

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2025**

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 19/09/2025, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION AUTORISATION PREALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION : INSTAURATION DANS LES CENTRES-VILLES DE LIMAY, LES MUREAUX, MEULAN-EN- YVELINES ET ROSNY-SUR-SEINE ET CONVENTION DE GESTION AVEC LES COMMUNES
--

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 19/09/2025	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	--

Etaient présents : 116

AIT Eddie, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HEYBLOM Frédéric, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SAUVE Jean-Yves, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 16

AOUN Cédric a donné pouvoir à LEPINTE Fabrice
AUFRECHTER Fabien a donné pouvoir à MELSENS Olivier
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila
CONTE Karine a donné pouvoir à MEUNIER Patrick
CORBINAUD Fabien a donné pouvoir à HERVIEUX Edwige
HAMARD Patricia a donné pouvoir à BLONDEL Mireille
HONORE Marc a donné pouvoir à DAZELLE François
KONKI Nicole a donné pouvoir à PERSIL Albert
LAIGNEAU Jean-Pierre a donné pouvoir à KAUFFMANN Karine
MAUREY Daniel a donné pouvoir à FONTAINE Franck
MONNIER Georges a donné pouvoir à NICOT Jean-Jacques
PHILIPPE Carole a donné pouvoir à SANTINI Jean-Luc
RIPART Jean-Marie a donné pouvoir à PERRON Yann

SATHOUD Innocente-Félicité a donné pouvoir à LITTIERE Mickaël
SIMEONI Christophe a donné pouvoir à SOUSSI Elsa
SIMON Josiane a donné pouvoir à REBREYEND Marie-Claude

Absent(s) non représenté(s) : 3

CHARBIT Jean-Christophe, ESCRIBANO-OBEJO Maria, LBOUC Michel

Absent(s) non excusé(s) : 6

ANCELOT Serge, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, DAUGE Patrick, EL ASRI Sabah, PIERRET Dominique

130 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DELRIEU Christophe, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HAMARD Patricia, HERZ Marc, HEYBLOM Frédéric, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, OURSPRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMEONI Christophe, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE :

0 ABSTENTION :

2 NE PREND PAS PART :

CORBINAUD Fabien, HERVIEUX Edwige

EXPOSÉ

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, a mis en place l'autorisation préalable de mise en location (« permis de louer ») afin de lutter contre l'habitat indigne et insalubre.

Par délibérations des 10 décembre 2020 et 22 septembre 2022, le Conseil communautaire a approuvé l'instauration du « permis de louer » dans les centres-villes des communes des Mureaux, de Meulan-en-Yvelines et de Limay, et a délégué à chacune d'elles la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif.

La loi ALUR a également mis en place l'autorisation préalable aux travaux de division (« permis de diviser ») afin de contrôler la création de logements dans les immeubles existants et de prévenir la dégradation du parc.

Les communes de Limay, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines et Rosny-sur-Seine ont observé une multiplication de divisions abusives, souvent à l'origine de logements de taille réduite, non conformes aux exigences de salubrité et de décence. Le recours au « permis de diviser » permet de vérifier la qualité des logements créés.

L'autorisation préalable aux travaux de division est instituée par la collectivité compétente en matière d'habitat ou de planification urbaine, à savoir la Communauté urbaine, sur des secteurs présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptibles d'être soumis à ce risque.

Ainsi, il est proposé d'instaurer le « permis de diviser », à titre expérimental, dans les centres-villes des communes de Limay, Les Mureaux et Meulan-en-Yvelines, où le « permis de louer » est déjà déployé, et dans le centre-ville de Rosny-sur-Seine où une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été réalisée en 2024-2025.

En effet, ces quartiers historiques présentent des signes préoccupants de dégradation du parc de logements privés. Les opérations de division de pavillons ou immeubles collectifs en logements multiples, sans prise en compte des infrastructures et des contraintes urbaines, y sont fréquentes.

Conformément à l'article L. 5215-27 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la Communauté urbaine confie aux communes susmentionnées la gestion de l'instruction des demandes d'autorisation préalable aux travaux de division via une convention précisant les modalités de mise en œuvre et les rôles respectifs de la Communauté urbaine et des communes :

- la Communauté urbaine assurera la coordination, la production du formulaire, la vérification et la signature des autorisations,
- les communes réceptionneront les dossiers, en assureront l'instruction administrative et technique, conseilleront les usagers et transmettront les projets validés à la Communauté urbaine pour signature.

Le coût forfaitaire de l'acte est fixé à 80 €TTC, remboursé par la Communauté urbaine en fin d'année civile, sur la base d'un bilan annuel transmis par chaque commune instructrice concernée.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'instaurer le régime d'autorisation préalable aux travaux de division sur les périmètres définis des centres-villes de Limay, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines et Rosny-sur-Seine,
- de confier la gestion de l'instruction aux communes susmentionnées,
- d'approuver la convention-type de gestion entre la Communauté urbaine et chaque commune concernée,
- de fixer l'entrée en vigueur du dispositif à la signature des conventions,
- d'autoriser le Président à signer les conventions avec les communes et tous les actes, pièces et documents nécessaires à leur exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération,
- de dire que les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal, chapitre 011, nature 6288, fonction 501.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

VU le décret n°2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

VU l'arrêté du 8 décembre 2016 fixant les modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation préalable aux travaux de division,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-27,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 126-17 à L. 126-20 et R. 126-15 à R. 126-18,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-01-16_01 du 16 janvier 2020 portant approbation du Plan Local d'Urbaine intercommunal (PLUi),

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-12-10_11 du 10 décembre 2020 portant instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location aux Mureaux,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-12-10_12 du 10 décembre 2020 portant instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location à Meulan-en-Yvelines,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-09-22_16 du 22 septembre 2022 portant instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location à Limay,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2025-09-25_04 du 25 septembre 2025 portant approbation du deuxième Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi),

VU le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, signé le 2 juillet 2024 par le Président du Conseil départemental et le Préfet des Yvelines,

VU la convention-type de gestion à conclure avec les communes, telle qu'annexée à la présente délibération,

VU les plans « Périmètre de l'autorisation préalable aux travaux de division – permis de diviser », tels qu'annexés à la présente délibération,

VU le formulaire d'autorisation de permis de diviser, tel qu'annexé à la présente délibération,

VU l'avis favorable à l'unanimité émis par la Commission Aménagement du territoire le 16 septembre 2025,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : INSTAURE le régime d'autorisation préalable aux travaux de division sur les périmètres définis des centres-villes de Limay, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines et Rosny-sur-Seine.

ARTICLE 2 : CONFIE la gestion de l'instruction aux communes susmentionnées.

ARTICLE 3 : APPROUVE la convention-type de gestion entre la Communauté urbaine et chaque commune concernée.

ARTICLE 4 : FIXE l'entrée en vigueur du dispositif à la signature des conventions.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Président à signer les conventions avec les communes et tous les actes, pièces et documents nécessaires à leur exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 6 : DIT que les dépenses seront imputées sur les crédits inscrits au budget principal, chapitre 011, nature 6288, fonction 501.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 01 OCT. 2025
Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le 01 OCT. 2025
Exécutoire le : 01 OCT. 2025 <small>(Articles L. 2131 et L. 521-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)</small>
<u>Délai de recours</u> : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification <u>Voie de recours</u> : Tribunal Administratif de Versailles <small>(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).</small>

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 25 septembre 2025

Le Président

Cécile ZAMMIT-POPESCU

