

# SAINT-CYR-L'ÉCOLE - LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

## ■ Un gain de population dû à la natalité

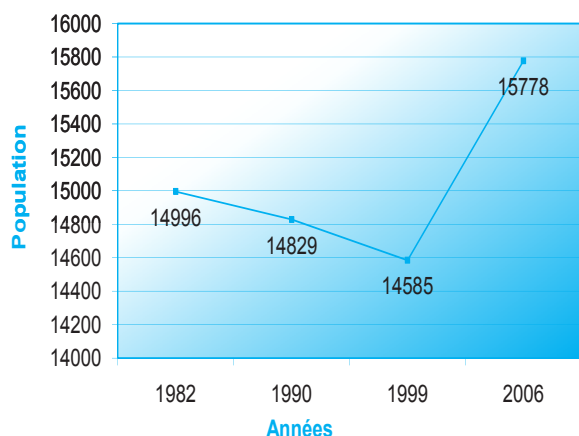
Entre 1999 et 2006, la population de Saint-Cyr-l'École a augmenté de **1193** habitants avec un rythme annuel moyen d'augmentation de **1,13%**.

Cette augmentation intervient après une période de baisse entre 1982 et 1999. Cette évolution est principalement due à un solde naturel fort et à la suppression des pertes migratoires.

	INSEE 1999-2006	
	val. absolues	tx évol./an
Évolution de la population	<b>1193</b>	<b>1,13</b>
Due au solde naturel	<b>1104</b>	<b>1,05</b>
Due au solde migratoire	<b>89</b>	<b>0,08</b>

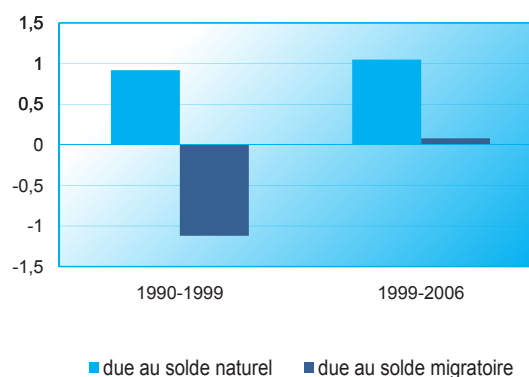
Source : INSEE- RP 1999 et 2006

### Évolution de la population de Saint-Cyr-l'École entre 1982 et 2006



Source : INSEE RP 1982-2006

### Taux annuel d'évolution de la population due aux soldes naturel et migratoire



Source : INSEE RP 1990 - 1999 et 2006

## ■ Les ménages

	1990	1999	2006
Population des ménages	<b>14 670</b>	<b>14 378</b>	<b>15 432</b>
Nb de résidences principales	<b>5 573</b>	<b>5 834</b>	<b>6 332</b>
Nbre moyen de personnes par ménage	<b>2,63</b>	<b>2,46</b>	<b>2,44</b>

Source : RP 1990- 1999 et 2006

Après une période de desserrement entre 1990 et 1999, la taille moyenne des ménages à Saint-Cyr-l'École semble s'être stabilisée à **2,44 personnes par ménage**.

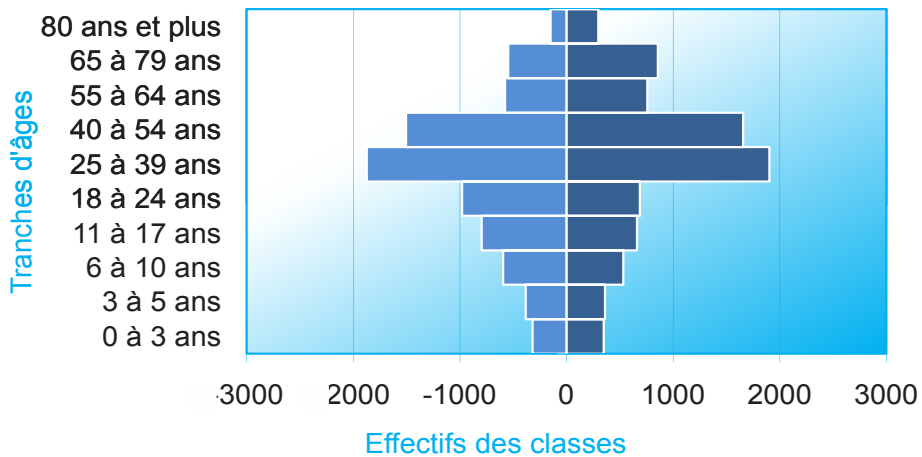
Saint-Cyr-l'École se situe au-dessus de la taille moyenne de **2,34** personnes par ménage observée pour l'ensemble de Versailles Grand Parc. Aussi, le potentiel de desserrement reste encore important.

## ■ Une population jeune

La structure de la pyramide des âges met en évidence que la population de Saint-Cyr-l'Ecole est plutôt jeune. La forte part des jeunes générations, 29% de la population a moins de 25 ans, montre un dynamisme démographique.

Ainsi, l'indice de jeunesse (-20 ans/+65 ans) de Saint-Cyr-l'Ecole augmente entre 1999 et 2006, passant de **1,6** à **1,9**.

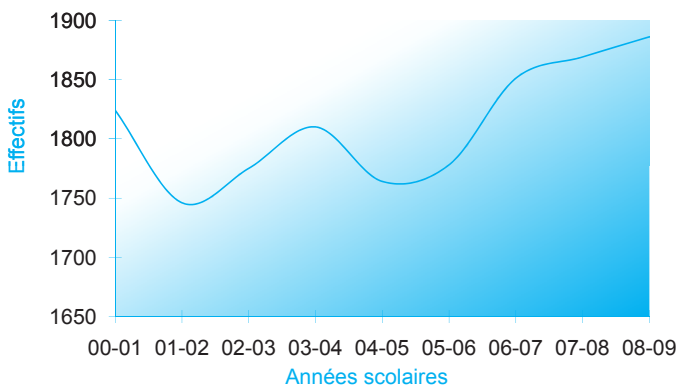
**Pyramide des âges de Saint-Cyr-l'Ecole en 2006**



**Indice de jeunesse**  
Saint-Cyr-l'Ecole : 1,9  
CCVGP : 1,33

■ Hommes  
■ Femmes

**Evolution des effectifs scolaires du premier degré à Saint-Cyr-l'Ecole**



Après une période de baisse au début des années 2000, les effectifs scolaires du premier degré de Saint-Cyr-l'Ecole augmentent. A la rentrée 2008-2009, la commune comptait **1886** élèves.

Source : commune - service scolaire

# SAINT-CYR-L'ÉCOLE - LE PARC DES LOGEMENTS

## ■ Les logements : les chiffres clés

Nombre de logements : **7159**  
Soit 9.3% de Versailles Grand Parc

Nombre de résidences principales : **6634**

Nombre de logements collectifs : **5182**  
Soit **78%** des résidences principales

Nombre de logements vacants : **418**  
Soit 5.8% du parc de logements, dont 142 vacants depuis plus d'un an.  
Ce taux de vacance est en augmentation depuis 2005 .

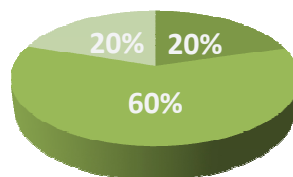
Nombre de logements potentiellement indignes\* : 36. Soit **0.5 %** des résidences principales.

*\* le parc de logements potentiellement indigne correspond aux logements insalubres, aux locaux où le plomb est accessible, les immeubles menaçants de ruine, les hôtels meublés dangereux, les habitats précaires.*

Source : Filocom 2007

## Typologie et occupation des résidences principales

Typologie des résidences principales en 2006

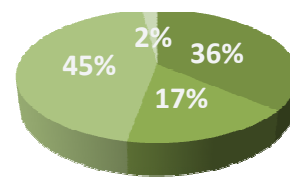


- F1-F2
- F3-F4
- F5 et plus

La typologie des résidences principales se caractérise par une forte proportion de F3/F4. La commune doit favoriser la construction de logements de taille inférieure ou supérieure.

Source : INSEE, RGP 2006

Occupation des résidences principales en 2006



- Propriétaires occupants
- Locatif privé
- Locatif social
- Autres

L'offre locative sociale est très importante à Saint-Cyr-l'École. La commune doit favoriser l'accès à la propriété et la location dans le secteur privé.

## ■ Logement social et loi SRU

(Solidarité Renouvellement Urbain)

Taux de logements sociaux SRU : **40,48%**

**67,8%** de la population de Saint-Cyr-l'École est éligible à un logement de type PLAI ou PLUS. Cette part est plus importante que sur l'ensemble de Versailles Grand Parc. (**45.3% des ménages**).

## Revenus des ménages d'après Filocom 2007

	Nombre de ménages	Part des Résidences Principales
0-60% plafonds PLUS	<b>2067</b>	<b>31,2</b>
60-100% plafonds PLUS	<b>2419</b>	<b>36,6</b>
>100% plafonds PLUS	<b>2132</b>	<b>32,2</b>

### Revenu net/mois plafond de ressource 2007 en euros

Ménage	Prêt Locatif Aidé d'Intégration	Prêt Locatif à Usage Social	Prêt Locatif Social
d'1 personne	<b>923</b>	<b>1539</b>	<b>2000</b>
de 2 personnes	<b>1379</b>	<b>2299</b>	<b>2989</b>
de 3 personnes	<b>1658</b>	<b>2764</b>	<b>3593</b>
de 4 personnes	<b>1987</b>	<b>3311</b>	<b>4304</b>
de 5 personnes	<b>2351</b>	<b>3919</b>	<b>5095</b>
de 6 personnes	<b>2646</b>	<b>4410</b>	<b>5733</b>

Source : Plafonds de ressources sur les revenus imposables de 2005  
Circulaire n°2006-90 du 12 décembre 2006

## ■ Besoin de la population : le point mort

Le nombre de logements à construire pour conserver le même nombre d'habitants est appelé le point mort. Il est la résultante de plusieurs phénomènes :

- Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages en raison du départ des jeunes, des divorces, du vieillissement de la population, de la mobilité géographique...
- La vacance, qu'elle soit due à une occupation occasionnelle, à une résidence secondaire, ou tout simplement à une non location du bien.
- Le renouvellement du parc veut que certains logements se transforment, se regroupent en un seul, soient démolis...

A Saint-Cyr-l'École, il fallait construire 95 logements par an entre 1999 et 2006 pour maintenir le niveau de la population. Ainsi, la construction de 121 logements a permis d'augmenter le nombre d'habitants. Le renouvellement et la construction sur cette période sont importants du fait de la réalisation de grands projets tel que la ZAC du centre-ville.

Source : INSEE

Desserrement	Variation logements secondaires et vacants	Renouvellement	Point mort 1999/2006	Construction annuelle	Effet démographique
15	-12	92	95	121	26

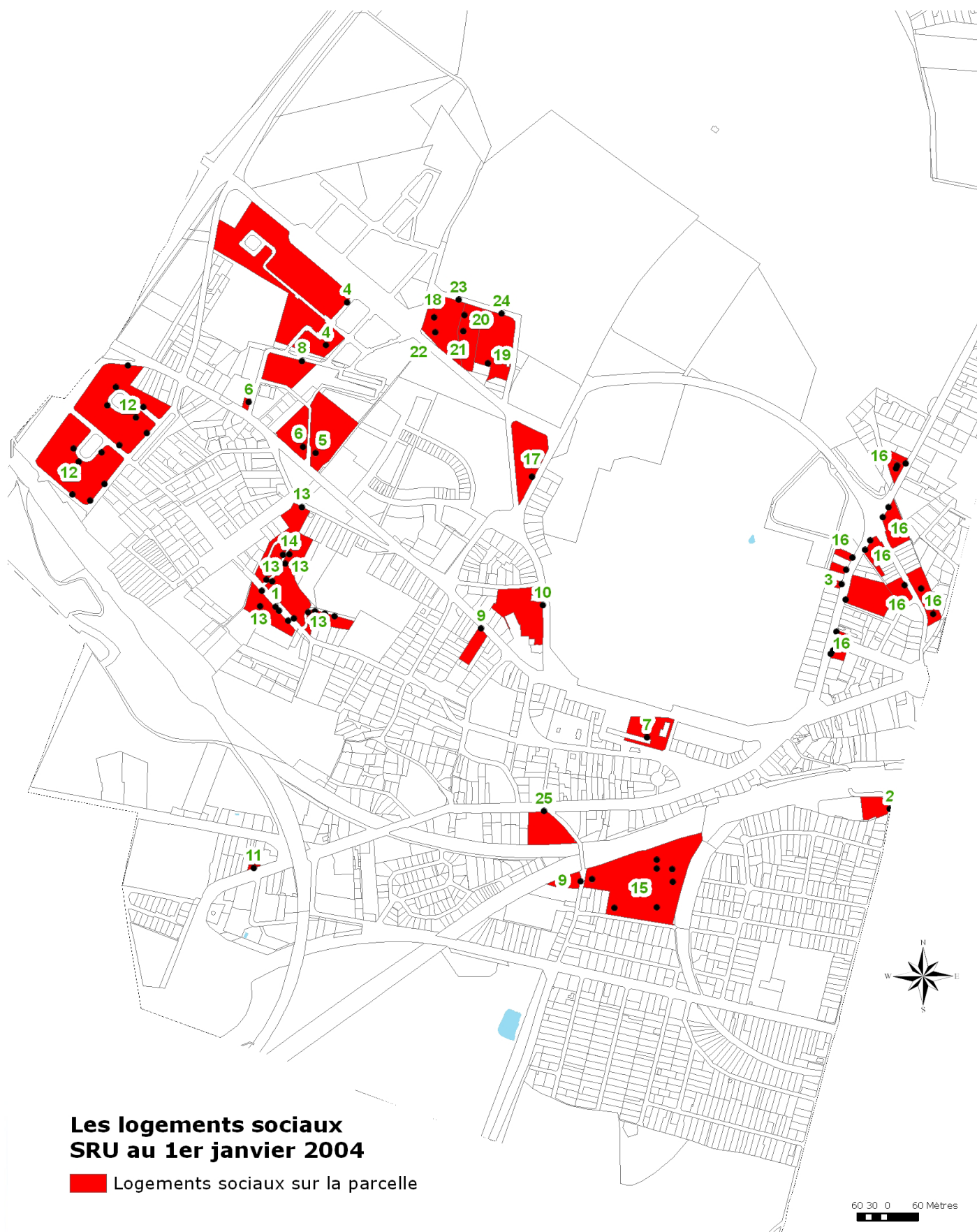
## ■ Le marché de l'immobilier

Prix du m <sup>2</sup> dans l'ancien		Prix moyen en euros	Évolution sur 1 an
Ventes	Appartement	3578,49	0,19
	Maison	3668,12	-12,4
Location	Appartement	19,87	4,53
	Maison	11,07	-41,92

Source : PAP, Août 2009 - confirmation par la BASE BIEN (fichier des notaires)

Le prix de vente observé sur Saint-Cyr-l'École au mois d'août 2009 était de 3578 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement et de 3668 euros/m<sup>2</sup> pour une maison. Ces prix sont en légère diminution mais restent supérieurs aux prix moyens pratiqués dans les Yvelines (3496 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement et 2689 euros/m<sup>2</sup> pour une maison).

# SAINT-CYR-L'ÉCOLE - LE LOGEMENT SOCIAL



Source : DDEA 78

Commune	Bailleur Gestionnaire	N° carte	Adresse	Nb de logements
Saint-Cyr- l'École	CCAS de Saint-Cyr	1	31 bis rue Danielle Casanova	65
	LES COMPAGNONS DU TRAVAIL	2	2 bis rue Francisco Ferrer	30
	OPIEVOY	3	Docteur Vaillant	87
		4	F. St-Martin Colonel Fabien	542
		5	Geldrop	173
		6	Jacques Decour	187
		7	Square de l'Hôtel de Ville	49
		8	Romain Rolland	101
	SA HLM d'Île-de-France	9	Divers	31
	SA HLM Efidis	10	Yves Farges	71
	SA HLM Emmaüs	11	92 Avenue Pierre Curie	7
	SA HLM Immobilière 3F - Siège	12	Abbaye	318
		13	Penthievrier	202
		14	Saint-Cyr-l'École	55
		15	Zola	240
	SA HLM La Sablière	16	13 à 23 rue V. Basch	157
	SA HLM Pierres et Lumières	17	75 Rue Victorien Sardou	56
		18	1 Rue D'Estienne D'Orves	20
		19	12 Rue Jacques Salomon	60
		20	2 Rue Jacques Salomon	30
		21	8 Rue Jacques Salomon	20
		22	2 Rue Pierre Brossolette	80
		23	15 Rue Raymond Lefebvre	30
		24	7 Rue Raymond Lefebvre	32
	Société Nouvelles résidences	25	75 Avenue Pierre Curie	48
TOTAL			2691	

## ■ Les objectifs du Plan Local de l'Habitat (2006/211)

	Annuel	Total
<b>Construction de logements neufs</b>	<b>130</b>	<b>780</b>
dont logement social	5	30
dont PLS	0	0
dont PLUS	5	30
dont PLAI	0	0
dont logement privé	125	750
<b>Acquisition amélioration</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont PLS	0	0
dont PLUS	0	0
dont PLAI	0	0

## ■ Le bilan du PLH

	2006	2007	2008	Total	% de réalisation
<b>Construction de logements neufs</b>	<b>77</b>	<b>89</b>	<b>291</b>	<b>457</b>	<b>59</b>
dont logement social	0	0	0	0	0
dont PLS	0	0	0	0	0
dont PLUS	0	0	0	0	0
dont PLAI	0	0	0	0	0
dont logement privé	77	89	291	457	61

A mi parcours, la commune de Saint-Cyr-l'École atteint 59% de ses objectifs de construction neuve. L'intégralité de ces mises en chantiers porte sur la création de logements en accession privée. Les projets en cours devraient permettre de réaliser les objectifs de construction de logements sociaux.



## ■ Les objectifs du Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle

	Contrat sur 3 ans
Moyenne annuelle prévisionnelle	<b>173</b>
Moyenne annuelle 2000-2004	<b>118</b>
Moyenne retenue pour l'aide forfaitaire prévisionnelle	<b>55</b>
Durée du contrat	<b>3</b>
Nb de lgts pris en compte pour le calcul de l'aide	<b>165</b>
Aide forfaitaire par logement	<b>10 000</b>
Aide forfaitaire prévisionnelle	<b>1 650 000 €</b>

Le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle signé en 2007 avec le Conseil Général a pour objectif de favoriser la construction de logements en attribuant à la commune 10000 euros par logement créé au-delà de la moyenne de construction 2000-2004.

Attention, le CDOR ne prend pas en compte la construction de logements spécifiques (exemple : logement étudiant).

Contrat de 3 ans		Ces deux objectifs cumulés conditionnent le franchissement de chacun des seuils	
Moyenne annuelle 2000-2004 = 118 x 3 années du contrat	<b>354</b>	Nb total de lgts	dont lgts à caractère social
<b>Objectif final CDOR : 5.304 M€</b>		<b>521</b>	<b>30</b>
<b>Premier seuil (50%) 2.652 M€</b>		<b>438</b>	<b>30</b>
<b>Second seuil (80%) 4.243 M€</b>		<b>488</b>	<b>30</b>

## ■ Le bilan du CDOR

	Réalisé 2007	Réalisé 2008	Total
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>256</b>	<b>314</b>
<b>dont logement social</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>dont privé</b>	<b>58</b>	<b>256</b>	<b>314</b>

Après deux ans, la commune de Saint-Cyr a réalisé 314 logements comptabilisés au titre du CDOR. Son CDOR étant sur 3 ans, il ne lui reste qu'un an pour atteindre ses objectifs de construction soit 204 logements à réaliser dont 30 logements à caractère social.