

**PLU**

Plan Local d'Urbanisme

**Les Clayes-sous-Bois**

## 2. Rapport de présentation

### 2.2. Diagnostic socio-économique

# PLU REVISÉ - DOSSIER ARRÊT

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29/06/2023*

*Le Président,*

*Jean-Michel FOURGOUS*



## Sommaire

### I. Les habitants

- A. Un nombre d'habitants globalement stable mais une attractivité résidentielle à conforter 3
- B. Une population dynamique mais vieillissante 6
- C. Des ménages clétiens qui se desserrent 8
- D. Une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'ouest de l'Île-de-France 10

### II. Les logements

- A. Un parc de logements augmentant de manière régulière 15
- B. Un parc de logements se caractérisant par la prévalence des grands et moyens logements 17
- C. Une légère carence relevée en termes de logements sociaux 21
- D. Une majorité de ménages propriétaires 22

### III. Les activités économiques

- A. Une commune où l'activité commerciale domine et fournit une majorité des emplois 23
- B. Des activités commerciales réparties en polarités au rayonnement variant du local au régional 26
- C. Des zones d'activités économiques dynamiques et en évolution 30
- D. La future zone d'activités économiques du Puits-à-Loup: une opportunité économique de premier plan pour les Clayes-sous-Bois 33
- E. Une commune intégrée au paysage économique de Saint-Quentin-en-Yvelines 34

## 1. Les habitants

### A. Un nombre d'habitants globalement stable mais une attractivité résidentielle à conforter

#### Le nombre d'habitants

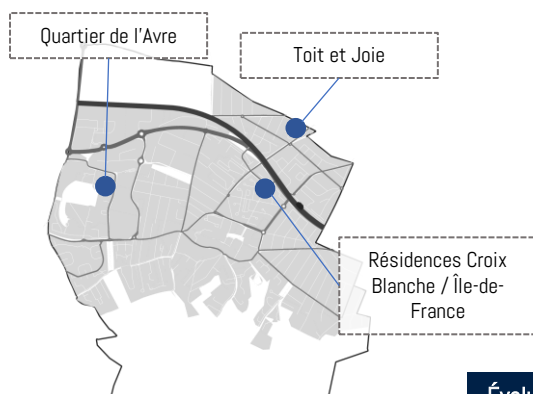
Le dernier chiffre officiel indique une population communale de 17 560 habitants en 2018 (*donnée INSEE au 1er janvier 2021*).

#### Évolution du nombre d'habitants

##### Entre 1968 et 1982 :

L'évolution de la population se caractérise par une croissance démographique forte entre 1968 et 1982 (+72%). Cette augmentation s'explique notamment par :

- Le développement de plusieurs zones pavillonnaires ;
- La formation de nouveaux quartiers prenant la forme d'habitats collectifs (quartier de l'Avre, Toit et Joie, résidences Croix Blanche / Île-de-France) ;
- La couverture du territoire en équipements (écoles, marché, équipements sportifs) et en commerces, participant à l'attractivité du territoire.



##### Entre 1990 et 2013 :

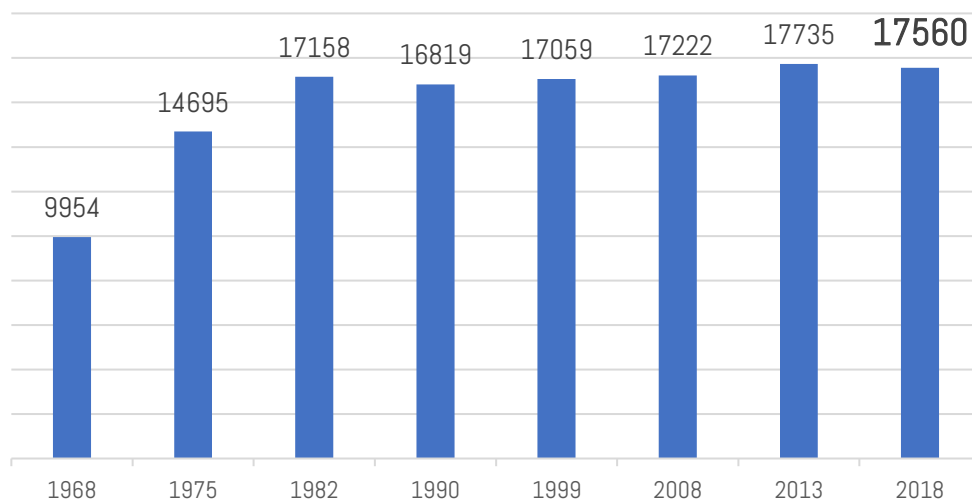
Après avoir accusé d'une légère baisse de -2% entre 1982 et 1990, la population des Clayes-sous-Bois est restée stable, avec une légère croissance démographique sur la période (+5% en l'espace de 23 ans). En 2013, la commune enregistre son record démographique, en atteignant 17 735 habitants.

##### Depuis 2013 :

La tendance démographique positive connue par le territoire depuis deux décennies s'est inversée : entre 2013 et 2018, la population communale a enregistré un déclin de près de -1%. Il est cependant à noter que la situation démographique des Clayes-sous-Bois reste globalement stable dans le temps.

Sur une décennie, en dépit de la perte de population survenue entre 2013 et 2018, la population clétienne a augmenté de +2% par rapport à 2008. De par son poids démographique, les Clayes-sous-Bois représente la 7<sup>ème</sup> commune de l'intercommunalité en termes de population.

Évolution de la population clétienne de 1968 à 2018



Source : données INSEE

## 1. Les habitants

### A. Un nombre d'habitants globalement stable mais une attractivité résidentielle à conforter

#### Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel<sup>1</sup> et le solde migratoire<sup>2</sup>.

##### Entre 1968 et 1982 :

Positifs de 1968 à 1982, le solde naturel et le solde migratoire ont contribué à l'augmentation de la population clétienne. C'est une période durant laquelle le territoire a accueilli de nouveaux habitants, à un rythme qui s'est progressivement ralenti : en l'espace de 14 ans, la variation annuelle moyenne de la population enregistrée descend de 5,7 à 0.

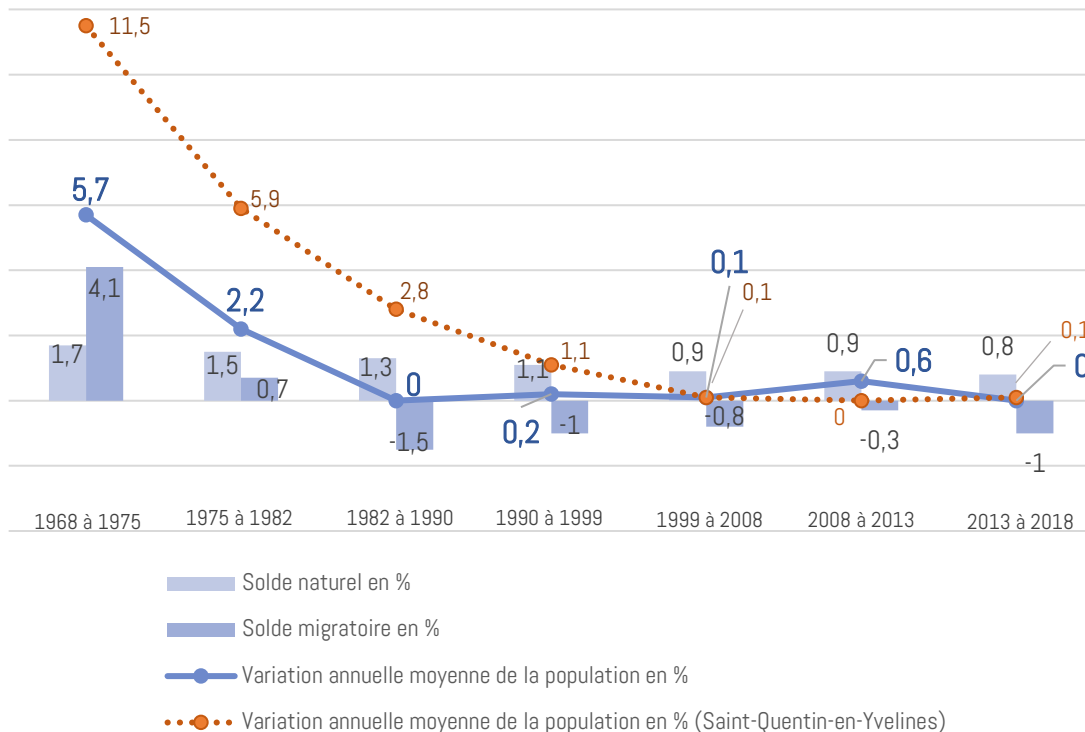
##### Depuis 1982 :

À partir de 1982, le solde migratoire est devenu négatif, tout en étant compensé par le solde naturel. Ce dernier connaît une décroissance lente et régulière dans le temps, tandis que le solde migratoire fluctue davantage, tout en restant négatif.

Entre 2013 et 2018, la variation annuelle moyenne de la population clétienne s'établit à 0. La compensation s'opérant entre le solde naturel et le solde migratoire ne permet alors plus à la commune de maintenir son nombre d'habitants.

Cette diminution du solde démographique n'est pas un cas isolé et s'observe également à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Jusqu'en 1999, la variation annuelle moyenne observée aux Clayes-sous-Bois était plus faible qu'à l'échelle de l'intercommunalité. De 1999 à 2013, le solde démographique se retrouve légèrement supérieur à celui de la communauté d'agglomération, au profit d'une réduction du déficit migratoire de la commune dont n'aurait pas bénéficié le reste de l'intercommunalité. À partir de 2013, la variation annuelle moyenne de la population des Clayes-sous-Bois diminue (-0,6), et redevient plus faible que celle observée à l'échelle de la communauté d'agglomération.

#### Taux de variation de la population et ses facteurs (%)



Source : données INSEE

<sup>1</sup> Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

<sup>2</sup> Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

## 1. Les habitants

### A. Un nombre d'habitants globalement stable mais une attractivité résidentielle à conforter

#### Les migrations résidentielles à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

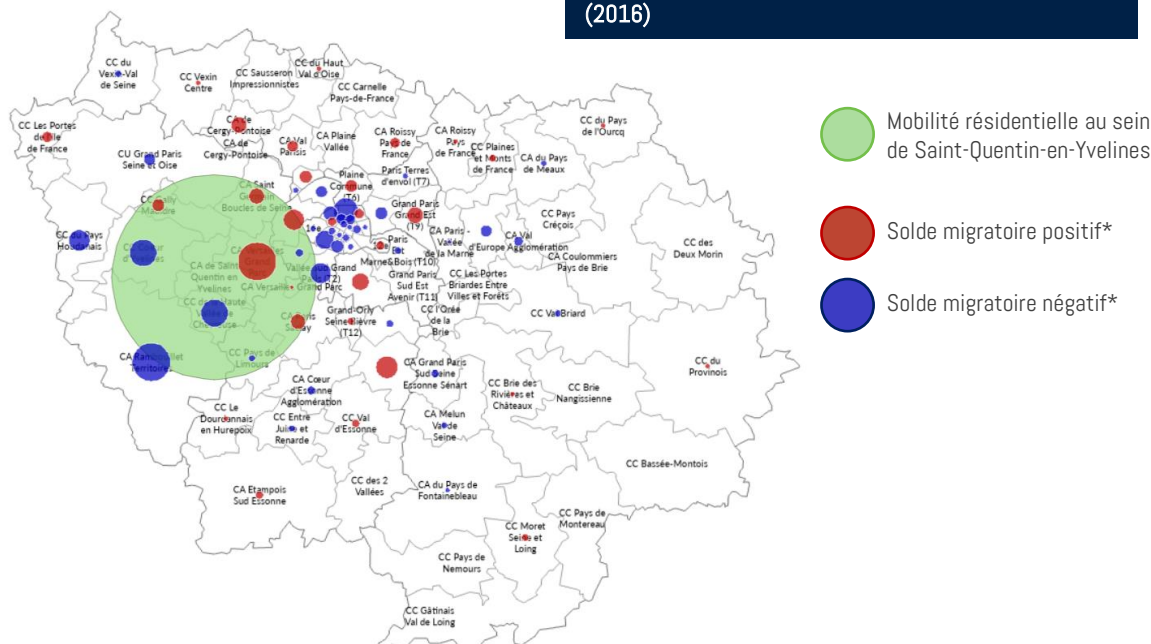
Une photographie à un instant T des migrations résidentielles permet de visualiser à la fois la provenance des ménages s'installant sur le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que la destination des ménages choisissant de déménager du territoire.

Ainsi, en 2016, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines se montre davantage attractif auprès des ménages résidant au sein des territoires à proximité de Paris, et plus particulièrement du Val d'Oise ou à proximité directe du territoire (CA de Versailles Grand Parc, CA Paris Saclay, Paris Ouest La Défense, CA Saint Germain Boucle de Seine...).

Au contraire, Saint-Quentin-en-Yvelines observe un solde migratoire négatif au bénéfice de certains territoires, principalement Paris (la majorité des arrondissements) ou situés à l'ouest des Yvelines (CA Rambouillet Territoires, CC Cœur Yvelines).

Ces migrations résidentielles à l'échelle de l'intercommunalité permettent d'indiquer une tendance également interprétable à l'échelle des Claves-sous-Bois.

Les échanges migratoires des différents territoires franciliens avec le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (2016)



Source : Institut Paris Région, 2016

\*Un solde migratoire positif signifie que le nombre de personnes quittant un territoire pour venir s'installer dans la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines **est supérieur** au nombre de personnes quittant Saint-Quentin-en-Yvelines en direction du territoire considéré. À l'inverse, un solde migratoire négatif signifie que le nombre de personnes quittant un territoire pour venir s'installer dans la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines **est inférieur** au nombre de personnes quittant Saint-Quentin-en-Yvelines en direction du territoire considéré.

## 1. Les habitants

### B. Une population dynamique mais vieillissante

#### La structure par âge de la population

En 2018, un peu plus de la moitié de la population a moins de 44 ans (56%). Les deux catégories les plus représentées sont les personnes de 45 à 59 ans et les personnes de moins de 14 ans, avec respectivement 21,4% et 19,8% de la population.

Les personnes de plus de 60 ans représentent quant à eux 22,6% de la population, soit près d'un quart des habitants des Clayes-sous-Bois.

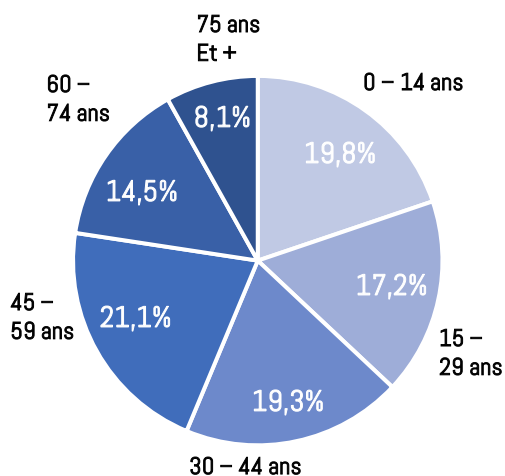
#### Évolution de l'âge des habitants depuis 2008

La part de l'ensemble des classes d'âges comprises entre 0 et 44 ans baisse sur la dernière décennie, et plus particulièrement la classe des 30 à 44 ans, qui diminue de -2,1 points.

Dans le même temps, la part de l'ensemble des classes d'âges situées entre 45 et 75 ans ou plus augmente. A titre d'exemple, entre 2008 et 2018, la part des habitants de 60 ans ou plus a augmenté de +3,3 points, dont +2,2 points pour les personnes de 75 ans ou plus.

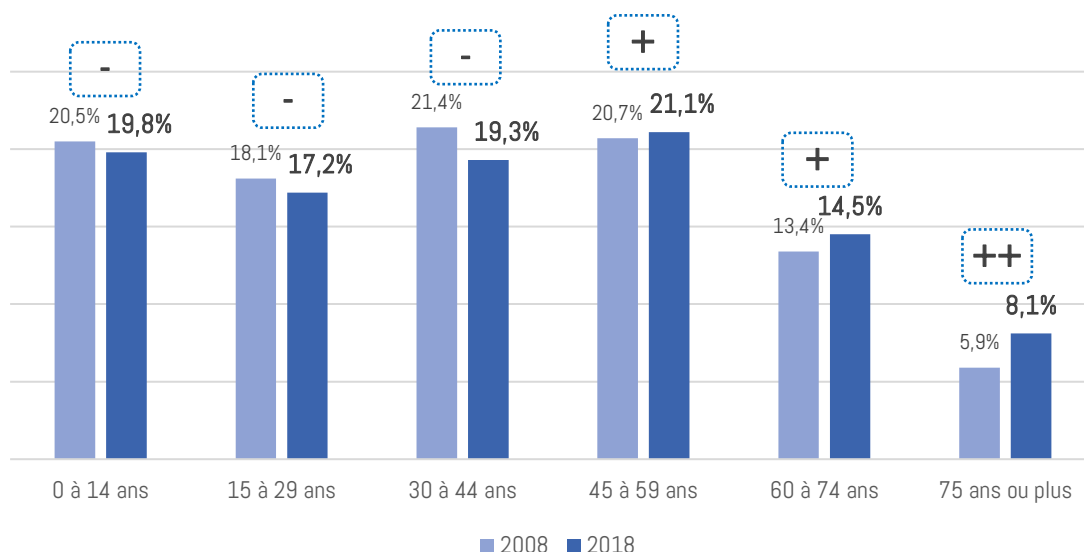
Ainsi, bien que la population des Clayes-sous-Bois reste jeune et dynamique, un phénomène de vieillissement de la population s'observe.

Âge de la population communale en 2018



Source : données INSEE

Population par grandes tranches d'âges



Source : données INSEE

#### La structure par âge de la population comparée à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

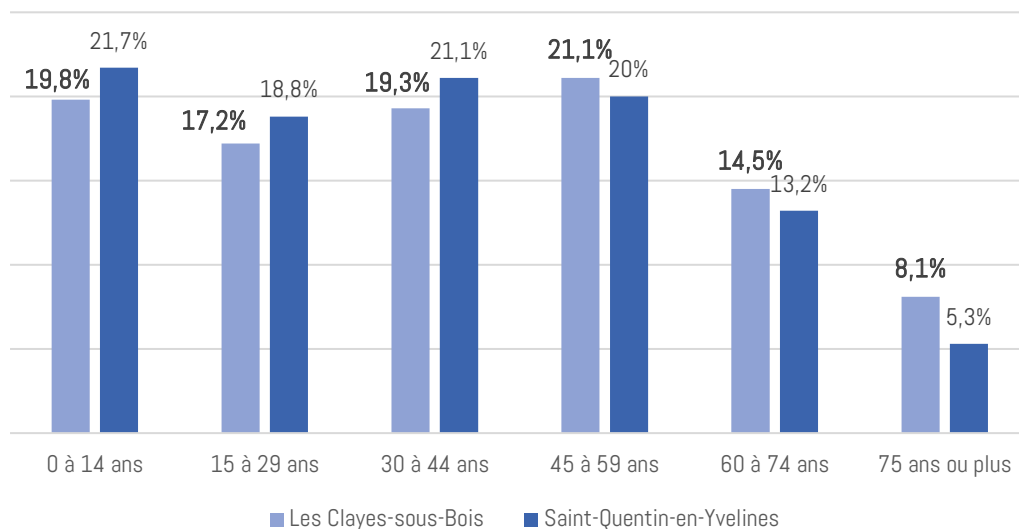
La population des Clayes-sous-Bois est en moyenne plus âgée que la population saint-quentinoise.

En effet, la part de la population clétienne âgée de plus de 60 ans est supérieure de 4,1 points à celle enregistrée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. La population âgée de 45 à 59 ans est également davantage représentée aux Clayes-sous-Bois (21,1%, contre 20% à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines).

La population âgée de moins de 14 ans est, au contraire, moins représentée aux Clayes-sous-Bois que dans la communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines (-1,9 points).

Ainsi, les différences entre les deux échelles territoriales ont tendance à s'accroître pour les deux classes d'âges les plus antagonistes, les moins de 14 ans, plus représentés à l'échelle intercommunale, et les 75 ans ou plus, davantage présents sur le territoire communal.

Comparaison des classes d'âge de la population clétienne et saint-quentinoise en 2018



Source : données INSEE

#### La structure familiale des ménages

En 2018, la structure des ménages aux Clayes-sous-Bois se répartit comme suit :

- Plus de la moitié des ménages sont des couples avec ou sans enfants (61,8%) ;
- Un quart sont des ménages de 1 personne ;
- Environ 11 % sont des familles monoparentales.

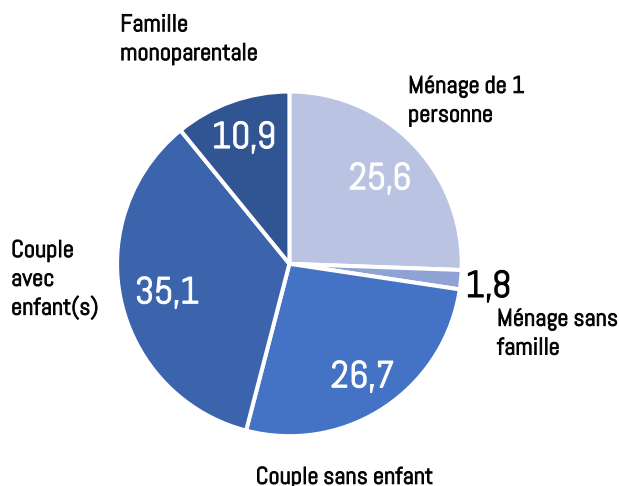
#### Évolution de la structure familiale des ménages

Entre 2008 et 2018, les parts des ménages d'une personne et celle des familles monoparentales continuent d'augmenter (+3,7 points de ménages d'une personne; +1 point de familles monoparentales).

En revanche, la part des couples, avec ou sans enfant, diminue. Cette baisse est davantage marquée pour les couples avec enfants (-2,4 points), suivi de près par la part des couples sans enfant (-1,9 point). Cette évolution peut s'expliquer en partie par l'augmentation des ménages d'une personne, en raison de leur décohabitation\*.

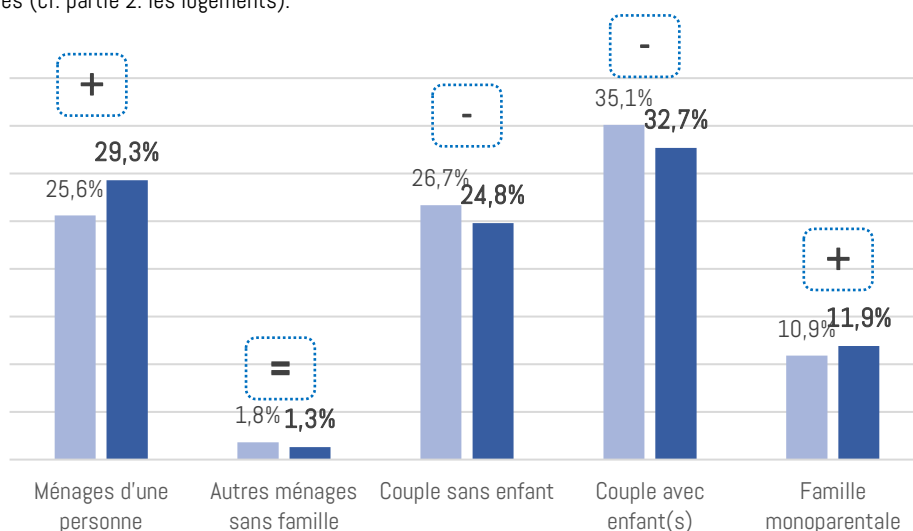
La population des Clayes-sous-Bois connaît donc une tendance au desserrement\*\* des ménages. Cet effet est accentué par une diversification de l'offre de logements récente qui attire davantage de petits ménages (cf. partie 2. les logements).

Structure familiale des ménages en 2018



Source : données INSEE

Évolution de la structure des ménages



Source : données INSEE

■ 2008 ■ 2018

\* Décohabitation : processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes (enfants quittant le foyer familial, couple qui se sépare...).

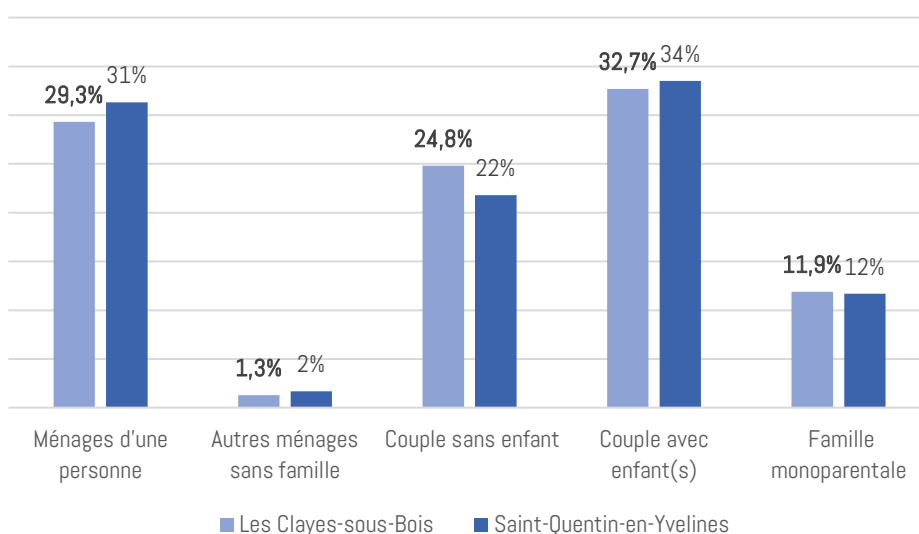
\*\* Desserrement : processus par lequel la taille moyenne des ménages diminue. À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.



#### La structure familiale des ménages comparée à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

En 2018, les Clayes-sous-Bois accueillent davantage de couples sans enfant par rapport à Saint-Quentin-en-Yvelines (2,8 points de différence). A l'inverse, la part des ménages d'une personne et de couples avec enfant(s) est plus faible aux Clayes-sous-Bois qu'à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, avec une différence de respectivement -1,7 point et -1,3 point par rapport à la communauté d'agglomération.

#### Comparaison de la structure des ménages avec Saint-Quentin-en-Yvelines - 2018



Source : données INSEE

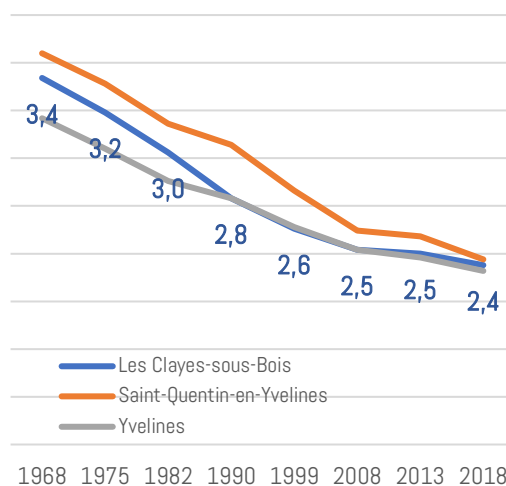
#### Le nombre moyen de personnes par ménage

En 2018, le nombre moyen de personnes par ménage est d'environ 2,4 aux Clayes-sous-Bois.

Ce chiffre moyen descend depuis 1968, d'abord assez rapidement, passant de 3,4 en 1968 à 2,6 en 1999, puis de manière plus progressive : entre 1999 et 2018, le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de 0,2 points.

Cet indicateur confirme un phénomène de desserrement des ménages sur la commune des Clayes-sous-Bois.

A l'échelle de l'intercommunalité, ce nombre moyen s'avère à peine plus élevé (environ 2,5).



Source : données INSEE

## 1. Les habitants

### D. Une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'ouest de l'Île-de-France

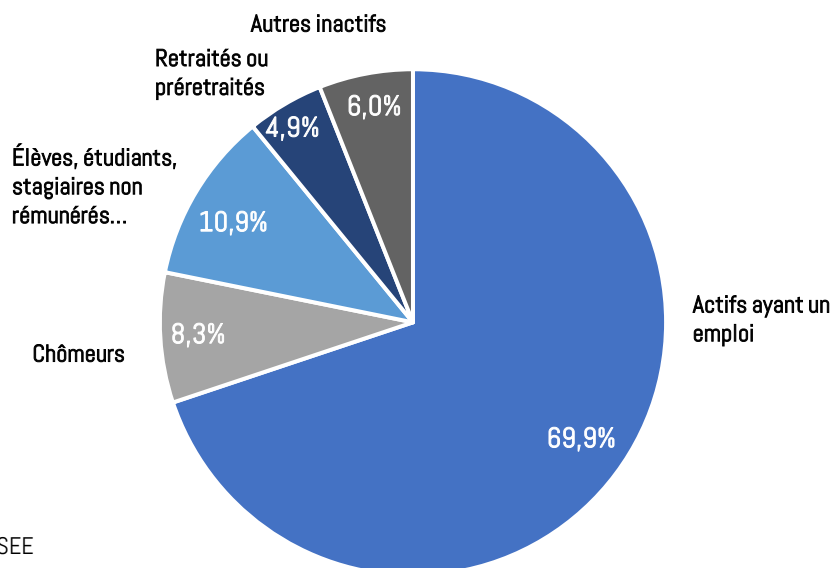
#### La population en âge de travailler

En 2018, les Clayes-sous-Bois comptaient 8 669 actifs.

À l'échelle de la population totale de la commune, ils représentent 49,4% des habitants.

À l'échelle des habitants en âge de travailler (15 à 64 ans), ils représentent 78,2% des personnes. Dans cette tranche d'âge, près de 69,9% ont un emploi et 10,9% sont dans le cursus scolaire ou universitaire.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité - 2018



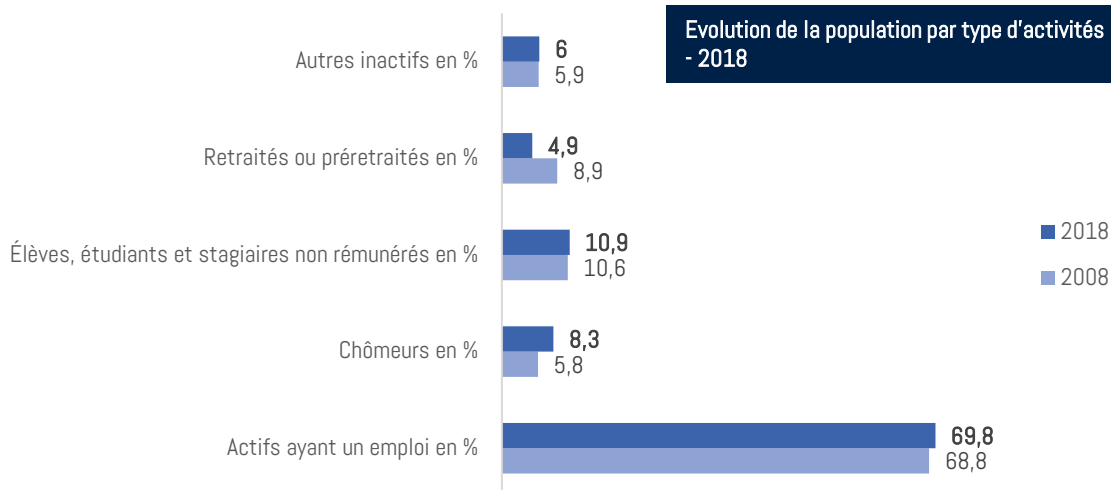
Source : données INSEE

#### L'évolution de la population active par type d'activités

De 2008 à 2018, la part de la population active a augmenté de 3,6 points. Parmi les actifs, la part du nombre d'actifs ayant un emploi a progressé de 1 point, et la part de chômeurs de 2,5 points.

Sur la période, la part des inactifs a diminué de 3,6 points. Parmi cette population, la plus forte baisse est enregistrée par les retraités et préretraités (-4 point).

Evolution de la population par type d'activités - 2018



Source : données INSEE

## 1. Les habitants

D. Une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'est de l'Île-de-France

### Les catégories socio-professionnelles (CSP) des personnes de plus de 15 ans

#### La population active :

La population active clétienne est principalement composée d'employés (20,4%) et de professions intermédiaires (16,9%) même si depuis 2008, cette CSP est moins représentée, avec une baisse de -1,8 point.

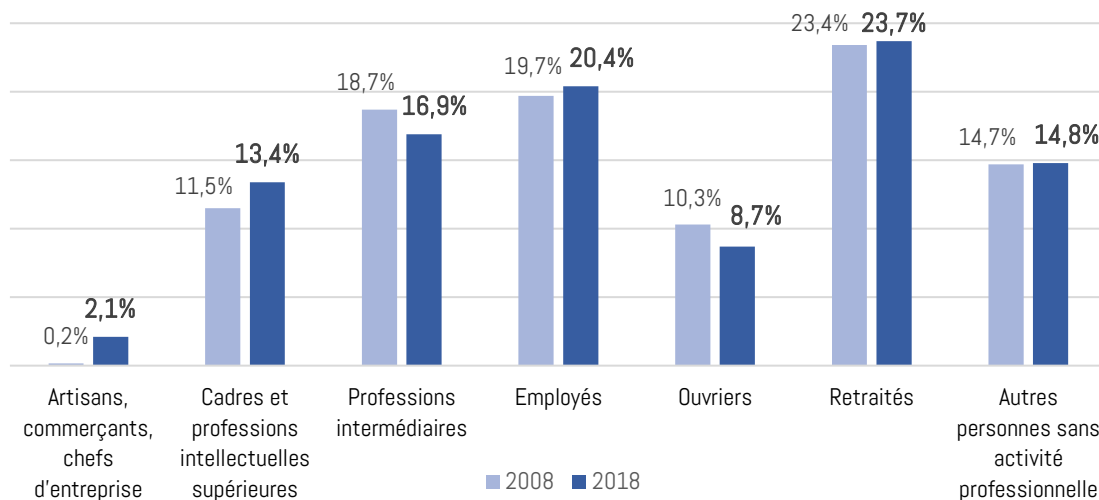
Les parts des cadres et ouvriers sont respectivement de 13,4% et 8,7%. Depuis 2008, les ouvriers sont moins représentés (-1,6 point), alors que la part des cadres augmente (+1,9 point).

#### La population inactive :

Les retraités représentent 23,7% des personnes de plus de 15 ans. Leur part reste stable.

D'une manière générale, la part de la population inactive a tendance à se stabiliser sur la période.

#### Evolution des CSP aux Clayes-sous-Bois



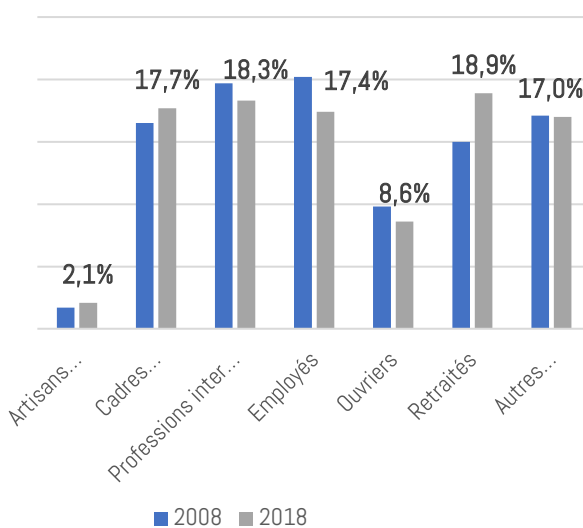
Source : données INSEE

#### Evolution des CSP dans la CA Saint-Quentin-en-Yvelines

#### Comparaison avec la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Aux Clayes-sous-Bois, par rapport à l'échelle de l'intercommunalité, les CSP de retraités (+4,8 point), d'employés (+3 points) et ouvriers (+0,1 point) sont davantage représentées.

En revanche, la part des cadres y est bien moins représentée, avec -4,3 points par rapport à Saint-Quentin-en-Yvelines.



Source : données INSEE

## 1. Les habitants

D. Une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'est de l'Île-de-France

### Les modes de déplacements pour se rendre au travail

En 2018, 1 274 actifs clétiens exercent leur emploi sur le territoire communal soit environ 16,3% des actifs.

Le mode de transport privilégié par les actifs est la voiture, camion ou fourgonnette (61,8%).

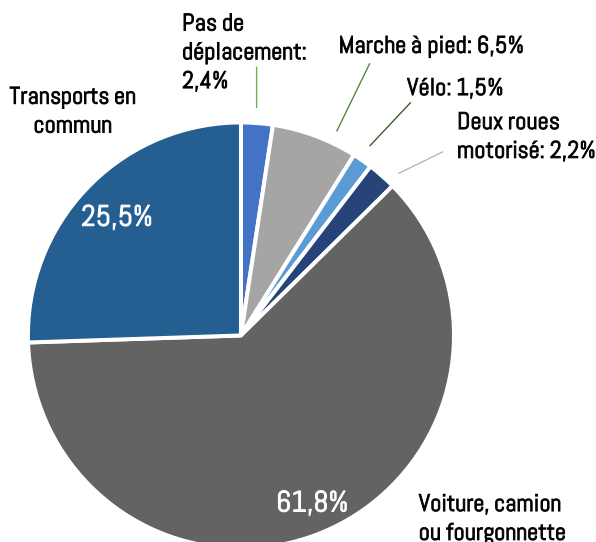
Les transports en commun sont utilisés par un quart des actifs et les modes actifs sont quant à eux utilisés par 8 % de cette population.

### Évolution des modes de transport utilisés

Entre 2008 et 2018, il n'y a pas eu d'évolution notable concernant l'utilisation des véhicules motorisés pour se rendre au lieu de travail.

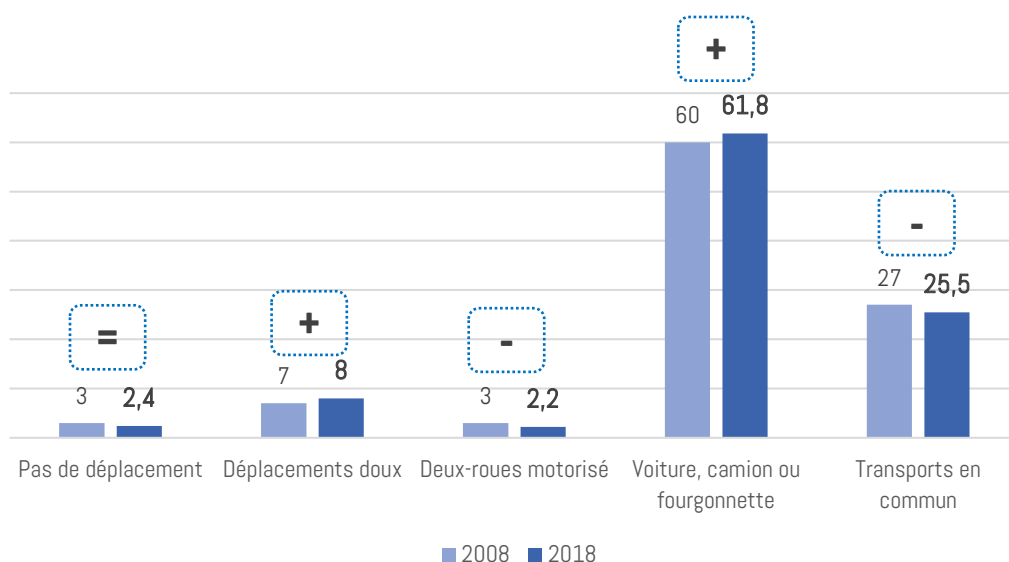
Il peut être noté que la part des actifs se rendant sur leur lieu de travail en voiture, camion ou fourgonnette a augmenté de 1,8 point, et que dans le même temps la part des transports en commun a diminué de 1,5 point. Ces chiffres sont cependant à manier avec précaution, puisque leur ancienneté ne permet pas totalement d'intégrer les modifications récentes intervenues sur le réseau de bus datant de 2018 (nouveaux itinéraires, amplification de la fréquence de passage).

Mode de déplacements domicile – travail (%) - 2018



Source : données INSEE

Evolution de l'utilisation des modes de transport (%)



Source : données INSEE

## 1. Les habitants

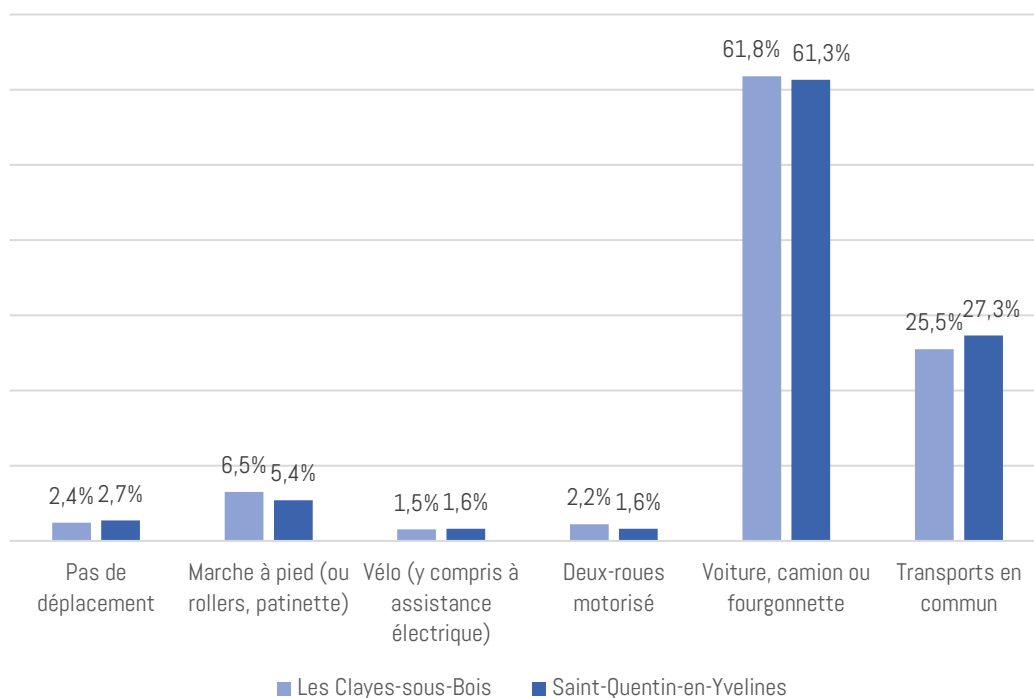
D. Une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'est de l'Île-de-France

### Les modes de transport utilisés comparés à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

À l'échelle de l'intercommunalité, les modes de transport utilisés par les actifs sont similaires à ceux des Clayes-sous-Bois. Néanmoins, les transports en commun sont légèrement moins utilisés par les clétiens (-1,8 point). Cette différence peut s'expliquer par le fait que certaines communes de l'intercommunalité disposent d'une offre en lignes de trains et de bus davantage fournie qu'aux Clayes-sous-Bois, à l'image de Montigny-le-Bretonneux.

De plus, la proximité de la commune à d'autres lignes de transport en commun structurantes (Transilien U et L, RER C) peut favoriser le rabattement des usagers clétiens vers d'autres gares, un phénomène plus difficilement mesurable.

Comparaison des modes de transport avec Saint-Quentin-en-Yvelines - 2018



Source : données INSEE

## 1. Les habitants

D. Une proportion d'actifs qui augmente et un bassin d'emploi tourné vers l'est de l'Île-de-France

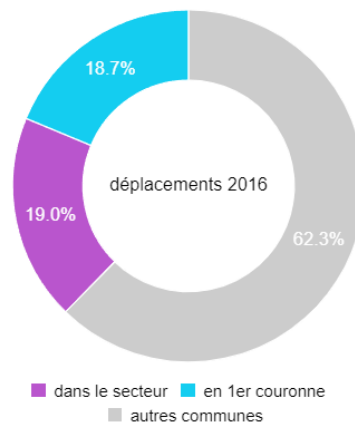
### Localisation des déplacements pendulaires

En 2016, les déplacements quotidiens des habitants des Clayes-sous-Bois pour rejoindre leur lieu de travail sont variés.

Les clétiens sont environ :

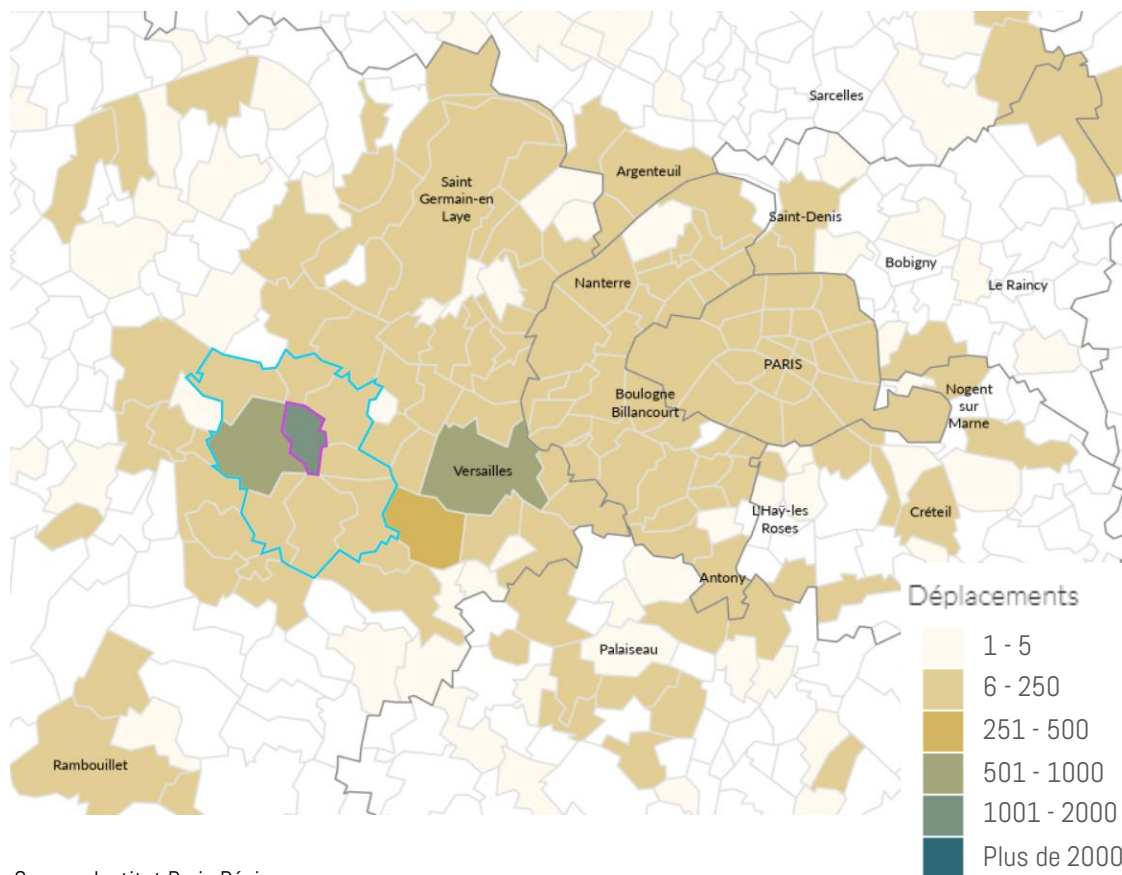
- 62,3 % à travailler dans d'autres communes (hors communes limitrophes) ;
- 19% dans la commune de résidence ;
- 18,7% dans les communes limitrophes.

Les déplacements vers les autres communes se font essentiellement en direction de Versailles, de communes de l'agglomération (Guyancourt), de Paris et de l'Ouest parisien (Hauts-de-Seine, Yvelines).



Source : Institut Paris Région

### Déplacements domicile-travail des clétiens – 2016



Source : Institut Paris Région

#### Le parc de logements en 2018

Selon l'INSEE, le nombre de logements aux Clayes-sous-Bois est de 7 614 unités en 2018.

Le parc de logements est composé de :

- 94,3 % de résidences principales ;
- 4,3 % de logements vacants ;
- 1,5 % de résidences secondaires.

Le taux de logements vacants aux Clayes-sous-Bois est considéré comme normal et incompressible en Île-de-France. En comparaison, le taux de logements vacants sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines s'élève à 5,2% et celui des Yvelines, à 6,3%.

#### L'évolution du nombre de logements

Entre 1968 et 1982 :

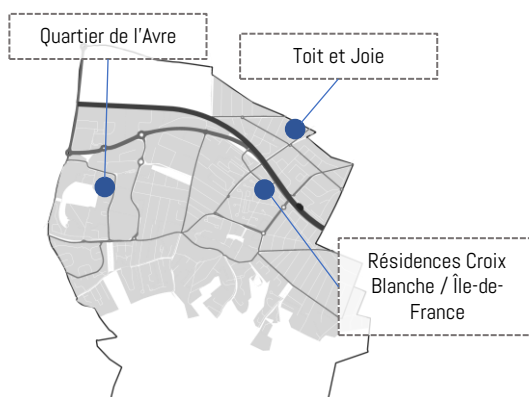
Durant cette période, le nombre de logements a presque doublé (+74%). La croissance du parc est soutenue par la construction de grands ensembles collectifs dans les quartiers de l'Avre et de Toit et Joie, ou encore de résidences telles que Croix Blanche et Île-de-France, ainsi que par le développement de plusieurs zones pavillonnaires.

Entre 1982 et 1999 :

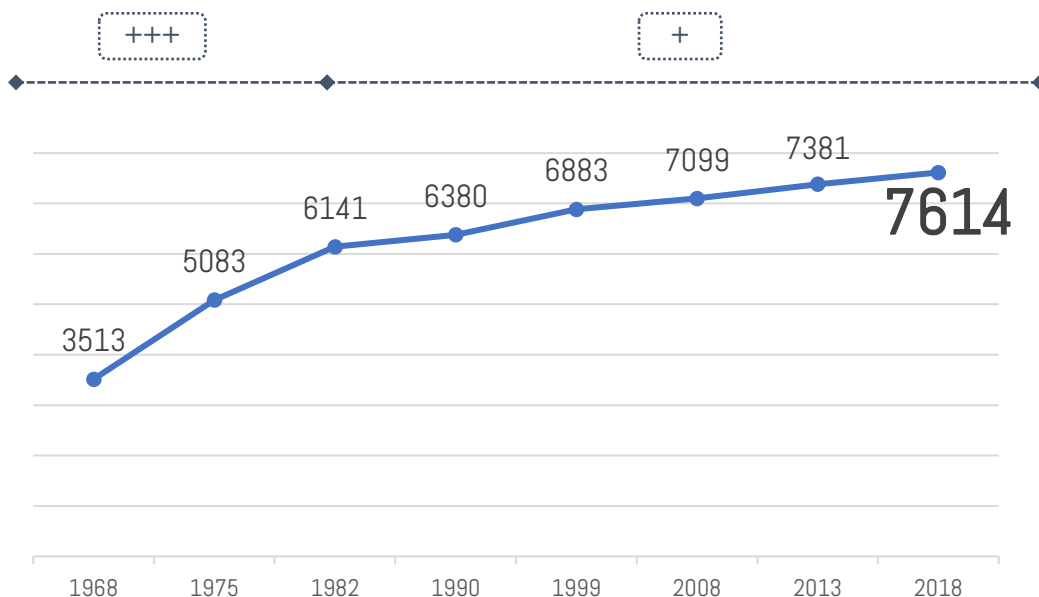
Le parc de logements a augmenté de 12% entre 1982 et 1999. Le parc continue de croître mais à un rythme de construction plus faible.

Entre 1999 et 2018 :

Le croissement du parc de logements continue d'augmenter, à un rythme de construction régulier dans le temps. Le nombre de logements augmente de 10 % en un peu moins de 20 ans, et de 7,2% depuis 2008 ; passant de 7 099 logements en 2008 à 7 614 logements en 2018.



Evolution du nombre de logements depuis 1968



Source : données INSEE

## 2. Les logements

### A. Un parc de logements augmentant de manière régulière

#### La construction de logements depuis 2018

Depuis 2018, environ 280 logements ont été autorisés aux Clayes-sous-Bois. Il est à noter que sur la période 2018-2021, aucune opération de grande ampleur n'a été livrée, bien que certaines aient été engagées sur la période.

Parmi ces 280 logements, 243 logements seront issus d'opérations immobilières en collectif ou en pavillonnaire groupé. Ces logements devraient être réalisés avant 2024 :

- Opération l'Alizée au 24 rue Henri Prou : 76 logements prévus dont 19 logements locatifs sociaux (LLS) – en cours de travaux
- Opération Wood'Side au 37 Avenue de la forêt : 54 logements en tout dont 24 LLS – en cours de travaux

- Opération immobilière au 1<sup>er</sup> rue Tristan Bernard (à la place de l'école du Nouveau Cottage) : 53 logements dont 26 LLS
- Opération Essen-Ciel située au 8 avenue du Général Leclerc : 35 logements
- Opération avenue Jules Ferry : 81 logements
- Opération rue Henri Prou/Pépinère (résidence seniors) : 108 logements

Une quarantaine de logements a par ailleurs été construite lors d'opérations de moindre ampleur (2 à 10 logements) ou dans le diffus.

Nom de l'opération	Adresse	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	Date de livraison prévue
Essen'Ciel	8 avenue du Général Leclerc	35	7	2022
Wood'Side	37 avenue de la Forêt	54	24	Été 2022
L'Alizée	24 rue Henri Prou	76	19	Été 2023
	1 <sup>er</sup> Rue Tristan Bernard	53	26	Fin 2024
	14 avenue Jules Ferry	81	17	Fin 2024
	41 rue Henri Prou / Pépinère	108	22	Fin 2024

Source : données communales



## 2. Les logements

### B. Un parc de logements se caractérisant par la prévalence des grands et moyens logements

#### La taille des logements

Le parc de logements des Clayes-sous-Bois est pour sa grande majorité constitué de grands (4 pièces et plus) et moyens logements (3 pièces), avec une part respective de 62% et 27% sur l'ensemble des logements.

Les petits logements (moins de 2 pièces) représentent quant à eux 11 % du parc total. Or, la tendance au desserrement des ménages que connaît la commune accroît le besoin de logements de type T1-T3 et, de fait, génère une tension sur ce type de logements.

#### Evolution de la taille des logements

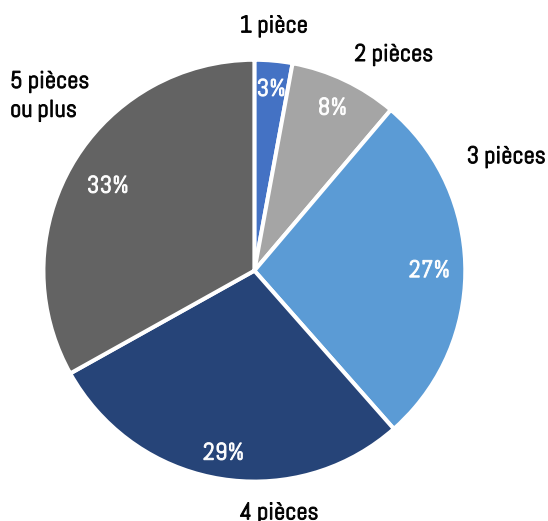
Entre 2008 et 2018, la part de logements de 4 pièces diminue considérablement (-3,3 points).

Celle des 2 pièces augmente (+1,5 point) mais en revanche, le nombre de très petits logements (1 pièce), déjà très faible, diminue (-0,3 point).

La part de 5 pièces ou plus et de 3 pièces reste stable sur la période.

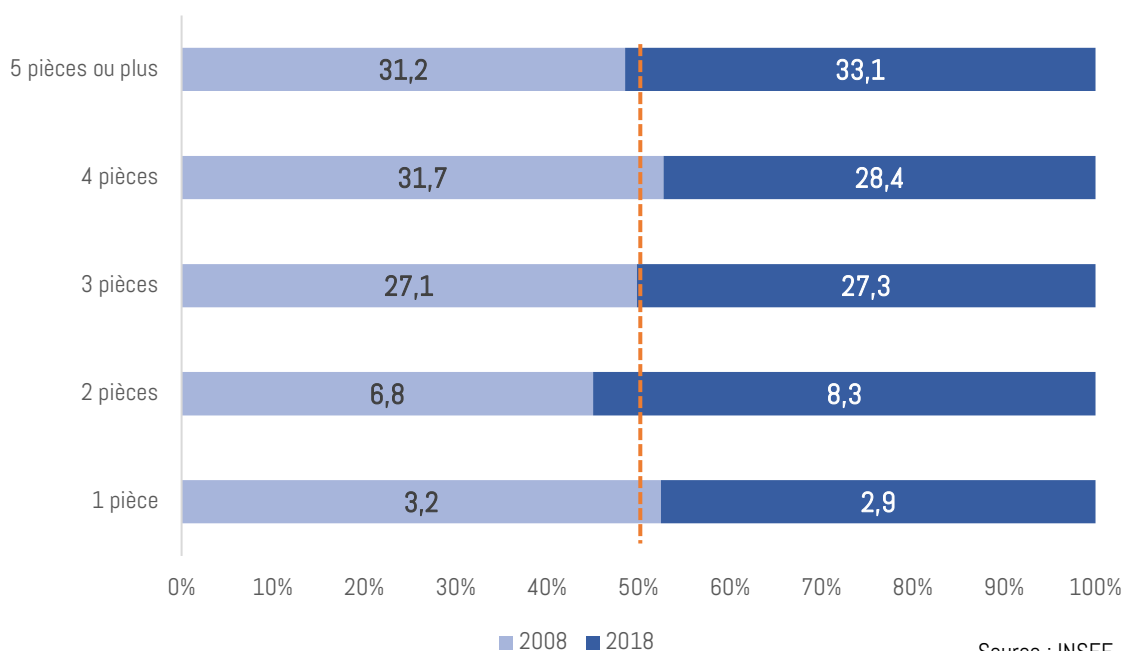
Cette évolution traduit une relative diversification du parc de logements. La commune a accru son effort de production de 2 pièces, tout en assurant la capacité des familles nombreuses à trouver une réponse à leurs besoins.

Taille des logements en 2018



Source : données INSEE

Evolution de la taille des logements entre 2008 et 2018 (en %)



Source : INSEE

## 2. Les logements

### B. Un parc de logements se caractérisant par la prévalence des grands et moyens logements

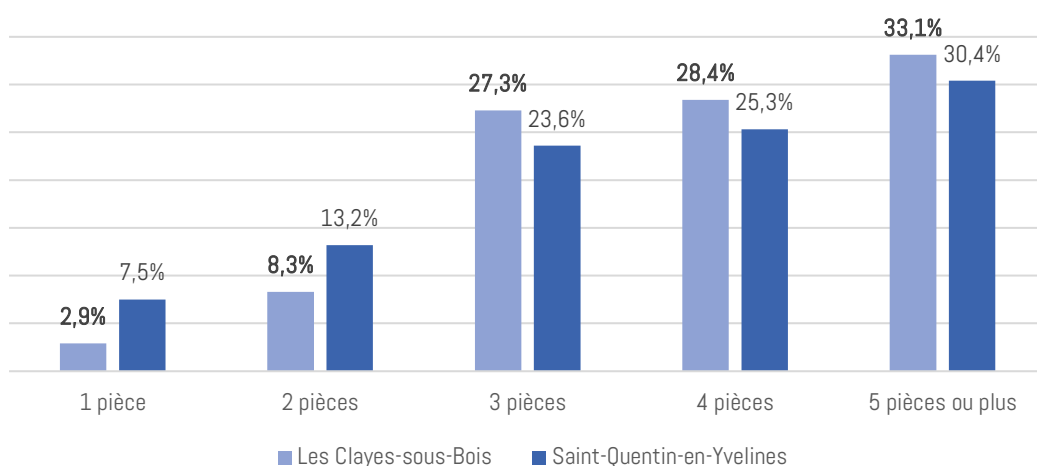
#### La répartition typologique des logements des Clayes-sous-Bois comparée à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

En 2018, le parc de logements des Clayes-sous-Bois possède davantage de moyens (3 pièces) et grands logements (4 pièces ou plus), avec une différence respective de 3,7 points et 5,8 points.

La commune est moins pourvue en petits logements (2 pièces ou moins) par rapport à la communauté d'agglomération : il s'observe une différence de -4,9 points sur les 2 pièces, et de -4,6 points sur les 1 pièce par rapport à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ainsi, en moyenne, la commune des Clayes-sous-Bois se montre davantage encline à accueillir des moyens et grands ménages par rapport au reste du territoire de la communauté d'agglomération.

La taille des logements aux Clayes-sous-Bois et à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2018



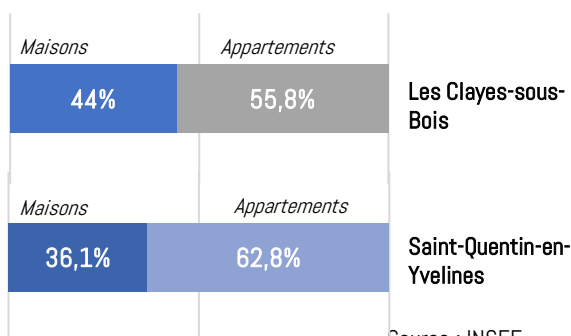
Source : INSEE

#### Le type de logement

En 2018, environ un peu plus de la moitié des logements des Clayes-sous-Bois sont des appartements. Cette part a augmenté de 1 point par rapport à 2008.

Le parc de logements des Clayes-sous-Bois offre toutefois une part importante de maisons (44%), notamment comparé à l'ensemble du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (36% seulement).

Type de logements en 2018



Source : INSEE

## La parole aux Clétiens !

Les habitants des Clayes-sous-Bois ont eu l'occasion de s'exprimer au sujet de leur quotidien au sein de la commune à travers un **dispositif de concertation dédié à la révision du PLU**.

En matière de logement, il ressort du **questionnaire** mis à disposition des clétiens d'octobre à novembre 2021 que :

**Près de la moitié**  
des répondants orienterait la  
construction de nouveaux  
logements en **direction des  
jeunes ménages** ; **Un peu plus  
d'un tiers** d'entre eux  
favoriserait une **production  
couvrant l'ensemble des besoins**  
(tout type de logement)

**9 répondants sur  
10**  
se déclarent **satisfaits  
de leur logement actuel**  
; les personnes n'en  
étant pas satisfait  
souhaitant habiter un  
**logement plus grand**

*Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU des Clayes-sous-Bois*



Résidence la Vigneraie



Rue Henri Prou

## 2. Les logements

### B. Un parc de logements se caractérisant par la prévalence des grands et moyens logements

#### Le prix de l'immobilier aux Clayes-sous-Bois

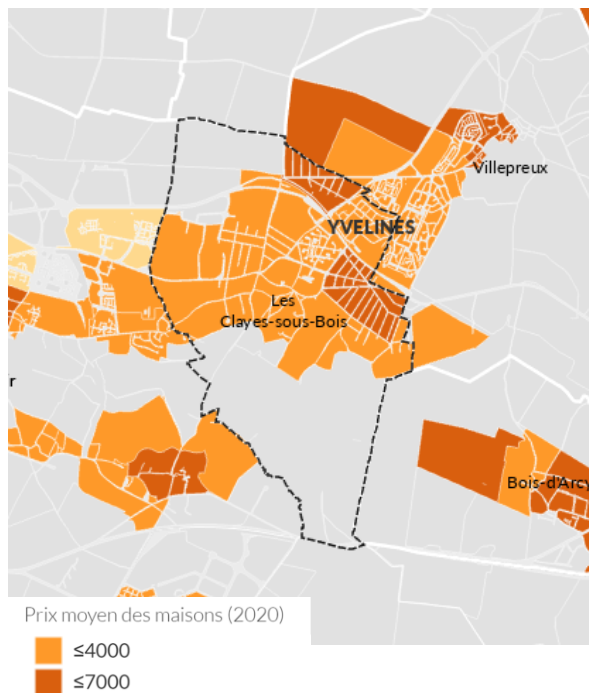
Les prix de l'immobilier aux Clayes-sous-Bois se situent dans la moyenne haute de ce qu'il s'observe dans le reste de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en ce qui concerne les maisons, et dans la moyenne basse en ce qui concerne les appartements. Cela peut s'expliquer par le fait que les ménages souhaitant s'installer aux Clayes-sous-Bois soient davantage en recherche d'une maison que d'un appartement, participant à la hausse des prix des maisons.

Le prix d'acquisition d'une maison aux Clayes-sous-Bois s'élève en moyenne à 4 100 euros le m<sup>2</sup> en 2020 (source : Institut Paris Région). Il s'agit d'un prix moyen plus haut que celui constaté à l'échelle de la communauté d'agglomération (3 700 euros le m<sup>2</sup>), et du département des Yvelines (3 900 euros le m<sup>2</sup>).

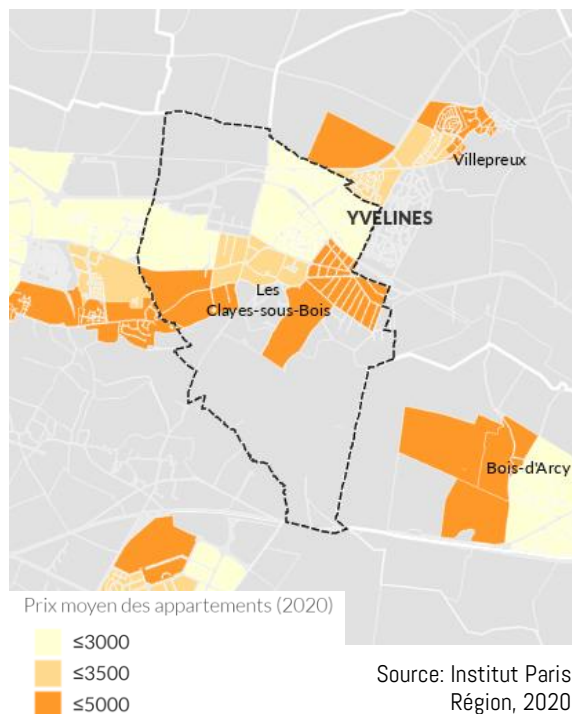
Concernant les appartements, le prix du m<sup>2</sup> s'élève à 2 700 euros en 2020 (source : Institut Paris Région). Le prix des appartements aux Clayes-sous-Bois est en moyenne moins élevé que les prix pratiqués à l'échelle de la communauté d'agglomération (3 150 euros le m<sup>2</sup>), et à l'échelle des Yvelines (6 300 euros le m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, le niveau des loyers s'établit à 15,9 euros par m<sup>2</sup> dans le parc privé en 2019 (source : Institut Paris Région). Les loyers du parc social sont quant à eux de 6,1 euros le m<sup>2</sup>, soit une différence de 9,8 euros le m<sup>2</sup>.

Prix de vente par m<sup>2</sup> des maisons aux Clayes-sous-Bois



Prix de vente par m<sup>2</sup> des appartements aux Clayes-sous-Bois



#### Les logements sociaux

En 2020, selon la DDT 78, le nombre de logements sociaux s'élève à 1 737 unités. Cela représente 23,88% du parc total de logement.

Pour le moment, la commune est en dessous des 25% de logements locatifs sociaux exigés par la loi SRU à horizon 2025.

Depuis 2015, la part de logements sociaux a tendance à très légèrement diminuer (-0,2 point). Deux principales raisons peuvent être avancées :

- Des contentieux sur certains permis de construire accordés depuis 2017 contenant des parts importantes de logements sociaux ;
- Une production de logements dans le parc privé plus soutenue que celle du parc social.

#### La typologie des logements sociaux

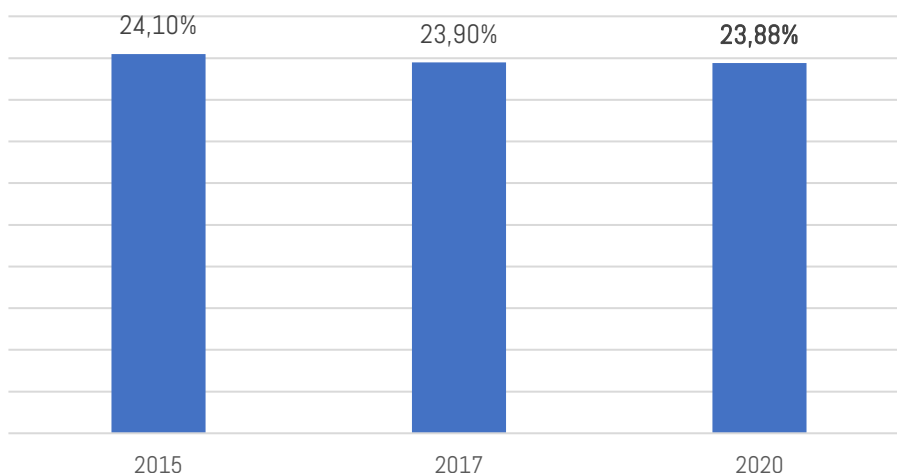
En 2017, selon l'observatoire du logement social d'Île-de-France, le parc de logements sociaux des Clayes-sous-Bois est composé de :

Typologie	Part dans le parc total de LLS
1 pièce	6%
2 pièces	15%
3 pièces	38%
4 pièces	34%
5 pièces et plus	7%

Source : OLS Île-de-France

S'il s'agit d'une typologie de logement relativement équilibrée (41% de 4 pièces et plus ; 59% de 1 ou 2 pièces), cette offre n'est aujourd'hui pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins : en effet, aux Clayes-sous-Bois, 46% de la demande en logement social se concentrent sur les 1 et 2 pièces.

#### Evolution de la part de logements sociaux dans le parc total de logements



Source : traitement de données OLS Île-de-France ; DDT 78

#### Le type d'occupation des résidences principales

En 2018, environ 67,2% des habitants occupant une résidence principale sont propriétaires de leur logement et 31,5% en sont locataires. 22,7% d'entre eux louent un logement HLM.

#### Evolution du type d'occupation

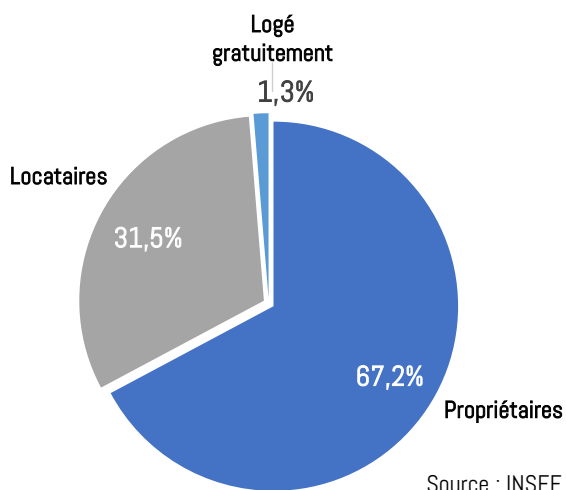
Entre 2008 et 2018, la part de propriétaires a diminué de 2,3 points au profit des locataires.

#### Les Clayes-sous-Bois comparée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

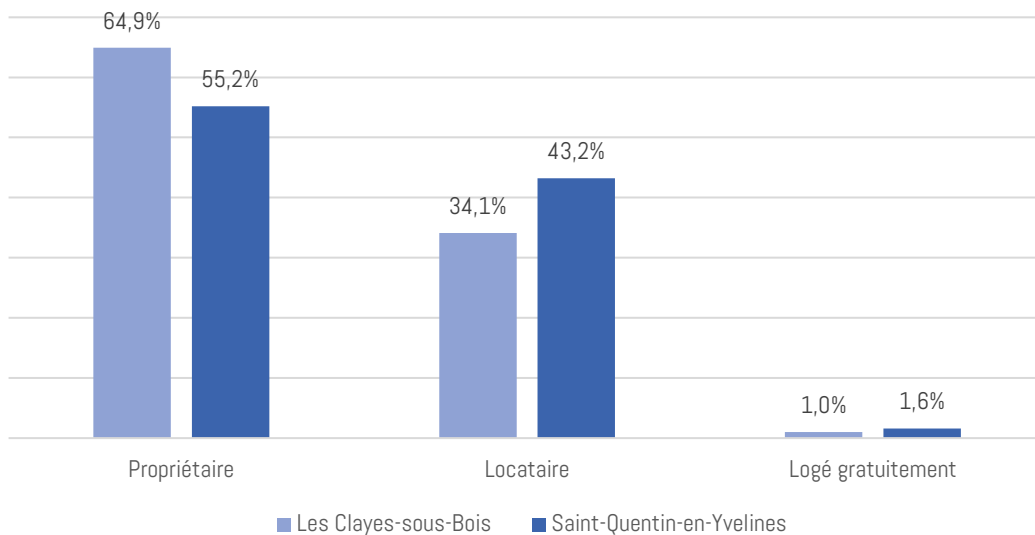
En 2018, la part de propriétaires est plus élevée aux Clayes-sous-Bois qu'au sein de la communauté d'agglomération (+9,7 points). À l'inverse, la part des locataires y est plus faible (-9,1 points). Entre 2008 et 2018, la tendance à l'échelle de l'intercommunalité est similaire, avec une légère diminution de la part des propriétaires (-0,7 point) à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Cette caractéristique peut en partie s'expliquer par la typologie des logements aux Clayes-sous-Bois (moyens et grands logements).

Type d'occupation des résidences principales - 2018



Type d'occupation aux Clayes-sous-Bois comparé à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines - 2018



## 3. Les activités économiques

### A. Une commune où l'activité commerciale domine et fournit une majorité des emplois

#### Le nombre d'emplois

En 2018, la commune des Clayes-sous-Bois compte 4 393 emplois sur son territoire. À l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'emploi aux Clayes-sous-Bois représente 3,4% du nombre total d'emplois.

#### Evolution du nombre d'emplois

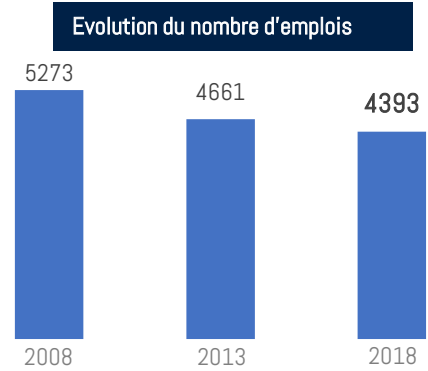
Entre 2008 et 2018, le nombre d'emplois a enregistré une baisse de 17%. Certains projets économiques d'envergure sur le territoire des Clayes-sous-Bois seront cependant porteurs de création d'emploi importantes (projet SAREAS à Puits-à-Loup, extension des activités d'Atos sur le secteur du Gros Caillou).

#### Indicateur de concentration d'emploi

En 2018, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>1</sup> est de 56,1. En d'autres termes, il y a légèrement plus de un emploi dans la commune pour deux actifs clétiens ayant un emploi. En 2008, cet indicateur était de 67,1 soit 11 points de plus par rapport à 2018.

Cela s'explique par la baisse du nombre d'emplois sur la décennie, alors que dans le même temps le nombre d'actifs a augmenté (8 475 en 2008 contre 8 669 en 2018).

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines étant un pôle d'emplois majeur (SQY High Tech, Pôle économique de Montigny-Guyancourt, etc.), certaines communes concentrent un nombre important d'emplois. Au sein de la communauté d'agglomération, la commune des Clayes-sous-Bois dispose d'un profil plus résidentiel, tout en restant cependant dynamique (nombreuses zones commerciales et industrielles, projet d'installation d'activités au Puits-à-Loup, etc.).

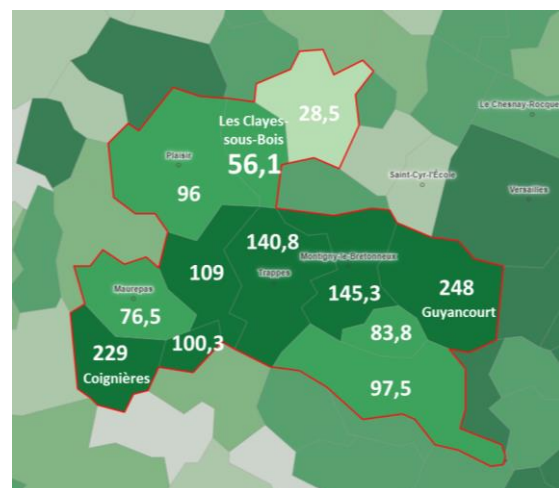


#### Concentration d'emploi en 2018

# 56,1

Emplois pour 100 actifs occupés.

#### Concentration d'emplois à Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Observatoire des Territoires, 2018

<sup>1</sup> L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

## 3. Les activités économiques

### A. Une commune où l'activité commerciale domine et fournit une majorité des emplois

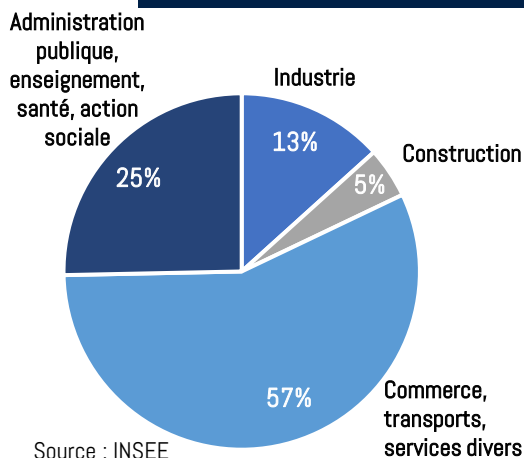
#### Les secteurs d'activités

En 2018, l'emploi dans le secteur tertiaire est prépondérant dans l'activité économique de la commune (82% de l'emploi total). En effet, le secteur des commerces, transports et services divers occupe plus de la moitié des emplois et les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale, un quart de l'emploi.

L'industrie et la construction représentent quant à elles 18% de l'emploi aux Clayes-sous-Bois.

Enfin, l'emploi dans l'agriculture est quasi-inexistant et représente de l'ordre de 0,1% des emplois.

Emploi par secteur d'activité en 2018



Source : INSEE

#### Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activité

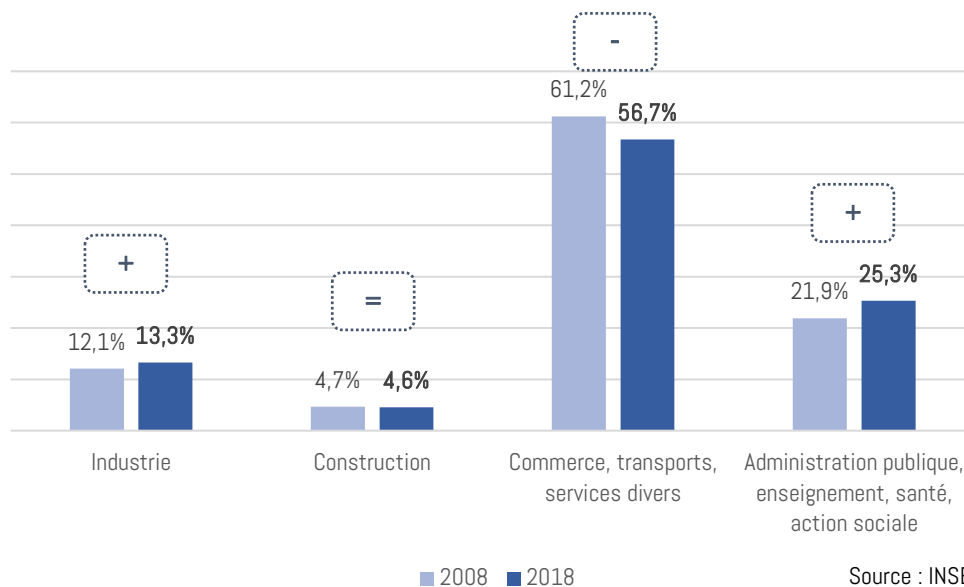
Entre 2008 et 2018, la part des emplois dans le tertiaire a légèrement diminué (-0,7 point). Si la part des emplois dans les administrations publiques augmente (+3,8 points), cette hausse ne suffit pas à compenser la baisse des emplois enregistrée dans le secteur du commerce, transports et services divers (-4,5 points).

Concernant le secteur secondaire, la part des emplois dans l'industrie augmente (+1,2 point) et celle de la construction demeure stable.

Les entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois aux Clayes-sous-Bois sont :

- **Atos - EVIDIAN** (aéronautique, sécurité, défense) – 1000 salariés
- **MEAS France** (électronique) – 50 à 99 salariés
- **Cobham Microwave** (électronique) – 50 à 99 salariés

Taux de variation du nombre d'emplois par secteur d'activité



Source : INSEE



## 3. Les activités économiques

### A. Une commune où l'activité commerciale domine et fournit une majorité des emplois

#### L'emploi selon les secteurs d'activités aux Clayes-sous-Bois et à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

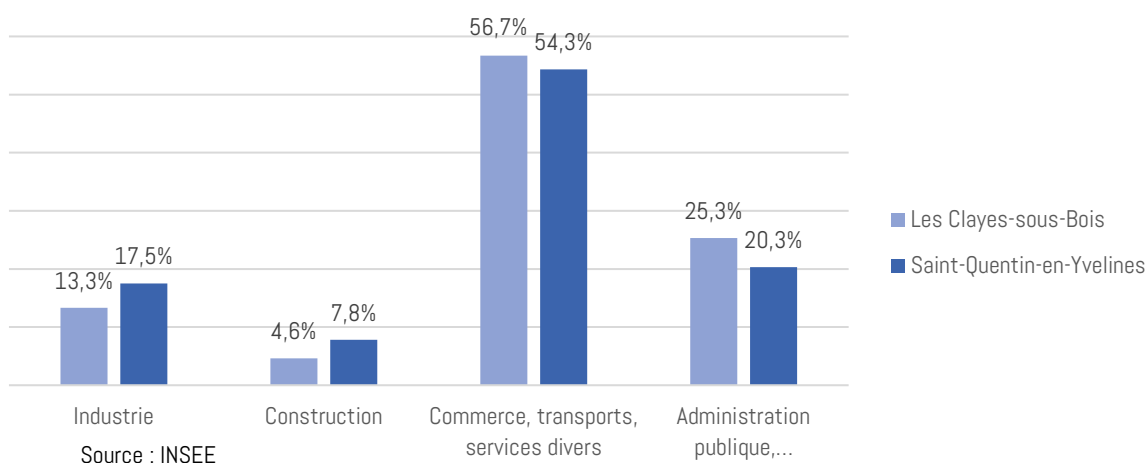
A l'échelle de la commune, l'activité commerciale est largement majoritaire (56,7%), notamment en raison de la présence d'une partie de la zone commerciale située entre Plaisir et la commune (Alpha Park I et II, One Nation...).

Les secteurs du commerce et de l'administration publics sont davantage représentés à l'échelle de la commune qu'à celle de Saint-Quentin-en-Yvelines,

avec une différence de respectivement +2,4 points et +5 points par rapport à la communauté d'agglomération.

En revanche, les secteurs du secondaire, que ce soit l'industrie ou la construction, sont moins représentés aux Clayes-sous-Bois qu'à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (respectivement -4,2 points et 3,2 points).

Emploi par secteur d'activité en 2018



#### Les établissements selon les secteurs d'activités

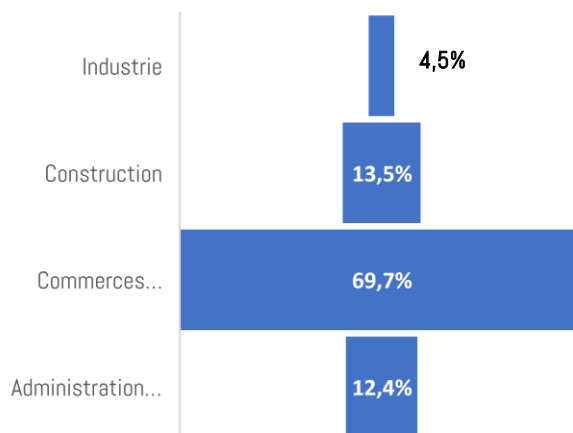
En 2019, ce sont environ 1 168 établissements qui pouvaient les emplois de la commune.

Ils sont majoritairement du secteur des commerces, transports et services divers (958 établissements). Hormis la présence de grandes enseignes, cette prépondérance s'explique par la petite taille de ce type d'établissements, qui ne comptent que pour 49,3% des emplois des Clayes-sous-Bois.

Dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, 145 établissements sont implantés, soit 12,4% des établissements pour 30,5% de l'emploi.

Enfin la construction représente 158 établissements et l'industrie 52 établissements.

Etablissements par secteur d'activité en 2019



Source : INSEE

## 3. Les activités économiques

### B. Des activités commerciales réparties en polarités au rayonnement variant du local au régional

#### Le nombre de commerces

En 2016, l'appareil commercial des Clayes-sous-Bois est composé de 203 établissements.

#### Les pôles commerciaux

Les commerces de la commune sont regroupés autour de cinq pôles commerciaux :

- **1 pôle majeur : la zone commerciale Plaisir – les Clayes-sous-Bois, composée sur la partie clétienne des centres commerciaux Alpha Park et One Nation :** polarité répondant à l'ensemble des besoins quotidiens, hebdomadaires, occasionnels et exceptionnels, et étendant son rayonnement au-delà de l'agglomération ;
- **1 pôle intermédiaire : la zone centre-ville (rue Maurice Jouet, avenue Jules Ferry...)** : polarité de plus de 30 activités, ciblée sur les commerces alimentaires mais disposant également d'une réponse en termes d'achats occasionnels et services ;

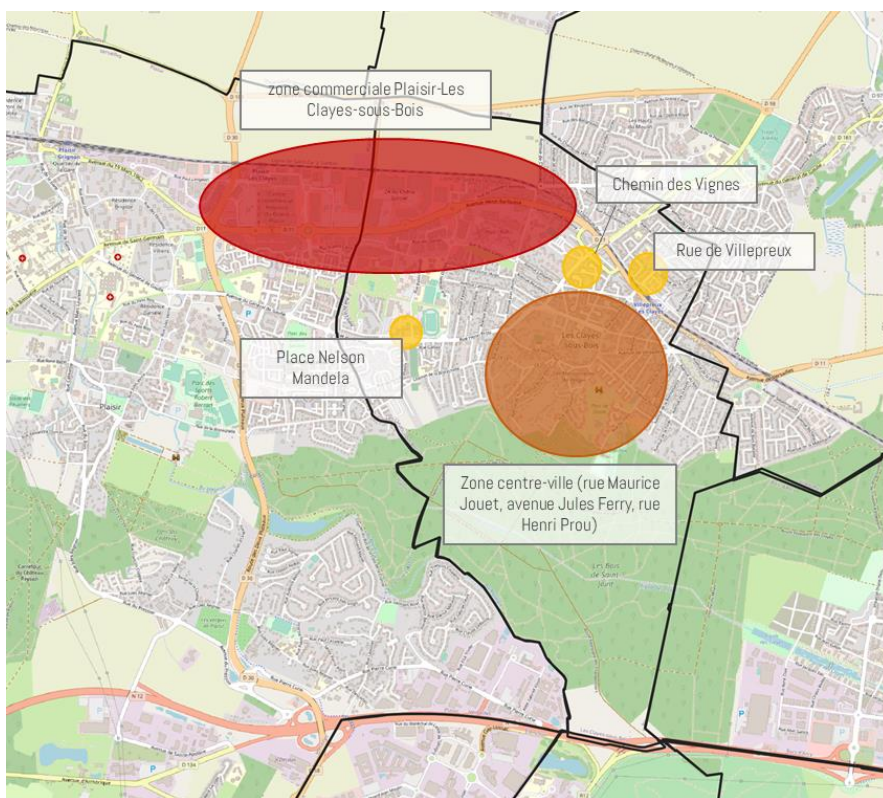
- **3 pôles de proximité : la place Nelson Mandela, la rue de Villepreux et le Chemin des Vignes :** polarité de moins de 20 activités et sans locomotive alimentaire de plus de 300m<sup>2</sup> de surface commerciale.

### La parole aux Clétiens !

Environ **4 personnes sur 5** déclarent aller faire une partie de leurs courses dans les **grandes surfaces de la commune ou des communes voisines** (Plaisir, Villepreux...) ;

Un peu plus d'un tiers réalisent une partie de leurs courses au **marché de la commune**.

*Données issues du questionnaire portant sur la révision du PLU des Clayes-sous-Bois*



Sources : rapport de diagnostic « Stratégie de développement commercial, AID, Octobre 2016 » ; actualisation Espace Ville

## 3. Les activités économiques

### B. Des activités commerciales réparties en polarités au rayonnement variant du local au régional

#### 1) Pôle commercial majeur Plaisir – Les Clayes-sous-Bois (partie les Clayes-sous-Bois) :

Située entre la RD 11 et les voies ferrées, le pôle commercial de Plaisir – les Clayes-sous-Bois est délimité depuis 2020 par une Zone Commerciale regroupant une surface commerciale d'environ 175 000m<sup>2</sup> répartie sur les deux communes. Le périmètre actuel de la zone commerciale a été arrêté le 20 août 2020 par arrêté préfectoral portant modification et nouvelle délimitation de la zone. Avant cela, la zone commerciale n'était située que sur le territoire des Clayes-sous-Bois (Alpha Park I et II, One Nation). Cette zone a été étendue et couvre désormais, en plus de l'ancien périmètre aux Clayes-sous-Bois, les centres commerciaux Open Sky, Grand Plaisir, ainsi que des magasins tels qu'Ikéa, La Halle, Décathlon, Darty, ou Kiabi situés à Plaisir.

Il s'agit d'un pôle commercial majeur de rayonnement régional. La Zone Commerciale propose une offre commerciale tournée vers des besoins de l'ordre de l'occasionnel (équipement de la personne, biens culturels, jardinage...).

La partie de la Zone Commerciale située sur le territoire des Clayes-sous-Bois, d'une taille d'environ 22 hectares, accueille deux centres commerciaux, Alpha Park (59 700m<sup>2</sup> de surface commerciale) et One Nation (24 000m<sup>2</sup> de surface commerciale), ainsi que d'autres commerces répartis de manière diffuse. Outre des grandes surfaces majoritairement tournées vers l'équipement de la personne et de la maison, la zone se compose également de restaurants et de quelques commerces de taille plus restreinte. L'existence de quelques commerces hors périmètre légal de la Zone Commerciale, mais néanmoins intégrés au pôle commercial, est également à noter.

L'offre commerciale contenue dans ces deux centres commerciaux est globalement qualitative : le centre commercial One Nation bénéficie d'un important rayonnement en raison des marques de luxe qui y sont représentées. Les enseignes installées à Alpha Park sont également qualitatives et connues du public.






La partie clétienne de la zone commerciale fonctionne bien, portée par ses deux centres commerciaux. Sa proximité aux espaces commerciaux de Plaisir (Centre Commercial Mon Grand Plaisir, IKEA,...) renforce également l'attractivité des commerces situés sur les Clayes-sous-Bois (profil relativement similaire des commerces). Pour cette raison, l'aménagement de la liaison urbaine entre les parties plaisiroise et clétienne de la Zone Commerciale présente un enjeu de cohérence urbaine (en matière d'aménagement, de mobilité, d'identité), en raison du fonctionnement relativement autonome des deux parties de la zone.

**Nombre de commerces sur la partie clétienne de la Zone Commerciale** : 132 en 2016

**Accès à la zone commerciale depuis les Clayes-sous-Bois** : RD 11, bus ligne 8, 44 et 50

#### La Zone Commerciale Plaisir – les Clayes-sous-Bois (2021)



-  Zone commerciale
-  Zone commerciale (partie des Clayes-sous-Bois)
-  Zone commerciale (partie de Plaisir)
-  Principaux axes routiers
-  Principales liaisons piétonnes
-  Principaux espaces de stationnement
-  Gare SNCF

Source : CA de Saint-Quentin-en-Yvelines

## 3. Les activités économiques

### B. Des activités commerciales réparties en polarités au rayonnement variant du local au régional

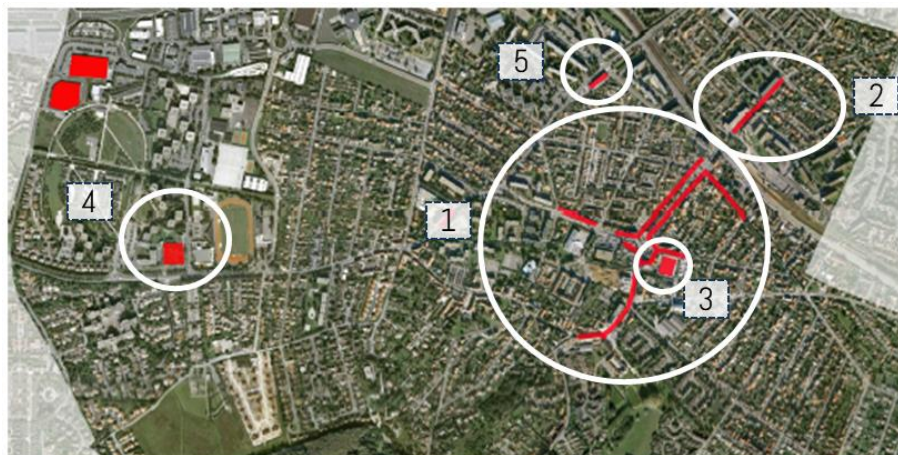
#### 1) Pôle intermédiaire rue Maurice Jouet, avenue Jules Ferry, rue Henri Prou :

Le pôle commercial situé en cœur de la ville des Clayes-sous-Bois accueille de nombreux commerces de proximité ainsi qu'une locomotive alimentaire, Casino Shop. Ce pôle commercial s'organise autour de linéaires commerciaux relativement denses et d'une offre commerciale diversifiée (alimentaire, services commerciaux et non commerciaux, etc.). La qualité de ces commerces est hétérogène, et leur diversité semble se réduire au profit de l'installation de services comme les banques ou agences immobilières.

**Nombre de commerces :** 48 en 2016

**Accès au pôle commercial :** Rue Maurice Jouet, avenue Jules Ferry, rue Henri Prou, Gare SNCF Villepreux – Les Clayes, bus ligne 8, 17 et 44

#### Les pôles locaux des Clayes-sous-Bois (2021)



Source : SIAM

#### 2) Pôle de proximité avenue de Villepreux :

Ce pôle de proximité situé sur l'avenue de Villepreux, non loin de la gare SNCF Villepreux – Les Clayes, se constitue en un linéaire commercial relativement discontinu. Sa visibilité est moyenne en raison de son enclavement vis-à-vis d'une partie de la commune (coupure urbaine induite par les voies ferrées) et vis-à-vis de la gare SNCF, et en raison de l'éclatement de l'offre le long de la rue marchande.

**Nombre de commerces :** 14 en 2016

**Accès au pôle commercial :** Avenue de Villepreux, gare SNCF Villepreux – Les Clayes, bus ligne 45

#### 5) Le marché :

En 2021, le territoire recense un marché, situé à la Halle des Clayes sur l'avenue du Général Leclerc, ouvert tous les jeudi et dimanches de 8h à 13h. La Halle du marché a été récemment reconstruite à neuf et a ouvert ses portes en janvier 2021, à côté de l'ancien site du marché

#### La parole aux Clétiens !

Un peu plus d'un tiers des personnes interrogées déclarent aller faire une partie de leurs courses au **marché de la commune**.

*Données issues du questionnaire portant sur la révision du PLU des Clayes-sous-Bois*

## 3. Les activités économiques

### B. Des activités commerciales réparties en polarités au rayonnement variant du local au régional

#### 4) Pôle de proximité de la place Nelson Mandela :

Ce pôle de proximité se constitue autour d'une place piétonne directement desservie par la rue Pablo Neruda. Il s'agit d'un pôle vieillissant mais restant relativement agréable du fait d'une déambulation piétonne aisée et d'un nombre important de places de stationnement. Les commerces se regroupent autour de cette place, permettant une bonne lisibilité de l'offre. La qualité de l'offre commerciale pourrait cependant être améliorée.

**Nombre de commerces :** 9 en 2016

**Accès au pôle commercial :** rue Pablo Neruda, bus ligne 8 et 44

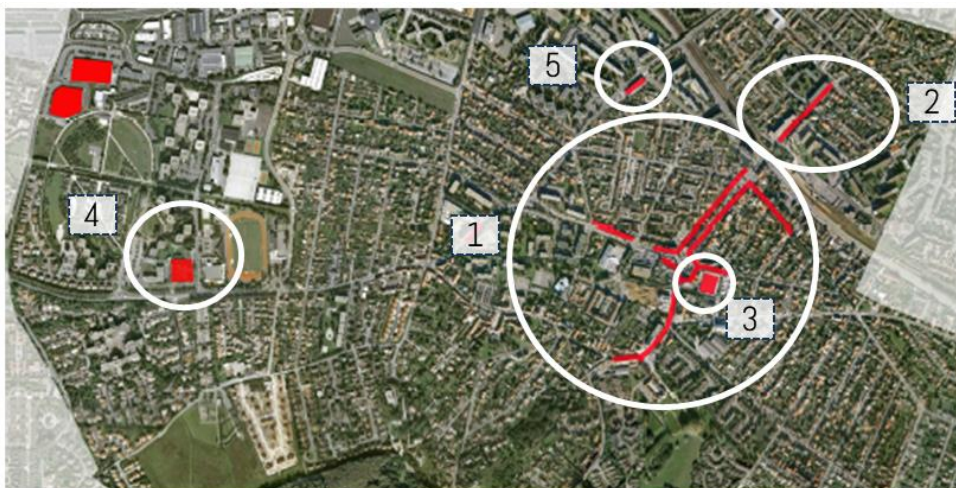
#### 5) Pôle de proximité du Chemin des Vignes

Ce petit pôle de proximité, situé le long du Chemin des Vignes, est composé d'une supérette de proximité, d'un bureau de presse, d'un restaurant de restauration rapide et d'une pharmacie. Un parking situé dans la continuité des commerces et directement accessible et visible depuis le Chemin des Vignes assure une bonne accessibilité au pôle, qui joue également un rôle de transition entre les quartiers pavillonnaires, à l'est, et le tissu collectif à l'ouest.

**Nombre de commerces :** 4 en 2021

**Accès au pôle commercial :** bus ligne 45 et 23

### Les pôles locaux des Clayes-sous-Bois (2021)



Source : SIAM

## La parole aux Clétiens !

**Un peu plus de la moitié** des répondants se déclarent **satisfaits par les commerces existants** aux Clayes-sous-Bois.

Les personnes s'étant exprimées sur le sujet jugent que les commerces de proximité sont trop peu nombreux et pas assez variés (commerces de bouche et de produits locaux, lieux de convivialité...).

*Données issues du questionnaire portant sur la révision du PLU des Clayes-sous-Bois*

#### Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) des Clayes-sous-Bois

La commune des Clayes-sous-Bois dispose de quatre ZAE sur son périmètre.

- Zone mixte du Chêne Sorcier ;
- Zone industrielle des Dames ;
- Zone d'activités du Chemin des Eaux, issue d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) récemment clôturée (2020) ;
- Zone industrielle du Gros Caillou.

Elles forment, avec les ZAE Grand Plaisir et des Ébissoires situées sur la commune de Plaisir, le pôle économique Plaisir – les Clayes-sous-Bois (voir partie 3.D Le paysage économique de Saint-Quentin-en-Yvelines).

Le secteur du Puits-à-Loup, à l'extrémité sud de la commune, a vocation à devenir à court terme une zone d'activités stratégique intégrée au pôle d'activités intercommunal SQY High Tech.



Zone mixte du Chêne Sorcier

#### Les ZAE des Clayes-sous-Bois (2021)



Zone industrielle du Gros Caillou

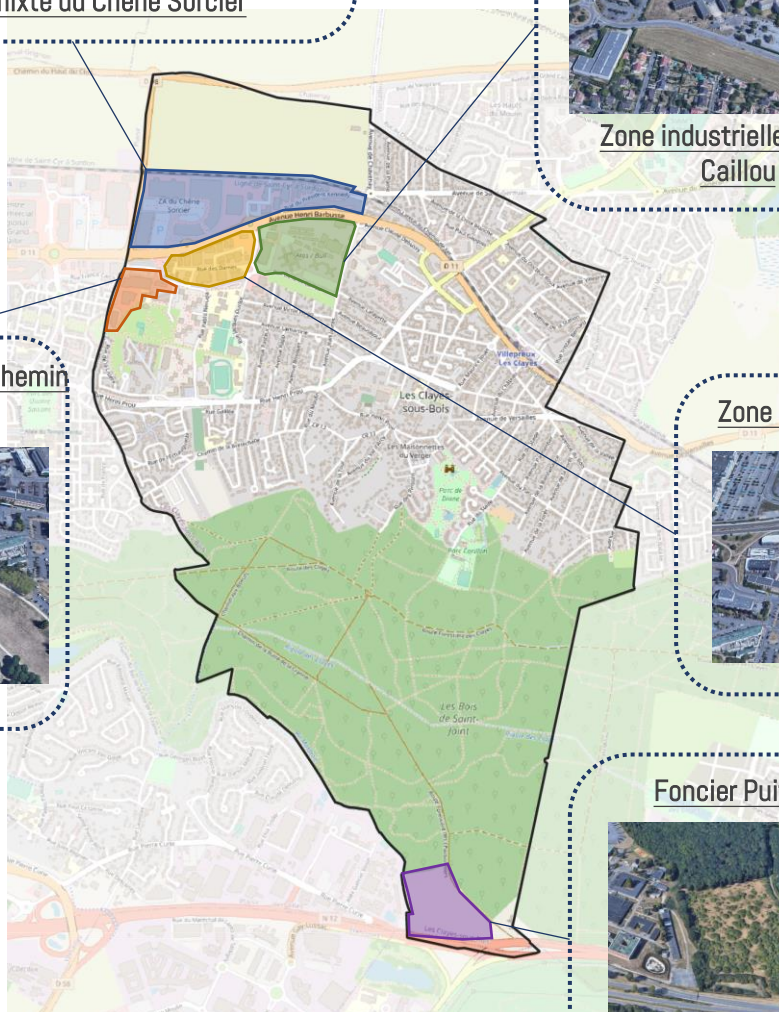
#### Zone d'activités du Chemin des Eaux



#### Zone industrielle des Dames



#### Foncier Puits-à-Loup



Source : CA de Saint-Quentin-en-Yvelines

#### La zone mixte du Chêne Sorcier

##### 1) Centre commercial Alpha Park :

Superficie : environ 12 ha

Accès à la ZAE : RD11, bus ligne 44 et 50

Vocation : commerciale

Principaux établissements : Castorama, Intersport, Cultura, Mobaipa, Maison du Monde...

Ce centre commercial fait état d'un bon niveau d'entretien.

##### 2) Zone commerciale diffuse :

Superficie : environ 6,5 ha

Accès à la ZAE : RD 11, bus ligne 8, 44 et 50

Vocation : mixte (commerciale, industrielle, services).

Principaux établissements : Buffalo Grill, Meubles Germain, Le Huitième...

Cet espace, davantage hétérogène, souffre d'un manque de visibilité.

#### La zone mixte du Chêne Sorcier



Source : CA de Saint-Quentin-en-Yvelines

##### 3) Centre commercial One Nation Outlet :

Superficie : environ 1,8 ha

Accès à la ZAE : RD 11, bus lignes 8, 44 et 50

Vocation : commerciale

Principaux établissements : Galeries Lafayette One Nation Outlet, Levi's, Guess, Quiksilver...

Ce centre commercial fait état d'un bon niveau d'entretien.

#### 1) Zone d'activité du Chemin des eaux :

Superficie : 3,81 ha

Accès à la ZAE : Avenue Lucie Aubrac, rue Jean de la Fontaine

Vocation : commerciale

Principaux établissements : BUT, Grand Frais, Renault

Cette zone d'activité relativement récente, développée à l'occasion d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) récemment clôturée, présente un niveau d'entretien satisfaisant.

#### 2) Zone industrielle des Dames :

Superficie : 7,79 ha

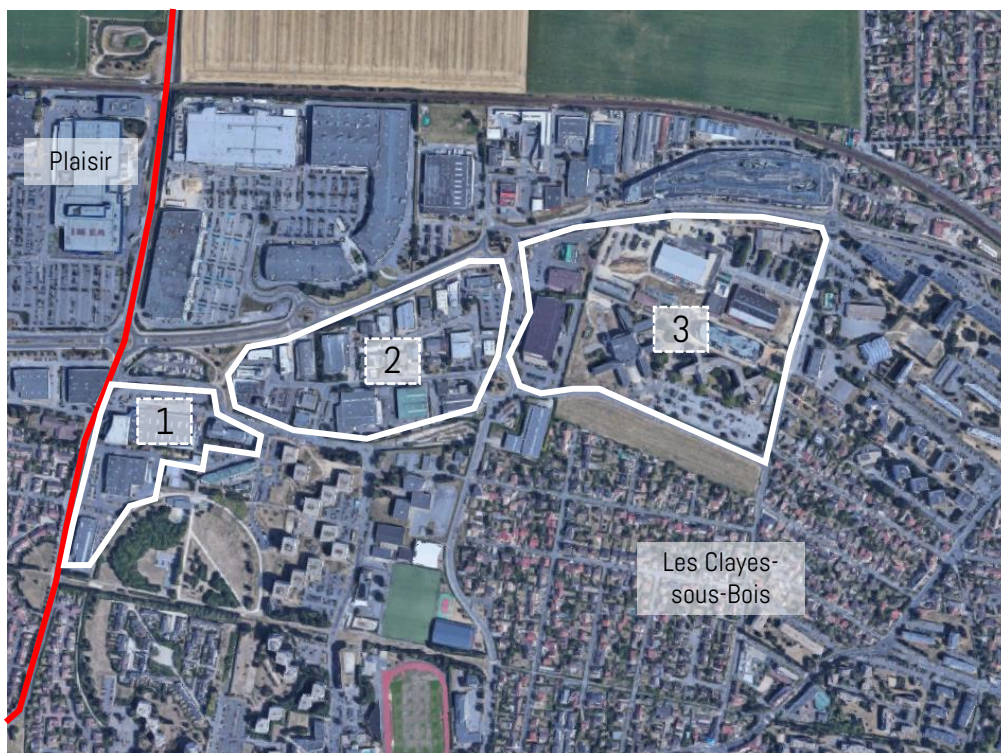
Accès à la ZAE : RD 11, bus ligne 8, 44 et 50

Vocation : mixte (commerciale, industrielle, services)

Principaux établissements : Ateq, Permaswage, Cobham Microwaves, McDonald's Ouest Parisien

Cette zone industrielle est relativement dense. Son dynamisme assure un entretien régulier des locaux, et les abords des activités fait état d'une végétation (arbres, haies) satisfaisante. En-dehors de la rue des Dames, qui traverse la zone industrielle, les voies restantes sont du domaine privé.

### Les ZAE des Clayes-sous-Bois (2)



Source : CA de Saint-Quentin-en-Yvelines

#### 3) Zone industrielle du Gros Caillou :

Superficie : environ 12 ha

Accès à la ZAE : RD 11, bus lignes 8, 44 et 50

Vocation : vocation mixte à majorité industrielle (activités scientifiques, R&D), commerces, services

Principaux établissements : Atos-Evidian, Bureau Vallée, Aldi

Cette zone industrielle fait l'objet d'un renouvellement partiel des bâtiments (livraison du laboratoire de R&D Diane ; livraison du bâtiment à vocation tertiaire HERMES) qui permettra à terme de la moderniser.



## 3. Les activités économiques

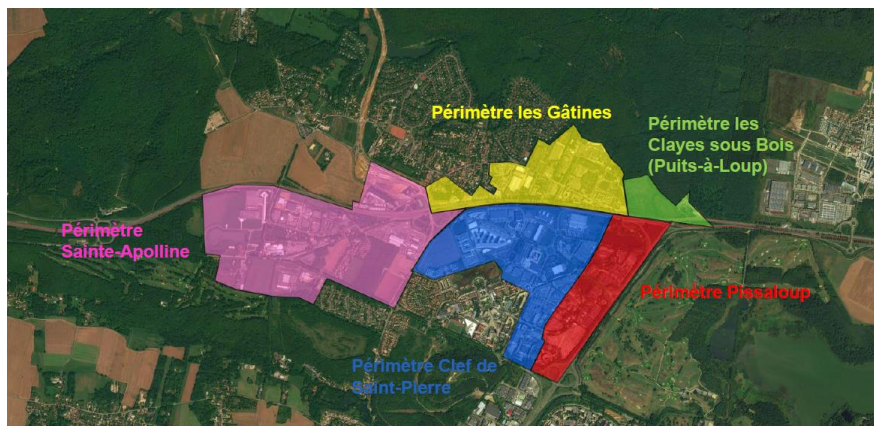
### D. La future zone d'activités économiques du Puits-à-Loup : une opportunité économique de premier plan pour les Clayes-sous-Bois

Le territoire de SQY souhaite développer un parc d'activités orienté vers le secteur des hautes technologies. Cette ambition prend la forme du projet stratégique de SQY High Tech, réparti sur les communes de Trappes, Plaisir, Elancourt et des Clayes-sous-Bois. En 2019, le secteur de SQY High Tech accueillait 380 établissements au total, ainsi que 16 000 emplois.

Ce vaste espace économique est actuellement en mutation. L'objectif est de conforter la spécialisation du parc d'activités vers les nouveaux secteurs porteurs de l'industrie, du tertiaire technologique, des activités liées au numérique et à la R&D. Il s'agit également d'assurer une diversification des fonctions du site, en favorisant la cohabitation des activités avec des lieux de vie, de services et de loisirs.

Ce projet intercommunal confère une valeur stratégique au foncier du Puits-à-Loup. Aujourd'hui encore en friche, un village d'entreprises a vocation à s'y installer à court terme. Ce projet, porté par l'aménageur SAREAS, s'adressera aux PME et PMI des secteurs des nouvelles technologies.

Trois bâtiments de tailles variées sont prévus pour une surface totale de 21 992m<sup>2</sup> environ, dont 18 312m<sup>2</sup> d'activités, et le reste constitué de bureaux d'accompagnement. L'objectif est de pouvoir proposer aux activités un parc évolutif, permettant aux occupants de s'agrandir au fil du temps, selon leurs besoins.



Source : CA Saint-Quentin-en-Yvelines

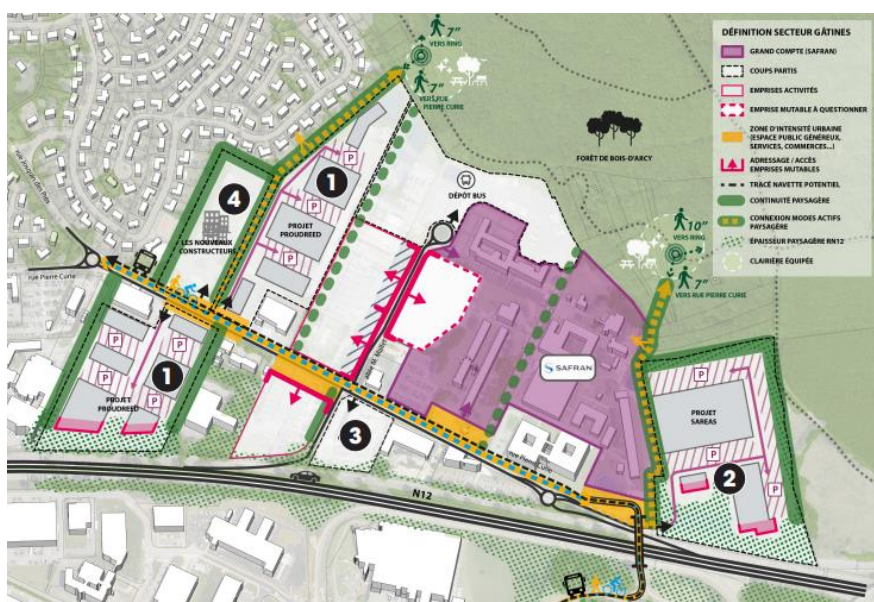


Schéma de programmation et d'aménagement du périmètre Gâtines/Puits-à-Loup de SQY High Tech. Document à caractère illustratif. Non contractuel. Source : CA Saint-Quentin-en-Yvelines

#### Les pôles économiques majeurs du territoire

En 2020, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines recense 6 pôles économiques majeurs, dont un projet économique stratégique sur le périmètre de SQY High Tech. Parmi eux, 2 sont en partie implantés sur le territoire des Clayes-sous-Bois.

#### Les polarités économiques d'envergure intercommunale aux Clayes-sous-Bois

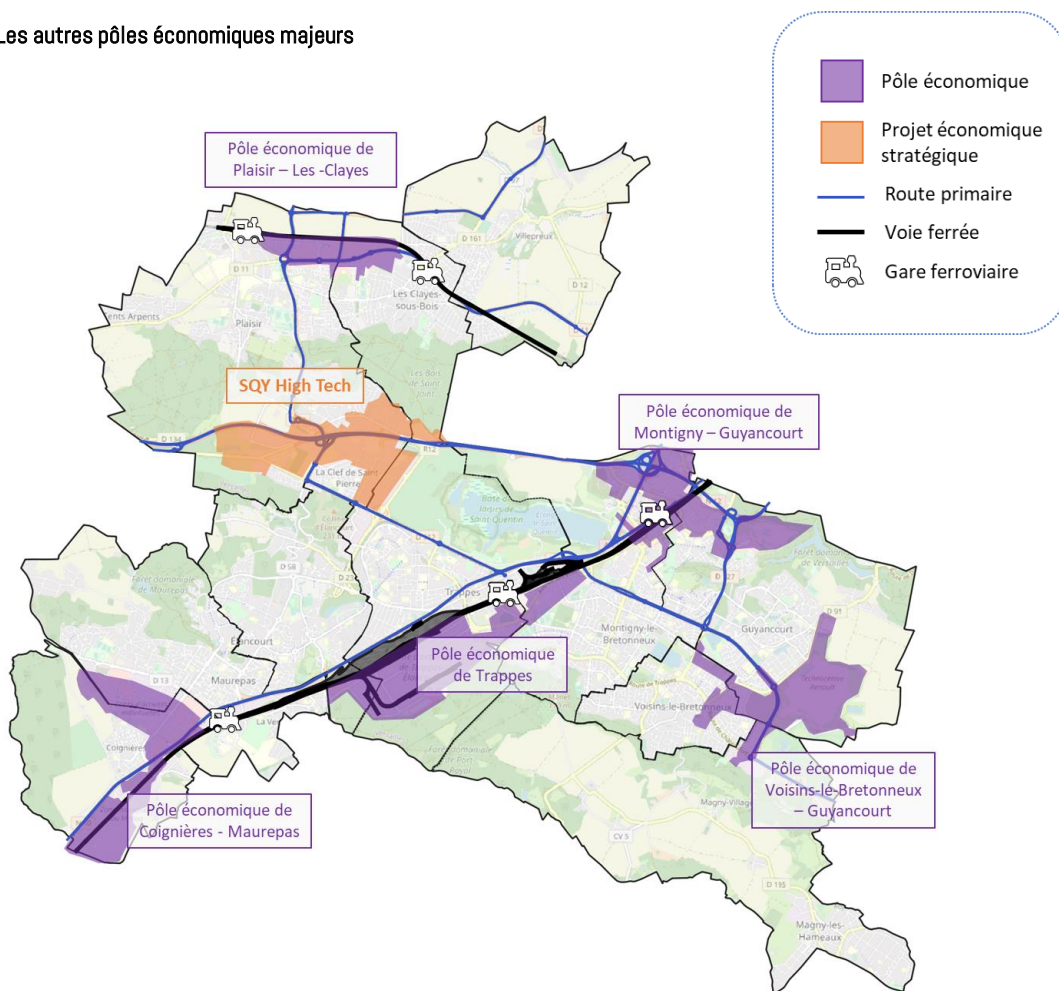
- Pôle économique Plaisir – les Clayes-sous-Bois situé sur les communes de Plaisir et des Clayes-sous-Bois le long de la RD 11 ;
- Projet économique SQY High Tech situé sur les communes de Plaisir, Elancourt, Trappes et des Clayes-sous-Bois (foncier Puits-à-Loup).

3 autres pôles économiques sont implantés à proximité des Clayes-sous-Bois :

- Pôle économique de Trappes ;
- Pôle économique de Montigny-Guyancourt ;
- Pôle économique de Coignières – Maurepas ;
- Pôle économique de Voisins-le-Bretonneux – Guyancourt.

#### Les pôles économiques majeurs de Saint-Quentin-en-Yvelines (2021)

#### Les autres pôles économiques majeurs



Source : CA Saint-Quentin-en-Yvelines