RAPPORT ANNUEL 2024

TERRITOIRES BRUTS

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Ce rapport, intitulé Territoires exquis , propose une mise en regard de perspectives plurielles sur l'aménagement d'aujourd'hui et de demain de l'Est francilien, en permettant à une multiplicité de voix de s'exprimer, celles de l'aménageur, des collectivités et des partenaires.

Sur le principe du cadavre exquis inspiré du mouvement surréaliste, un fil narratif a été tissé à plusieurs mains, matérialisant ainsi la complémentarité des liens entre les acteurs qui œuvrent ensemble au dynamisme d'EpaMarne-EpaFrance.

En 2024 faire vivre un territoire en partage

Impulser des aménagements utiles

En 2024, nous avons œuvrés en lien...

En 2024, l'Est francilien affirme son attractivité grâce à ses atouts en matière d'accessibilité, de qualité de vie et d'opportunités économiques. Cette attractivité s'inscrit néanmoins dans un contexte immobilier ralenti : le marché résidentiel connaît une baisse significative des transactions, de l'ordre de 17 % en 2024 en France, sous les effets conjugués de la hausse des taux d'intérêt et du durcissement des conditions d'accès au crédit.

Face à cette conjoncture, aux côtés des partenaires et des collectivités, les équipes d'EpaMarne-EpaFrance se sont engagées en faveur d'aménagements qui contribuent au rayonnement du territoire. Une offre de logements adaptée aux besoins des habitants, des infrastructures de transports pensées à l'échelle du Grand Paris et le renforcement de l'attractivité économique de certains périmètres. Autant d'actions qui traduisent le caractère résilient du territoire et le préparent aux défis de demain.

Permettre l'essor de dynamiques économiques locales

Des aménagements qui favorisent l'implantation d'activités économiques

Tout au long de l'année, nous avons poursuivi le développement de projets d'envergure qui soutiennent les dynamiques économiques du territoire.

Située à un carrefour logistique stratégique – entre l'A4 et l'A104 – la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg a été conçue par EpaMarne pour accueillir des activités productives et tertiaires à forte valeur ajoutée, en cohérence avec les ambitions d'équilibre emplois-habitants portées à l'échelle du territoire. Avec une programmation regroupée sur 60% du site, la ZAC fait la part belle à la préservation de la biodiversité, avec 28 hectares dédiés à la nature.

L'année 2024 aura notamment été marquée par le quasi-achèvement de la commercialisation de l'ensemble du périmètre de la ZAC, moins de cinq ans après son lancement.



ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg

Parmi les opérations engagées par EpaMarne, 4 lots ont été actés, dont un projet phare: un parc dédié aux PME et PMI de plus de 6 hectares, pensé pour offrir un environnement d'implantation favorable à des structures innovantes souhaitant ancrer leur activité près de Paris. À terme, se sont plus de 1 500 emplois créés.

L'accent a aussi été mis, en 2024, sur l'aménagement de la ZAC de la Rucherie. Située au sud de Bussy-Saint-Georges, cette zone est en passe de devenir un important pôle économique en Île-de-France. Déployée sur 78 hectares, elle vise à accueillir un large panel d'entreprises – de l'artisanat aux industries plus lourdes – et la création d'environ 3 000 emplois. Pour soutenir cette dynamique, un nouvel échangeur autoroutier sur l'A4 est en cours de réalisation par la SANEF, offrant un accès direct à la zone et facilitant les flux logistiques ainsi que les déplacements des salariés. Ce positionnement stratégique et les infrastructures associées contribuent à renforcer l'attractivité du site notamment auprès des investisseurs et des acteurs économiques.

Encourager le développement de véritables parcours entrepreneuriaux

En tant qu'aménageurs, nous avons à cœur d'offrir aux acteurs économiques un cadre adapté à l'inscription de leurs activités sur le long terme. En dessinant les contours de zones d'activités attractives, modulables, accessibles et durables, nous essayons de favoriser au maximum l'émergence de parcours d'entreprise au sein de notre périmètre d'intervention.

De nombreuses structures – PME, PMI ou groupes familiaux – choisissent ainsi de s'implanter durablement dans les périmètres aménagés, séduites par la qualité des infrastructures et la cohérence des projets urbains. Cette dynamique traduit l'une de nos priorités: faire des territoires de l'Est francilien des espaces où l'activité économique s'inscrit dans le temps et participe activement à l'équilibre et à la vitalité du tissu local.

Nombreux sont les exemples de structures qui se sont implantées sur les territoires aménagés par EpaMarne-EpaFrance pour accompagner la croissance de leurs activités en lien avec d'autres services présents dans leur zone d'exercice.

C'est le cas de la blanchisserie Bardusch: en 2024, l'entreprise franchit une étape majeure de son développement avec l'inauguration d'un nouveau site de production à Bailly-Romainvilliers, au cœur du Val d'Europe et dans le périmètre d'intervention d'EpaFrance. Ce site a notamment été pensé pour accompagner la montée en puissance de l'activité hôtelière du territoire, avec une capacité de traitement pouvant desservir jusqu'à 12 000 chambres.

Entreprise spécialisée dans la création de luminaires sur mesure, Créalum'in lance la construction de son nouveau siège social dans la zone d'activités de Coupvray. Le bâtiment accueillera 500 m² de bureaux et 1 500 m² seront dédiés à la production. Fidèle au territoire de la Seine-et-Marne, l'entreprise a décidé de s'agrandir non loin du célèbre parc d'attractions du Val d'Europe, qui compte parmi ses clients historiques.

En 2024, nous avons œuvré, en lien avec EpaMarne, au succès de la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg avec une commercialisation rapide de la majorité des lots.

En 2024, nous avons œuvré, en lien avec EpaMarne, à la poursuite de l'aménagement de la Cité Descartes et des premiers développements urbains et espaces publics autour du quartier de Gare sur le secteur Noisy-Champs.

...avec EpaMarne, EpaFrance...

Des aménagements qui renforcent le maillage dense d'offres de transports sur le territoire

En 2024, EpaMarne-EpaFrance se sont de nouveau engagés dans l'avancement de projets d'infrastructures de taille, faisant des mobilités durables le cœur battant de plusieurs opérations d'envergure.

Prendre part aux réalisations du Grand Paris Express

Dans le cadre du développement de la ZAC Marne Europe à Villiers-sur-Marne, EpaMarne accompagne l'arrivée prochaine de la future gare Villiers-Champigny-Bry, une infrastructure qui s'inscrit dans le réseau Grand Paris Express. En 2024, les premiers permis de construire ont été déposés et les travaux d'infrastructure ont pu débuter après une phase importante de dépollution des sols menée par EpaMarne, puis de viabilisation réalisée par l'EPT Paris Est Marne & Bois. Véritable catalyseur de transformation urbaine, cette gare renforcera l'accessibilité du territoire à l'échelle métropolitaine et facilitera les connexions avec le réseau existant. L'interconnexion avec le RER E, réalisée par la SNCF, consolidera la desserte en 2030.

Porté par EpaMarne et la SPLA-IN Noisy Est, le projet d'aménagement du quartier Noisy-Champs est labellisé "Territoire Engagé pour le Logement" en 2024. L'arrivée prochaine de la gare du Grand Paris Express Noisy-Champs, l'une des 68 gares du réseau, s'accompagne de la création de nouveaux espaces de vie aux abords de la gare, notamment des services de proximité, un hôtel, des commerces de bouche et une place-jardin. L'opération tire sa force de la multiplicité des acteurs mobilisés, l'État, Ile-de-France Mobilités, la Société des Grands Projets, la Métropole du Grand Paris, la RATP, l'EPT Grand Paris Grand Est, la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, les villes de Noisy-le-Grand, Champs-sur-Marne et les départements de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne.

Les 3 projets du pôle gare de Noisy Champs prévoient la création d'environ 5 000 logements, dont 1 789 logements sociaux (incluant les résidences sociales, pension de famille et CHU) soit 35 %.

En parallèle, les travaux de l'éco-station bus – attendue pour fin 2025-début 2026 – ont commencé en septembre 2024. Ce chantier complexe réalisé par EpaMarne a su relever un défi technique majeur : la réalisation d'un mur de soutènement le long du boulevard Archimède à Champs-sur-Marne, au pied des voies du RER A.



Gare Noisy-Champs

...à l'amélioration...



Avenue Hergé, quartier des Studios à Chessy

Restructurer les infrastructures routières et décarboner les mobilités

EpaMarne-EpaFrance ont poursuivi, en 2024, l'adaptation de certains secteurs clés du périmètre d'intervention. L'attractivité grandissante du Val d'Europe des dernières années a notamment eu pour conséquence une densification du trafic routier et le renforcement des mobilités actives. Actuellement en phase de préfiguration, le projet de doublement des avenues Hergé, Schuman et Europe entre la voie TGV et l'intersection RD5D/RD934 s'inscrit dans une dynamique de fluidification des circulations et d'aménagement de liaisons cyclables et piétonnes. Une phase de concertation s'est tenue du 15 mai au 15 juillet 2024 et nous a permis de recueillir les observations des habitants.

En parallèle, le projet Voie Express Vélo a constitué la priorité des aménagements de mobilités douces en 2024. Elle s'inscrit dans le cadre du réseau Vélo Île-de-France, prévoyant la création de 11 itinéraires soit 750 km entre 2025 et 2030. Les travaux, réalisés par EpaMarne, ont débuté en novembre 2024 et sont en cours dans les communes de Bussy-Saint-Martin et Bussy-Saint-Georges. L'achèvement du chantier est programmé pour la rentrée 2025. EpaMarne a également acté le prolongement de l'aménagement cyclable sur la RD406 vers Jossigny au printemps 2025 ainsi que la mise en service de la passerelle mobilités douces entre Ferrières-en-Brie et Bussy-Saint-Georges, en qualité de co-financeur de cet ouvrage aux côtés de la CAMG et de la SANEF en charge de sa réalisation..

Continuer à construire des logements de qualité dans un contexte incertain

Malgré la crise de l'immobilier résidentiel qui a marqué l'année 2023 et s'est poursuivie en 2024, nous sommes parvenus à prioriser l'initiation de nouvelles opérations résidentielles. Avec la volonté de redynamiser le marché résidentiel sur de nouveaux secteurs clés, nous réaffirmons notre position d'aménageur engagé en faveur de la production de logements. En 2024, 677 logements ont été commercialisés par les Epa et leurs filiales et 1 681 logements engagés, soit une nette progression par rapport à 2023. Cela représente une dizaine d'opérations de logements en 2024 dont la plus importante compte 398 logements pour les premiers lots de la ZAC Marne Europe à Villiers-sur-Marne.



ZAC des Coteaux d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne

...de la qualité de vie des habitants et à...



Ecoquartier du Sycomore - Programme Habiter Autrement 1 à Bussy-Saint-Georges

Dessiner les contours de nouvelles zones résidentielles

En 2024, EpaMarne a franchi une étape décisive dans le développement de la ZAC des Coteaux à Ormesson-sur-Marne, avec l'approbation du dossier de création de l'opération d'aménagement. Ce projet, élaboré en partenariat avec la Ville d'Ormesson-sur-Marne et l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, vise à répondre aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale signé en 2016, en développant une offre résidentielle diversifiée et accessible.

Le programme prévoit la construction d'environ 645 logements, dont 50 % seront des logements sociaux, afin de favoriser la mixité sociale et de répondre aux besoins identifiés de la commune. Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère et environnementale du projet, avec la préservation du cadre naturel existant et la promotion de modes de déplacement doux. Des équipements publics, tels qu'un groupe scolaire, sont également envisagés pour accompagner le développement du quartier et renforcer son attractivité.

En 2024, EpaMarne a poursuivi le développement résidentiel ambitieux de la commune de Bussy-Saint-Georges, en particulier sur la ZAC du Sycomore, avec une programmation tournée vers la qualité architecturale, les aménités et services pour les habitants ainsi que la qualité du cadre de vie. Deux promesses de vente ont été signées au cours de l'année, permettant la réalisation de 83 logements. En parallèle, deux nouvelles consultations ont été lancées durant le dernier trimestre de 2024 pour la création de 136 logements supplémentaires.

Conjuguer nos engagements sociaux et environnementaux



Parc du Génitoy à Bussy-Saint-Georges

En 2024, nous avons consolidé nos engagements environnementaux en conjuguant l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels et la préservation de la biodiversité du territoire. Plusieurs actions majeures ont également été commencées en partenariat avec des acteurs sociaux.

EpaMarne a souhaité mettre l'accent sur un urbanisme à la fois inclusif et durable en développant la ZAC du Sycomore à Bussy-Saint-Georges. Sur le plan environnemental, le secteur poursuit son déploiement en vue de devenir un écoquartier de référence : 16 hectares d'espaces verts publics et 4 hectares de jardin seront aménagés.

Parallèlement, la ZAC est en passe d'intégrer des infrastructures à forte valeur sociale, notamment grâce au développement d'une résidence médico-sociale co-construite avec les futurs usagers : l'Incubateur Innovant de Parcours Inclusif. Ce programme, élaboré en partenariat avec l'AAPISE (Association pour l'Accompagnement et la Promotion de l'Ingénierie des Parcours d'Inclusion Sociale et Éducative), prévoit 3 600 m² de surface de plancher dédiés à des formes d'hébergement variées comme du co-living social pour des jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) ou des appartements pédagogiques pour des personnes atteintes d'autisme. 2 600 m² seront consacrés à des équipements ouverts au public, incluant des espaces éducatifs et des installations sportives, contribuant à faire du Sycomore un quartier solidaire et accessible à tous.

Un autre projet permettant de renforcer nos engagements environnementaux est celui de la Pépinière du Génie des Jeunes Pousses de Chanteloup-en-Brie, située au coeur de la ZAC du Chêne Saint-Fiacre. En 2024, EpaMarne a concrétisé une étape clé de sa stratégie de résilience écologique sur cette opération. Sur plus d'un hectare, ce site a vocation à produire, entre 2024 et 2028, plus de 27 000 végétaux destinés à verdir les espaces publics du territoire, tout en favorisant les circuits courts et l'adaptation locale des essences plantées. La pépinière combine ainsi trois facteurs essentiels : production horticole, innovation scientifique et sensibilisation environnementale.

En 2024, plus de 20 classes des écoles de la commune ont été associées à des ateliers de culture et de plantation. Ce lieu d'expérimentation permet également de tester la résilience de certaines espèces face au changement climatique ; ces tests sont réalisés avec des experts. L'expérimentation menée à Chanteloup-en-Brie s'impose ainsi comme un modèle reproductible d'aménagement durable, à la croisée de l'écologie en milieu urbain et de l'implication citoyenne.

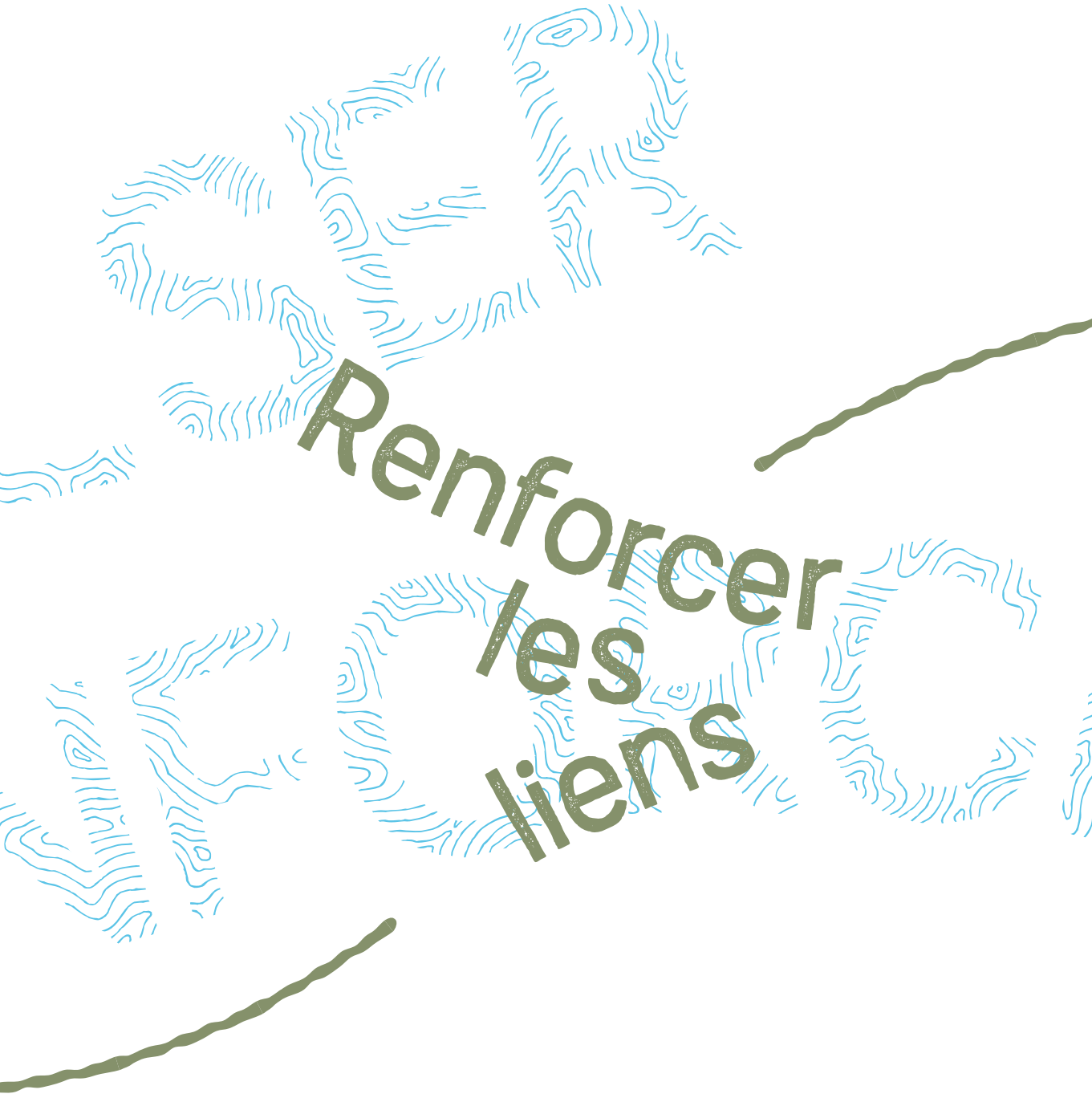


ZAC des Trois Ormes à Coupvray

...la poursuite du développement du Val d'Europe.

En 2024, en lien avec EpaMarne, nous avons œuvré à la réalisation l'étude menée par BeeOmonitoring visant à déterminer si les insectes auxiliaires disposaient des espèces végétales nécessaires à un régime alimentaire équilibré. Ces auxiliaires sont indispensables à la productivité des maraichages urbains intégrés aux ZAC aménagés par EpaMarne.


TOIRES


Renforcer
les
liens

En 2024, nos liens avec EpaMarne-EpaFrance...

2024 fut l'année de la dynamique collective, au croisement des transitions écologiques, sociales et économiques. Dans ce contexte, aménager un territoire implique d'agir ensemble, dans la durée, avec une attention constante portée aux liens qui unissent les acteurs, les projets et les lieux.

Partager un territoire, c'est appartenir à un même écosystème. C'est faire partie d'un tout organique, où chaque intervention prend sens dans une vision commune, évolutive et ouverte.

EpaMarne et EpaFrance inscrivent leur action dans cette logique, en cultivant des formes de coopération, en soutenant les dynamiques locales, et en adaptant leurs outils aux besoins du terrain. 2024 fut l'année pour faire du territoire un ensemble lié, vivant, et résolument partagé.

Aménager en commun

En 2024, les SPLA-IN créées par EpaMarne avec les collectivités locales franchissent un cap. Deux structures sont aujourd'hui pleinement actives : la SPLA-IN Noisy Est avec pour actionnaires l'EPT Grand Paris Grand Est, la Métropole du Grand Paris et la ville de Noisy-le-Grand et la SPLA-IN M2CA ayant pour actionnaires la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et la ville de Chelles.

L'année a été marquée par une intensification des coopérations locales, l'avancée concrète des opérations, et l'élargissement progressif des périmètres d'intervention. Une troisième SPLA-IN est en cours de constitution sur le secteur Marne Est, dans le prolongement du PPA engagé avec les collectivités. Ces développements témoignent de la pertinence du modèle SPLA-IN : un cadre juridique maîtrisé, une gouvernance partagée, une capacité à ancrer les projets dans les territoires.

Pour EpaMarne-EpaFrance, c'est un levier essentiel pour accompagner des projets exigeants, dans une logique de partenariat actif et durable.

SPLA-IN Noisy Est : tisser des alliances à l'échelle métropolitaine



Esplanade de la commune de Paris, vue depuis la passerelle située au-dessus du boulevard du Mont D'est à Noisy-le-Grand

Sur un territoire en plein essor économique comme celui du pôle Noisy Champs, la SPLA-IN Noisy Est est à la croisée d'enjeux locaux et métropolitains. Créée pour accompagner un projet urbain complexe, elle est aujourd'hui un lieu de renforcement actif des liens, entre acteurs publics… et désormais privés.

Précédemment, en mai 2023, les partenaires publics (l'État, la Métropole du Grand Paris, l'EPT Grand Paris Grand Est, la ville de Noisy-le-Grand, la région Île-de-France, EpaMarne, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la Banque des Territoires, et la Socaren). ont signé le PPA de préfiguration et désigné la SPLA-IN Noisy Est comme opérateur du pilotage des études. Concomitamment, la Métropole du Grand Paris et EpaMarne ont décidé de co-financer une étude stratégique permettant de définir le positionnement, l'identité, la vocation et les fondamentaux du futur projet d'aménagement.

En 2024, un avenant au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du secteur Mont d'Est à Noisy-le-Grand ouvre une nouvelle étape de coopération. Il permet un abondement financier complémentaire et surtout, marque l'intégration inédite de partenaires privés comme Klépierre, Carrefour Property ou la RATP. En 2024, 55 % des études inscrites à la maquette financière ont été lancées.

Le Mont d'Est devient ainsi le terrain d'une fabrique urbaine partagée, où les liens se renouvellent dans la durée, au service d'un territoire vivant et en mouvement. Le secteur engage une transformation profonde du quartier : trame urbaine requalifiée, stratégie de peuplement repensée, qualité environnementale renforcée.

Le projet d'aménagement du pôle gare Noisy-Champs entre dans une phase clé. Validé par la Métropole du Grand Paris, la ville de Noisy-le-Grand et EpaMarne, le plan guide a permis de soumettre l'étude d'impact à l'autorité environnementale. Le dossier de création de la ZAC Noisy Pôle Gare a été déposé en 2024, en vue de sa création effective en 2025. Ce projet stratégique, situé au croisement de multiples échelles territoriales et de transports, incarne pleinement l'esprit de co-construction continue porté par la SPLA-IN Noisy Est.

Cette dynamique de coopération s'élargit, en 2024, avec l'ouverture d'une réflexion partagée sur le secteur Chanzy, à l'initiative de l'EPT Grand Paris Grand Est, des communes de Livry-Gargan et Les Pavillons-sous-Bois. Situé à la limite des deux communes, ce quartier commerçant, bien desservi, fait aujourd'hui l'objet d'une démarche de repositionnement stratégique. Les collectivités ont choisi de s'appuyer sur l'expertise de la SPLA-IN Noisy Est pour accompagner cette transformation. Une nouvelle fois, la structure devient le point d'ancrage d'un dialogue territorial élargi, où l'enjeu n'est pas seulement de projeter l'espace, mais de recomposer des liens entre acteurs, usages et projets, dans une logique de continuité et d'action partagée.

Dans cette progression maîtrisée, la SPLA-IN fait le lien entre les intentions partagées et leur traduction opérationnelle. Un territoire en partage se tisse aussi dans le temps, à travers des étapes concertées et des décisions collectives.

En 2024 nos liens avec EpaMarne ont été renforcés grâce à la première partie des études de préfiguration du PPA Mont d'Est avec les grands acteurs publics pour élaborer un projet de restructuration du quartier… du Mont d'Est à Noisy-le-Grand afin qu'il retrouve toute son attractivité économique et commerciale.

…ont été renforcés…

SPLA-IN M2CA : une ingénierie partagée au service des équilibres urbains



ZAC de la Régale à Courtry

Sur le territoire de Paris-Vallée de la Marne, la SPLA-IN M2CA incarne une approche hybride et adaptable de la fabrique urbaine. Dédiée à des projets mêlant développement économique, logement et renouvellement urbain, elle se construit dans une logique d'ingénierie partagée entre EpaMarne, la CAPVM et la ville de Chelles.

En 2024, la ZAC de la Régale à Courtry poursuit sa montée en puissance avec la fin de la commercialisation des lots d'activités et le démarrage des derniers travaux. À Noisiel, la restructuration du quartier des Deux Parcs, inscrite au NPNRU, a franchi une étape clé avec les premières relocalisations et la contractualisation d'une opération de logements incluant des commerces et la relocalisation de la pharmacie.

Dans la ZAC du Centre-Gare à Chelles, un accord foncier a permis de relancer la dynamique, avec deux opérations résidentielles à venir. Enfin, la ZAC de l'Aulnoy, située sur cette même commune, entre en phase d'achèvement avec la livraison de logements et l'aménagement d'un nouvel espace paysager.

Chaque projet illustre une capacité à intervenir finement, au croisement de temporalités complexes, pour transformer durablement les tissus urbains. La SPLA-IN M2CA agit ici au service des enjeux locaux, garante de l'équilibre territorial.

En 2024 nos liens avec EpaMarne ont été renforcés en créant des synergies lors du travail amorcé sur le secteur des Deux Parcs à Noisiel, essentiel pour les habitants.

...en unissant nos savoir-faire et par la co-construction...



Officialisation de l'entrée au capital de la SEM Aménagement 77

Conforter les synergies locales, avec l'entrée au capital de la SEM Aménagement 77

En 2024, l'entrée d'EpaMarne et EpaFrance au capital de la SEM Aménagement 77 marque une nouvelle étape dans la stratégie de coopération territoriale menée avec les acteurs locaux. Cette alliance vient renouveler les liens avec la Seine-et-Marne et confirme une volonté partagée : rapprocher les expertises, unir les forces, et proposer les montages au service des projets.

Piloter autrement, construire avec

Un projet stratégique partagé : le PSO en co-construction

L'élaboration, commencée en 2024, du Projet Stratégique Opérationnel (PSO), qui sera approuvé en juillet 2025 par les conseils d'administration d'EpaMarne et EpaFrance, incarne pleinement la volonté des établissements de tracer une ligne d'action collective, fondée sur l'écoute, le dialogue et l'ancrage territorial. Dès septembre 2024, la démarche s'est structurée autour d'une mobilisation progressive, à la fois interne et externe.

En interne d'abord, des séminaires, ateliers et groupes de travail ont permis aux collaborateurs de contribuer activement à la définition des orientations, en l'ancrant au cœur de nos actions. Cette dynamique a renforcé la cohésion, mais aussi la capacité des Epa à se penser en mouvement, à l'écoute de leurs propres pratiques et de leurs marges d'évolution.

Parallèlement, un dialogue soutenu avec les partenaires extérieurs a été mis en place : séminaires thématiques à destination des collectivités, entretiens bilatéraux avec les élus, temps d'échange avec les représentants de l'État. Cette méthode a permis de faire converger les visions techniques et politiques, en reconnaissant la diversité des attentes, sans chercher à les lisser.

Les tables rondes avec les élus ont confirmé la reconnaissance du rôle des établissements : acteur utile, structurant, présent, capable d'ouvrir des perspectives concrètes dans des contextes souvent incertains. Dans un paysage institutionnel parfois flou, EpaMarne-EpaFrance font figure de point d'appui.



Séminaire des élus - Elaboration du Projet stratégique opérationnel des Epa

Du territoire au projet : l'organisation s'ajuste

Si EpaMarne-EpaFrance demeurent fidèle au mode projet — articulé autour d'un pilotage transversal et de l'appui des expertises métier —, son organisation a connu en 2024 un ajustement significatif pour mieux épouser la diversité des contextes territoriaux. Un réajustement rendu nécessaire par les réalités opérationnelles et de terrain. Il part d'un constat simple : les contextes d'intervention ne sont pas les mêmes selon que l'on se situe dans les espaces plus métropolitains ou à l'Est du territoire historique.

Cette évolution vise à mieux répondre aux attentes des partenaires, à faciliter les interfaces, et à donner à chaque projet, chaque équipe, la juste échelle de travail et de responsabilité. Dans certains secteurs, la relation avec les commanditaires exige un lien court avec la direction générale ; ailleurs, le cadre reste structuré autour de périmètres d'intervention plus vastes. Entre filiales, commanditaires, directions territoriales, prestations et co-maîtrises, les formes de relation changent — et les EPA, pour rester agiles et pertinents, se sont placés de sorte à les anticiper et à s'y adapter.



Séminaire stratégique des Epa – 2025

"Il ne s'agit pas de tout refondre, mais de faire en sorte que notre organisation s'adapte à la multiplicité des contextes dans lesquels nous intervenons"
Laurent Girometti,
directeur général

...de projets urbains innovants qui constituent...

Faire alliance pour penser la ville autrement

EXPLORA

Pour relever les défis urbains, EpaMarne-EpaFrance misent sur de nouvelles formes de dialogue et de coopération, où l'innovation, la recherche et les pratiques foncières alternatives deviennent des leviers d'action.

Lancée en 2024, la démarche Explora réunit étudiants, chercheurs et professionnels pour explorer les nouveaux mondes urbains. Construit avec de grandes écoles et universités (École nationale des Ponts et Chaussées, ESSEC, EUP…), ce programme associe réflexion académique et application concrète sur les territoires.

Le premier temps fort en 2024 fut dédié aux enjeux de la mobilité électrique. En une semaine, 28 élèves-ingénieurs de l'ENPC ont croisé données, usages et stratégies territoriales pour éclairer la transition en cours. Explora incarne une vision ouverte de la fabrique urbaine : apprendre en faisant, penser en coopérant.

Par ailleurs, face à la rareté foncière, EpaMarne-EpaFrance s'engagent dans une approche renouvelée du foncier, à travers la Nouvelle Donne foncière. Le manifeste publié en 2024 affirme une conviction : le foncier peut devenir un bien commun, via des outils durables comme les baux de longue durée. Un réseau d'alliances territoriales se met en place pour faire émerger des actions locales, co-construites par les acteurs publics et privés. C'est une autre façon de partager le territoire : plus sobre, plus solidaire, plus engagée.

…une politique urbaine originale et reconnue.

FREE

Penser l'avenir dès aujourd'hui

Aménager un territoire, c'est à la fois répondre aux besoins d'aujourd'hui et anticiper les défis de demain. Acteur de long terme, cela fait maintenant des décennies que nous agissons, aux côtés des collectivités territoriales, des opérateurs de transports et de l'ensemble des parties prenantes à développer l'Est francilien.

Attractivité économique, développement de polarités urbaines, accès au logement, transition environnementale, nouvelle donne foncière… Ensemble, nous traçons aux côtés des partenaires et des collectivités les grandes lignes de l'avenir du territoire, et ce, dès aujourd'hui.

Aménager se conjugue au pluriel mais aussi au présent comme au futur.

En 2025, les défis pour notre territoire et EpaMarne-EpaFrance…

Projeter l'aménagement du Val d'Europe aux côtés des collectivités et de Disney



Place Octogonale, quartier des Studios à Chessy

L'année 2024 marque un événement majeur dans la relation entre EpaFrance et Disneyland Paris, avec la signature de la phase V de la convention d'aménagement.

Depuis sa création en 1987, l'État, EpaFrance, Disney et le territoire du Val d'Europe programment à moyen terme les opérations d'aménagement permettant le développement de l'une des zones les plus touristiques d'Europe. Le partenariat s'appuie sur un fonctionnement en phases. Chaque phase permet aux différents acteurs du territoire de discuter et partager une ambition commune. De même, ce fonctionnement a l'avantage de permettre aux acteurs d'évaluer les résultats des chantiers qui ont été menés, de procéder à des ajustements si nécessaire, avant de commencer de nouveaux travaux.

La signature d'une nouvelle phase, témoin d'un partenariat renforcé

Ainsi, dès 2020, la proposition d'une nouvelle phase de la convention entre Disney et EpaFrance est envisagée pour continuer à aménager le territoire. Le processus débute officiellement en 2022 à la suite duquel s'ensuivent des échanges pour préciser la forme que va prendre la phase V et en déterminer les contours.

Des études ont été menées pour diagnostiquer et évaluer les besoins à différents niveaux d'action et différentes échelles. Le travail important d'analyse a permis d'intégrer dans la réflexion une grande diversité de sujets : les équipements, la gestion des eaux, la mobilité et le stationnement.... Les multiples propositions et retours, entre l'État, Disney, EpaFrance et les collectivités, sont venus alimenter un dialogue de qualité témoignant d'une relation de confiance approfondie.

La signature du programme de la phase V en octobre 2024 marque l'aboutissement de tous ces efforts. Cela n'a été possible que par l'implication de l'ensemble des acteurs du territoire, au premier rang desquelles l'agglomération du Val d'Europe et les communes. Cette nouvelle phase est le fruit d'un travail de co-construction essentiel mené sous l'égide du comité de suivi, présidé par le préfet de Région, délégué interministériel au projet Euro DisneyLand en France, aux côtés des représentants des services de l'État (préfecture de Région, DRIEAT, préfecture de Département, DDT), de Disney, de la Région, du Département, de Val d'Europe Agglomération, des communes concernées et de la RATP.

Les nouveaux chantiers du partenariat entre EpaFrance et Disney et le territoire

Le contrat de la phase V entre EpaFrance et Disney représente un investissement qui s'élève à 159.8 millions d'euros sur les treize prochaines années (2025–2038). Le nouveau plan prévoit la poursuite de travaux sur les quartiers existants (Trois Ormes à Coupvray, Studios et Congrès et CUVE à Chessy et Serris) tout en venant créer deux nouveaux quartiers : ZAC de la Motte à Serris et Bailly-Romainvilliers ainsi que la ZAC des Gassets à Serris. Les opérations prévoient la contractualisation de 3 669 logements, dont 1 953 seront prochainement construits, la présence de 78 300 m² de bureaux et de 9 500 m² de commerces. Le renforcement du rayonnement des quartiers est la pierre angulaire de ces efforts.



© Eric Morency

ZAC de Chessy

Cette signature a été préparée dans un esprit de dialogue et d'écoute sans précédent, avec les élus du territoire, sous l'impulsion du Préfet de Région, pour construire une vision partagée du territoire.

Thierry Cerri,
Maire de Coupvray et Président du conseil d'administration d'EpaFrance

En 2025, nos défis pour le territoire et pour EpaMarne-EpaFrance seront de continuer à penser sur le long terme et de travailler ensemble pour un aménagement juste, durable et collectif.

...seront de développer...



Avenue Hergé - ZAC des Studios et des Congrès à Chessy

Aménager en répondant aux enjeux environnementaux

Pour préparer le territoire aux défis du changement et de l'adaptation climatique, EpaMarne-EpaFrance placent l'environnement au cœur de l'aménagement. Les projets sont pensés dans la prise en compte des ressources et du patrimoine naturel pour en faire une véritable richesse plutôt que d'en faire une contrainte. Les opérations menées par les établissements prennent en compte ses différentes dimensions : agriculture, espaces naturels, urbanisme.

Des équipements structurant pour le territoire

EpaFrance et Disney ambitionnent au travers de la nouvelle phase de la convention avec Disney, un projet sur le long terme. Cette vision partagée est gage de stabilité et d'attractivité pour les territoires et l'ensemble des parties prenantes. Envisager des actions sur le moyen terme exprime également une assurance dans les partenariats sur lesquels nous nous appuyons. La signature de cette nouvelle phase permettra ainsi de déclencher un cercle vertueux d'investissements et d'équipements.

La nouvelle phase prévoit l'aménagement du territoire dans une perspective plus large pour couvrir l'ensemble des besoins des habitants. Ainsi, son développement sera accompagné d'équipements structurants pour les communes du territoire, 22 hectares de terrain seront dédiés à la construction d'écoles, crèches, installations sportives.



BEP5, quartier du lac à Serris

Des infrastructures majeures et le renforcement du maillage territorial

De nouvelles initiatives concernant le doublement des voiries, des travaux d'échangeurs ou encore les bassins d'eaux pluviales sont prévues, impliquant l'État, la Région, le Département et l'Agglomération.

La question de la mobilité est évoquée avec un investissement de près de 57 millions d'euros dans les infrastructures routières. Le secteur des transports est également inclus dans la phase V, avec un engagement de la RATP pour le réaménagement de la gare RER et la finalisation du pôle multimodal, à savoir la gare routière sud.

Maintenir l'activité agricole sur le territoire

EpaMarne-EpaFrance et ses partenaires participent au développement de la filière agricole locale et promeuvent des pratiques durables en termes de compensation des projets menés. Face aux défis climatiques, il est impératif de poursuivre nos efforts dans le maintien de l'activité agricole sur le territoire.

EpaMarne est ainsi entré au capital de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif Ceinture Verte Paris-Est à hauteur de 30 000 euros (en 2024) au titre de la compensation collective agricole prévue pour la ZAC de la Rucherie et le diffuseur du Sycomore de Bussy-Saint-Georges. EpaMarne adopte ainsi une voie inédite en matière de compensation collective agricole et s'engage durablement pour les territoires. Tout en conservant son autonomie décisionnelle, Ceinture Verte Paris-Est a prévu de mener des activités maraîchères sur des fonciers mis à disposition par les collectivités et par EpaMarne dans le cadre de baux emphytéotiques : parc agricole de Torcy et de Saint-Thibault-des-Vignes, projet de maraîchage sur le foncier dit Plaine-Nord à Émerainville, pour commencer.

En 2025, nos défis pour le territoire et pour EpaMarne-EpaFrance seront de conserver une attention particulière au respect de l'existant et à l'identité des communes et villages qui font la richesse de notre territoire.

...des pôles d'innovation associant recherche, formation...

Aménager durablement

L'écoquartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges en est la preuve : proposant près de 4 500 logements à terme sur 117 hectares, il s'appuie sur des pratiques de conception bioclimatique et inclura un espace naturel, le parc du Sycomore. La nature est ainsi partie prenante dans l'organisation spatiale du projet urbain. Le plan d'aménagement comprend l'implantation de commerces, d'un supermarché et d'activités culturelles pour soutenir le dynamisme du quartier.

De plus, en tenant compte des besoins des habitants, des établissements publics (dont 3 groupes scolaires et un nouveau collège), des équipements pour les loisirs et les sports, ainsi que des services de proximité sont prévus. De même, le quartier comprend également un EHPAD et une crèche. Porté par la CAMG, un futur centre aquatique devrait voir le jour dans les années à venir. L'écoquartier du Sycomore montre qu'il est possible de positionner comme espace central, un lieu dédié à la nature de près de 10 hectares tel que le parc des Promenades du Génitoy, sur lequel s'appuient attractivité économique et vie urbaine du quartier. Il s'agit de la voie à suivre pour proposer des projets qui répondent aux besoins du présent tout en anticipant les contraintes de l'avenir.



Halle agricole - Ecoquartier Les Roseaux - Montévrain

Concilier urbanisme et agriculture

EpaMarne conçoit ses futurs projets résidentiels en harmonie avec l'agriculture. Il s'agit d'intégrer l'activité agricole dans l'aménagement. L'écoquartier Les Roseaux à Montévrain en est un parfait exemple.

Le secteur accueillera à terme 3 513 logements, des commerces, des locaux d'activités, des bureaux, des hôtels, des équipements sportifs ainsi que des infrastructures scolaires et périscolaires. En 2018, le projet a été classé « écoquartier » au niveau 3.

En son sein, le cœur agro-urbain accueillera une halle maraîchère de 700 m² construite en bois. Les travaux réalisés par EpaMarne ont débuté en 2024, pour une livraison de la halle prévue en 2025 et une ouverture au public au printemps 2026. La production s'insérera dans des pratiques vertueuses, telles que le respect du principe de saisonnalité.

Le projet s'inscrira pleinement dans la vie du territoire. Il permettra, entre autres, d'alimenter les restaurants des communes de Montévrain et Chanteloup-en-Brie. Cela aura pour effet de nouer des relations entre les activités du territoire. Une fois de plus, un volet en matière de sensibilisation sera intégré par l'organisation d'activités pédagogiques destinées aux familles.

Ce projet vient attester de l'importance accordée par EpaMarne à l'agriculture. Le lien entre urbanisme et agriculture permet d'inscrire durablement l'identité du territoire dans les dynamiques locales portées par les habitants.

Maintenir notre engagement en matière de qualité des logements

En 2024, EpaMarne-EpaFrance ont poursuivi leurs efforts en matière de qualité de logement et de renforcement de la cohésion sociale au sein du territoire.

La plaine des Cantoux en est un exemple emblématique. En 2024, la ZAC située sur la commune d'Ormesson-sur-Marne est entrée pleinement en phase opérationnelle avec près de la moitié du site en travaux. Par ailleurs, le savoir-faire en matière de logement social a été mis en lumière par une opération exemplaire de 32 logements sociaux réalisée par Immobilière 3F, lauréate en 2025, du programme « Engagés pour la qualité du logement de demain ». La qualité d'usage des logements relève pour nous de la satisfaction des besoins immédiats des habitants, tout en étant gage de pérennité en termes d'aménagement.

Des équipements scolaires sont prévus pour répondre aux besoins de la population. Les premiers habitants sont attendus en 2026.

En lien étroit avec l'opération urbaine de la plaine des Cantoux, le projet de la ZAC des Coteaux à Ormesson-sur-Marne participe au renforcement de la cohésion territoriale : près de 645 nouveaux logements seront aménagés, dont la moitié sera à vocation sociale. Le chantier est pensé dans la préservation du corridor écologique qui se définit comme la clé de voûte du projet.

L'attention, que nous portons en matière de conception pour la qualité d'usage du logement, se traduit par des exigences fortes en matière de qualité de réalisation et de suivi des chantiers menés par les promoteurs et ce jusqu'à la mise à l'habitation.



ANMA Architectes Urbanistes

Future place - ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne

...et entreprises autour des filières d'avenir et de...



ZAC de l'Aulnoy à Chelles

Construire une relation durable au foncier

Face aux limites de disponibilité du foncier à urbaniser et à la préservation des espaces naturels, une réflexion s'impose aux Epa afin de garantir notre capacité à aménager des secteurs stratégiques. Nos établissements explorent actuellement trois directions, pour faire face à cette nouvelle donne foncière.

Tout d'abord, développer les capacités à réaménager et réintervenir sur des zones déjà urbanisées et aménagées. Cette démarche, rendue nécessaire par l'ancienneté de certains secteurs de Marne la Vallée et par la nouvelle donne réglementaire sur la consommation des espaces, implique néanmoins une transformation profonde du métier d'aménageur : propriété foncière, économie des projets, gestion des usages, relations multilatérales.

Ensuite, face aux réglementations et obligations de compensations, notamment en matière agricole, les établissements s'efforcent de concevoir des projets à impact durable pour le territoire et ses habitants, et à transformer des obligations financières d'indemnisation en opportunités locales d'investissement à court, moyen et long terme.

Enfin, nos établissements sont soucieux de conserver une capacité à aménager dans le futur et à conserver la propriété de terrains stratégiques sur la zone. Les équipes d'EpaMarne-EpaFrance développent ainsi de nouvelles architectures financières de projets, ne reposant pas sur une cession de propriétés, mais privilégiant des baux ou concessions de long terme, assurant stabilité pour le partenaire et capacité à réintervenir à l'avenir pour l'aménageur.

...nous engager au quotidien pour améliorer le cadre de vie.



Directeur de la publication
Laurent Girometti, Directeur général EpaMarne-EpaFrance

Conception - Rédaction
Marie Bertrand, Directrice de la communication
Agence Mots-Clés

Conception graphique
Comme un Arbre!

©Photos : EpaMarne / Eric Morency,
Christophe Caudroy, Fred Furgol.

Tiré à 800 exemplaires en juin 2025 sur papier Materica Verdigris pour la pochette et 120 grs Offset pour les livrets intérieurs. La typographie employée est la Austral de la fonderie Antipixel.

EpaMarne-EpaFrance
8 avenue André-Marie Ampère - CS 71058 - Champs-sur-Marne -
77447 Marne-la-Vallée cedex 2

www.epamarne-epafrance.fr

@_EpaMarne

Agir, construire et réunir

En 2024, agir comme partenaire de l'ambition des territoires

Laurent Girometti
Directeur général EpaMarne-EpaFrance

En 2024, face à une conjoncture économique et immobilière qui reste dégradée, nos établissements ont continué à jouer collectif, pour être partenaires de l'ambition des territoires. Nous croyons plus que jamais en notre rôle d'ensemblier des politiques urbaines, avec l'ensemble des acteurs de l'Est francilien : les collectivités, l'État et les acteurs publics, les organismes de transports, les entreprises et les habitants.

Être partenaire de l'ambition des territoires, c'est d'abord tenir les engagements. En 2024, nous avons su faire preuve de ténacité pour continuer à délivrer, certes moins que nous le souhaitions, des opérations de logements. Nous avons également contribué au dynamisme économique du territoire en permettant à de nombreuses entreprises d'y trouver les espaces et aménagements pour grandir ou s'installer. De nouvelles zones d'aménagement ont également été lancées, porteuses du dynamisme de demain.

Être partenaire de l'ambition des territoires, c'est ensuite renforcer le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes, au premier rang desquelles les communes. Les SPLA-IN nous permettent des modes d'interventions plus collectifs et efficaces, dispositifs renforcés cette année. En parallèle, notre organisation s'adapte, pour servir au mieux les attentes des territoires, entre espaces à urbaniser et zones sur lesquelles intervenir à nouveau. Notre réflexion stratégique a elle aussi laissé une place plus importante au dialogue territorial.

Être partenaire de l'ambition des territoires, c'est enfin préparer l'avenir, à moyen et long terme. La signature de la phase V de la convention avec Disney est ainsi un événement emblématique de l'année, par l'ampleur des aménagements engagés et la qualité du dialogue engagé. Partout, les projets dessinés contribuent à limiter l'empreinte environnementale, à combiner urbain et agriculture locale, à favoriser les mobilités décarbonées, à adapter le territoire au changement climatique, à prendre en compte la nouvelle donne foncière et préserver durablement nos capacités à aménager dans le futur.

Tisser des liens pour renouveler nos ambitions

François Bouchart

Président du conseil d'administration EpaMarne

En 2024, nous avons continué à aménager le territoire pour les habitants et les générations futures tout en repensant notre modèle d'intervention. En tant que nouveau président du conseil d'administration de l'établissement, j'ai souhaité porter cette ambition avec les équipes d'EpaMarne, les communes, les acteurs économiques, les habitants et l'ensemble de nos partenaires. J'adresse mes remerciements à mon prédécesseur, Yann Dubosc, qui a su installer un dialogue constant avec EpaMarne, les élus et les administrateurs du territoire.

Les liens que nous avons tissés ou consolidés en 2024 ont nourri chacun de nos projets tout au long de l'année. À Croissy-Beaubourg, la ZAC de Lamirault-Croissy, exemplaire par sa programmation et sa performance environnementale, a confirmé notre capacité à accompagner les territoires dans leur développement économique. À Bussy-Saint-Georges, la création de la ZAC de la Rucherie, co-construite avec la commune, préfigure un bassin d'emplois structurant pour l'Est francilien.

Nous avons également poursuivi nos efforts pour penser des mobilités douces, aux transports collectifs, adaptés aux usages du quotidien : le quartier de Noisy-Champs est entré en phase opérationnelle et une écostation bus y verra bientôt le jour, le projet voie express vélo entre Torcy et Val d'Europe est également en cours de réalisation.

Enfin, nous avons conforté nos engagements pour améliorer la qualité de vie : à Montévrain, avec l'écoquartier des Roseaux, à Noisiel, avec la transformation du secteur des Deux Parcs ou encore à Chanteloup-en-Brie, avec la pépinière du Génie des Jeunes Pousses. Ces projets traduisent notre engagement conjoint en faveur de la biodiversité et de la pédagogie environnementale auprès des habitants.

Ensemble, nous avons démontré qu'EpaMarne est un acteur clé de l'aménagement de nouveaux espaces, mais également du renouvellement urbain, avec une conviction consolidée : le dialogue est l'une des composantes clés d'un aménagement réussi, pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

EDITO

Construire une vision partagée du territoire

Thierry Cerri

Président du conseil d'administration EpaFrance

Ce rapport d'activité reflète l'état d'esprit avec lequel notre établissement a engagé l'année 2024 : approfondir le dialogue avec l'ensemble des acteurs du territoire, pour construire et faire aboutir une vision commune.

La signature de la phase V de la convention avec Disney au mois d'octobre 2024 a ainsi été l'aboutissement d'un dialogue constructif entre toutes les parties prenantes. Ces échanges nourris ont permis la poursuite d'un projet vecteur d'emplois, d'aménagements et d'équipements qui amélioreront la qualité de vie et l'attractivité de notre territoire.

Malgré un contexte économique national incertain, nous avons continué à permettre le développement et à attirer de nouveaux acteurs économiques. À l'image du Val d'Europe, où 1 000 nouvelles entreprises se sont implantées en 2024, son aménagement se poursuit avec le souci constant de faire rimer développement économique, développement résidentiel et qualité de vie.

Les aménagements impulsés par EpaFrance, avec les communes et élus du territoire, dessinent ainsi un écosystème compétitif proche de Paris, de dimension européenne, tout en étant un espace de développement des mobilités douces, de préservation des espaces naturels, de qualité de vie pour les familles et les habitants.

Bilans financiers EpaMarne 2024

Le résultat de l'exercice 2024 est négatif de -10,7 M€. Ce résultat est lié à la baisse des ventes, des charges exceptionnelles constatées sur cet exercice, ainsi qu'à la diminution des marges brutes prévisionnelles de certaines affaires subissant les effets de la conjoncture économique.

Les dépenses

Le total des charges est de 75,4 M€ en 2023 contre 58,8 M€ en 2023. Les dépenses réalisées (hors variations de stock et dotations aux provisions) se montent à 60,9 M€, soit une exécution à 89 % du budget rectificatif. Les dépenses opérationnelles ont atteint 33,1 M€ en 2024, soit une exécution à 83 % du budget rectificatif contre 88 % en 2023.

Les travaux réalisés à hauteur de 21 M€ en 2024 sont en baisse par rapport à l'exercice 2023 (22,7 M€) ; les travaux ont été moins élevés que prévu sur les ZAC du Sycomore, de Marne Europe, et de Montévrain-Val d'Europe. Les études et participations s'élèvent à 11,4 M€ en 2024 contre 10,7 M€ en 2023. Le niveau des participations est de 5,3 M€ en 2024.

Les acquisitions foncières représentent 0,7 M€ en 2024 (60 % d'exécution) contre 3,4 M€ en 2023.

Dépenses opérationnelles	Réalisé (K€)
Acquisitions foncières	668
Études & participations	11 444
Travaux	20 969
Total	33 081

Les recettes

Le total des produits en 2024 s'élève à 64,7 M€ soit une exécution à 91 % du budget rectificatif.

Les recettes réalisées (hors reprise de provisions) ont atteint 49,5 M€ en 2024, soit une exécution à 91 % du budget rectificatif. Les recettes opérationnelles (cession de charges foncières), représentent 30,8 M€ en 2024, soit une exécution à 89 % du budget rectificatif, contre une exécution à 42 M€ en 2023.

Les autres ventes et honoraires s'élèvent à 6,3 M€ en 2024 contre 6,5 M€ en 2023.

Les subventions 2023 s'élèvent à 6,6 M€ contre 3,9 M€ en 2023.

Recettes opérationnelles	Réalisé (K€)
Logements	14 151
Commerces	655
Hôtels	1 300
Bureaux	0
Équipements	1 995
Activités	11 751
Ventes foncières	934
Total	30 786

Bilans financiers EpaFrance 2024

Les dépenses

Le total des charges est de 24,5 M€ en 2024 contre 35,4 M€ en 2023. Les dépenses réalisées (hors variation de stock et dotations aux provisions) se montent à 23,3 M€, soit une exécution à 76% du budget rectificatif. Les dépenses opérationnelles ont atteint 16,1 M€ en 2024, soit une exécution à 84 % du budget rectificatif contre 79 % en 2023.

Les travaux réalisés à hauteur de 11,5 M€ en 2024 sont en baisse de 28 % par rapport à l'exercice 2023 (15,9 M€). Les études et participations s'élèvent à 4,4 M€ en 2024 contre 2,7 M€ en 2023.

Les acquisitions foncières représentent 0,3 M€ en 2024 ; EpaFrance dispose d'une réserve foncière importante sur les secteurs Disney et entreprend des études de prospection sur de nouveaux territoires.

Dépenses opérationnelles	Réalisé (K€)
Acquisitions foncières	338
Études & participations	4 352
Travaux	11 450
Total	16 140

Les recettes

Le total des produits en 2024 s'élève à 17,7 M€ soit une exécution à 73 % du budget rectificatif.

Les recettes réalisées (hors reprises provisions) ont atteint 11,7 M€ en 2024, soit une exécution à 70 % du budget rectificatif. Les recettes opérationnelles (cession de charges foncières) représentent 7,5 M€ contre 17,4 M€ en 2023, soit une exécution à 70% du budget rectificatif.

Les autres ventes et honoraires s'élèvent à 0,5 M€ contre 1,2 M€ en 2023.

Les subventions 2024 s'élèvent à 2,7 M€ contre 4,2 M€ en 2023.

Recettes opérationnelles	Réalisé (K€)
Logements	2 008
Commerces	2 190
Hôtels	1 061
Bureaux	1 219
Équipements	
Activités	330
Ventes foncières	693
Total	7 501

Le résultat de l'exercice 2024 est négatif de -6,8 M€. Ce résultat est lié à la baisse des ventes, ainsi qu'à la diminution des marges brutes prévisionnelles de certaines affaires affectées par de moindres recettes à terminaison.

Bilan EpaMarne

	2024			2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
TOTAL ACTIF	185 392 391,84 €	1 880 197,15 €	183 512 194,69 €	241 778 911,62 €
Actif immobilisé	21 070 126,52	1 871 300,61	19 198 825,91	21 383 934,52
Immobilisations incorporelles	369 197,56	366 030,89	3 166,67	19 053,53
Immobilisations corporelles	19 463 305,81	1 505 269,72	17 958 036,09	18 609 132,95
Immobilisations financières	1 237 623,15		1 237 623,15	2 755 748,04
Actif circulant	164 322 265,32	8 896,54	164 313 368,78	220 394 977,10
Stocks	130 062 687,87		130 062 687,87	138 073 304,11
Créances	13 980 931,74 €	8 896,54	13 972 035,20	69 065 210,60
Disponibilités	20 278 645,71		20 278 645,71	13 256 462,39
TOTAL PASSIF			183 512 194,69 €	241 778 911,62 €
Capitaux propres			44 126 631,82	52 403 962,65
Provisions pour risques et charges			40 319 437,81	49 731 755,51
Dettes financières			46 297 296,70	45 816 999,54
Dettes non financières			52 690 263,36	87 261 529,31
Trésorerie Passive			78 565,00	6 564 664,61

Bilan EpaFrance

	2024			2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
TOTAL ACTIF	142 349 467,13 €	20 077,84 €	142 329 389,29 €	144 017 643,67
Actif immobilisé	56 000,00 €	190,56 €	55 809,44 €	-
Actif circulant	142 293 467,13 €	19 887,28 €	142 273 579,85 €	144 017 643,67
Stocks	61 521 143,58 €		61 521 143,58 €	57 608 567,02
Créances	30 820 996,88 €	19 887,28 €	30 801 109,60 €	34 538 286,68
Disponibilités	49 951 326,67 €		49 951 326,67 €	51 870 789,97
TOTAL PASSIF			142 329 389,29 €	144 017 643,67 €
Fonds propres			59 862 706,82 €	66 401 407,58 €
Provisions pour risques et charges			41 761 932,72 €	42 682 510,61 €
Dettes financières			2 621 790,79 €	2 558 320,41 €
Dettes non financières			38 082 958,96 €	32 375 405,07 €

Compte de résultat EpaMarne

	2024	2023
Total Charges	75 351 853,19	63 208 958,32
Charges de fonctionnement	75 104 843,16	58 520 658,56
Charges financières	247 010,03	291 196,44
Impôts sur les sociétés		
Résultat de l'activité (bénéfice)		4 397 103,32
Total Produits	75 351 853,19	63 208 958,32
Produits de fonctionnement	64 600 910,90	63 208 958,32
Produits financiers	60 858,91	
Résultat de l'activité (perte)	10 690 083,38	

Compte de résultat EpaFrance

	2024	2023
Total Charges	24 460 483,19	35 561 131,56
Charges de fonctionnement	24 460 483,19	35 418 253,87
Charges financières		
Impôts sur les sociétés		
Résultat de l'activité (bénéfice)		142 877,69
Total Produits	24 460 483,19	35 561 131,56
Produits de fonctionnement	17 200 904,72	35 062 204,33
Produits financiers	469 129,65	498 927,23
Résultat de l'activité (perte)	6 790 448,82	

Conseil d'administration EpaMarne

Liste des membres des conseils d'administration en date du 31 décembre 2024

Président du Conseil d'administration d'EpaMarne

François Bouchart, maire de Roissy-en-Brie et premier Vice-Président chargé de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Paris- Vallée de la Marne

Vice-présidents du bureau du Conseil d'administration

Charles Hazet, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, représentant de l'État, au titre de l'urbanisme

Jacques-Alain Bénisti, conseiller métropolitain, maire de Villiers-sur-Marne

Brigitte Marsigny, conseillère métropolitaine, maire de Noisy-le-Grand

Jean-Paul Michel, président de la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, maire de Lagny-sur-Marne

Secrétaire du bureau du Conseil d'administration

Guillaume Le Lay-Felzine, président de la Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne, maire de Torcy

État

Ministère en charge de l'Urbanisme

Charles Hazet, adjoint à la sous-directrice de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, représentant de l'État, au titre de l'urbanisme

Ministère en charge du Logement

Diane Pouget, directrice régionale et interdépartementale et directrice adjointe de l'Hébergement et du logement (DRIHL), Val-de-Marne

Ministère en charge des Transports

Hervé Schmitt, directeur adjoint chargé de l'aménagement durable et des transports à la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT)

Ministère en charge du Budget

Vincent Boulay, administrateur de l'État, direction départementale des finances publiques de Seine-et-Marne

Ministère en charge des Collectivités Territoriales

En attente de nomination

Personnes qualifiées

En matière d'enseignement supérieur

Gilles Roussel, président de l'Université Gustave Eiffel

En matière de commerce et d'industrie

Nadia Ayadi, membre élue de la Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne

En matière de développement économique territorial

Géraldine Frobert, directrice générale déléguée de la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne

Élus

Conseil régional d'Île-de-France

Valérie Pécresse, présidente, représentée par **Angela Pascoa Dos Santos**, conseillère régionale d'Ile-de-France

Thi Hong Chau Van, conseillère régionale d'Ile-de-France

Conseil départemental de Seine-et-Marne

Jean-François Parigi, président, représenté par **Christian Robache**, vice-président en charge de la sécurité et des bâtiments départementaux, conseiller départemental de Lagny-sur-Marne

Thierry Cerri, conseiller départemental de Serris

Conseil départemental du Val-de-Marne

Olivier Capitanio, président

Métropole du Grand Paris

Brigitte Marsigny, conseillère métropolitaine, maire de Noisy-le-Grand

Jacques-Alain Bénisti, conseiller métropolitain, maire de Villiers-sur-Marne

Laurent Jeanne, conseiller métropolitain, maire de Champigny-sur-Marne

Marie-Christine Segui, conseillère métropolitaine, maire d'Ormesson-sur-Marne

Communauté d'agglomération de Paris – Vallée de la Marne

Guillaume Le Lay-Felzine, président, maire de Torcy

Mathieu Viskovic, vice-président en charge des travaux, de la voirie communautaire et de l'entretien du patrimoine, maire de Noisiel

Nicolas Delaunay, vice-président en charge des équipements et de la politique culturelle communautaire, maire de Lognes

Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire

Jean-Paul Michel, président, maire de Lagny-sur-Marne

Olivier Colaisseau, maire de Chanteloup-en-Brie

Commune de Bussy Saint-Georges

Yann Dubosc, maire

Commune de Champs-sur-Marne

Maud Tallet, maire

Commune de Chelles

Brice Rabaste, maire

Commune de Lagny-sur-Marne

Jacques Augustin, maire-adjoint

Commune de Pontault-Combault

Gilles Bord, maire

Commune de Roissy-en-Brie

François Bouchart, maire

Commune de Torcy

Gérard Eude, conseiller municipal

Conseil d'administration EpaFrance

Liste des membres des conseils d'administration en date du 31 décembre 2024

Président du Conseil d'administration d'EpaFrance

Thierry Cerri, vice-président de la Communauté d'agglomération de Val d'Europe agglomération en charge du développement économique, du tourisme et de l'emploi, maire de Coupvray

Vice-présidents du bureau du Conseil d'administration

Pierre-Antoine Molina, secrétaire général aux politiques publiques de la préfecture de la région d'Île-de-France

Daniel Chevalier, vice-président de la Communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, maire de Villeneuve-le-Comte

Yann Dubosc, conseiller départemental de Torcy

Nathalie Tortrat, conseillère régionale Île-de-France

Secrétaire du bureau du Conseil d'administration

Philippe Descrouet, président de la Communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération, maire de Serris

État

Ministère en charge de l'Urbanisme

Pierre-Antoine Molina, secrétaire général aux politiques publiques de la préfecture de la région d'Île-de-France

Ministère en charge de l'Urbanisme

Hélène Fouquet, cheffe du bureau des aménagements d'intérêt national à la irection de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Ministère en charge du Logement

Marylène François, directrice adjointe à la direction départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Ministère en charge des Transports

Muriel Bensaid, cheffe du service Aménagement durable à la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT)

Ministère en charge du Budget

Vincent Boulay, administrateur de l'État, direction départementale des finances publiques de Seine-et-Marne

Ministère en charge de l'Économie

En attente de nomination

Ministère en charge des Collectivités Territoriales

Romain Guillot, directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne (a pris ses fonctions en février 2025),

Élus

Conseil régional d'Île-de-France

Valérie Pécresse, présidente, représentée par **Nathalie Tortrat**, conseillère régionale d'Île-de-France

Laurent Jeanne, conseiller régional d'Île-de-France

Conseil départemental de Seine-et-Marne

Jean-François Parigi, président, représenté par **Christian Robache**, vice-président en charge de la sécurité et des bâtiments départementaux, conseiller départemental de Lagny-sur-Marne

Yann Dubosc, conseiller départemental de Torcy

Communauté d'agglomération Val d'Europe agglomération

Philippe Descrouet, président, maire de Serris

Anne Gbiorczyk, vice-présidente en charge du social et de la santé, maire de Bailly-Romainvilliers

Michèle Cambraye, conseillère communautaire, maire-adjointe déléguée à la culture de Chessy

Thierry Cerri, vice-président en charge du développement économique, du tourisme et de l'emploi, maire de Coupvray

Véronique Flament-Bjärstal, vice-présidente en charge de l'éducation et de l'enseignement supérieur, maire de Magny-le-Hongre

Daniel Chevalier, vice-président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, maire de Villeneuve-le-Comte



Cette nouvelle édition du rapport annuel des Epa témoigne d'une démarche créative et collaborative entre la direction générale, la direction de la communication des Epa et les agences Mots clés et Comme un Arbre!.

Inspirée du principe littéraire du cadavre exquis, cette approche reflète l'esprit de partenariat qui caractérise les équipes d'EpaMarne-EpaFrance dans leur engagement quotidien auprès des acteurs du territoire. Nous remercions ces derniers pour leurs contributions.

Aménager, c'est penser à plusieurs mains.

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement