

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

2.3. Diagnostic socio-économique



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 28/03/2024*

*Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS*

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Sommaire

I. Les habitants

A.	Une augmentation rapide de la population, liée à la poursuite d'une politique d'accueil de nouveaux habitants	3
B.	Une répartition par âge relativement stable dans le temps mais accusant un léger vieillissement de la population	6
C.	Une prééminence de couples avec ou sans enfants et une augmentation de la part de ménages d'une personne	8
D.	Une augmentation des actifs, et un poids des cadres, professions intermédiaires et retraités au sein de la population qui se renforce	10
E.	Un bassin d'emploi couvrant une grande partie de l'Ouest Parisien et un important recours à l'automobile pour les migrations pendulaires	12
F.	Synthèse et enjeux issus du diagnostic	14

II. Les logements

A.	Un parc de logements en augmentation notable sur la période récente	15
B.	Une majorité de grands logements, mais un effort sur la production de petits et moyens logements réalisé depuis 10 ans	17
C.	Une commune enregistrant un fort taux de propriétaires mais une progression de la part des locataires sur la période récente	
D.	Un parc de résidences principales principalement constitué dans l'après-guerre	21
E.	Des prix de l'immobilier en augmentation et en moyenne plus élevés que ceux observés à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines	22
F.	Un faible taux de logements sociaux parmi le parc de résidences principales	23
G.	Une présence notable d'habitat sédentaire et itinérant liée à la présence de gens du voyage à Villepreux	24
H.	Synthèse et enjeux issus du diagnostic	25

III. Les activités économiques

A.	Une commune au profil résidentiel accueillant principalement des activités tertiaires relatives à l'administration et au commerce	26
B.	Des pôles commerciaux attirant une clientèle principalement située à Villepreux et dans les communes limitrophes	29
C.	Des zones d'activités d'envergure locale mais un bassin d'emploi bénéficiant de la proximité de pôles économiques importants	33
D.	Le maintien d'une activité agricole sur le territoire et un désir partagé de valoriser ce patrimoine économique et identitaire	35
E.	Synthèse et enjeux issus du diagnostic	37

1. Les habitants

A. Une augmentation rapide de la population, liée à la poursuite d'une politique d'accueil de nouveaux habitants

Le nombre d'habitants

Le dernier chiffre officiel indique une population communale de 10 975 habitants en 2018 (*donnée INSEE au 1er janvier 2021*).

Évolution du nombre d'habitants

Entre 1968 et 1982 :

Villepreux connaît une croissance démographique élevée entre 1968 et 1975 (+21%), suivie d'une forte baisse (près de 1000 habitants) entre 1975 et 1982. Cette diminution, concomitante à celle de la production de logements sur la commune, reste particulière à la commune, puisque sur la même période, la population continue à augmenter à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ou des Yvelines.

Entre 1968 et 1982, la population arrivante s'installe dans le nouveau quartier du Prieuré, et à l'ouest de la Haie Bergerie.

Entre 1982 et 2013 :

La population de Villepreux recommence à augmenter à partir de 1982, d'abord à un rythme soutenu (+30% entre 1982 et 1999), puis de manière beaucoup plus lente (+4% entre 1999 et 2013), à l'occasion de la création des quartiers du Val Joyeux et du Trianon. Ces fluctuations sont portées par le rythme de construction de logements, qui stagne sur la période 1999-2013.

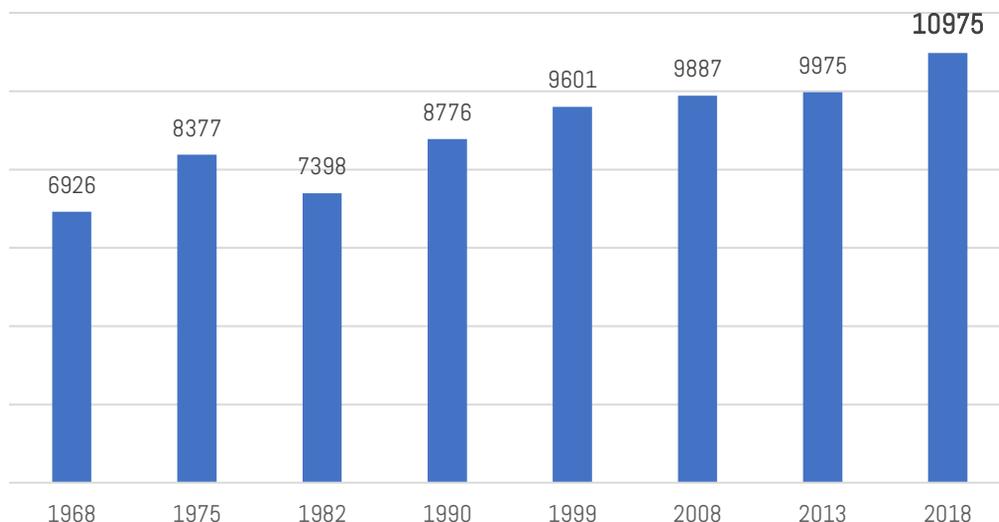
Depuis 2013 :

Entre 2013 et 2018, Villepreux a accueilli 1 000 habitants de plus, soit une augmentation de sa population de 10% en l'espace de 5 ans.

Cette brusque augmentation de la population villepreusienne tient à l'inauguration en 2016 de 500 logements au sein d'un nouveau quartier, les Hauts du Moulin, situé à l'Ouest de la commune. On estime qu'à l'occasion de la finalisation du quartier des Hauts du Moulin et de la réalisation d'autres opérations en renouvellement urbain, Villepreux se situe en 2022 à environ 12 000 habitants, ce qui représente une augmentation d'environ 20% depuis 2013.

Villepreux représente aujourd'hui la 8^{ème} commune de l'intercommunalité en termes de population.

Evolution de la population villepreusienne de 1968 à 2018



Source : données INSEE

1. Les habitants

A. Une augmentation rapide de la population, liée à la poursuite d'une politique d'accueil de nouveaux habitants

Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Entre 1968 et 1982 :

Jusqu'alors positif, le solde migratoire connaît une brusque descente entre 1975 et 1982. Cette chute du solde migratoire, associée à la baisse du solde naturel, fait que la variation annuelle moyenne entre ces deux dates plonge de 2,8% à -1,8% (-4 points).

Entre 1982 et 2013 :

À partir de 1982, le solde migratoire redevient un temps positif, de 1982 à 1999, avant de redevenir négatif jusqu'en 2013. La stabilité du solde naturel, qui s'établit autour de 7% à 9% sur la période, permet de lisser les fluctuations du solde migratoire sans toutefois les compenser. En conséquence, la variation naturelle de la population, établie à 2,2%

entre 1982 et 1999, diminue de manière régulière jusqu'à atteindre 0,2% entre 2008 et 2013.

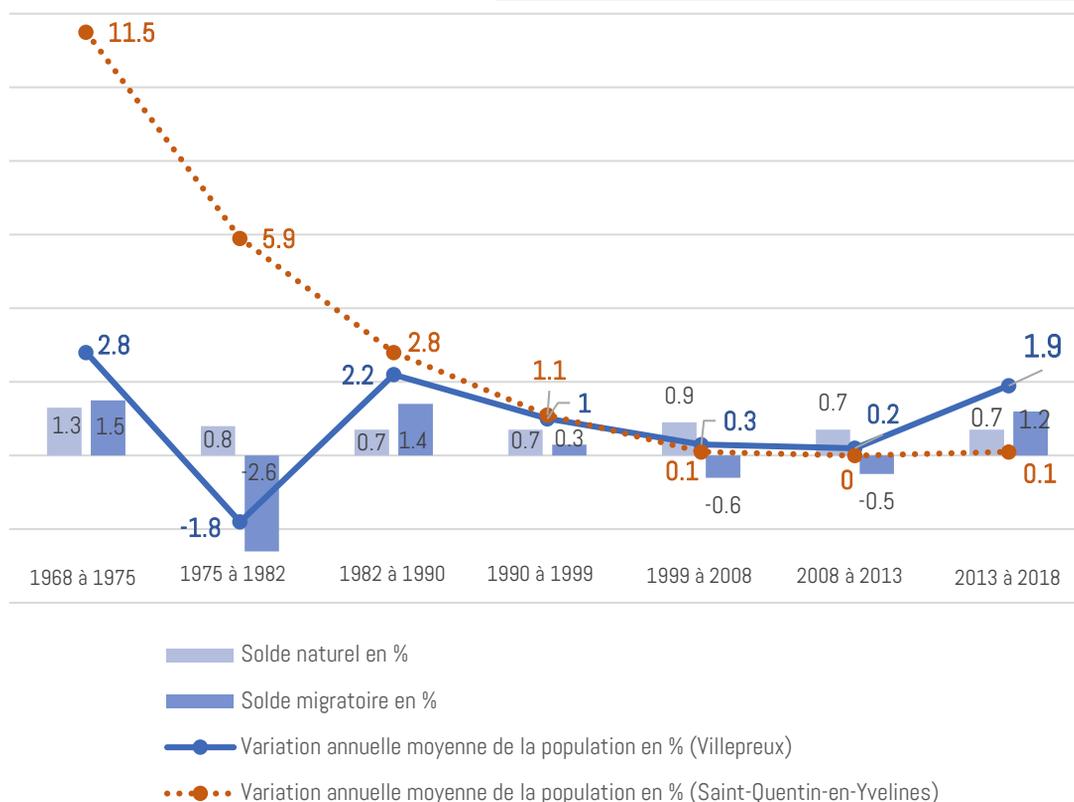
Depuis 2013 :

Le solde migratoire repart à la hausse, à la faveur de l'installation des nouveaux résidents du quartier des Hauts du Moulin, permettant de solder la période 2013-2018 par une variation annuelle moyenne de 1,9% (+ 1,7 point).

Comparaison avec Saint-Quentin-en-Yvelines :

La variation annuelle moyenne de la population villepreusienne fluctue de manière plus prononcée qu'à l'échelle de l'intercommunalité, où cette variation est descendue de manière régulière. A partir de 1999, la variation annuelle moyenne villepreusienne devient supérieure à celle de l'agglomération.

Taux de variation de la population et ses facteurs à Villepreux et à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (%)



Source : données INSEE

¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

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

1. Les habitants

A. Une augmentation rapide de la population, liée à la poursuite d'une politique d'accueil de nouveaux habitants

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

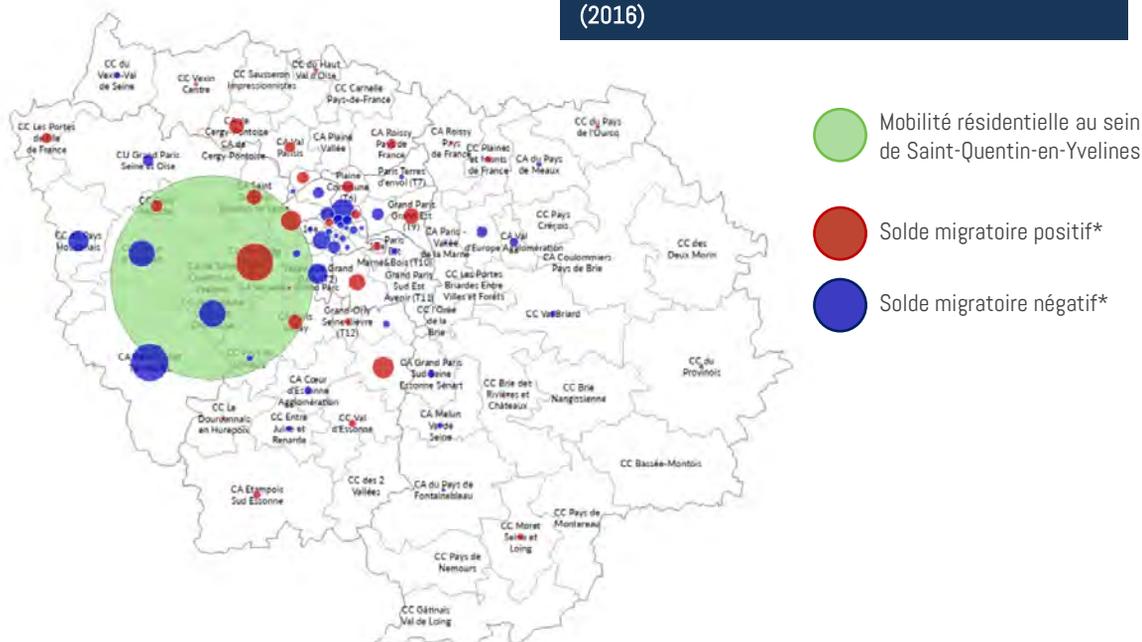
Une photographie à un instant T des migrations résidentielles permet de visualiser à la fois la provenance des ménages s'installant sur le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que la destination des ménages choisissant de déménager du territoire.

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

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

Ces migrations résidentielles à l'échelle de l'intercommunalité permettent d'indiquer une tendance également interprétable à l'échelle de Villepreux.

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



Source : Institut Paris Région, 2016

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

1. Les habitants

B. Une répartition par âge relativement stable dans le temps mais accusant un léger vieillissement de la population

La structure par âge de la population

En 2018, un peu plus de la moitié de la population a moins de 44 ans (environ 59%). Les deux catégories les plus représentées sont les personnes de 45 à 59 ans et les personnes de moins de 14 ans, avec respectivement une part de 21,6% et 22%.

Les personnes de plus de 60 ans représentent quant à elles 19,1% de la population, soit près d'un cinquième des habitants de Villepreux.

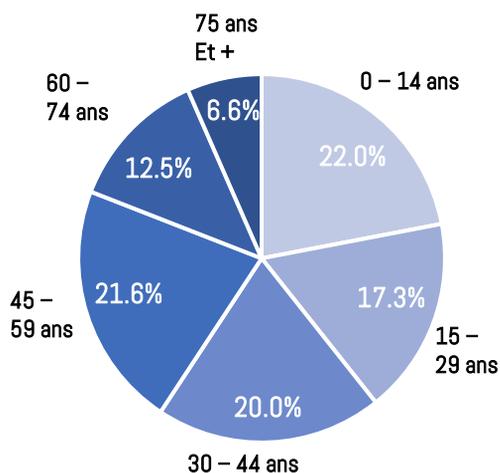
Évolution de l'âge des habitants depuis 2008

Entre 2008 et 2018, la structure par âge des villepreusiens se caractérise par sa stabilité dans le temps. Un certain vieillissement de la population s'observe toutefois.

D'une part, les parts respectives des moins de 29 ans et des personnes de 45 à 59 ans restent stables sur la période. Seule la classe des 30 à 44 ans accuse une baisse de -2,3% entre 2008 et 2018, une baisse à mettre en relation avec l'évolution de la structure des ménages (voir page 8). La part élevée de personnes de moins de 29 ans (39,3% au total), stable sur la période, permet d'assurer le renouvellement de la population.

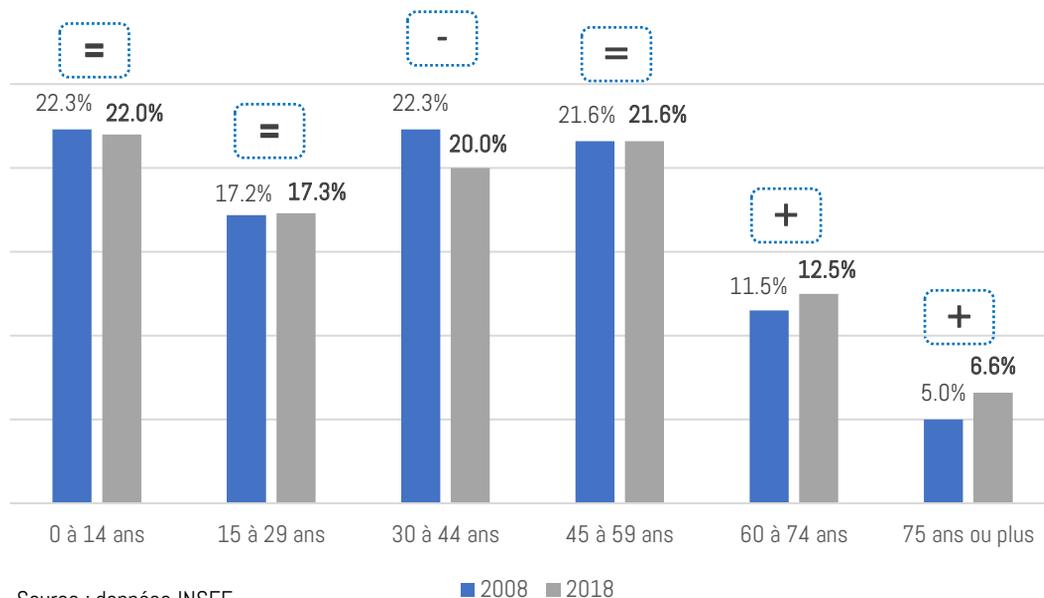
D'autre part, la part des personnes de plus de 60 ans augmente de 2,6 points entre 2008 et 2018 (+1 point pour la classe de 60 à 74 ans ; +1,6 point pour les 75 ans ou plus).

Âge de la population communale en 2018



Source : données INSEE

Population par grandes tranches d'âges



Source : données INSEE

1. Les habitants

B. Une répartition par âge relativement stable dans le temps mais accusant d'un léger vieillissement de la population

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

En 2018, la structure par âge de la population de Villepreux reste globalement assez proche des dynamiques constatées à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. Des différences dans la structure par âge de la population sont davantage visibles en comparant la population villepreusienne à la population française.

La population villepreusienne, et la population saint-quentinoise plus généralement, dispose d'un pourcentage de jeunes plus élevé qu'à l'échelle de la France : ainsi, Villepreux compte 22 % d'enfants de 0 à 14 ans contre 18 % à l'échelle du pays, soit une différence de 4 points. La part des 30 à 44 ans et des 45 à 59 ans est également plus élevée à Villepreux, avec une différence respective de 1,3 point et 1,7 point par rapport à ce qu'il s'observe à l'échelle de la France. Parmi les légères différences qui peuvent être constatées avec Saint-Quentin-en-Yvelines, il peut être noté que Villepreux dispose

d'une plus faible proportion de personnes de 15 à 44 ans, avec une différence de -2,6 points par rapport à l'intercommunalité.

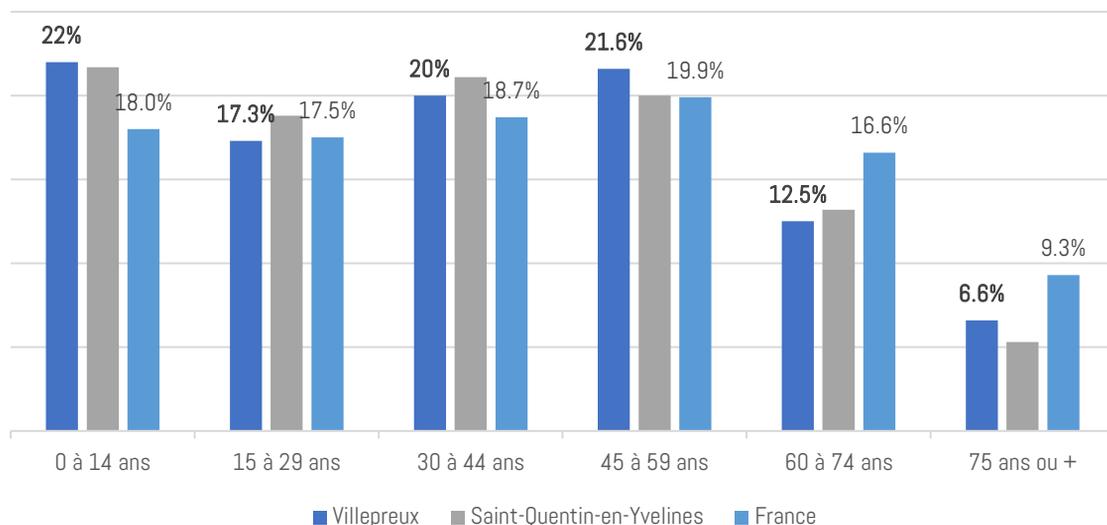
De plus, la part des personnes âgées de 75 ans ou plus est légèrement supérieure à Villepreux qu'à Saint-Quentin-en-Yvelines, de 1,3 point en 2018. Cependant, cette part reste bien inférieure que celle observée à l'échelle de la France, où les personnes âgées de 75 ans ou plus représentent 9,3% de la population

La parole aux Villepreusiens !

La moitié des répondants indiquent habiter Villepreux depuis plus de 10 ans ; Un peu plus d'un quart, depuis moins de 5 ans.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

Comparaison de l'âge de la population en 2018



Source : données INSEE

1. Les habitants

C. Une prééminence de couples avec ou sans enfants et une augmentation de la part de ménages d'une personne

La structure familiale des ménages

En 2018, la structure des ménages à Villepreux se répartit comme suit :

- Plus de la moitié des ménages sont des couples avec ou sans enfants (64,2%) ;
- Un quart sont des ménages de 1 personne ;
- Environ 9 % sont des familles monoparentales.

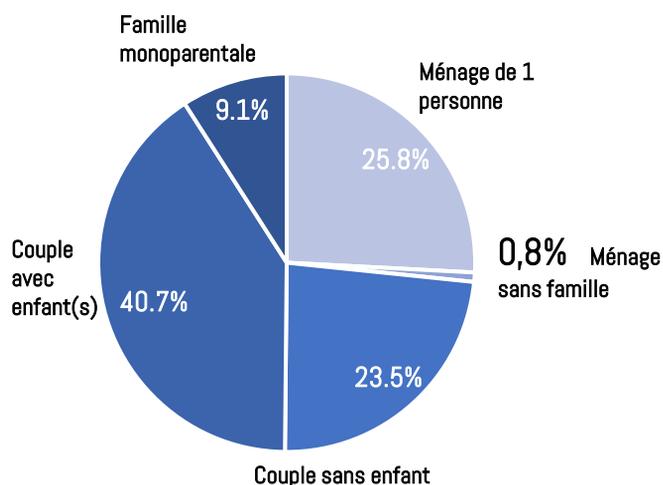
Évolution de la structure familiale des ménages

Entre 2008 et 2018, la part des ménages d'une personne a augmenté de 5 points. Il s'agit de l'évolution la plus importante de la structure familiale des ménages villepreusiens enregistrée sur la période.

De plus, la part des couples, avec ou sans enfant(s), diminue. Cette baisse est davantage marquée pour les couples avec enfant(s) (-1,8 point), suivi par la part des couples sans enfant (-1,1 point). Cette évolution peut expliquer en partie l'augmentation des ménages d'une personne, par la banalisation du phénomène de décohabitation.

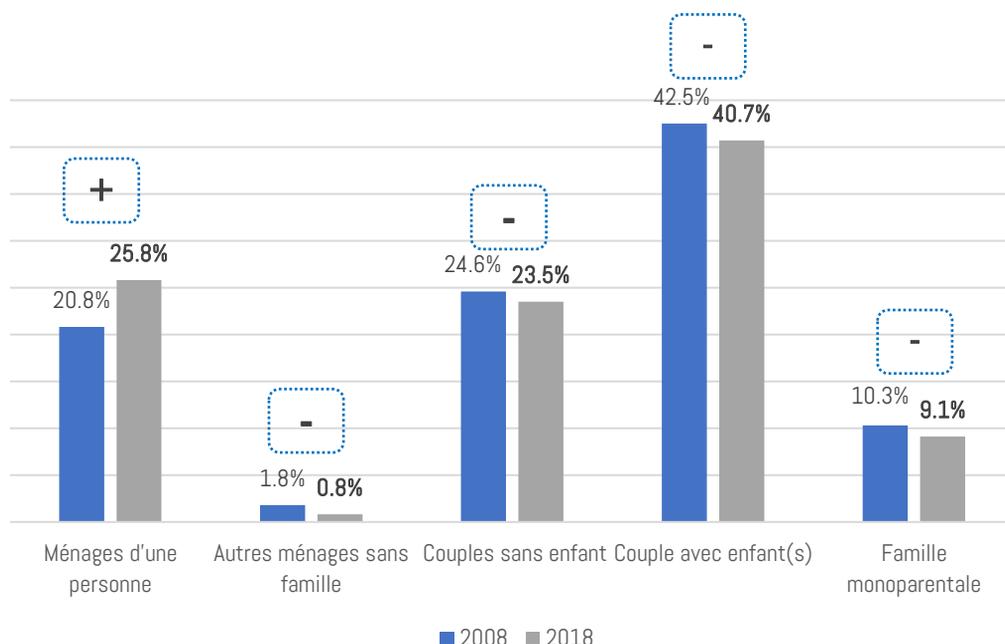
La population de Villepreux connaît donc une tendance au desserrement des ménages. Toutefois, cet effet est accentué par une diversification de l'offre de logements récente qui attire davantage de petits ménages (cf. partie 2. les logements).

Structure familiale des ménages en 2018



Source : données INSEE

Evolution de la structure des ménages



Source : données INSEE

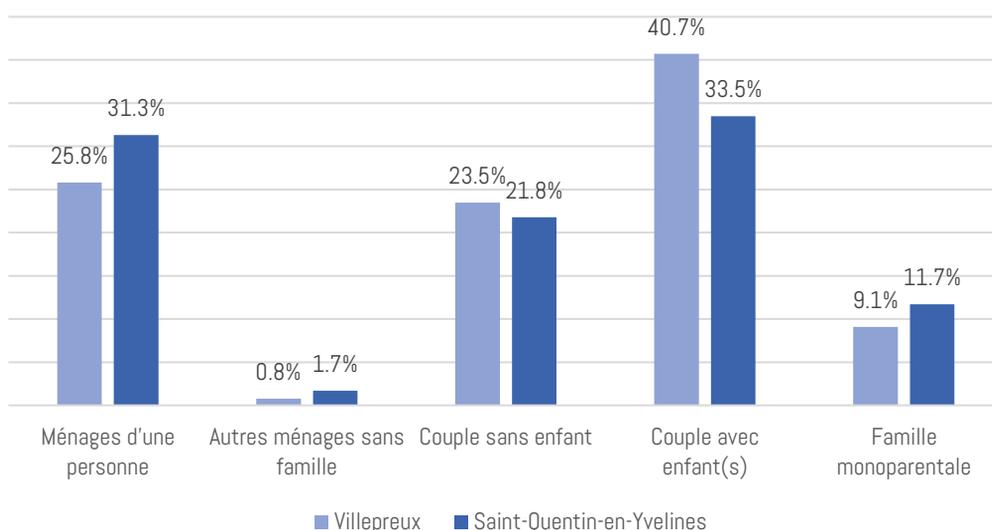
1. Les habitants

C. Une prééminence de couples avec ou sans enfants et une augmentation de la part de ménages d'une personne

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

En 2018, Villepreux accueille davantage de couples avec et sans enfant(s) que le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (+8,9 points de différence). A l'inverse, la part des ménages d'une personne et de familles monoparentales est plus faible à Villepreux, avec une différence de respectivement -5,5 points et -2,6 points par rapport à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Comparaison structure des ménages - 2018



Source : données INSEE

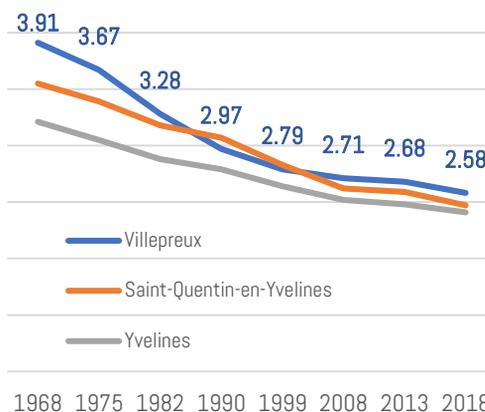
Le nombre moyen de personnes par ménage

En 2018, le nombre moyen de personnes par ménage est de presque 2,6 à Villepreux.

Ce chiffre moyen descend depuis 1968, d'abord assez rapidement, passant de 3,91 en 1968 à 2,79 en 1999, puis de manière plus progressive : entre 1999 et 2018, le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de 0,21 point.

Cet indicateur confirme un effet de desserrement des ménages sur la commune de Villepreux.

A l'échelle de l'intercommunalité et du département, ce nombre moyen s'avère à peine plus faible (respectivement 2,41 et 2,47).



1. Les habitants

D. Une augmentation des actifs, et un poids des cadres, professions intermédiaires et retraités au sein de la population qui se renforce

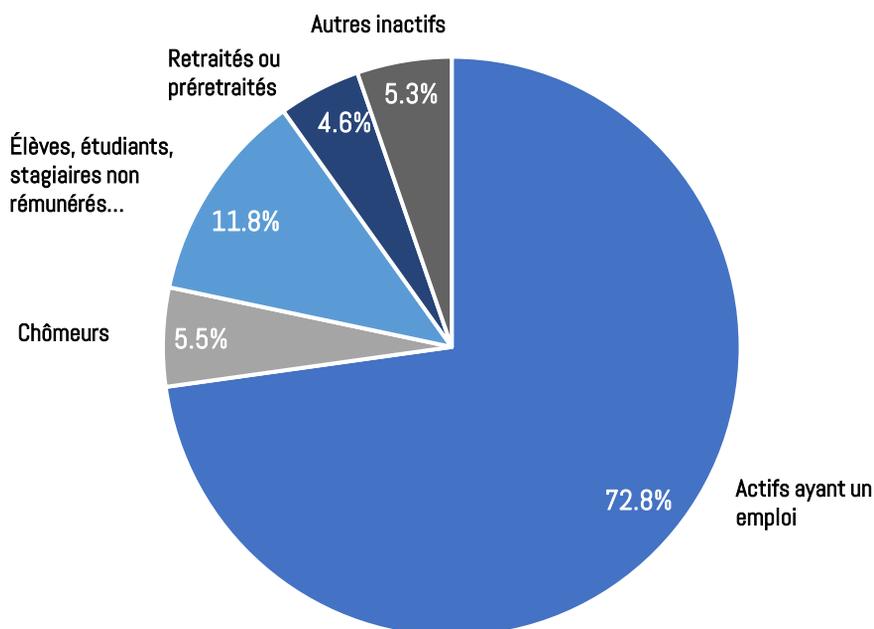
La population en âge de travailler

En 2018, Villepreux comptait 5 542 actifs.

À l'échelle de la population totale de la commune, ils représentent 50,5% des habitants.

À l'échelle des habitants en âge de travailler (15 à 64 ans), ils représentent 78,3% des personnes. Dans cette tranche d'âge, 72,8% ont un emploi et 11,8% sont dans le cursus scolaire ou universitaire.

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



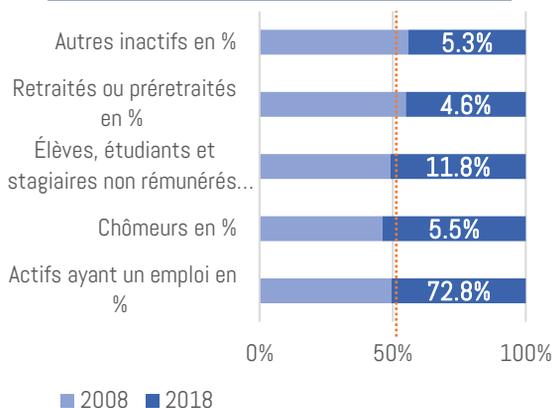
Source : données INSEE

L'évolution de la population active par type d'activité

De 2008 à 2018, la part de la population active a augmenté de 2 points. La part du nombre d'actifs ayant un emploi a progressé de 1,3 point, et la part de chômeurs de 0,8 point.

En revanche, la part des inactifs a diminué (-2 points), majoritairement en raison de la baisse de -1,4 point de la part des « autres inactifs » (hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler, etc.).

Evolution de la population par type d'activités - 2018



Source : données INSEE

1. Les habitants

D. Une augmentation des actifs, et un poids des cadres, professions intermédiaires et retraités au sein de la population qui se renforce

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

La population active :

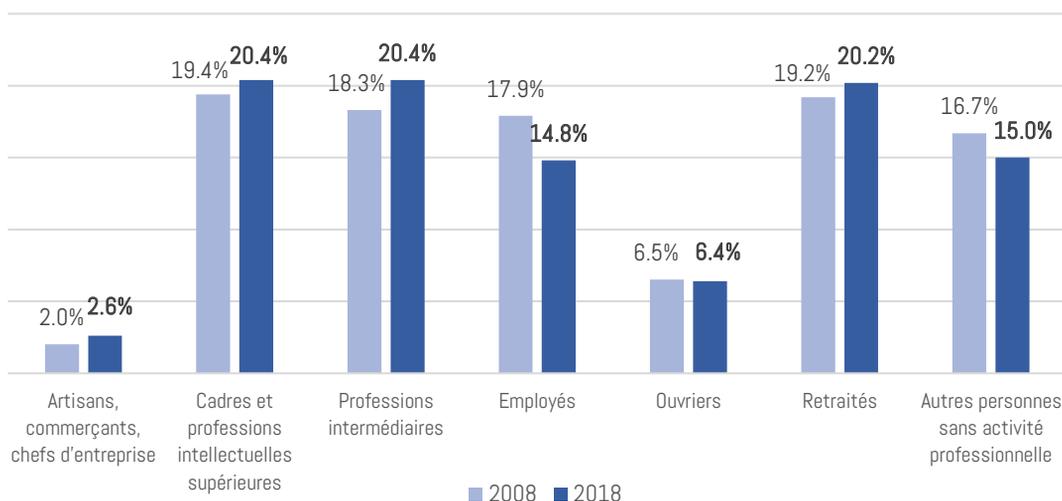
La population active villepreusienne est en grande partie composée de professions intermédiaires (20,4%) et de cadres (20,4%). Depuis 2008, ces CSP sont davantage représentées, avec une augmentation respective de 2,1 points et 1 point.

Les employés et les ouvriers représentent respectivement 14,8% et 6,4% de la population. Depuis 2008, les employés sont moins représentés à Villepreux (-3,1 points).

La population inactive :

Les retraités représentent 20,2% des personnes de plus de 15 ans. Leur part augmente de 1 point entre 2008 et 2018. Dans le même temps, la part des autres personnes sans activité professionnelle diminue de 1,7 point.

Evolution des CSP à Villepreux



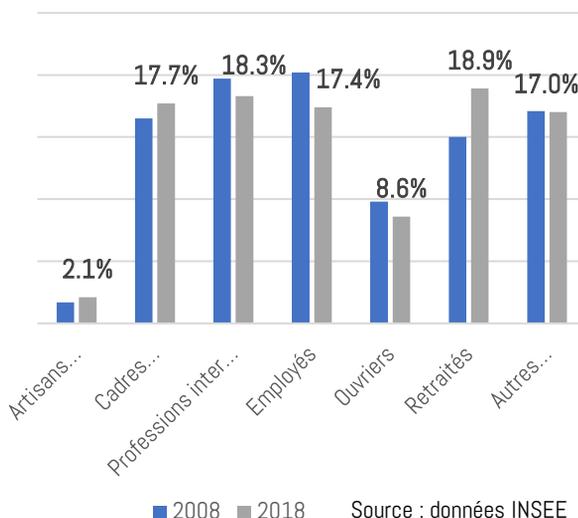
Source : données INSEE

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

À Villepreux, par rapport à l'échelle de l'intercommunalité, les CSP de cadres (+2,7 points), de professions intermédiaires (+2,1 points) et de retraités (+1,3 point) sont davantage représentées.

En revanche, la part des employés et des ouvriers y est bien moins représentée avec respectivement - 2,6 points et -2,2 points par rapport à Saint-Quentin-en-Yvelines.

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



Source : données INSEE

1. Les habitants

E. Un bassin d'emploi couvrant une grande partie de l'Ouest Parisien et un important recours à l'automobile pour les migrations pendulaires

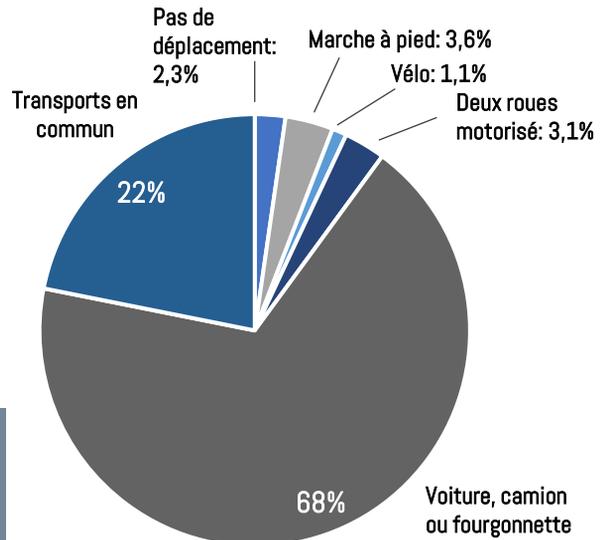
Les modes de déplacements pour se rendre au travail

En 2018, 527 actifs villepreusiens exercent leur emploi sur le territoire communal, soit environ 10,1% des actifs.

Le mode de transport privilégié par les actifs est la voiture, camion ou fourgonnette (68%).

Les transports en commun sont utilisés par un peu moins d'un quart des actifs. Ces chiffres sont cependant à manier avec précaution, puisque leur ancienneté ne permet pas totalement d'intégrer les modifications récentes intervenues sur le réseau de bus datant de 2018 (nouveaux itinéraires, amplification de la fréquence de passage). Les modes actifs sont, eux, utilisés par 4,7 % des actifs.

Mode de déplacements domicile – travail (%) - 2018



Source : données INSEE

La parole aux Villepreusiens !

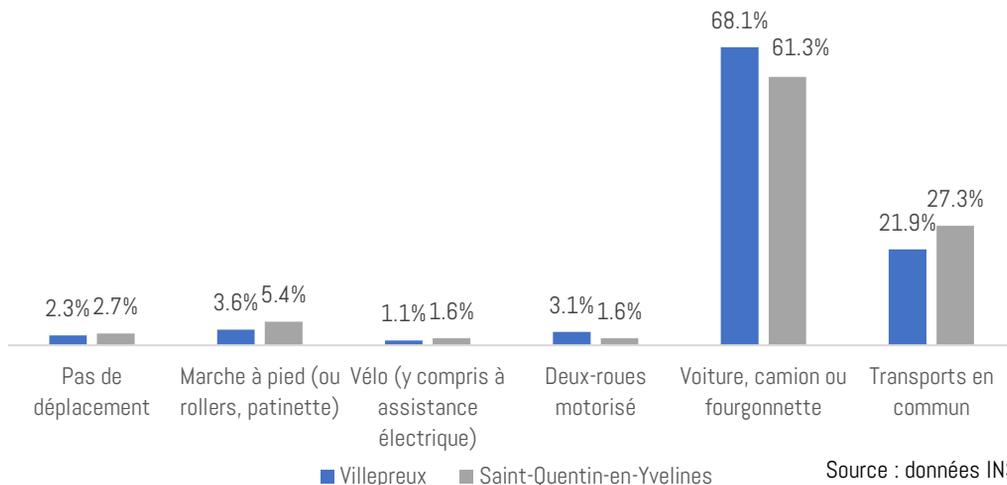
68% des répondants déclarent se rendre sur leur lieu de travail en utilisant la **voiture** ; contre **20%** en transports en commun.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

Les modes de transport utilisés comparés à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les modes de transport utilisés par les actifs villepreusiens sont similaires à ceux observés à l'échelle de l'intercommunalité. Néanmoins, les transports en commun sont moins utilisés par les villepreusiens (-5,4 points) au profit de la voiture (+6,8 points).

Comparaison modes de transport - 2018



Source : données INSEE

1. Les habitants

E. Un bassin d'emploi couvrant une grande partie de l'Ouest Parisien et un important recours à l'automobile pour les migrations pendulaires

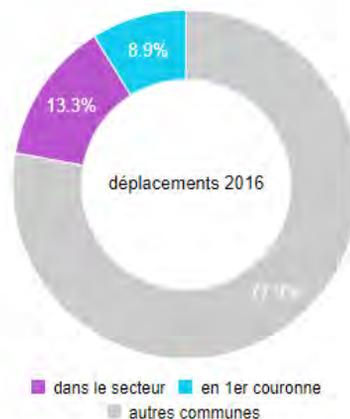
Localisation des déplacements pendulaires

En 2016, les déplacements quotidiens des habitants de Villepreux pour rejoindre le lieu de travail sont variés.

Les villepreusiens sont environ :

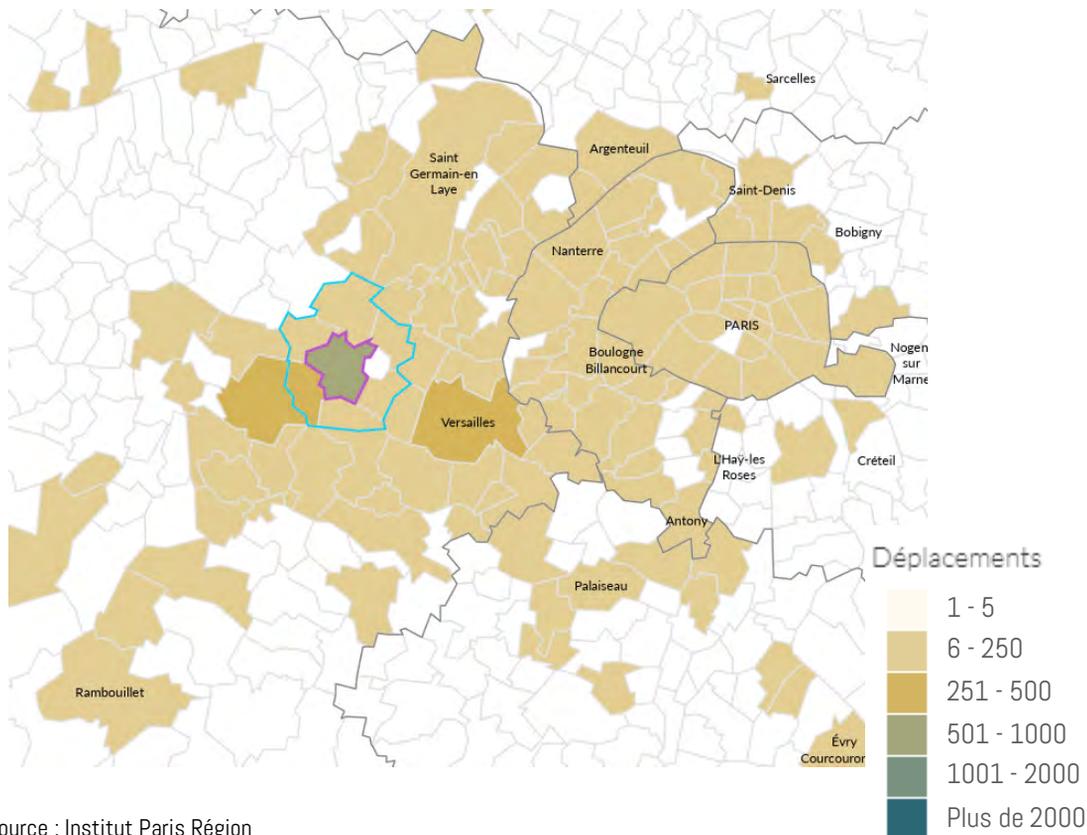
- 77,9% à travailler dans d'autres communes (hors communes limitrophes) ;
- 13,3% dans la commune de résidence ;
- 8,9% dans les communes limitrophes.

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



Source : Institut Paris Région

Déplacements domicile-travail des villepreusiens -2016



Source : Institut Paris Région



La nécessité d'accompagner les évolutions démographiques de la commune (augmentation et vieillissement de la population, desserrement des ménages...) en termes de logements, commerces et équipements pour garantir une réponse appropriée à tous les besoins

2. Les logements

A. Un parc de logements en augmentation notable sur la période récente

Le parc de logements en 2018

Selon l'INSEE, au 01/01/2021, le nombre de logements à Villepreux est de 4 367 unités en 2018.

Le parc de logements est composé de :

- 95,7 % de résidences principales ;
- 3,6 % de logements vacants ;
- 0,7 % de résidences secondaires.

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

L'évolution du nombre de logements

Entre 1968 et 1982 :

Durant cette période, le nombre de logements augmente considérablement (+27%) jusqu'au milieu des années 1970, notamment du fait de la construction du quartier du Prieuré. À partir de 1975 et jusqu'en 1982, aucun nouveau logement n'est construit sur la commune.

Entre 1982 et 1999 :

La construction reprend sur la commune de Villepreux, dont le parc de logements augmente de

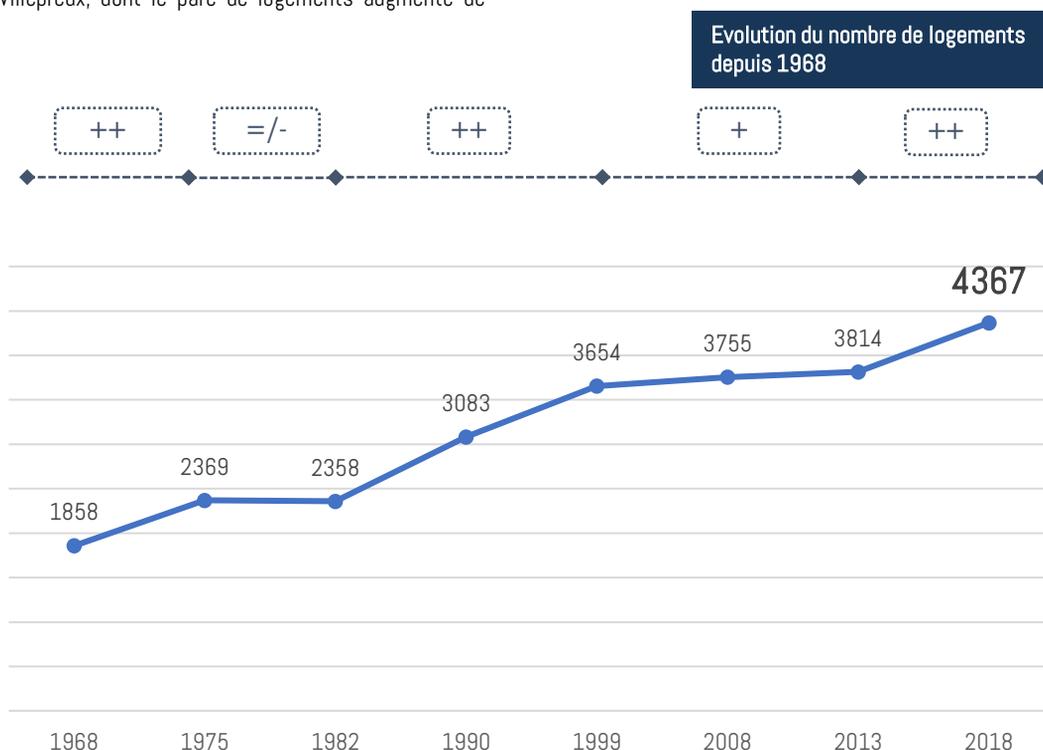
près de 55% entre 1982 et 1999. La construction du quartier du Val Joyeux et une partie de la réalisation du projet de la Z.A.C du Trianon datent par exemple de cette époque.

Entre 1999 et 2013 :

Le rythme de construction faiblit et se stabilise sur la période. Une légère augmentation du parc de logements de 4% est enregistrée en l'espace de 14 ans.

Depuis 2013 :

La croissance du parc de logements enregistre une forte hausse, de l'ordre de 14,5% en 5 ans, principalement en raison de l'opération des Hauts du Moulin, réalisée dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial entre la Ville de Villepreux et le promoteur privé Kaufman & Broad. L'opération permet l'apport de plus de 800 nouveaux logements (tranches 1 et 2) à la commune.



Source : données INSEE

2. Les logements

A. Un parc de logements en augmentation notable sur la période récente

La construction de logements depuis 2018

Environ 570 nouveaux logements ont été construits depuis 2018, principalement à l'occasion d'opérations immobilières d'ampleur.

Parmi ces opérations, la principale a eu lieu dans le quartier des Hauts du Moulin à l'occasion de la livraison de la tranche 2 du programme des Hauts du Moulin, qui a conduit à la création de 438 logements, sous la forme de collectifs ou de maisons individuelles.

Les autres opérations ont eu lieu au sein des espaces d'habitat existants, dans les quartiers du Val Joyeux et à proximité de la Pointe à l'Ange.

Ces données montrent qu'il y a eu un rythme soutenu de construction au cours des dernières années.

La majorité de ces nouveaux logements prend la forme de collectifs (361 logements soit 63% du total), et les 37% restants, de l'individuel groupé.

La parole aux Villepreusiens !



Un rythme de construction soutenu qui a été ressenti par les villepreusiens. Un souhait exprimé de **ménager l'équilibre social et des formes urbaines** de la commune.

Cela pourrait être atteint en **rénovant certaines maisons individuelles existantes** afin de les rendre davantage confortables, et en ciblant la **construction neuve en renouvellement**, sur des secteurs vieillissants (Poste, gymnase des Bulles, RD 11). Une **diversité dans la programmation** (logements sociaux, seniors, à destination des familles) est également souhaitée.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

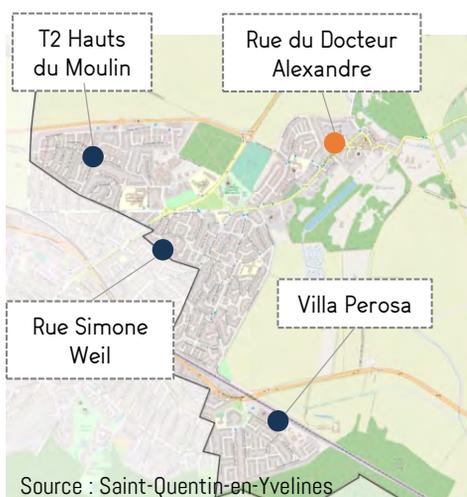
Nom de l'opération	Adresse	Nombre total de logements	Date de livraison
T2 Hauts du Moulin	Secteur Ouest des Hauts du Moulin	438 logements	2020-2021
	Rue Simone Weil	8 logements (8 sur la commune des Clays-sous-Bois)	Mai 2021
Villa Perosa	Avenue Georges Nagelmackers	123	2020-2021

Source : Saint-Quentin-en-Yvelines

La construction de logements à horizon 2030

2 logements sont actuellement en cours de construction rue du Docteur Alexandre.

Par ailleurs, d'autres opérations pourront voir le jour sur les potentiels fonciers identifiés comme disposant d'un potentiel pour la construction de logements. Ces potentiels fonciers sont identifiés dans le diagnostic territorial, à l'occasion d'un diagnostic foncier mené sur le territoire de Villepreux.



Source : Saint-Quentin-en-Yvelines

- Opération livrées depuis 2018
- Opération en cours

2. Les logements

B. Une majorité de grands logements, mais un effort sur la production de petits et moyens logements réalisés depuis 10 ans

La taille des logements

Le parc de logements de Villepreux est en majorité constitué de grands logements (4 pièces et plus) représentant une part de 78% des logements total (50% de 6 pièces ou plus ; 28% de 4 pièces).

Les petits et moyens logements (moins de 3 pièces) représentent 22 % du parc total. Or, la tendance au desserrement des ménages que connaît la commune accroît le besoin de logements de type T2-T3 et, de fait, génère une tension sur ce type de logements.

Evolution de la taille des logements

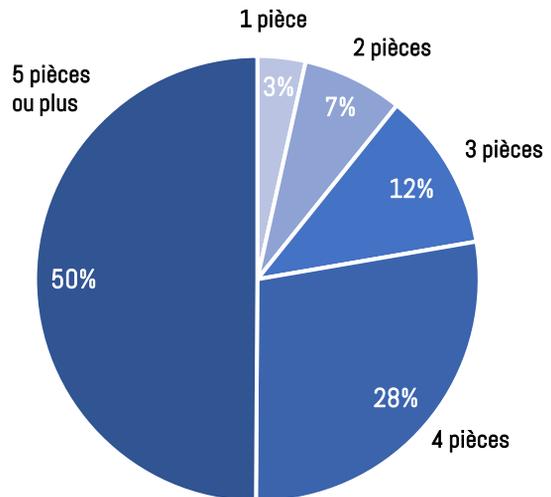
Entre 2008 et 2018, la part des 4 pièces diminue considérablement (-4,1 points).

Dans le même temps part de logements de 2 pièces augmente de +3,5 points, tout comme le nombre de 3 pièces, en hausse de +2,6 points. Cette tendance se confirme sur la période récente, puisqu'au sein des 4 dernières opérations immobilières réalisées sur le territoire, les T2 représentent 34% des nouveaux logements créés, et les T3, près de 38% des logements.

La part de 5 pièces ou plus et de 1 pièce reste stable sur la période.

Cette évolution traduit une relative diversification du parc de logements. La commune a accru son effort de production de 2 pièces et de 3 pièces, tout en assurant la capacité des familles nombreuses à trouver une réponse à leurs besoins.

Taille des logements en 2018



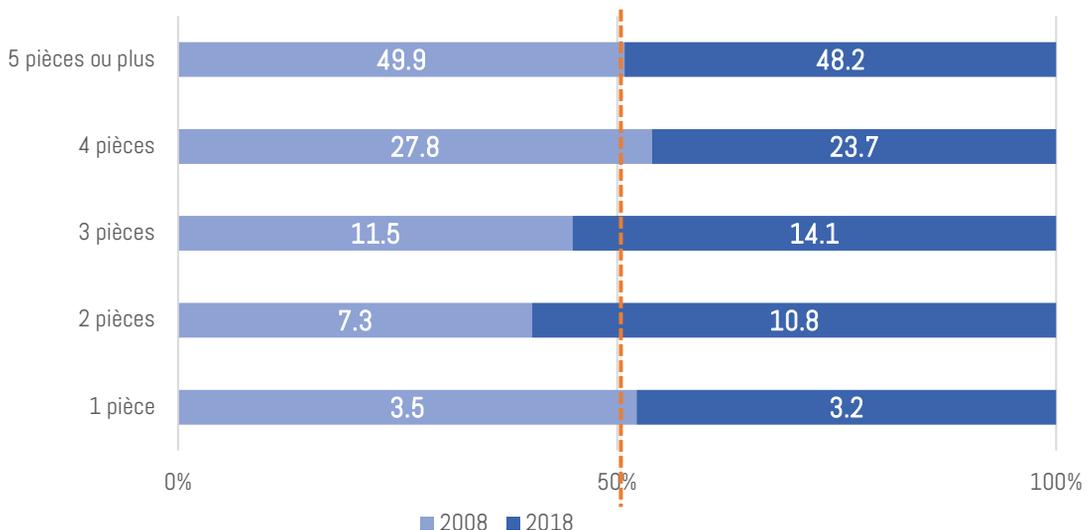
Source : données INSEE

La parole aux Villepreusiens !

Une typologie de logements à diversifier par la construction de **T1 et T2 en direction des personnes âgées ou vivant seules**, tout en maintenant un effort de production de **T4 en direction des familles**.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

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



2. Les logements

B. Une majorité de grands logements, mais un effort sur la production de petits et moyens logements réalisés depuis 10 ans

La taille des logements de Villepreux comparée à l'échelle de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

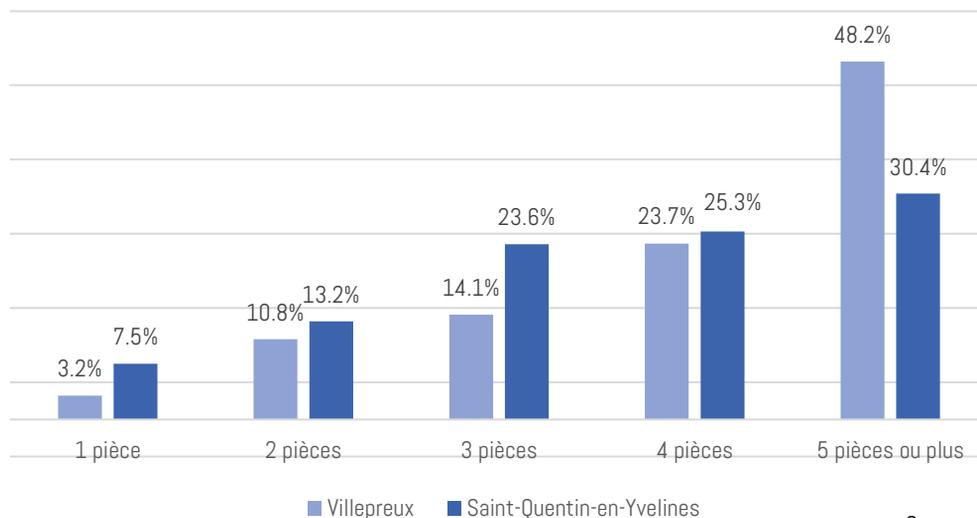
En 2018, le parc de logements de Villepreux possède davantage de grands logements (4 pièces ou plus) que le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, avec une différence de +17,8 points.

Les types de logements de 4 pièces ou moins sont moins représentés à Villepreux qu'à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines. La différence est davantage flagrante pour les 3 pièces, où la

commune enregistre une différence de -9,5 points avec la communauté d'agglomération.

Ainsi, en moyenne, la commune de Villepreux se montre davantage encline à accueillir des grands ménages par rapport au reste du territoire de la communauté d'agglomération, qui dispose d'une typologie de logements plus variée et équilibrée.

La taille des logements à Villepreux et à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2018



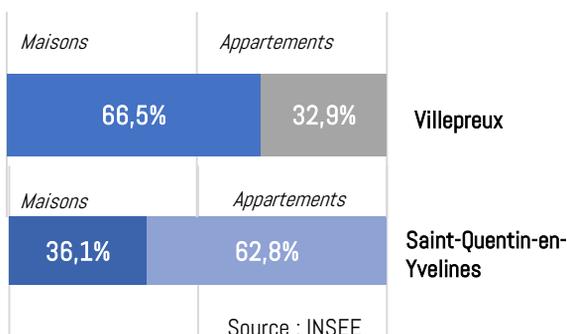
Source : INSEE

Le type de logement

En 2018, environ 66 % logements de Villepreux sont des maisons. Cette part a diminué de 6 points par rapport à 2008 au profit des appartements. À l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, le rapport s'inverse, puisque 36% des logements sont des maisons.

Villepreux enregistre une différence de près de -30 points avec Saint-Quentin-en-Yvelines sur les appartements, puisque la commune compte près de 33 % d'appartements dans son parc de logements, contre près de 63 % pour Saint-Quentin-en-Yvelines.

Type de logements en 2018



Source : INSEE

2. Les logements

C. Une commune enregistrant un fort taux de propriétaires mais une progression de la part des locataires sur la période récente

Le type d'occupation des résidences principales

En 2018, environ 71,8% des habitants occupant une résidence principale sont propriétaires de leur logement et 27% en sont locataires. 13,8% d'en eux louent un logement HLM.

Evolution du type d'occupation

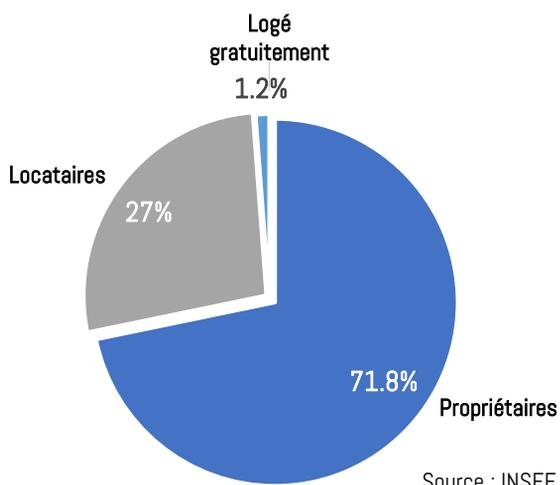
Entre 2008 et 2018, la part de propriétaires a diminué de 2,2 points au profit des locataires.

Villepreux comparée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

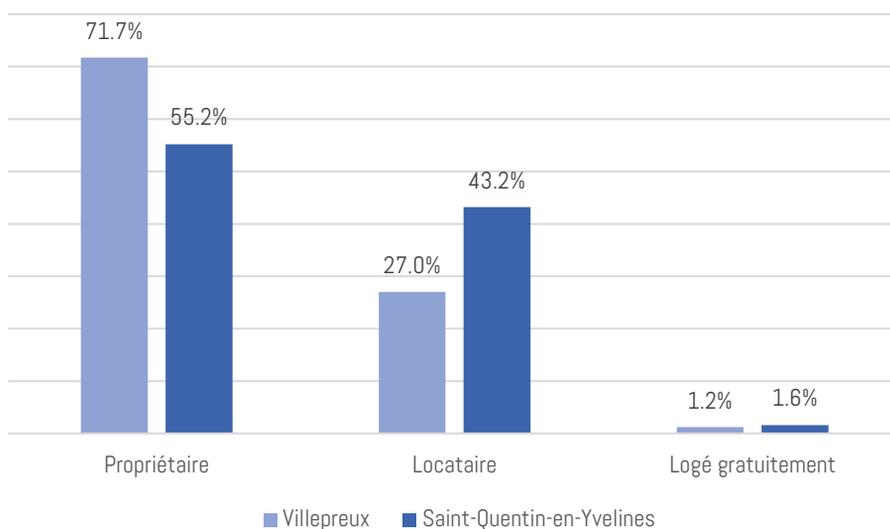
En 2018, la part de propriétaires est plus élevée à Villepreux qu'au sein de la communauté d'agglomération (+16,5 points). A l'inverse la part des locataires y est plus faible (-16,2 points). Entre 2008 et 2018, la tendance à l'échelle de l'intercommunalité est similaire, avec une légère diminution de la part des propriétaires (-0,7 point) à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Cette caractéristique peut en partie s'expliquer par la typologie des logements à Villepreux (grands et très grands logements).

Type d'occupation des résidences principales - 2018



Type d'occupation à Villepreux comparé à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines - 2018



2. Les logements

C. Une commune enregistrant un fort taux de propriétaires mais une progression de la part des locataires sur la période récente

Les copropriétés

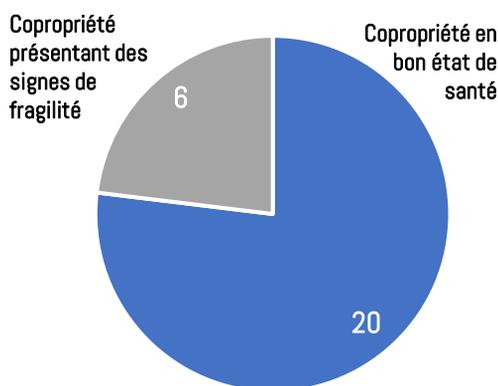
Villepreux dénombre 26 copropriétés en 2016, d'une taille moyenne de 23 logements (source : Saint-Quentin-en-Yvelines). Au total, 601 logements font partie d'une copropriété en 2016. Parmi les grandes copropriétés que compte Villepreux, 108 logements (appartements) font partie de la copropriété située au 6 square Crozatier, et 87 logements (appartements), de la copropriété située au 18 avenue du Général de Gaulle.

Sur les 26 copropriétés que comptait la commune en 2016, 6 d'entre elles présentaient des signes de fragilité simples à potentiellement forts (source : Saint-Quentin-en-Yvelines). La fragilité d'une copropriété s'appréhende au travers de différents indicateurs, traitant de :

- L'efficacité de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ;
- La situation financière de la copropriété ;
- L'état du bâti ;
- L'occupation des copropriétés, la solvabilité des propriétaires et la situation sociale des occupants.

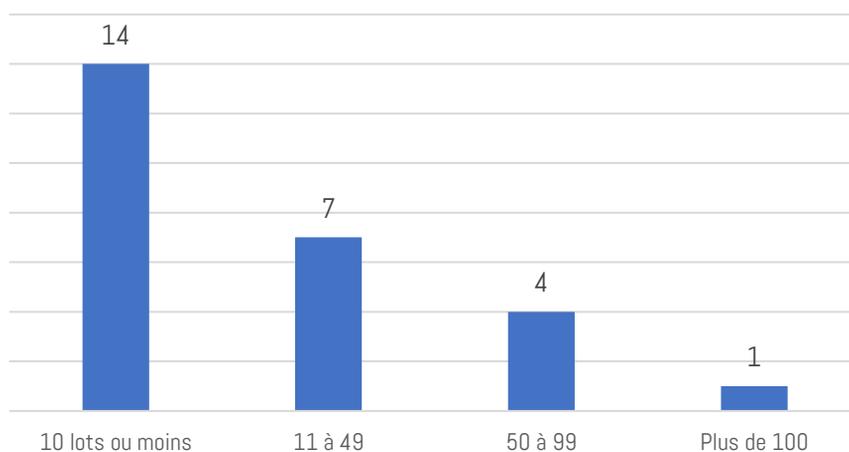
Quand un ou plusieurs de ces indicateurs fait état de dysfonctionnements, la copropriété se fragilise et risque d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement (source : ANAH).

État de santé des copropriétés à Villepreux (2016)



Source : Saint-Quentin-en-Yvelines

Nombre de logements par copropriété (2016)



Source : Saint-Quentin-en-Yvelines

L'ancienneté du parc de logements

Le parc de résidences principales est majoritairement constitué de logements construits dans la période d'après-guerre, jusqu'aux années 1990 (71% du parc des résidences principales). C'est effectivement à cette époque que les principaux grands ensembles et lotissements voient le jour, tels que la Haie Bergerie, le Prieuré, le Val Joyeux ou encore la Pointe à l'Ange.

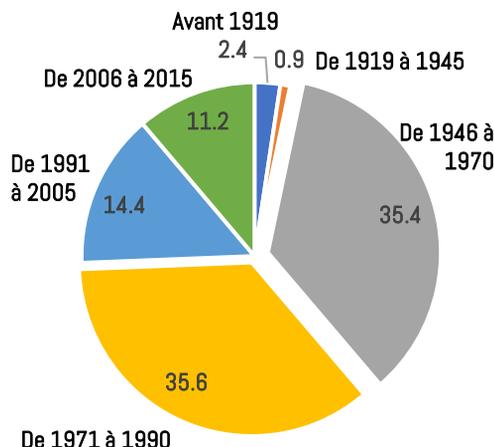
Les logements plus récents, construits à partir de 1991 jusqu'en 2015, constituent 25,6% des résidences principales. La part de logements récents est sous-estimée, un nombre important de logements ayant vu le jour aux Hauts du Moulin depuis 2016.

Environ 62% des logements de Villepreux ont été construits après la première réglementation thermique de 1974. L'objectif de cette réglementation était de passer d'une consommation de chauffage moyenne de 300 kWh/m² à 225 kWh/m² par l'isolation thermique et le renouvellement de l'air.

Villepreux comparée à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

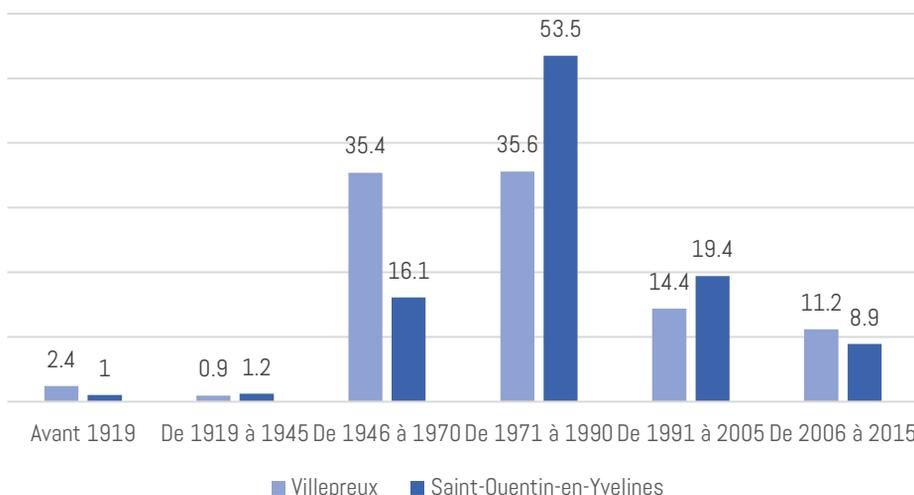
Par rapport à l'intercommunalité, Villepreux présente un parc de résidences principales en moyenne plus ancien, un pic de construction s'étant observé entre 1971 et 1990 au sein des communes constituant la commune nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Résidences principales selon la période d'achèvement



Source : INSEE

Résidences principales selon la période d'achèvement – comparaison avec Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Saint-Quentin-en-Yvelines

2. Les logements

E. Des prix de l'immobilier en augmentation et en moyenne plus élevés que ceux observés à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le prix de l'immobilier à Villepreux

Les prix de l'immobilier à Villepreux se situent dans la moyenne haute de ce qui s'observe dans le reste de Saint-Quentin-en-Yvelines. Plus précisément, les secteurs du Hauts du Moulin, du Trianon et des Hauts de Grisy, suivis par le quartier du Village et du Prieuré, enregistrent les plus hauts prix du m², tandis que le secteur de la Haie Bergerie se montre davantage accessible.

Le prix d'acquisition d'une maison à Villepreux s'élève en moyenne à 3 690 euros le m² en 2019 (3 260 euros/m² pour une maison ancienne, 4 190 euros/m² pour une maison neuve) (source : Saint-Quentin-en-Yvelines). Le prix de ces biens augmente à un rythme irrégulier depuis 2015, date à laquelle le prix des maisons a brusquement chuté. Depuis 2015, le prix des maisons a progressivement augmenté de 13% en 4 ans (source : Institut Paris Région). Il s'agit d'un prix moyen plus haut que celui constaté à l'échelle de la communauté d'agglomération (3 380 euros le m²), et à l'échelle du département des Yvelines (3 290 euros le m²) (source : Saint-Quentin-en-Yvelines).

Concernant les appartements, le prix du m² s'élève à 3 700 euros en 2019 (3 410 euros le m² pour les appartements anciens, 4 610 euros le m² pour les appartements neufs. Source : Saint-Quentin-en-Yvelines), un prix en légère augmentation sur la

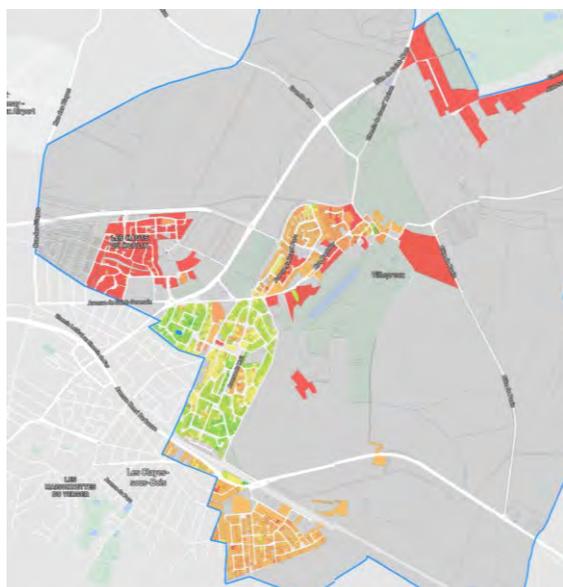
période : on enregistre une hausse de 9 % depuis 2014 (source : Institut Paris Région). Le prix des appartements à Villepreux est en moyenne plus élevé que les prix pratiqués à l'échelle de la communauté d'agglomération (3 180 euros le m²), mais demeure plus faible que ceux enregistrés à l'échelle des Yvelines (3 770 euros le m²) (source : Saint-Quentin-en-Yvelines).

Ainsi, Villepreux connaît depuis 5 ans une augmentation généralisée du prix du m². Cette hausse des prix de l'immobilier, sans expliquer à elle toute seule l'augmentation du taux de locataires dans la commune, rend plus difficile l'accession à la propriété et pourrait contraindre certains ménages à se tourner vers la location.

Il est à noter que les constructions récentes (maisons et appartements) situées aux Hauts du Moulin enregistrent des prix en moyenne plus élevés que dans le reste du tissu urbain (hors quartier des Hauts de Grisy). Les prix au m² se situent entre 3 600 euros et 5 100 euros (source : Meilleurs Agents). Les Hauts de Grisy constituent une exception aux prix pratiqués sur Villepreux, puisque le prix au m² de ces maisons peut grimper jusqu'à plus de 9 000 euros (source : Meilleurs Agents).

Concernant le niveau des loyers, il s'établit à 12,7 euros par m² dans le parc privé en 2019. Les loyers du parc social sont quant à eux de 8,25 euros le m², soit une différence de 4,45 euros (source : Institut Paris Région).

Prix de vente des biens à Villepreux en 2022



Prix au m² < 2950 € > 4050 €

Source: Meilleurs Agents.com

Les logements sociaux

En 2020, selon la DDT 78, le nombre de logements sociaux ou comptabilisables au titre de la loi SRU est de 757 unités. Cela représente 17,59% du parc des résidences principales (4 304 logements).

Pour le moment, la commune est en dessous du seuil minimal de 25% de logements locatifs sociaux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000.

Depuis 2015, la part de logements comptabilisables au titre de la loi SRU a augmenté de 4 points en raison de la politique volontariste menée par la commune en matière de pourcentage de logements sociaux dans les nouvelles constructions. Ainsi, en 2020, 310 logements sociaux manquaient à l'instant T pour atteindre les 25% de logements sociaux demandés par la loi SRU. L'augmentation du taux de logements sociaux ne dépend pas que du nombre de logements sociaux produits, mais également de la production de logements privés : si cette dernière est plus importante, la part de logements sociaux dans le parc des résidences principale stagnera, voire baissera.

La typologie des logements sociaux

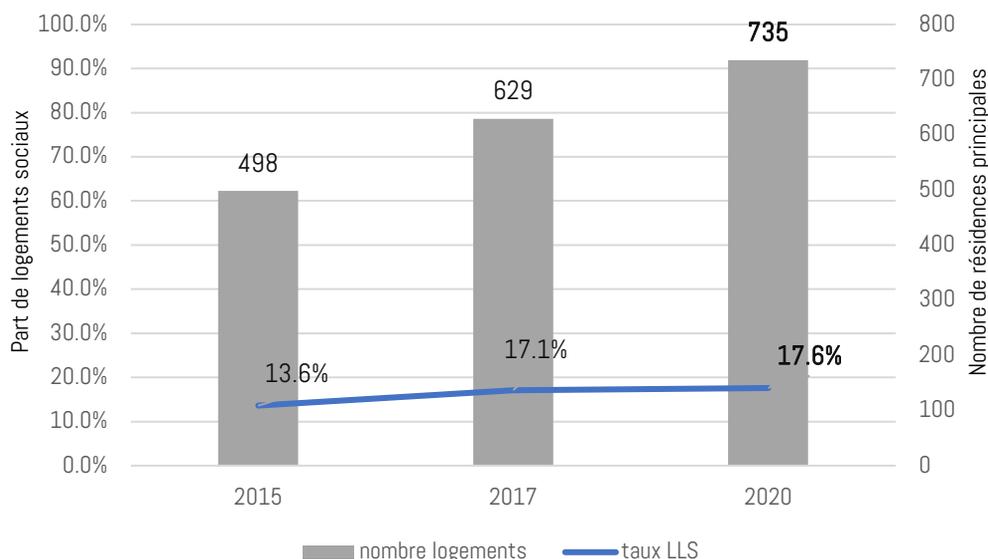
En 2017, selon l'observatoire du logement social d'Île-de-France, le parc de logements sociaux de Villepreux est composé de :

Typologie	Part dans le parc total de LLS
1 pièce	5%
2 pièces	32%
3 pièces	33%
4 pièces	26%
5 pièces et plus	5%

Source : OLS Île-de-France

S'il s'agit d'une typologie de logement relativement équilibrée, l'offre en logement social connaît une légère tension sur les petits logements (13% de la demande se concentre sur les « 1 pièce »).

Évolution du nombre de résidences principales et de la part de logements sociaux entre 2015 et 2020



Source : OLS Île-de-France ; DDT 78

G. Une présence notable d'habitat sédentaire et itinérant liée à la présence de gens du voyage à Villepreux

Le terrains des gens du voyage de la Côte de Paris

Certains terrains, situés à l'angle de la RD 161 et de la Côte de Paris, sont utilisés par des familles de gens du voyage.

Ces terrains, occupés depuis plus de 15 ans, jouent un rôle important dans l'habitat de familles de gens du voyage sur le territoire. Divisée en trois poches d'habitat, ces terrains remplissent une fonction de résidence pour plusieurs groupes familiaux sous forme d'habitat-caravane. Une grande partie des familles implantées le sont de manière sédentaire, tandis qu'une plus petite partie d'entre elles s'installe à Villepreux de manière itinérante. Six des terrains sont détenus par des propriétaires résidant sur place. La fréquentation de ces terrains dépend fortement des mois de l'année, et peut atteindre jusqu'à une centaine de caravane à certaines périodes.

Si l'occupation de ces terrains est effective, elle n'est cependant pas officielle. Ces terrains ne sont en effet pas reconnus comme étant une aire d'accueil des gens du voyage, dont la gestion est de compétence intercommunale. Par ailleurs, tout habitat pérenne en dur sur ces terrains n'est pas autorisé en raison de son appartenance au site

classé protégeant le cône de vue dans prolongement du Château de Versailles.

Les conditions de résidence sur le site sont jugées relativement précaires par l'Association Gens du Voyage en Yvelines, notamment en hiver. Des raccordements à l'eau et à l'électricité existent.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Quentin-en-Yvelines reconnaît les enjeux d'habitat des familles du voyage à l'échelle intercommunale. Le PLH cible notamment comme orientation de faciliter la réponse aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques, en développant l'offre de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage et en poursuivant le développement et l'adaptation des aires d'accueil.

Saint-Quentin-en-Yvelines est par ailleurs soumis aux obligations du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Hébergement des Gens Du Voyage (SDAH GDV) en matière de création de places en aire d'accueil. Le schéma inscrit une obligation de réaliser 49 places en aire d'accueil sur l'agglomération, un objectif d'ores et déjà atteint.

Localisation des terrains des gens du voyage de la Côte de Paris



Source : Association Gens du Voyage en Yvelines



La diversification du parc de logements comme un élément renforçant l'attractivité du territoire ;



L'augmentation du nombre de logements répondant aux objectifs de la loi SRU pour répondre aux besoins de tous les habitants ;



La rénovation de certains logements et copropriétés comme une pierre angulaire de la qualité de vie et d'habitat à Villepreux.



La nécessité de continuer l'accueil de nouveaux habitants pour une dynamique démographique maîtrisée

3. Les activités économiques

A. Une commune au profil résidentiel accueillant principalement des activités tertiaires relatives à l'administration et au commerce

Le nombre d'emplois

En 2018, la commune de Villepreux compte 1 486 emplois sur son territoire.

Evolution du nombre d'emplois

Entre 2008 et 2018, le nombre d'emplois a enregistré une baisse d'environ 10%.

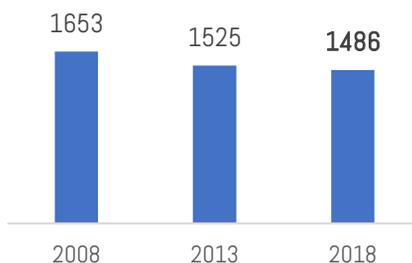
Indicateur de concentration d'emploi

En 2018, l'indicateur de concentration d'emploi¹ est de 28,5. En d'autres termes, il y a un peu plus d'un emploi pour 3 personnes. En 2008, cet indicateur était de 35,4 soit presque 7 points de plus par rapport à 2018.

Cela s'explique par la légère baisse du nombre d'emplois sur la décennie, alors que dans le même temps le nombre d'actifs a augmenté (4 933 en 2008 contre 5 541 en 2018).

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines étant un pôle d'emplois majeur (SQY High Tech, Pôle économique de Montigny-Guyancourt, etc.), certaines communes concentrent un nombre important d'emplois. Au sein de la communauté d'agglomération, la commune de Villepreux dispose d'un profil plus résidentiel, expliquant une concentration d'emploi moins importante que celle enregistrée dans les autres communes de l'intercommunalité.

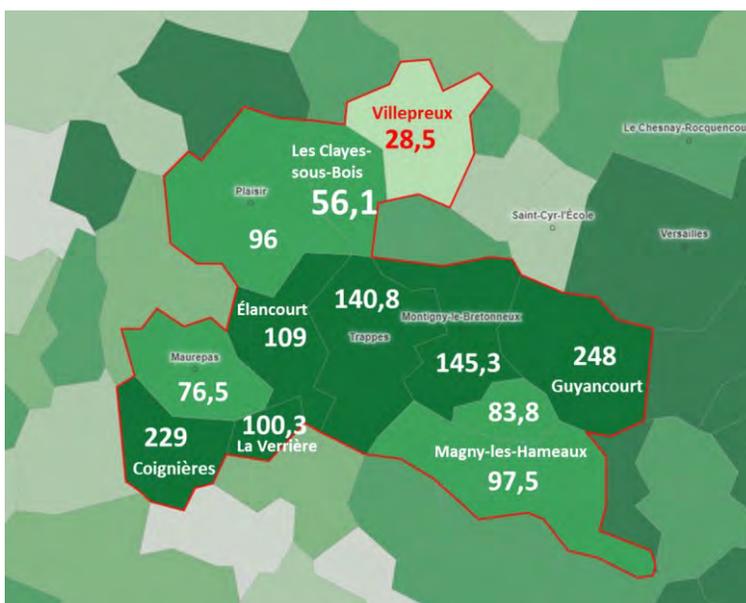
Evolution du nombre d'emplois



Concentration d'emploi en 2018

28,5
Emplois pour 100 actifs occupés.

Concentration d'emploi à Saint-Quentin-en-Yvelines



Source : Observatoire des Territoires, 2018

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

3. Les activités économiques

A. Une commune au profil résidentiel accueillant principalement des activités tertiaires relatives à l'administration et au commerce

Les secteurs d'activité

En 2018, l'emploi dans le secteur tertiaire est prépondérant dans l'activité économique de la commune (87,6% de l'emploi total). En effet, le secteur de l'administration publique et celui du commerce, transports et services divers comptent respectivement pour 45% et 42,6% de l'emploi.

L'industrie et la construction représentent quant à elles seulement 12,3% de l'emploi à Villepreux.

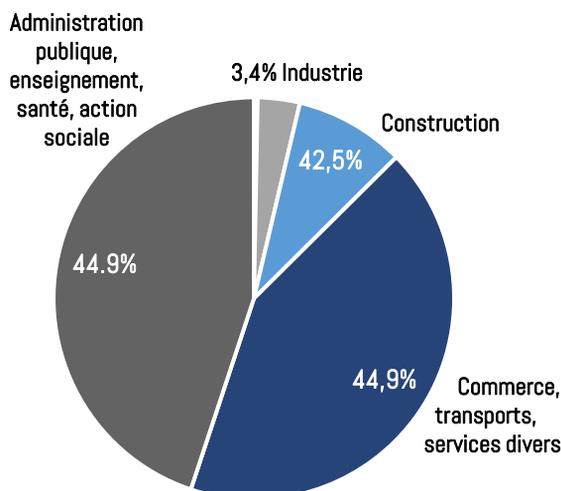
Enfin, l'emploi dans l'agriculture est quasi-inexistant et représente 0,3% des emplois.

Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activité

Entre 2008 et 2018, la part des emplois dans le tertiaire a légèrement diminué (-1,9 point). Si la part des emplois dans les commerces, transports et services divers augmente (+1,8 point), cette hausse ne suffit pas à compenser la baisse des emplois enregistrée dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (-3,7 points).

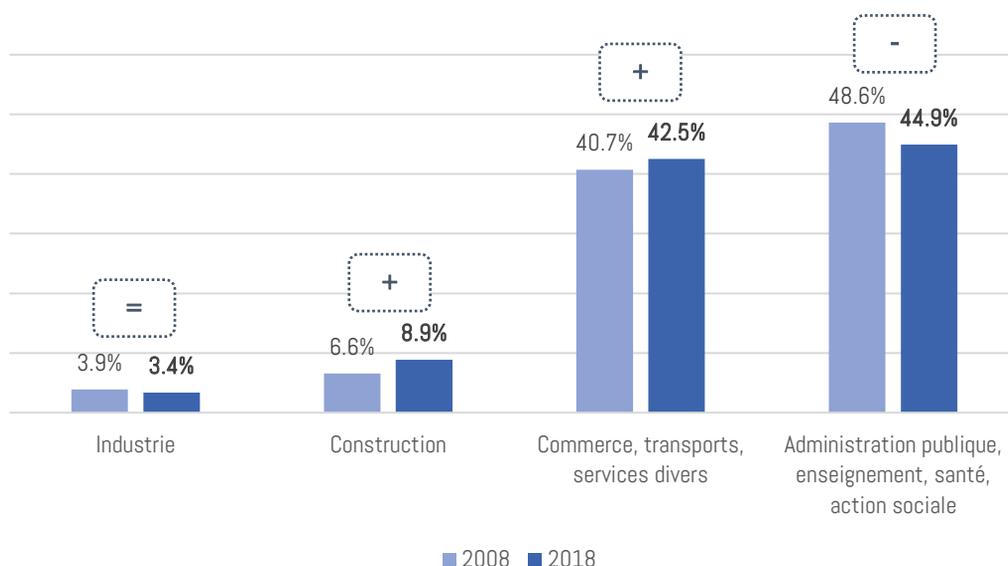
Concernant le secteur secondaire, la part des emplois dans la construction augmente (+2,3 points) et celle de l'industrie demeure stable.

Emploi par secteur d'activité en 2018



Source : INSEE

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



Source : INSEE

3. Les activités économiques

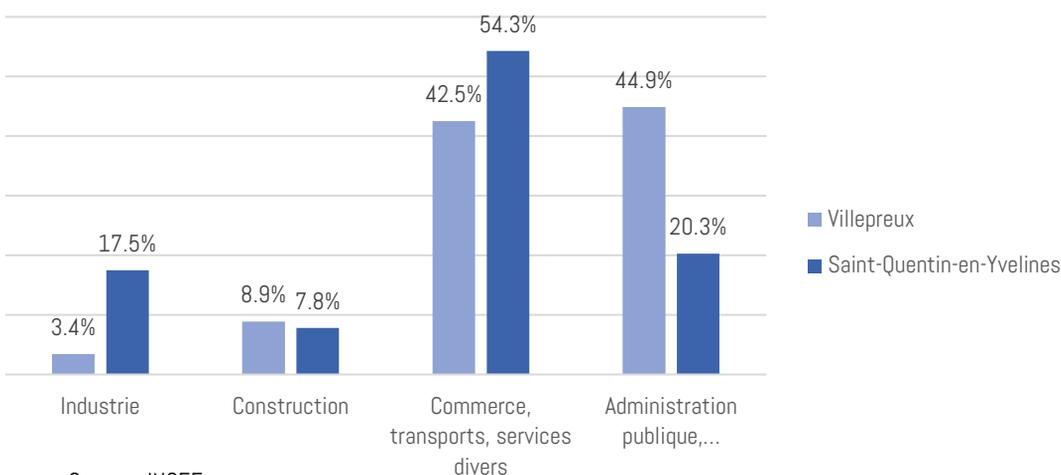
A. Une commune au profil résidentiel accueillant principalement des activités tertiaires relatives à l'administration et au commerce

L'emploi selon les secteurs d'activité à Villepreux et à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines

A l'échelle de l'intercommunalité, l'emploi tertiaire est largement majoritaire (74,6%). Néanmoins, le commerce est moins représenté au niveau de Villepreux (-11,8 points par rapport à Saint-Quentin-en-Yvelines), tandis que le secteur de l'administration publique est beaucoup plus présent (+24,6 points).

En revanche, le secteur de l'industrie est moins représenté au sein de Villepreux qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération (-14,5 points).

Emploi par secteur d'activité en 2018



Source : INSEE

Les établissements selon les secteurs d'activités

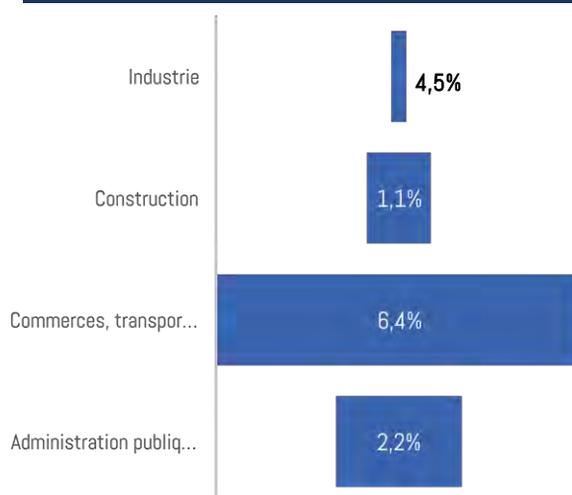
En 2019, ce sont environ 588 établissements qui pouvoient les emplois de la commune.

Ils sont majoritairement issus du secteur des commerces, transports et services divers (376 établissements). Cette prépondérance s'explique par la petite taille de ce type d'établissements, qui ne comptent que pour 42,5% des emplois de Villepreux.

Dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, 130 établissements sont implantés, soit 22,1% des établissements pour 44,9% de l'emploi.

Enfin la construction représente 66 établissements et l'industrie 16 établissements.

Etablissements par secteur d'activité en 2019 (en %)



Source : INSEE

3. Les activités économiques

B. Des pôles commerciaux attirant une clientèle principalement située à Villepreux et dans les communes limitrophes

Le nombre de commerces

En 2016, l'appareil commercial de Villepreux se compose de 45 établissements.

Les pôles commerciaux

Les pôles commerciaux villepreusiens, s'ils apportent une réponse aux besoins quotidiens d'achats, ne disposent pas d'un rayonnement dépassant les communes limitrophes. D'après l'étude menée par l'AID Observatoire en 2016 sur le tissu commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines, les commerces de la commune sont regroupés autour de quatre pôles commerciaux, pouvant être décrits comme suit :

- **1 pôle intermédiaire : le centre-ville de Villepreux** : polarité ciblée sur une desserte majoritairement alimentaire et disposant d'un tissu de 20 à 30 activités, apportant une réponse en termes d'achats occasionnels et de services.

- **1 pôle relais : le Val Joyeux**: polarité structurée par une moyenne surface alimentaire, complétée par une offre commerciale annexe restreinte (moins de 10 activités). Sa position stratégique en entrée de ville le long de la RD 11 lui confère une particularité commerciale de type « relais ».

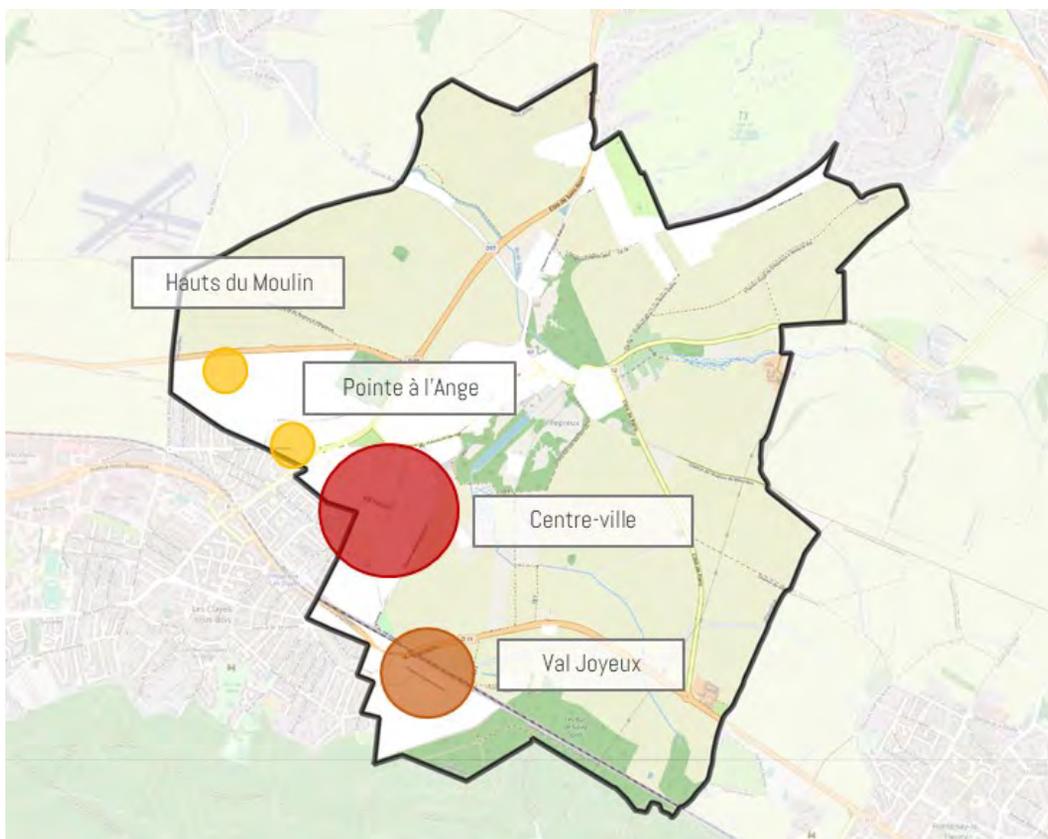
- **2 pôles de proximité : la Pointe à l'Ange et les Hauts du Moulin** : polarité de moins de 20 activités et sans locomotive alimentaire de plus de 300m² de surface commerciale.

La parole aux Villepreusiens !



70% des répondants se déclarent satisfaits des commerces existants à Villepreux.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux



Sources données : Rapport de diagnostic « Stratégie de développement commercial, AID Observatoire, Octobre 2016

3. Les activités économiques

B. Des pôles commerciaux attirant une clientèle principalement située à Villepreux et dans les communes limitrophes

1) Pôle intermédiaire du centre-ville :

Le pôle commercial situé en cœur de la ville de Villepreux accueille de nombreux commerces de proximité ainsi qu'une locomotive alimentaire, Carrefour City. Ce pôle commercial s'organise sous la forme d'îlots commerciaux et dont le principal est situé avenue de Touraine. L'étalement de l'offre commerciale en îlots séparés, ainsi que l'implantation du pôle au sein d'un quartier résidentiel, lui confèrent une faible visibilité et un accès motorisé complexe.

Nombre de commerces : 26 en 2016

Accès au pôle commercial : Avenue de Touraine, avenue des Clayes, avenue d'Anjou, avenue du Mail, bus lignes 45 et 23.

M Le marché:

En 2021, Villepreux accueille tous les mercredis et samedis matin un marché situé à la Haie Bergerie.

Périmètre du centre-ville commerçant



La parole aux Villepreusiens !



Près de **4 répondants sur 10** déclarent avoir l'habitude de faire leurs courses au marché de la Haie Bergerie

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

2) Pôle relais du Val Joyeux :

Ce pôle disposant d'un accès direct depuis la RD 11 s'organise autour d'une grande enseigne alimentaire, le Carrefour Market. Ce pôle souffre de son isolement par rapport au reste de la commune et d'une faible visibilité depuis la RD 11. Il permet néanmoins de rapprocher les habitants du quartier du Val Joyeux d'une polarité commerciale répondant aux besoins du quotidien.

Nombre de commerces : 7 en 2016

Accès au pôle commercial : RD 11, avenue Georges Nagelmackers, ligne 44.

Périmètre du pôle commercial du Val Joyeux



Source : CA de Saint-Quentin-en-Yvelines

3. Les activités économiques

B. Des pôles commerciaux attirant une clientèle principalement située à Villepreux et dans les communes limitrophes

3) Pôle de proximité de la Pointe à l'Ange :

Ce pôle de proximité se constitue en un linéaire continu et dense le long du Chemin des Vignes en entrée de ville, et à proximité d'établissements scolaires et sportifs. Le pôle bénéficie d'une bonne visibilité et d'un emplacement stratégique au sein de la commune. Cependant, le bâti est vieillissant.

Nombre de commerces: 8 en 2016

Accès au pôle commercial: Chemin des Vignes, rond-point des Droits de l'Homme et du Citoyen, bus lignes 23 et 45

4) Pôle de proximité des Hauts du Moulin

Cette nouvelle polarité se situe en entrée du quartier des Hauts du Moulin. Les commerces sont organisés en linéaire et chacun d'entre eux dispose de son espace de stationnement

Nombre de commerces: à compléter

Accès au pôle commercial: RD 98, avenue du Grand Canal, rue de Vaugirard

Périmètre du pôle commercial de proximité de la Pointe à l'Ange



Périmètre du pôle commercial de proximité des Hauts du Moulin



Source : CA de Saint-Quentin-en-Yvelines

La parole aux Villepreusiens !



Au total, **60% des répondants** déclarent avoir l'habitude de réaliser leurs courses dans les commerces de proximité de Villepreux.

Parmi les personnes s'étant exprimées sur le sujet, certaines souhaiteraient que la commune dispose de **davantage de diversité commerciale**, et plus particulièrement, de restaurants, commerces de bouche ou encore lieux de convivialité type brasserie ou café.

Une **problématique en termes d'accessibilité** (distance à parcourir, accès à la Haie Bergerie...) est également exprimée.

La moitié des répondants souhaiterait que les futurs commerces potentiels s'installent en priorité dans le quartier de la Haie Bergerie, et **un tiers** d'entre eux, dans le Village.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

3. Les activités économiques

B. Des pôles commerciaux attirant une clientèle principalement située à Villepreux et dans les communes limitrophes

L'environnement commercial

Villepreux se situe dans un bassin de vie disposant d'un nombre important de surfaces commerciales par habitant.

Trois centres commerciaux d'envergure régionale se situent à proximité plus ou moins directe de la commune, le plus proche étant celui de Grand Plaisir, accessible depuis la RD 98 et la RD 11. Ce dernier forme, avec d'autres magasins et centres commerciaux de la zone commerciale Plaisir – Les Clayes-sous-Bois (IKEA, Alpha Park I et II, One Nation, Décathlon...), un important pôle commercial pour les villepreuxiens.

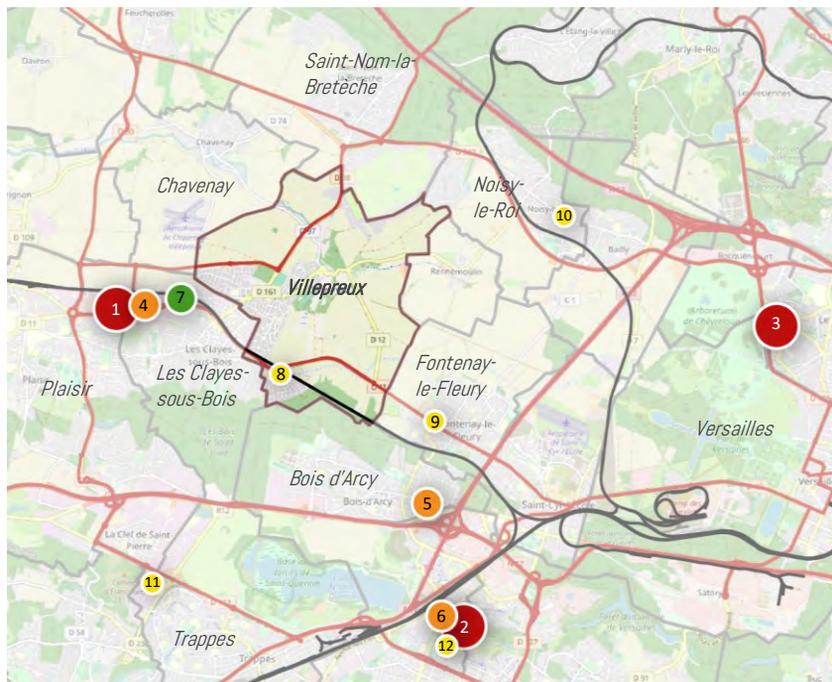
Au Sud et à l'Est, les centres commerciaux Espace Saint Quentin et Parly 2 sont aussi rapidement accessibles depuis Villepreux.

Enfin, d'autres centres commerciaux de moindre envergure, locale ou intercommunale, sont établis sur des communes voisines de Villepreux. Ces pôles commerciaux s'organisent autour d'une grande enseigne alimentaire (Super U de Noisy-le-Roi ou de

Fontenay-le-Fleury, E.Leclerc Bois d'Arcy, Auchan Trappes...), et leur positionnement le long des grands axes routiers et ferroviaires leur confère une attractivité certaine.

De fait, cet environnement fortement concurrentiel explique qu'en dehors du Carrefour Market du Val Joyeux, Villepreux ne dispose pas de pôle commercial affirmé. La commune subit ainsi une forte évasion commerciale, accentuée par le fait que la majorité des actifs (86,8%) travaillent en dehors de la commune et sont donc susceptibles de réaliser leurs achats à l'occasion de leurs mobilités pendulaires ou autres déplacements en dehors de la commune.

L'environnement commercial de Villepreux



- 1 Grand Plaisir
- 2 Espace Saint Quentin
- 3 Parly 2
- 4 Alpha Park I et II
- 5 E. Leclerc Bois d'Arcy
- 6 SQY Ouest
- 7 One Nation Outlet
- 8 Carrefour Market Val Joyeux
- 9 Super U Fontenay-le-Fleury
- 10 Super U Noisy-le-Roi
- 11 Auchan Trappes
- 12 SUD CANAL Montigny-le-Bretonneux

- Centre commercial d'envergure départementale voire régionale
- Centre commercial d'envergure intercommunale
- Magasin d'usine
- Centre commercial d'envergure locale

Source: Institut Paris Région ; Rapport de diagnostic « Stratégie de développement commercial, AID, Octobre 2016

3. Les activités économiques

C. Des zones d'activités d'envergure locale mais un bassin d'emploi bénéficiant de la proximité de pôles économiques importants

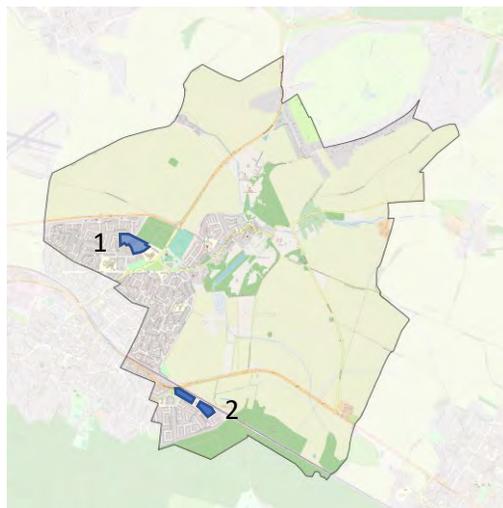
Les Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Villepreux

La commune de Villepreux dispose de deux ZAE sur son périmètre.

- Zone d'activités du Trianon
- Zone d'activités du Val Joyeux

Ces ZAE sont de taille restreinte et demeurent relativement enclavées par rapport au reste de la commune : la zone d'activités du Trianon n'est directement reliée à aucun grand axe, tandis que la zone d'activités du Val Joyeux dispose d'une faible visibilité depuis la RD 11, qu'elle jouxte.

Les ZAE de Villepreux (2021)



1) Zone d'activités du Trianon

Superficie: environ 3,3 ha

Accès à la ZAE : Avenue du Grand Canal, avenue de la Pépinière, bus ligne 45.

Vocation : mixte (artisanat, industries, entrepôts).

Principaux établissements: Colas, Ludimax, Les Coloriés...



2) Zone d'activités du Val Joyeux

Superficie : environ 3 ha

Accès à la ZAE : RD 11, avenue Georges Nagelmackers, bus ligne 44.

Vocation : vocation mixte à majorité commerciale, artisanat, industries, entrepôts

Principaux établissements: Carrefour Drive, ACKSYS Communication & Systems...

Cette zone d'activités a la particularité d'être divisée en 2 parties, avec une zone d'habitat au milieu.



3. Les activités économiques

C. Des zones d'activités d'envergure locale mais un bassin d'emploi bénéficiant de la proximité de pôles économiques importants

Les pôles économiques majeurs du territoire

Si Villepreux ne dispose pas d'espace économique majeur, la commune est située à proximité de différents pôles d'attractivité de la région Île-de-France.

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines constitue le pôle d'attractivité le plus proche de Villepreux, en raison de l'importance de ses différents pôles économiques. À une échelle plus large, certains de ces grands pôles font également partie du cluster de Paris-Saclay, à la fois pôle universitaire et pôle d'activités tournées vers les secteurs des hautes technologies (IA, énergie, sécurité défense...). Ainsi, la plupart des communes de Saint-Quentin-en-Yvelines, à l'exception de Villepreux, les Clayes-sous-Bois et Plaisir, se trouvent dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay.

Ainsi, 6 pôles économiques sont implantés sur le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines :

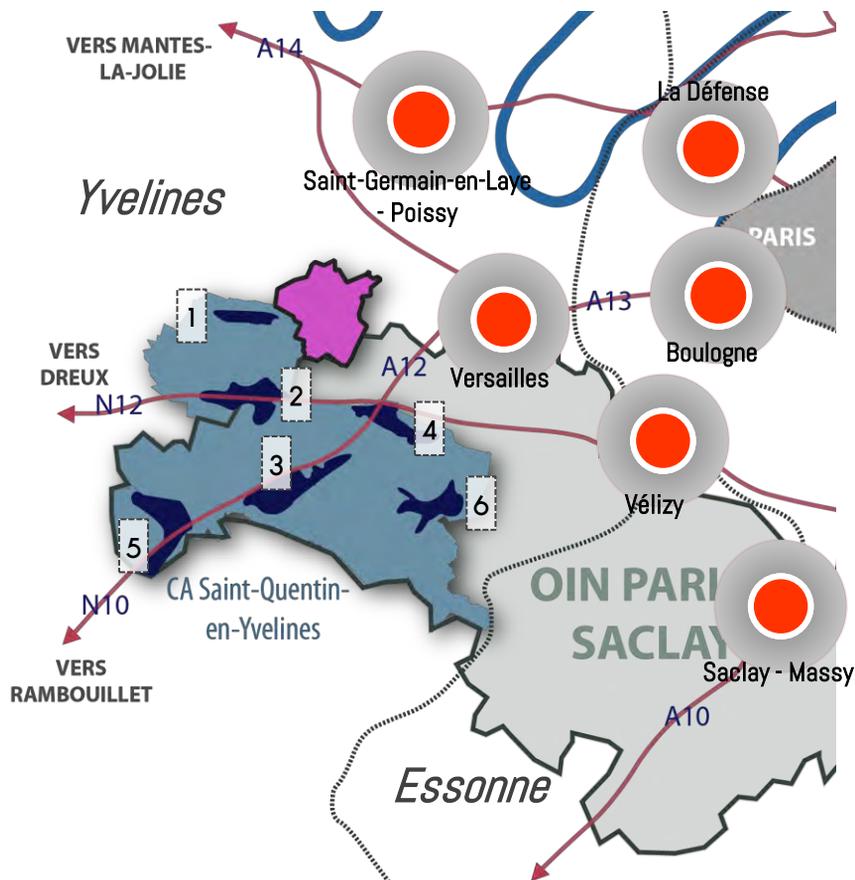
- 1. Pôle économique Plaisir – les Clayes-sous-Bois ;

- 2. Pôle économique stratégique SQY High Tech, situé sur les communes de Plaisir, Elancourt, Trappes et des Clayes-sous-Bois ;
- 3. Pôle économique de Trappes ;
- 4. Pôle économique de Montigny-Guyancourt ;
- 5. Pôle économique de Coignières – Maurepas ;
- 6. Pôle économique de Voisins-le-Bretonneux – Guyancourt.

Villepreux se situe également à 40 minutes en voiture du quartier d'affaire de La Défense, qui regroupe de nombreux sièges sociaux et activités dans le domaine de la finance, du conseil et de l'audit.

Enfin, la gare de Villepreux – Les Clayes permet de relier la commune avec le sud de Paris en 40 minutes.

Les pôles économiques majeurs du bassin d'emploi villepreusien



Réalisation Espace Ville

3. Les activités économiques

D. Le maintien d'une activité agricole sur le territoire et un désir partagé de valoriser ce patrimoine économique et identitaire

L'activité agricole

Villepreux dispose de vastes espaces agricoles faisant preuve de dynamisme. Il s'agit d'un pan important de l'économie locale, et une minorité de parcelles restent en jachère en 2020.

Les types de culture les plus présents en termes quantitatifs sur le territoire sont le blé, le colza, ou encore le maïs. La commune dispose également de

cultures de protéagineux (pois, lupin, féverole), principalement répartis dans la partie Nord-Ouest de la commune. Cependant, une diversification notable des cultures sur la période récente s'observe, autour du maraichage, de l'arboriculture et du bio.

Au-delà de son rôle dans l'économie locale, le maintien d'activités agricoles joue également dans la préservation de l'identité rurale du territoire, et à la qualité de vie.

La parole aux Villepreusiens !

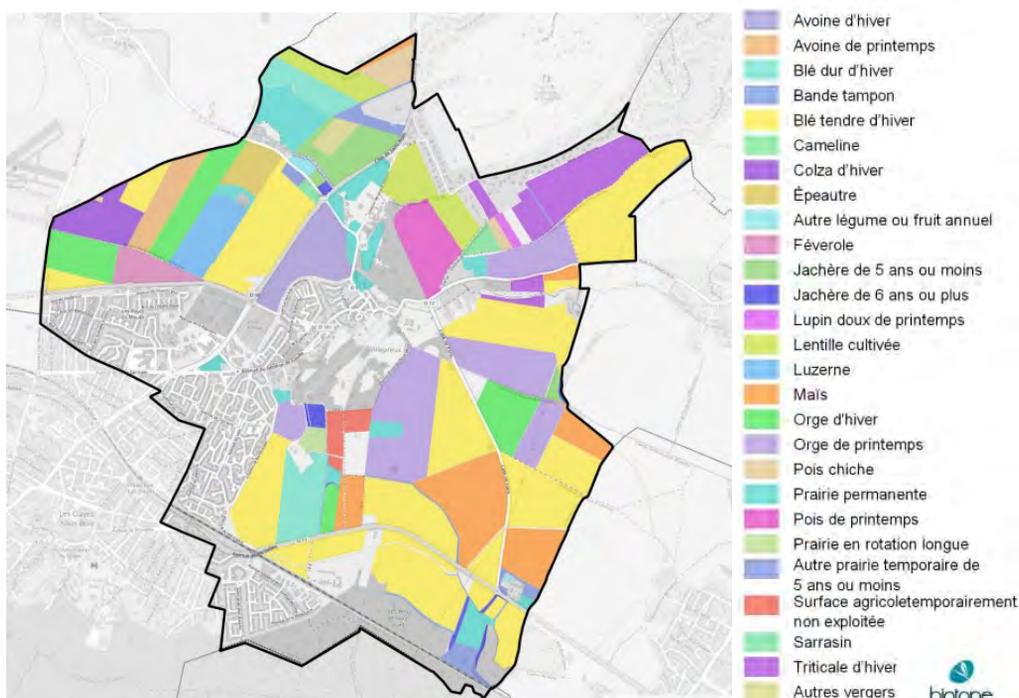


Aujourd'hui, **un quart** des répondants déclare avoir l'habitude de réaliser une partie de leurs courses en circuit court et/ou en vente directe à la ferme.

70% des répondants estiment que les espaces de production agricoles sont insuffisamment mis en valeur. Si la **mise en place de circuits courts** constitue effectivement une solution mise en avant par près de la moitié des réponses, **l'ouverture de nouveaux sentiers de promenade** à proximité des espaces agricoles est également plébiscitée par un quart des répondants.

Données issues du questionnaire et des ateliers portant sur la révision du PLU de Villepreux

Les cultures produites à Villepreux en 2020



Source : Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2019 – réalisation Biotope 2021

3. Les activités économiques

D. Le maintien d'une activité agricole sur le territoire et un désir partagé de valoriser ce patrimoine économique et identitaire

L'activité agricole

Les 684,7 hectares d'espaces agricoles que comptent Villepreux sont exploités par 15 agriculteurs, dont 4 ont leur siège d'exploitation sur la commune. Il s'agit de parcelles essentiellement céréalières. De nombreux Jeunes Agriculteurs sont présents dans ce secteur.

Le dynamisme de l'agriculture péri-urbaine sur ce territoire est porté par l'AMAP 100 % Villepreux, qui fédère 6 producteurs locaux. La commune est adhérente de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA), qui œuvre pour un développement rural innovant, soucieux de son environnement.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Villepreux, un temps d'échange a été organisé auprès des agriculteurs exploitants afin que ces derniers puissent s'exprimer plus particulièrement sur leurs projets et/ou difficultés.



© Photothèque CASQY - Jean-Julien KRAEMER 2016

Agriculture et environnement

Villepreux se situe sur le territoire agro-environnemental du Projet AgroEnvironnemental et Climatique (PAEC) Biodiversité 78.

Ce territoire est porté par la chambre d'agriculture de région Île-de-France et il vient en complément des communes des Yvelines concernées par d'autres PAEC. Les mesures agro-environnementales proposées aux exploitations agricoles ont pour but d'améliorer ou de restaurer les continuités écologiques (corridors fonctionnels à conserver ou corridors à fonctionnalité réduite à restaurer), notamment par la création et l'entretien de zones refuges pour la faune, de couverts d'intérêt floristique et faunistique fixe ou de couverts herbacés.

Cette réunion a permis d'entendre 3 agriculteurs exploitants implantés sur la commune, assurant la gestion de 150 hectares d'exploitations au total.

Les exploitations villepreusiennes représentées sont dynamiques, et portent chacune des projets visant à pérenniser voire développer leurs activités (diversification des productions, développement de l'agro-tourisme).

Certaines difficultés sont relevées, par exemple à l'application des prescriptions du PPRi du ru de Gally, ou encore lié à l'inadaptation de certains bâtiments anciens à l'activité agricole.



Agriculture et alimentation

Les associations Terre & Cité et du Triangle Vert ont décidé de mettre en place et d'animer un Projet Alimentaire Territorial (PAT), visant à rapprocher les producteurs, les transformateurs, les distributeurs, les collectivités territoriales et les consommateurs et à développer l'agriculture sur les territoires et la qualité de l'alimentation. Villepreux est incluse dans le périmètre du PAT du plateau de Saclay.

Les objectifs sont multiples :

- Donner un accès pour tous à une alimentation de proximité et de qualité
- Mettre en valeur des produits du terroir
- Donner une juste rémunération aux producteurs
- Limiter le gaspillage alimentaire
- Utiliser des produits biologiques ou de proximité dans la restauration collective
- Recréer du lien dans les territoires
- S'adapter collectivement face au changement climatique

-  Le maintien des commerces de proximité pour assurer un cadre de vie et un paysage commercial de qualité à Villepreux ;
-  La diversification du tissu commercial existant par le développement de nouveaux commerces et services ;
-  La localisation des futurs commerces, et notamment dans le Village, comme vecteur d'animation des quartiers ;
-  Le maintien de l'activité économique à Villepreux par la préservation des zones d'activités économiques et par une réflexion quant au type d'activités à maintenir ;
-  Le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire comme vecteur de l'identité villepreusienne.