



VILLE DE
HOUILLES

VILLE DE HOUILLES - EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2025

**DCM 25/035 – URBANISME – Mise en place d'un dispositif expérimental
visant à renforcer le tissu pavillonnaire – Subvention et gouvernance de
l'étude**

—
République française

**Département
des Yvelines**

Canton de Houilles

—
Le Conseil municipal
se compose
de **39 membres**

Le nombre
des Conseillers
municipaux en
exercice est de **39**

Le 13 février 2025 à 19h04, le Conseil Municipal de la Commune de Houilles s'est réuni dans la salle Schœlcher en Mairie, en présence du public et avec retransmission en direct sur le site Facebook de la Ville, sous la présidence de Monsieur Julien CHAMBON, Maire de Houilles.

(Convocation et affichage effectués le 7 février 2025).

PRÉSENTS :

M. CHAMBON Julien, M^{me} SIMONIN Elsa, M^{me} LABUS Ewa, M. BATTISTINI Clément, M^{me} MARTINHO Sandrine, M. CHAMBERT Julien, M. MIQUEL Pierre, M. HAUDRECHY Christophe, M^{me} COLLET Marina, M. SEKKAI Hadji, M. MAGA Sylvère, M^{me} PRIM Céline, M^{me} CHATELLET Brigitte, M^{me} HERREBRECHT Christine, M. DE CAMARET Gilles, M^{me} LECLERC Céline, M^{me} LE LANN CONSTANS Isabelle, M. BORDES Joël, M. ROUSSET Serge, M^{me} GOUAR Saara, M^{me} RIBAUTE-PICARD Delphine, M. CADIOU Laurent, M. FONTANA Alexandre, M. HÉRAUD Christophe, M^{me} COLLET Jennifer, M. GOUT Christophe, M^{me} PRIVAT Christine, M. LECLERC Grégory, M. CADIOU Patrick, M^{me} DUPLA Marie-Chantal, M^{me} BELALA Monika.

REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

- M^{me} DUFOUR Florence par M^{me} SIMONIN Elsa
- M. BERTRAND Romain par Mr GOUT Christophe
- M^{me} MICHEL Fleur par Mr CADIOU Patrick
- M. BOIVIN Claude par M^{me} BELALA Monika

SORTIES EN COURS DE SÉANCE :

- M^{me} COLLET Marina, sortie à 19h15 et revenue à 19h20 (a pris part à tous les votes, sauf la DCM n°25/022)
- M. FONTANA Alexandre, sorti à 20h14 et revenu à 20h31, puis de 22h15 à 22h22 (a pris part à tous les votes, sauf les DCM n°25/023, n°25/024 et n°25/025)
- M^{me} SIMONIN Elsa, sortie à 21h28 et revenue à 21h49 (a pris part à tous les votes, sauf les DCM n°25/035 et n°25/036).

ABSENCES :

- M^{me} BROUTIN Gaëlle
- M^{me} OROSCO Claire
- M^{me} BARDARY Karine
- M. SIMONIN Sébastien

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

- M^{me} GOUAR Saara a été désignée pour remplir ces fonctions.



VILLE DE HOUILLES - CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2025

VILLE DE
HOUILLES

—
DCM 25/035
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

—
Objet : Mise en place d'un dispositif expérimental visant à renforcer le tissu pavillonnaire – Subvention et gouvernance de l'étude

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2, L. 300-1, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016, mis en compatibilité par déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 2 avril 2024,

Vu la révision générale du PLU prescrite par délibération du Conseil municipal du 3 novembre 2020,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 24 avril 2024 prenant l'initiative d'une étude de préfiguration d'une opération sur l'intensification de deux secteurs pavillonnaires à Houilles : Les Belles-Vues et Réveil Matin,

Vu le projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil municipal du 25 juin 2024,

Vu le courrier du Maire de Houilles en date du 14 juin 2024 donnant son accord à la prise d'initiative de Grand Paris Aménagement,

Vu le projet de convention de subventionnement de l'étude de préfiguration en annexe de la présente,

Vu le projet de convention partenariale relative à la gouvernance de l'étude de préfiguration en annexe de la présente,

Considérant que le tissu pavillonnaire représente aujourd'hui 47 % de l'espace urbanisé francilien et que la forme urbaine qu'il propose répond en outre à l'aspiration de plus de 79 % des Français,

Considérant que les espaces verts qu'il comprend dans la majorité des cas répondent à la recommandation de l'OMS de disposer de 12 m² d'espaces verts accessibles par habitant ; ils constituent également une solution naturelle d'adaptation au réchauffement climatique au travers des îlots de fraîcheur qu'ils rendent possibles. Mais, dans le même temps, ce tissu est caractérisé par un niveau important de sous-occupation (52 % des maisons en Île-de-France sont occupées par un ménage d'un ou deux personnes or 85 % des maisons en Île-de-France ont 4 pièces ou plus) ce qui a pour conséquence directe une faible densité de population à l'hectare amenant, corolairement, une

Accusé de réception en préfecture
078-2178031 13-20250220-DCM25-035-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

faible présence, voire une absence, d'offre de services et commerces de proximité. De plus, à l'échelle de l'Île-de-France, 88 % des ménages du tissu pavillonnaire sont des propriétaires occupants et 52 % des ménages du tissu pavillonnaire ont plus de 55 ans, augurant des mutations de peuplement importantes dans les 10 à 15 ans qui viennent,

Considérant que la question de la rénovation énergétique est centrale avec 51 % des maisons en Île-de-France se caractérisant par une faible performance (étiquette E, F, G),

Considérant que sur le plan urbain, ce tissu pavillonnaire présente plusieurs spécificités dimensionnantes :

- Une complexité du parcellaire cadastral qui rend difficile l'application des règles d'urbanisme ;
- Une pression très forte des promoteurs immobiliers ayant des effets inflationnistes sur les prix et pesant sur les formes urbaines, le modèle économique de la promotion conduisant quasi-systématiquement à une forte réduction de la pleine terre et à des immeubles collectifs ;
- Des mutations spontanées des propriétés qui sont très majoritairement le fait d'acteurs non professionnels dont beaucoup sont amenés à abandonner des projets d'évolution de leur patrimoine au regard de la complexité réglementaire et technique liée à l'acte de construire ;
- Dans certains tissus, l'installation de marchands de sommeil ou de mésusages difficiles à enrayer.

Considérant que, partant de l'ensemble de ces constats Grand Paris Aménagement, au terme d'un travail important mené avec l'Agence Parisienne d'Urbanisme (APUR), l'étude notariale Cheuvreux et l'agence IUDO, a élaboré un dispositif d'accompagnement des collectivités dans le pilotage de l'évolution coordonnée et vertueuse de leur tissu pavillonnaire à l'initiative des habitants,

Considérant qu'il s'agit d'accompagner individuellement les propriétaires occupants désireux de faire évoluer leur patrimoine, tout en encadrant ces évolutions dans une vision à grande échelle ; et des prescriptions, notamment architecturales, adaptées à la parcelle,

Considérant que soucieuse de préserver l'identité de son tissu pavillonnaire tout en encadrant son évolution, la Commune est intéressée par le dispositif proposé par GPA visant à accompagner les villes dans le pilotage de l'évolution coordonnée des tissus pavillonnaires à l'initiative des habitants,

Considérant que dans ce cadre et à la suite d'échanges avec la Ville, GPA a pris l'initiative lors de son conseil d'administration du 24 avril 2024 d'une étude de préfiguration d'une opération sur l'intensification de deux secteurs pavillonnaires à Houilles : Les Belles-Vues (environ 6,6 ha) et Réveil Matin (environ 36 ha),

Considérant que la délibération du Conseil d'administration de GPA du 24 avril 2024 l'autorise notamment à engager les études nécessaires à la définition du projet et à signer une convention de subventionnement avec la Ville pour l'associer à leur financement,

Accusé de réception en préfecture
078-2178031 13-20250220-DCM25-035-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025

Considérant que le coût total de l'Étude dont GPA sera l'ordonnateur est évalué à 90 000 € HT, y compris le montant de ses propres frais d'ingénierie, soit prévisionnellement :

- Grand Paris Aménagement : 26 750 € HT,
- Le prestataire (groupement IUDO) : 63 250 € HT.

Considérant que la Ville de Houilles contribue par le versement d'une subvention d'un montant forfaitaire de 45 000 € HT, montant qui pourra être diminué à due concurrence, si le montant de l'étude est inférieur au montant prévisionnel. Inversement, dans le cas où le montant prévisionnel de l'étude serait amené être dépassé, les parties se rapprocheront pour étudier les conséquences de ce dépassement. Toute modification du montant de la subvention de la Ville devra préalablement avoir fait l'objet d'un avenant à convention de subventionnement,

Considérant que l'intervention de GPA fait également l'objet d'une convention de gouvernance et d'objectifs définissant les modalités de pilotage, de prise de décision et les objectifs assignés à l'intervention de Grand Paris Aménagement.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À LA MAJORITÉ DES VOTANTS (22 VOIX POUR DU GROUPE HOUILLES LA VILLE QUE J'AIME, 8 VOIX CONTRE DONT 7 DU GROUPE ID COMMUNE, 1 DE M. HERAUD ET 3 ABSTENTIONS DU GROUPE ALTERNATIVE CITOYENNE ÉCOLOGIQUE & SOLIDAIRE).

Article 1^{er} : **ACCORDE** à Grand Paris Aménagement une subvention d'un montant forfaitaire de 45 000 € HT destinée au financement de l'étude de préfiguration d'une opération d'intensification de deux secteurs pavillonnaires de la commune : Les Belles-Vues et Réveil Matin.

Article 2 : **APPROUVE** les termes de la convention de subventionnement de l'étude en annexe de la présente.

Article 3 : **APPROUVE** les termes de la convention partenariale relative à la gouvernance de l'étude de préfiguration en annexe de la présente.

Article 4 : **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer lesdites convention, ses éventuels avenants ainsi que tout document relatif à la présente délibération.

Article 5 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Article 6 : La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le Département, au titre du contrôle de légalité.

Ville de Houilles

Les formalités de l'article L2131-1 du
CGCT ont été accomplies pour le

présent acte.

AR, délivré le :

20 FEV. 2025

Publication effectuée le :

20 FEV. 2025

Exécutoire ce jour :

20 FEV. 2025

**Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,**



Julien CHAMBON

Accusé de réception en préfecture
078-2178031 13-20250220-DCM25-035-DE
Date de télétransmission : 20/02/2025
Date de réception préfecture : 20/02/2025