités



Sources : Sitadel, traitement Apur

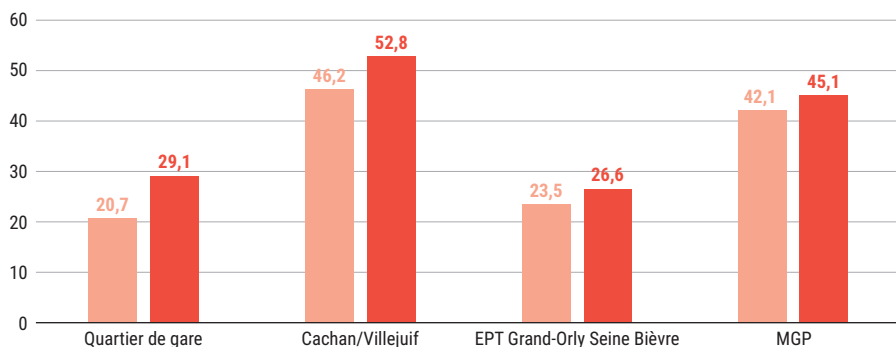
2 145
logements créés
entre 2010 et 2021
soit 179 en moyenne par an

93 % / 7 %
construction neuve de logements /
transformation de logements existants
entre 2013 et 2021

Cachan/Villejuif : 90 % / 10 %
EPT : 91 % / 9 %
MGP : 86 % / 14 %

→ UNE FORTE AUGMENTATION DE LA DENSITÉ DE LOGEMENTS

Évolution de la densité de logements à l'hectare



Sources : Insee, recensements de 2010 et 2020, traitement Apur

3,1 %

taux de construction
de logements *
entre 2010 et 2021
Cachan/Villejuif : 2,1 %
EPT : 1,6 %
MGP : 1,1 %

* Nombre moyen annuel de logements autorisés à la construction / nombre de logements du quartier

Opérations d'aménagement d'ici 2030

→ UNE NOUVELLE GARE AU CŒUR DE LA ZAC CAMPUS GRAND PARC

Grand Paris Express (GPE)

-  Ligne du Grand Paris Express
-  Périmètre de 800 m autour de la gare





Secteurs d'aménagement

-  Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
-  Autre secteur de projet (ex : opération privée)





Foncier de l'EPF Île-de-France

-  Secteur de veille foncière

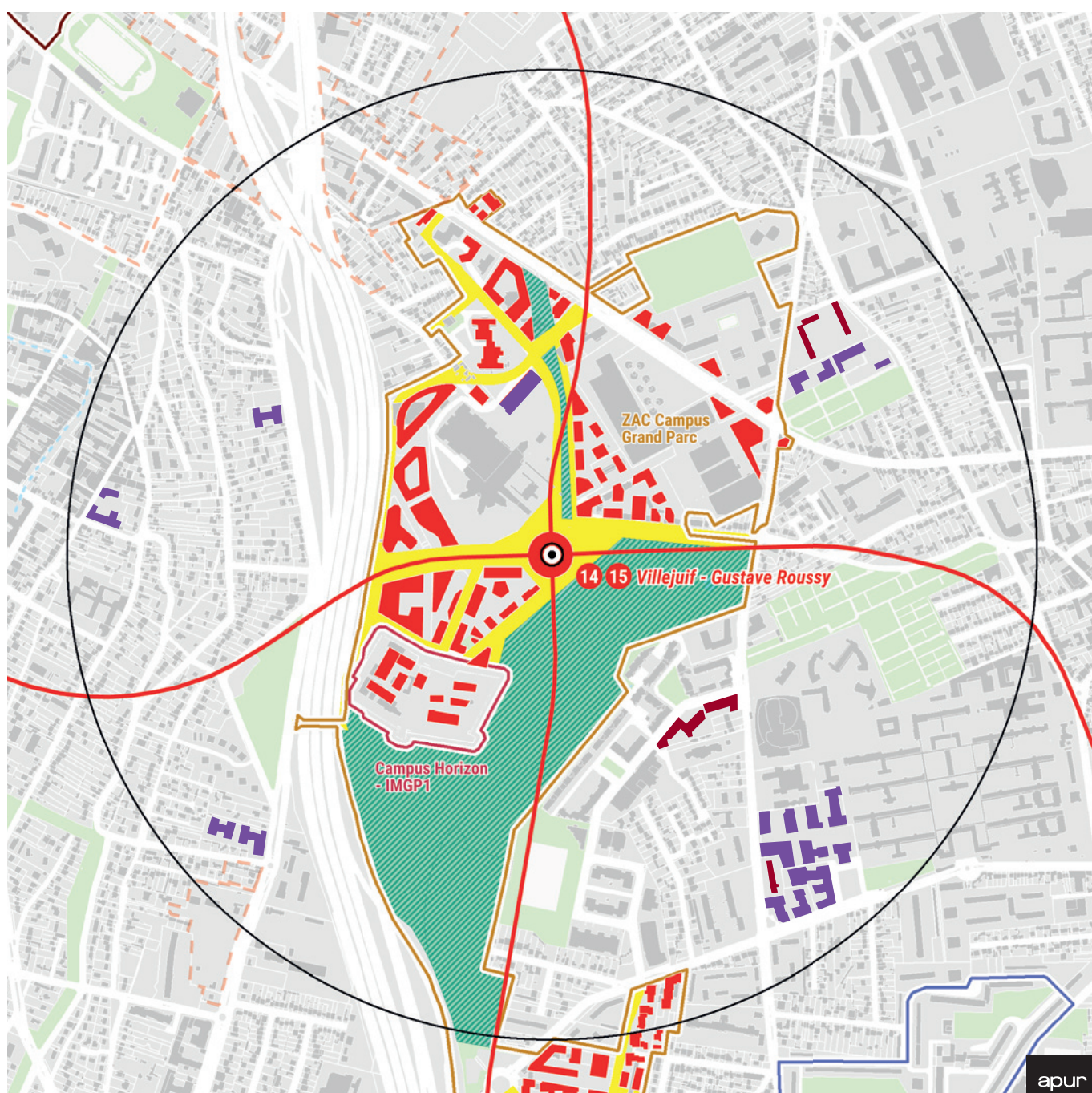
Bâti

-  Bâti réalisé depuis 2014
-  Bâti réhabilité depuis 2014
-  Bâti en projet (neuf)
-  Bâti en projet (requalifié)

Espace public et espace vert

-  Création d'espace public
-  Requalification de l'espace public existant
-  Espace vert public en projet
-  Espace vert privé en projet

Sources : Apur mars 2024, Société des grands projets, aménageurs et collectivités, Île-de-France Mobilités, EPF Île-de-France



2 projets

d'aménagement

41 % de la surface du quartier de gare en projet **soit 82 ha** (dont **58 ha** strictement dans le quartier de gare)

100 %

de **surface de plancher totale** restant à bâtir / en chantier

361 167 m²

de **surface de plancher** dont la totalité reste à bâtir / en chantier

dont :

2 425

de **logements** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

172 767 m²

de **bureaux** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

142 400 m²

de **logements** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

20 000 m²

de **commerces** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

20 000 m²

d'**équipements** programmés dont la totalité reste à bâtir / en chantier

+ 200 000 m²

d'**espaces verts publics** dont la totalité reste à réaliser

	ZAC Campus Grand Parc	Campus Horizon - IMGP 1
Communes de rattachement	Villejuif	Villejuif
Type de projet	ZAC	Appel à projets
Date d'achèvement	2027	2025
Surface au sol (en ha)	81,9	3,46
Nombre de logements <i>dont restant à bâtir</i>	2 425 2 425	439 439
Logements (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	142 400 142 400	11 940 11 940
dont logements sociaux (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	48 000 48 000	0 0
Bureaux (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	172 767 172 767	3 138 3 138
Activités (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	0 0	0 0
Équipements (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	20 000 20 000	4 163 4 163
Commerces (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	20 000 20 000	683 683
Hôtels (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	6 000 6 000	3 498 3 498
Surface de plancher totale (m ²) <i>dont restant à bâtir</i>	361 167 361 167	23 422 23 422
Surface d'espaces verts publics (m ²) <i>dont restant à livrer</i>	200 000 200 000	0 0
Densité bâtie du projet (surface programmée totale / surface au sol)	0,44	0,68
Maîtrise d'ouvrage	SADEV 94	LEGENDRE IMMOBILIER
Maîtrise d'œuvre / architecte coordinateur	agence TVK	ANMA

Sources : Apur janvier 2024, Société des grands projets, aménageurs et collectivités, Ile-de-France Mobilités

Cadre de vie

➔ UN QUARTIER DOMINÉ PAR L'ACTIVITÉ HOSPITALIÈRE ENTOURÉE PAR LE TISSU PAVILLONNAIRE, À L'AUBE DE GRANDES TRANSFORMATIONS URBAINES

Fonctions urbaines dominantes en 2024

Logement

- Grand ensemble, logement collectif
- Logement individuel
- Hôtel

Équipement

- Public, privé, service urbain et régalien
- Emprise commerciale
- Marché couvert
- Local technique ou électrique

Emprise d'activité

- Activité tertiaire
- Activité économique et/ou industrielle

Emprise non bâtie

- Espace vert (public, institutions, jardins partagés)
- Sport et loisir de plein-air
- Cimetière
- Terrain non bâti, talus
- Ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux

- Chantier en cours

Source : Apur - mars 2024



apur

0,3

densité bâtie *
dans le quartier de gare

Cachan Villejuif : 0,4

EPT : 0,3

MGP : 0,4

* Surface totale de logements
et locaux d'activités (DGFIPI)/
surface totale de chaque territoire

71 % / 29 %

répartition **logements / activités**
de la surface bâtie existante en 2020

63

habitants à l'hectare
dans le quartier de gare en 2020
(+ 8 hab/ha depuis 2010)

Le quartier de gare est majoritairement situé dans la commune de Villejuif, mais aussi à Cachan à l'ouest de l'autre côté de l'autoroute A6 et à la marge à Arcueil au nord et L'Haÿ-les-Roses au sud.

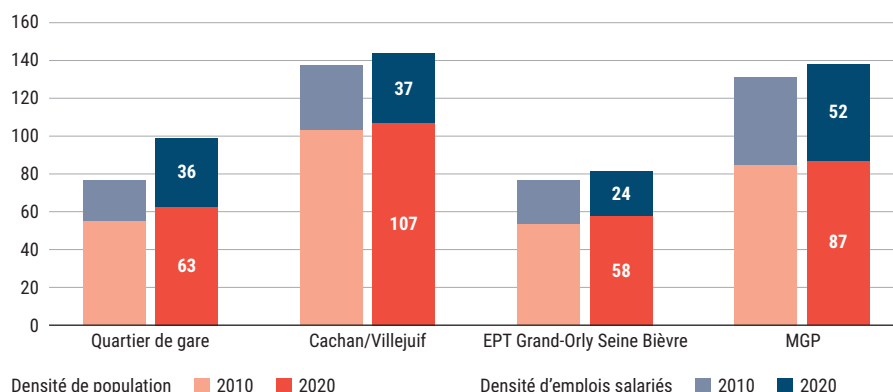
Dominé par l'habitat pavillonnaire, le quartier est peu dense : 12 620 habitants, soit 63 habitants à l'hectare. Depuis 2010, le nombre d'habitants dans le quartier a augmenté, notamment en raison de la livraison de programmes d'habitat collectif.

Avec 36 emplois salariés à l'hectare, en majorité liés à l'Institut Gustave Roussy, la densité d'emplois y est encore inférieure à la moyenne métropolitaine mais devrait augmenter après la livraison de la ZAC Campus Grand Parc.

La dominante résidentielle du quartier se constate actuellement dans les destinations des surfaces bâties existantes : les mètres carrés dédiés au logement (71 %) sont plus de deux fois supérieurs à ceux liés aux activités économiques (29 %).

UN QUARTIER ENCORE PEU DENSE EN HABITANTS ET OÙ L'EMPLOI EST CONCENTRÉ DANS L'INSTITUT GUSTAVE ROUSSY

Densités cumulées d'habitants et d'emplois à l'hectare



Sources : Insee recensements 2010 et 2020, Flores 2020 et Clap 2010, traitement Apur



Point de vue depuis le jardin des Hautes Bruyères

© Apur – David Bourreau

Évolutions de la population et des emplois en 10 ans

→ UN QUARTIER AVEC DE NOMBREUX ÉTUDIANTS ET EMPLOIS LIÉS À L'INSTITUT GUSTAVE ROUSSY ET OÙ LA PART DES CADRES PROGRESSE

Les habitants	Quartier de gare	Cachan/Villejuif	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
Nombre d'habitants en 2020	12 620	86 560	718 210	7 086 620
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+13,9	+3,4	+8,2	+2,7
Part des moins de 18 ans en 2020 (en %)	23,3	20,5	23,6	21,6
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-3,1	-2,2	+0,3	-0,2
Part des plus de 65 ans en 2020 (en %)	13,1	14,2	13,1	14,1
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+3,1	+1,9	+0,9	+1,8
Part de cadres en 2020 (en %)	30,7	30,6	22,8	36,4
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+8,3	+6	+3,6	+3,7
Part d'employés et ouvriers en 2020 (en %)	38,6	38,9	46,2	34,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-9,3	-5,4	-3,0	-3,5
Part des actifs qui habitent et travaillent dans la commune en 2020 (en %)	22,7	21,3	19,4	24,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-2,5	0,0	-1,1	-5,3
Part des ménages pauvres en 2020 (en %)	18,2	19,6	17,4	15,9
Évolution entre 2012 et 2020 (en points de %)	+2,8	+2,4	+3	+1,8

Sources : Insee, recensement de la population, Filosofi, traitement Apur

Les emplois	Quartier de gare	Cachan/Villejuif	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
Nombre d'emplois salariés en 2020	7 170	29 590	291 740	4 162 910
Nombre d'établissements employeurs en 2020	180	1 810	18 250	302 990
Part des postes de bureaux en 2020 (en %)	18	27	30	43
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-7,6	+0,1	+2,2	+2,5
Part des actifs ayant un emploi télétravaillable en 2020 (en %)	46,3	48,9	43,3	53,2
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	+7,8	+3,6	+0,7	+1,9
Emplois salariés sur actifs résidents en 2020 (en %)	1,3	0,8	0,9	1,2
Taux de chômage au sens du recensement (en %)	11,2	14,6	13,4	12,5
Évolution entre 2010 et 2020 (en points de %)	-1,6	+2,2	+1,1	+0,4

Sources : Insee, recensements de la population 2010 et 2020, Flores 2020, Base Tous salariés 2020, DADS 2010, Clap 2010, traitement Apur

12 620

habitants

dans le quartier de gare en 2020
(+ 13,9 % depuis 2010)

1 210

étudiants

dans le quartier de gare

2 940

enfants de moins de 18 ans

dans le quartier de gare

7 170

emplois salariés

dans le quartier de gare

Le quartier de gare compte 12 620 habitants. **La population est en hausse de 14 % depuis 2010**, une évolution supérieure à celle observée à l'échelle du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (+ 8 %) et de la métropole (+ 3 %). Cette hausse s'explique par la livraison de plusieurs programmes de logements neufs, en particulier des résidences étudiantes. **1 210 étudiants sont ainsi recensés dans le quartier, soit 10 % de la population du quartier.**

Les actifs employés et ouvriers sont surreprésentés (39 %) par rapport à la moyenne de la métropole (34 %). Mais la part des cadres augmente fortement depuis 2010 (+ 8 points), une hausse supérieure à celle observée à l'échelle de la métropole (+ 4 points).

Le quartier de gare compte 23 % de personnes de moins de 18 ans. En raison de la construction de nombreux petits appartements et logements étudiants, cette part diminue de 3 points depuis 2010. La part des personnes âgées de

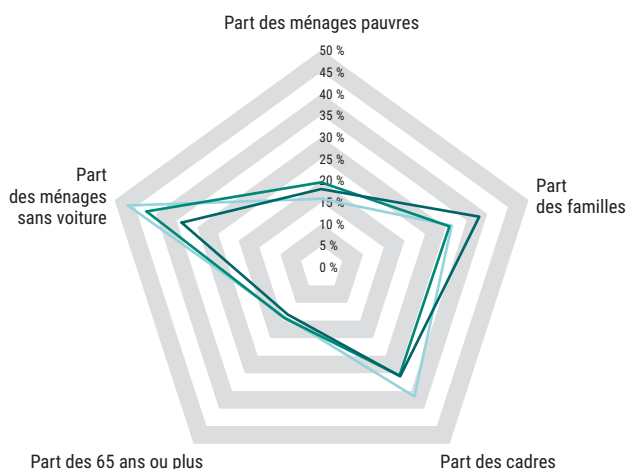
plus de 65 ans s'élève à 13 % et progresse de 3 points depuis 2010.

Dans le quartier de gare, **le ratio emplois salariés sur les actifs résidents est élevé (1,3 emploi par actif résident)**, notamment en raison de la présence de l'Institut Gustave Roussy. Il est supérieur à celui du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (0,9) et proche de la métropole dans son ensemble (1,2). Le nombre d'emplois devrait augmenter avec le projet Campus Grand Parc.

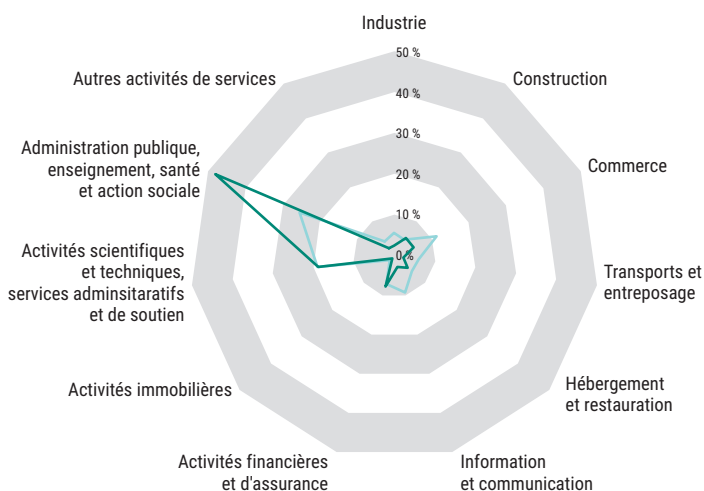
Le quartier de gare compte 7 170 emplois salariés, ce qui représente un quart des emplois salariés des communes de Villejuif et Cachan. La très grande majorité des emplois exercés dans le quartier de gare relève du domaine de la santé du fait de la présence de l'Institut Gustave Roussy, premier centre de lutte contre le cancer en Europe.

Le taux de chômage du quartier de gare atteint 11,2 % des actifs et est en baisse de près de 2 points depuis 2010.

Profil des habitants



Profil des emplois salariés



— Quartier de gare — Cachan/Villejuif — Métropole du Grand Paris

Sources : Insee, recensement de la population 2020, Filosofi 2020, Flores 2020, traitement Apur

Note : L'activité de l'Institut Gustave Roussy est prépondérante dans le quartier de gare, les données des types d'emplois sont donc couvertes par le secret statistique dans le graphique de droite.

La mixité sociale et les revenus des ménages

➔ PLUS D'UN TIERS DE LA POPULATION VIT DANS UN SECTEUR MIXTE SOCIALEMENT, UN NIVEAU PROCHE DE LA MOYENNE MÉTROPOLITAINE ET EN HAUSSE

Niveau de ségrégation résidentielle

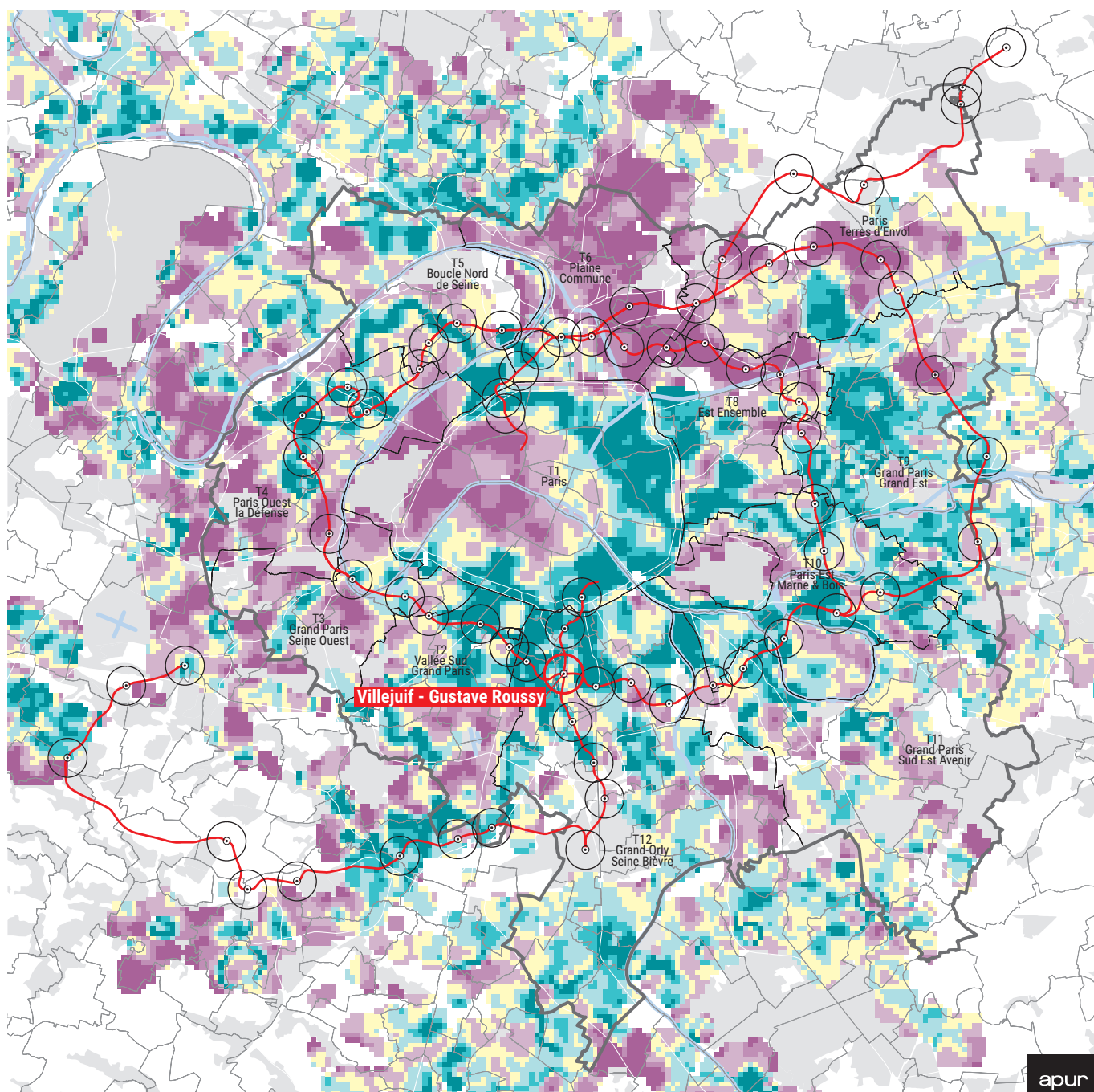


Sources : FiLoSoFi (Insee - DSAU) - 2019, Recensement de la Population (Insee) - 2017

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/mixite-sociale-segregation-metropole-grand-paris-etat-lieux-tendances-sur-15-ans>

Note de lecture :

Dans une étude publiée en février 2022, l'Apur et l'Insee ont analysé la ségrégation et la mixité sociale à partir du critère de revenu déclaré par unité de consommation, avec une décomposition en quintiles afin de déterminer 5 groupes sociaux d'analyse. La ségrégation (respectivement la mixité) est mesurée au travers de l'indice de Theil qui établit un score traduisant l'écart entre la distribution de ces groupes sociaux à l'échelle de chacun des carreaux (unités de 200 mètres de côté) et celle à l'échelle métropolitaine (appréhendée ici à partir du pôle de l'aire d'attraction de Paris). L'indice de Theil permet également de comparer le pôle de Paris à celui des autres grandes métropoles françaises.



Le **niveau de vie médian des ménages** du quartier de gare Villejuif – Gustave Roussy s’élève à 23 200 euros par an, alors qu’il atteint 24 200 euros dans la métropole du Grand Paris. Depuis 2012, il a progressé de 14 % dans le quartier de gare.

39 % des habitants résident dans un secteur pouvant être qualifié de « mixte » socialement, un niveau

proche de celui observé à l’échelle de la métropole du Grand Paris (37 %). **12 % de la population du quartier de gare réside dans un secteur ségrégué** (où les ménages ont des revenus très proches les uns des autres, élevés ou faibles), un taux inférieur à celui de la métropole (21 %). La part de la population du quartier de gare résidant dans un secteur mixte a augmenté depuis 10 ans.

39 %

de la population du quartier de gare vit dans des secteurs mixtes

Cachan/Villejuif : 54 %
MGP : 37 %

12 %

de la population du quartier de gare vit dans des secteurs parmi les plus ségrégués

Cachan/Villejuif : 11 %
MGP : 21 %

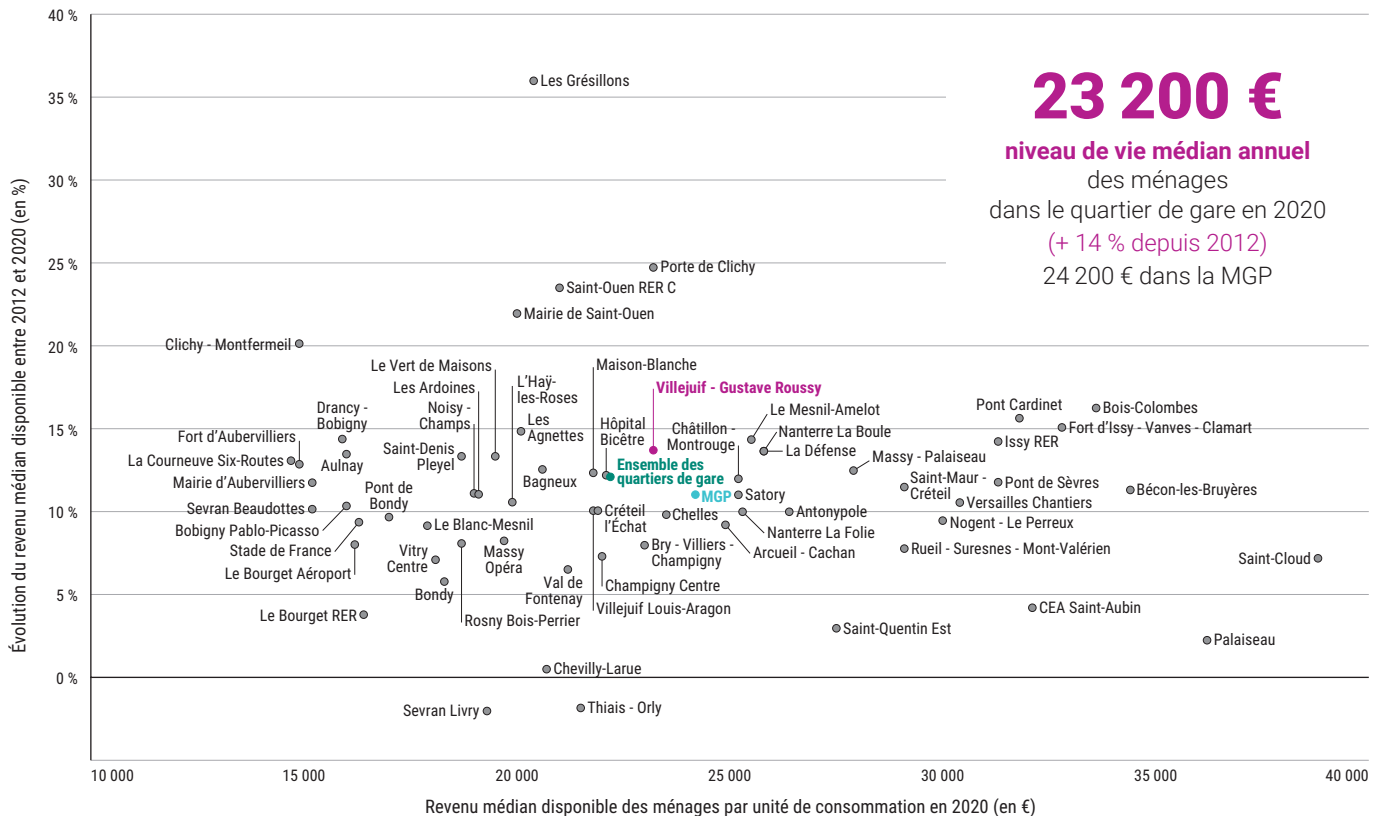
+3,2 points

évolution de la mixité dans le quartier de gare entre 2010 et 2019

Cachan/Villejuif : +6,8

→ LE NIVEAU DE VIE MÉDIAN DES MÉNAGES EST MOINS ÉLEVÉ QUE DANS LA MÉTROPOLE, MAIS EN PLUS FORTE HAUSSE DEPUIS 2010

Revenus des ménages



Note de lecture :

Les données n’étant pas représentatives en raison d’un trop petit nombre d’habitants, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport Charles-de-Gaulle T2, Aéroport Charles-de-Gaulle T4, Aéroport d’Orly, Orsay-GIF, Parc des Expositions et Triangle de Gonesse.

Sources : Insee, Filosofi 2012 et 2020, traitement Apur

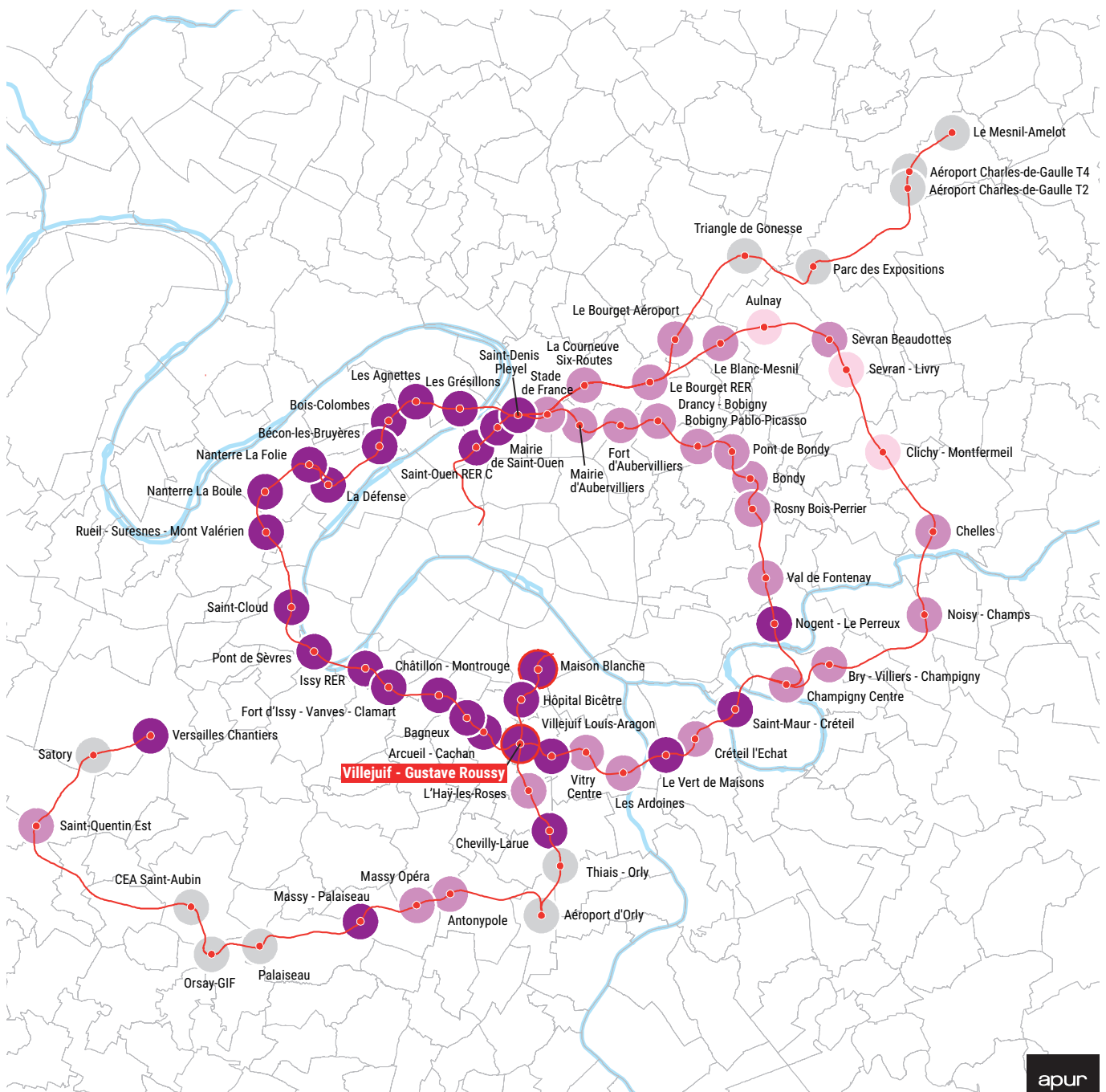
Diversité de l'offre de logements et prix

→ UNE HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS MALGRÉ LA FORTE PROGRESSION DE L'OFFRE

Prix moyen des appartements autour des gares du Grand Paris Express en 2021 (en €/m²)

- Entre 5 000 et 8 808 €
- Entre 3 000 et 5 000 €
- Entre 1 500 et 3 000 €
- Non significatif ou pas de données

Sources : Paris Notaires IDF base BIEN - 2021, traitement statistique DRIEAT / SCOD / DCAT / GLF, © ORF



+ 41 %

de **logements** entre 2010 et 2020

26 %

de **logements sociaux**
dans le quartier de gare

1

structure d'hébergement
dans le quartier de gare

5 161 €/m²

prix de vente moyen des appartements
dans le quartier de gare, inférieur à la
moyenne de la commune
de Villejuif
(+ 69 % en 10 ans)

L'offre de logements dans le quartier de gare connaît actuellement de profonds bouleversements. Elle est encore peu dense en 2020 avec 5 810 logements, notamment en raison de la **part élevée des maisons (30 % des logements)**, presque toutes construites avant 1980. Les tissus pavillonnaires expliquent que la part des propriétaires soit élevée (47 %, contre 38 % dans le territoire Grand-Orly Seine Bièvre et 34 % dans la métropole du Grand Paris).

En raison de la livraison de plusieurs programmes de logements, notamment de résidences étudiantes, 1 680 logements supplémentaires sont recensés par l'Insee dans le quartier de gare entre 2010 et 2020, soit une forte hausse de 41 %, largement supérieure à celles observées dans les communes de Villejuif et Cachan (+ 14 %), du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (+ 12 %) et de la métropole (+ 7 %).

La typologie des logements évolue à travers ces nouveaux logements. Le

nombre de petits logements (T1 et T2) a augmenté de 10 %, tandis que la part du parc locatif privé est en hausse de 9 %. 26 % des logements sont désormais des logements sociaux, une part en hausse entre 2010 et 2022.

Ces tendances vont encore s'accélérer. **4 300 logements supplémentaires seront livrés dans la ZAC Campus Grand Parc à l'horizon 2027**, dont une grande partie dans le périmètre du quartier de gare.

Les prix de vente des appartements dans le quartier de gare atteignent 5 161 euros par m², un niveau inférieur à la moyenne métropolitaine (7 846 euros par m²), mais supérieur à la moyenne du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (4 233 euros). **Les prix des appartements ont fortement augmenté depuis 10 ans (+ 69 %)**, une évolution supérieure à la moyenne des communes de Villejuif et Cachan (+ 42 %), du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (+ 27 %) et de la métropole (+ 44 %).

	Quartier de gare	Cachan/Villejuif	EPT Grand-Orly Seine Bièvre	MGP
Nombre de logements en 2020	5 810	42 700	329 120	3 671 270
Évolution entre 2010 et 2020 (en %)	+40,7	+14,3	+11,6	+6,6
Nombre de résidences principales en 2020	5 200	38 980	303 000	3 214 260
Part de logements individuels en 2020 (en %)	30,4	16,5	22,0	12,0
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-8,0	-3,5	-3,2	-0,9
Part de la surface des tissus pavillonnaires dans l'ensemble des parcelles (en %)	29	30	25	22
Part des petits logements (T1 + T2) en 2020 (en %)	30,8	37,2	32,5	42,8
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+10,1	+3,6	+2,7	-0,3
Part de propriétaires en 2020 (en %)	47,2	36,6	37,6	34,3
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	-1,0	-3,5	-2,8	-1,3
Part du parc locatif privé en 2020 (en %)	31,7	33,4	26,7	32,3
Évolution entre 2010 et 2020 (en différence de points de %)	+9,1	+4,2	+2	-0,8
Nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux (RPLS)*	1 502	14 066	99 030	848 866
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+28	+26	+20	+21
Nombre de structures d'hébergement (ex : pensions de famille)	1	17	116	1120
Nombre de places d'hébergement (=capacité installée totale)	48	1 266	11 695	87 065
Prix moyen des appartements en 2022 (en €/m²)	5 161	5 288	4 233	7 846
Évolution entre 2010 et 2022 (en %)	+69	+42	+27	+44

* Note : les logements sociaux RPLS pris en compte sont les logements PLAI, PLUS, PLS et assimilés
Sources : Insee, recensements 2010 et 2020, RPLS 2022, Finess 2022, PNS-BIEN 2010-2022, Apur

Vie locale, usages et nouvelle centralité

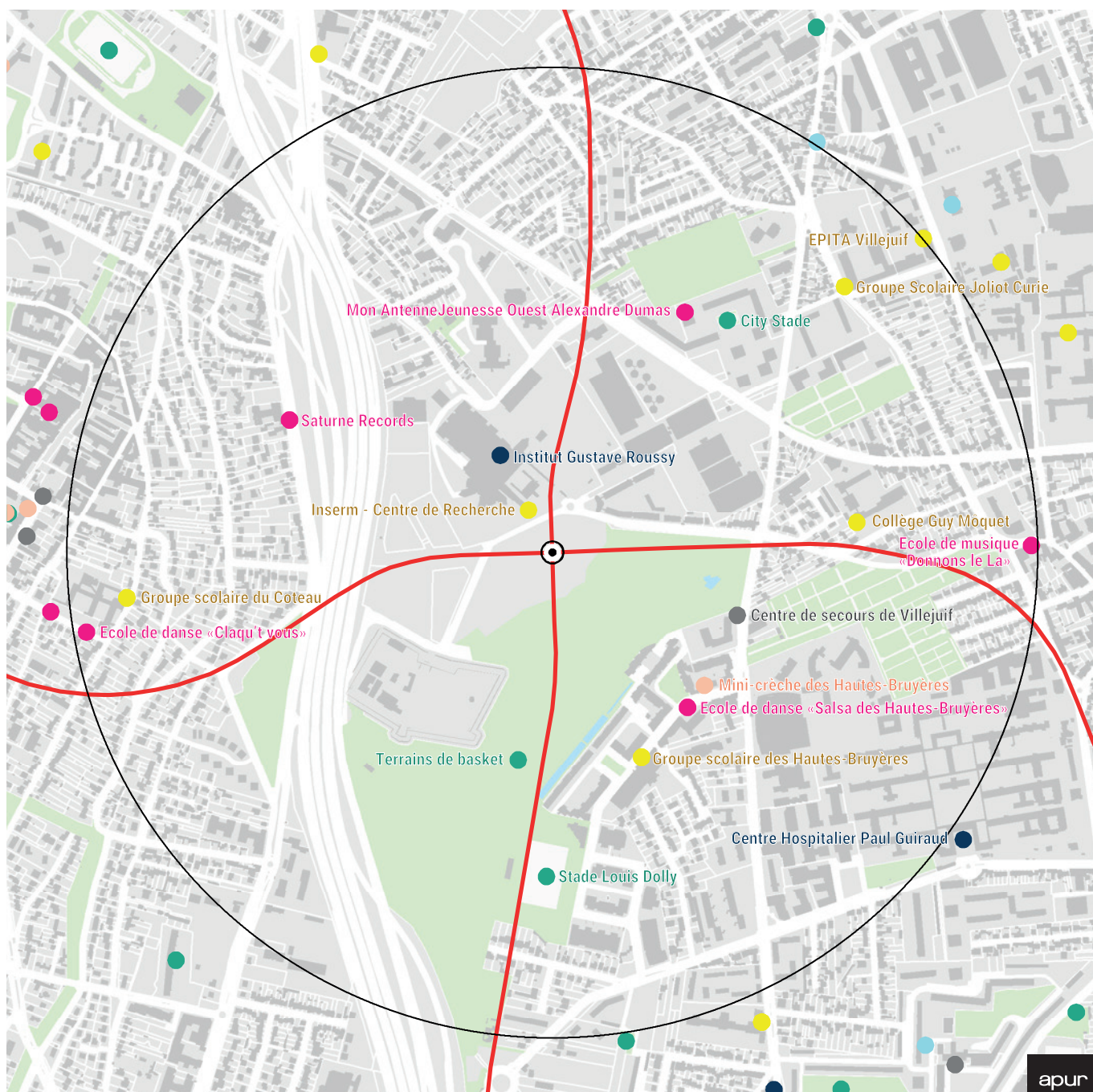
➔ UN QUARTIER QUI CONSTITUE UN PÔLE DE SANTÉ MAJEUR ET DISPOSE D'UN ESPACE VERT REMARQUABLE

Type d'équipement

- Enseignement et éducation
- Petite enfance
- Sport
- Lieux culturels *
- Action sociale
- Santé
- Administration, service public
- Lieux d'appui à l'innovation et à l'entrepreneuriat

Sources : Apur, IGN

* Dataviz de l'Atlas des lieux culturels du Grand Paris : www.apur.org/fr/nos-travaux/atlas-lieux-culturels-grand-paris



© Apur – David Boureau



Terrain de basket du jardin des Hautes-Bruyères et Institut Gustave Roussy

© Apur – David Boureau



Crèche Gustave Roussy située sur le campus de l'Institut Gustave Roussy

Le quartier de gare est marqué par l'activité de l'Institut Gustave Roussy, la présence du parc départemental des Hautes-Bruyères.

Les équipements et commerces y sont peu présents. Malgré le faible nombre d'habitants, en raison de la prépondérance des tissus pavillonnaires, le taux d'équipement y est moins élevé (20 équipements pour 10 000 habitants) que pour le territoire Grand-Orly Seine Bièvre (25) et la métropole (34).

Le quartier est cependant marqué par la présence d'**équipements de santé majeurs**. En plus de l'Institut Gustave Roussy, centre de lutte contre le cancer mondialement reconnu, l'hôpital Paul Brousse se situe en limite du quartier et l'hôpital psychiatrique Paul Guiraud en limite sud-est. Il s'agit également d'un **quartier étudiant**. En plus des étudiants présents dans les hôpitaux, on y trouve les établissements d'enseignement supérieur Epita et Sup

Biotech, ainsi que plusieurs résidences universitaires récemment livrées. Le quartier compte également des équipements sportifs dans le parc des Hautes-Bruyères (Stade Louis Dolly et plusieurs playgrounds de basket-ball).

De plus, 20 000 m² d'équipements sont prévus dans la ZAC Campus Grand Parc à l'horizon 2027, dont un centre sportif et une crèche, en plus des bâtiments dédiés à la recherche et l'enseignement supérieur.

Avec 28 commerces pour 10 000 habitants, le quartier de gare se caractérise par **une faible densité commerciale**, largement inférieure à la moyenne du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (68) et de la métropole (109). Quelques enseignes de restauration se trouvent en limite nord-est et nord-ouest du quartier.

10 000 m² de commerces sont par ailleurs prévus dans la ZAC Campus Grand Parc.

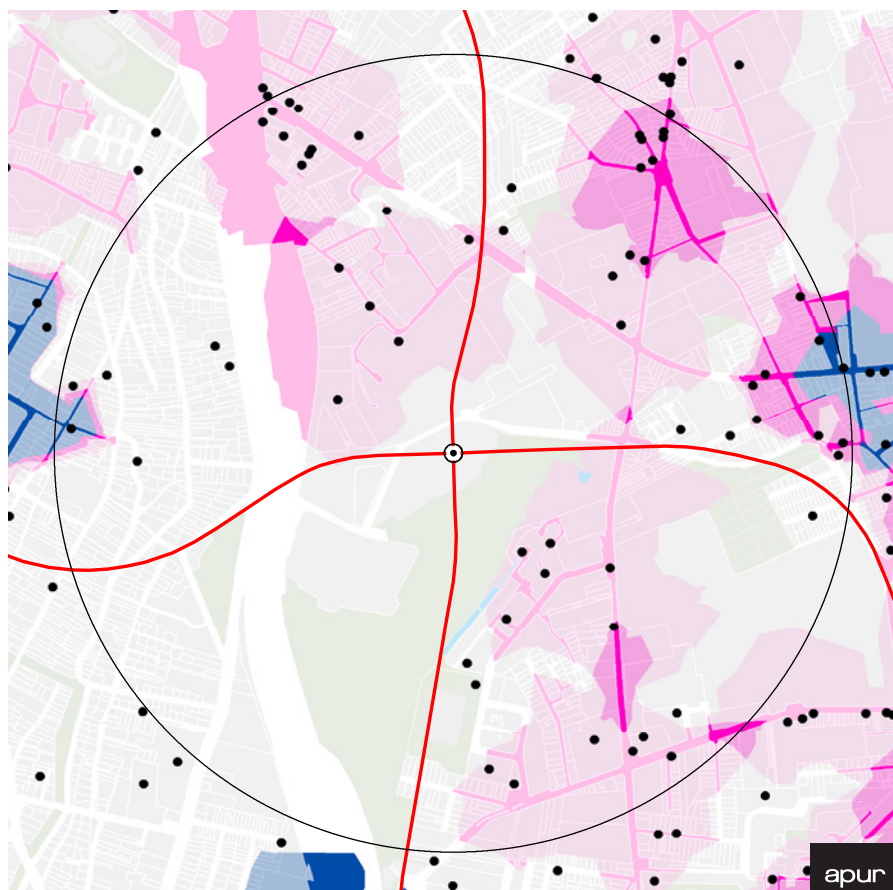
→ **UNE FAIBLE DENSITÉ COMMERCIALE**

Accès par un trajet de 5 minutes à pied aux 3 principaux commerces du quotidien (boulangerie, pharmacie, librairie/marchand de journaux)

- Accès à 3 types de commerces
- Accès à 2 types de commerces sur 3
- Accès à 1 type de commerce sur 3
- Pas d'accès en 5 minutes à pied
- Commerces
- Centre commercial

Note de lecture :
 Dans **les zones en bleu**, les habitants ont accès, en 5 minutes à pied, à la fois à une boulangerie, une pharmacie et une librairie/marchand de journaux, soit les 3 principaux commerces du quotidien retenus dans cette note ; dans **les zones en rose foncé**, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à 2 types de commerces sur 3 ; dans **les zones en rose pale**, les habitants ont accès, en 5 minutes qu'à un type de commerce sur 3 ; enfin dans **les zones grises**, les habitants se situent à plus de 5 minutes de l'un ou l'autre de ces types de commerces. Les zones blanches correspondent aux bois, forêts, très grands équipements et ne sont pas habités.

Sources : Base permanente des équipements Insee 2017, BDCOM 2023, BDTopo IGN 2019, Données carroyées Insee 2015, Apur - 2019



Accessibilité et mobilités



© Apur mars 2024

Chantier de construction de la nouvelle gare Villejuif - Gustave Roussy (mars 2024) qui desservira les lignes 14 sud et 15 sud

→ DES GAINS D'ACCESSIBILITÉ AUX EMPLOIS TRÈS ÉLEVÉS POUR LES HABITANTS DU QUARTIER, OBTENUS PAR L'ARRIVÉE DES LIGNES 14 ET 15 DU MÉTRO

Aire accessible par un trajet de 45 minutes en transport en commun depuis la gare de départ

- Aire pour l'horizon actuel (2023)
- Aire pour l'horizon 2030
- Grand Paris Express
- Réseau de transport en commun existant (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)
- Autres projets de transports en commun (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)
- Gare de départ

Sources : Données modélisées - DRIEAT/SCDD/DMEM
DRIEAT millésime Septembre 2023

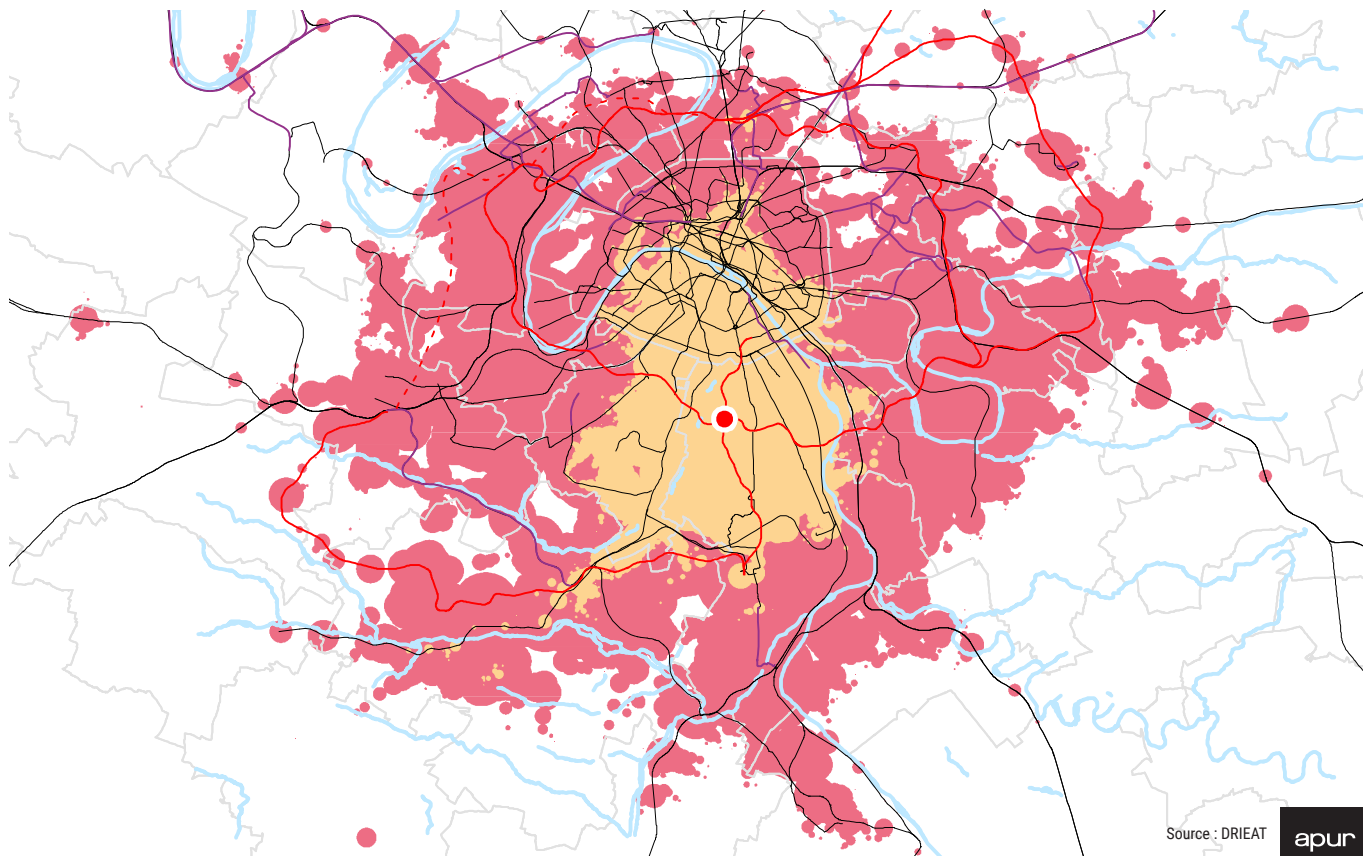
+ 430 %

aire accessible
entre 2023 et 2030

+ 176 %

emplois accessibles
entre 2023 et 2030

Note sur la méthode : Isochrones de départ depuis l'ensemble des lignes (tout mode) accessibles à 500 mètres autour de la gare de départ, ciblés sur la pointe du matin (7h45-8h45).



Source : DRIEAT



Le quartier de gare de Villejuif-Gustave Roussy n'est aujourd'hui pas desservi par le réseau de transport en commun lourd (Transilien, RER, Métro ou Tram). Cette absence de desserte explique en partie la forte présence de véhicules motorisés, notamment dans le vaste parking de l'Institut Gustave Roussy où stationnent également des dizaines de taxis. L'arrivée des lignes 14 et 15 à Villejuif-Gustave Roussy va considérablement améliorer l'accessibilité du quartier. Avec ce nouveau réseau de transport et son interconnexion, **le nombre d'emplois supplémentaires rendus accessibles depuis la future gare de Villejuif-Gustave Roussy par un trajet de 45 minutes en transport en commun augmentera de 176 %.**

Les effets du Grand Paris Express dépassent les périmètres des gares. **Les trajets de rabattement à vélo et en bus étendent à 2 voire 3 kilomètres l'aire d'attraction de la gare.**

Aux abords immédiats de la gare, le long de la rue Édouard Vaillant et de la voie des Sables, les aménagements cyclables sont inexistants. Les nouvelles voies créeront un nouveau réseau cyclable permettant de relier la future gare à l'avenue du Président Allende, au Campus Horizon et de traverser le Parc Départemental des Hautes-Bruyères du nord au sud.

La gare se trouve également à proximité d'itinéraires structurants ciblés par la mise en place du RER Vélo (ligne V1 le long de la D127) et du Plan Vélo Métropolitain (ligne 3 pour la D7 et

ligne 5 pour la D148), en complément de ceux visés par le schéma directeur cyclable du Val-de-Marne.

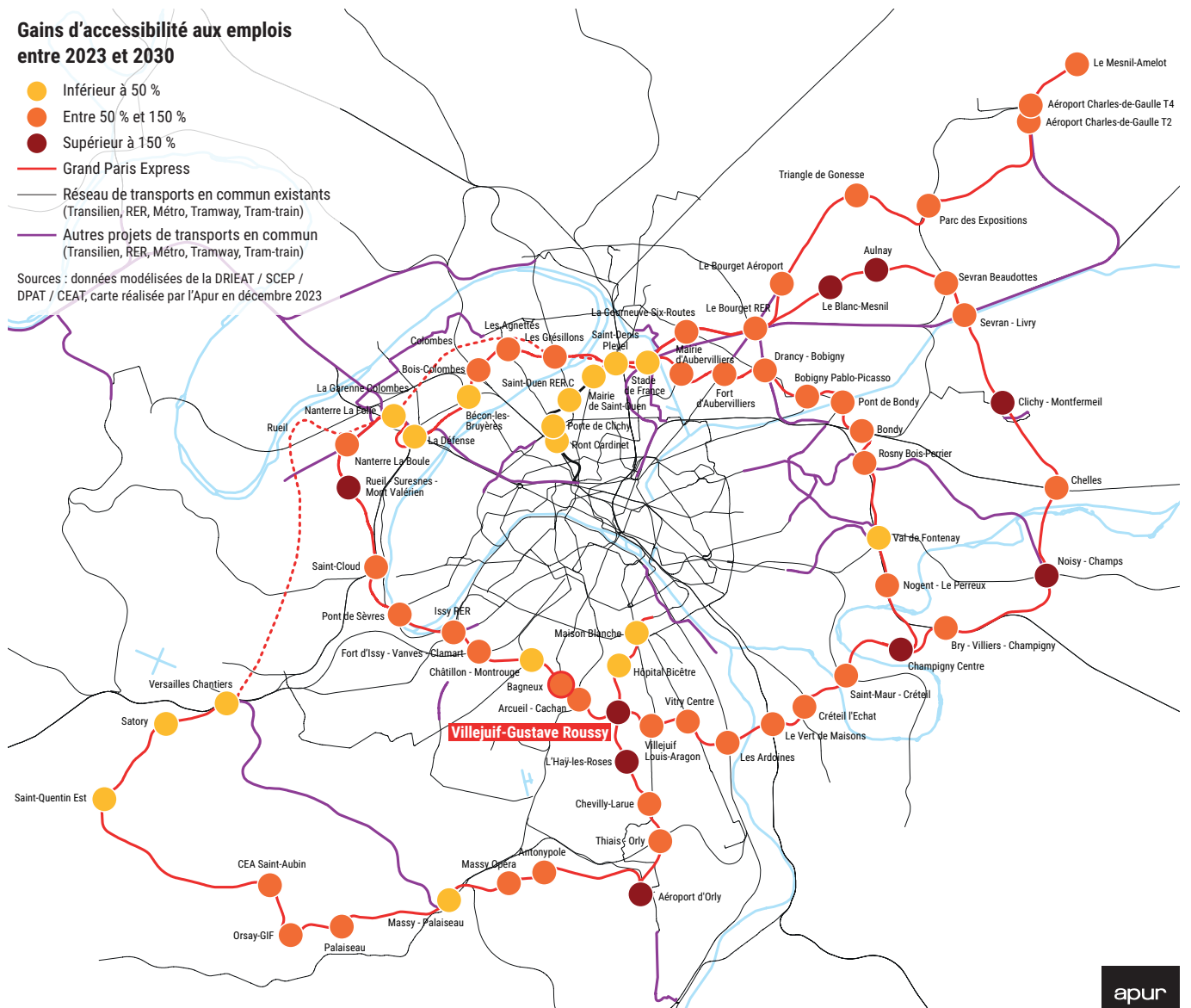
Dans le quartier de la gare, la ZAC Campus Grand Parc créera six nouvelles voies qui desserviront le futur Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé et se connecteront à la rue Édouard Vaillant et à l'avenue du Président Allende. En 2019, un quart des habitants du Grand Paris résident à moins de 45 minutes de l'Institut Gustave Roussy (24 %). Avec le nouveau réseau de transports (GPE et autres modes de transport collectif), cette part est évaluée à 80 %. L'accessibilité renforcée de l'établissement hospitalier aura des effets majeurs tant pour les patients que pour les professionnels y exerçant.

Gains d'accessibilité aux emplois entre 2023 et 2030

- Inférieur à 50 %
- Entre 50 % et 150 %
- Supérieur à 150 %

- Grand Paris Express
- Réseau de transports en commun existants (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)
- Autres projets de transports en commun (Transilien, RER, Métro, Tramway, Tram-train)

Sources : données modélisées de la DRIEAT / SCEP / DPAT / CEAT, carte réalisée par l'Apur en décembre 2023



L'accessibilité à vélo et piétonne

➔ UN RÉSEAU CYCLABLE INEXISTANT AUX ABORDS DE LA FUTURE GARE MAIS DES ITINÉRAIRES STRUCTURANTS À VENIR

Aménagements cyclables

En projet

- Projet d'itinéraire cyclable structurant (RER V, Plan Vélo Métropolitain)
- Autre projet d'aménagements cyclables

Existants

- Voie verte
- Piste cyclable bi / unidirectionnelle
- Bande cyclable bi / unidirectionnelle
- Voie de bus partagée bi / unidirectionnelle
- - - Double sens cyclable
- - - Autre aménagement cyclable partagé

Stationnement vélo

- V Station Vélip' Métropole
- * Autre service de location
- Parking Vélos Île-de-France Mobilités**
- P Abri C Consigne
- Stationnement vélo sur l'espace public, en libre accès

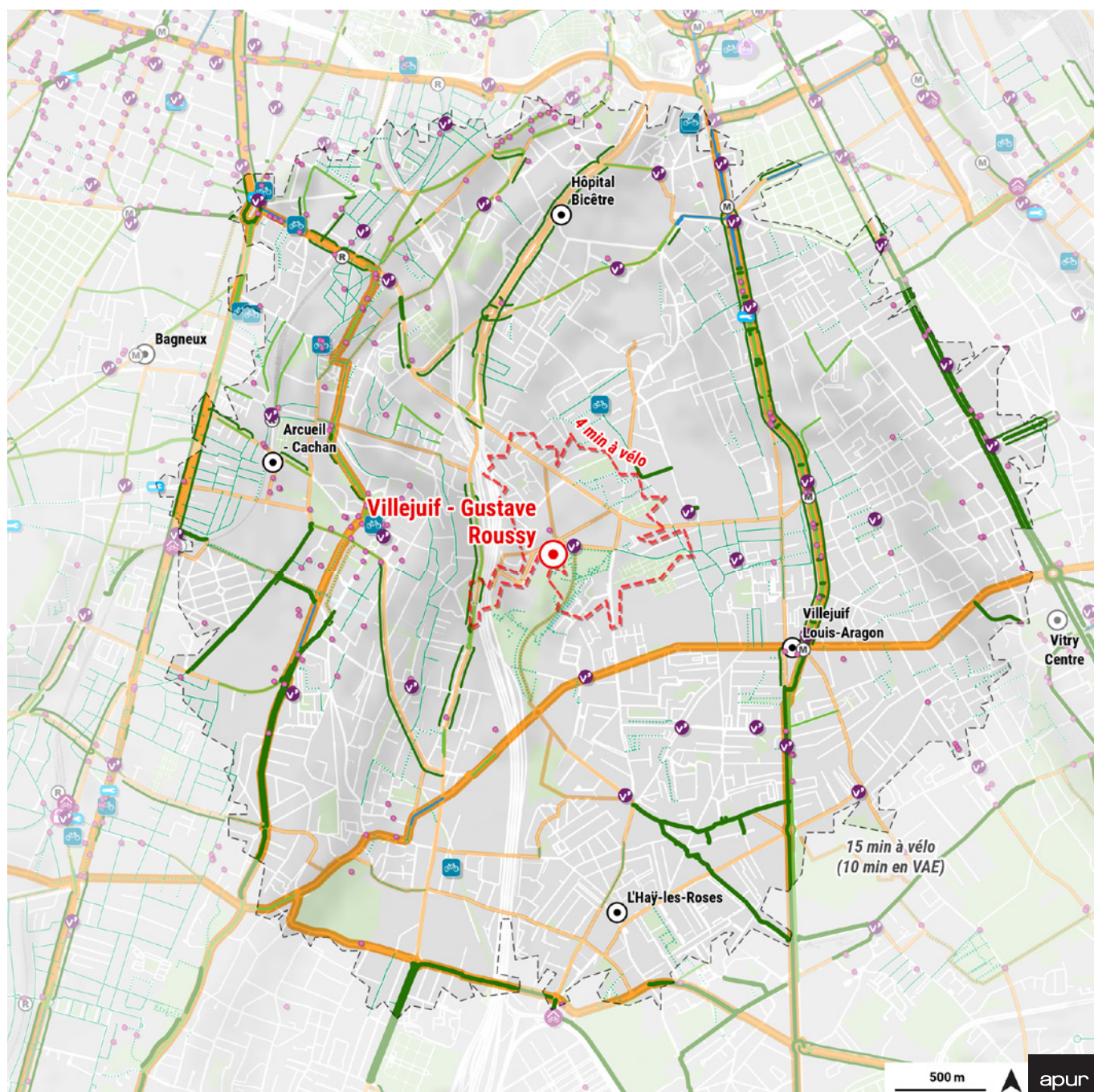
Sources : Apur, OpenStreetMap, GéoVélo, Île-de-France Mobilités, Région Île-de-France, Métropole du Grand Paris, Grand Orly Seine Bièvre, CD 94 - 2022

120,2 km

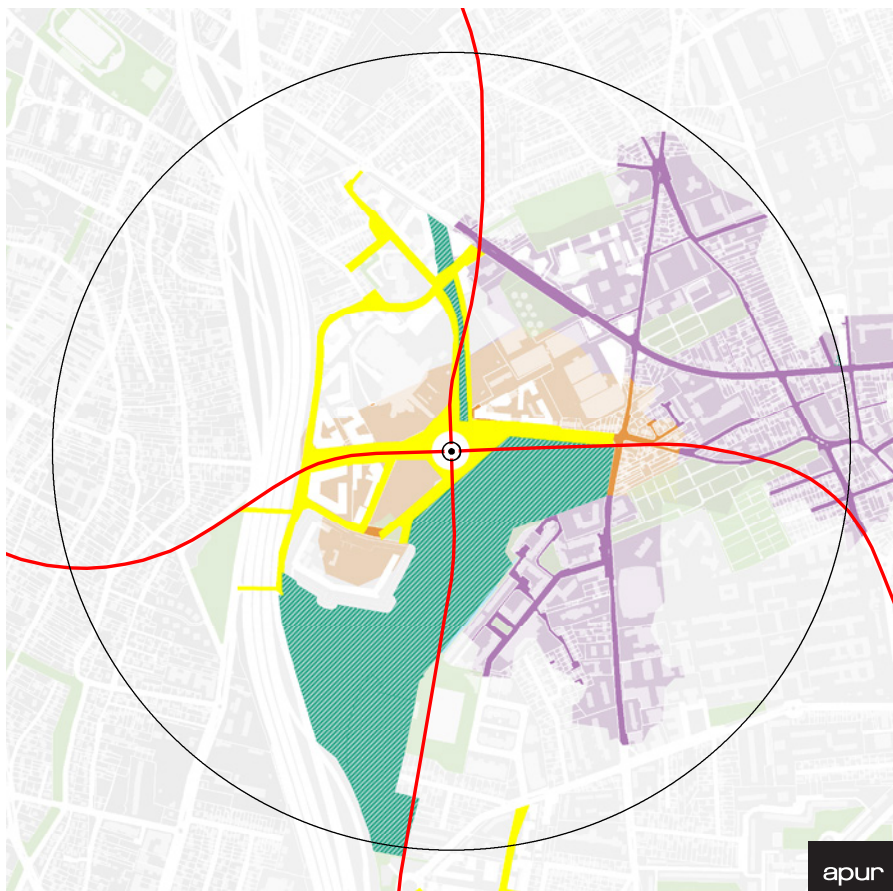
d'aménagements cyclables existants à moins de 3 km de la gare (dont 41 % d'aménagements sécurisés)

64,8 km

d'aménagements cyclables en projet à moins de 3 km de la gare



→ UNE ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE QUI SERA CRÉÉE GRÂCE AU PROJET URBAIN AUTOUR DE LA GARE



- Surface accessible aujourd'hui par un trajet de 5 minutes à pied (500 mètres)
- Surface accessible aujourd'hui par un trajet de 10 minutes à pied (1 000 mètres)
- Espace public créé
- Parc ou jardin public en projet (création ou requalification)

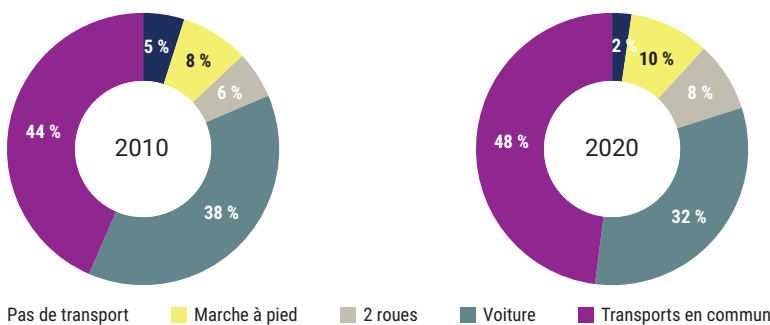
Source : Apur 2024

320

places de stationnement vélos à l'étude dans le pôle gare dont **130** places en consignes et **190** places en accès libre

→ UNE AUGMENTATION DE L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN ET UNE BAISSÉ DE LA MOTORISATION

Modes de transport utilisés par les actifs résidant dans le quartier de gare pour aller travailler

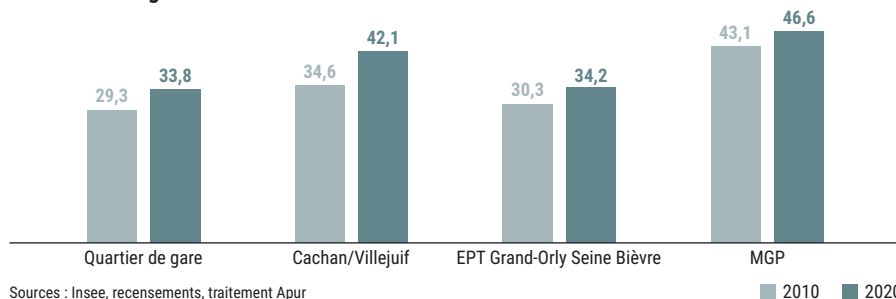


Source : Insee recensements, traitement Apur

↑
utilisation des transports en commun
(+ 4,5 points depuis 2010)

↓
utilisation de la voiture
(- 6,0 points depuis 2010)

Part des ménages sans voiture



Sources : Insee, recensements, traitement Apur

↑
part des ménages sans voiture
(+ 4,5 % depuis 2010)

Environnement

➔ 1 ESPACE VERT ET 1 MAIL PLANTÉ EN PROJET, DE GRANDS ESPACES VERTS VOISINS ACCESSIBLES À VÉLO ET AVEC L'ARRIVÉE DU GPE, DES ESPACES VERTS D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE À MOINS DE 25 MINUTES EN MÉTRO

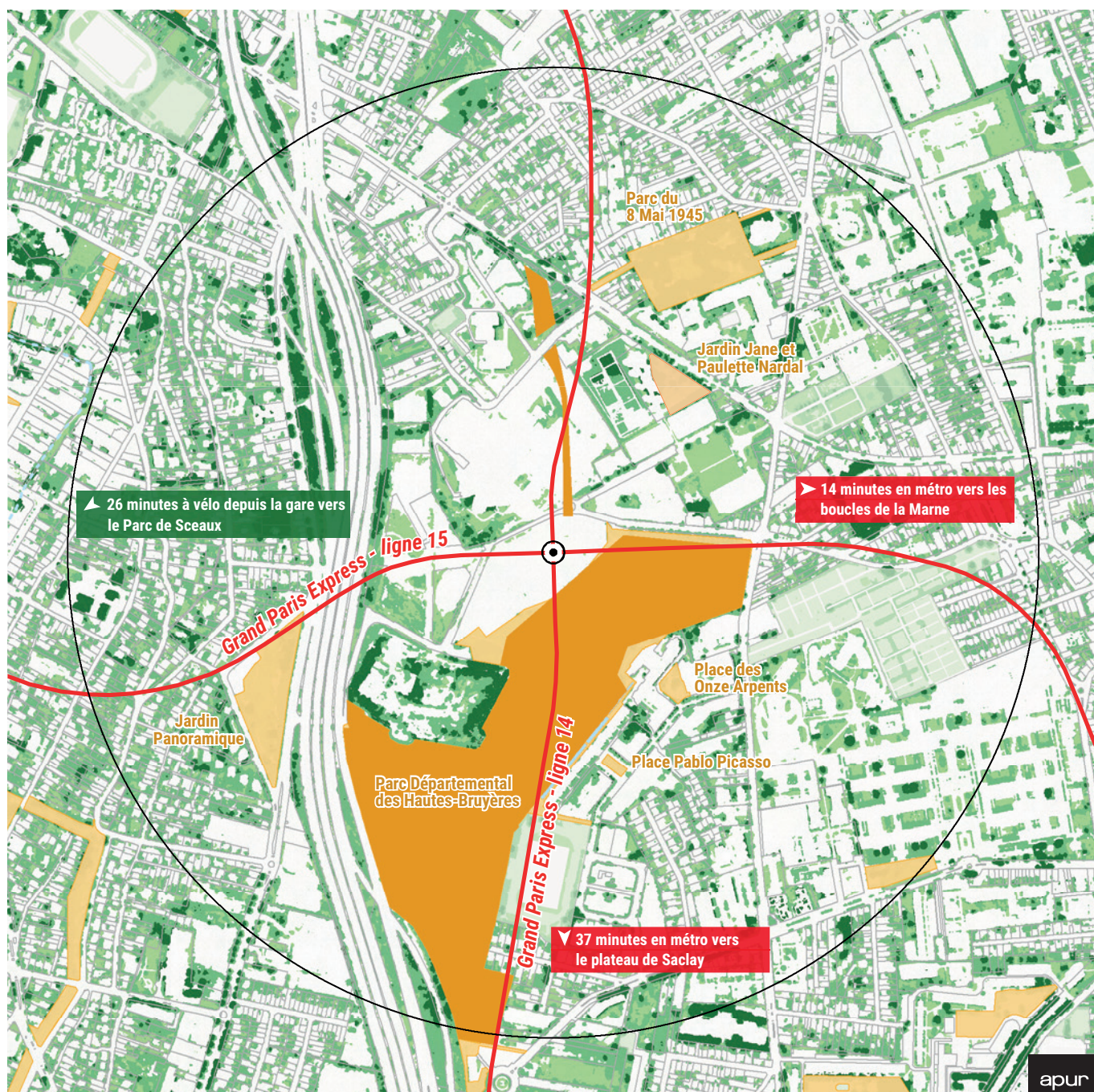
Hauteurs de végétation

- Moins de 1 m
- De 1 à 10 m
- Plus de 10 m

Espaces verts publics

- Parcs et jardins existants
- Parcs et jardins en projet (création ou requalification)

Sources : Apur, photo proche infrarouge, MNE, MNT 2021 © IGN, aménageurs et collectivités



44 %

part de **couvert végétal** dans le quartier de gare (MGP : 42 %)

18 m²/hab

espaces verts existants ouverts au public dans le quartier de gare (au total, 225 300 m², hors cimetière)

+ 20 ha

parcs et jardins en projet (Requalification du parc départemental des Hautes-Bruyères)

La part du couvert végétal représente aujourd'hui 44 % de la surface du quartier de gare et sur les 26 km de voies du quartier de gare, 13 % sont plantés d'arbres (hors autoroutes et bretelles). Le Parc Départemental des Hautes-Bruyères, le Parc du 8 Mai 1945, le Jardin Jane et Paulette Nardal, le Jardin Panoramique et les parcelles pavillonnaires à l'ouest du quartier sont les emprises qui concentrent le plus fort taux de végétation (supérieur à 60 %). D'autres espaces permettent également une présence de la nature, comme les emprises végétalisées du Centre Hospitalier Paul Guiraud et celles des résidences de logements collectifs (résidence Alexandre Dumas par exemple).

L'emprise de l'Institut Gustave Roussy, le Cimetière principal de Villejuif, et des secteurs d'activité au sud-ouest de l'A6, comptent en revanche un taux de végétation inférieur à 30 %. Certains espaces initialement minéraux font l'objet d'aménagements paysagers visant à renaturer les sols. Dans la partie nord de la ZAC Campus Grand

Parc, l'emprise de stationnement de l'IGR va être entièrement renaturée et laisser place à un mail planté d'arbres. Aux abords immédiats de la nouvelle gare, les voies et le large parvis piéton seront plantés d'arbres.

Le ratio d'espaces verts ouverts au public par habitant est élevé dans le quartier de gare (18 m² par habitant), notamment grâce aux 20 hectares d'espaces verts du Parc des Hautes-Bruyères au cœur de la ZAC Villejuif-Gustave Roussy, qui seront requalifiés dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Plusieurs grands espaces verts à proximité du quartier de gare sont accessibles à vélo, comme le Parc départemental des Lilas (à 18 minutes à vélo depuis la gare de Villejuif-Gustave Roussy) ou le Parc de Sceaux (à 26 minutes). Avec l'arrivée du Grand Paris Express, d'autres espaces naturels d'échelle métropolitaine deviendront accessibles à environ 25 minutes en métro, comme les boucles de la Marne (à 14 minutes) ou le plateau de Saclay (à 37 minutes).

© Apur mars 2024



Le jardin des Flûtes de Villejuif, ouvert au public depuis mai 2022

© Apur – David Boureau



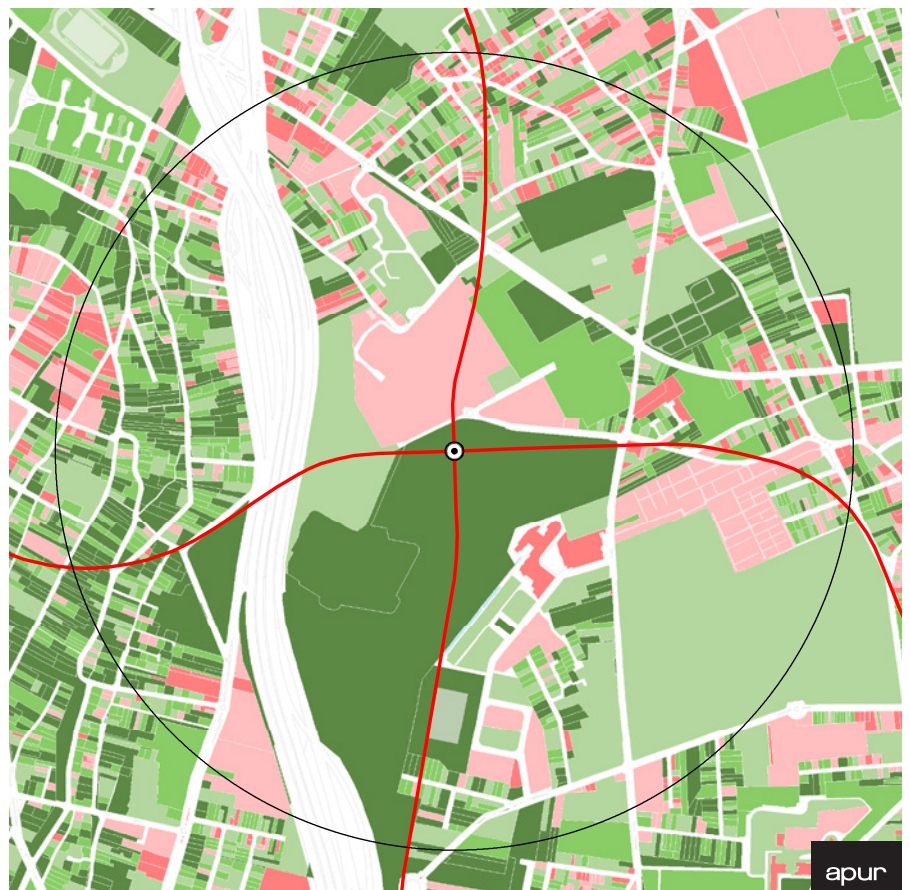
Le parc des Hautes-Bruyères et ses jardins familiaux

→ **UNE VÉGÉTATION FORTEMENT PRÉSENTE DANS LE QUARTIER**

Taux de végétation à la parcelle

- Moins de 15 %
- De 15 à 30 %
- De 30 à 45 %
- De 45 à 60 %
- Plus de 60 %

Sources : Apur, photo proche infrarouge, MNE, MNT 2021 © IGN



apur

Énergie et potentiels de mutualisation dans le quartier

13,9 %

part des ménages du quartier de gare chauffés au chauffage urbain en 2020 (+ 6,1 points depuis 2010)

Le quartier de Gare de Villejuif Gustave Roussy dépend du CAUE du Val-de-Marne

Le quartier se caractérise par la présence du réseau de chaleur de Chevilly-Larue – L’Haÿ-les-Roses – Villejuif, **plus grand réseau géothermique européen**. Il est géré par la SEMHACH pour le compte du syndicat intercommunal pour la géothermie (Sygéo) qui regroupe les trois communes concernées. Grâce à ses 80 km de canalisation, il délivre de la chaleur à 35 320 équivalent-logements. 68 % de la chaleur délivrée est produite à partir de trois centrales de géothermie profonde sur la nappe du Dogger située à 1 800 m de profondeur.

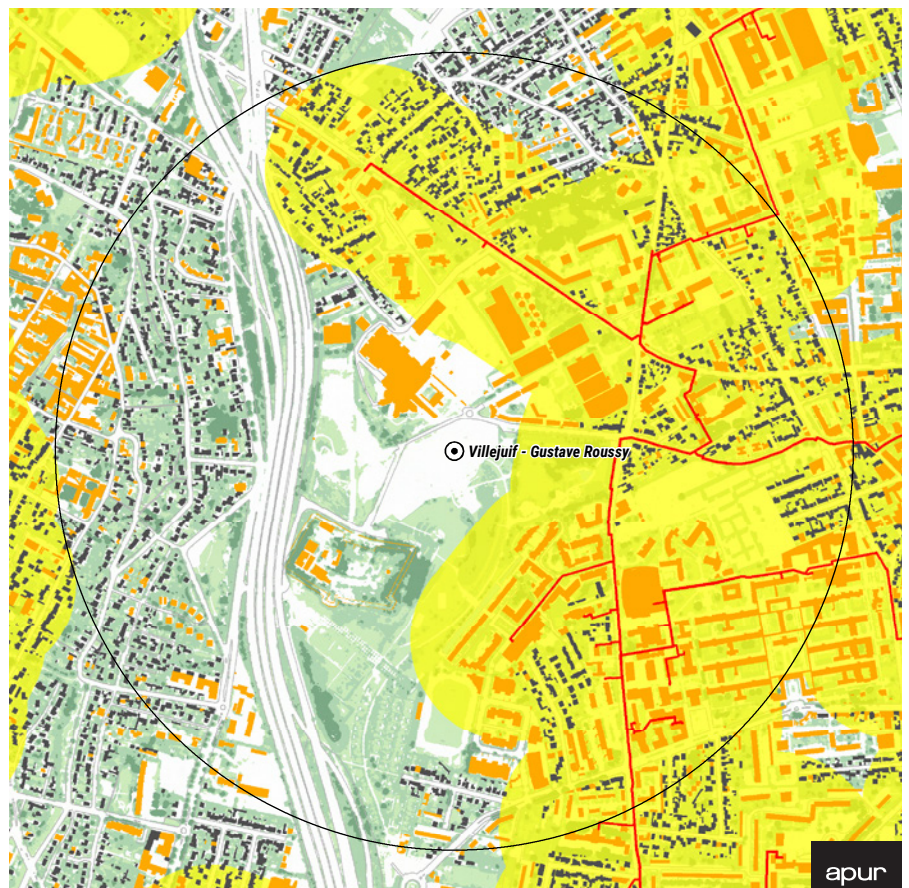
La dernière centrale inaugurée en 2017 est située dans le quartier de Gare de Villejuif Gustave Roussy. La ZAC de Campus Grand Parc porté par l’aménageur départemental Sadev 94 et dont la livraison est prévue au printemps 2024 devrait voir ses différents lots progressivement raccordés au réseau de chaleur.

→ UN FORT POTENTIEL LIÉ À LA PRÉSENCE DU PLUS RÉSEAU GÉOTHERMIQUE EUROPÉEN

Optimisation des réseaux et mutualisation à toutes les échelles (du bâti au quartier)

- Réseaux de chaleur existants
- Extension de l'utilisation des réseaux de chaleur (200 m maximum du réseau actuel)
Les zones hors « emprises liées aux réseaux de chaleur », (hors jaune) pourront être alimentées par la géothermie ouverte, les zones pavillonnaires (en noir) pourront bénéficier de la géothermie fermée
- Bâtiments raccordés ou potentiellement raccordables aux réseaux de chaleur (logements collectifs, équipements, bureaux, commerces, hôtels, etc.)
- Logements individuels non raccordables aux réseaux de chaleur

Sources : Apur, DRIEAT, DGFiP



Potentiel de renaturation

En matière d'environnement, deux indicateurs complètent les éléments décrivant la place de la nature : l'exposition au bruit des transports et la qualité de l'air. Un indicateur composite permet également d'identifier les secteurs où le cadre de vie pourrait être amélioré.

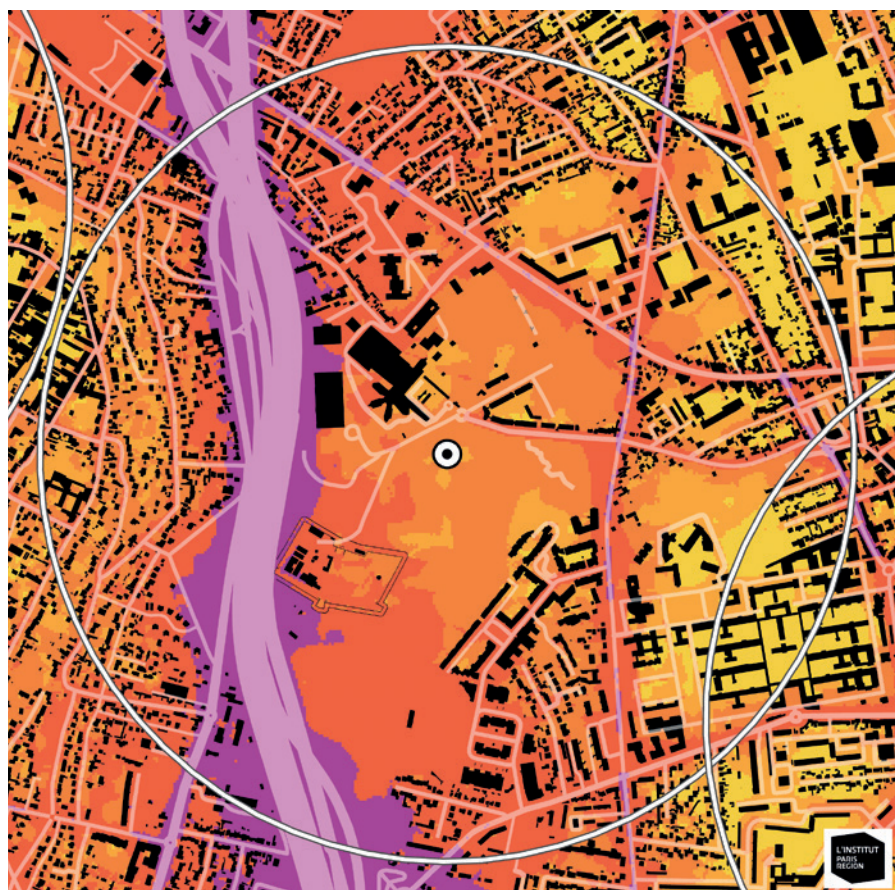
Le quartier de gare n'est que faiblement exposé au bruit des transports au seuil le plus élevé, qui ne concerne que les abords immédiats de l'autoroute A6 qui traverse le quartier du nord au sud. Le parc départemental des hautes bruyères est également impacté par des nuisances sonores particulièrement dans sa partie sud. Elles diminuent nettement dans l'Est du quartier de gare, à mesure qu'on s'éloigne de l'autoroute.

Le quartier de gare est marqué par un indice multi-polluant de la classe maximale sur une large part (81 % de sa surface). La pollution de l'air se diffuse depuis les axes de transport majeurs (A6a, A6b) et secondaires (RD126, RD148, RD161) qui impacte fortement le quartier.

Seulement un tiers du quartier est concerné par au moins un enjeu de renaturation, ce qui est pour l'essentiel dû à la présence d'un grand parc départemental et des jardins des tissus pavillonnaires. Les 3 enjeux de renaturation se juxtaposent principalement sur les emprises de l'autoroute A6 et sur les emprises bâties et largement imperméabilisées du parking de l'IGR. Seulement 6 % du quartier est concernée par les trois enjeux à la

fois, où l'intérêt à renaturer est le plus fort. Les mailles situées à proximité du stade Louis Dolly sur une zone d'activités présentent également un potentiel de renaturation important tandis que les quartiers pavillonnaires existants à l'ouest de l'autoroute A6 et au nord du quartier de gare, déjà en partie végétalisés, ne sont pas concernés par un enjeu de renaturation.

L'Institut Paris Region



→ UNE EXPOSITION AU BRUIT LIMITÉE

Indice de bruit des transports, exprimé en mois de vie en bonne santé perdus

- De 0 à 3
- De 3 à 4
- De 4 à 6
- De 6 à 11
- Plus de 11

Sources : Institut Paris Region 2023, Airparif 2019

Note de lecture :

Un habitant perd en moyenne près de 5 mois de vie en bonne santé par rapport aux valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé pour éviter les conséquences sanitaires du bruit. En comparaison, les disparités territoriales au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP) sont très marquées, mais en moyenne, les habitants de la MGP perdent 10 mois de vie en bonne santé au cours de leur existence (source : bruitparif).

➔ **UNE QUALITÉ DE L'AIR MÉDIOCRE, IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE DE L'INFRASTRUCTURE**

Indice multi-polluant

- De 0,44 à 0,55
- De 0,55 à 0,61
- De 0,62 à 0,71
- De 0,71 à 0,83
- De 0,83 à 3,13

Sources : Institut Paris Region 2023, Bruitparif 2017

Note de lecture :

La qualité de l'air est établie à partir de l'indice multi-polluant normalisé (sans unité) établi pour l'année 2019 par :

- la médiane des moyennes annuelles en PM2,5 de 2015 à 2019 ;
- la médiane des dépassements de la valeur limite journalière en PM10 (2015 à 2019) ;
- la moyenne annuelle en NO2 pour l'année 2019.

Les particules en suspension (notées PM en anglais pour Particulate matter) incluent les matières microscopiques en suspension dans l'air ou dans l'eau. Les particules en suspension dans l'air se nomment aérosol. Les PM10 regroupent les particules de diamètre inférieur à 10 µm, les PM2,5 celles inférieures à 2,5 µm.



➔ **UN QUARTIER À FAIBLE POTENTIEL DE RENATURATION**

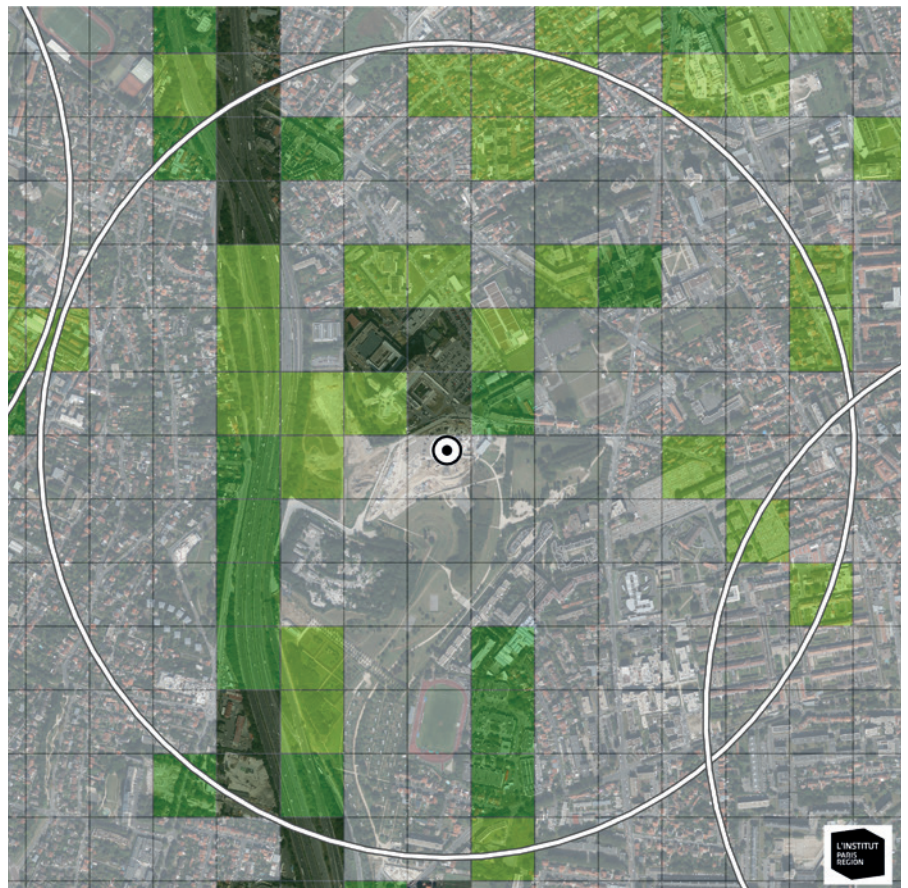
Potentiel de renaturation suivant le nombre d'enjeux

- 0
- 1
- 2
- 3

Source : Institut Paris Region 2023

Note de lecture :

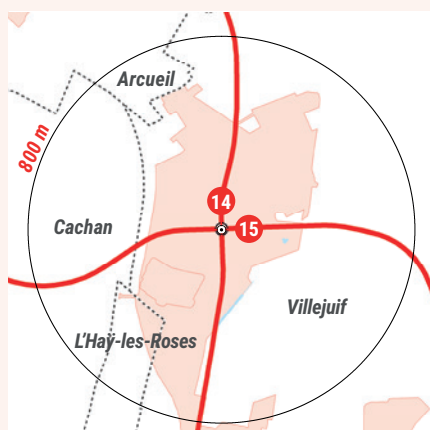
La méthode permet d'identifier les zones de renaturation prioritaires en milieu urbain au regard de trois enjeux majeurs : la reconquête de la biodiversité, l'adaptation au changement climatique et l'amélioration de la santé et du cadre de vie. L'enjeu « reconquête de la biodiversité », visant à localiser les zones urbaines défavorables à l'accueil de la biodiversité, a été analysé à partir de la surface de chaque espace végétalisé, du pourcentage du couvert végétalisé et de la présence d'habitats rares sur le territoire. L'enjeu « adaptation au changement climatique » a été étudié en identifiant les zones les plus exposées au risque d'inondation par crue, au ruissellement et au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). Enfin, l'enjeu « amélioration de la santé et du cadre de vie » cible les zones carencées en espaces verts, avec une importante pollution de l'air et des problèmes de santé liés aux ICU.



Villejuif – Gustave Roussy

LIGNES **14 SUD** **15 SUD** (horizon de mises en service : **2025**)

→ UNE GARE ARTICULÉE À 2 PROJETS URBAINS



L'arrivée des lignes 14 et 15 à Villejuif-Gustave Roussy est accompagnée d'une dynamique de projets au nord du Parc Départemental des Hautes-Bruyères et aux abords de la future gare et de l'Institut Gustave Roussy. L'offre de logements dans le quartier de gare devrait pratiquement doubler après la livraison de la ZAC Campus Grand Parc.

41 %

de la surface du quartier de gare en projet
soit 82 ha
(dont 58 ha strictement dans le quartier de gare)

→ UN QUARTIER ENCORE DOMINÉ PAR L'ACTIVITÉ HOSPITALIÈRE ET LES TISSUS PAVILLONNAIRES, MAIS EN PLEINE TRANSFORMATION



Un quartier avec de nombreux étudiants et emplois hospitaliers et où la part des cadres progresse. Une hausse de la population qui va s'accroître. L'accessibilité du quartier est fortement améliorée dès 2025.

+ 13,9 %

habitants
dans le quartier de gare
entre 2010 et 2020
(12 620 habitants)

26 %

logements sociaux
dans le quartier de gare

+ 176 %

emplois accessibles entre 2023 et 2030
par un trajet de 45 minutes
en transports en commun
depuis la future gare

L'évolution des mobilités montre que les ménages possèdent et utilisent de moins en moins la voiture pour aller travailler depuis 10 ans, tandis que l'utilisation des transports en commun augmente.



+ 4,5 points depuis 2010

utilisation des transports en commun
par les actifs habitant le quartier de gare
pour aller travailler



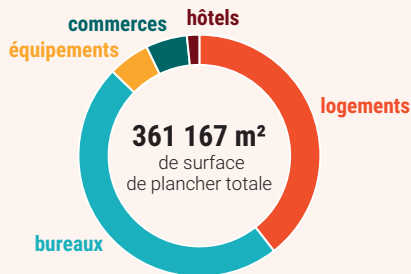
- 6,0 points depuis 2010

utilisation de la voiture
par les actifs habitant le quartier de gare
pour aller travailler

→ 1 ZAC ET 1 APPEL À PROJET INCLUS DANS SON PÉRIMÈTRE



Aujourd'hui, dans la ZAC Campus Grand Parc et le programme « Campus Horizon » (IMGP1), 361 167 m² sont en chantier, soit 100 % des surfaces de plancher programmées.



361 167 m²
de surface de plancher totale
dont la totalité reste à bâtir / en chantier

2 425
logements programmés restant à bâtir / en chantier

→ UNE NOUVELLE GARE ET DES ESPACES PUBLICS DIMENSIONNÉS POUR ACCUEILLIR LES VOYAGEURS



La nouvelle gare et les espaces publics seront dimensionnés pour accueillir les 12680 voyageurs dans le futur pôle gare à l'heure de pointe du matin, dont 2483 entrants et sortants sur l'espace public et 10197 correspondants.



© Dominique Perrault Architecture /
Société des grands projets

2 483

entrants et sortants attendus à l'heure de pointe
du matin dans la gare de Villejuif – Gustave Roussy
soit près de 40 personnes / minute

→ DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS PUBLICS, 1 ESPACE VERT VALORISÉ ET 1 MAIL PLANTÉ EN PROJET



Les projets urbains créeront des espaces publics intégrant les modes actifs et facilitant les rabattements vers la gare. 6 nouvelles voies sont ainsi prévues dans la ZAC Campus Grand Parc. 2 espaces verts publics (le Parc Départemental des Hautes-Bruyères et le mail planté) seront créés ou requalifiés.

44 %

part de **couvert végétal** dans le quartier de gare
(Métropole du Grand Paris : 42 %)

+ 20 ha

espaces verts en projet
(Requalification du parc départemental des Hautes-Bruyères)

120,2 km

aménagements cyclables existants
dans un rayon de 3 km autour de la gare

64,8 km

aménagements cyclables en projet
dans un rayon de 3 km autour de la gare

Quartier de gare de Villejuif – Gustave Roussy

Mutations récentes et perspectives

OBSERVATOIRE DES QUARTIERS DE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

Avec la mise en service du Grand Paris Express, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), la Société des grands projets (SGP), la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) engagent une nouvelle phase de l'observatoire des quartiers de gare. Initié en 2013, cet outil partenarial souhaite rendre compte des transformations urbaines et sociales liées à l'arrivée du métro à l'échelle des quartiers de gares, des lignes et du réseau.

Dix ans après le premier état des lieux, ces nouvelles études, réalisées en suivant le calendrier de mise en exploitation, se fondent sur le même périmètre autour de chaque gare, un rayon de 800 mètres correspondant à l'aire d'influence immédiate et 10-15 minutes de marche à pied. Elles reprennent également les principaux indicateurs afin de permettre une analyse comparative.

Sept thématiques permettent ainsi d'appréhender à une échelle fine les mutations urbaines en cours et à venir – Cadre de vie – Population et emplois – Offre de logements et prix – Vie locale, usages et nouvelle centralité – Accessibilité et mobilités – Environnement. Elles s'accompagnent d'une datavisualisation simple, accessible à tous depuis le site internet de l'Apur et actualisée chaque année.

Pour le **quartier de gare Villejuif – Gustave Roussy**, la mise en service de la gare des lignes 14 et 15 en 2025 va considérablement améliorer l'accessibilité d'un quartier qui compte 7 170 emplois salariés, liés en majorité à l'Institut Gustave Roussy, jusqu'ici desservi seulement par le bus. L'arrivée du réseau du Grand Paris Express y favorise la dynamique de projets. 142 400 m² de logements, 172 767 m² de bureaux, 20 000 m² d'équipements, 6 000 m² d'hôtels et 20 000 m² de commerces sont programmés dans la ZAC Campus Grand Parc. Six nouvelles rues et un mail planté seront créés et amélioreront les liaisons piétonnes entre l'Institut Gustave Roussy, le Campus Horizon et la gare.

Ce quartier mixte socialement, caractérisé par une forte présence de végétation et d'espaces verts ouverts au public, est d'ores et déjà en pleine transformation. Alors qu'il compte encore 30 % de maisons, 1 680 logements supplémentaires dont des résidences étudiantes, y ont été recensés entre 2010 et 2020. 93 % des surfaces de logements ont été créées par construction neuve à la suite de la livraison de plusieurs programmes de logements, notamment de résidences étudiantes. La part des logements sociaux, du parc locatif privé et des petits logements y augmente dans le même temps. La part des cadres augmente également, mais le quartier reste encore mixte. L'offre de logements devrait pratiquement doubler après la livraison de la ZAC Campus Grand Parc.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

