

CONSEIL MUNICIPAL - Séance du 24 Mars 2011

Question n° 19

OBJET : Urbanisme - Résultats de l'application du plan local d'urbanisme (PLU) au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Service instructeur : Direction Générale des services

Rapporteur au Conseil : Madame MAZARD

Avis des commissions

☐ Commission des finances, du développement économique et de l'administration communale.

☒ Commission de l'urbanisme, des travaux, du logement et du développement durable

☐ Commission de la famille, des affaires sociales, de la jeunesse, de la culture, des sports et des loisirs

RAPPORT DE PRESENTATION

« Mes chers collègues,

Aux termes de l'article L 123-12-1 du code de l'urbanisme, introduit par la loi du 13 juillet 2006, un débat doit être organisé au sein du Conseil municipal sur les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme « au regard **de la satisfaction des besoins en logements** » à l'issue d'un délai de trois ans après l'adoption du plan.

A l'issue de ce débat, et afin de répondre aux besoins non satisfaits en matière de logements, le Conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du plan et sur l'opportunité de déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents, est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de logements.

Le 10 mai 2007, à l'issue de la révision de son plan d'occupation des sols (POS), la ville de Sèvres a adopté son plan local d'urbanisme (PLU).

1. LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE LA VILLE DE SEVRES

Par délibération en date du 10 décembre 2004, la commune avait prescrit la révision de son P.O.S et sa transformation en PLU.

Le P.O.S approuvé le 30 septembre 1983 et modifié le 2 juillet 2004 était constitué de plans, d'un règlement et d'un rapport de présentation extrêmement succinct. Plusieurs fois remanié par des modifications ou des révisions, le POS de la Ville n'en demeurait pas moins un document purement normatif, sans ambition particulière en matière de développement urbain.

La dernière révision qui a entraîné de facto la mise en chantier du plan local de l'urbanisme imposait au préalable la réalisation d'un plan d'aménagement de développement durable (PADD), dont le rapport de présentation du PLU, le règlement d'urbanisme et le plan de zonage, sont la traduction normative.

Parmi les objectifs qui ont concouru à la révision du P.O.S figurait, en particulier, la prise en compte de l'adoption le 19 octobre 2006 du **programme local de l'habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération Val de Seine. Créé le 1er janvier 2004 et regroupant les communes de Boulogne-Billancourt et Sèvres, la communauté Val de Seine avait décidé, le 12 février 2004, d'élaborer un PLH pour les années 2006 –2012.

Six grandes priorités y avaient été déterminées pour l'ensemble du territoire communautaire :

- « *Préserver et améliorer le cadre de vie,*
- *Intervenir en faveur de la revalorisation du parc ancien, en intervenant sur le parc privé médiocre, et en améliorant les conditions de logements dans le parc social ancien,*
- *Diversifier l'offre de logements en développant l'habitat intermédiaire, privé et social,*
- *Ancrer les familles avec enfants sur le territoire, en développant notamment l'offre en grands logements,*
- *Répondre aux obligations légales,*
- *Mettre en œuvre le PLH au quotidien en développant notamment le dispositif d'observation ».*

Des orientations spécifiques à chaque commune ont été définies dans le PLH. Pour Sèvres, il s'agit de développer l'offre de logements, en renouvellement urbain notamment. Une densification de l'habitat et la promotion d'une plus grande mixité de l'habitat, principalement par le biais du PLU, y sont également affirmées. Enfin, la mise en place d'actions spécifiques de résorption de l'habitat de mauvaise qualité y est préconisée.

A la suite de la création de la communauté d'agglomération issue de la fusion des communautés Val de Seine et Arc de Seine, **Grand Paris Seine Ouest (GPSO)**, le 22 décembre 2009, qui est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, le programme local de l'habitat d'Arc de Seine (arrêté pour les années 2008- 2013) et celui de Val de Seine restent en vigueur sur chaque territoire. Après concertation, notamment, avec les services de l'Etat dans le département, Grand Paris Seine Ouest adoptera un nouveau programme local de l'habitat qui interviendra à compter du 1er janvier 2013. Le principe retenu est d'étendre à tout le territoire de GPSO les objectifs et les actions poursuivis dans l'une ou l'autre des anciennes communautés d'agglomération, selon le principe "d'alignement par le haut". L'objectif est de tendre vers une politique de l'habitat communautaire la plus intégrée possible durant cette phase transitoire 2010-2012.

Le plan local d'urbanisme de Sèvres est compatible avec les documents supra-communaux que sont :

- le schéma directeur de la Région Ile de France, qui fixe les grandes orientations stratégiques de développement de la Région. Celui-ci, a été mis en révision en 2004. Un nouveau projet a été approuvé par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008 ; il a fait l'objet d'un avis négatif du Conseil d'Etat, le 2 novembre 2010, qui a considéré que "les dispositions de la loi du 3 juin sur le Grand Paris affectent de manière importante le projet et ses grandes orientations d'aménagement"
- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des coteaux et du val de Seine approuvé le 26 novembre 2009,
- le plan de déplacement urbain de la Région Ile de France, approuvé le 15 décembre 2000 qui fixe les orientations en terme de déplacements, notamment de densification aux abords des gares, d'incitation au développement des liaisons douces en augmentant la part modale des transports en commun, comme alternative au trafic automobile,
- le programme local de l'habitat (PLH) adopté le 19 octobre 2006 par la communauté d'agglomération Val de Seine.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) contenu dans le PLU, affirme la volonté d'établir un équilibre entre développement et préservation du territoire communal en articulation avec les dynamiques régionale et départementale ainsi que celles des communes riveraines.

Trois idées maîtresses y sont défendues :

- **une ville pour tous**, avec un maintien du niveau de population, la préservation de la mixité sociale et le développement de l'habitat dans les pôles d'animation,
- **une ville active**, en confortant l'emploi, notamment dans le secteur tertiaire et l'artisanat, les commerces de proximité et en facilitant les liaisons douces (piétons, vélos) entre les pôles d'animation,
- **une ville accueillante** ; le développement urbain, qui vise la « Haute Qualité Environnementale » (HQE), devra respecter l'environnement, tant historique que naturel, atout fort de la Commune.

2. LES ENJEUX DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME EN MATIERE DE LOGEMENTS

Le PLU de Sèvres décrivait en 2006, quatre grands enjeux en matière de logement :

- la nécessité de relancer de **la production de logements** pour assurer un objectif démographique de maintien de la population aux alentours de 22 000 habitants. En terme de logements, le PLU préconisait **la construction de 40 logements par an**. Compte tenu de ses faibles disponibilités foncières, la commune s'est engagée en faveur d'une **légère**

densification de certains secteurs déjà urbanisés, de **l'amélioration des logements vétustes** et de **la mobilisation de logements vacants** ;

- le développement d'une **offre diversifiée en logements** afin de permettre une mixité sociale à l'échelle de la ville ;
- le maintien d'une **production de logements sociaux** afin de garantir l'accès des revenus moyens et modestes, particulièrement des jeunes ménages, au parc locatif ;
- l'accroissement de **la mobilité dans le parc social** afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages et d'augmenter les capacités d'accueil dans le parc social.

L'élaboration du nouveau programme local de l'habitat commun à toutes les villes de Grand Paris Seine Ouest permettra d'évaluer ces objectifs au regard de l'évolution de la démographie de Sèvres : 22 555 habitants recensés en 1999, 23 174 en 2007 et 23 122 en 2008 (chiffres de population ne comportant pas de doubles comptes).

3. RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, UN ENJEU DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME EN MATIERE DE LOGEMENT

3.1 Le bilan des permis de construire déposés depuis l'approbation du PLU :

Année	Logements individuels	Logements collectifs	Total
2007 (depuis mai)	5	8	13
2008	9	6	15
2009	11	9	20
2010 (jusqu'à mai)	7	0	7
Total	32	23	55

D'autres demandes de permis de construire ont été déposées dans cette période (essentiellement pour des maisons individuelles), mais ont été retirées par les pétitionnaires ou attaquées par les voisins immédiats ou par des associations de « défense de quartier ». Les recours n'étant pas encore tous jugés, ces permis n'ont pas été pris en compte dans le décompte. Ces recours sont une conséquence de la modification du PLU qui a permis la division de quelques grandes parcelles et ne qui ne fige plus le COS par rapport à la parcelle « mère ». De mai 2010 à décembre 2010, 8 permis supplémentaires ont été déposés.

Ce résultat peut s'expliquer par le fait que les professionnels de l'immobilier et les particuliers ne se sont pas encore appropriés les nouvelles règles du PLU. De plus, la crise économique de ces dernières années a montré un net ralentissement des ventes et des demandes d'urbanisme, y compris en ce qui concerne de simples travaux de rénovation ou d'extension menés par des particuliers. Toutefois, les projets évoqués dans ce document et qui sont la conséquence directe des dispositions du PLU, laissent espérer une reprise de la construction à Sèvres permettant de satisfaire l'objectif annoncé par le PLU, de construire 40 logements par an.

3.1.1 Le bilan des constructions mises en chantier depuis l'approbation du PLU

Périodes	Déclarations d'ouverture de chantier
mai 2007 –mai 2010	29
juin 2010 –février 2011	9

Le nombre des ouvertures de chantier doit être apprécié en tenant compte que tous les pétitionnaires ne respectent pas leur obligation d'avertir la mairie du commencement des travaux en effectuant une déclaration d'ouverture de chantier.

3.2 Les nouvelles règles d'urbanisme introduites

Les possibilités d'extension de l'urbanisation sous le régime du plan d'occupation des sols approuvé en 1983 étaient très limitées du fait de **la présence systématique de coefficients d'occupation des sols (COS)** dans toutes les zones, notamment en centre-ville (COS allant de 1 à 1,60). De plus, la quasi intégralité des espaces disponibles en centre-ville étaient construits et la Commune affichait par ailleurs sa volonté de préserver les grands espaces boisés (parcs, espaces boisés classés et forêt domaniale de Meudon).

L'accroissement du parc de logements ne pouvait donc pas se réaliser sans une réflexion sur le renforcement du tissu urbain dans certains secteurs de la ville. C'est ainsi que le périmètre de la zone UC, zone centrale, a été légèrement modifiée (légère extension par rapport aux anciennes zones UAa, UAb) et que le COS a été supprimé dans cette zone.

De même, les secteurs bordant la Seine et la RD7 (une partie de l'ancienne ZAC Sèvres-Manufacture et des terrains compris en zone UEa avec un COS de 0,30), ont été regroupés en une zone UBs également sans COS, notamment le long de la rue Troyon. Ce secteur se situe à proximité des stations de tramway Brimborion et Musées de Sèvres, marquant ainsi la volonté de maîtriser les déplacements automobiles et de rapprocher l'habitat des lieux d'animation du territoire, tels que les équipements, commerces, services, activités économiques, pôles de transports...

Enfin, des « orientations de développement urbain » au plus près d'éléments d'animation ont été définis tels que des pôles de quartiers, notamment dans le secteur des Bruyères ou le secteur de la gare de Sèvres-Ville d'Avray, dans le but de permettre une densification accrue de ces secteurs, tout en conservant un COS. Ces secteurs, autrefois affectés d'un COS de 0,30 ou 0,40, ont dorénavant un COS de 0,50 pour l'habitation et, en cas de pluralité de fonction (commerces, activités et logements) comme par exemple en zone UP et UPpc, le COS peut être porté à 0,75. Ces dispositions ont été prises là où des commerces sont présents, pour en favoriser le maintien en conformité avec les orientations du PDU d'Ile de France.

Ces secteurs présentent, en effet aujourd'hui, un caractère multifonctionnel (équipements, commerces, activités économiques, habitat à proximité de pôles majeurs de transports en commun) qu'il convient d'accompagner. Toutefois, le PADD précise que la volonté de développement de ses quartiers doit se traduire par un respect de la trame bâtie et en veillant à ne pas altérer les paysages urbains (sites inscrits ou classés et abords de monuments historiques).

Le PLU a supprimé, dans toutes les zones, **l'obligation d'une surface minimale** pour qu'un terrain, issu d'une division, soit constructible (les dispositions du POS prévoyaient jusqu'alors une surface minimale de 300m² en centre-ville et 600m² dans les zones à caractère pavillonnaire). Cette mesure n'a pas encore montré ses effets en centre-ville ; en revanche, un nombre significatif de parcelles de grande taille ont été divisées en deux ou trois lots à bâtir, ce qui a permis **la construction, en nombre encore modeste, de maisons individuelles**.

Le POS prévoyait également la limitation des droits à construire en cas de **division d'un terrain à bâtir**. Ainsi, lorsqu'une parcelle de terrain a été détachée depuis moins de dix ans et que les droits à construire calculés sur le terrain initial ont été consommés partiellement ou totalement, il ne pouvait être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés. Au-delà de dix ans, la parcelle détachée retrouvait une SHON constructible calculée par le produit de sa surface et du COS. Cette possibilité dont les conditions sont prévues à l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, a été abandonnée lors de l'adoption du PLU pour donner une plus grande possibilité de densification sur des terrains dont la surface constructible résiduelle était faible, voire nulle, compte-tenu de la présence de bâtiments anciens ayant « consommé » toute ou partie de la SHON disponible.

Afin d'appuyer cette politique de développement de la construction sur le territoire communal, le Conseil municipal a décidé, notamment pour les zones UC et UBs, sans COS, de supprimer par délibération du 17 février 2010, **le plafond légal de densité (PLD)** qui était fixé à un coefficient de 1. Le PLD constituait ainsi la limite au-delà de laquelle le bénéficiaire de l'autorisation de construire devait racheter fictivement à la collectivité le terrain qui lui aurait été nécessaire pour ne pas dépasser ce plafond. Lorsque le rapport entre la surface hors œuvre nette (SHON) d'un projet de construction et la surface du terrain était supérieure au PLD, un versement pour dépassement de PLD était alors exigible pour la surface manquante. Or la suppression en 2007 d'un coefficient d'occupation des sols (COS) en centre ville (zone UC), et le long des berges de la Seine (zone UBs) et son maintien de COS à un niveau inférieur à 1 dans les zones de type pavillonnaire avaient rendu inopérant le PLD et la conservation du PLD aurait pu constituer un frein financier à des opérations de petites extensions ou d'amélioration de confort d'immeuble existant

Afin de favoriser la performance énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables, en mai 2010 le conseil municipal a autorisé **le dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20%** et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme pour les constructions présentant, par leurs caractéristiques techniques, un niveau de performance énergétique supérieur aux exigences réglementaires répondant aux critères de la haute performance énergétique (HPE) ou, lorsqu'elles comprennent des équipements de production d'énergie renouvelable permettant de couvrir une part minimale de consommation d'énergie (art. L. 128-1 du code de l'urbanisme et R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation).

Cependant l'effet de cette autorisation a été malheureusement remis en cause par une disposition de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ». La loi faisait obstacle à un tel dépassement dans les sites et périmètres protégés. Le Maire de Sèvres a saisi le Ministre compétent de cette situation. La loi du 5 janvier 2011 a rétabli dans sa version initiale la rédaction de ces dispositions permettant ainsi au Conseil Municipal d'instaurer, lors de sa séance du 24 mars 2011, la majoration du

COS pour des constructions situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans un site inscrit ou classé.

En mai 2010, le Conseil Municipal a décidé de majorer dans la limite **de 50%** le **coefficient d'occupation des sols, dans la zone UR** du Plan Local d'Urbanisme pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme. Pour chaque opération de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

3.3 La production de logements dans l'habitat privé

Le marché de l'acquisition

Le marché de l'acquisition des logements anciens (plus de cinq ans) peut partiellement se mesurer par le nombre de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en Mairie.

Sèvres dispose **d'un droit de préemption (DPU) simple**. Par conséquent ne sont comptabilisées que les cessions de pavillons ou de terrains nus à de très rares exceptions près.

Période	Nombre de DIA
Mai 2007 à avril 2008	139
Mai 2008 à avril 2009	117
Mai 2009 à mai 2010	94
<i>Juin 2010 à février 2011</i>	93
	443

On constate le net ralentissement du marché de l'acquisition dû à la crise économique.

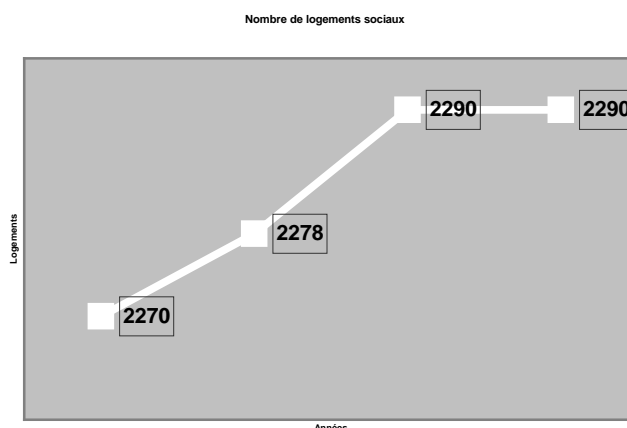
En matière de ventes, les notaires demandent des certificats d'urbanisme (ou renseignements d'urbanisme), qui concernent la totalité des ventes, y compris les appartements en immeuble qui échappent au DPU simple.

Période	Nombre de certificats d'urbanisme
Mai 2007 à avril 2008	487
Mai 2008 à avril 2009	327
Mai 2009 à mai 2010	476
<i>Juin 2010 à février 2011</i>	270
	1560

Le ralentissement apparaît moins nettement sauf pour la période 2008 – 2009.

3.4 La production de logements dans l'habitat social

Aux termes de l'inventaire au titre de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU), établi par la direction départementale de l'équipement en 2005, au moment du lancement de l'élaboration du PLU, la commune comptait 2330 logements sociaux soit un taux de 24,59 % au premier janvier 2005, respectant en cela l'obligation légale d'un minimum de 20% de logements sociaux.



Période	Nombre de logements sociaux (Logements ordinaires et équivalents- logement)	Part des logements sociaux dans les résidences principales
au 1er janvier 2006	2 270 logements	23,86%
au 1er janvier 2007	2 278 logements	24,33%
au 1er janvier 2008	2 290 logements	24,28%
au 1er janvier 2009	2290 logements	24,34%

Le nombre de résidences principales s'élevant en 2009 à 9410, le pourcentage de logements locatifs sociaux est de 24.34 %, dépassant le seuil des 20% rendus obligatoires par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Sur les 36 communes des Hauts-de-Seine, 20 d'entre elles respectent cette obligation. Avec 2290 logements sociaux, on compte un logement social pour 10,4 habitants à Sèvres.

Le nombre de logements sociaux sur la commune au 1^{er} janvier 2010 qui devra lui être officiellement notifié avant la fin du mois d'avril 2011 s'établit à **2 302 logements**.

LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dans son PLH, la communauté d'Agglomération Val de Seine s'est fixée un objectif annuel de 325 logements sociaux dont la réalisation à Sèvres uniquement de 15 logements par an.

En 2007, les 389 logements qui ont obtenu l'agrément du Conseil Général, délégataire des aides à la pierre de l'Etat, sur la communauté d'agglomération étaient situés à Boulogne-Billancourt. Il en a été de même pour les 377 logements agréés en 2008.

En 2009, 44 logements sévriens ont obtenu l'agrément du Conseil Général. Il s'agit d'une opération de création d'un immeuble de logements pour étudiants, situé 25 avenue de la Division Leclerc à Sèvres. En 2011, une opération de 27 logements sociaux neufs est programmée rue des Pommerets à Sèvres dans le cadre d'une démarche HQE-BBC.

4. DEVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS, UN ENJEU DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME EN MATIERE DE LOGEMENTS

Une richesse à préserver : la diversité des habitants

Le PLU préconisait également de conserver une **mixité des âges**, des profils d'habitants, grâce à un parc adéquat de logements. Il s'agissait de permettre, de manière plus aisée, la décohabitation, l'installation de jeunes ménages, l'accès à un logement plus adapté pour les personnes âgées. D'une manière générale, la Commune affiche sa volonté de préserver la mixité sociale en garantissant une diversité des statuts de logements dans le cadre des opérations futures de construction (accession à la propriété, locatif).

Les perspectives pour les **prochaines années s'annoncent favorables**. Ainsi :

- en exerçant son droit de priorité, la Ville a préempté un terrain bâti situé rue des Pommerets, appartenant à la SNCF, dans le but de céder ce bien à un opérateur social, en l'occurrence 3F. Ce terrain pourra accueillir une trentaine de logements sociaux et bénéficier des effets de la délibération du Conseil municipal du 27 mai 2010, visant à bonifier le COS de 50% maximum pour le logement social. (le COS pouvant passer ainsi de 0,40 à 0,60),
- le projet portant sur l'immeuble de bureaux du 72-78 Grande Rue apportera, entre autres, une offre adaptée aux personnes âgées. Il sera en effet reconverti en résidence sénior de 61 logements. De plus, le changement de destination et la surélévation du bâtiment donant sur la rue du Docteur Gabriel Ledermann, permet la construction de 100 logements supplémentaires. La demande de permis de construire devrait être déposée avant la fin de l'année,
- un projet dit « d'intérêt général » de 1027 m² de SHON, comprenant des studios et T2 constituant une structure pour femmes en difficulté/victimes de violence est envisagé rue Jules Hetzel.,
- enfin, parmi les projets d'origine privée, un projet de construction d'un immeuble à l'angle de la Grande Rue et de la rue Brancas devrait se concrétiser en 2011.

Année de livraison	Nombre de logements livrés à Sèvres
2005	12
2006	12
2007	20
2008	201 (logements étudiants rue des Binelles)
2009	49 dont 8 logements individuels
2010	102 (résidence médicalisée route du Pavé des gardes)
2011	6
2012	19 (rue Jules Hetzel)
2013	282 (72/78 Grande Rue, rue des Pommerets, rue Brancas)

4.1 Une offre diversifiée dans l'habitat privé

Les actions programmées en matière d'habitat privé dans le cadre du PLH s'appliquant aux villes de Sèvres et Boulogne-Billancourt ont pour objectifs de maintenir l'ensemble de sa population sur le territoire et d'autre part, à encourager l'amélioration du parc privé.

DES LOGEMENTS A LOYERS MAITRISES

La communauté d'Agglomération s'est engagée à développer un parc de logements diversifié afin de permettre le maintien de l'ensemble de sa population sur le territoire. Cette volonté se retrouve à travers l'incitation au **conventionnement des logements à loyers libres**.

Le programme d'action du PLH prévoit le conventionnement annuel sur l'ensemble du territoire de Boulogne et de Sèvres de 135 logements à loyers intermédiaires et de 15 logements à loyers sociaux ou très sociaux. En 2007, 11 logements à loyers maîtrisés ont été créés sur la CAVDS, à Boulogne-Billancourt. En 2008, 4 logements ont fait l'objet d'un conventionnement en loyer intermédiaire à Sèvres, mais aucun en 2009.

En 2007 et 2008, aucun logement et en 2009, un seul logement ont fait l'objet d'un conventionnement en loyers sociaux ou très sociaux à Sèvres. La production de logements à loyers maîtrisés doit être amenée à augmenter dans les années à venir avec le développement progressif du dispositif d'amélioration de l'habitat dégradé.

LES AIDES DE DROIT COMMUN POUR LA REHABILITATION

Une convention d'objectifs d'une durée de trois ans a été signée avec **l'association Pact des Hauts-de-Seine** en 2007. Le rôle de cette association est de mobiliser l'ensemble des aides existantes pour le secteur diffus, au nom des propriétaires, notamment modestes, pour adapter le logement à un handicap ou le réhabiliter.

En 2007, à Sèvres, 6 petits propriétaires occupants ont été assistés dans la réalisation de travaux de réhabilitation ou d'adaptation à leur handicap de leurs résidences principales. Le montant des aides (subventions et prêts) par le Pact-arim s'est élevé de 28 428 euros, soit 89% du montant des travaux effectués.

En 2008, 5 petits propriétaires occupants ont été assistés de la même façon. Le montant des aides (subventions et prêts) mobilisées par le PACT des Hauts-de-Seine s'est élevé à 17 726 euros, ce qui représente 78% du montant des travaux effectués.

En 2009, 8 petits propriétaires occupants et un locataire ont été accompagnés par le PACT.

D'autre part, certains propriétaires occupants et bailleurs ne font pas appel au PACT et sollicitent **des subventions directement auprès de l'ANAH**. Ainsi, au total, l'ANAH a participé en 2007, au financement de 70 dossiers, avec pour certains d'entre eux l'intervention du Pact-arim. Ces dossiers concernaient 80 logements dont 4 sur Sèvres. En 2008, l'ANAH a participé au financement de 71 dossiers sur le territoire des deux communes (demande directe du bénéficiaire et par l'intermédiaire du PACT). Ces dossiers concernaient notamment 10 immeubles sévriens, soit 23 logements. En 2009, l'ANAH a subventionné 117 logements sur le territoire de la C.A Val de Seine.

L'AIDE AUX PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES POUR L'ADAPTATION DE LEUR LOGEMENT

Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées de plus de 70 ans et des personnes handicapées résidant dans le parc privé et public, un dispositif d'aide à l'adaptation de leur logement a été adopté par le conseil d'agglomération Val de Seine le 13 février 2008. Les personnes éligibles à cette aide peuvent être propriétaires, locataires ou encore hébergées gratuitement. Par délibération du 4 décembre 2008, le conseil communautaire a adopté l'extension de ce dispositif aux résidents du parc locatif social. L'aide de la communauté d'Agglomération est d'un montant de 3000 euros maximum par logement. Elle complète la subvention du Conseil Général des Hauts-de-Seine qui s'élève à 20% du coût des travaux dans la limite d'une dépense plafonnée à 10 000 € hors taxes et qui ne peut pas être inférieure à 400 €.

De plus, afin d'apporter un conseil personnalisé et adapté sur les aménagements à réaliser, la communauté d'agglomération rembourse la visite d'un ergothérapeute au domicile de la personne dans la limite de 250 euros.

L'OPERATION HABITAT QUALITE

La Communauté Val de Seine a lancé en juillet 2007 une étude pré-opérationnelle d'amélioration du parc privé destinée à cibler par adresse, les actions à réaliser. Cette étude comprenait quatre objectifs : le soutien à apporter aux copropriétés en difficulté, la résorption de l'insalubrité, la remise sur le marché des logements vacants et la production d'une offre de logements à loyer maîtrisé.

L'Opération Habitat Qualité est désormais une intervention conjointe de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO), de l'Etat, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et du Conseil Général des Hauts-de-Seine. Elle concerne, actuellement

79 immeubles situés à Boulogne-Billancourt et Sèvres dont 23 à Sèvres. Il s'agit, à Sèvres, de 17 copropriétés, 4 mono propriétés et 2 hôtels meublés, soit un total de 261 logements.

Une assistance administrative et technique gratuite est proposée aux propriétaires concernés, ainsi que des aides financières importantes pour les travaux à réaliser dans ces immeubles.

Cette opération est programmée sur une durée de 6 ans à compter d'avril 2010.

Ce programme peut permettre aux propriétaires :

- de bénéficier de subventions pour financer des travaux de réhabilitation, selon certaines conditions et engagements,
- de bénéficier gratuitement du soutien de l'équipe d'URBANIS chargée d'assister et de conseiller les propriétaires dans leurs démarches techniques (hors maîtrise d'œuvre) et administratives nécessaires à tout projet de travaux.

Les objectifs de l'opération sont :

- améliorer le confort des logements et réhabiliter les immeubles,
- améliorer les performances énergétiques des immeubles et des logements,
- favoriser la location de logements à loyers maîtrisés,
- remettre en location des logements aujourd'hui vacants,
- prévenir les risques pour la santé et la sécurité des occupants,
- lutter contre les situations d'insalubrité et de péril,
- soutenir les propriétaires et les locataires en difficulté.

4.2 UNE OFFRE DIVERSIFIEE DANS L'HABITAT SOCIAL

LA MIXITE AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

Le PLH propose différentes orientations visant à favoriser le développement d'une plus grande mixité au sein du parc locatif social.

Selon l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée au titre de l'année 2007, **les taux de rotations des logements locatifs sociaux** sont de l'ordre de 6,36 % à Sèvres. Au niveau national, ces taux sont de 9,7 % et au niveau régional de 6,5 %.

A Sèvres, **les droits de réservation municipaux portent sur 593 logements sociaux** présents sur la commune dont 218 appartenant à la SEMI. Ces droits sont répartis de la façon suivante : 567 PLA - 9 PLATS - 5 ILN - 12 PLI. **Les droits de réservation de la préfecture concernent 446 logements sociaux** dont 3 affectés au droit de réserve du Préfet.

En 2007, **82 logements locatifs sociaux ont été attribués sur la ville** de Sèvres. Plus précisément, 41 ont été attribués sur le contingent ville et 39 sur le contingent préfectoral.

En 2008, 74 logements locatifs sociaux ont été attribués tous contingents confondus à Sèvres. Parmi ceux-ci, Sèvres a attribué directement 39 logements sur son contingent propre et 25 sur le contingent préfectoral délégué. En 2009, 66 logements locatifs sociaux ont été attribués tous contingents confondus.

DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ACCESSIBLES AUX PERSONNES HANDICAPEES

Conformément à la loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005, qui impose par son article 46 la réalisation d'un recensement de l'offre de **logements locatifs sociaux accessibles aux personnes handicapées**, Sèvres a réalisé une enquête auprès des bailleurs de logements sociaux présents sur le territoire. A Sèvres, 1686 logements sociaux conventionnés ont fait l'objet d'une réponse des bailleurs, soit 73% des logements inscrits à l'inventaire SRU. Il en résulte notamment que 572 logements sévriens possèdent des parties communes adaptées (ascenseurs, largeur des portes,...). Deux logements ont fait l'objet d'une adaptation spécifique aux personnes en fauteuil roulant.

L'AMÉLIORATION DU PARC SOCIAL

Dans le but de préserver et d'améliorer le cadre de vie des habitants du parc social, la ville s'est engagée, directement et dans le cadre de la communauté d'agglomération d'une part à améliorer la qualité du parc social et d'autre part à améliorer et adapter l'ensemble des structures d'hébergements existantes.

Les opérations de réhabilitation du parc social peuvent faire l'objet d'une subvention de la communauté d'agglomération en contrepartie de droits de réservation.

- En 2007, 100 logements situés au 1/3 rues des bois (39), au 92 Grande Rue (25) et au 1 rue Pierre Midrin (36) à Sèvres ont fait l'objet d'un financement de l'agglomération au titre du fonds intercommunal pour la réhabilitation des logements sociaux. Les trois opérations d'un montant de travaux de 1 517 790 euros, ont été financées à hauteur de 144 006 euros par la C.A Val de Seine, soit 14% des subventions accordées pour la réhabilitation des adresses concernées. Ces trois demandes de subvention ont été réalisées par les bailleurs SEMI-Sèvres et Pax Progrès Pallas.

- En 2008, 10 adresses soit 427 logements situées à Sèvres ont fait l'objet d'un tel financement. Les dix opérations d'un montant de travaux de 265 059,62 euros, ont été financées à hauteur de 26 505,96 euros par la C.A Val de Seine, soit 10% du montant de ces travaux. Ces demandes de subvention ont été réalisées par le bailleur SEMI SEVRES.

- En 2009, 3 adresses soit 156 logements situées à Sèvres ont fait l'objet d'un financement de l'agglomération à ce titre : rue Hetzel, Grande rue et rue des Binelles. Les trois opérations d'un montant de travaux de 1 669 409 euros, ont été financées à hauteur de 225 961 euros par la C.A Val de Seine, soit 13% du montant de ces travaux .

La Ville de Sèvres participe également au financement de ces opérations, dans le cadre du programme pluriannuel (2007 – 2026) avec la société SEMI-SEVRES et en contrepartie de droits de réservation.

-En 2007, la Commune a versé 607 585 € pour un programme de travaux concernant 12 résidences (491 logements) d'un montant de 922 203 €.

- Pour l'année 2008, la participation comunale a été de 9 015 € pour un montant de travaux de 21 102€ réalisés au 92 Grande rue.

- En 2009, la subvention municipale a été de 248 136 € pour 272 190 € de travaux prévus dans cinq résidences.
- En 2010, la Ville a voté le financement de 58 311 € d'un programme de 61 274 € dans deux résidences.

Compte tenu des résultats présentés dans ce rapport, de la décision prise le 15 décembre 2010 par le conseil de la communauté d'agglomération de lancer la procédure d'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat commun aux sept villes composant Grand Paris Seine Ouest et de la situation du marché de l'immobilier, une mise en révision ou une mise en révision simplifiée du plan local d'urbanisme n'apparaît pas nécessaire pour répondre aux besoins non satisfaits en matière logements.

Compte tenu des majorations de COS récemment autorisés par le Conseil municipal et compte tenu de la situation décrite, il n'est pas proposé de déterminer « des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de logements ».

Il est en conséquence proposé au Conseil municipal de prendre acte du bilan triennal du PLU et de maintenir le cadre général du PLU en l'état. Le PLU sera confronté aux résultats de la construction à Sèvres lors de la prochaine évaluation triennale.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

Annexe

- Plan de Zonage

élaboration du PLU de Sèvres
plan de zonage

PLU approuvé le : 10 mai 2007

LEGENDE

zone UC (centre-ville)	42,9 ha	(10,9 %)
zone UP (polarité)	3,8 ha	(1 %)
zone UPp (polarité plateau)	23,1 ha	(5,9 %)
zone UPpc (polarité centrale plateau)	1,5 ha	(0,4 %)
zone UBS (berges de Seine)	7,1 ha	(1,8 %)
zone UR (résidentiel)	167,8 ha	(42,7 %)
zone URp (résidentiel plateau)	11 ha	(2,8 %)
zone UA (activités)	13,7 ha	(3,5 %)
zone N (zone naturelle)	102,9 ha	(26,2 %)
zone Ne (zone naturelle / équipements)	18,9 ha	(4,8 %)
TOTAL	392,7 ha	

Espace Boisé Classé (97,6 ha)

zone de lisière forestière (10 mètres à compter de la limite de la zone N)

zone non alluvionnée
Hauteur maximale autorisée : 6m à l'égout
du toit et 5m au talusage

limite PPRI

zone de centres

ER pour élargissement de voirie

ER pour équipement public

échelle 1/10 000ème

