



PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2. EXPOSE DU DIAGNOSTIC
ET BESOINS REPERTORIES



SOMMAIRE

II.1. L’EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	4
II.1.1. L’évolution de la population depuis 1962	4
II.1.2. La densité de population.....	8
II.1.3. La structure et l’évolution de la population totale par sexe et par tranches d’âges.....	9
II.1.4. La taille des ménages.....	11
II.1.5. La mobilité de la population.....	14
II.1.6. La population étrangère	14
II.1.7. Les revenus et l’imposition sur le revenu de la population	15
II.2. LA POPULATION ACTIVE ET L’EMPLOI.....	18
II.2.1. La population active	18
<i>II.2.1.1. Le taux d’activité des personnes âgées de 15 à 64 ans.....</i>	<i>18</i>
<i>II.2.1.2 La population active ayant un emploi.....</i>	<i>18</i>
<i>II.2.1.3 La population active sans emploi.....</i>	<i>20</i>
II.2.2. L’emploi	23
II.3. LE TISSU ECONOMIQUE ET LES COMMERCES.....	25
II.3.1. Le tissu économique.....	25
II.3.2. Les commerces.....	27
II.4. LE PARC DE LOGEMENTS.....	30
II.4.1. Le parc total de logements.....	32
II.4.2. Les principales caractéristiques des résidences principales	33
II.4.3. La construction de logements à Saint-Cloud entre 1990 et 2007	38
II.4.4. Le parc de logements sociaux	40
II.4.5. Le Programme Local de l’Habitat (P.L.H.) de la Communauté d’Agglomération « Coeur de Seine ».....	42
<i>II.4.5.1. Rappels.....</i>	<i>42</i>
<i>II.4.5.2. Le contenu et les principaux objectifs du P.L.H. arrêté</i>	<i>43</i>
II.4.6. L’évolution récente du marché immobilier à Saint-Cloud	45



II.5. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS	47
II.5.1. Les équipements scolaires	47
II.5.2. Les équipements petite enfance	50
II.5.3. Les équipements sportifs	52
II.5.4. Les équipements de santé, sociaux, culturels et culturels	54
II.5.5. Les marchés	56
II.5.6. Les équipements administratifs et services publics	56
II.6 LES BESOINS REPERTORIES.....	58
II.6.1. Les besoins répertoriés en matière de démographie, d’équipements et de logements.....	58
<i>II.6.1.1. La démographie.....</i>	<i>58</i>
<i>II.6.1.2. Les équipements</i>	<i>59</i>
<i>II.6.1.3. Les logements.....</i>	<i>59</i>
II.6.2. Les besoins répertoriés en matière d’économie.....	61
ANNEXES	63
Annexe 1	
La méthode dite rénovée du recensement de population mise en place par l’INSEE depuis 2004	
Annexe 2	
Les populations légales à Saint-Cloud issues du nouveau recensement mis en place par l’INSEE depuis 2004	
Annexe 3	
Définition des catégories administratives de demandeurs d'emploi	
Annexe 4	
Carte illustrant le découpage du territoire communal par quartier établie par la Ville de SAINT-CLOUD	



II.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Les données suivantes sont principalement issues de la nouvelle méthode de recensement dite méthode renouvelée mise en place par l'INSEE à compter de 2004 (cf. annexe 1).

Etablies par échantillonnage sur la période 2004-2008 pour les communes de plus de 10 000 habitants (représentant environ 40 % de la population) et publiées au 1^{er} janvier 2009, ces données sont dites « millésimées 2006 » (l'année de référence étant celle correspondant au milieu des cinq années écoulées).

Les éléments du diagnostic ci-dessous ont été élaborés en 2009. Depuis cette date, les chiffres de la population municipale fournis par l'INSEE ont légèrement évolué. La population municipale a augmenté de 29 385 habitants (millésime 2006) à 29 726 habitants (millésime 2009). L'augmentation de population étant faible (1 %), l'ensemble des analyses figurant au diagnostic élaboré à partir des données de 2006 reste d'actualité.

II.1.1. L'évolution de la population depuis 1962

D'après les résultats de l'enquête annuelle de recensement de 2006 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009, les « populations légales »¹ de la commune de Saint-Cloud (calculées conformément aux définitions établies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003) sont les suivantes :

- une « population municipale » de 29 385 habitants,
- une « population comptée à part » de 454 habitants,
- et une « population totale » de 29 839 habitants.

Ces données, dont la population municipale qui sert de support à l'analyse statistique détaillée ci-après établies à partir des données 2006, ont été mises à jour à compter du 01/01/2010. Les données actualisées sont présentées en annexe n°2 du présent document.

Evolution de la population de Saint-Cloud et des Hauts-de-Seine entre 1982 et 2006

	1982	1990	1999	2006
SAINT-CLOUD	28 561	28 597	28 164	29 385
	+ 36		- 433	+ 1 221
	+ 0,13 %		- 1,51 %	+ 4,34 %
HAUTS-DE-SEINE	1 387 039	1 391 658	1 428 678	1 536 096
	+ 4 619		+ 37 020	+ 107 418
	+ 0,33 %		+ 2,67 %	+ 7,5 %

Source : INSEE, « Population sans doubles comptes » pour les recensements de 1982, 1990 et 1999 et « Population municipale » pour les recensements postérieurs à 2004

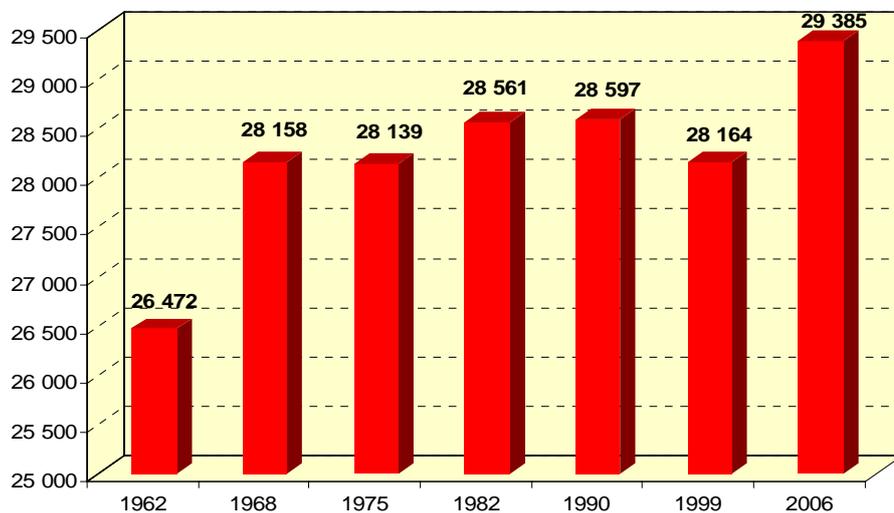
¹ Cf. définition en annexe.



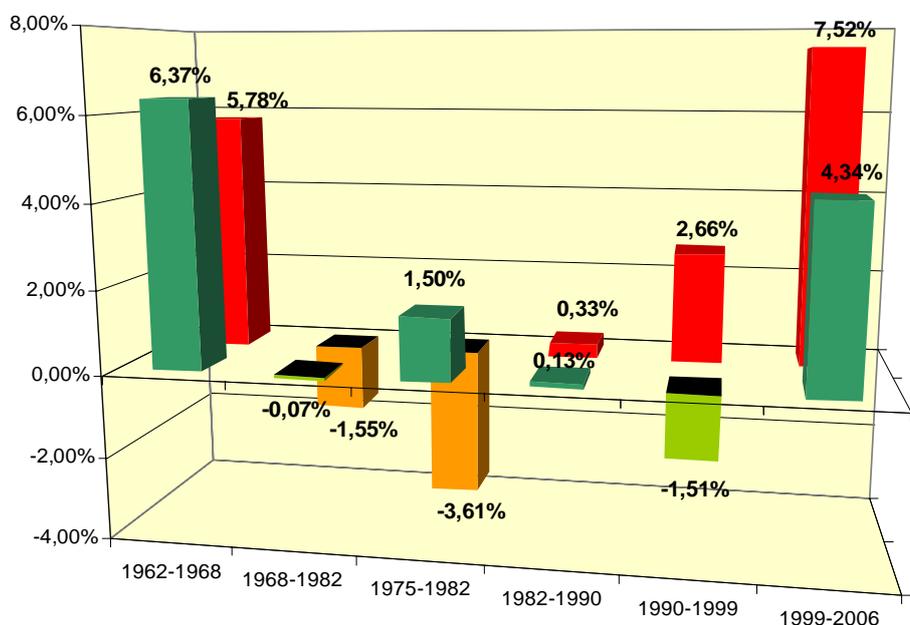
Les illustrations suivantes montrent, depuis 1962, une évolution de population plus chaotique pour la commune de Saint-Cloud par rapport au département des Hauts-de-Seine alternant les périodes de forte croissance, stabilisation et, comme lors de la période 1990-1999, diminution de la population. A l'échelle des Hauts-de-Seine, l'évolution de la population s'inscrit davantage dans des mouvements plus linéaires : ainsi, depuis la période 1982-1990, et après une longue phase de diminution (1968-1982), la population enregistre une augmentation de ses effectifs qui ne cesse de s'amplifier.



Evolution de la population de Saint-Cloud entre 1962 et 2006



Taux de croissance global de la population de Saint-Cloud et des Hauts-de-Seine par période intercensitaire entre 1962 et 2006

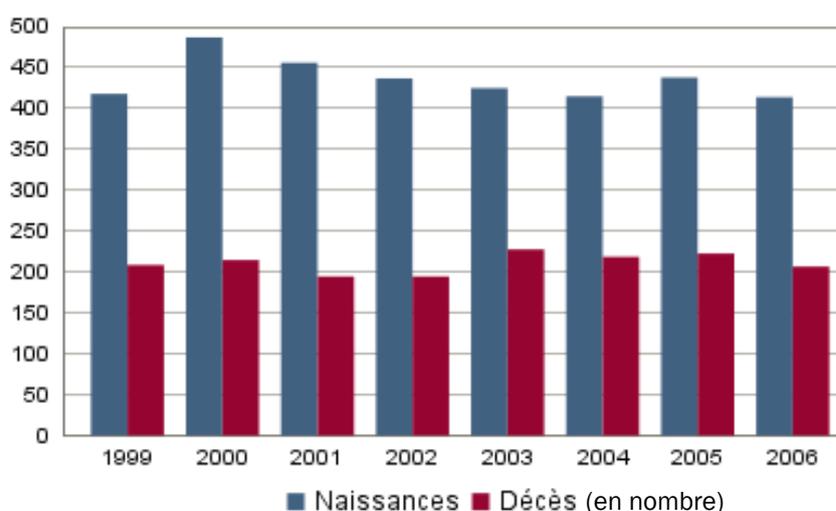


Sur l'illustration ci-avant figurent, en vert la représentation des données relatives à la commune de Saint-Cloud et en rouge celle propre aux données relatives au département des Hauts-de-Seine. La distinction claire / foncée de chacune de ces couleurs illustrent des données soit positives (en foncé) soit négatives (en clair).



Sachant que la part liée à l'évolution naturelle (écart entre les naissances et les décès) est restée relativement stable au cours des différentes périodes étudiées (entre + 0,6 % / an à + 0,9 % / an), cette volatilité dans l'évolution de la population clodoaldienne s'explique essentiellement par celle observée dans les mouvements migratoires (exprimant la dynamique entre les départs et les arrivées) révélant de surcroît un déficit chronique (entre - 0,9 % / an et - 0,2 % / an).

Illustration du solde naturel annuel à Saint-Cloud de 1999 à 2006



Source : Insee, État civil

La croissance de la population clodoaldienne observée au cours de la dernière période intercensitaire (rappel : + 4,34 % entre 1999 et 2006) est donc à mettre exclusivement à l'actif du dynamisme naturel de la population.

Saint-Cloud	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation annuelle moyenne (en %)	0	+ 0,2	0	- 0,2	+ 0,6
- due au solde naturel (en %)	+ 0,9	+ 0,6	+ 0,6	+ 0,7	+ 0,8
- due au solde des entrées - sorties (en %)	- 0,9	- 0,4	- 0,6	- 0,9	- 0,2

Hauts-de-Seine	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation annuelle moyenne (en %)	- 0,2	- 0,5	0	+ 0,3	+ 1,0
- due au solde naturel (en %)	+ 0,7	+ 0,6	+ 0,7	+ 0,8	+ 1,0
- due au solde des entrées - sorties (en %)	- 1,0	- 1,1	- 0,7	- 0,5	+ 0,1

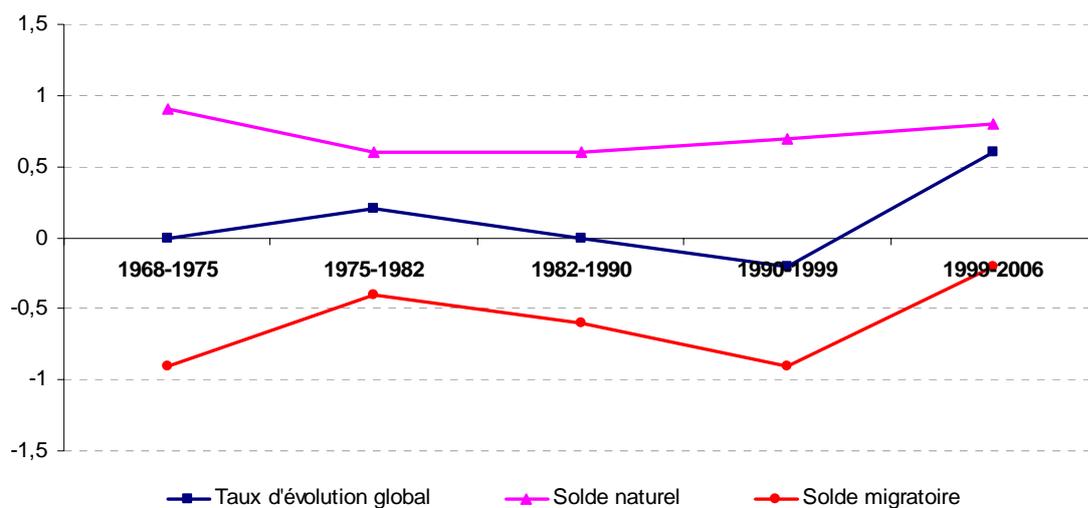
Source : INSEE, RP1968 à RP2006



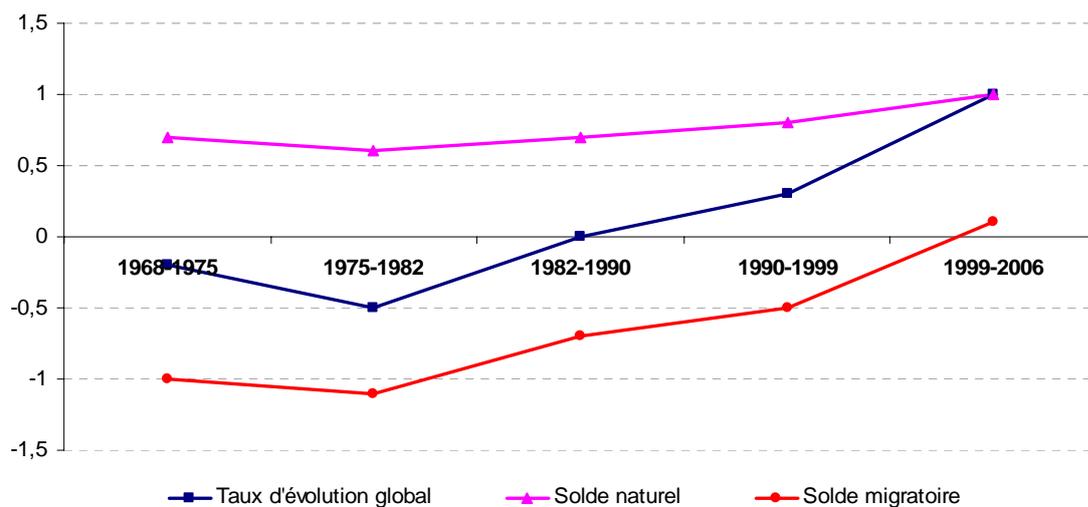


Les facteurs de l'évolution démographique entre 1968 et 2006...

... à Saint-Cloud



... dans les Hauts-de-Seine



Sources : INSEE, RP1968 à RP2006



II.1.2 La densité de population

Afin de mieux pouvoir apprécier la valeur de la densité de population de la commune de Saint-Cloud, le tableau suivant intègre les données relatives aux différentes communes adhérentes du Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine.

La densité de population des diverses communes du Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine

	Population		Superficie		Densité	
	Nb. hab.	Rang	Ha	Rang	(Hab./ha)	Rang
Boulogne-Billancourt	110 251	1	618	3	178,4	1
Chaville	18 581	7	357	7	52,0	6
Garches	18 210	8	273	10	66,7	4
Issy-les-Moulineaux	61 471	2	423	4	145,3	3
Marnes-la-Coquette	1 705	11	348	8	4,9	11
Meudon	44 745	3	999	1	44,8	7
Saint-Cloud	29 385	4	752	2	39,1	8
Sèvres	23 726	6	389	5	61,0	5
Vanves	26 878	5	158	11	170,1	2
Vaucresson	8 547	10	309	9	27,7	10
Ville-d'Avray	11 255	9	369	6	30,5	9

Source : INSEE, Populations municipales issues du recensement millésimé 2006 et IAURIF

Disposant d'un territoire d'environ 752 hectares lui permettant d'occuper le second rang du groupe de communes pris en considération en terme de superficie (derrière Meudon), Saint-Cloud, avec une population municipale de 29 385 habitants en 2006, se classe en 8^{ème} position (sur 11) sur le plan de la densité de population avec seulement 39,1 hab./ha., loin derrière Boulogne-Billancourt, Vanves et Issy-les-Moulineaux (respectivement 178,4, 170,1 et 145,3 hab./ha).

La densité de population de Saint-Cloud est donc relativement limitée (ce qui se confirme au regard de la moyenne de 71 hab./ha environ, calculée à l'échelle de l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte des Coteaux et du Val de Seine pour 2006).

Il convient cependant de nuancer ces données au regard de l'occupation des sols. Ainsi, en considérant la forte présence des espaces naturels sur la commune (le Parc de Saint-Cloud, la Seine), lesquels occupent une majorité de la superficie du territoire, la densité réelle de population serait proche de 88 hab./ha.



II.1.3. La structure et l'évolution de la population totale par sexe et par tranches d'âges

La répartition par sexe de la population à Saint-Cloud en 2006 fait apparaître une proportion légèrement plus importante de femmes (52,6 %) que d'hommes (47,4 %). Cette répartition est très proche de celle relevée au niveau du département (52,3 % de femmes contre 47,7 % d'hommes).

Structure par sexe et tranches d'âges de la population totale en 2006

	SAINT-CLOUD					
	Hommes		Femmes		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0-19	3 888	27,9	3 695	23,9	7 583	25,8
20-39	3 659	26,3	3 943	25,5	7 602	25,9
40-59	3 792	27,2	4 214	27,3	8 006	27,2
60-74	1 642	11,8	2 018	13,1	3 660	12,5
75 et +	942	6,8	1 593	10,3	2 535	8,6
Total	13 923	100	15 463	100	29 387	100

Source : INSEE, RP2006 exploitation principale

Comme le montre le tableau ci-avant, la catégorie des 0-19 ans est la seule où les hommes sont plus nombreux que les femmes (51,3 % contre 48,7 %).

La population âgée de moins de 40 ans représente 51,7 % du total (contre 52,0 % en 1999 et 56,4 % pour le département des Hauts-de-Seine).

La population de la catégorie des 0-19 ans est celle qui a le plus progressé depuis 1999 (+ 810 personnes soit + 11,96 %) devant celle des 40-59 ans (+ 651 personnes soit + 8,85 %), celle des 75 ans et plus (+ 121 personnes soit + 5,01 %).

Les autres catégories d'âge ont, à l'inverse, enregistré une baisse de leurs effectifs : - 284 personnes pour les 20-39 ans (soit - 3,60 %) et - 76 personnes pour les 60-74 ans (soit - 2,03 %).

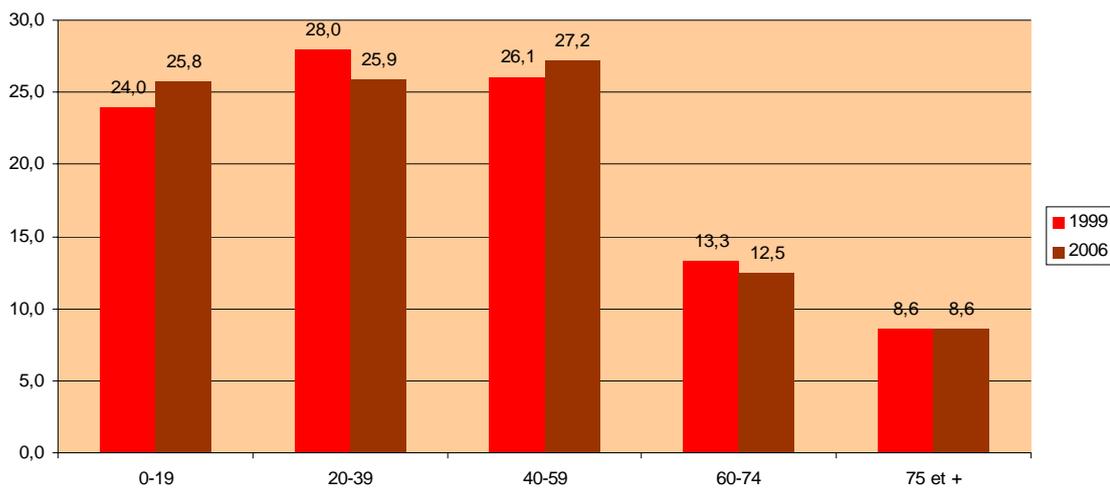
Si un éventuel vieillissement de la population depuis 1999 est difficilement appréciable à partir des évolutions variées des diverses catégories d'âges, il est possible de dire que la population de Saint-Cloud demeure en 2006 structurellement plus âgée que celle des Hauts-de-Seine puisqu'on peut observer à la fois :

- comme cela est indiqué précédemment, que la population des moins de 40 ans est de 51,7 % pour la commune contre 56,4 % pour le département ;
- parallèlement, la part des 60 ans et plus atteint 21,1 % à Saint-Cloud contre 17,5 % dans le département.

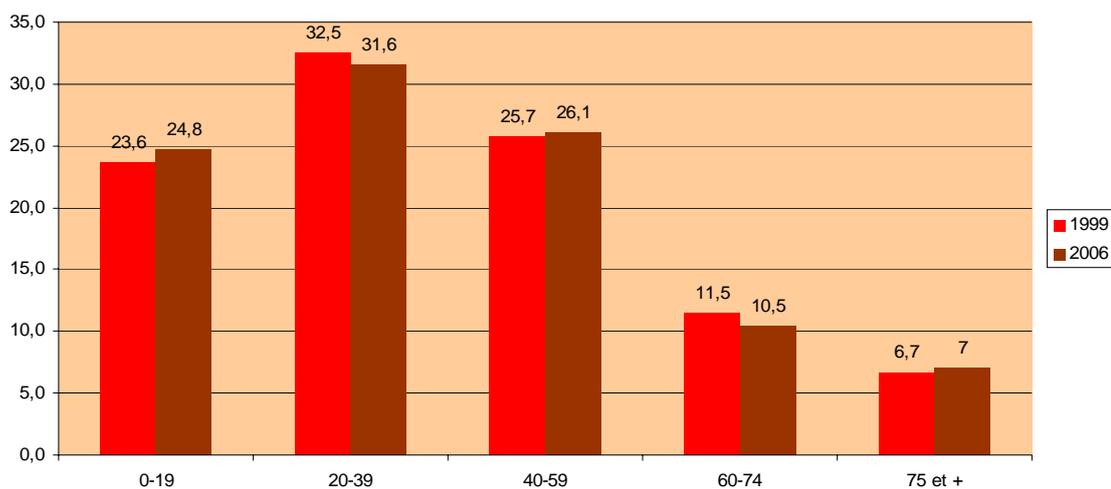


Evolution de la population par tranche d'âge en 1999 et 2006 ...

... à Saint-Cloud



... dans les Hauts-de-Seine



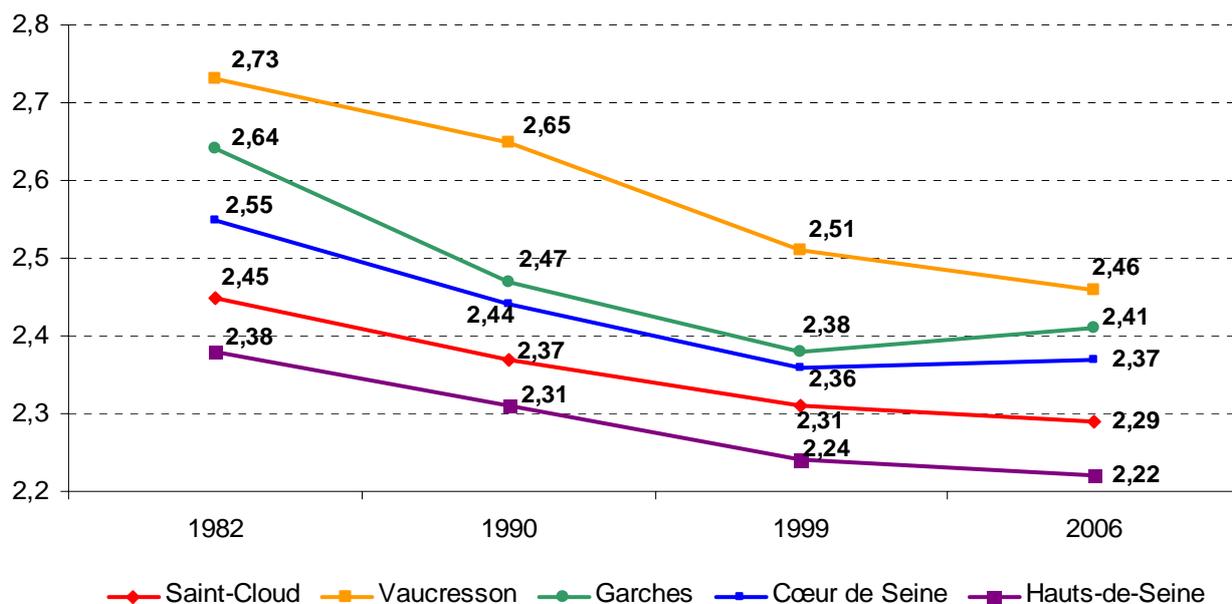
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.



II.1.4. La taille des ménages

L'analyse des données statistiques des quatre derniers recensements pour la commune de Saint-Cloud, les autres communes de la Communauté d'Agglomération de Cœur de Seine et le département des Hauts-de-Seine montre que si la tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages enregistrée depuis plusieurs décennies (illustrant les phénomènes de décohabitation, d'accroissement du nombre de familles monoparentales, etc ...) continue d'être observée en général, son rythme s'est ralenti comme le montre l'illustration graphique ci-dessous. Dans certains cas, comme à Garches (qui a fortement influencé l'évolution de cette taille moyenne à l'échelle de la Communauté d'Agglomération comme le montre le graphique ci-dessous), on assiste même au phénomène inverse, c'est-à-dire à l'agrandissement de la taille moyenne des ménages.

Evolution comparative de la taille des ménages à Saint-Cloud, dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération de Cœur de Seine et dans les Hauts-de-Seine



Source : INSEE, Recensements 1982, 1990, 1999 et 2006

Le ralentissement observé à Saint-Cloud s'explique, même si les petits ménages ont continué de progresser (+ 7,90 % pour les ménages d'une personne et + 5,67 % pour les ménages de deux personnes), notamment par une croissance non négligeable du nombre de ménages de 5 personnes (+ 4,52 %) et de celui composé de 6 personnes ou + (+ 9,70 %). Seule la part des ménages de 3 personnes a diminué : - 1,07 %.

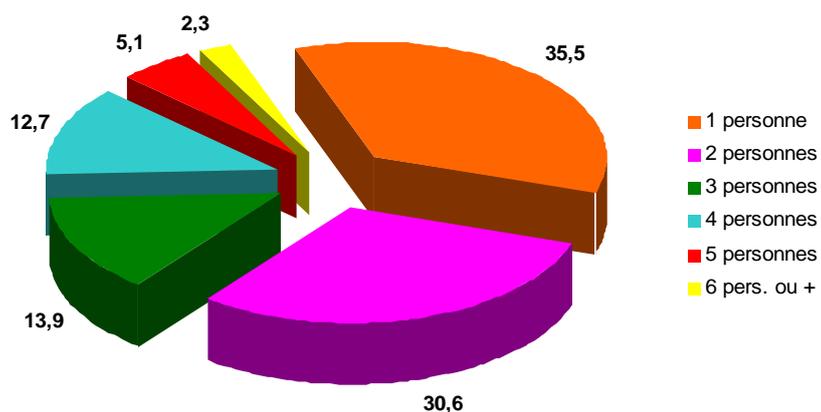
Finalement, la part des petits ménages (1 et 2 personnes) a progressé d'environ 1 point (de 65 % à 66,1 %) alors que la part des grands ménages (de 4 personnes et plus) est restée stable (20,2 % en 1999 et 20,1 % en 2006).

La diminution de la taille moyenne des ménages combinée à la progression de la population de la commune (cf. précédemment) se traduit par une progression du nombre de ménages : + 633 ménages, soit + 5,3 %.

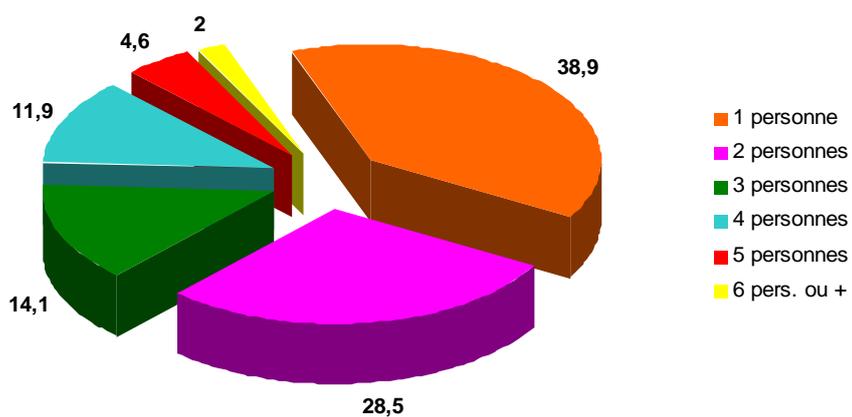


Les ménages répartis selon leur taille (en % du total) en 2006

.... à Saint-Cloud



.... dans les Hauts-de-Seine



Source : INSEE, RP1999 et RP2006 exploitations principales



L'étude des données relatives aux familles¹ montrent que :

- 39,6 % de ces familles sont constituées de couples sans enfants (37,2 % dans les Hauts-de-Seine),
- les couples avec enfant(s) représentent 47,7 % des familles (46,5 % dans les Hauts-de-Seine),
- et les familles monoparentales (homme ou femmes avec enfant(s)) 12,7 % (16,3 % dans les Hauts-de-Seine); dans 83 % des cas, l'adulte de ces familles monoparentales est une femme (85,5 % dans les Hauts-de-Seine).

En recentrant les données sur les familles composées de couples, on observe que :

- 86,7 % de ces familles sont constituées de deux personnes mariées ;
- 44,9 % de ces familles composées de deux personnes mariées n'ont pas d'enfants, 19,6 % ont un enfant et 20,9 % deux enfants ;
- les familles composées de personnes célibataires ont dans l'ensemble moins d'enfants que les couples mariés : par exemples, 10,4 % des couples mariés ont 3 enfants contre seulement 1,9 % des couples formés de personnes célibataires, ces proportions sont même respectivement de 4,2 % et 0,8 % lorsqu'ils s'agit de familles comprenant au moins 4 enfants ; cependant, il est important de souligner que, par rapport à 1999, la part des couples formés de personnes célibataires et ayant des enfants s'est accrue de presque 8 points (de 32,6 % à 40,3 %).

En comparant les données du dernier recensement avec celles du recensement de 1999, on peut remarquer que :

- les familles monoparentales sont celles qui ont enregistré la plus forte progression (+ 11,1 %), loin devant les couples sans enfant (3,9 %) et les couples avec enfants (+ 2,6 %) ;
- parmi l'ensemble des familles monoparentales, celles où l'adulte est un homme se sont très fortement accrues (+ 46,6 % contre + 5,9 % dans le cas où cet adulte est une femme) et représentent désormais 17 % de l'ensemble de ces familles ;
- parmi les familles avec enfants, on peut noter que la progression est plus sensible chez les familles comprenant 3 enfants (+ 12,9 % depuis 1999) devant celles composées de 2 enfants (+6,4 %) puis celles de 4 enfants et plus (+ 6,0 %), et enfin d'un seul enfant (5,4 %) même si cette dernière représente encore 42,3 % de l'ensemble des familles avec enfants.

¹ *Au sens statistique, une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple (formé de deux personnes de sexe différent, mariées ou non) avec ou sans enfant(s) appartenant au même ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).*



II.1.5. La mobilité de la population

Selon les dernières données établies par l'INSEE, environ 26,9 % de la population recensée en 2006 n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant. Parmi ces personnes :

- 32,8 % proviennent d'une autre commune du département des Hauts-de-Seine ;
- 36,0 % habitaient un autre département de la région Ile-de-France ;
- 15,0 % étaient domiciliés à l'étranger.

Parmi les personnes qui habitaient déjà à Saint-Cloud 5 ans auparavant, 84,1 % occupaient le même logement. Cette proportion varie de façon sensible en fonction de l'âge de la personne. Ainsi, si 86,7 % des personnes âgées de 55 ans ou plus ont déclaré ne pas avoir changé de logement au cours des 5 dernières années, elles étaient seulement 46,6 % chez les personnes dont l'âge est compris entre 25 et 54 ans.

L'analyse par catégorie socio-professionnelle montre que la part des personnes n'ayant pas changé de domicile est plus élevée chez les personnes considérées sur le plan statistique comme inactives : 93,2 % chez les retraités, 75,9 % chez les autres personnes sans activité professionnelle.

A l'inverse, la mobilité a été la plus importante pour les cadres et les professions intellectuelles supérieures puisque seulement 61,4 % d'entre eux ont déclaré ne pas avoir changé de domicile. 40 % des personnes appartenant à cette catégorie ont emménagé à Saint-Cloud en provenance d'autres départements d'Ile-de-France et 30 % d'une autre commune des Hauts-de-Seine.

Les autres catégories les plus mobiles sont dans l'ordre :

- les professions intermédiaires avec 63,0 % n'ayant pas changé de logement,
- les ouvriers avec 73,8 %,
- les artisans, les commerçants et les chefs d'entreprise avec 73,9 %.

II.1.6. La population étrangère

En 1999, cette population était de 2 647 personnes et représentait 9,5 % de la population (14,8 % dans les Hauts-de-Seine à la même époque).

En 2006, la population étrangère représente 2 448 personnes soit 8,3 % de la population de Saint-Cloud (11,5 % à l'échelle des Hauts-de-Seine).

La population de nationalité étrangère a donc, selon les données issues de l'INSEE, diminué de 7,5 %.

En 2006, 56,7 % de la population étrangère sont âgés de 25 à 54 ans (et 17,8 % de moins de 15 ans) et 54,3 % sont des femmes.



II.1.7. Les revenus et l’imposition sur le revenu de la population

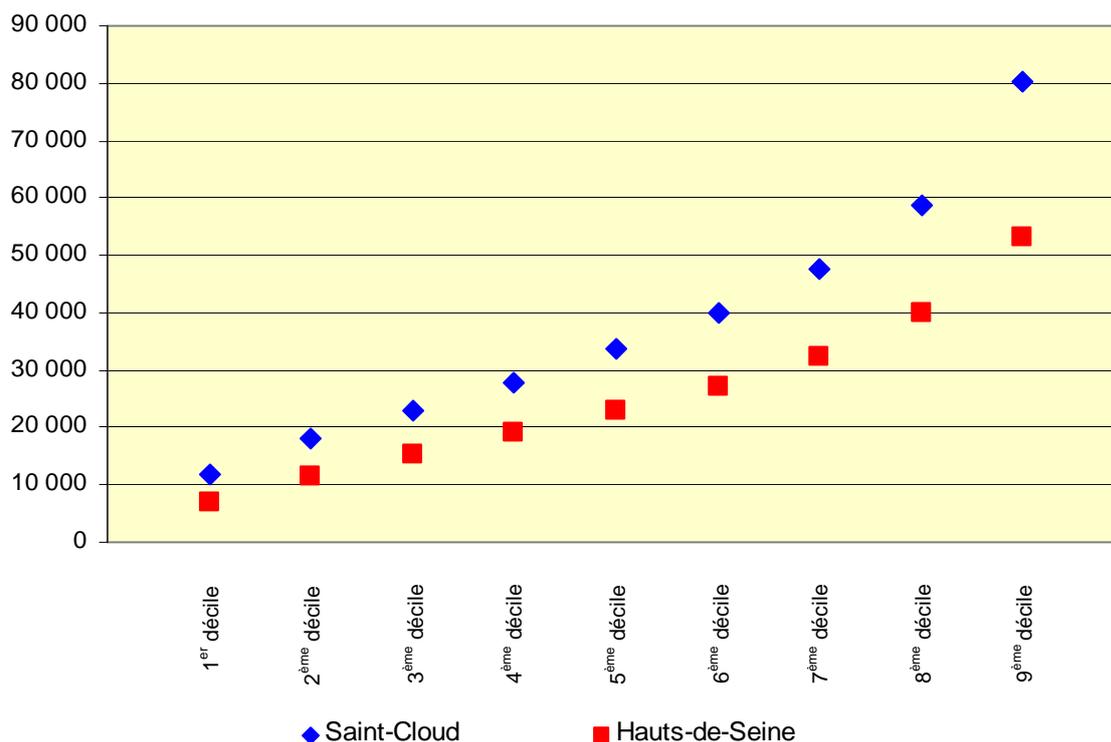
Les ménages à Saint-Cloud ont, dans l’ensemble, des revenus plus importants que ceux des Hauts-de-Seine. Ainsi, le revenu net imposable moyen de l’ensemble des foyers fiscaux de la commune est de 58 039 Euros contre 33 906 Euros pour le département.

S’agissant des seuls foyers fiscaux imposés, ce revenu net imposable moyen s’élève à Saint-Cloud à 71 605 euros en 2006 (45 168 euros dans l’ensemble des Hauts-de-Seine).

L’impôt moyen sur le revenu acquitté par ces mêmes foyers imposés est, pour cette même année, de 10 551 euros à Saint-Cloud (5 294 euros dans l’ensemble des Hauts-de-Seine).

La part de foyers non imposés sur le revenu pour l’année 2006 est de 22,5 %. Elle est moins importante que celle des Hauts-de-Seine (31,4 %).

Distribution des revenus déclarés en euros par unité de consommation¹



Source : INSEE, Recensement 2006, Revenus fiscaux localisés des ménages

¹ L’unité de consommation est liée au système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec ce système, le nombre de personnes est ramené à un nombre d’unités de consommation (UC) considérant que les besoins d’un ménage ne s’accroissent pas en stricte proportion de sa taille.



L'illustration précédente montre l'écart de revenus entre les ménages cloodoaldiens et ceux du département mentionné précédemment. Il permet également de mieux cerner la dispersion de ces revenus.

Distribution des revenus déclarés en euros par unité de consommation	Saint-Cloud	Hauts-de-Seine
1 ^{er} décile	11 983	7 060
2 ^{ème} décile	17 919	11 461
3 ^{ème} décile	22 926	15 355
4 ^{ème} décile	27 910	19 016
5 ^{ème} décile (médiane)	33 770	22 803
6 ^{ème} décile	40 070	27 090
7 ^{ème} décile	47 651	32 443
8 ^{ème} décile	58 737	39 854
9 ^{ème} décile	80 266	53 326

Source : INSEE, Recensement 2006, Revenus fiscaux localisés des ménages

La distribution des revenus par décile ci-avant détermine les valeurs partageant cette distribution en dix parties égales. Le premier décile détermine le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des revenus d'une zone géographique ou bien encore le neuvième décile correspond au revenu au-dessous duquel se situent 90 % des revenus de cette même zone.

Ainsi, 10 % des revenus les plus bas à Saint-Cloud sont situés sous le seuil de 11 983 euros / an. A titre de comparaison, pour les 10 % des revenus les plus bas dans l'ensemble des Hauts-de-Seine ce seuil s'établit seulement à 7 060 euros / an. Ce seuil est cependant inférieur à celui propre aux autres communes formant avec elles la Communauté d'Agglomération Cœur de Seine : 12 639 euros / an à Garches et 14 520 euros / an à Vaucresson.

A l'autre extrémité de cette distribution, les 10 % des ménages (fiscaux) les plus aisés disposent d'un revenu supérieur à 80 266 euros /an. Ce niveau de revenu demeure supérieur à celui de la commune de Garches (76 784 euros / an) et de l'ensemble des Hauts-de-Seine mais bien moins important qu'à Vaucresson (92 089 euros / an).

Le rapport entre le 9^{ème} décile et le 1^{er} décile établit ainsi le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles en ôtant de cette distribution les 10 % de personnes aux revenus par unité de consommation les plus extrêmes. Selon les données ci-avant, ce rapport atteint 6,7 à Saint-Cloud. La concentration des revenus y est donc plus importante que dans le département (7,6) mais moins élevée par rapport à Vaucresson (6,3) et à Garches (6,1).

La valeur médiane (ou 5^{ème} décile) détermine le revenu au niveau duquel se répartissent équitablement (c'est-à-dire à 50 %) les ménages fiscaux de la zone géographique considérée : cette valeur est de 33 770 euros à Saint-Cloud, 31 938 euros à Garches, 37 590 euros à Vaucresson et seulement de 22 803 euros dans les Hauts-de-Seine.



**Classement parmi les villes de plus de 20 000 habitants d'Ile-de-France
ayant plus de 50 redevables à l'ISF en 2008**

Ville	Nombre de redevables à l'ISF	Patrimoine moyen (millions €)	Impôt moyen (€)	Patrimoine total (million €)
Paris (75)	84 451	2,36	12 467	199 082
Neuilly-sur-Seine (92)	7 607	3,38	24 708	25 685
Boulogne-Billancourt (92)	5 132	1,95	8 086	9 985
Versailles (78)	4 458	1,76	6 530	7 824
Saint-Maur-des-Fossés (94)	2 665	1,7	6 385	4 540
Rueil-Malmaison (92)	2 478	1,65	5 437	4 080
Saint-Cloud (92)	2 084	2,3	12 362	4 803

Source : Direction générale des finances publiques 2009

Selon les données publiées par la Direction générale des finances publiques, un peu plus de 2 000 personnes étaient redevables de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (I.S.F.) en 2008, pour un patrimoine moyen légèrement supérieur à 2,3 millions d'Euros.

Ce nombre situe Saint-Cloud au 7^{ème} rang des communes de plus de 20 000 habitants ayant plus de 50 redevables à l'ISF en 2008 dans la région Ile-de-France (cf. tableau ci-avant), au 4^{ème} rang du département des Hauts-de-Seine et au 17^{ème} rang au niveau national (ce classement peut être toutefois modifié au regard des critères pris en considération et figurant dans le tableau ci-avant : patrimoine total, patrimoine moyen, impôt moyen).

Même si, comme le montrent les données précédentes, la population de Saint-Cloud est composée, pour une large partie, par des familles appartenant à des catégories aisées, une partie n'est pas épargnée par la précarité.

Selon les données fournies par le Centre Communal d'Action Social (C.C.A.S.), le nombre des bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion (R.M.I.)¹ était de 264 en mars 2009 (contre seulement 86 en 2007).

L'accroissement des familles monoparentales observé notamment au cours de la dernière intercensitaire 1999-2006 à Saint-Cloud (+ 11,1 %, cf. précédemment le chapitre relatif à la taille des ménages) peut constituer un facteur important dans l'augmentation du nombre de personnes en état de précarité.

¹ Le Revenu de Solidarité Active (R.S.A) s'est substitué à son entrée en vigueur le 1^{er} juin 2009 au R.M.I..



II.2. LA POPULATION ACTIVE ET L’EMPLOI

II.2.1. La population active

	SAINT-CLOUD		Hauts-de-Seine	
	1999	2006	1999	2006
Population active totale âgée de 15 à 64 ans	12 952	14 081	723 455	796 923
Taux d'activité des personnes âgées de 15 à 64 ans	72,1	75,5	74,9	76,9
Population active ayant un emploi <i>(en % de la population active totale)</i>	12 056 93,1	12 952 92,0	647 302 89,5	715 820 89,8
Population active sans emploi <i>(en % de la population active totale)</i>	896 6,9	1 129 8,0	76 153 10,5	81 103 10,2

Source : INSEE – Recensement de population 1999 / Recensement de la population 2006 (exploitation principale).

II.2.1.1. Le taux d’activité des personnes âgées de 15 à 64 ans

En 2006, environ trois personnes sur quatre âgées de 15 à 64 ans à SAINT-CLOUD (75,5 %) sont considérées comme actives au sens de l’INSEE.

Même si cette proportion demeure légèrement en deçà de la part d’actifs au niveau du département, la comparaison avec la situation de la population active en 1999 illustre un effet de rattrapage (+ 3,4 points pour la commune contre + 2,0 points pour les Hauts-de-Seine).

II.2.1.2 La population active ayant un emploi

La population active ayant un emploi s’est accrue, à SAINT-CLOUD, de 896 personnes entre 1999 et 2006 soit + 7,4 %, soit une progression légèrement inférieure à celle observée au niveau de l’ensemble des Hauts-de-Seine (+ 10,6 %).

Si la croissance de cette population active ayant un emploi entre 1999 et 2006 s’est faite plutôt en faveur des femmes (+ 8,6 % contre + 7,1 % pour les hommes), ces dernières demeurent minoritaires au sein de cette catégorie de population (48,0 % en 2006).

Les personnes salariées représentent 84,2 % de l’ensemble des actifs occupés de SAINT-CLOUD.

**Répartition de la population active ayant un emploi par catégorie socio-professionnelle (C.S.P.) à SAINT-CLOUD et dans les Hauts-de-Seine**

En % du total pour l'année considérée	SAINT-CLOUD		Hauts-de-Seine	
	1999	2006	1999	2006
Agriculteurs exploitants	0,0	0,0	0,0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8,2	6,9	5,1	4,3
Cadres et professions intellectuelles sup.	44,0	49,5	29,4	35,7
Professions intermédiaires	20,8	21,1	25,2	25,3
Employés	21,0	17,4	28,2	24,8
Ouvriers	6,0	5,0	12,1	9,9
TOTAL	100	100	100	100

Source : INSEE, Recensements 1999 et 2006

L'analyse de la population active ayant un emploi par catégorie socio-professionnelle (C.S.P.) montre globalement une diminution des actifs les moins qualifiés au profit d'une croissance non négligeable des actifs aux niveaux de qualification plus élevés. En effet :

- Enregistrant la plus forte progression entre 1999 et 2006 (de 5 304 à 6 411 personnes soit + 20,9 %), les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent désormais près d'un actif sur deux ayant un emploi à SAINT-CLOUD (49,5 %). On notera cependant que si cette proportion excède celle des Hauts-de-Seine de près de 14 points (35,7 %), la progression de cette C.S.P. a été nettement plus importante à l'échelle départementale (de 190 421 à 255 887 personnes soit + 34,4 %).
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont les seules C.S.P. dont les effectifs ont progressé depuis 1999 (respectivement + 20,9 % - cf. précédemment - et + 8,7 % - de 2 512 à 2 730 personnes) : les employés ont diminué de - 10,9 % (de 2 532 à 2 255 personnes), les ouvriers de - 9,2 % (de 720 à 654 personnes) et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise de - 9,0 % (de 988 à 899 personnes). Egalement observable à l'échelle des Hauts-de-Seine, ce phénomène fait apparaître néanmoins un recul nettement moins sensible de la C.S.P. des employés (- 2,9 % de 182 586 à 177 307 personnes).

73,9 % de la population active ayant un emploi travaillent dans le secteur des services, 13,1 % dans celui de l'industrie et 10,6 % dans le secteur des commerces.

Environ 14,8 % de la population active de SAINT-CLOUD ayant un emploi travaillent à temps partiel (13,4 % pour les Hauts-de-Seine).

74,8 % de cette population active ayant un emploi salarié travaillent par l'intermédiaire d'un Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.) ou sont titulaires de la fonction publique.

6,9 % de cette population ont un Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.). Les personnes en intérim, les bénéficiaires d'un emploi aidé, les stagiaires (rémunérés) et les apprentis représentent 2,5 % de cette population.



Seulement 20,7 % de la population active occupée de SAINT-CLOUD travaillent en 2006 sur le territoire de la commune (22,6 % en 1999, et respectivement 18,2 % et 19,1 % à Vaucresson et Garches en 2006) et 34,2 % travaillent dans une autre commune du département. En outre, environ un actif (ayant un emploi) sur quatre (plus précisément 27,6 %) travaillent à Paris.

La part des migrations alternantes est donc relativement importante malgré un nombre important d'emplois, excédant le nombre d'actifs ayant un emploi de la commune (cf. ci-après).

On remarque ainsi que seulement 13,0 % des cadres et des professions intellectuelles supérieures résidant à SAINT-CLOUD travaillent sur la commune. Cette part atteint 23,0 % chez les professions intermédiaires, 34,5 % chez les ouvriers et 44,6 % chez les employés.

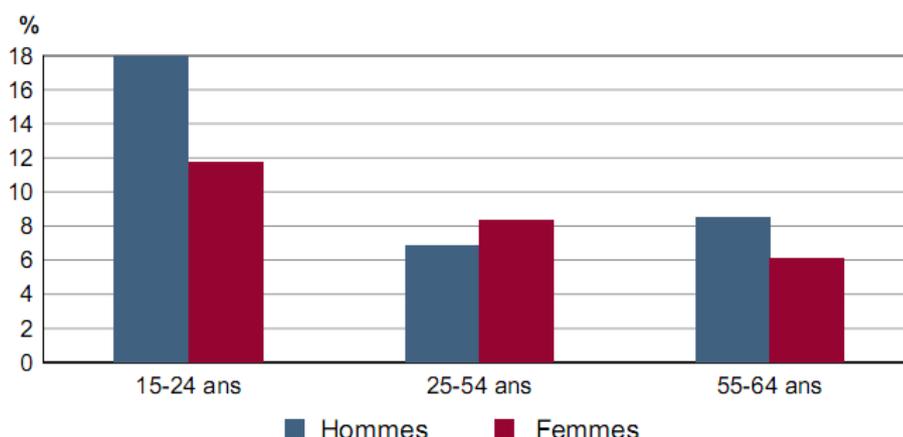
La voiture reste le mode de transport principal utilisé le plus souvent pour aller travailler par ces actifs avec 45,6 %, devant les transports en commun (36,7 %) et la marche à pied (7,9 %).

En se concentrant sur les actifs résidents travaillant sur le territoire de la commune, la marche à pied est le moyen de déplacements le plus utilisé (30,6 %) devant la voiture (28,8 %), les transports en commun ne représentant que 17,3 % et les deux-roues 3,8 %.

II.2.1.3 La population active sans emploi

En 2006, selon les données fournies par l'INSEE, la part de la population active sans emploi dans la population active totale, c'est-à-dire celle des chômeurs, était de 8,0 % (6,9 % en 1999) c'est-à-dire un taux inférieur à celui des Hauts-de-Seine (10,2 %). Depuis, et compte tenu de la dégradation du contexte économique intervenu à partir de la mi-2008, ce taux, à l'image de la situation nationale, s'est très certainement accru.

Taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE)
des 15-64 ans par sexe et âge en 2006



Source : INSEE, Recensement de population 2006, exploitation principale



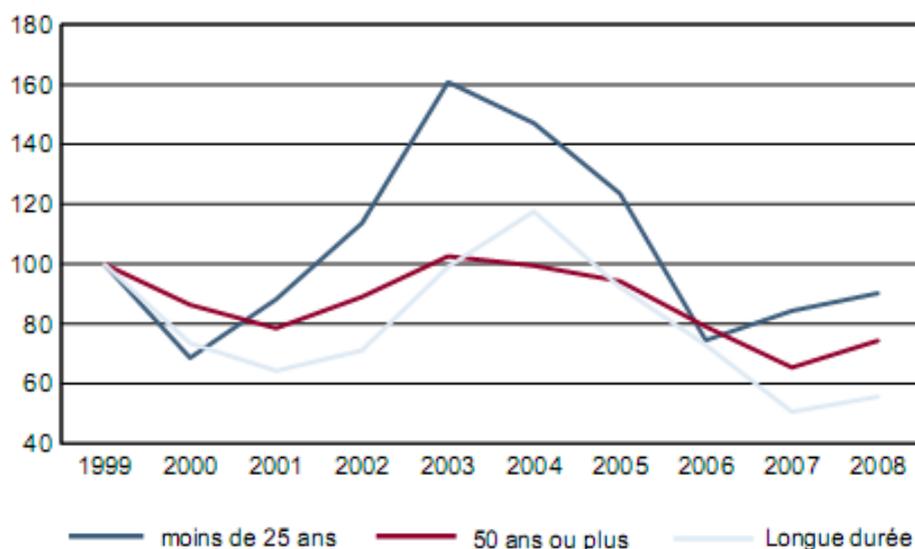
En l'absence de données globales plus récentes à l'échelle communale, et sur la base des données fournies par l'INSEE dans le cadre de son recensement pour 2006, on peut remarquer que :

- l'augmentation du taux de chômage observée depuis 1999 résulte directement de la progression du nombre de personnes reconnus en tant que chômeurs (de 896 à 1129 personnes soit + 26,0 %) alors que la population active totale a augmenté dans le même temps de + 8,7 % (de 12 952 à 14 081 personnes);
- les femmes représentent 49,7 % des chômeurs (contre 51,6 % en 1999) ;
- le taux de chômage des femmes atteint 8,3 % contre 7,8 % pour les hommes (ces taux étaient respectivement de 7,3 % et 6,3 % en 1999) ;
- A l'exception des tranches d'âge des 25-39 et 40-54 ans, les femmes ont un taux de chômage à chaque fois inférieur à celui des hommes.

Centrées sur les Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois (D.E.F.M.) des catégories 1 à 3 hors activité réduite (cf. annexe 3), des données complémentaires et plus récentes fournies par l'INSEE à partir des statistiques sur le marché du travail établies par la DARES (Direction de l'Animation de la Recherche, des Etudes et des Statistiques) montrent que, au 31 décembre 2008 :

- les chômeurs de longue durée représentent 27,7 % de ces D.E.F.M. (24,9 % pour les Hauts-de-Seine) et ont vu leur nombre augmenter de 10 % par rapport à 2007 (- 7,8 % pour le département) ;
- comme le montre l'illustration suivante, la dégradation du nombre de demandeurs d'emploi, si elle est généralisée depuis 2007, et succède à plusieurs années d'embellie sur le marché du travail, elle atteint toutes les catégories d'âge avec toutefois un effet plus important sur les moins de 25 ans (la remontée du nombre de demandeurs d'emplois de cette catégorie s'observe par ailleurs dès 2006) ;

Evolution du nombre des D.E.F.M. selon l'âge



Source : DARES, Statistiques du marché du travail

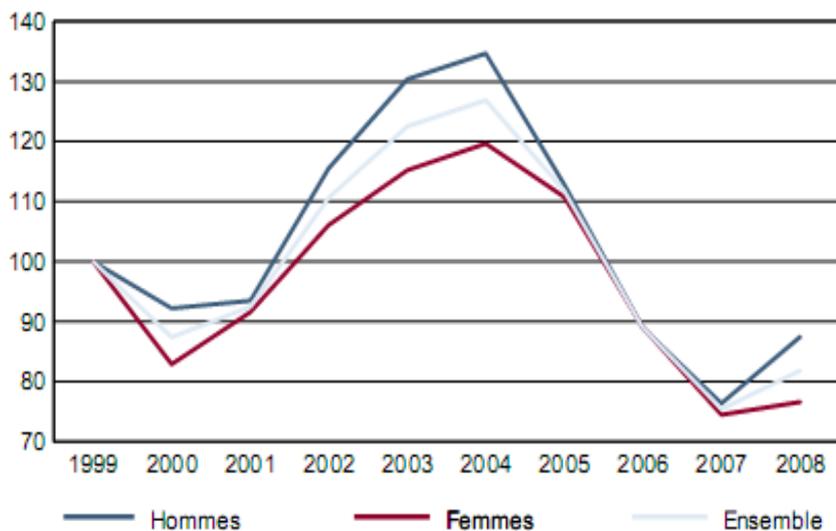
Indice base 100 en 1999

Champ : DEFM de catégories 1 à 3 hors activité réduite



- cette dégradation généralisée touche cependant plus fortement les hommes.

Evolution du nombre des D.E.F.M. selon le sexe



Source : DARES, Statistiques du marché du travail

Indice base 100 en 1999

Champ : DEFM de catégories 1 à 3 hors activité réduite



II.2.2. L’emploi

Selon les données du dernier recensement de la population de l’INSEE, la commune de SAINT-CLOUD comptait sur son territoire 16 947 emplois en 2006, soit une progression de 700 emplois depuis 1999 (+ 4,3 %).

Ce nombre d’emplois demeure en 2006 supérieur au nombre d’actifs ayant un emploi résidant dans la commune malgré une progression plus importante de cette seconde variable (13 160 en 2006 contre 12 200 en 1999 soit + 7,9 %).

Le rapport entre ces deux variables (emplois et actifs ayant un emploi, multiplié par 100) exprime l’indicateur de concentration d’emploi. Ainsi, lorsque cet indicateur est proche de 100, on considère que la situation est équilibrée.

A l’échelle du Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine pris dans son ensemble, la situation est quasiment à l’équilibre où cet indicateur est de 98,1.

L’examen par commune montre toutefois une certaine disparité de situation. Ainsi, avec un indicateur égal à 128,8, la commune de SAINT-CLOUD se situe derrière le trio Marnes-la-Coquette, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux (respectivement 152, 144,4 et 144,2).

A l’opposé, la valeur de cet indicateur démontre une tension particulièrement importante à Chaville (38,7) et à Vanves (58,0).

Communes	Indicateur de concentration d’emplois
Boulogne-Billancourt	144,4
Chaville	38,7
Garches	76,7
Issy-les-Moulineaux	144,2
Marnes-la-Coquette	152,0
Meudon	73,6
Saint-Cloud	128,8
Sèvres	91,9
Vanves	58,0
Vaucresson	72,4

Source : INSEE, Recensement 2006

Compte tenu de la proportion d’actifs ayant un emploi de Saint-Cloud travaillant sur le territoire de la commune (cf. précédemment) et du nombre que cela représente, on peut estimer qu’environ 4 emplois sur 5 existants sur la commune sont occupés par une personne ne résidant pas à Saint-Cloud. L’activité locale profite donc essentiellement à des non-résidents de la commune.



Selon des données statistiques complémentaires issues de ce même recensement :

- 53,2 % de ces emplois sont détenus par des hommes (soit 9 009 personnes) ;
- 91,1 % sont des emplois salariés (soit 15 431 personnes) ;
- 13,8 % de ces emplois locaux à sont des emplois à temps partiel.

L’essentiel des emplois occupés sur le territoire de SAINT-CLOUD en 2006 intégrait le secteur tertiaire (76,8 %) principalement liés aux différentes activités de services aux entreprises (23,4 %). Les emplois du secteur de l’industrie représentent encore 21,0 % du total (24,1 % en 1999), loin devant celui de la construction (1,9 %).

L’analyse de la répartition des emplois par sexe et par secteur d’activité montre en particulier que, à l’exception du secteur tertiaire (les femmes représentant 52,8 % des emplois de ce secteur), les hommes sont les occupants majoritaires des emplois liés aux différents secteurs d’activité, avec toutefois d’importantes variations. Ainsi, ils occupent :

- 70,7 % des emplois du secteur de l’industrie,
- 86,3 % des emplois du secteur de la construction.

L’étude des données de l’emploi local selon les différents types de Catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.) montre que la structure des emplois locaux est relativement proche de celle des actifs de la commune ayant un emploi.

Catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.)	Population active ayant un emploi en 2006 (en % du total)	Emplois locaux en 2006 (en % du total)
Agriculteurs exploitants	0,0	0,0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	6,9	3,3
Cadres, professions intellectuelles sup.	49,5	40,7
Professions intermédiaires	21,1	25,2
Employés	17,4	23,6
Ouvriers	5,0	7,2
Ensemble	100,0	100,0

Source : Recensement INSEE 2006

On peut remarquer cependant quelques différences lesquelles sont soit compensées soit amplifiées par l’écart en nombre entre les deux variables (sachant que l’indicateur de concentration d’emplois est supérieur à 100, cf. précédemment). Par exemple :

- Concernant la catégorie des cadres et des professions intellectuelles, la proportion moins importante des emplois est compensée par l’effet « en nombre » que représentent les actifs appartenant à cette catégorie.
- A l’inverse, la part plus élevée des emplois locaux pour la catégorie des employés amplifie encore un peu plus l’écart de pourcentage observé avec les actifs de cette même catégorie.



Il est important de souligner que la C.S.P. des cadres et des professions intellectuelles est la seule à avoir progressé depuis 1999 : + 27,2 % (soit un peu moins de 1 500 emplois supplémentaires), les autres C.S.P., sans exception (hormis celle des agriculteurs qui n'enregistre aucun effectif dans chacun de ces recensements), ont connu une diminution de leurs effectifs :

- Artisans, commerçants, chefs entreprise : - 22,0 % ;
- Professions intermédiaires : - 2,3 % ;
- Employés : - 4,1 % ;
- Ouvriers : - 12,9 %.

83,4 % des emplois locaux sont des Contrats à Durée Indéterminée (C.D.I.). Les emplois régis par des contrats à durée limitée (y compris les emplois par le biais d'agences d'intérim, les emplois jeunes, les contrats de qualification, les contrats d'apprentissage et les stages rémunérés) représentent 8,7 %.

Le reste des emplois locaux est occupé par des personnes non salariées, qu'elles soient indépendantes (5,2 %), employeurs (2,7 %) ou aides familiaux (0,1 %).

II.3. LE TISSU ECONOMIQUE ET LES COMMERCES

II.3.1. Le tissu économique

Bénéficiant d'atouts importants (une accessibilité aisée aux grands pôles économiques de l'Ouest parisien tel que le quartier d'affaires de La Défense ou Issy-les-Moulineaux grâce à des transports en commun performants, la proximité de Paris, un environnement de qualité, une fiscalité favorable), le territoire de Saint-Cloud a attiré depuis plusieurs années de nombreuses entreprises.

Selon les données de l'INSEE issues du Répertoire des Entreprises et des Etablissements (REE/SIRENE), 2 134 établissements étaient présentes à Saint-Cloud au 1^{er} janvier 2007 (soit + 11,5 % sur la période 2004-2007 et + 10,9 % sur la période 2006-2007).

Les plus grandes entreprises sont essentiellement implantées en bord de Seine et dans l'ensemble des Bureaux de la Colline (environ 50 000 m² au débouché du Pont de Saint-Cloud) tandis que les PME/PMI sont plutôt réparties sur l'ensemble de la ville.



Vue sur le siège social de DASSAULT AVIATION en bordure de la RD 7 (quai Marcel DASSAULT)



Vue sur les Bureaux de la Colline (datant du début des années 1970) depuis l'Autoroute A 13



Parmi les plus grandes entreprises de Saint-Cloud (en termes de salariés) figurent notamment DASSAULT AVIATION (environ 2990 salariés) ou bien encore le Centre de lutte contre le cancer René HUGUENIN (environ 700 salariés).

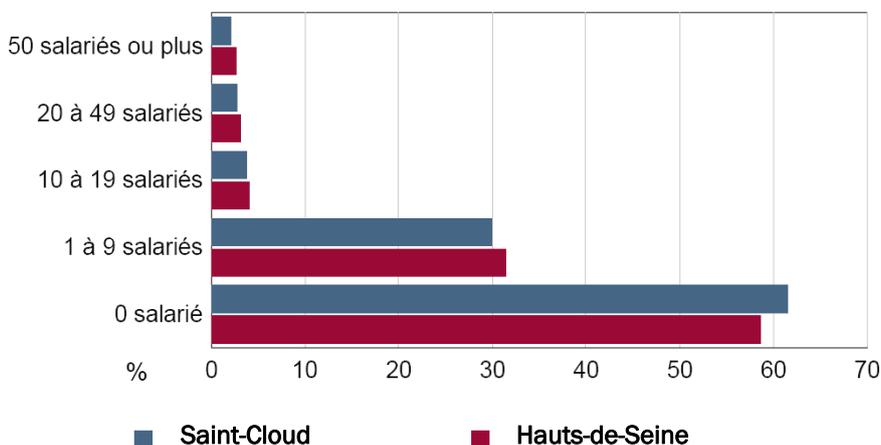
78,7 % des entreprises à Saint-Cloud appartenait au secteur des services (+ 39,5 % du nombre d’entreprises par rapport à 2000). 13,9 % étaient liées au secteur commercial (+ 9,3 %), 5,4 % au secteur de l’industrie (+5,8 %) et seulement 2,0 % au secteur de la construction (+ 2,5 %).

Les secteurs les plus représentés sont l’aéronautique, la communication, l’informatique et les secteurs technologiques de pointe.

Environ une entreprise sur trois parmi celles existantes au 1^{er} janvier 2007 a été créée au moins 10 ans auparavant (environ 42 % dans les Hauts-de-Seine). Environ 12 % d’entre elles avaient seulement 1 an d’ancienneté (un peu moins de 10 % dans les Hauts-de-Seine).

61,5 % des établissements¹ n’avaient aucun salarié (58,7 % dans le département) et 30,0 % en avaient moins de 10 (31,4 % dans les Hauts-de-Seine). Les établissements comprenant au minimum 50 salariés ne représentaient que 2,1 % du nombre total d’établissements présents sur la commune (2,7 % dans le département).

Répartition des établissements par tranche d’effectif salarié au 31 décembre 2006



Source : INSEE, Système d’information CLAP (Connaissance Locale de l’Appareil Productif)

¹ Selon les définitions établies par l’INSEE, une entreprise et un établissement sont deux entités distinctes. Une entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché. Un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l’entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d’une chaîne hôtelière, la "boutique" d’un réparateur de matériel informatique...



II.3.2. Les commerces

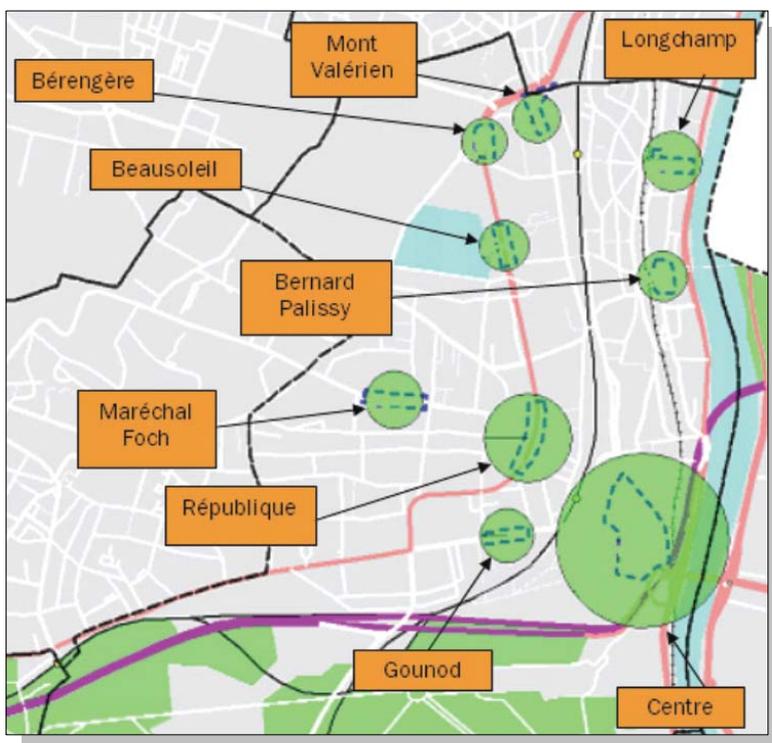
Les données ci-après sont extraites de l'étude réalisée fin 2006 pour le compte de la Ville de Saint-Cloud par la société SM Conseil – PIVADIS (cabinet d'études de stratégie et de développement économique, spécialisé dans le domaine du commerce, de l'artisanat, des services et du tourisme).

Selon ces données, la commune de Saint-Cloud accueille au total 320 cellules commerciales, soit une densité relativement faible de 1 cellule pour 88 habitants (à comparer au ratio moyen estimé pour le département à savoir 1 local pour 70 habitants).

La majorité des différentes structures de l'appareil commercial se répartit en 9 pôles principaux repérés sur l'illustration ci-contre.

Classés dans l'ordre décroissant du nombre de cellules qu'ils abritent, ces pôles sont les suivants :

- Centre Ville (108 cellules),
- République (33 cellules),
- Longchamp (16 cellules),
- Maréchal Foch (15 cellules),
- Gounod (14 cellules),
- République Nord (12 cellules),
- Bernard Palissy (12 cellules),
- Mont Valérien (11 cellules),
- Bérengère (10 cellules).



Sur ces 320 cellules 79 (soit 25 %) ne sont pas localisées dans ces pôles, ce qui implique une forte dispersion et une faible lisibilité de l'offre à l'échelle de la commune.

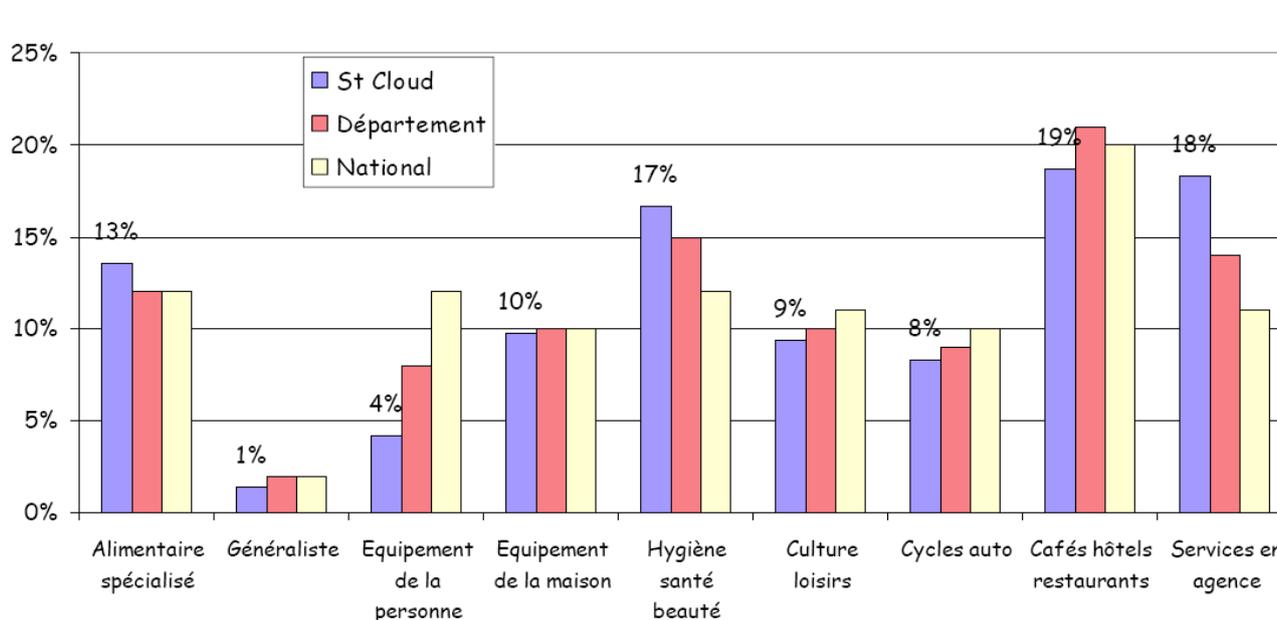
Le taux de mitage apparent (c'est-à-dire le rapport entre le nombre de locaux apparemment vacants lors de l'étude et le nombre total de locaux commerciaux) était en moyenne d'environ 10 % soit, selon les termes utilisés dans le rapport d'étude, un taux « raisonnable mais déjà significatif » (à comparer avec une moyenne de 13,7 % sur le département). Les taux de mitage observés à l'échelle des 9 pôles commerciaux principaux étaient, à l'époque, les plus importants dans les pôles Bérengère (20 %), Longchamp (19 %) et Maréchal Foch (13 %). Dans les deux pôles les plus importants (en nombre de cellules), c'est-à-dire Centre Ville et République, ce taux était de 10 % et de 0 %



Environ 19 000 m² de surfaces de ventes (hors garages) sont développées à Saint-Cloud dont environ 3 000 m² uniquement pour le Monoprix situé dans le pôle République.

L'offre commerciale de Saint-Cloud était particulièrement marquée par les services en agence, lesquels occupaient environ 18 % des locaux commerciaux actifs (21 agences immobilières, 16 agences bancaires). Cette observation était encore plus importante en considérant les services au sens large (en intégrant notamment la catégorie hygiène santé beauté et ceux liés à la catégorie équipement de la maison).

Comparaison de l'offre commerciale à Saint-Cloud, dans les Hauts-de-Seine et à l'échelle nationale
(les valeurs reportées sur l'histogramme sont celles de l'offre clodoaldienne)



Source :
« Diagnostic de l'appareil commercial de Saint-Cloud », SM Conseil – PIVADIS, Octobre 2006

Le pôle situé dans le Centre Ville, comptait 98 cellules actives. L'alimentaire ne représente plus que 7 % des commerces et ne compte ni boucher ni poissonnier et le dernier fromager est parti en 2008. Au cours des trois années précédant l'analyse, le bureau d'études y a constaté une forte augmentation des services en agence et des cafés/restaurants.

Classé second en termes de nombre de cellules commerciales, le pôle République est pourtant le pôle le plus attractif grâce à la présence de l'enseigne Monoprix.

Cette étude indique par ailleurs que le quartier du Val d'Or, le plus peuplé de la commune, est celui où le nombre de cellules commerciales est le moins important. Dans les 3 ans précédant l'étude, un point presse, un coiffeur ainsi qu'une boucherie ont été fermés dans ce quartier.



L'offre commerciale de ces cellules est complétée par les 5 marchés sédentaires présents sur la Ville :

- Le mercredi à Montretout (10 abonnés, tous alimentaires),
- Le jeudi aux Milons (3 abonnés, tous alimentaires),
- Le vendredi au centre villes (9 abonnés dont 6 alimentaires),
- Le samedi à Montretout (17 abonnés, tous alimentaires),
- Le dimanche aux Milons (8 abonnés dont 6 alimentaires).

Cependant, ces marchés s'adressent essentiellement à la population de chaque quartier et leur attractivité n'est pas vraiment significative.

En dehors de Saint-Cloud, les lieux de consommation sont très disparates et varient selon les quartiers. L'« évasion commerciale » la plus importante est constatée pour le quartier de Fouilleuse (83 % en moyenne), les habitants se rabattent essentiellement sur les villes voisines de Suresnes et de Rueil-Malmaison. Toutefois, globalement, et en dehors de Saint-Cloud (43 %), le premier lieu de destination commerciale (tous produits confondus) reste la capitale (13 %) devant Boulogne-Billancourt (9 %), Rueil-Malmaison (7 %), le Centre Commercial des Quatre-Temps à La Défense (6 %), le Centre Commercial Vélizy 2 et Suresnes (5 % chacun).

Globalement de 57%, le taux d'évasion fiscale diffère selon les secteurs pris en compte. S'il n'est que de 32 % en alimentaire, il atteint jusqu'à 96 % pour l'équipement de la personne et 90 % pour l'équipement de la maison.

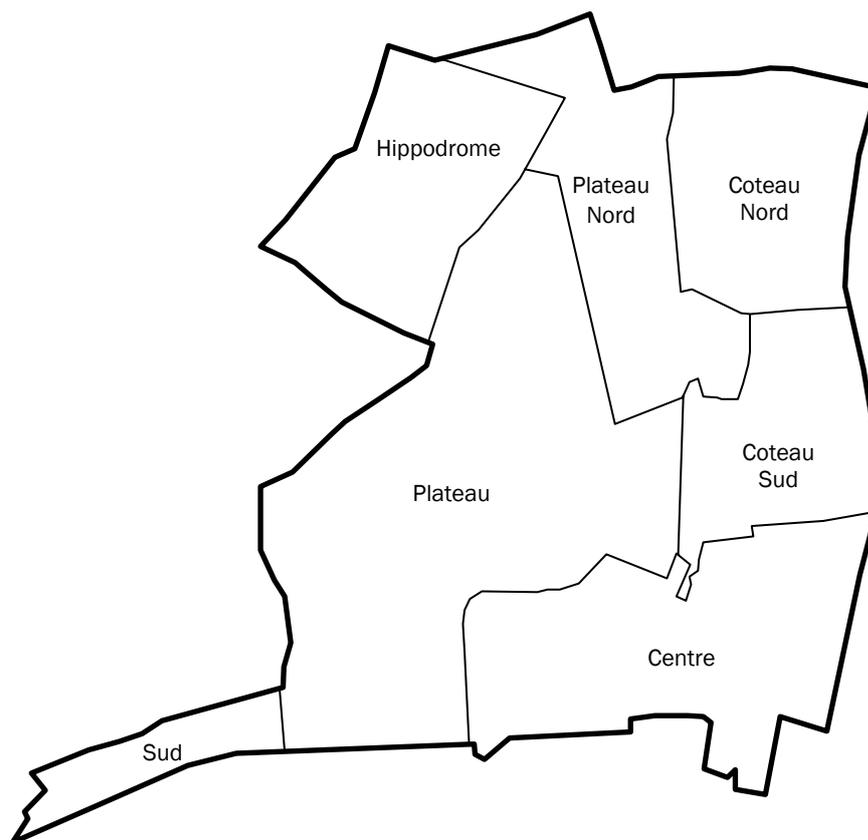


II.4. LE PARC DE LOGEMENTS

Dans ce chapitre, les données INSEE ont été complétées par celles issues du Programme Local de l’Habitat (P.L.H.) de la Communauté d’Agglomération « Cœur de Seine » (arrêté le 9 décembre 2008), à laquelle appartient Saint-Cloud, mais également les communes de Garches et de Vaucresson.

Certaines données concernent les différents quartiers de la Ville de Saint-Cloud issus du découpage pris en compte dans le P.L.H.

Découpage de la commune par quartiers issu
du P.L.H. de la Communauté d’Agglomération « Cœur de Seine », Décembre 2008





Les données statistiques établies sur la base de ce découpage, lui-même réalisé sur la base des IRIS¹ définis par l’INSEE, sont toutefois à prendre en considération avec une certaine réserve. En effet, la délimitation de chaque IRIS a été effectuée en tenant compte essentiellement de critères démographiques et géographiques (les limites ainsi dessinées s’appuyant sur les grandes coupures du tissu urbain telles que les voies principales, les voies ferrées, etc ...). Or, l’agglomération de ces IRIS pour constituer les différents quartiers identifiés sur la carte ci-avant ne permet pas de retrouver à l’identique le découpage par quartiers établi par la commune et connu de la population clodoaldienne (cf. carte jointe en annexe 4).

Outre les confusions éventuelles qui pourraient naître des différences de dénomination des quartiers issus de ces deux découpages, l’interprétation de certaines données statistiques peut s’avérer délicate et souffrir d’une réelle exhaustivité (ex : Le quartier « Sud » identifié dans le découpage INSEE repris dans le P.L.H. ne comprend que très d’habitations puisqu’on y recense seulement deux pavillons occupés par les gardiens du parc de Saint-Cloud. L’utilisation de la donnée statistique relative à l’ancienneté du parc de logements dans ce quartier peut donc être jugée, à juste titre, comme non pertinente).

Néanmoins, il convient de préciser que malgré ces difficultés d’interprétation, ce découpage est le seul, aujourd’hui, à pouvoir être réalisé de manière à obtenir des données statistiques à une échelle plus restreinte que l’échelle communale. De surcroît, ce découpage a été utilisé dans le cadre du P.L.H. approuvé par le Conseil communautaire de Cœur de Seine le 21 janvier 2009, document avec lequel le Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Cloud se doit d’être compatible.

¹ *Ilots Regroupés pour des Indicateurs Statistiques : Ces îlots constituent le niveau de base en matière de diffusion de données infra-communales établies par l’INSEE*



II.4.1. Le parc total de logements

L'évolution du parc de logements à Saint-Cloud et dans les Hauts-de-Seine entre 1999 et 2006

	Saint-Cloud				Hauts-de-Seine			
	1999		2006		1999		2006	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	12 001	89,7	12 636	91,5	624 926	89,2	679 456	91,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	376	2,8	325	2,4	18 195	2,6	17 622	2,4
Logements vacants	997	7,5	855	6,2	59 337	8,4	47 878	6,4
Total	13 374	100	13 815	100	702 458	100	744 957	100

Sources : INSEE, RP1999 et RP2006

Entre 1999 et 2006, le parc de logements à Saint-Cloud s'est accru de 441 unités (de 13 374 à 13 815 logements), soit une augmentation d'environ + 3 %. Durant la même période, le parc de logements des Hauts-de-Seine a progressé d'environ + 6 % soit à un rythme deux fois plus important.

Constitué d'une très large majorité de résidences principales (environ 91,5 %), le parc de logements à Saint-Cloud en 2006 compte de surcroît une faible part de logements vacants (6,2 %). Ayant atteint son maximum en 1999 avec 997 logements, cette catégorie a enregistré une forte baisse lors du dernier recensement : - 142 logements soit - 14,2 %.

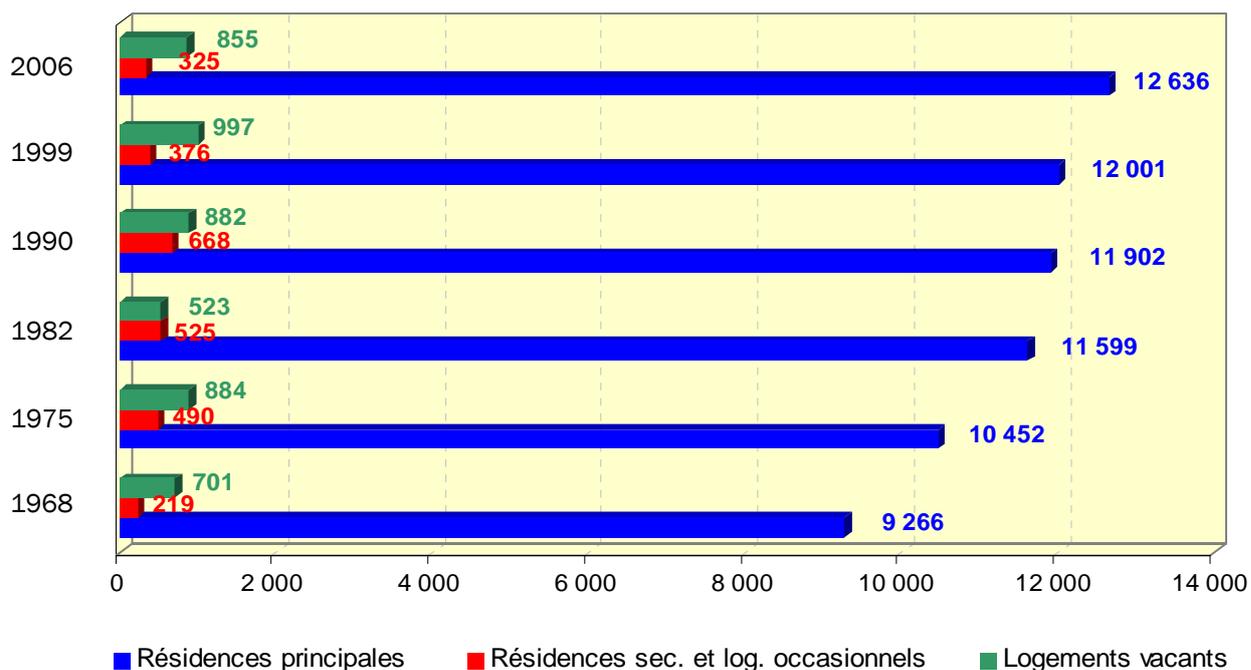
78,2 % de ces logements vacants recensés en 2006 sont des logements anciens, achevés avant 1975 (la part de ceux achevés avant 1949 atteint à elle seule 28,8 %).

60,4 % de ces logements vacants sont par ailleurs composés de logements de petites tailles (une et deux pièces).

Selon les données issues du P.L.H. Cœur de Seine, la vacance semble concerner les quartiers dans lesquels l'habitat est le plus ancien : Centre, Plateau et Hippodrome (bien que dans ce quartier le volume correspondant demeure faible).



Evolution du parc de logements à Saint-Cloud entre 1968 et 2006



Source : INSEE, Recensements 1968 à 2006

II.4.2. Les principales caractéristiques des résidences principales

Comme l’illustrent les données du tableau précédent, les résidences principales se sont accrues de 635 logements entre 1999 et 2006 (soit + 5,3 %).

Une majorité des résidences principales est composée en 2006 de grands logements disposant de 3 pièces et plus (71,9 % contre 63,2 % pour le département). Leur nombre a progressé de + 9,0 % (753 logements) par rapport à 1999. Dans le même temps, les résidences principales de plus petites tailles (une et deux pièces) ont vu leur nombre diminuer de - 119 (- 3,2 %).

La taille moyenne de ces résidences principales à Saint-Cloud atteint ainsi 3,6 pièces par unité en 2006 (contre 3,1 dans les Hauts-de-Seine).

Seulement 1,3 % du parc de résidences principales sont sur-occupés soit 167 logements (selon l’INSEE, un logement est suroccupé si le nombre de personnes qui l’habitent est supérieur ou égal au nombre de pièces +2).



A l'inverse, 37,4 % de ce même parc sont sous-occupés (c'est-à-dire si le nombre de personnes qui l'habitent est inférieur au nombre de pièces +2). La moitié de ces logements ne sont occupés que par une seule personne.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces et taille du ménage à Saint-Cloud en 2006

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	Ensemble
1 pièce	1 026	194	38	9	1	0	1 268
2 pièces	1 320	771	149	35	1	4	2 280
3 pièces	1 271	1 077	611	437	33	17	3 445
4 pièces	519	887	484	496	143	29	2 556
5 pièces	203	508	236	327	186	65	1 525
6 pièces ou plus	143	423	233	298	284	179	1 561
Ensemble	4 482	3 861	1 750	1 602	647	294	12 636

Surlignés en orange, les logements dits sur-occupés et, surlignés en vert, les logements dits sous-occupés

Source : Recensement 2006

Contrairement à l'idée préconçue par laquelle le tissu urbain de la Ville de Saint-Cloud serait constitué majoritairement de maisons individuelles, les données statistiques établies par l'INSEE montrent que le parc immobilier résidentiel de la commune est composé à hauteur de 83,8 % par des logements dans des immeubles collectifs soit une proportion conforme à celle calculée pour l'ensemble du département (85,7 %) mais nettement plus élevée qu'en Ile-de-France (70,9 %).

Les résidences de petites tailles (1 et 2 pièces) sont principalement occupées par les personnes âgées de 25 à 39 ans.

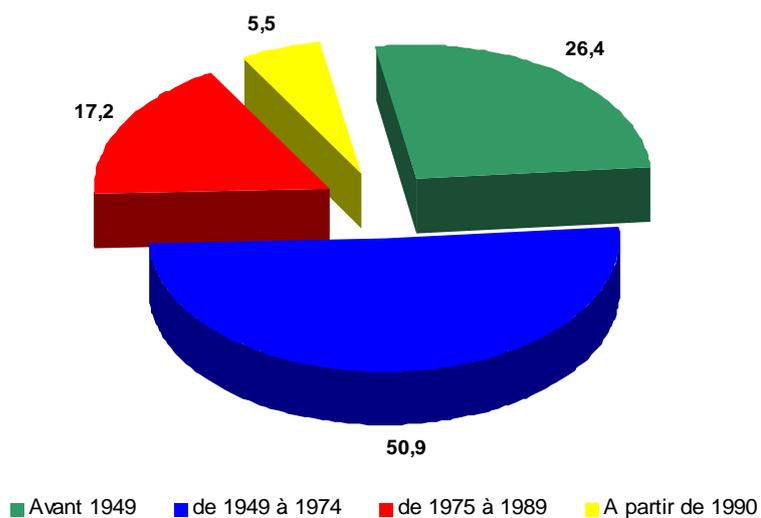
Celles comprenant 4 pièces ou plus sont quant à elles occupées pour une large part par des personnes âgées de 40 à 54 ans. Une analyse plus détaillée montre même que la proportion de cette catégorie de personnes s'accroît avec l'augmentation de la taille de ces résidences : 31,4 % pour les résidences de 4 pièces, 32,7 % pour celles de 5 pièces et 41,8 % pour les 6 pièces ou plus.

Une majorité des résidences principales construites avant 2004 (plus précisément 50,9 %) ayant fait l'objet du recensement de 2006 ont été achevées entre 1949 et 1974. Un quart de ces résidences (26,4 %) a même été réalisé avant 1949.

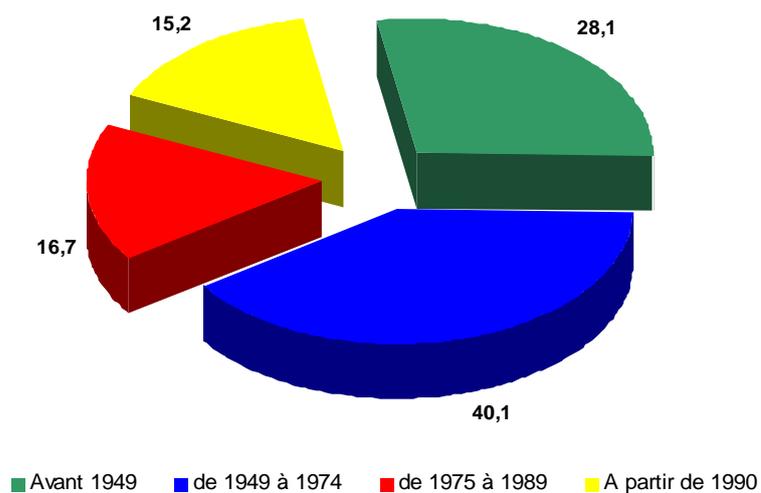


Ancienneté des résidences principales construites avant 2004 pour l’année 2006 ...

... à Saint-Cloud



... dans le département des Hauts-de-Seine



Source : Recensement 2006



L'analyse par la taille de ces résidences principales montre que cette période (1949-1974) est également déterminante pour chacune des tailles prises en considération à l'exception des logements les plus grands. En effet, presque la moitié des résidences comportant au minimum 6 pièces datent d'avant 1949.

Résidences principales construites avant 2004 par nombre de pièces et époque d'achèvement de la construction

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	De 1999 à 2003	Ensemble
1 pièce	23,5	55,4	12,3	4,7	1,6	2,4	100
2 pièces	35,2	37,7	12,5	7,7	4,1	2,8	100
3 pièces	20,3	60,4	8,6	6,5	1,1	3,1	100
4 pièces	17,3	54,4	11,5	10,3	3,1	3,3	100
5 pièces	21,4	56,7	11,0	5,5	1,4	3,9	100
6 pièces ou plus	49,7	33,6	6,1	4,3	3,0	3,3	100
Ensemble	26,4	50,9	10,3	6,9	2,4	3,1	100

Source : Recensement 2006

La répartition de ces résidences principales en fonction du statut de leurs occupants est relativement équilibrée à Saint-Cloud. En effet, les propriétaires de leur logement représentent 50,0 % et les locataires 45,6 % (les autres, 4,6 % étant logés à titre gratuit). A titre de comparaison, ces proportions sont respectivement de 41,3 % et 55,4 % sur l'ensemble des Hauts-de-Seine (47,2 % et 49,3 % pour la région Ile-de-France et 57,2 % et 39,9 % en France métropolitaine).

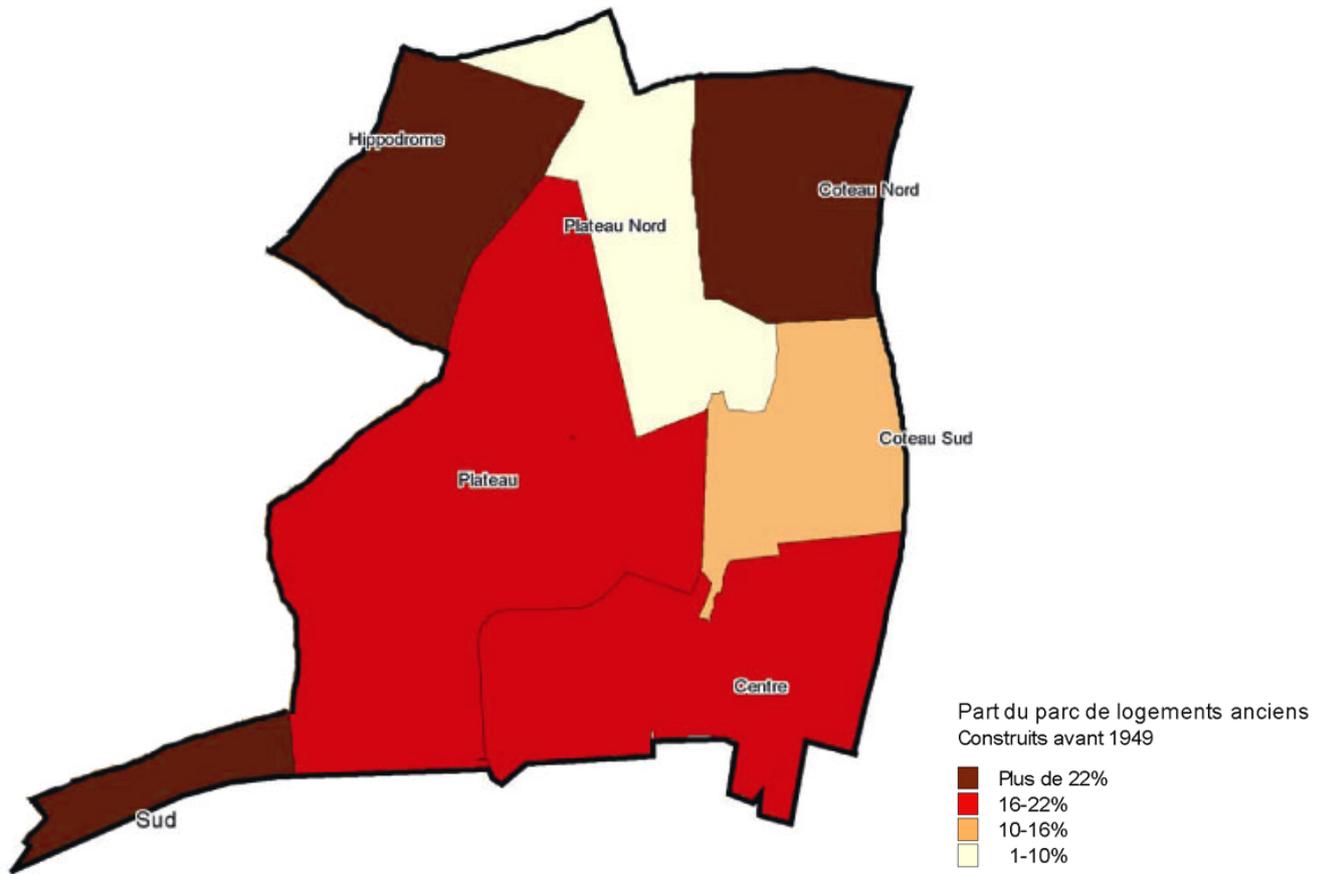
En moyenne, les ménages ont une ancienneté d'emménagement dans leurs résidences principales de 14 ans. Néanmoins, cette ancienneté moyenne varie fortement en fonction du statut des occupants : ainsi, pour les propriétaires, celle-ci s'élève à 18 ans et pour les locataires, seulement 10 ans.

Elle varie également en fonction de la catégorie socio-professionnelle de la personne dite de référence du ménage : près d'un retraité sur deux (45,7 %) a emménagé dans le logement qu'il occupe en 2006 au moins 30 ans auparavant ; cette proportion varie généralement entre 3 et 5 % pour les autres catégories prises en considération, en particulier pour les cadres et professions intellectuelles supérieures (3,5 %) catégorie où inversement près d'un ménage sur trois a emménagé il y seulement 2 à 4 ans (4,6 % pour les retraités).

Une large majorité des propriétaires (plus précisément 70,7 %) ont un âge compris entre 40 et 79 ans. Pour les locataires, cette majorité (67,0 %) est âgée de 25 à 54 ans.



Part du parc de logements anciens construits avant 1949 par quartier (en 2003)



Source : PLH Coeur de Seine, Filocom 2003



Comme le montre le tableau ci-dessous, le gaz de ville est le principal mode de chauffage utilisé dans les résidences principales de Saint-Cloud comme dans l’ensemble du département des Hauts-de-Seine, loin devant l’électricité :

Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et combustible principal
(en % du total)

Mode de chauffage dont ...	Gaz de ville ou de réseau	Gaz en bouteille ou citerne	Electricité	Fioul (mazout)	Autre
Saint-Cloud	52,3	0,5	25,7	17,9	0,5
Hauts-de-Seine	43,7	0,4	27,1	13,4	1,0

Source : INSEE, Recensement 2006

II.4.3. La construction de logements à Saint-Cloud entre 1990 et 2007

Selon les données statistiques de SITADEL :

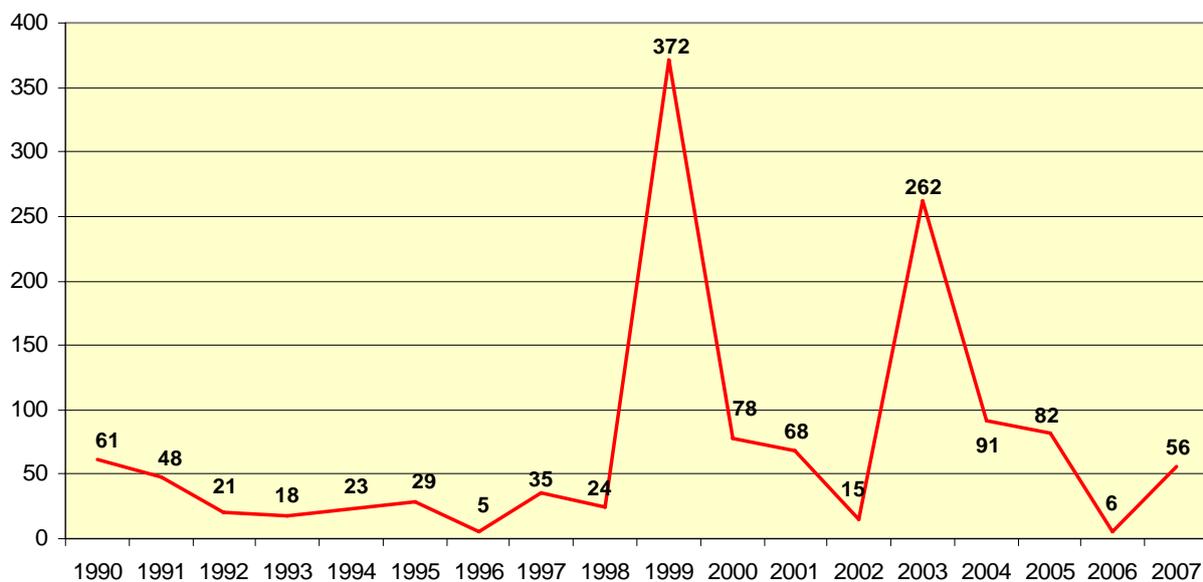
- 1 294 logements neufs ont été autorisés à Saint-Cloud entre 1990 et 2007, soit une moyenne annuelle d’environ 72 logements ;
- 1 048 logements ont été commencés durant cette même période, soit une moyenne annuelle d’environ 58 logements.

Les données annuelles illustrées ci-après permettent de distinguer deux périodes :

- De 1990 à 1999, une période où la construction demeure atone : les nombres annuels moyens de logements autorisés et commencés demeurent relativement faibles, avec respectivement 28 et 23 logements ;
- De 1999 à 2007, une période plus dynamique mais plus heurtée (durant laquelle ont notamment été autorisés et livrés les logements des Z.A.C. de l’Avre, de la Porte Jaune et des Bords de Seine) : 114 logements autorisés et 93 logements commencés en moyenne par an.

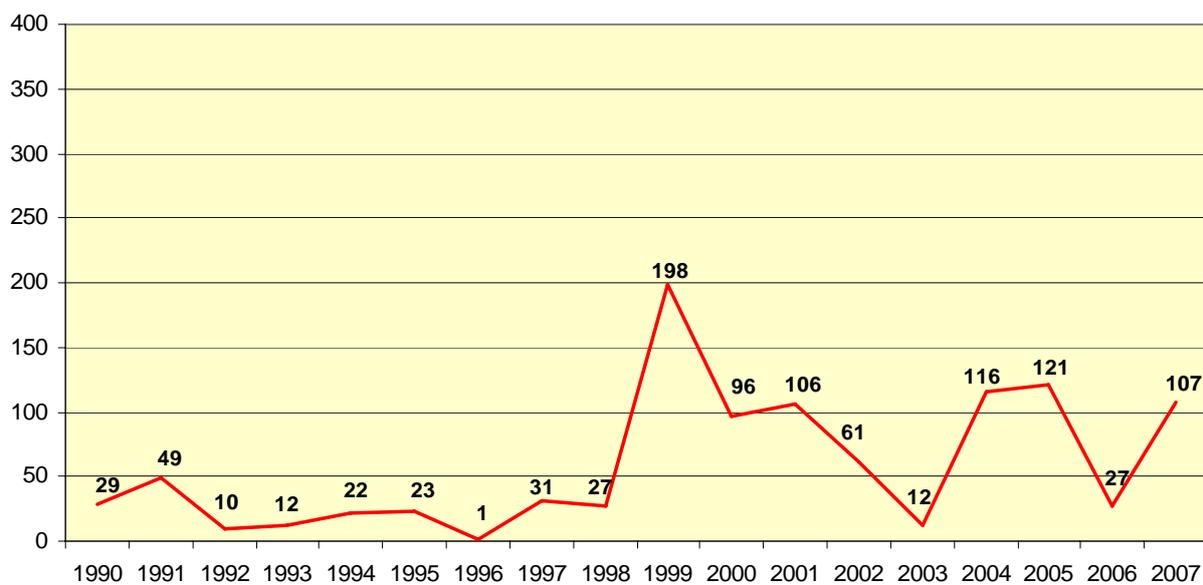


Logements neufs autorisés à Saint-Cloud entre 1990 et 2007



Source : SITADEL

Logements neufs commencés à Saint-Cloud entre 1990 et 2007



Source : SITADEL



II.4.4. Le parc de logements sociaux

La commune de Saint-Cloud fait partie des 14 communes des Hauts-de-Seine (sur 36) ne satisfaisant pas, le 1^{er} janvier 2008, au taux de 20 % de logements locatifs sociaux éligible au titre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellements Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000.

En effet, selon les données provenant de l'inventaire des logements sociaux dans les Hauts-de-Seine dressé par la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E.), la commune de Saint-Cloud comptait 1 799 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2008 soit un taux de 14,6 % (ce taux atteignant à cette même époque 26,0 % à l'échelle du département des Hauts-de-Seine).

**Inventaire des logements sociaux dans les Hauts-de-Seine aux 1^{er} janvier 2007 et 2008
pour les communes disposant de moins de 20 % de ce type de logements**

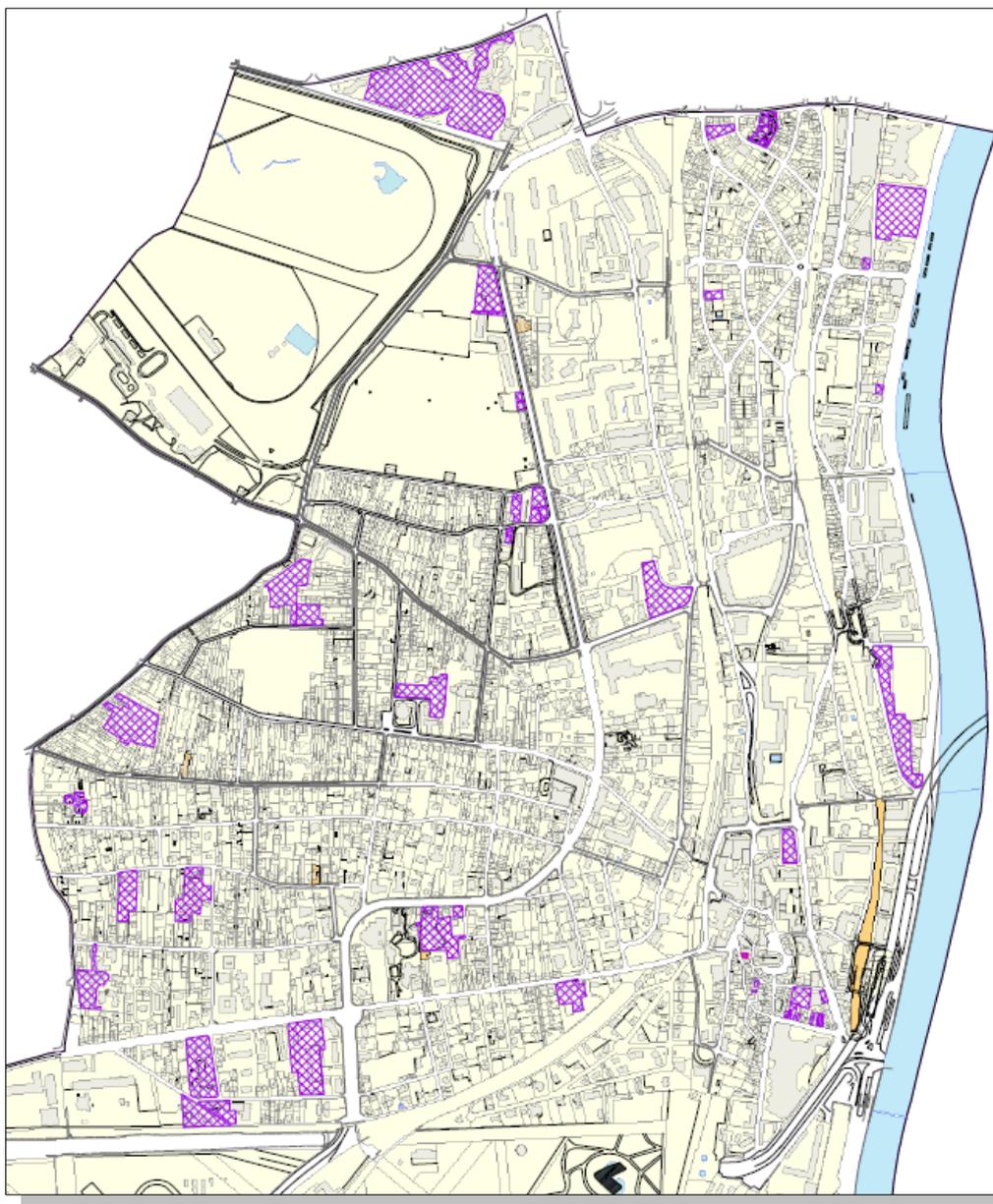
Communes (Classement par ordre alphabétique)	Au 1 ^{er} janvier 2007		Au 1 ^{er} janvier 2008	
	Nombre de logements locatifs sociaux	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux	Pourcentage de logements locatifs sociaux
Antony	4 679	19,3	4 745	19,3
Asnières-sur-Seine	6 239	16,9	6 241	16,9
Bois-Colombes	2 292	18,6	2 365	18,9
Boulogne-Billancourt	6 408	11,7	6 620	12,1
Bourg-la-Reine	1 472	17,0	1 498	17,4
Courbevoie	8 036	19,9	8 033	19,9
La Garenne-Colombes	1 254	9,9	1 264	9,9
Levallois-Perret	5 127	17,1	5 196	17,3
Marnes-la-Coquette	30	5,0	30	5,1
Neuilly-sur-Seine	954	3,2	955	3,2
Rueil-Malmaison	6 400	19,8	6 377	19,9
Saint-Cloud	1 758	14,3	1 799	14,6
Sceaux	983	11,5	1 068	12,6
Vaucresson	139	3,9	139	3,9
Ville d'Avray	271	5,8	271	5,7

Source : « Les chiffres du logement dans les Hauts-de-Seine », Bilans 2007 et 2008, D.D.E.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine », Saint-Cloud est dans une position intermédiaire entre Vaucresson affichant, avec 3,9 %, le déficit le plus important du département après Neuilly-sur-Seine (3,2 %), et Garches dont le taux de logements locatifs sociaux atteint 21,7 %.



Cartographie des logements sociaux



Source : Service urbanisme de la Ville de SAINT-CLOUD

Comme le montre l'illustration ci-dessus, le parc de logements sociaux de Saint-Cloud est inégalement réparti sur le territoire de la ville. Particulièrement représentés dans la moitié Ouest de la commune (délimitée à partir des voies ferrées de la SNCF), ces logements sont à l'inverse peu présents sur les coteaux et dans le centre ville.



Sur la base des données et du découpage par quartier établis par la Ville (cf. annexe 4), cette répartition est la suivante (dans l'ordre décroissant et en pourcentage du total) :

- Quartier Montretout - Coutureau : 33,0 %
- Quartier Pasteur - Magenta : 25,7 %
- Quartier Val d'Or - Fouilleuse : 17,6 %
- Quartier Coteaux - Bords de Seine : 13,7 %
- Quartier Centre : 9,9 %

Comme l'illustrent les données pour la période 2005-2008 visés par les bilans 2007 et 2008 dressés par la D.D.E. en matière de logement dans le département, les efforts mis en œuvre par la commune de Saint-Cloud pour tendre vers l'objectif de 20 % de logements sociaux se sont traduits en grande partie, au regard de la cherté et de la rareté du foncier disponible, par le financement d'opération d'acquisition-amélioration (portant essentiellement sur des PLS).

Pour mémoire, et afin de mieux appréhender les efforts réalisés par la Ville, il convient de rappeler que la commune ne comptait que 1 237 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2001, soit une progression de plus de 45,4 % en 7 ans.

Ces efforts ont pour objectif de rééquilibrer l'offre de logements et maintenir ainsi des habitations accessibles aux jeunes et aux classes moyennes, capables de satisfaire à une demande croissante et répondre à la forte attractivité de la commune liée à l'emploi.

Ils se sont traduits notamment dans les Z.A.C. de la Porte Jaune, de l'Avre et des Bords de Seine. Chacune d'elle comptant entre un tiers et la moitié de leur programme résidentiel en logements aidés.

Selon les données figurant dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine », le parc de logements sociaux à Saint-Cloud est majoritairement composé de logements de 2 et 3 pièces (59 %). Il comprend néanmoins une part non négligeable (12 %) de logements de 5 pièces ou plus (cette part n'étant que de 5 % à Garches et de 8 % à Vaucresson).

Par ailleurs, le parc de logements sociaux à Saint-Cloud comme dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Cœur de Seine témoigne d'une mobilité particulièrement faible (taux de mobilité d'environ 7 %) limitant par conséquent la capacité d'attribution.

La vacance dans ce parc (environ 2,4 %) est encore plus faible que celle observée dans l'ensemble du parc résidentiel de la commune (cf. précédemment) et est principalement liée à cette mobilité peu importante et à la relocation rapide des logements.

II.4.5. Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine »

II.4.5.1. Rappels

Dès le milieu de l'année 2005, la Communauté d'Agglomération « Cœur de Seine » a procédé à l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat.

En 2007, un premier projet finalisé avait été présenté au Conseil Communautaire et aux conseils municipaux des trois villes. Le contexte ayant évolué courant 2008, la Préfecture des Hauts-de-Seine a demandé que le document soit retravaillé pour répondre aux obligations du « porter à connaissance » de l'Etat et afin que le Préfet puisse le présenter au Comité Régional de l'Habitat (CRH) du 22 décembre 2008.



Le P.L.H. ainsi réajusté a été adopté par le Conseil communautaire de Cœur de Seine le 21 janvier 2009.

II.4.5.2. Le contenu et les principaux objectifs du P.L.H. arrêté

Le document arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 9 décembre 2008 se décompose en quatre parties :

- un diagnostic du territoire intercommunal tant en terme d’évolution démographique, que de parcs de logements et d’emplois ;
- les enjeux et orientations qui dégagent les trois axes du P.L.H. :
 - la nécessité d’une offre de logements répondant aux besoins de tous les publics,
 - un accroissement de l’offre de logements par l’amélioration du bâti existant,
 - la mise en place d’un observatoire de l’habitat ;
- cinq fiches actions :
 - créer un observatoire de l’habitat,
 - accroître la production de logements neufs,
 - assurer une production de logements sociaux répondant aux besoins des populations,
 - accroître l’offre de logements en intervenant sur le bâti existant,
 - prendre en compte les besoins des populations spécifiques,
- des tableaux reprenant les opérations identifiées sur chaque commune sur la période 2008/2013.

Il constitue un engagement des communes membres de cette intercommunalité de réaliser notamment, pour la période 2008-2013, un total de 1 750 logements¹ décomposé de la façon suivante :

- 640 logements neufs libres,
- 811 logements neufs sociaux,
- 299 logements sociaux en acquisition/amélioration.

Sur la période 2008/2013, dans le cadre de ce P.L.H., la commune de Saint-Cloud envisage en particulier la réalisation de 700 logements sociaux (480 neufs et 220 acquisitions/améliorations).

Les opérations identifiées dans le P.L.H. correspondant à ces objectifs sont présentés dans le tableau ci-après.

¹ Outre la définition d’un plan d’action servant de cadre à ces futures constructions, il fixe un minimum de 25 % de logements aidés dans le programme des opérations de promotion immobilière. Il prévoit également la création d’un Observatoire de l’habitat destiné à assurer un suivi régulier de l’offre de logement (recensement des logements vacants, évaluation de la salubrité des locaux...)



Rappel des opérations identifiées dans le cadre du P.L.H. à Saint-Cloud durant la période 2008/2013

(source : Rapport du P.L.H. Cœur de Seine, décembre 2008)

Site	Détail de l'opération (types de logements)	Échéance prévisionnelle	Nombre de logements prévus					
			Logements neufs			Acquisitions/transfo		
			Total	libres	sociaux	Total	libres	sociaux
Logement Français (DDE) av Eugénie	Logements sociaux avec partie réservée à la DDE	Recours contre le PC	39		39			
Antin Résidence av Pozzo di Borgo	Logements étudiants	livraison 2008				166		166
BD Sénart	Logements libres	Livraison 2008	20	20				
Le Clos Royal - rue Desfossez	Logements libres	Livraison 2008	13	13				
4 rue des Tennerolles	Logements libres	livraison 2008	15	15				
54 av Bernard Palissy	Logements libres	livraison 2008	9	9				
Rue André Chevrillon	Logements libres	livraison 2008	6	6				
Rue Joséphine	Logements libres	livraison 2008	5	5				
Rue Dailly	Logements sociaux SNCF	2008				10		10
Rue de Montretout	Logements sociaux	2008				19		19
21 rue Pasteur	Logements sociaux (Insertoit)	2008				8		8
3/5 Rue Tahère	Logements libres	livraison 2009	6	6				
Bd de la République	Logements libres	Livraison 2009	21	21				
Rues Coutureau et Armengaud	Logements sociaux	Livraison 2011	15		15			
Terrain de la Caserne Sully	Logements étudiants sociaux	2012	150	0	150			
Secteur pré opérationnel La Source	Logements sociaux	2013	195	105	90	17		17
Secteurs d'anticipation	Logements sociaux	2013	186		186			
Total			680	200	480	220	0	220
Av de la Fouilleuse	Logements Locaparc	Projet identifié dans le précédent PLH/ échéance 2014				57		57
Terrain de la Caserne Sully	Logements étudiants libres	2014	500	500				



II.4.6. L'évolution récente du marché immobilier à Saint-Cloud

Comme le montrent les illustrations ci-après établies à partir des données publiées par la Chambre des Notaires d'Ile-de-France (Base BIEN), le marché immobilier dans les Hauts-de-Seine, comme dans l'ensemble de l'Ile-de-France (ainsi qu'au niveau national) après avoir fortement progressé jusqu'au milieu de l'année 2008, a connu à cette date une inflexion de tendance.

Même si ces évolutions de prix masquent d'importantes disparités entre les différentes communes du département, il convient de souligner que le marché clodoaldien a également enregistré une diminution des prix moyens des transactions réalisées au cours de ces derniers mois.

Selon les informations rendues publiques par la Chambre des Notaires de Paris, le prix moyen du m² dans les appartements anciens s'établit au 2nd trimestre 2009 à environ 4620 Euros, soit une diminution d'environ - 6,8 % sur un an (mais une augmentation de + 27,0 % au cours des 5 dernières années).

A titre de comparaison, les prix moyens rendus publics pour les villes voisines et dans l'ensemble des Hauts-de-Seine étaient, à cette même date, les suivants :

Le marché des appartements anciens au 2^{ème} trimestre 2009

	Prix moyens au m ²	Evolution sur 1 an	Evolution sur 5 ans
Vaucresson	n.d.	n.d.	n.d.
Garches	3 780 €	- 13,5 %	+ 17,8 %
Rueil-Malmaison	3 920 €	- 9,0 %	+ 18,5 %
Boulogne-Billancourt	5 280 €	- 6,1 %	+ 34,5 %
Suresnes	4 350 €	- 12,3 %	+ 29,1 %
Hauts de Seine	4 330 €	- 7,0 %	+ 34,2 %
Ile-de-France	4 330 €	- 7,9 %	+ 38,6 %

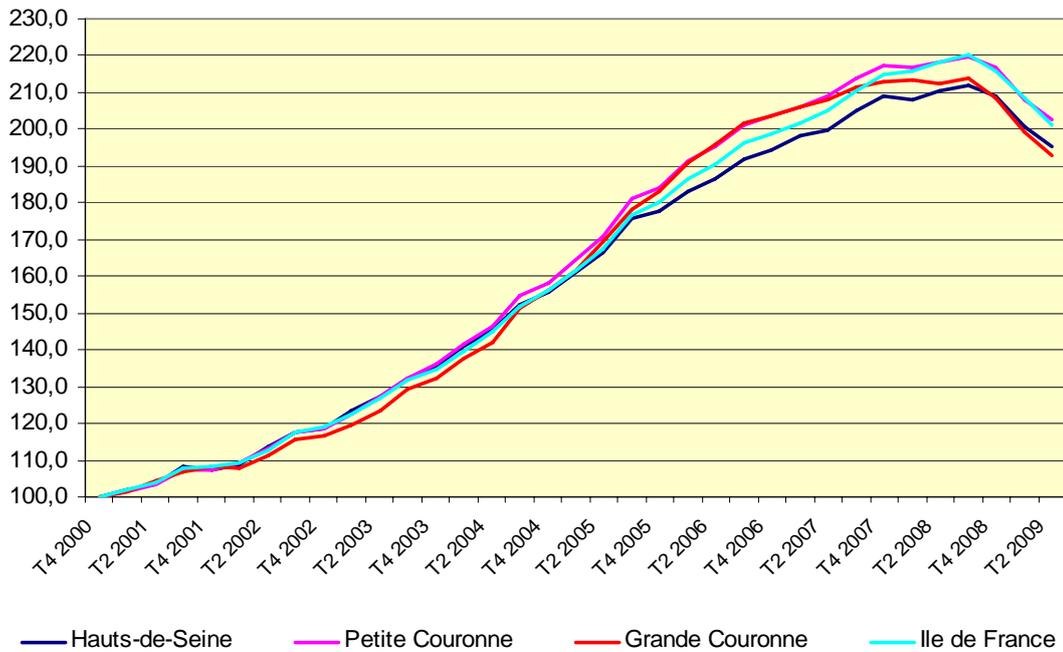
Source : Chambre des Notaires d'Ile-de-France (Base BIEN)

Les données disponibles concernant les maisons anciennes ne sont pas aujourd'hui suffisamment exhaustives pour être mentionnées.



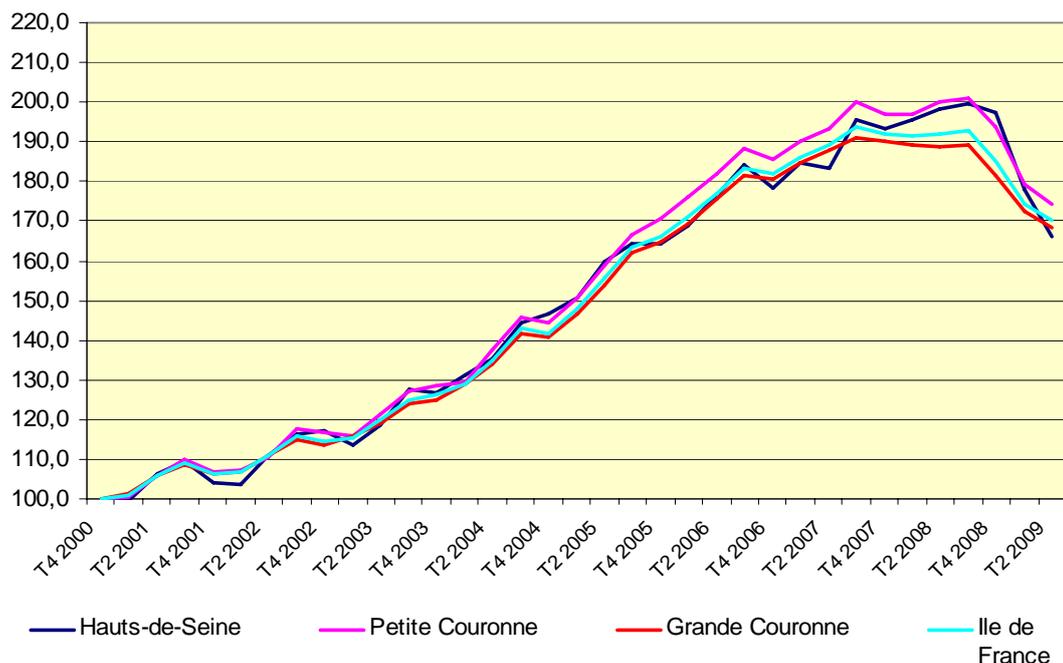
Evolution de l’Indice des prix pour les appartements anciens dans les Hauts-de-Seine et en Ile-de-France entre le 4^{ème} trimestre 2000 (base 100) et le 2^{ème} trimestre 2009

(source : Base BIEN Notaires Ile-de-France)



Evolution de l’Indice des prix pour les maisons anciennes dans les Hauts-de-Seine et en Ile-de-France entre le 4^{ème} trimestre 2000 (base 100) et le 2^{ème} trimestre 2009

(source : Base BIEN Notaires Ile-de-France)





II.5. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES PUBLICS

Saint-Cloud dispose aujourd'hui d'un large éventail d'équipements et de services publics mis à la disposition des habitants de la commune.

II.5.1. Les équipements scolaires

Selon les données établies par le Service Scolaire de la Ville, l'effectif total des équipements scolaires publics est de 6 301 élèves pour l'année scolaire 2009-2010. Les structures privées comptent 1 480 élèves, ce qui porte le total à 7 781 élèves inscrits pour cette année.

Dans cet effectif global, 2 610 élèves sont inscrits dans les différentes écoles maternelles et élémentaires publiques présentes à Saint-Cloud.

➤ Ecoles Maternelles publiques

- Ecole maternelle du Centre, 17 rue Anatole Hébert (Effectifs : 201 élèves)
- Ecole maternelle des Coteaux, 60 avenue Bernard Palissy (Effectifs : 202 élèves)
- Ecole maternelle de la Fouilleuse, 1 avenue de Fouilleuse (Effectifs : 81 élèves)
- Ecole maternelle de Montretout, 9 bis rue René Weill (Effectifs : 202 élèves)
- Ecole maternelle de Pasteur, 8 rue de Garches (Effectifs : 128 élèves)
- Ecole maternelle du Val d'Or, 4 rue Michel Salles (Effectifs : 245 élèves)

1 059 élèves sont inscrits pour l'année scolaire 2009/2010 en école maternelle à Saint-Cloud.

➤ Ecoles Élémentaires publiques

- Ecole du Centre, 2 rue des Ecoles (Effectifs : 378 élèves)
- Ecole des Coteaux, 82 boulevard Sénard (Effectifs : 294 élèves)
- Ecole de la Fouilleuse, 1 avenue de Fouilleuse (Effectifs : 113 élèves)
- Ecole de Montretout, 3 rue René Weill (Effectifs : 444 élèves)
- Ecole du Val d'Or, 4 rue Michel Salles (Effectifs : 322 élèves)

1 551 élèves sont inscrits en école élémentaire publique pour l'année scolaire 2009/2010.

➤ Ecoles maternelles et élémentaires privées

- Ecole privée maternelle et élémentaire Saint-Joseph, 8 rue Emile Verhaeren (Effectif total : 388 élèves)
- Ecole privée maternelle et élémentaire Saint-Pie X, 19 rue des Ecoles (Effectif total : 327 élèves)
- Ecole privée maternelle et élémentaire Montessori, 5 rue de Garches (Effectif total : 157 élèves)
- Ecole privée maternelle et élémentaire du Cours des Coteaux, 29 avenue Bernard Palissy (Effectif total : 73 élèves)

945 élèves sont inscrits en école maternelle et élémentaire privées pour l'année scolaire 2009/2010.



➤ Collèges publics

- Collège Gounod, 6 bis rue Gounod (Effectifs : 454 élèves)
- Collège Verhaeren, 108 Boulevard de la République (Effectifs : 711 élèves)

1 165 élèves sont inscrits dans des collèges publics pour l'année scolaire 2009/2010.

➤ Collèges privés

- Collège Saint-Joseph, 8 rue Emile Verhaeren (Effectifs : 214 élèves)
- Collège Saint-Pie X, 19 rue des Ecoles (Effectifs : 226 élèves)

440 élèves sont inscrits dans des collèges privés pour l'année scolaire 2009/2010.

➤ Lycées publics

- Lycée Alexandre Dumas, 112 Boulevard de la République (Effectifs : 1680 élèves)
- Lycée Santos Dumont, 39 rue Pasteur (Effectifs : 846 élèves)

2 526 élèves sont inscrits dans des lycées publics pour l'année scolaire 2009/2010

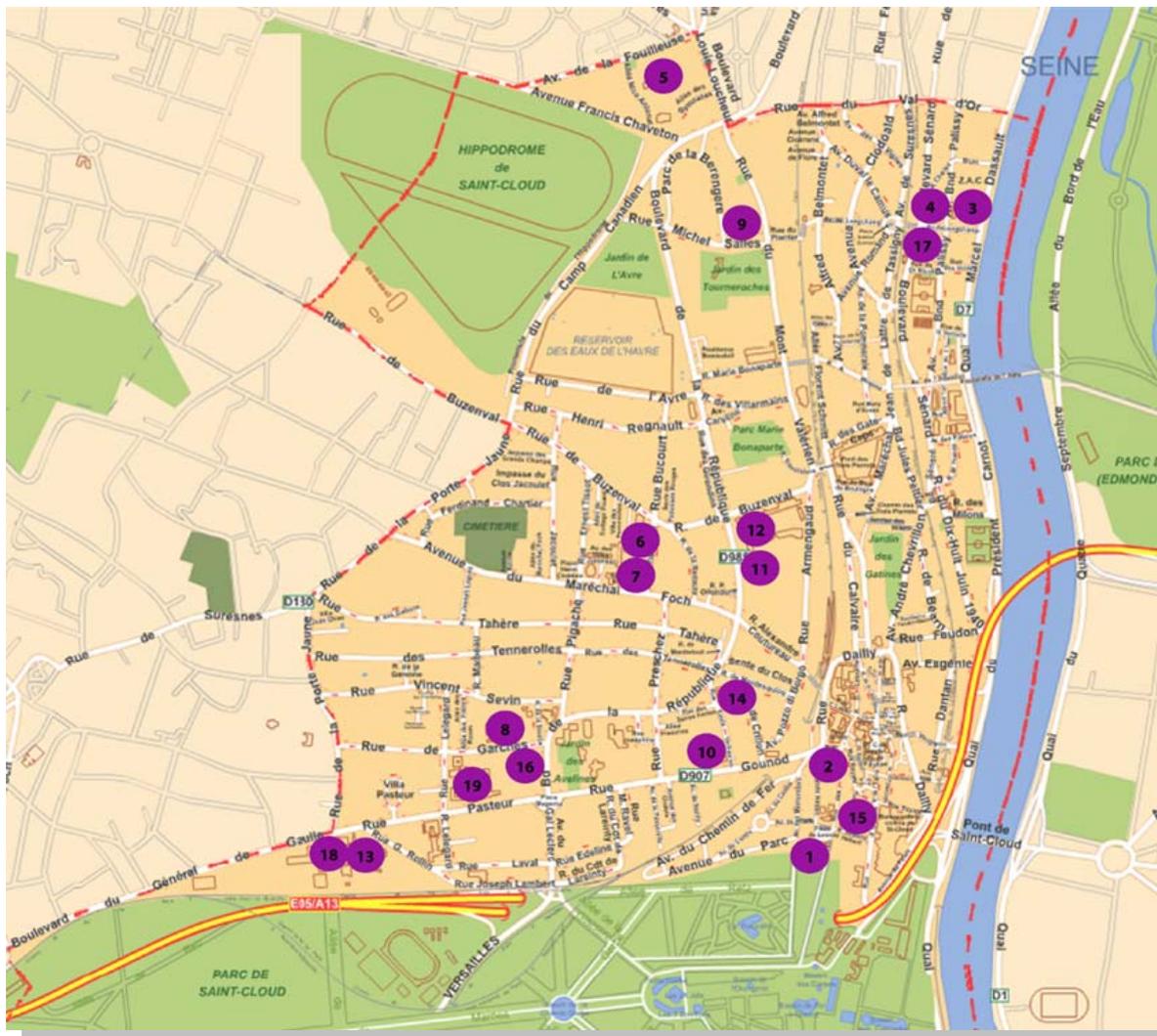
➤ Lycées privés

- Lycée Saint-Pie X, 19 rue des Ecoles (Effectifs : 95 élèves)

Saint Cloud accueille également un des trois sites de l'Université Paris X. Celui-ci, ouvert à la rentrée 1999, est dédié aux formations préparant aux métiers du livre et de la communication audio-visuelle.



Plan des équipements scolaires



Légende :

- | | |
|---|--|
| 1. Ecole maternelle et élémentaire du Centre | 12. Lycée Alexandre Dumas |
| 2. Ecole élémentaire du Centre | 13. Lycée Santos Dumont |
| 3. Ecole maternelle des Coteaux | 14. Ecole privée maternelle et élémentaire, collège Saint-Joseph |
| 4. Ecole élémentaire des Coteaux | 15. Ecole privée maternelle et élémentaire, collège et lycée Saint-Pie X |
| 5. Ecole maternelle et élémentaire de la Fouilleuse | 16. Ecole privée maternelle et élémentaire Montessori |
| 6. Ecole maternelle de Montretout | 17. Ecole privée maternelle et élémentaire du Cours des Coteaux |
| 7. Ecole élémentaire de Montretout | 18. American School of Paris – Ecole américaine |
| 8. Ecole maternelle de Pasteur | 19. Deutsche Schule Paris – Ecole allemande |
| 9. Ecole maternelle et élémentaire du Val d’Or | |
| 10. Collège Gounod | |
| 11. Collège Verhaeren | |



II.5.2. Les équipements petite enfance

La Ville compte de nombreuses structures pour l'accueil de la petite enfance. Ces structures disposent au total de 492 places (dont 377 places en crèches).

L'essentiel de ces structures correspond à des crèches :

- Crèche du Carrousel, 2 rue Gaston Rollin (Effectifs : 23 berceaux)
- Crèche du Clair de Lune, 2 rue du Calvaire (Effectifs : 60 berceaux)
- Crèche de La Farandole, 52 Avenue du Maréchal Foch (Effectifs : 60 berceaux)
- Crèche Les Lutins, 2 rue de l'Yser (Effectifs : 24 berceaux)
- Crèche La Petite Sirène, 66 avenue Bernard Palissy (Effectifs : 60 berceaux)
- Crèche Les Petits Pas, 6 Place de Silly (Effectifs : 45 berceaux)
- Crèche Boucle d'Or, 3 avenue de Fouilleuse (Effectifs : 30 berceaux)
- Crèche familiale Poisson d'Or, 2 rue de l'Yser (Effectifs : 35 berceaux)
- Crèche parentale Les P'tits Clouds, 122-130 rue de la Porte Jaune (Effectifs : 20 berceaux)
- Le Jardin d'enfants associatif "Le Jardin enchanté", 85 rue de Garches (Effectifs : 20 places)

Il existe également d'autres structures de petite enfance adaptées à des modes de garde différents :

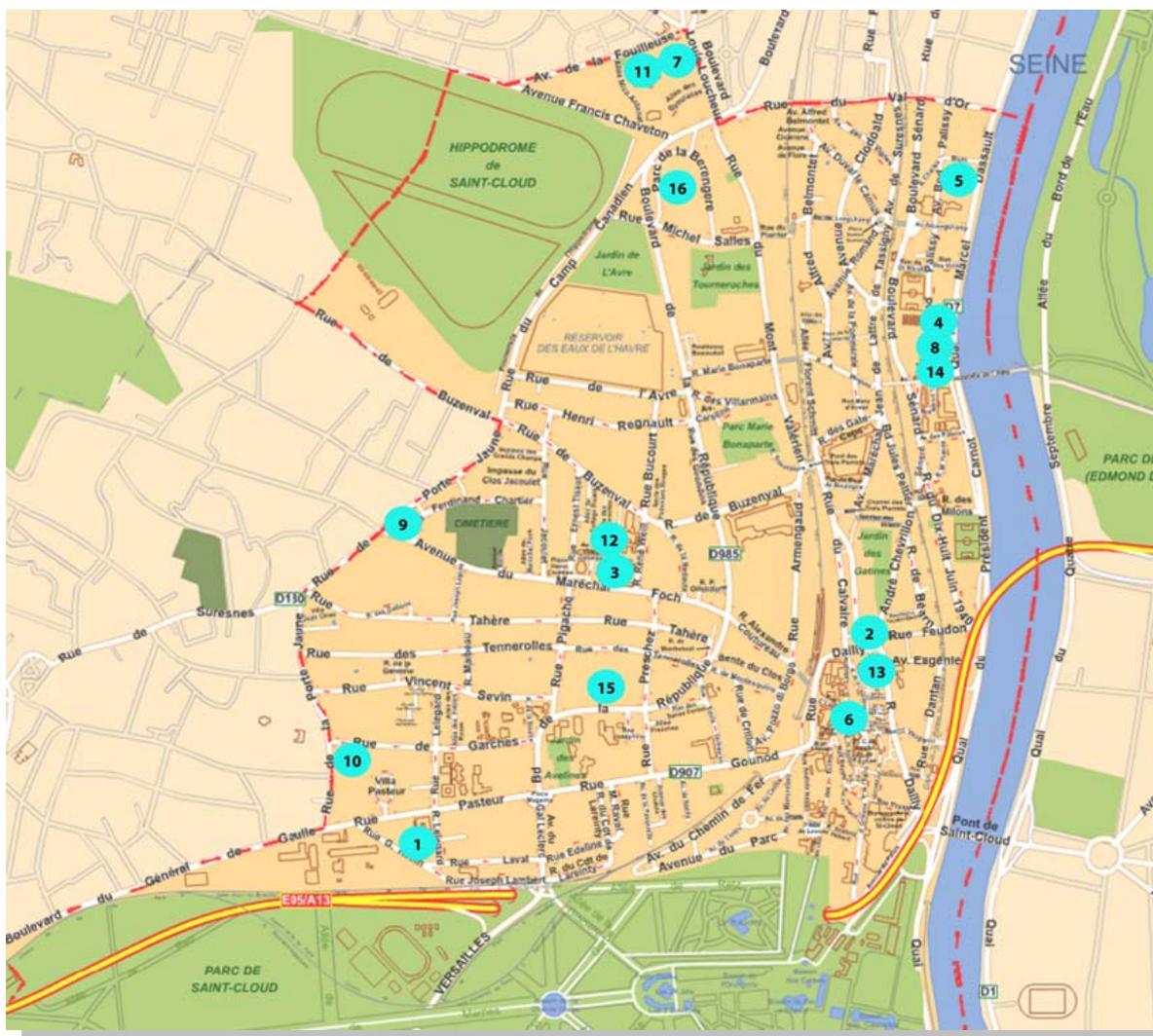
- Halte-jeux municipale Les Galopins, 7 bis avenue de Fouilleuse (Effectifs : 20 berceaux)
- Halte-jeux municipale La Petite Ourse, 2 allée des Villes Jumelées (Effectifs : 25 places)
- Halte-jeux municipale Les Petits Loups, 27 rue Dailly (Effectifs : 15 places)
- Halte-jeux municipale La Baleine Bleue, 2 rue de l'Yser (Effectifs : 15 places)
- Halte-jeux associative Atelier d'éveil La Palette Enchantée, 38-40 Boulevard de la République (Effectifs : 20 places)
- Halte-jeux associative Les Petits Amis, 5 Parc de la Bérengère (Effectifs : 20 places)

Enfin, afin de satisfaire au maximum aux besoins de la population communale, la Ville souhaite développer la garde par les assistantes parentales. Cette démarche est encouragée par une aide financière : l'allocation municipale de garde d'enfant à domicile (AMGED), environ 150 euros/mois jusqu'aux 3 ans de l'enfant. Cette aide est attribuée aux familles bénéficiaires du complément de libre choix de mode de garde de la Prestation d'Accueil du Jeune Enfant (PAJE), versée par la CAF et disposant de ressources mensuelles ne dépassant un certain seuil.

La ville attribue également une prime à compter de la naissance (ou l'adoption) du 3^{ème} enfant, aux parents ne bénéficiant pas de l'AMGED, dont le montant mensuel est de 200 €.



Plan des équipements de petite enfance



Légende :

1. Crèche du Carrousel
2. Crèche du Clair de Lune
3. Crèche de La Farandole
4. Crèche Les Lutins
5. Crèche La Petite Sirène
6. Crèche Les Petits Pas
7. Crèche Boucle d'Or
8. Crèche familiale Poisson d'Or
9. Crèche parentale Les P'tits Clouds
10. Le Jardin d'enfants associatif "Le Jardin enchanté"
11. Halte-jeux municipale Les Galopins
12. Halte-jeux municipale La Petite Ourse
13. Halte-jeux municipale Les Petits Loups
14. Halte-jeux municipale La Baleine Bleue
15. Halte-jeux associative Atelier d'éveil La Palette Enchantée
16. Halte-jeux associative Les Petits Amis



II.5.3. Les équipements sportifs

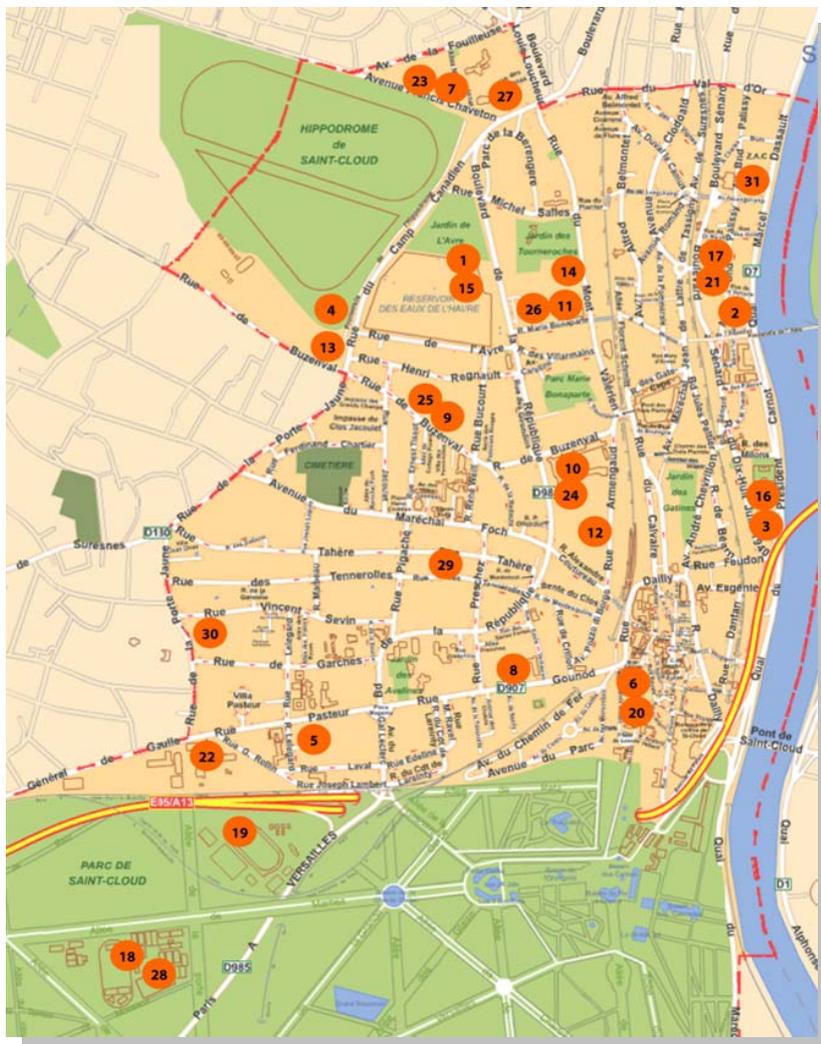
La ville de Saint-Cloud dispose d'une palette d'équipements sportifs particulièrement riche et diversifiée :

- des Gymnases :
 - Gymnase de l'Ecole américaine, 41 rue Pasteur
 - Gymnase du Lycée Alexandre Dumas, 112 boulevard de la République
 - Gymnase de Fouilleuse, 2 avenue Francis Chaveton (accessible aux personnes handicapées moteurs)
 - Gymnase du Collège Verhaeren, 27 bis rue Armengaud (accessible aux personnes handicapées moteurs)
 - Gymnase de l'Ecole du Centre, 4 rue des Ecoles (accessible aux personnes handicapées moteurs)
 - Gymnase des Tourneroches, 4 rue Marie-Bonaparte
 - Gymnase Gounod, 6 bis rue Gounod
 - Gymnase Huet, 19 rue de Buzenval (accessible aux personnes handicapées moteurs)
 - Gymnase Saint-Exupéry, 62, avenue Bernard Palissy (équipement ouvert le 11 septembre 2009)
- des Stades :
 - Stade des Coteaux, 3 rue du Docteur Nicoli
 - Stade Martine Tacconi, 33 quai Carnot
 - Stade départemental du Pré Saint-Jean, Route de Ville d'Avray, RN185
 - Stade Français « La Faisanderie », Domaine national de Saint-Cloud
- des terrains de tennis
 - Tennis de l'Ecole du Centre, 14 rue des Ecoles
 - Tennis du Stade des Coteaux, 3 rue du Docteur Nicoli
 - Tennis de l'Ecole Américaine, 41 rue Pasteur
 - Tennis de l'hippodrome, Gymnase Fouilleuse, 2 avenue Francis Chaveton (accessible aux personnes handicapées moteurs)
 - Tennis du lycée Alexandre Dumas, 112 boulevard de la République
 - Tennis de l'Ecole de Montretout, 19 rue de Buzenval (accessible aux personnes handicapées moteurs)
 - Tennis des Tourneroches, Accès 4 rue Marie Bonaparte
 - Tennis du Gymnase Marcel Dassault, 215 boulevard de la République
 - Tennis du Stade Français – La Faisanderie, allée de Chamillard / Parc de Saint-Cloud
 - Tennis des Tennerolles, rue des Tennerolles / rue Tahère (en cours d'aménagement).
- autres
 - Terrain de Beach Volley, Jardin de l'Avre / Rue Michel Salles
 - Boulodrome, 2 rue de l'Yser
 - Foyer des sportifs, 33 quai du Président Carnot
 - Golf du Paris Country Club, 1 rue du Camp Canadien
 - Hippodrome de Saint-Cloud, 1 rue du Camp Canadien
 - Piscine, complexe sportif des Tourneroches, 17 rue du Mont Valérien (fermée au public jusqu'en 2010 en raison de travaux de réhabilitation)
 - Skate Parc, Jardin de l'Avre / Rue Michel Salles
 - Aire de jeu multisports, Rue Sévin Vincent
 - Espace sportif du quartier Bords de Seine (mur d'escalade et salle de pan), 64 avenue Bernard Palissy

L'ensemble de ces équipements est repéré sur le plan ci-après.



Plan des équipements sportifs



Légende :

- | | |
|--|---|
| 1. Terrain de Beach Volley | 16. Stade Martine Tacconi |
| 2. Boulodrome | 17. Stade des Coteaux |
| 3. Foyer des sportifs | 18. Stade Français – La Faisanderie |
| 4. Golf du Paris Country Club | 19. Stade départemental du Pré Saint-Jean |
| 5. Gymnase de l’Ecole Américaine | 20. Tennis de l’Ecole du Centre |
| 6. Gymnase de l’Ecole du Centre | 21. Tennis du Stade des Coteaux |
| 7. Gymnase de Fouilleuse | 22. Tennis de l’Ecole Américaine |
| 8. Gymnase Gounod | 23. Tennis de l’hippodrome |
| 9. Gymnase Huet | 24. Tennis du lycée Alexandre Dumas |
| 10. Gymnase du lycée Alexandre Dumas | 25. Tennis de l’Ecole de Montretout |
| 11. Gymnase des Tourneroches | 26. Tennis des Tourneroches |
| 12. Gymnase du Collège Verhaeren | 27. Tennis du Gymnase Marcel Dassault |
| 13. Hippodrome de Saint-Cloud | 28. Tennis du Stade Français – La Faisanderie |
| 14. Piscine, complexe sportif des Tourneroches | 29. Tennis des Tennerolles |
| 15. Skate Parc | 30. Aire de jeu multisports |
| | 31. Espace sportif du quartier Bords de Seine |



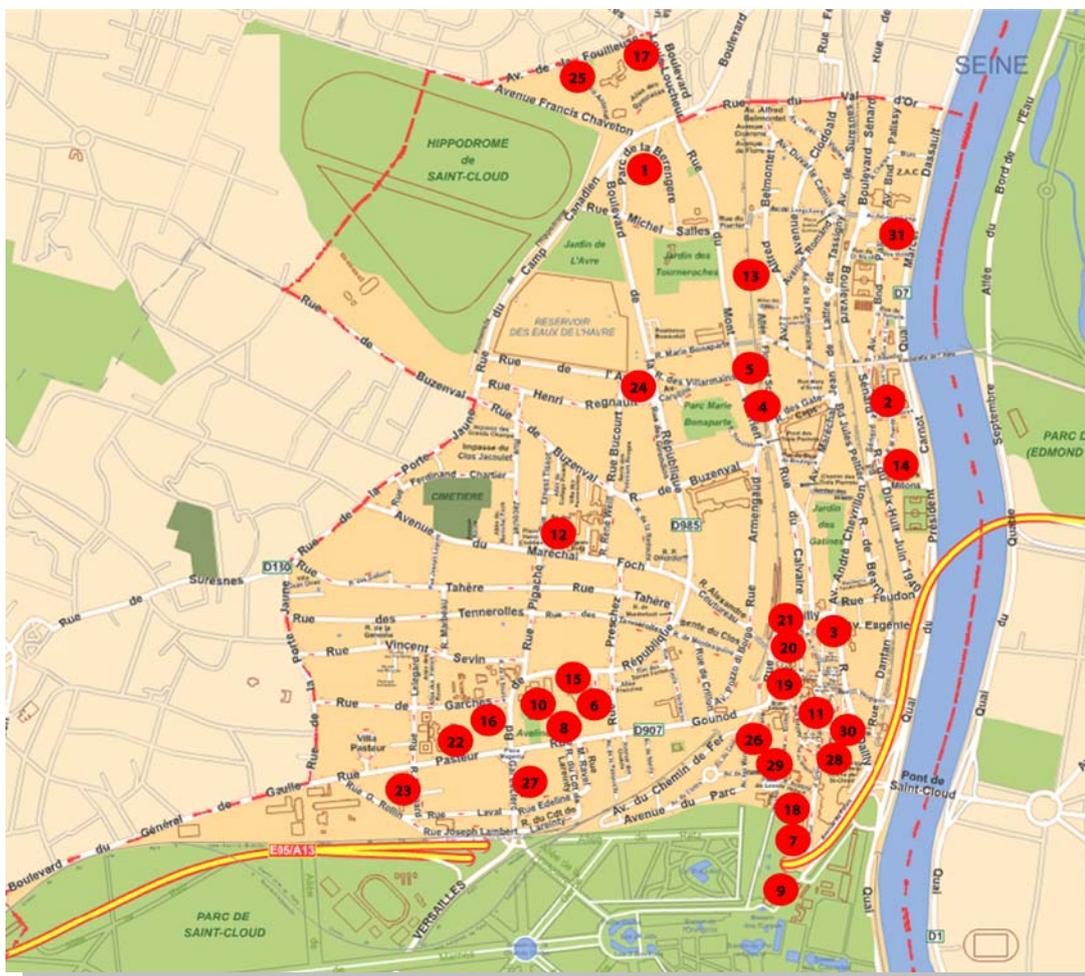
II.5.4. Les équipements de santé, sociaux, culturels et culturels

- Equipements culturels
 - Bibliothèque de la Bérengère, 10 parc de la Bérengère
 - Bibliothèque de la Passerelle, 31 bis boulevard Sénard
 - Bibliothèque pour tous, 27 rue Dailly
 - un espace jeunes (Cadr'a Bulle), 4 rue du Mont-Valérien
 - un théâtre/cinéma labellisé Art et Essai, les 3 Pierrots : 6 rue du Mont-Valérien
 - un conservatoire de musique et de danse, 30 ter boulevard de la République
 - une Maison des Jeunes et de la Culture (E.C.L.A. : Espace Clodoaldien de Loisirs et d'Animation), Le Carré / 3 bis rue d'Orléans
 - une médiathèque municipale, 60 rue Gounod
 - le musée historique du Parc de Saint-Cloud, Parc de Saint-Cloud
 - le musée municipal des Avelines, 60 rue Gounod
- Equipements culturels
 - Eglise Saint-Clodoald (Centre), Place de l'Eglise
 - Eglise Stella Matutina (Montretout-Coutureau), 68 avenue du Maréchal Foch
 - Notre Dame des Aïrs (Val d'Or-Fouilleuse) : 13 avenue Alfred Belmontet
 - Saint-Joseph Artisan (Coteaux-18 Juin) : 36 rue du 18 Juin
 - Chapelle du Marché (Pasteur-Magenta) : 38-40 bd de la République
 - Temple de Saint-Cloud (culte protestant) : 13 boulevard de la République
 - Eglise évangélique Baptiste Béthesda, 5 avenue de la Fouilleuse
 - Association juive clodoaldienne (culte israélite) : 5 rue d'Orléans
- Equipements de santé
 - Centre Hospitalier des 4 villes : 3 place Silly
 - Centre René Huguenin (Centre de lutte contre le cancer) : 35 rue Dailly et 5 rue Gaston Latouche
 - Maison des Patients : 11 rue Gaston Latouche
 - Clinique chirurgicale du Val d'Or : 14-16 rue Pasteur
- Equipements sociaux
 - Maison de retraite Lelégard : 1 rue Lelégard
 - Foyer-Logement-Restaurant « Les Heures Claires » : 2 rue Henri Regnault (78 logements dont 75 F1 bis et 3 F2)
 - Foyer-logement-restaurant « Les Jours Heureux » : 9 avenue de Fouilleuse (58 logements dont 54 F1, 2 F2 et 2 studios jumelés)
 - Foyer-restaurant du Centre : 4 rue des Ecoles
 - Maison de la Famille : 10 bis avenue du Général Leclerc
 - Vestiboutique : 2/4 rue Royale
 - Protection Maternelle et Infantile (P.M.I.) : 1 rue du Dr Desfossez
 - Maison de l'Amitié : 18 rue des Ecoles
 - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), 68-69 quai Marcel Dassault / Avenue de Longchamp

En général, chaque quartier est bien desservi par ces types d'équipements, à l'exception de celui de Fouilleuse. En effet, hormis une bibliothèque, cet îlot, enclavé au nord de l'hippodrome, est dépourvu d'équipements culturels.



Plan des équipements de santé, sociaux, culturels et culturels



Légende :

1. Bibliothèque de la Bérengère
2. Bibliothèque de la Passerelle
3. Bibliothèque pour tous
4. un espace jeunes (Cadr'a Bulle)
5. un théâtre/cinéma labellisé Art et Essai : les 3 Pierrots
6. un conservatoire de musique et de danse
7. une Maison des Jeunes et de la Culture (E.C.L.A. : Espace Clodoaldien de Loisirs et d'Animation)
8. une médiathèque municipale
9. le musée historique du Parc de Saint-Cloud
10. le musée municipal des Avelines
11. Eglise Saint-Clodoald (Centre)
12. Eglise Stella Matutina (Montretout-Coutureau)
13. Notre Dame des Airs (Val d'Or-Fouilleuse)
14. Saint-Joseph Artisan (Coteaux-18 Juin)
15. Chapelle du Marché (Pasteur-Magenta)
16. Temple de Saint-Cloud (culte protestant)
17. Eglise évangélique Baptiste Béthesda
18. Association juive clodoaldienne (culte israélite)
19. Centre Hospitalier des 4 villes
20. Centre René Huguenin (Centre de lutte contre le cancer)
21. Maison des Patients
22. Clinique chirurgicale du Val d'Or
23. Maison de retraite Lelégard
24. Foyer-logement-restaurant « Les Heures Claires »
25. Foyer-logement-restaurant « Les Jours Heureux »
26. Foyer-restaurant du Centre
27. Maison de la Famille
28. Vestiboutique
29. Maison de l'Amitié
30. Protection Maternelle et Infantile (P.M.I.)
31. Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes E.H.P.A.D.



II.5.5. Les marchés

Il existe trois marchés sur le territoire communal :

- Le marché de Montretout : Boulevard de la République (Mercredi et samedi matin)
- Le marché du Centre : Rue de l’Eglise (Vendredi matin)
- Le marché des Milons : entre le boulevard Sénard et la rue du 18 Juin (Jeudi et le dimanche matin)

Ces marchés sont repérés sur le plan de la page suivante avec les équipements administratifs et services publics.

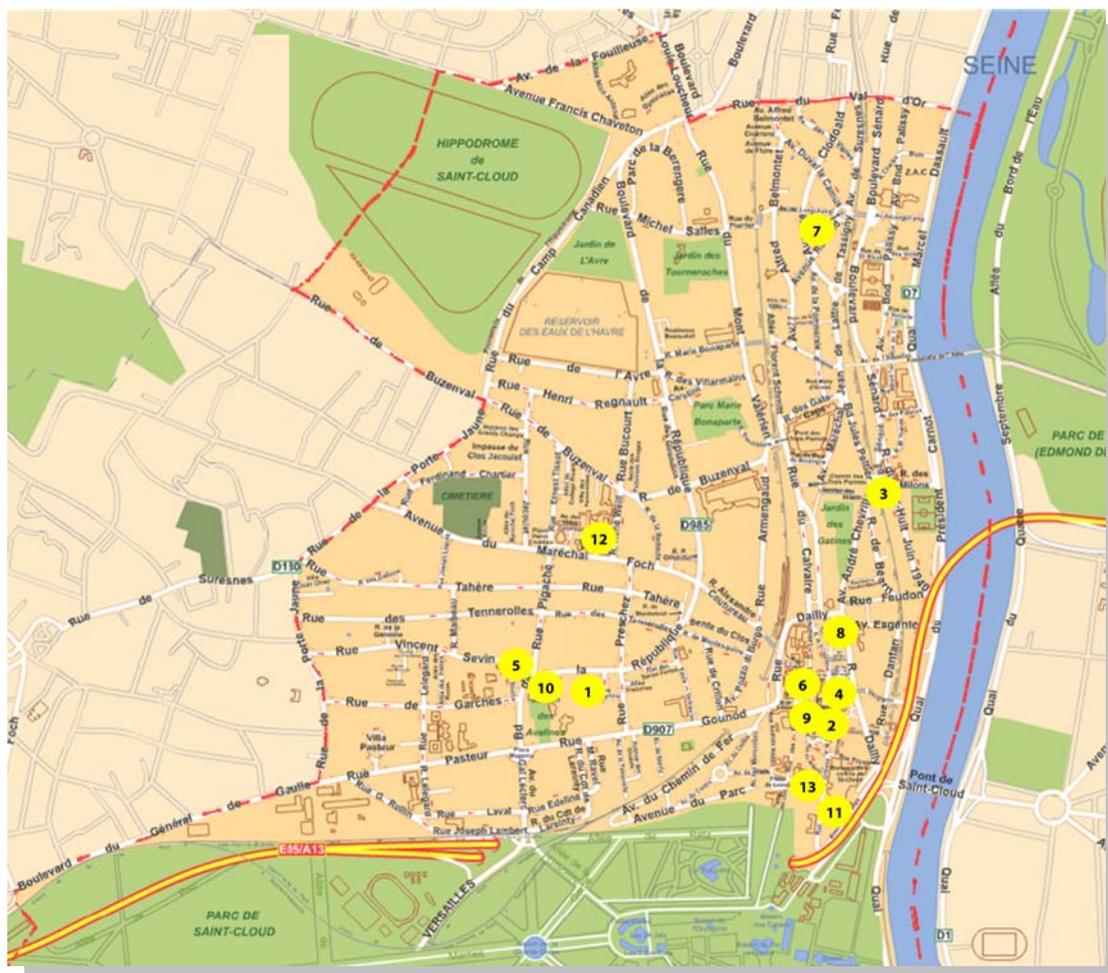
II.5.6. Les équipements administratifs et services publics

- Hôtel de ville, 13 place Charles de Gaulle
- Poste Principale, 15 bd de la République
- Poste du Centre, 12 place de Silly
- Poste des Coteaux, 10 avenue Romand
- Commissariat de police, 27 rue Dailly,
- Police municipale, Hôtel de Ville, 13 place Charles de Gaulle
- Hôtel des impôts, 20 bd de la République
- Trésor Public (Perception), 4 rue d’Orléans
- Centre de Secours contre l’Incendie, 38 avenue du Maréchal Foch

Ces équipements sont repérés sur le plan de la page suivante.



Plan des marchés, équipements administratifs et services publics



Légende :

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Le marché de Montretout | 8. Commissariat de police |
| 2. Le marché du Centre | 9. Police municipale |
| 3. Le marché des Milons | 10. Hôtel des impôts |
| 4. Hôtel de ville | 11. Trésor Public (Perception) |
| 5. Poste Principale | 12. Centre de Secours contre l'Incendie |
| 6. Poste du Centre | 13. Service des Affaires Sociales et Services du logement |
| 7. Poste des Coteaux | |



II.6 LES BESOINS REPERTORIES

II.6.1. Les besoins répertoriés en matière de démographie, d’équipements et de logements

II.6.1.1. La démographie

Les données issues du dernier recensement de l’INSEE réalisé à ce jour (données dites millésimées 2006) confirment notamment le niveau de vie global relativement aisé de la population de Saint-Cloud ainsi qu’une répartition par catégorie socio-professionnelle révélateur d’un haut niveau de formation.

Toutefois, ces données montrent aussi quelques nouveautés par rapport à la période intercensitaire précédente :

- un dynamisme démographique (la population ayant progressé de + 4,34 % entre 1999 et 2006) que la commune n’avait plus connu depuis le début des années 1960, soutenu par un solde naturel (écart entre les naissances et les décès) positif régulier et une diminution du déficit migratoire (écart entre les arrivées et les départs du territoire communal) ;
- une apparente pause dans le phénomène de vieillissement de population observée jusqu’alors (avec notamment un accroissement de la part des moins de 20 ans : 25,8 % en 2006 contre 24,0 % sept ans plus tôt) ;
- un ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages dû à des progressions combinées des ménages les plus petits (+ 7,90 % pour les ménages d’une personne et + 5,67 % pour les ménages de deux personnes) et les plus grands (+ 4,52 % pour les ménages de 5 personnes et + 9,70 % pour les ménages de 6 personnes ou +).

Malgré tout :

- la population de Saint-Cloud demeure structurellement plus âgée que dans l’ensemble des Hauts-de-Seine (la part des 60 ans et plus atteint 21,1 % contre « seulement » 17,5 % dans le département, et la part des moins de 40 ans 51,7 % contre 56,4 %) ;
- on observe une progression sensible des familles monoparentales (+ 11,1 % entre 1999 et 2009) même si leur part reste inférieure à Saint-Cloud par rapport à celle observée dans les Hauts-de-Seine (12,7 % contre 16,3 %).

Ces éléments peuvent, s’ils ne sont pas l’objet d’un traitement particulier (notamment par le renforcement d’une offre de logements adaptée), accroître la précarité d’une partie de la population de la commune.

Par ailleurs, le retour de la croissance démographique influe forcément sur la demande de logements et sur les équipements publics.



II.6.1.2. Les équipements

Le diagnostic montre la richesse et la diversité des équipements et des services publics existants à Saint-Cloud (équipements scolaires, sportifs, petite enfance, culturels, culturels etc ...).

Toutefois, au regard de la croissance démographique retrouvée et du problème de disponibilités foncières rencontrée par la commune, cette offre d'équipements risque, si elle en restait en l'état, de rencontrer d'importants problèmes liés :

- à la saturation à venir de certains types d'équipements, de plus en plus sollicités notamment par la croissance naturelle de la population (équipements de la petite enfance, équipements scolaires) ;
- à l'inégale répartition géographique de certains équipements, marginalisant notamment certains secteurs de la commune par rapport à l'offre existante (ex : l'absence d'équipements culturels dans le quartier Fouilleuse ou bien encore d'équipements de santé, sociaux et culturels dans le quartier Montretout) ;
- à la nécessité de réhabiliter ou de rénover certains équipements vieillissants ou inadaptés, notamment des équipements sportifs (le foyer des sportifs dans le quartier des Coteaux, le gymnase de la Fouilleuse dans le quartier éponyme, etc ...).

Pour pallier ou anticiper l'insuffisance de certains types d'équipements, des efforts importants devront être réalisés. Ces efforts seront très certainement à examiner dans le cadre de la future intercommunalité qui doit être créée au 1^{er} janvier 2010.

II.6.1.3. Les logements

Les principales caractéristiques du parc immobilier résidentiel de Saint-Cloud sont les suivantes :

- un parc qui continue de se développer (+ 3 % entre 1999 et 2006) malgré le manque de disponibilités foncières ;
- un parc où le taux de logements vacants est faible (environ 6,2 % en 2006) ;
- un parc équilibré en terme de statut d'occupation : 50,0 % sont propriétaires et 45,6 % sont locataires de leur logements ;
- un parc où la sur-occupation est quasiment inexistante.

Ce parc se distingue aussi par les éléments suivants :

- un parc en grande partie ancien où plus d'un logement sur quatre a été construit il y a au moins 60 ans ;
- un parc essentiellement constitué de grands (3 et 4 pièces) et de très grands logements (5 pièces et plus) ;



- un parc de logements sociaux qui, malgré les efforts importants réalisés en particulier par la Ville pour le développer (+ 562 logements entre les 1^{er} janvier 2001 et 2008, soit + 45,4 %), demeure encore insuffisant notamment au regard de l’objectif de 20 % fixé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) ;
- des niveaux de prix particulièrement élevés même si ceux-ci ont commencé à diminuer.

Compte tenu du manque de disponibilités foncières auquel fait face la commune de Saint-Cloud aujourd’hui, le Conseil Municipal a, le 25 septembre 2008, autorisé M. le Maire à signer une convention cadre qui lie la ville à l’Etablissement Public Foncier des Hauts de Seine (E.P.F 92).

Dans le cadre de cette convention, cet établissement public peut intervenir, notamment en matière d’acquisition du foncier, dans des secteurs qu’elle définit, afin de réaliser les objectifs de programmation que s’est fixé la ville à travers différents documents (P.O.S., P.L.H. « Coeur de Seine ») afin de favoriser la diversité de l’habitat et d’assurer la mixité urbaine. Cette convention a finalement été signée le 16 octobre 2008.

Aujourd’hui, deux secteurs pré opérationnels dits « La Source » et « République – Coutureau » (ce dernier ayant vu le jour dans le cadre d’un avenant à la convention cadre signé le 9 avril 2009) ont été créés et des études ont été réalisées, par les services de l’E.P.F. 92 et de la ville, sur de futurs secteurs d’anticipation à créer.

L’un deux, dénommé Pasteur Porte Jaune, ayant été déjà adopté lors du Conseil Municipal du 26 novembre 2009.



Une étude de faisabilité a notamment été réalisée en mai 2009 sur le secteur JOSEPHINE (Rue Gounod – Rue Preschez – Rue Joséphine)

Cette étude a proposé sur une surface de 6 879 m² définie à l’intérieur du périmètre ci-contre, un programme diversifié d’habitat libre et social, comportant également du commerce au rez-dechaussée, articulé autour d’une voie nouvelle reliant la rue Gounod à la rue Joséphine, au droit du marché de Montretout.



Cette étude a été complétée par une autre étude de faisabilité élaborée par le CAUE 92, en juillet 2009, avec lequel la Ville est en convention dans le cadre de l’élaboration du P.L.U.

Ces études ont débouché sur l’instauration d’un périmètre de prise en considération d’une opération d’aménagement sur le secteur Gounod - Preschez - Joséphine d’environ 6 916 m² dans lequel, pour une durée de deux ans maximum, il pourra être décidé de surseoir à statuer sur toutes les demandes d’autorisation concernant les travaux, constructions, installations ou opérations qui pourraient contrarier la réalisation de ce programme (cf. délibération n°2009-157 du 26 novembre 2009).

Outre les outils que la Ville peut d’ores et déjà actionner pour permettre la mise en œuvre concrète de ces programmes (notamment le sursis à statuer opposé aux demandes d’autorisations de construire en vertu des dispositions de l’article L 111-10 du Code de l’Urbanisme) , il est important que le P.L.U. puisse intégrer ces différents secteurs tout en fournissant les dispositions réglementaires qui permettront de requalifier un bâti souvent ancien, de réaménager certaines entrées de ville, de diversifier l’offre de logements et de construire de nouveaux logements sociaux.

Ces différents secteurs constituent également autant d’opportunités pour permettre le développement de constructions respectueuses de l’environnement.

II.6.2. Les besoins répertoriés en matière d’économie

Malgré l’attractivité du tissu économique local et le nombre important d’emplois offert sur le territoire de la commune, équivalent à environ 1,3 fois la population active clodoaldienne ayant un emploi (en progression de 4,3 % depuis 1999), seulement 20,7 % de ces actifs travaillent à Saint-Cloud ce qui engendre d’importants déplacements quotidiens et une congestion automobile dans certains secteurs de la ville aux heures de pointe du matin et du soir.

Même si la structure des emplois locaux (exprimée en pourcentage, cf. §. II.2.2) est relativement proche de celle des actifs de la commune ayant un emploi, l’insuffisance de certaines catégories d’actifs (professions intermédiaires, employés et ouvriers) par rapport aux mêmes catégories d’emplois locaux amplifiée par cet effet « en nombre » explique en partie ce constat.

Essentiellement tertiaire, le tissu économique est composé en grande partie de surfaces de bureaux. L’un des deux grands pôles d’accueil de ces surfaces (les Bureaux de la Colline) disposent de locaux construits dans les années 1970. La modernisation de ces surfaces, dans un contexte « local » particulièrement dynamique où d’importantes surfaces de ce type répondant aux critères du développement durable se développent (sites des anciens terrains Renault à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, le quartier d’affaires de La Défense dans le cadre du Plan de Renouveau) constitue un enjeu majeur pour perpétuer, voire amplifier, l’attractivité économique de la commune.

L’offre commerciale est aujourd’hui inégalement répartie sur l’ensemble du territoire communal ce qui engendre un rabattement important des clodoaldiens sur les commerces des villes voisines (Suresnes et Rueil-Malmaison en particulier). Par ailleurs, cette offre affiche un déficit important notamment de commerces alimentaires et d’équipement de la personne.



Pour sauvegarder le commerce de proximité et éviter une surreprésentation des activités de service (notamment les banques, les agences immobilières, etc ...), et en vertu des dispositions issues de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, le Conseil Municipal a délibéré le 24 septembre 2009 pour instaurer un périmètre dans lequel la commune pourra exercer son droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux. Ce périmètre s’étend de part et d’autre des voies localisées dans les secteurs suivants :

- Le secteur « Centre Ville » comprenant les rues d’Orléans, Royale, de l’Eglise, de la Libération, du docteur Desfossez et Dailly, les places « de Silly, du Moustier, du Pas et de l’Eglise, ainsi que le square Sainte Clotilde.
- Le secteur « République » situé rue Alexandre Coutureau, rue de Montretout, du n°1 au n°11 de la rue du Maréchal Foch et du n°1 au n°111 du boulevard de la République ;
- Les secteurs « Beausoleil » et « Bérengère » situés du n°140 au n°272 du boulevard de la République ;
- Le secteur « Gounod » comprenant la rue Gounod et la place Magenta ;
- Le secteur « Maréchal Foch » situé du n°81 au n°147 de la rue du Maréchal Foch ;
- Le secteur « Mont Valérien » situé du n°41 au n°59 de la rue du Mont Valérien et au n°51 bis de la rue du Val d’Or ;
- Les secteurs « Bernard Palissy » et « Longchamp » situés avenue de Longchamp, rue de l’Yser, du n°13 au n°75 du boulevard Sénard et du n°1 au n°14 de l’avenue Bernard Palissy,

Le P.L.U. doit permettre de renforcer le dispositif mis en place par la Ville de Saint-Cloud dans le cadre de cette délibération afin de sauvegarder le commerce de proximité et de favoriser le développement de l’offre dans des secteurs de la commune où elle fait défaut actuellement, et donc satisfaire la demande locale qui dispose dans l’ensemble d’un pouvoir d’achat important.



ANNEXES



Annexe 1

La méthode dite rénovée du recensement de population mise en place par l'INSEE depuis 2004

La loi n° 2002-276 du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié en profondeur la méthodologie du recensement de la population utilisée jusqu'alors.

Depuis 2004, les recensements généraux de la population (dont 1999 aura été la dernière édition) ont laissé place à un recensement organisé suivant une méthode rénovée.

Ce dernier repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Elles permettent de produire les résultats du recensement, « millésimé 2006 », date du milieu de la période.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle. Ce recensement, organisé suivant une méthode rénovée, succède aux recensements généraux de la population dont 1999 aura été la dernière édition.

Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.

Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France. A partir de 2008, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le nouveau recensement ce qui permet d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement.



Annexe 2

Les populations légales à Saint-Cloud issues du nouveau recensement mis en place par l’INSEE depuis 2004

Le décret n°2003-485 du 5 juin 2003 distingue, pour chaque commune, trois types de « populations légales » :

- La « **population municipale** », comprenant les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune.
- La « **population comptée à part** », comprenant certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune (exemple : des élèves dont la résidence familiale est située sur le territoire de la commune mais qui logent, pour leurs études, dans une autre commune).
- La « **population totale** », correspondant à la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

Pour la commune de Saint-Cloud, les premières données pour chacune de ces populations légales, dites « millésimées 2006 », sont les suivantes :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
29 385	454	29 839

Source : Recensement de la population 2006

Elles se substituent à celles issues du recensement de la population de 1999 éventuellement modifiées à la suite d'un recensement complémentaire.

Actualisées désormais chaque année, elles ont été mises à jour par des données « millésimées » 2007 rendues disponibles sur le site de l’INSEE à compter du 01/01/2010 :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
29 542	439	29 981

Source : Recensement de la population 2007



Annexe 3

Définition des catégories administratives de demandeurs d'emploi

Jusqu'en 1995, il existait **cinq catégories** de demandes ou de demandeurs d'emploi :

- La **catégorie 1** enregistrait les personnes immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi sous contrat à durée indéterminée (CDI), à temps plein.
- La **catégorie 2** enregistrait les personnes immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi sous contrat à durée indéterminée (CDI), à temps partiel.
- La **catégorie 3** enregistrait les personnes immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi à durée limitée (CDD, mission d'intérim, vacation).
- La **catégorie 4** enregistrait les personnes sans emploi et à la recherche d'un emploi mais non immédiatement disponibles (en formation, en arrêt maladie, en congé de maternité).
- La **catégorie 5** enregistrait les personnes pourvues d'un emploi mais à la recherche d'un autre emploi, donc non immédiatement disponibles.

Depuis 1995, les personnes ayant exercé une activité réduite ou occasionnelle de 78 heures ou plus dans le mois précédent sont exclues des catégories 1, 2 et 3 pour former les catégories 6, 7 et 8.

- La **catégorie 6** comprend les personnes sans emploi non immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi à durée indéterminée à temps plein.
- La **catégorie 7** comprend les personnes sans emploi non immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi à durée indéterminée à temps partiel.
- La **catégorie 8** comprend personnes sans emploi non immédiatement disponibles, tenues d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi, à la recherche d'un emploi à durée déterminée, temporaire ou saisonnier.

Il existe donc désormais huit catégories de D.E.F.M.



Annexe 4

Carte illustrant le découpage du territoire communal par quartier établie par la Ville de SAINT-CLOUD

