



Les Epa et leurs filiales  
partenaires  
**de l'ambition**  
des territoires

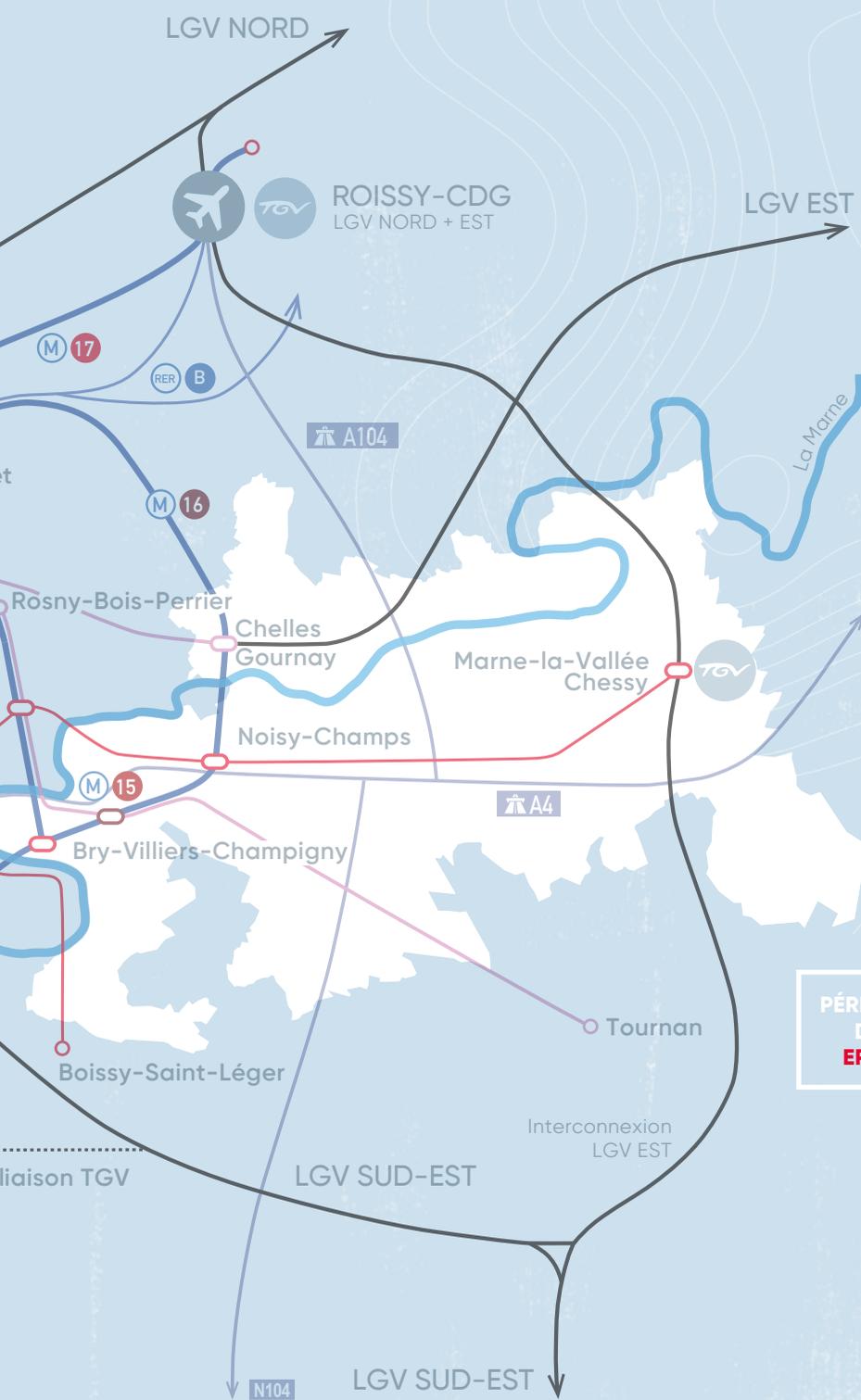
# EpaMarne, EpaFrance, aménageurs de référence de l'Est parisien



**44**  
communes

**3**  
départements

**300**  
km<sup>2</sup>



625 000  
habitants

220 000  
emplois

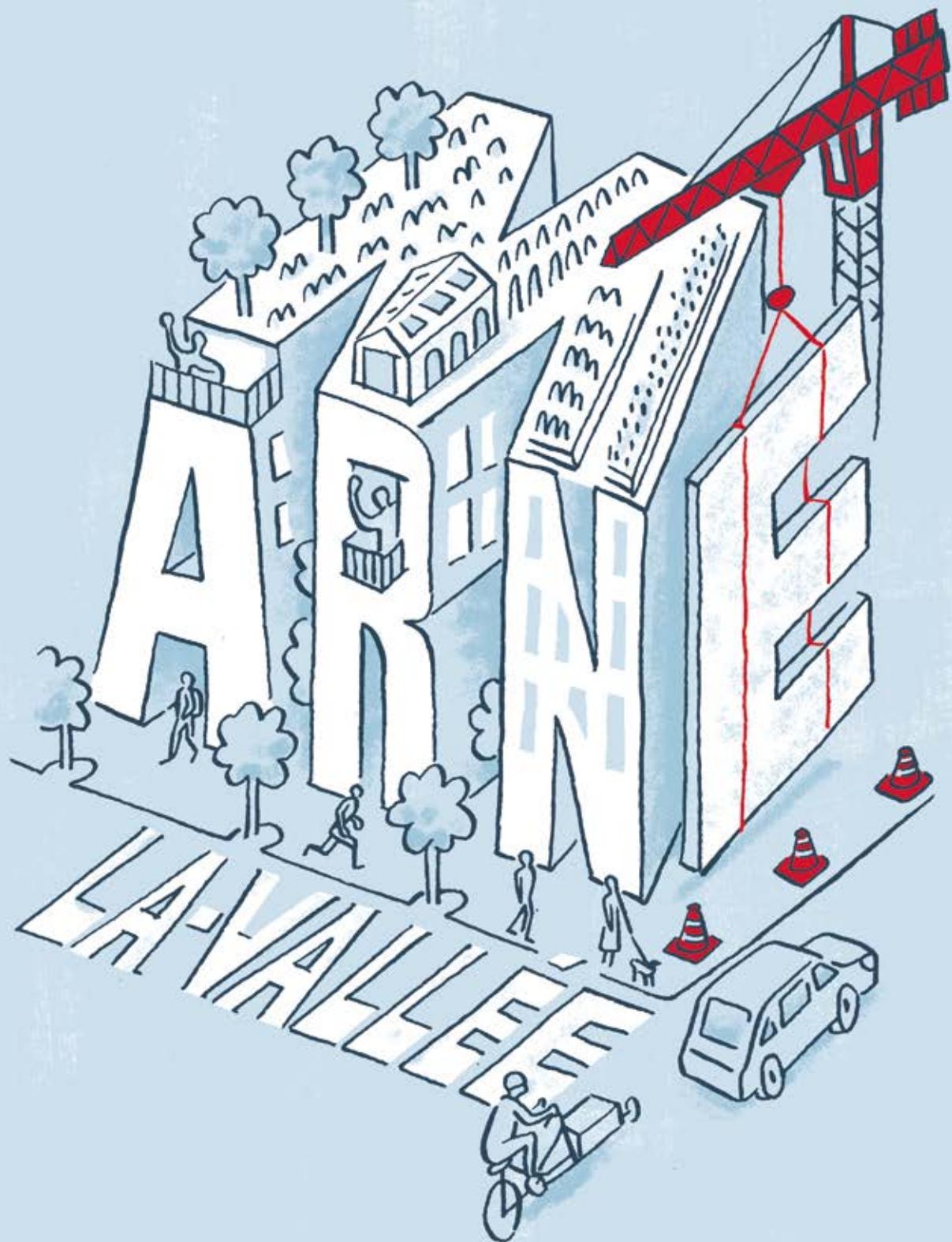
46 000  
entreprises

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION  
DES ÉTABLISSEMENTS  
**EPAMARNE-EPAFRANCE**

1<sup>er</sup>  
hub TGV  
de France

20%  
d'espaces verts  
et naturels

1<sup>re</sup>  
destination touristique  
d'Europe



# NOTRE HISTOIRE, de la ville nouvelle à **l'urbanisme d'anticipation**

L'histoire des Epa, EpaMarne-EpaFrance, est avant tout celle d'un aménageur qui se réinvente et s'adapte aux évolutions territoriales et sociétales de l'Île-de-France. Aménageur historique de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, les Epa ont contribué au rééquilibrage du bassin francilien à l'Est avec la création d'une polarité économique de premier plan et d'une véritable « ville nouvelle », mixte et multifonctionnelle. En accompagnant l'arrivée d'acteurs privés majeurs sur le territoire tel qu'Euro Disney, les Epa ont ainsi conforté l'attractivité du territoire. Depuis leur création, **les Epa jouent un rôle d'ensemblier de politiques urbaines, conciliant enjeux locaux et orientations nationales.**

Le développement de Marne-la-Vallée ne doit pas occulter certaines difficultés et écueils inhérents au temps long de l'aménagement. Ce regard critique et ce savoir-faire de plus d'un demi-siècle en matière d'aménagement consolident notre ambition de renouveler et d'adapter les processus d'intervention des Epa, en travaillant activement et finement à la régénération de la Ville Nouvelle et plus globalement de l'Est parisien.

Depuis 2017, EpaMarne intervient sur un territoire élargi autour de Marne-la-Vallée. Des modalités d'actions diversifiées se sont mises en place au-delà du mode d'intervention sur initiative de l'Epa : prise d'initiative concertée pour assurer la bonne utilisation des fonciers historiquement maîtrisés, considération des espaces en Opération d'intérêt national (OIN) dont le mode de développement se normalise progressivement avec une concertation accrue avec les acteurs locaux, traité de concession d'aménagement et création de filiales dont les actions sont intégralement partagées en co-responsabilité avec les actionnaires que sont les collectivités territoriales (et potentiellement avec des acteurs privés à l'avenir).

L'intervention contemporaine des Epa s'adapte aux différents espaces constituant notre périmètre d'intervention. En matière de logements et d'immobiliers d'entreprise, **notre approche est « sur-mesure »**, avec un développement qualitatif en accord avec les besoins locaux et les singularités des territoires.

Si l'aménageur historique a su conjuguer avec réussite la création de logements, d'équipements publics et d'emplois, en préservant une importante trame naturelle et forestière, l'Epa s'inscrit, aujourd'hui, au cœur de la dynamique des projets de territoire, de recyclage urbain et d'adaptation de la Ville Nouvelle, considérant les enjeux de décarbonation et d'usages vertueux, à horizon 2050.

GARANTIR

# les équilibres à l'Est de Paris

EpaMarne-EpaFrance, aménageurs publics, contribuent activement au développement de l'Est francilien, aux côtés des collectivités territoriales, des acteurs du monde économique et de ses habitants.

De l'émergence de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée à la mutation d'un quartier déjà constitué, EpaMarne-EpaFrance conçoivent des morceaux de ville en répondant aux défis sociétaux d'aujourd'hui et de demain. Les richesses de notre périmètre d'intervention et ses fortes potentialités, de l'Est de la Métropole du Grand Paris au Val d'Europe en passant par les agglomérations Paris-Vallée-de-la-Marne et Marne-et-Gondoire, confèrent de grandes responsabilités à **nos établissements ; celles d'une quête des équilibres des territoires.**

Depuis leur origine, les EPA n'ont eu de cesse de garantir ces équilibres dans un **territoire d'archipel urbain** où la ville et les espaces naturels et forestiers s'entremêlent :

- Entre Ville Nouvelle et renouvelée
- Entre ville des proximités et du Grand Paris
- En faveur d'une ville tournée vers les filières du tourisme, de R&D du développement urbain et celle en devenir de l'image
- Engagés pour une ville créatrice d'opportunités et de développement pour un réseau dense et diversifié de PME-PMI.

EpaMarne-EpaFrance font le pari d'un développement urbain équilibré et raisonné, conjuguant la ville et la nature, l'emploi et l'habitat, le bien-être et la cohésion sociale, l'innovation technique et l'ingénierie écologique. L'action des établissements est au service de l'ambition des territoires.





# NOTRE MÉTIER

## c'est faire **la ville**

En tant qu'opérateur foncier, de l'habitat et de l'activité économique, de statut public, **nous agissons pour transformer, renouveler et révéler les quartiers de ville, qu'ils se trouvent au cœur de la Ville nouvelle ou dans un tissu urbain plus ancien, tout en s'assurant de la mixité fonctionnelle.**

L'intervention contemporaine des Epa s'adapte aux différents contextes urbains de l'Est parisien et se donne la capacité de travailler une diversité de modèles urbains :

- la ville en cours de constitution qui valorise les fonciers maîtrisés et stratégiques issus de la Ville Nouvelle et de la mise en œuvre de la convention signée avec Disney ;
- le recyclage urbain des premiers quartiers de la Ville Nouvelle pour les adapter aux enjeux et usages du XXI<sup>e</sup> siècle ;
- la régénération de quartiers non issus de la planification urbaine, hors de l'ancienne Ville Nouvelle.

**Jouant un rôle d'ensemblier urbain et engagés au service d'une ville adaptable,** durable et vertueuse, nous travaillons à un développement urbain concerté et soutenable des territoires, dans le respect du vivant. Cela se traduit par un urbanisme considérant le changement climatique, l'évolution des usages de la ville et des cycles économiques qui sont de plus en plus rapides.

## Nos partenaires

EpaMarne-EpaFrance s'adressent aux acteurs qui font la ville :

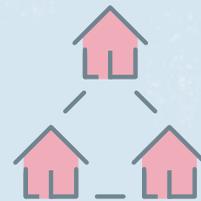
- Les **collectivités territoriales** de notre périmètre d'intervention et plus généralement de l'Est francilien ;
- Les **promoteurs/bailleurs sociaux** ;
- Les **entreprises**, de la PME aux grands comptes, des secteurs tertiaires et industriels ;
- Les **habitants** actuels et futurs de notre périmètre d'intervention.

# Nos ambitions...



## Conjuguer les politiques sectorielles et accorder les échelles géographiques

- Assurer le pilotage et la coordination des opérations en veillant aux équilibres de long terme
- Coordonner le développement d'espaces publics, de logements et d'immobiliers d'entreprises en articulant les projets de dimension métropolitaine, régionale, intercommunale ou communale en plaçant l'usager quotidien au cœur des actions
- Favoriser et organiser la mise en place d'un dialogue entre les acteurs de la fabrique de la ville



## Faire advenir de nouveaux cycles d'opérations d'aménagement à impact positif

- Associer les acteurs métropolitains et locaux pour initier de nouveaux projets de recyclage, densification et extension urbaine préservant les espaces ouverts
- Piloter la faisabilité technique et financière des projets au service des décisions politiques et territoriales, en proposant les montages les plus adaptés à chaque projet
- Positionner les projets pouvant bénéficier du soutien des différents partenaires territoriaux
- Développer le recours à l'urbanisme transitoire pour accompagner la réalisation des opérations de requalification urbaine

# ...pour un aménagement **au service** des territoires



## Combiner l'urbain avec la nature et l'agriculture

- Mettre en harmonie des usages fonciers historiquement divergents tels que l'agriculture, l'environnement naturel et le développement urbain
- Développer un cadre de vie confortable et durable, en facilitant les activités physiques ou encore une alimentation saine et locale
- Respecter le caractère vivant et écosystémique des sols et sous-sols



## Investir demain

- Mettre en œuvre des solutions nouvelles pour un développement urbain décarboné
- Proposer les meilleures conditions d'accueil aux acteurs économiques, avec un accompagnement dédié
- Accompagner l'évolution des modes de vie en faveur d'une ville au développement soutenable
- Élaborer des projets urbains fluidifiant les parcours résidentiels des habitants et des entreprises

NOS MISSIONS,

# notre offre

EpaMarne-EpaFrance co-construisent des projets urbains à toutes les étapes en mobilisant activement un très large réseau de partenaires publics et privés pour monter et engager les projets, puis les mettre en œuvre :

- **Initiation**, accompagnement et étude de nouveaux projets au service des décisions politiques et territoriales,
- **Processus et actions** de maîtrise foncière,
- **Sélection et pilotage** de missions de conception et de maîtrise d'œuvre urbaine,
- **Conception** des espaces publics,
- **Sélection d'opérateurs** pour la réalisation de logements, bureaux, hôtels, ainsi que locaux d'activités et commerciaux.

Dans le cadre de nos opérations, nous portons de fortes ambitions en matière de décarbonation, de préservation des sols non artificialisés, de qualité de construction

et d'usage des opérations livrées. Le maintien et le développement de la fonction productive et écologique des sols constituent également un axe majeur de nos opérations.

Outre le développement d'équipements mutualisés et d'infrastructures à vocation évolutive, les Epa explorent également de nouvelles formes de montage d'opérations répondant aux enjeux économiques des opérations d'aménagement. Cette démarche d'innovation considère que l'augmentation des prix de vente n'est plus un levier d'ajustement pour renforcer la viabilité financière des opérations, il convient donc de travailler collectivement à un modèle d'aménagement créateur de nouvelles formes de valeurs.

Par une ingénierie adaptée, les Epa sont en mesure de mobiliser les dispositifs incitatifs existants permettant de consolider les ambitions des opérations d'aménagement ainsi que les bilans économiques et financiers de ces dernières.

## Notre signature

Aménager un territoire, contribuer à l'émergence ou à la régénération d'un quartier de ville, c'est avant tout créer des liens, insuffler de l'espoir, accompagner les transformations sociétales comme les moments de vie.

Les collaborateurs EpaMarne-EpaFrance travaillent en ce sens, pour chacun d'entre vous. Ils font la Ville en accord avec leurs convictions, pour rassembler les générations actuelles et futures et accroître les richesses de notre territoire.



# Nos engagements en faveur...

## ...des **collectivités territoriales**

- Soutenir l'émergence de projets d'aménagement vertueux adaptés à chaque contexte urbain
- Garantir un savoir-faire et une technicité de pointe pour mener à bien et à terme des opérations d'aménagement du territoire, porteuses d'une multiplicité d'enjeux
- Bénéficier d'un acteur implanté, accessible et engagé localement au service d'un développement urbain diversifié, prenant en compte les dynamiques territoriales et les modes de fonctionnement institutionnels de chaque collectivité territoriale
- Établir un cadre de réalisation des opérations, dans le respect de la responsabilité des opérateurs, favorable à des livraisons de logements et d'espaces publics de qualité, minimisant les nuisances pour les riverains et futurs occupants
- Mobiliser au mieux les dispositifs de subventions permettant de renforcer les ambitions et de faire aboutir les projets
- Mobiliser l'expertise et les savoir-faire des Epa dans le cadre d'intervention des SPLA-IN

## ...des **promoteurs et bailleurs sociaux**

- Mettre à disposition des fonciers sécurisés à prix maîtrisés dans des secteurs équipés, connectés et pourvus d'emplois
- Développer des programmes adaptés aux besoins et parcours résidentiels des ménages implantés ou souhaitant habiter au cœur de secteurs dynamiques de l'Est parisien
- Bénéficier de conditions favorables pour tester des nouveautés opérationnelles en matière d'urbanisme et d'immobilier

## ...des **entreprises** et de leurs **salariés**

- Proposer un accompagnement sur mesure en termes de parcours résidentiel, avec des implantations à fortes valeurs ajoutées favorables à leur impact RSE
- Bénéficier d'une connexion facilitée avec l'ensemble du territoire francilien, via le Grand Paris Express, ouvrant le champ des potentiels de recrutement à l'ensemble de la métropole
- Proposer une offre de logements diversifiée, favorable au recrutement des entreprises et à la possible installation de leurs salariés à l'Est de Paris

## ...des **habitants** et des **riverains**

- Associer les habitants et les riverains aux différentes étapes d'élaboration d'un projet urbain, en lien avec les collectivités locales, par des démarches participatives ambitieuses, en termes de public et de modalités
- Accéder à un ensemble de services du quotidien et à des espaces de détente à moins de quinze minutes à pied de son logement ainsi qu'à une dizaine de gares connectées au reste de la métropole francilienne
- Vivre au cœur d'un territoire à forte création d'emploi disposant d'une offre de logements diversifiée



# “L’âme dans l’aménagement”