

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'EPÔNE

SEANCE DU 17 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le 17 février, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur Ivica JOVIC, Maire d'Epône.

Présents :

M. Ivica JOVIC, Mme Isabelle MARTIN, M. Jacques FASQUEL, Mme Béatrice DI PERNO, M. Pascal DAGORY, Mme Danièle MOTTIN, M. Didier DIROL, Mme Nathalie BAUDOUIN, M. Olivier ECHARD, M. Francis RIALLAND, Mme Danièle CLOUARD, M. Philippe LEFEVRE, Mme Marie TAINMONT, M. Raoul LIMA, Mme Isabelle ROMAIN, M. Emmanuel BOLLE, M. Stéphane TRUFFAUT, M. Syed-Navid HUSSAIN-ZAIDI, Mme Nicole DEMAISON, M. Daniel RIPERT, M. Franck BUNEL, M. Guy MULLER, Mme Marie-Laurence CLAUDEL, M. Rodolphe DRUART.

Absents ayant donné procuration :

M. Thierry ARFI procuration à M. Olivier ECHARD
Mme Harmony LE CALLENNEC procuration à Mme Béatrice DI PERNO
Mme Eliane GILLARD procuration à Mme Danièle MOTTIN

Absents

M. Rémi PUISSEGUR-RIPET
Mme Sofia RAFAÏ

Madame Danièle MOTTIN est élue secrétaire de séance

DATE DE LA CONVOCAATION :

11/02/2026

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice	29
Présents	24
Votants	27

DATE D'AFFICHAGE :

11/02/2026

OBJET : PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE DU QUARTIER DE LA MAIRIE – PROTOCOLE DE GOUVERNANCE AVEC « 1001 VIES HABITAT »

Le Conseil Municipal ;

Vu l'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales modifié par l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 article 3 VII ;

Vu le projet de requalification urbaine du quartier de la Mairie ;

Vu le protocole de gouvernance établi entre la Ville d'Epône et « 1001 Vies Habitat » ;

Considérant la nécessité de définir un cadre partagé de gouvernance, de concertation et de pilotage pour la conduite du projet ;

2026/
Commune d'Épône
Conseil Municipal du 17/02/2026 – Délibération D3 n° 26-008
8.5 - Politique de la Ville – Habitat - Logement

Considérant les enjeux urbains, sociaux et humains attachés à cette opération, notamment en matière d'accompagnement et de relogement des locataires ;

Considérant l'avis favorable de la commission Affaires sociales, Vie Familiale, Petite enfance et Santé, consultée le mardi 10 février 2026. ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame Danièle MOTTIN, Adjointe au Maire, déléguée aux Affaires sociales, Vie Familiale, Petite enfance et Santé ;

Après en avoir délibéré, à l'Unanimité (27 Voix Pour),

1. **APPROUVE** le protocole de gouvernance relatif au projet de requalification urbaine du quartier 1001 et vies situé derrière l'Hôtel de ville, tel qu'annexé à la présente délibération.
2. **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à finaliser et signer ledit protocole ainsi que tout document s'y rapportant.
3. **INFORME** que la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et notifiée aux partenaires concernés.
4. **PRECISE** que la délibération sera adressée à :
- La Préfecture de Versailles.

EPÔNE (Yvelines)
Certifié exécutoire le présent acte
Transmis au Préfet des Yvelines
Le **20 FEV. 2026**
Et publié/affiché le **20 FEV. 2026**

 Ivica JOVIC

Maire d'Épône

Danièle MOTTIN
Secrétaire de séance






Yvelines
Le Département



PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE

Quartier de la Mairie

Epône (78)

PROTOCOLE DE GOUVERNANCE

Table des matières

Table des matières

Table des matières	2
Article 1 – Parties à la convention.....	4
Article 2 – Présentation du quartier et historique du projet urbain.....	4
Présentation du quartier	4
Historique du projet urbain	6
Article 3 – Objet du protocole.....	7
Article 4 – Les grands objectifs du projet urbain	7
Article 5 – Les rôles des parties prenantes dans l'élaboration du projet.....	8
Article 6 – Poursuite de la définition du projet urbain – Etudes et missions complémentaires à mener.....	9
Article 7 – L'organisation de la conduite du projet d'ensemble	11
Article 8 – Calendrier prévisionnel d'élaboration du projet	12
Article 9 – Durée de validité.....	12

Ce protocole fait suite à l'élaboration d'une étude urbaine, portée et financée par la CU GPS&O, engagée initialement dans le cadre du dispositif PRIOR'YVELINES 2023-2027, désormais annulé. Celle-ci a été suivie de manière partenariale et porte sur le quartier de la Mairie à Epône.

Il s'agit d'un secteur vétuste et déqualifié, dont le projet poursuivi doit transformer à la fois les conditions de vie des habitants et l'image d'un quartier central de la Ville.

Ce protocole a vocation à préciser les rôles des parties prenantes et la conduite de d'études complémentaires, afin de garantir les conditions de mise en œuvre du projet et de son suivi, et notamment :

- préciser les grands objectifs qualitatifs et performanciels du projet urbain;
- porter à connaissance des partenaires l'ensemble des moyens et modalités qui seront déployés pour rendre le projet urbain opérationnel.
- Identifier des sources de financements complémentaires à mobiliser auprès des partenaires tiers et les opportunités de compensation hors site, de la densité non mobilisée sur le terrain d'assiette initial du projet

Article 1 – Parties à la convention

La ville d'Epône, représentée par son Maire, Monsieur Ivica JOVIC, dûment habilité à la signature des présentes par la délibération n° 26-008 du Conseil Municipal, en date du 17 février 2026, ci-après dénommé « la Ville »,

ET :

Le bailleur 1001 Vies Habitat, représenté par son directeur, Monsieur Eric MADELRIEUX, dûment habilité par la délibération du Directoire de 1001 Vies Habitat en date du ..., ci-après dénommée « 1001 Vies Habitat,

Article 2 – Présentation du quartier et historique du projet urbain

Présentation du quartier

Bien que situé dans un environnement à dominante pavillonnaire, le quartier de la Mairie à Epône accueille un ensemble de 284 logements collectifs, construit entre 1959 et 1974, délimité par la rue des Deux Frères Laporte au nord et l'avenue du Professeur Emile Sergent au sud.

Parmi ces logements, sur l'ouest du quartier, 204 sont des logements locatifs sociaux gérés par 1001 Vies Habitat, implantés sur une parcelle appartenant au bailleur. Ce patrimoine résidentiel est réparti en cinq bâtiments collectifs, organisés en 6 niveaux (R+4), 5 niveaux (R+3) et 4 niveaux (R+2) selon la topographie du site, le tout prenant assise sur un sous-sol semi enterré.

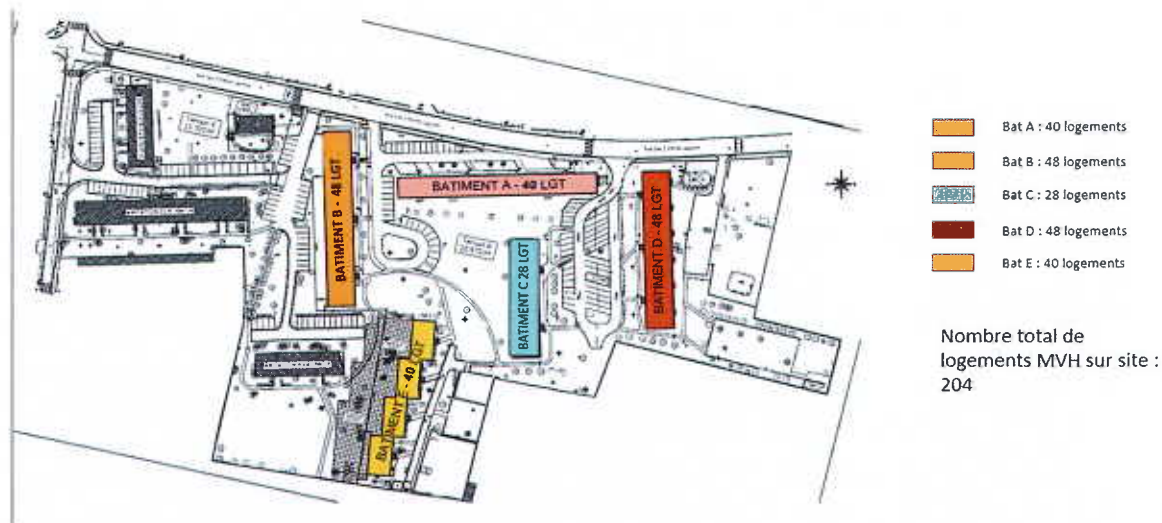
		Date mise en service	Etiquette énergétique	Nbr logement	SDP en m²
Epône1	Bâtiment A	1957	F	40	3 226
	Bâtiment B			48	3 370
	Bâtiment C			28	1 967
	Bâtiment D			48	2 916
				164 logements	11 478
Epône 2	Bâtiment E	1965	D	40	2 881
				40 logements	2 881
TOTAL EPONE 1 + EPONE 2 :				204	14 359

Ce patrimoine n'a pas connu de programme de réhabilitation de grande ampleur, et se trouve dans un état de vétusté préoccupant.

Récemment, les balcons présentaient une menace en matière de sécurité. Aussi, le bailleur a engagé des travaux de réfection courant 2024.

Le stationnement est assuré en aérien sur des espaces de parking situés au pied des immeubles.

PERIMETRE DE L'OPÉRATION : EPONE 1



En partie Ouest, 80 logements sont gérés en copropriété avec 50 logements appartenant au bailleur 1001 Vies Habitat et 30 appartenant à des copropriétaires non institutionnels. Il s'agit donc d'une copropriété mixte gérée par le syndic de 1001 Vies Habitat. Cet ensemble est composé de 3 bâtiments : 2 comportant chacun 20 logements et 1 autre comportant 40 logements. Un programme de rénovation thermique est en cours d'étude pour pérenniser le patrimoine, gagner en confort intérieur et réduire la consommation énergétique. Dans cette optique, une étude pré-opérationnelle est engagée par la Communauté urbaine, afin de rechercher des modalités d'accompagnement visant l'élaboration et la validation d'un programme de travaux. Cette étude non aboutie restera un investissement de droit commun. Dans le cadre du dispositif « Petites Villes de demain ».

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une scission actée lors d'une Assemblée Générale qui s'est tenue en 12/2020. Auparavant, l'ancien périmètre intégrait les adresses 94, 94bis, 96 et/96 bis avenue du professeur Emile Sergent. Ce bâtiment est désormais uniquement composé de logements sociaux gérés par le bailleur 1001 Vies Habitat.

En termes d'équipements, le secteur bénéficie de la présence de l'Hôtel de Ville, d'une école maternelle dénommée « les Lavandes ». Au sud de l'avenue du Professeur Emile Sergent, une antenne de La Poste, la Police municipale ainsi que le CCAS animent le cœur de ville. A proximité immédiate de la Mairie, l'association *Initiatives Seine* a rejoint cette polarité de services aux habitants. Il s'agit de projets menés par la Ville, dont le rayonnement sera pris en considérant dans le cadre des réflexions autour de l'élaboration du projet urbain du quartier de la Mairie.

Au vu du développement de la Ville et de sa croissance démographique, le devenir de l'école des Lavandes doit être questionné. L'équipement scolaire programmé sur le quartier de la gare, étant soumis aux contraintes du projet de la ligne Paris-Normandie (LPN), l'étude d'un scénario alternatif de groupe scolaire sur le quartier de la Mairie, est souhaitée par la Ville.



Localisation du quartier de la Mairie à Epône



Composantes du quartier

Historique du projet urbain

Les enjeux de mutation des logements de 1001 Vies Habitat ont été identifiés par la Ville et le bailleur depuis au moins une dizaine d'année.

Les intentions de projet sur lesquelles se sont accordées les parties sont aujourd'hui les suivantes :

1001 Vies Habitat, en qualité d'aménageur, s'oriente vers un projet de requalification urbaine ayant pour objet la démolition, par phases successives, de 116 logements locatifs sociaux sur site, la réalisation de 121 logements LLS neufs en production propre, 121 logements en accession à la propriété par un opérateur privé et la réhabilitation de 88 logements LLS,

l'ensemble s'inscrivant autour d'un jardin public et d'un ensemble de voies permettant la liaison vers le centre bourg.

La candidature d'Epône au dispositif du Département des Yvelines, le PRIOR 2023-2027 sur le volet RU, constituait une opportunité à saisir, afin de bénéficier d'un accompagnement technique et financier d'un projet plus global de quartier, mais qui demeurait à clarifier. L'annulation du programme PRIOR' en décembre 2024 rend impossible la participation financière départementale au titre de ce dispositif.

Préalablement à la candidature au PRIOR', le bailleur 1001 Vies Habitat a obtenu une subvention de l'Etat dans le cadre du fonds friche. La convention a été signée le 6 septembre 2022 pour un montant de 1,5 million d'euros de subvention, sur un objectif de 398 logements, tel que présenté dans le dossier de candidature. L'étude urbaine du groupement de TU-DU ayant affiné les objectifs du projet, de manière partenariale, une actualisation du dossier fonds friche est nécessaire.

Le calendrier de la subvention, prévoyant initialement un solde au 31/12/2024, n'ayant pu être appelé du fait d'un décalage de calendrier dans la réalisation de l'opération, la convention fera l'objet d'un avenant, en cours de préparation, visant à en proroger les modalités pour un appel de solde au 31 décembre 2027 au plus tard.

En outre, et afin de compenser le déséquilibre important résultant de la perte du financement PRIOR identifié et de la limitation de la densité sur site, préconisée par les études urbaines, 1001 Vies Habitat identifiera les contreparties hors site qui viendraient en complément du projet de 330 logements aujourd'hui validé sur le périmètre lui appartenant. La Ville pourra, dans une logique de partenariat, accompagner et faciliter les recherches lorsque cela sera possible, sans que cette intervention ne constitue une obligation formelle, compte tenu des contraintes attachées au cahier des charges du bailleur.

Article 3 – Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet :

- De présenter les objectifs du projet urbain ;
- De préciser les rôles des parties prenantes et de préciser les études restant à réaliser pour poursuivre la définition du projet urbain ;
- De définir l'organisation de la conduite de projet et son calendrier de travail.

Article 4 – Les grands objectifs du projet urbain

L'ambition globale sur le site des Deux Frères Laporte est celle d'une intégration du quartier de la Mairie dans la dynamique du développement de la ville d'Epône et d'une amélioration du cadre de vie des habitants.

Les objectifs du projet sont :

- **D'ouvrir le quartier de la Mairie et faciliter les circulations en cœur du quartier et vers la gare.**

Le quartier de la Mairie est situé au cœur de la commune. Pour autant, il souffre d'un certain enclavement et d'une stigmatisation vis-à-vis du reste du territoire, du fait de sa vétusté. Par ailleurs, les circulations actuelles, piétonnes, sont peu identifiées et empruntées par les habitants.

La redéfinition du maillage piéton a pour objectif d'ouvrir le cœur d'îlot, faciliter ses porosités et ainsi fluidifier le parcours vers la gare.

- **D'intégrer une réflexion relative à l'offre en équipement.**

Le quartier de la Mairie dispose d'un foncier public mobilisable pour l'implantation d'un équipement scolaire, qu'il convient de préserver. A termes, l'école maternelle des Lavandes sera fermée. Par ailleurs, une meilleure définition du besoin en commerces de proximité et équipements publics ou privés permettra d'ouvrir le quartier aux usagers tiers.

- **D'améliorer le cadre de vie des habitants et du patrimoine de 1001 Vies Habitat.**

La vétusté du patrimoine résidentiel de 1001 Vies Habitat contribue à la stigmatisation du quartier et constitue un risque pour la santé et la sécurité des résidents. Le projet prévoit la rénovation de 88 logements et la démolition de 116 logements ainsi que la construction de 242 logements dont 121 locatifs sociaux et 121 en accession à la propriété.

- **De diversifier l'offre de logements.** La diversification de l'offre de logements dans le quartier représente un enjeu majeur pour renforcer sa mixité sociale et son attractivité. Une nouvelle programmation devra être définie en cohérence avec les besoins identifiés dans le PLHi. L'objectif partagé avec les partenaires est de viser une répartition de 64 % de logements sociaux et 36 % de logements en accession à la propriété. La progression récente du taux SRU doit, par ailleurs, être maintenue et consolidée.

Article 5 – Les rôles des parties prenantes dans l'élaboration du projet

Pour mettre en œuvre le projet, les parties s'accordent pour assurer la complémentarité de leurs actions au soutien du projet de requalification du quartier.

La Ville d'Epône est garante du respect de la programmation résidentielle en cohérence avec ses objectifs de développement, et de la qualité urbaine et architecturale de l'opération, pour une bonne intégration d'ensemble au sein de la Ville, et des relations partenariales avec les financeurs potentiels qui sont ou seront identifiés au cours du projet ; Elle accompagnera en outre 1001 Vies Habitat dans :

- l'identification des opportunités de reconstitution des logements locatifs sociaux démolis et de compensation hors site sur le territoire de la commune et du territoire de la CU GPSEO, de la densité non mobilisée sur le terrain d'assiette initial du projet.

- pour la recherche de financement et la garantie des emprunts qui seront sollicités par le bailleur.
- et dans les relations avec la CU GPSEO au titre de ses compétences principalement urbanisme, cycle de l'eau et assainissement et maîtrise des déchets.

1001 Vies Habitat (bailleur) s'engage au titre de ses statuts et en sa qualité de maître d'ouvrage à réaliser les opérations de réhabilitation, de démolition, de construction de l'offre nouvelle en logement social. En outre, il porte le rôle d'aménageur du secteur et ce titre, il vend des charges foncières pour les opérations en accession et aménage les espaces extérieurs du projet;

A ce titre, 1001 Vies Habitat s'engage dans le respect des règles de la commande publique et des principes de transparence et d'égalité de traitement dans la désignation des maîtres d'œuvre, à associer la Ville d'Epône aux choix structurants des études urbaines et architecturales, notamment en ce qui concerne les orientations, scénarios et partis d'aménagement, afin de garantir la cohérence du projet avec les enjeux communaux et territoriaux.

Article 6 – Poursuite de la définition du projet urbain – Etudes et missions complémentaires à mener

La définition de la programmation globale sur le quartier est issue de ses orientations programmatiques issues d'études réalisées en 2022/2023 par La Fabrique Urbaine et d'une seconde étude réalisée en 2024 par le cabinet TUDU.

1 - L'étude urbaine d'approfondissement qui a suivi, a été initiée début 2024 par le groupement TU-DU, Attitudes urbaines et Alto Step.

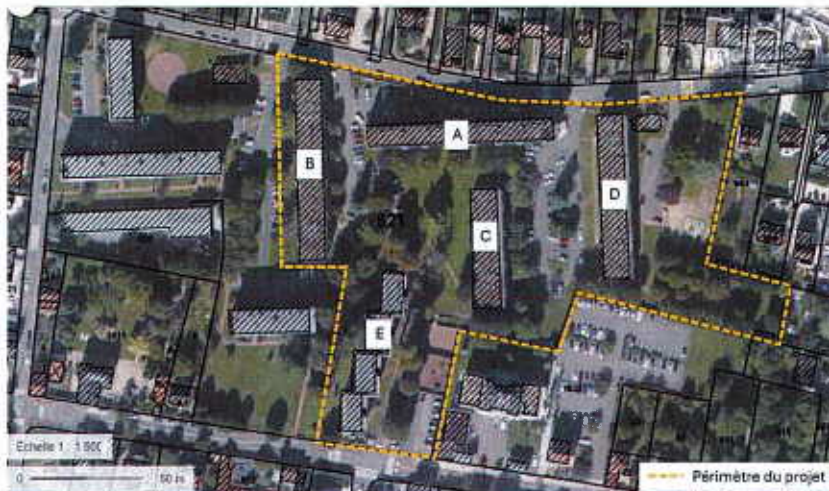
Ces études ont précisé les éléments suivants :

- La densité souhaitée à terme par la Ville est de 330 logements sur le périmètre de densification, intégrant 88 logements sociaux à rénover (bâtiments B et E).

Il est à noter que la limitation de la densité autorisée sur site implique la recherche d'une compensation hors site, à identifier sur le territoire de la Commune ou de la Communauté urbaine, de logements locatifs sociaux en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe 1001 Vies Habitat, pour un volume global aujourd'hui estimé par le bailleur à 164 logements (dont 67 logements dans le centre-bourg).

Il est à noter que ces compensations hors site devront être identifiées soit sur le territoire de la commune soit sur le territoire GPSEO dans les communes visées par la carte de développement annexée aux présentes, qui devra être actualisée et transmise par 1001 Vies Habitat tous les 3 ans.

- Le périmètre de l'opération est le foncier du bailleur 1001 Vies Habitat.



- 3 bâtiments A, C et D comptant 116 logements sont à démolir pour laisser place à des programmes résidentiels neufs.
- Des cheminements doux sont à conforter en cœur d'îlot, pour mailler le secteur et faciliter l'accès piéton « gare / centre-ville ».

1001 Vies Habitat désignera une maîtrise d'œuvre urbaine qui viendra compléter les études programmatiques déjà réalisées afin de consolider le plan guide déjà établi, définir des fiches de lots et un cahier des charges des prescriptions architecturales et environnementales et identifier les modifications à apporter aux documents d'urbanisme dans le cadre de la révision à venir du PLUi afin de permettre la mise en œuvre du projet. 1001 Vies Habitat associera la Ville d'Epône à la désignation de ce prestataire.

L'étude va aboutir à la validation de :

- un plan masse
- une programmation urbaine (logements, équipement, services et/ou commerces)
- un plan de principe de gestion du stationnement résidentiel
- un principe d'aménagement des espaces extérieurs
- un référentiel de qualité des logements

2- Enquêtes sociales

Le projet prévoit des démolitions/reconstructions avec une forte ambition en matière de relogements des locataires dans les logements neufs.

1001 Vies Habitat s'engage à réaliser l'enquête sociale nécessaire pour éclairer les besoins des ménages à reloger afin d'orienter les propositions de logements. La réalisation de cette enquête sociale sera engagée parallèlement à la programmation de la 1^{ère} résidence à construire pour orienter la granulométrie et les futurs loyers.

4- Procédures environnementales

1001 Vies Habitat engagera les procédures environnementales idoines : Etude d'impact environnemental, Dossier loi sur l'eau et tout autre diagnostic rendu nécessaire par la nature du projet. A cet effet, 1001 Vies Habitat pour se faire accompagner d'un AMO qui l'accompagnera dans la détermination des études à mener et les démarches à effectuer auprès des services compétents. L'identification des études et diagnostics à lancer sera au plus tard déterminé par 1001 Vies Habitat dès validation des éléments de programmation du projet urbain d'ensemble et au plus tard à l'issue du 1^{er} semestre 2026.

Il est à préciser qu'une modification du PLUi sera nécessaire en cas de dépassement du seuil de constructibilité autorisée par la dérogation au règlement du PLUi, au titre de l'ORT. La révision des règles d'urbanisme devra permettre la réalisation de l'opération de requalification urbaine et la délivrance des autorisations d'urbanisme sur chacun des lots aménagés au titre de l'opération d'aménagement. A cet effet, les parties s'engagent à initier les démarches dans les meilleurs délais, et au plus tard au 30 juin 2026, afin que les délais de procédures ne puissent mettre en échec la bonne réalisation de l'opération d'aménagement et son phasage.

Préalablement à l'approbation de la révision, les autorisations d'urbanismes des premières phases, ne nécessitant pas d'adaptation des règles d'urbanisme, pourront nécessiter la délivrance de certificat d'urbanisme, afin d'en stabiliser la faisabilité à moyen terme.

Pour mémoire, ce seuil serait d'environ 14 000m² qu'il sera nécessaire de confirmer.

Article 7 – L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

La conduite de projet

Dans le cadre du lancement de ce projet, 1001 Vies Habitat engagera les études et prestations complémentaires présentées ci-dessus.

Leur suivi se fera dans le cadre de l'organisation suivante :

Le comité technique : il réunit autant que de besoins et à minima de manière trimestrielle, la ville d'Epône et 1001 Vies Habitat.

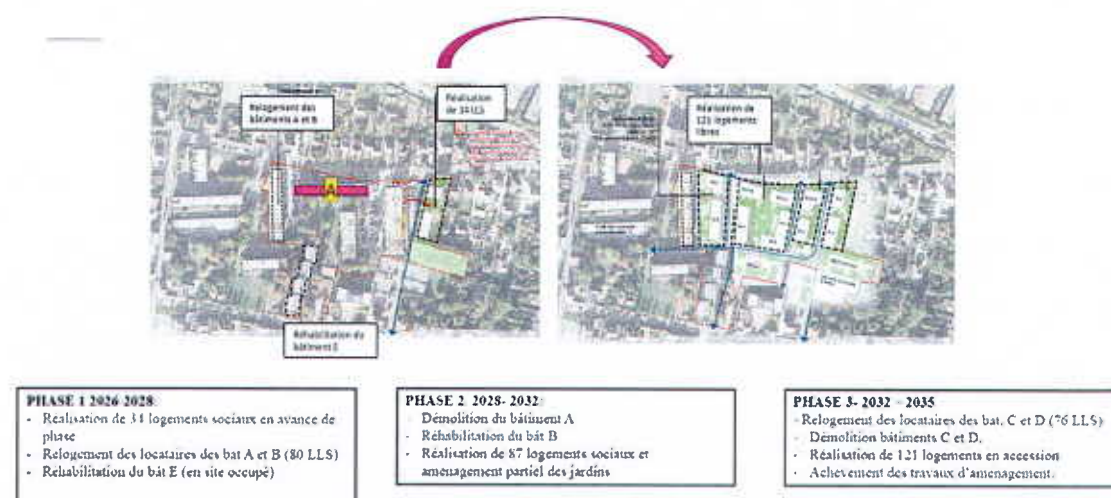
Les services du Département, de la CU GPS&O et de la DDT, pourront également y être associé selon les thématiques abordées lors de ces réunions

Le comité de pilotage : il réunit au moins une fois par semestre le maire d'Epône, la direction de 1001 Vies Habitat et les services de la DDT en charge du Fonds Friches.

Le sous-préfet, la présidente politique de la ville GPSEO et le Président du Conseil Départemental des Yvelines pourront également être associés aux discussions, en fonction des sujets et arbitrages proposés en ordre du jour.

Article 8 – Calendrier prévisionnel d'élaboration du projet

Phasage prévisionnel du projet :



Un calendrier prévisionnel plus complet est associé en annexe.

Article 9 – Durée de validité

Le présent protocole est conclu pour une durée de 12 mois à compter de sa signature.

Au terme de cette durée les parties se rapprocheront en vue de sa reconduction et des modalités d'un éventuel avenant.

Date :

Ivica JOVIC

Maire d'Epône

Eric MADELRIEUX

Directeur de la Maitrise d'Ouvrage 1001 Vies Habitat