EpaMarne-EpaFrance, aménageurs publics, contribuent au développement et à la mise en valeur de l'Est francilien, aux côtés des collectivités, des promoteurs et bailleurs sociaux, des acteurs économiques et associatifs, des habitants et usagers ainsi que des partenaires institutionnels.

Forts de leur ancrage local, les Epa conçoivent des morceaux de ville – qu'il s'agisse de quartiers neufs ou d'espaces en régénération – où ils apportent des réponses concrètes et innovantes aux défis des territoires.

Dans un contexte marqué par l'urgence climatique, les transitions démographiques et les nouvelles aspirations citoyennes, 5 défis constituent nos priorités d'action sur 2025-2029.

5 DÉFIS POUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

- **S'adapter au changement climatique**
- **Faciliter les parcours résidentiels et économiques**
- **(Ré-)utiliser le foncier avec sobriété**
- **Décarboner la ville et la mobilité**
- **Placer la qualité de vie au cœur des projets**

« Les cinq défis qui structurent notre feuille de route guideront nos opérations dans les années à venir. Ils reflètent les attentes des usagers, les orientations des politiques publiques et les mutations que nous devons accompagner. En les traduisant dans nos projets, nous construisons un cadre d'action durable et partagé. Chaque opération d'aménagement devient ainsi une œuvre collective. »

Laurent Girometti,
Directeur général d'EpaMarne-EpaFrance

EpaMarne EpaFrance
l'ame dans l'aménagement
8, avenue André-Marie Ampère
77420 Champs-sur-Marne
www.epamarne-epafrance.fr

Crédit photos : EpaMarne – Christophe Caudroy, Fred Furgol, Emile Ludier / Conception graphique : Comme un Arbre!
Directrice de la publication : Marie Bertrand - Directrice de la communication / Impression : ICB / Novembre 2025

DÉFI

S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique représente un défi majeur pour l'Est francilien, nous invitant à transformer nos territoires, nos modes de vie et par conséquent, en qualité d'aménageur, nos modes d'action.



Confort d'été dans les logements (ZAC des Coteaux de la Marne – Torcy)

Adaptation aux températures extrêmes et confort d'été

Nous agissons en faveur du confort d'été et de la création d'îlots de fraîcheur, comme dans la ZAC de Coupvray. Notre action se déploie à toutes les échelles :

- À l'échelle du bâtiment, nous misons sur une conception architecturale résolument bioclimatique, avec dépassement de la RE 2020 pour le confort d'été ;
- À l'échelle du quartier, nos opérations proposent par exemple des solutions de désimperméabilisation, de renaturation.

Les perspectives ? Développer le concept des-paces refuges en guise de lieux de fraîcheur.

Convaincus que les solutions seront collectives, nous sommes le premier Epa à avoir rejoint le collectif d'experts « Nos villes à 50 degrés », pour enrichir nos pratiques et développer des réponses partenariales.

Gestion de l'eau

Pour recharger les nappes phréatiques tout en évitant le ruissellement, et tendre vers le « zéro rejet » d'eaux de pluie aux réseaux d'évacuation comme dans la ZAC de la Plaine des Cantoux, à Ormesson-sur-Marne, nous limitons l'imperméabilisation des sols des secteurs sur lesquels nous intervenons. Des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sont systématiquement intégrés dans nos opérations.

Nous proposons également des actions de restauration du cours naturel des rivières urbaines, enterrées ou canalisées, ou d'utilisation raisonnée de l'eau pour rafraîchir la ville.

Solutions fondées sur la nature et biodiversité

Notre approche est de concilier les usages urbains avec la biodiversité à travers des solutions fondées sur la nature – la nature est une alliée, au cœur de nos projets d'aménagement, qu'il nous faut consolider pour en assurer la pérennité. De plus, les échanges que nous déployons avec les collectivités permettent d'anticiper la gestion future des espaces naturels et de fixer un niveau d'ambition optimal.

Nous choisissons aussi des essences adaptées au climat local pour favoriser la biodiversité in situ. Nous expérimentons en particulier une première pépinière, créée à Chanteloup-en-Brie, afin de végétaliser des espaces publics en circuit court.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Généraliser le confort d'été dans les nouveaux logements**
- **Renforcer le confort d'été dans l'immobilier d'entreprises**
- **S'inscrire dans les orientations ministérielles sur l'application de la RE 2020**

DÉFI

FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES

EpaMarne et EpaFrance ont su tenir la promesse d'un équilibre entre habitat et emploi à l'échelle de leur périmètre d'intervention. Aujourd'hui, notre défi est de soutenir le développement d'une offre de logements, diversifiée et à un prix abordable, mais aussi de locaux adaptés aux parcours des start-ups, PME-PMI et grands comptes.



Parc PME-PMI (ZAC de Lamirault à Collégien)

Logements abordables et réponse à des besoins spécifiques

L'enjeu est de développer une gamme complète de logements abordables, à l'achat, ou à l'usage grâce à une bonne maîtrise des charges. Nous assurons d'abord un rôle de régulation des prix, avec des charges foncières fixes et un suivi des coûts de construction.

Pour permettre à tous les publics de se loger, les programmes que nous sélectionnons proposent une offre diversifiée : accession à la propriété logements sociaux, logements locatifs intermédiaires (LLI), logements abordables. Ils visent également sur l'accession sociale à la propriété et les nouveaux modèles durablement abordables, tels que le bail réel solidaire (BRS) dans la ZAC du Pré de Claye à Serris , à Marne Europe à Villiers-sur-Marne ou encore à Lagnies.

Dans nos opérations, la mixité est aussi générationnelle et représentative de tous les parcours de vie. Cela passe par des logements adaptés aux besoins spécifiques : seniors, familles monoparentales, ou encore personnes en situation de handicap, comme avec la Maison du Bonheur dans la ZAC du Sycomore à Bussy-Saint-Georges.

Dynamisme économique

L'Est francilien est particulièrement attractif pour les entreprises et leader en matière d'accueil de PME-PMI en Ile-de-France. Nous nous mobilisons donc pour conserver une capacité d'accueil d'activités sur les derniers fonciers disponibles, tout en veillant à maintenir le tissu économique du territoire.

Comment ? Par la création de parcs d'activités de nouvelle génération, comme la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg et la ZAC de la Rucherie à Bussy-Saint-Georges. Et, bientôt, par l'expérimentation d'une future opération pour commercialiser le foncier économique tout en gardant sa maîtrise à long terme. Mais aussi en confortant le développement des pôles tertiaires du territoire, Noisy-Champs et Val d'Europe.

Requalification des tissus et sites existants

Avec la raréfaction des fonciers à bâtir, le renouvellement de fait de plus en plus la requalification de sites existants, qu'il s'agisse de pôles tertiaires, de zones d'activités, ou encore de secteurs résidentiels. Nos interventions permettent ainsi de régénérer des quartiers où le tissu urbain devient obsolète et le bâti vacant. Elles offrent l'opportunité d'introduire de nouvelles fonctions, et nouveaux services favorisant la mixité des usages. C'est l'ambition par exemple dans les secteurs d'études du PPA Mont d'Est, à Noisy-le-Grand, et du PPA Marne Est, à Champigny-sur-Marne.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Développer une offre de 10 000 logements (dont 2 800 sociaux)**
- **Développer une offre de 67 000 m² de bureaux, 140 000 m² de commerces et loisirs, 77 000 m² d'hôtels et 75 hectares d'autres activités économiques**
- **Créer près de 22 000 emplois grâce à nos interventions**

DÉFI

(RÉ-)UTILISER LE FONCIER AVEC SOBRIÉTÉ

Les sols constituent un patrimoine vivant aux fonctions vitales : production alimentaire et de matériaux, séquestration du carbone, filtration naturelle des eaux, réservoir de biodiversité… Face à la pression foncière croissante et à la raréfaction des espaces disponibles, nous développons un modèle d'aménagement plus sobre et multifonctionnel.

Lutte contre l'artificialisation des sols

Dans nos opérations, nous intervenons le plus souvent sur des fonciers maîtrisés et bien desservis. Nous limitons ainsi l'extension urbaine à l'échelle régionale, tout en concevant des opérations toujours plus qualitatives, à l'image des EcoQuartiers Les Rosseaux de Montévrain et Le Sycomore de Bussy-Saint-Georges.

Pour lutter contre l'artificialisation, nous avons également développé QualiT'ZAN. Testé sur plusieurs opérations, comme les ZAC de la Plaine des Cantoux à Ormesson-sur-Marne et de la Rucherie à Bussy-Saint-Georges, cet outil d'aide à la conception mesure notre contribution quantitative aux finalités du ZAN : l'intensité urbaine, les fonctions écologiques des sols, les fonctions nourricières et paysagères. Il sera généralisé aux nouvelles opérations.

Aménager selon le principe de la sobriété foncière, c'est aussi mieux maîtriser la ressource sol et anticiper ses mutations. Pour cela, nous envisageons de nouveaux montages tels que la commercialisation de baux de longue durée qui permettront de conserver la propriété de certains sites stratégiques : cette maîtrise favorisera ainsi leur reconversion future à long terme.

Restructuration et intensification des tissus urbanisés

Refaire la ville sur la ville est désormais une nécessité. Ces leviers d'intensification ou de recyclage urbain sont au cœur des préoccupations d'EpaMarne et des SPLA-IN, qui se mobilisent désormais pour adapter et régénérer des quartiers anciens.

Nous intervenons sur des quartiers résidentiels (comme le secteur des Deux Parcs à Noisiel), mais aussi des pôles tertiaires (comme le Mont d'Est à Noisy-le-Grand) et des zones d'activités, où il s'agit d'assurer le renouvellement de l'offre d'implantation. La restructuration des zones commerciales est également un axe de développement.



Traitement des lisières ville-campagne (ZAC du Chêne Saint-Fiacre – Chanteloup-en-Brie)

Ces projets en tissus déjà urbanisés nécessitent une multiplicité de savoir-faire que nous sommes en capacité de combiner : démolition, aménagement, démolition, reconstruction, réhabilitation, réalisation d'équipements publics, etc. Certaines opérations intègrent même du stationnement vertical(e), comme la ZAC du Chêne Saint-Fiacre à Chanteloup-en-Brie.

Usages nouveaux et diversifiés du foncier

Au-delà de notre rôle traditionnel d'aménageur, nous avons l'ambition de mobiliser le foncier pour des usages tels que l'agriculture saine et locale (comme en témoigne le cœur agro-urbain dans l'EcoQuartier de Montévrain), la mise en valeur du patrimoine (enjeu important dans le quartier du hameau de Bailly-Romainvilliers), ou encore le développement des énergies renouvelables.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Généraliser la conception des nouvelles opérations avec QualiT'ZAN, outil d'aide à la conception mesurant la qualité des sols et de l'aménagement**
- **Viser un coefficient de biotope d'au moins 0,30 dans nos nouvelles opérations**
- **Assurer un suivi des espaces artificialisés pour la création de logements ou d'emplois afin, le cas échéant, de maximiser leur usage**

DÉFI

DÉCARBONER LA VILLE ET LA MOBILITÉ

L'Est francilien est un territoire attractif qui poursuit son développement en accueillant de nombreux projets. Dans ce contexte, réduire les émissions de gaz à effet de serre suppose de concevoir une ville sobre en termes de programmation, de procédés constructifs, de solutions énergétiques, de déplacements, ou encore de modes de vie.

Sobriété carbone de la construction et de l'énergie

Forts de l'expérience d'EpaMarne, acteur pionnier de la construction bois, nous encourageons le recours aux matériaux biosourcés ou géosourcés. Ils sont présents dans la majorité des opérations immobilières initiées chaque année, à l'image du projet en bois et paille réalisé par le bailleur Seqens dans l'EcoQuartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges. Nouvelle étape aujourd'hui : notre engagement en faveur de la construction hors site.

Dans les quartiers desservis par des réseaux de chaleur décarbonés, nous prescrivons aussi un haut niveau de performance énergétique pour les nouveaux bâtiments. Dans la ZAC de Coupvray, c'est un quartier 100 % Passivhaus qui est en cours de développement. Plus largement, nous nous engageons à réaliser un bilan carbone pour guider la conception de toute nouvelle opération d'aménagement.

Contribution à la décarbonation des mobilités

Pour contribuer à une mobilité moins émettrice de CO_2, sur le territoire, nous travaillons en étroite collaboration avec les autorités compétentes dans ce domaine. Nous aménageons ainsi des voies dédiées aux transports en commun au sein de nos opérations, mais aussi de nombreuses continuités piétonnes et cyclables. C'est le cas de la Voie Express Vélo (VEV) de 15 km, inaugurée entre les gares RER de Torcy et de Marne-la-Vallée Chessy, intégrée au réseau VIF (Vélo Ile-de-France) avec le soutien de la Région et de l'État.



Futur parvis de la gare Noisy-Champs Côté Cité Descartes – Champs-sur-Marne

Nous contribuons également à la réalisation de pôles multimodaux aux abords des gares du Grand Paris Express, comme autour du pôle de Noisy-Champs, avec la maîtrise d'ouvrage d'une éco-station bus à Champs-sur-Marne et d'un parking à Noisy-le-Grand, pour le compte des collectivités et avec le soutien d'Ile-de-France Mobilités.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

À l'échelle du bâtiment :

- **Intégrer des éco-matériaux dans 40 % de la construction neuve (niveau « or » du Pacte Fibois 2030)**
- **Encourager la construction « hors site », en lançant chaque année une ou plusieurs opérations dédiée(s)**

À l'échelle du quartier :

- **Généraliser la conception des nouvelles opérations via un bilan carbone à l'échelle du quartier**
- **Revaloriser 80 % des terres excavées et des déchets engendrés par nos chantiers d'aménagement**
- **Réaliser 50 km de pistes cyclables**

DÉFI

PLACER LA QUALITÉ DE VIE AU CŒUR DES PROJETS

La qualité de vie constitue une attente fondamentale des habitants et des collectivités, et c'est une priorité pour nos établissements. Elle résulte de multiples facteurs qui s'articulent à trois échelles complémentaires : le quartier, les espaces publics et les logements.



Ecoquartier Les Rosseaux à Montévrain

conceveir des espaces publics sûrs et inclusifs, via notamment des équipements adaptés aux besoins de toutes les populations, ou un son accordé à la mise en lumière.

Améliorer la qualité de vie, c'est aussi anticiper toutes les étapes des projets : nous développons des projets d'urbanisme transitoire pour tester de nouveaux usages, comme sur le site du Mont d'Est à Noisy-le-Grand. C'est également anticiper le temps des chantiers, en imposant des clauses strictes dans les marchés de travaux publics et en travaillant sur la signalétique.

À l'échelle du quartier

Nous souhaitons faire de chaque quartier un lieu de vie, ou chacun se sente bien, offrant tous les ingrédients de la vie en ville. Pour cela, nos opérations misent sur la diversité des usages et l'intégration de commerces dans des rez-de-chaussée actifs, d'équipements et de services, y compris dans les parcs d'activités comme la ZAC de Lamirault à Croissy-Beaubourg. Dans cette logique de « région des vingt minutes » ou de « ville du quart d'heure », nous avons développé des indicateurs de chrono-urbanisme.

Rapprocher habitat et emploi est aussi un enjeu majeur ; nous privilégions dans la mixité des fonctions urbaines, tout en assurant une cohabitation apaisée entre logements et activités économiques.

À l'échelle des espaces publics

Au-delà du financement des espaces publics par l'aménageur, leur conception fait l'objet d'une attention particulière. Dimensionnement, qualité des matériaux, présence du végétal, traitement des perspectives paysagères et articulation avec les espaces privés font partie des principes que nous appliquons couramment.

Nos espaces publics favorisent le bien-être et la santé, à l'image des ogrès installés dans le parc du Sycomore à Bussy-Saint-Georges, du bike park aménagé dans la ZAC de Romainvilliers (Bailly-Romainvilliers) ainsi que du pumptrack inauguré dans l'EcoQuartier Les Rosseaux à Montévrain. Notre ambition est également de

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

À l'échelle du bâtiment :

- **Maintenir un niveau d'exigence renforcé sur la qualité des nouveaux logements**
- **Suivre la tenue des engagements des promoteurs tout au long des projets**

À l'échelle du quartier :

- **Aménager 160 ha d'espaces publics, dont une majorité à dominante végétale (91 ha)**
- **Minimiser les risques d'intrusion et de nuisances sur les terrains libres appartenant aux Epa**

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

PROJET STRATÉGIQUE & OPÉRATIONNEL
2025 – 2029

Téléchargez la version complète

NOS 5 LEVIERS POUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES
(RÉ-)UTILISER LE FONCIER AVEC SOBRIÉTÉ
DÉCARBONER LA VILLE ET LA MOBILITÉ
PLACER LA QUALITÉ DE VIE AU CŒUR DES PROJETS

EpaMarne-EpaFrance, aménageurs publics de l'Est francilien, façonnent les territoires de demain en collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs locaux.

Face aux mutations urbaines et environnementales actuelles, notre métier se réinvente. Au-delà de nos missions historiques d'aménageur, nous portons aujourd'hui une vision stratégique ambitieuse : concevoir des territoires durables et inclusifs, où dialogue et innovation sont au service de l'intérêt général. Pour relever les défis de la régénération urbaine, faire face à la complexité croissante des opérations et dépasser les limites des modèles classiques d'aménagement, nous déployons une stratégie reposant sur 5 leviers majeurs.

Notre Projet Stratégique et Opérationnel réaffirme cette ambition. Ces 5 leviers guideront notre action sur 2025-2029.

5 LEVIERS POUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

- **Proposer des modèles d'aménagement diversifiés**
- **Enrichir notre offre de service**
- **Optimiser notre pilotage opérationnel et financier**
- **Formaliser notre responsabilité sociale et environnementale**
- **Constituer une palette d'outils agiles et complémentaires**

« Grâce à une offre de services renouvelée, enrichie de nouveaux outils, les établissements font preuve de l'agilité nécessaire pour accompagner les mutations des territoires et le besoin de régénération urbaine. Résilients, ancrés dans le présent et tournés vers l'avenir, ils affirment leur rôle de partenaires stratégiques du développement local tout en étant attentifs à la soutenabilité de leurs modèles économiques. »

Laurent Girometti,
Directeur général d'EpaMarne-EpaFrance

EpaMarne EpaFrance
l'ame dans l'aménagement
8, avenue André-Marie Ampère
77420 Champs-sur-Marne
www.epamarne-epafrance.fr

LEVIER

PROPOSER DES MODÈLES D'AMÉNAGEMENT DIVERSIFIÉS

La diversité des territoires de l'Est francilien se traduit par une diversification croissante de nos interventions. EpaFrance poursuit une dynamique de développement planifié sur le secteur du Val d'Europe, EpaMarne enrichit son champ d'intervention au cœur de quartiers existants : réhabilitation de quartiers anciens, reconversion de friches industrielles, redynamisation de centres-villes fragilisés, restructuration de zones d'activités…

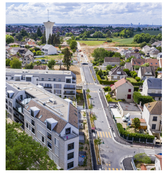
Des projets en extension toujours plus qualitatifs

Dans les secteurs d'extension urbaine, nous mettons tout en œuvre pour proposer des opérations toujours plus qualitatives, avec une utilisation maîtrisée des sols et une attention soutenue aux fonctions écologiques : infiltration des eaux pluviales, stockage du carbone, biodiversité, fonction nourricière, qualité paysagère, etc. Témoins de notre savoir-faire, certaines opérations ont obtenu le label EcoQuartier, comme le Sycomore à Bussy-Saint-Georges et Les Roseaux à Montévrain.

Renouvellement urbain : intensification et recyclage

Intervenir en tissu urbanisé exige de traiter avec finesse les contraintes et opportunités de chaque site : infrastructures vieillissantes à moderniser, friches économiques à reconvertir, espaces délaissés à valoriser, ensembles bâtis à transformer, parfois encore habités…

Face à cette diversité, nous déployons une gamme complète de savoir-faire : stratégie foncière ciblée, dépollution des sols, démolition sélective, reconstruction raisonnée, réhabilitation du patrimoine existant, le tout en écho avec le remplissement de l'aménagement.



Intensification urbaine (ZAC de la Plaine des Cantoux - Ormesson sur Marne)

Nous avons également développé une ingénierie financière et partenariale renforcée, comme pour la ZAC de Mame-Europe, à Villiers-sur-Marne, réalisée sur les emprises de l'ancienne voie de desserte orientale (VDO). Cette opération ambitieuse a mobilisé 12 M€ de subventions.

Préservation du caractère stratégique du foncier

La maîtrise durable du foncier stratégique garantit la cohérence de l'aménagement à long terme. Avec cette approche, nous pérennisons notre capacité à accompagner les mutations urbaines futures, facilitons la requalification de zones d'activités ou commerciales existantes et anticipons les reconversions futures. Pour cela, nous expérimentons la commercialisation de droits à construire via des baux de longue durée, en alternative aux cessions foncières définitives, comme dans la ZAC de la Rucherie à Bussy-Saint-Georges.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Tendre vers 100% d'opérations nouvelles en tissu urbain ou artificialisé pour EpaMarne et les SPLA-IN**
- **Développer les baux à construction, notamment dans les zones d'activités économiques, pour favoriser la reconversion future des quartiers en fin de cycle immobilier**

PROPOSER DES MODÈLES D'AMÉNAGEMENT DIVERSIFIÉS

LEVIER

ENRICHIR NOTRE OFFRE DE SERVICES

Face à de nouvelles attentes et à des projets toujours plus complexes, nous évoluons de notre rôle traditionnel d'opérateur vers celui de facilitateur et d'accompagnateur de projets urbains complexes. Forts de nos expertises multiples et de nos compétences éprouvées sur le terrain, nous développons une offre de services enrichie pour répondre aux enjeux des territoires.

Études et ingénierie

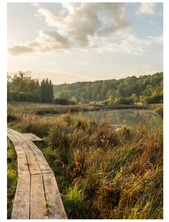
Notre action s'articule autour de la sécurisation des procédures d'autorisation ou d'évaluation, de l'anticipation des délais et de la coordination des démarches et des acteurs. Ce rôle de conseil nous amène notamment à alerter les collectivités sur la mise en comptabilité des documents d'urbanisme. Nous contribuons également au succès des projets par notre expertise en ingénierie financière et notre maîtrise des dispositifs de subventions.

Cet accompagnement prend parfois la forme de missions spécifiques, comme lors de la préfiguration de projets complexes tels que les projets partenariaux d'aménagement (PPA) du Mont d'Est et de Marne Est, dans lesquels nous assurons un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À la demande des collectivités, via notamment des mandats d'études, nous pilotons ou réalisons des études exploratoires, sur des sujets ou secteurs spécifiques.

Réalisation d'ouvrages ou de projets écologiques

Nous prenons en charge la maîtrise d'ouvrage, déléguée ou transférée, d'équipements et ouvrages spécifiques : groupes scolaires, éco-stations bus, parkings, mais aussi d'autres infrastructures ou superstructures.



Bassin écologique et de rétention d'eaux pluviales (ZAC de Coupvray)

Grâce à une expérience acquise sur plusieurs projets significatifs, notre ambition est également de développer des opérations de génie écologique : désimperméabilisation et renaturation, réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, ou encore réouverture de cours d'eau.

Nouveaux services

Nous explorons également de nouvelles pistes pour enrichir notre offre d'accompagnement auprès des territoires, telles que la restructuration des zones d'activités ou zones commerciales, l'amélioration de l'habitat privé dégradé, le développement des énergies renouvelables ou encore la co-promotion immobilière. Notre approche reste ouverte à toute sollicitation sur ces thématiques.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Faire aboutir les projets en cours et étudier les sollicitations nouvelles des partenaires**

ENRICHIR NOTRE OFFRE DE SERVICES

LEVIER

OPTIMISER NOTRE PILOTAGE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER

Nous avons adopté des méthodes et des outils performants pour piloter avec agilité notre portefeuille de projets, riches et variés. Notre ambition dépasse la simple exécution opérationnelle : nous visons à assurer la viabilité économique de nos établissements et à garantir l'impact durable de leurs actions.

Optimiser notre pilotage opérationnel

Soucieux de répondre aux besoins des territoires, nous entretenons un dialogue permanent avec les collectivités locales. Ces dernières demeurent décisionnaires ou fortement impliquées dans chaque projet, tandis que nous leur apportons une aide à la décision et assurons une mission d'opérateur. Cette collaboration se manifeste à toutes les phases du projet : validation des orientations et de la programmation, sélection du maître d'œuvre, avis sur les architectes consultés, échanges réguliers concernant les permis de construire. Pour chaque opération, nous définissons également des modalités spécifiques d'information et de participation des citoyens.

La qualité de réalisation constitue une autre ambition majeure de nos projets. Nous intégrons des critères environnementaux dans nos marchés de travaux comme dans nos consultations des promoteurs. Pour garantir la qualité des espaces publics, nous imposons et vérifions sur le terrain des clauses strictes de tenue de chantier (propreté, circulation des poids lourds, etc.). Concernant les opérations immobilières, nous avons établi un cahier de prescriptions définissant les conditions que doivent respecter les promoteurs. Nos équipes en assurent un suivi rigoureux grâce à des outils comme «Hisalia®», application numérique développée en interne pour faciliter la mise à l'habitation des logements. Enfin, nous exigeons une garantie financière dans nos contrats avec les promoteurs pour prévenir tout manquement aux engagements pris.



Gestion d'un chantier de travaux publics (EcoQuartier du Sycomore – Bussy-Saint-Georges)

Optimiser notre pilotage financier

L'optimisation du pilotage financier fait l'objet d'une attention particulière au sein de nos établissements. Quelques chantiers en cours : le suivi continu de notre trésorerie, mais aussi du stock de factures et des délais de paiement. Par ailleurs, une démarche de contrôle interne et de certification a été engagée pour renforcer le contrôle budgétaire et comptable et préparer la certification de nos comptes.

À plus long terme, la soutenabilité de notre modèle économique a été explorée, au regard des transformations du secteur de l'aménagement. Dans le cadre de ce PSO, un exercice de prospective financière a ainsi été réalisé par un cabinet externe. Différents scénarios ont été construits pour estimer la trajectoire financière des deux Epa et identifier dans quelles conditions les établissements seront en capacité d'assurer leurs missions et opérations à l'avenir. Un suivi de cette trajectoire sera désormais effectué chaque année, donnant lieu à des actions correctives si des écarts sont constatés.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Parvenir à une certification des comptes d'EpaMarne et d'EpaFrance**
- **Mettre en place la consolidation des comptes d'EpaMarne et des SPLA-IN**
- **Améliorer le taux de couverture des dépenses par les recettes opérationnelles**
- **Assurer un suivi annuel de la trajectoire financière de chaque Epa et mettre en place des actions correctives en cas d'écart significatif**

OPTIMISER NOTRE PILOTAGE OPÉRATIONNEL ET FINANCIER

LEVIER

FORMALISER NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Nous intégrons le développement durable dans tous nos rôles : aménageur, employeur, commanditaire, etc. Cela donne du sens à nos actions quotidiennes et constitue un véritable levier de transformation de notre modèle. Dès lors, il s'agit de traduire nos valeurs et nos engagements dans une charte en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Qualité de vie et inclusion au travail

Parce que la qualité de vie au travail est un pilier de notre politique, nous déployons une série d'actions destinées à tous les collaborateurs : séances de sophrologie, cours de sport, sensibilisation à des enjeux de santé, etc. Nos ressources humaines sont par ailleurs formées aux questions de discriminations à l'embauche, de prise en compte des situations de handicap et de promotion de l'emploi des jeunes : chaque année, nous accueillons par exemple de nombreux alternants et stagiaires, souvent issus du territoire.

Stratégie d'achats responsables

Depuis plusieurs années, nous nous sommes dotés d'une stratégie d'achats responsables. Des clauses environnementales sont systématiquement prévues dans nos marchés de travaux, de fournitures et services, ainsi que de techniques de l'information et de la communication. Elles font l'objet d'un suivi, de la sélection de nos prestataires jusqu'à l'exécution des marchés publics. Des clauses d'insertion sociale sont également inscrites dans certains marchés. Cette stratégie sera encore renforcée à l'avenir.

Environnement, climat et résilience

Sur le pilier environnemental, notre action se diffuse d'abord dans la vie quotidienne des établissements : nouveaux locaux très performants sur le plan énergétique, bacs de tri, paniers bio, etc. Pour aller plus loin, nous participons à la démarche « Services publics écoresponsables » (SPE) qui vise l'exemplarité des services et opérateurs de l'État.



Potager de la résidence seniors Loreden (ZAC du Bourg - Serris)

Notre démarche RSE se déploie aussi dans toutes les opérations que nous conduisons. Parmi nos actions emblématiques : la poursuite de notre rôle moteur dans le développement de l'écoconstruction, la généralisation d'un bilan carbone aux nouvelles opérations d'aménagement, ou encore nos initiatives en faveur de la transition agroécologique, pour favoriser une alimentation saine et locale dans l'Est francilien.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Se doter d'une charte RSE d'ici 2026**
- **Poursuivre notre engagement dans la démarche « services publics écoresponsables »**
- **Déployer notre stratégie d'achats responsables**
- **Développer un usage raisonné de l'intelligence artificielle, avec un suivi des consommations énergétiques engendrées**
- **Contribuer à la mobilisation de 850 000 € en faveur de l'agriculture saine et locale**

FORMALISER NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

LEVIER

CONSTITUER UNE PALETTE D'OUTILS AGILES ET COMPLÉMENTAIRES

Intervenant dans une grande diversité de contextes, avec des opérations de plus en plus variées, nous étoffons notre palette d'outils pour accompagner les territoires. Si chaque outil répond plus particulièrement à certaines situations, leur combinaison peut aussi s'avérer utile au déroulement d'un projet.

Les Epa : des acteurs solides au service de l'Est francilien

Grâce à leur statut et à leur gouvernance, EpaMarne et EpaFrance jouent un rôle pivot, en faisant le lien entre les politiques nationales et locales, tout en facilitant la mise en relation des acteurs. Leur échelle d'intervention leur permet de porter des projets transversaux, de fédérer les partenaires et d'attirer des investissements privés sur le territoire.

Les Epa se distinguent par leur capacité à porter des études et du foncier. À la demande des collectivités, ils peuvent initier des études exploratoires dans leur domaine de compétence. Côté foncier, ils sont en capacité d'acquérir des terrains stratégiques, qu'ils préservent ainsi des risques de spéculation.

La SPLA-IN : un outil d'aménagement partenarial

La SPLA-IN (société publique locale d'aménagement d'intérêt national) offre la possibilité d'un partenariat renforcé entre l'aménageur et un territoire. Avec une gouvernance resserrée, dans laquelle les collectivités restent majoritaires, elle peut se voir confier un mandat d'études ou un traité de concession d'aménagement. Ce modèle correspond parfaitement aux interventions en tissu déjà urbanisé ou aux opérations complexes.

EpaMarne est déjà actionnaire de trois SPLA-IN : Noisy-Est, M2CA et Marne Est Aménagement. Ces sociétés utilisent les moyens humains et



Création et développement de SPLA-IN (ZAC de l'Aulnoy – opération M2CA)

les expertises d'EpaMarne pour intervenir à la demande de leurs actionnaires, notamment dans la conduite de projets partenariaux d'aménagement (PPA) pour restructurer des quartiers de grande envergure. Forts de ces réussites, nous nous tenons prêts à créer d'autres structures de ce type avec les collectivités qui le souhaiteraient.

Des participations dans de nouveaux outils

La participation au capital est une autre modalité permettant de créer des synergies. EpaMarne et EpaFrance sont ainsi entrés au capital de la SEM Aménagement 77 pour explorer de nouveaux partenariats.

EpaMarne est également actionnaire cofondateur de la SCIC Ceinture Verte Paris Est ; via cette société coopérative d'intérêt collectif, EpaMarne accompagne désormais des projets de maraîchage biologique susceptibles de s'implanter sur le territoire et finisser, de manière responsable, le foncier non urbanisé.

NOS OBJECTIFS
À 5 ANS

- **Assurer un suivi annuel de la part d'ETP consacrés aux SPLA-IN dans les effectifs EpaMarne**

CONSTITUER UNE PALETTE D'OUTILS AGILES ET COMPLÉMENTAIRES

EpaMarne EpaFrance
l'ame dans l'aménagement

PROJET STRATÉGIQUE & OPÉRATIONNEL
2025 — 2029

Téléchargez la version complète

NOS 5 DEFIS POUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES