

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

26 MARS 2009

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

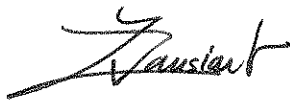
OBJET

**Résultats du Plan Local
d'Urbanisme sur les
logements**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 27 mars 2009
par voie d'affichages
notifié le
transmis en Sous-Préfecture
le 6 avril 2009
et qu'il est donc exécutoire.

Le 6 avril 2009

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
des Services


François LANSIART

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille neuf, le 26 mars à 21 heures, le Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 mars 2009, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Monsieur PIVERT, Madame de CIDRAC, Monsieur BATTISTELLI, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER*, Madame de JOYBERT, Monsieur LEBRAY, Madame GENDRON, Madame GOMMIER, Monsieur HAÏAT, Monsieur BAZIN d'ORO, Madame MAUVAGE, Monsieur MAILLARD, Madame USQUIN, Madame NICOT, Monsieur STUCKERT, Madame BÈLE, Monsieur CHARREAU, Madame ROCCHETTI, Monsieur PERRAULT, Monsieur RAVEL, Madame KARCHI-SAAD, Madame TÉA, Madame PERNOD-RONCHI, Monsieur FAVREAU, Monsieur ROUSSEAU, Monsieur QUÉMARD, Madame BRUNEAU-LATOUCHE, Monsieur BLANC, Madame LEGRAND, Monsieur PÉRICARD, Madame FRYDMAN, Madame RHONÉ, Monsieur LÉVÊQUE, Monsieur FRUCHARD

*Monsieur AUDURIER (sauf pour le dossier 09 B 00 et le procès-verbal de la séance du 5 février 2009)

Avait donné procuration :

Mademoiselle DEMARIA-PESCE à Monsieur LAMY

Secrétaire de Séance :

Madame KARCHI-SAAD

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

NOTE DE SYNTHÈSE

Les dispositions introduites par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement codifiées à l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, prévoient la tenue d'un débat sur les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les objectifs du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements

Le rapport de présentation du P.L.U. de Saint-Germain-en-Laye constatait, en 2005, que la moyenne d'âge de la population locale avait tendance à augmenter, à l'instar de la population française et concluait à la nécessité de réaliser de nouveaux logements mieux adaptés aux modes de vie actuels des habitants.

La création de nouveaux logements devait permettre d'atteindre l'objectif de maintenir, à l'horizon 2015, une population moyenne de 40 000 habitants. Cette offre devait néanmoins s'adapter aux demandes nouvelles visant la production de logements plus petits, en raison notamment de l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Les études menées sur la population faisaient aussi état de la réduction de la taille des familles, le nombre d'enfants observé par famille ayant diminué, là encore sur le modèle national.

L'étude de l'offre de logement au niveau local a aussi souligné le déficit de logements sociaux sur le territoire communal. En effet, la Ville n'atteint pas encore le quota de 20 % prévu par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (S.R.U.). En 2005, les logements sociaux représentaient 17,39 % de l'offre de logement. Aussi, le P.L.U. a été envisagé comme l'un des outils devant permettre de satisfaire les besoins en logements sociaux.

Les études menées aux fins de diagnostic sur le P.L.U. mettaient enfin en évidence que le taux de vacance des logements n'est pas anormal mais souligne toutefois qu'il existe toujours un problème de vétusté des logements dans le centre ville, en dépit d'un niveau de confort satisfaisant.

La Ville est, en outre, astreinte à l'obligation de réaliser une aire de stationnement pour l'accueil des gens du voyage.

La contrainte du territoire

Saint-Germain-en-Laye dispose d'un territoire communal important qui en fait l'un des plus vastes de la Région Parisienne (après Paris et Fontainebleau). Néanmoins, ce territoire est occupé aux trois quarts par la forêt. Cet espace naturel de qualité interdit toute urbanisation de la zone. Il s'agit donc de composer avec l'absence de foncier disponible.

En dehors des sites qui sont encore ouverts à l'urbanisation, les seules possibilités de construction sont, dès lors, limitées à la reconstruction après démolition et la rénovation d'immeubles anciens.

Les solutions envisagées

Les instruments intégrés dans le P.L.U. en 2005 en faveur du logement social ou libre étaient déclinés comme suit :

- La définition d'orientations d'aménagement sur des sites susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation d'ensemble en vue d'y accueillir des logements :
 - le Parc de la Maison Verte (160 logements dont 100 sociaux),
 - le Ru de Buzot (62 logements dont 31 sociaux),
 - les franges ferroviaires (au minimum 50 logements sociaux),
 - le Village d'Hennemont (80 logements sociaux).
- La modification du règlement du P.L.U. :
 - la suppression de la règle de la superficie minimale,
 - l'augmentation du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), du coefficient d'emprise au sol, des règles de hauteur, d'implantation,
 - l'augmentation de 20 % du C.O.S. pour la réalisation de logements sociaux.

En parallèle, plusieurs initiatives de la Ville sont venues compléter le dispositif réglementaire :

- la délibération en faveur de la densification à hauteur de 20 % pour les constructions économiques en énergie,
- l'obligation, pour toute opération de 5 logements et plus, de réaliser une partie (20 %) en logement social,
- le partenariat avec le mouvement associatif avec, d'une part, l'association départementale d'information sur le logement des Yvelines (A.D.I.L.) et, d'autre part, le PACT ARIM,
- la signature d'un contrat de développement de l'offre résidentielle (C.D.O.R.) avec le Conseil Général des Yvelines pour la période 2007-2010, sur la base d'un objectif de construction de 673 logements, soit en moyenne 168 logements par an.

Enfin, la Ville mène une politique de préemption active d'immeubles anciens vendus en bloc qu'elle recède à prix coûtant à des sociétés H.L.M. pour qu'elles les réhabilitent et les conventionnent (5 ensembles immobiliers représentant 53 logements).

L'action municipale tend ainsi à atteindre deux objectifs :

- créer du logement social dès qu'une opportunité se présente dans le bâti ancien,
- introduire du logement à vocation sociale en plein cœur de la Ville.

Cette démarche participe à l'équilibre et à la mixité urbaine.

Le plan triennal 2008-2010 assigne l'objectif de réaliser 59 logements par an, l'objectif de 20 % de logements sociaux devant être atteint en 2022.

399 logements restent encore à créer pour atteindre cet objectif, à offre de logement constante.

Depuis l'approbation du P.L.U., les actions menées en faveur du logements ont permis, à ce jour, de constater que 381 logements, dont 155 logements sociaux, ont été autorisés.

217 logements sociaux nouveaux sont, quant à eux, issus de la transformation de logements existants appartenant initialement au secteur libre. Ces logements ont été conventionnés avec l'Etat et leur gestion a été confiée à un bailleur social (dont 53 par préemption + 75 RPA Berlioz et 89 foyer AFTAM par conventionnement).

Le bilan

- La production de logements en diffus se heurte à la rareté et donc à la cherté du foncier disponible.
- Depuis l'adoption du P.L.U. et sa mise en œuvre, les extensions des maisons individuelles en vue d'en améliorer le confort et l'espace de vie sont en très nette augmentation. Cette évolution permet ainsi de mieux répondre aux nouvelles demandes des Saint-Germanoises dans le domaine de l'habitat, en leur facilitant l'adaptation de leur résidence à l'évolution de la famille et du mode de vie (167 autorisations depuis 2005).
- En 3 ans d'application du P.L.U., 30 constructions individuelles nouvelles ont été autorisées.
- S'agissant des opérations excédant la création de 5 logements, celles-ci ont permis de créer 24 logements locatifs sociaux (6 opérations).
- La création de logements locatifs sociaux s'appuie principalement sur la réalisation effective de deux orientations d'aménagement prévues par le P.L.U.. Il s'agit, d'une part, de la création de 100 logements locatifs sociaux (+ 30 logements en accession sociale à la propriété) dans le « Parc de la Maison Verte », dont la construction est actuellement en cours et, d'autre part, de la mise en œuvre prochaine de l'opération « Ru de Buzot », dont l'instruction du permis de construire est en cours (62 logements dont 31 logements locatifs sociaux).
- Ces créations de logements locatifs sociaux ont été confortées par l'exercice du droit de préemption urbain sur les immeubles vendus en bloc, principalement en centre ancien. Là encore, les préemptions réalisées sont conditionnées par la mise sur le marché d'immeubles dans leur totalité, dans le périmètre d'exercice du droit de préemption et sous réserve de la revente à un bailleur social intéressé par la réhabilitation et la gestion de ces logements.
- Enfin, l'une des opérations définie par le P.L.U. est toujours en suspend. Il s'agit de l'orientation d'aménagement prévoyant la réalisation de 80 logements sur le site du Village d'Hennemont. Aujourd'hui, ce site comprend des logements mis à disposition des fonctionnaires du Ministère de la Défense et du Ministère de l'Education Nationale. Le Ministère de la Défense vient de confirmer sa volonté de réaliser 60 à 80 logements qui pourront tous être conventionnés.
- En dernier lieu, le P.L.U. rappelait que la Ville était soumise à l'obligation issue de la loi du 5 juillet 2000 de créer des places de stationnement en vue d'accueillir les gens du voyage. Cette obligation devait s'inscrire dans un projet intercommunal et couvrir le territoire de cohérence du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation « Seine et Forêts » (S.I.E.P.). Après de longues négociations infructueuses et l'abandon du projet initial sur le territoire d'Achères, le S.I.E.P. a décidé, à l'unanimité, d'implanter l'aire nécessaire sur un terrain situé près du hameau de Garenne, appartenant à la Ville de Paris. Le Conseil Municipal avait donné son accord par délibération du 13 novembre 2008 et transférait cette compétence au Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (S.I.V.O.M.) de Saint-Germain-en-Laye.

Il convient donc que le P.L.U. soit modifié en vue de permettre la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage de 40 places.

Compte tenu des éléments qui viennent d'être précisés, il est proposé au Conseil Municipal de débattre sur les résultats de l'application du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

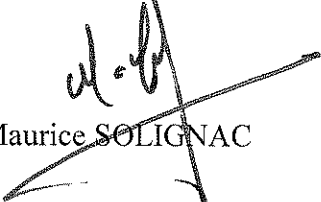
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et les interventions des Conseillers Municipaux,

À L'UNANIMITÉ,

PREND ACTE du débat conformément à l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,

Pour le Maire,
Le 1^{er} Maire-Adjoint,
Conseiller Général des Yvelines



Maurice SOLIGNAC