EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

« Réinventer la ville pour que chacun aime y vivre »

SAVOIR-FAIRE ET RÉFÉRENCES

L'aménageur de l'Est parisien se renouvelle

Qui est EpaMarne-EpaFrance ?
Pourquoi faire appel aux établissements publics d'aménagement et quelle est notre « palette » de compétences ? Ce carnet vise à y répondre à travers nos réalisations de référence. Plus de cinquante ans après notre création, nous poursuivons nos missions d'aménageur, mais d'une manière renouvelée.
Notre territoire d'intervention s'est transformé en profondeur : il s'est largement urbanisé, les transports en commun se sont développés, certains quartiers ont évolué et doivent être transformés, les habitants et les personnes qui travaillent ici dessinent de nouveaux usages. En parallèle, avec les lois de décentralisation et la croissance de leur population, les collectivités sont devenues des acteurs à part entière de leur développement. Enfin, l'aménagement du territoire doit répondre aux défis écologiques et à l'évolution des modes de vies et des aspirations. Car les paradigmes s'inversent : désormais, le foncier non artificialisé devient rare, l'imbrication ville-nature est une réponse à la lutte contre le réchauffement du climat et à la perte de biodiversité, l'eau doit être pensée en amont du projet urbain, la ville n'est plus forcément conçue par et pour un seul mode de transport. L'importance des liens sociaux se renforce.

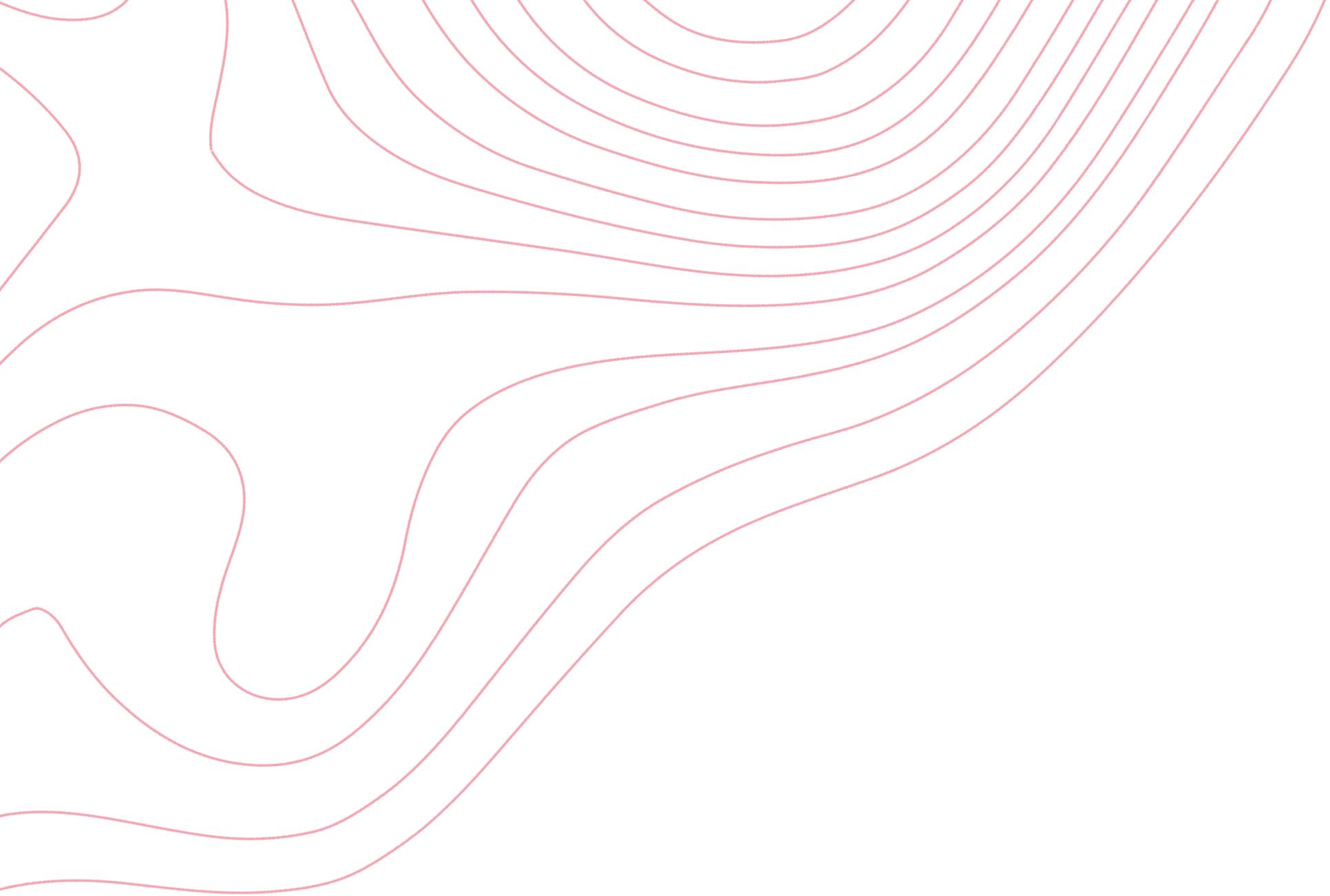
Les références de ce carnet illustrent ainsi nos nouvelles manières de faire.
Nous associons les collectivités à toutes les décisions structurantes des projets que nous développons. Nous intervenons désormais parfois comme partenaires aux côtés des collectivités locales via des SPLA-IN - nous mettons alors à leur disposition nos compétences pour la conduite d'opérations dont elles sont concédantes. Nous les outillons aussi sur des sujets techniques (comme la dépollution, la démolition, la négociation avec des propriétaires commerciaux, etc.) ou sur des approches stratégiques à l'échelle du territoire. Nous sommes souvent un acteur tiers qui permet d'aligner la multiplicité d'acteurs publics et privés.

Nous ambitionnons d'être un aménageur à l'avant-garde des enjeux de transition écologique. Nous bénéficions pour cela de la diversité de notre périmètre d'intervention : entre tissu urbain dense constitué et secteur péri-urbain, il appelle des réponses très diverses, qui s'enrichissent mutuellement. Fabricant d'espaces publics, nous travaillons sur de nouvelles manières de les concevoir en lien avec les enjeux du cycle de l'eau ou de la palette végétale, et nous nous engageons sur le volet agricole. Nous intervenons aussi comme prescripteur vis-à-vis des promoteurs et bailleurs sociaux, en leur demandant certains modes constructifs, et aussi en leur offrant les conditions qui permettent d'impulser de nouvelles manières de faire, et ensuite de les répliquer.

Ainsi, nous diversifions nos modes d'interventions, pour pouvoir accompagner au mieux les collectivités et répondre aux nouveaux défis de la fabrique des villes.
In fine, notre but est de permettre la meilleure qualité de vie pour les habitants, employés, entreprises du territoire. Le leitmotiv de nos projets ? que les usagers se disent : « J'ai aimé vivre là »[1].

1 En référence au titre du film de Régis Sauder sur les habitants de Cergy-Pontoise, autre ville nouvelle le long du RER A, réalisé avec l'auteure Annie Ernaux.

Ce carnet de références est structuré autour de nos grandes thématiques d'intervention. Chaque opération est abordée au regard de l'une d'elles, même si bien souvent les composantes s'entremêlent.



Nos savoir-faire

01

Impulser de nouvelles pratiques

07

Zone d'activités nouvelle génération, construction bio-sourcée, mise en oeuvre opérationnelle de la sobriété foncière sont quelques exemples de nouvelles pratiques impulsées par EpaMarne-EpaFrance.

02

Favoriser les partenariats

15

La capacité à coordonner et animer des acteurs publics et privés, nombreux et hétérogènes, est au cœur de nombreuses missions d'EpaMarne-EpaFrance.

03

Conduire des opérations d'ampleur

21

EpaMarne-EpaFrance construisent des morceaux de ville, avec plusieurs milliers de logements en réponse aux besoins franciliens et aussi les commerces, activités et équipements publics qui permettent d'y vivre.

04

Produire des espaces publics adaptés

27

Le réchauffement climatique impose de nouvelles manières de concevoir les espaces publics : imbrication avec le grand cycle de l'eau, intégration de la nature en ville, et développement des mobilités douces.

05

Accélérer le recyclage urbain

35

Reconstruire la ville sur la ville devient une nécessité pour éviter l'étalement urbain et aussi redonner une qualité de vie et une attractivité à des quartiers en voie d'obsolescence.

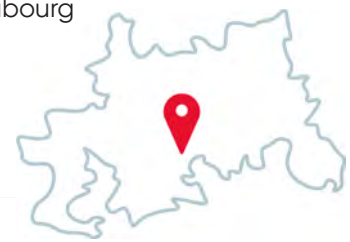
01 Impulser de nouvelles pratiques

Lamirault-Croissy

ZONE D'ACTIVITÉS NOUVELLE GÉNÉRATION

Localisation

Croissy-Beaubourg



Emprise du projet

72 hectares, dont 37,5 hectares occupés par des activités et 34,5 hectares d'espace nature

Programme

230 000 m² SDP d'activités

1 500 emplois

© Epamarne / photo : Eric Morency, 2024

Pourquoi agir ?

Jouxtant la ZAC de Lamirault-Collégien, sur la commune de Collégien, la ZAC Lamirault-Croissy a commencé à être développée en 2015. En 2017, la mise en place du « dossier d'autorisation environnementale unique » a incité EpaMarne à fixer de fortes ambitions environnementales, au niveau de la ZAC et des lots. Une étude de marché a démontré la capacité des entreprises à assumer ces exigences environnementales, et a convaincu la Communauté d'agglomération de porter cette ambition. Il a été décidé de réaliser les compensations environnementales à l'intérieur même de la ZAC, ainsi que sur une parcelle de 11 hectares, à proximité.

Le projet

La programmation a été regroupée sur 60% du site pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Le reste à construire est dédié à un aménagement paysager qui préserve et recrée des espaces de biodiversité. Chaque entreprise est accompagnée pendant 2 ans par un écologue pour faciliter l'intégration et la mise en œuvre des directives environnementales. EpaMarne met en avant l'intérêt de cette stratégie environnementale pour les entreprises du point de vue de leurs ambitions RSE et comme facteur d'attractivité pour leurs salariés.

En images

© Epamarne / photo : Clémence Caudray

Croissy-Beaubourg - ZAC de Lamirault : batiment d'entreprise Maison Delorme

© Epamarne / Eric Morency, 2024

Croissy-Beaubourg - Collégien : ZAC de Lamirault

Calendrier

2016
Dossier de création

2018
Dossier de réalisation

2022
Installation des premières entreprises

2025
Tous les lots sont commercialisés

En savoir plus ?
Contactez la Direction opérationnelle 2+

Chiffres clés

44 M€
de bilan

1 500
emplois

Acteur impliqué

Paris Vallée de la Marne
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Rôle d'EpaMarne

Exiger le même niveau d'ambition pour les programmes immobiliers que pour les espaces publics et mettre en œuvre une véritable ingénierie écologique.

Modalités d'intervention

EpaMarne considère chaque lot de la ZAC comme un support de biodiversité : chaque parcelle contribue, au même titre que les espaces publics, à son maintien et son expansion, favorise le traitement poreux des sols, la circulation de la faune, et la réduction des impacts des éclairages nocturnes. Des directives environnementales sont ainsi attachées à chaque lot : elles définissent les règles d'implantation des bâtiments, les aménagements extérieurs et les actions de végétalisation nécessaires (par exemple : 30% de toitures végétalisées). L'écologue contribue à la définition des fiches de lots, et vérifie les PC. EpaMarne assure pendant 5 ans la gestion des espaces compensés, puis la Communauté d'Agglomération les gère pendant les 25 années suivantes.

Bilan de l'intervention

Démarrée au moment de l'épidémie de Covid, la commercialisation de la ZAC Lamirault-Croissy a été achevée moins de 5 ans après, ce qui témoigne de sa réussite. Lorsque la ZAC a été créée, les 72 hectares étaient en zone U au PLU, désormais, les 34,5 hectares qui servent de zones de compensation sont devenues de la zone N. EpaMarne a été précurseur en exigeant des toitures végétalisées pour des activités.

Réplicabilité

Outre ses qualités paysagères, la ZAC de Lamirault-Croissy a bénéficié de la qualité de sa desserte routière, autoroutière, et en transports en commun, qui en fait une localisation exceptionnelle pour les entreprises. Elle démontre la capacité de l'aménageur à embarquer les entreprises dans la mise en œuvre d'exigences environnementales : toitures végétalisées, minimum de bois dans la construction, minimum de densité et mutualisation du stationnement (ce qui permet aux entreprises d'acheter moins de foncier), gestion à la parcelle des eaux pluviales. Ces exigences sont désormais un prérequis pour les cessions de lots d'activités d'EpaMarne.

Treed-it

CONSTRUCTION BIO-SOURCÉE

Localisation
Champs sur Marne

Emprise du projet
1,1 hectare

Programme
Ilot mixte de 23130 m² de SDP

Pourquoi agir ?

A partir de 2015, EpaMarne s'est engagé dans une démarche volontariste de décarbonation de la construction. Le but de l'opération Treed-It était de démontrer qu'il était possible de pousser les curseurs en construisant une tour de logement en bois d'une hauteur (R+11) bien supérieure à ce qui se faisait alors (il existait en France des immeubles en R+6 en bois, mais pas au-delà). De même, il n'existait pas alors de parkings silos en ossature bois sur 3 niveaux. Cette opération visait ainsi à contribuer à la diffusion de méthodes constructives moins carbonées. Lorsqu'elle a été livrée, en 2021, la tour de logements était la plus haute tour en bois en Ile-de-France.

Le projet

L'ilot est un ilot mixte de 23130 m² composé de 3 bâtiments de logements (avec une résidence étudiante sociale, un foyer jeune travailleurs et une résidence étudiante privée, totalisant 624 logements), et un bâtiment tertiaire de 4000 m² occupé à 80 % par un pôle santé. Il comprend également un parking silo mutualisé, de trois étages (240 places). Un des trois bâtiments de logements, une tour de 11 étages, ainsi que le parking silo de 3 niveaux, sont construits en ossature bois.

En images

Programme Treed it : ilot mixte multifonctionnel (ossature bois) et parking silo sur 3 niveaux (structure bois) à la Cité Descartes

Calendrier

2014
Signature d'un protocole avec ADIM Ile-de-France

2015
Signature de la Promesse Synallagmatique de Vente entre EpaMarne et Adim

2021
Livraison

En savoir plus ?
Contactez la Direction de projet Noisy-Champs

Chiffres clés

37 mètres
Hauteur de la tour en bois

R+3
Parking silo en bois

Acteurs impliqués

ADIM · arbonis · FIBOIS ÎLE-DE-FRANCE · SDIS SEINE-ET-MARNE · CSTB le futur en construction

Rôle d'EpaMarne

Créer les conditions qui démontrent la viabilité technique de solutions constructives décarbonées.

Modalités d'intervention

EpaMarne, aménageur de la ZAC, a cédé les droits à construire au promoteur, avec un cahier des charges spécifique. De manière exceptionnelle (d'habitude, les charges foncières sont cédées dans le cadre de consultations), la cession s'est faite de gré à gré, quelques mois après qu'un protocole d'études et d'exclusivité a été signé entre EpaMarne et Adim Ile-de-France. L'aménageur voulait en effet pousser une rupture technologique et, toute la R&D étant supportée par le promoteur, il était nécessaire de le sécuriser sur sa capacité à acheter le foncier, une fois démontrée la faisabilité de son projet. EpaMarne a participé au travail itératif qui a été mis en place entre l'opérateur, l'aménageur et la maîtrise d'œuvre urbaine durant toute la conception puis lors du suivi. Les études techniques (notamment l'Analyse du Cycle de Vie) ont été analysées à la fois par EpaMarne et la maîtrise d'œuvre urbaine. Les dossiers pré-PC puis PRO et DCE ont fait l'objet d'observations de la part d'EpaMarne, intégrées au projet avec reprise des rendus jusqu'à l'émission d'un avis favorable. Aménageur public, et non simple vendeur de foncier, EpaMarne a aussi été fortement impliqué dans le travail collaboratif avec le SDIS 77 (Service d'incendie et de secours), notamment pour le parking, avec des tests grandeur nature (le pouvoir calorifique de voitures qui brûlent est tel qu'il fallait vérifier qu'il n'y avait pas de risque d'affaissement de la structure).

Bilan de l'intervention

Cette opération s'est faite sans impact sur les charges foncières ni sur les prix de sortie, le surcoût de l'opération pour le promoteur ayant été absorbé au titre de sa R&D (il dupliquera notamment l'opération par la suite à Cergy-Pontoise pour le parking silo. En 2025, EpaMarne-EpaFrance sont les premiers donneurs d'ordre de la construction biosourcée, avec 8 000 logements réalisés ou engagés comportant du bois.

Réplicabilité

Cette opération démontre la capacité d'EpaMarne-EpaFrance à pousser l'innovation constructive sur son territoire. Par ailleurs, la réglementation RE2020, applicable à toutes les constructions neuves depuis le 1er janvier 2022, impose des limites d'émission de CO_2 sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, ce qui conduit à privilégier les matériaux biosourcés (bois, lin, chanvre, paille), qui captent plus de CO_2 au cours de leur croissance qu'il en est émis pour les transformer et les utiliser sur chantier. Treed-It a permis aux équipes d'EpaMarne et d'Adim d'acquérir un vrai savoir-faire en la matière.

Quali'ZAN

MISE EN OEUVRE OPÉRATIONNELLE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Localisation

44 communes

Emprise du projet

Outil applicable à l'échelle de chaque opération d'aménagement de tout le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance

Programme

Outil d'aide à la décision et à la conception des opérations d'aménagement

ZAC de la Motte (EpaFrance) – plan de principe du projet

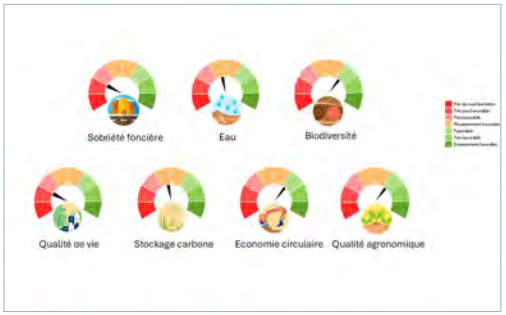
Pourquoi agir ?

La loi Climat et Résilience d'août 2021, complétée par la loi d'accompagnement de juillet 2023, fixe les objectifs de la France en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, avec une approche surfacique d'ici 2031 (objectif de baisse de 50% d'urbanisation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers) et un second objectif à horizon 2050 de zéro artificialisation nette (ZAN), avec une approche plus qualitative). Si cet objectif est intégré en cascade dans les schémas régionaux d'aménagement et les documents d'urbanisme, il était nécessaire d'outiller les acteurs des projets d'aménagement pour la déclinaison des finalités du ZAN à la maille fine des opérations d'aménagement.

Le projet

Quali'ZAN est un outil d'aide à la mise en œuvre opérationnelle du ZAN à partir d'un ensemble de données d'entrée (nombre de logements à la parcelle, nombre de fonctions urbaines, surface imperméabilisée, surface semi-perméable, etc.), il permet d'attribuer un score au regard de 3 finalités : sobriété foncière et intensité urbaine ; fonctions écologiques des sols ; qualité agronomique et paysagère.

En images



Aperçu des résultats obtenus grâce à l'outil

© EpaMarne / photo : Eric Morency 2023

ZAC des Coteaux d'Ormesson (EpaMarne)
Vue aérienne de la ZAC.

Calendrier

Été 2024
Première version de l'outil à l'échelle Epa

Été 2025
Seconde version de l'outil consolidée à l'échelle de l'Ile-de-France

En savoir plus ?
Contactez la Direction opérationnelle 3

Thèmes clés

L'outil permet d'obtenir des scores en matière de :

Sobriété foncière et intensité urbaine

Fonctionnement écologique des sols

Potentiel fertile et qualité paysagère

Acteurs impliqués

Région îledeFrance
Paris Vallée de la Marne
ADEME
L'INSTITUT PARIS REGION
SOL &CO

Rôle d'EpaMarne-EpaFrance

Initiateur d'une démarche de R&D à visée opérationnelle

Modalités d'intervention

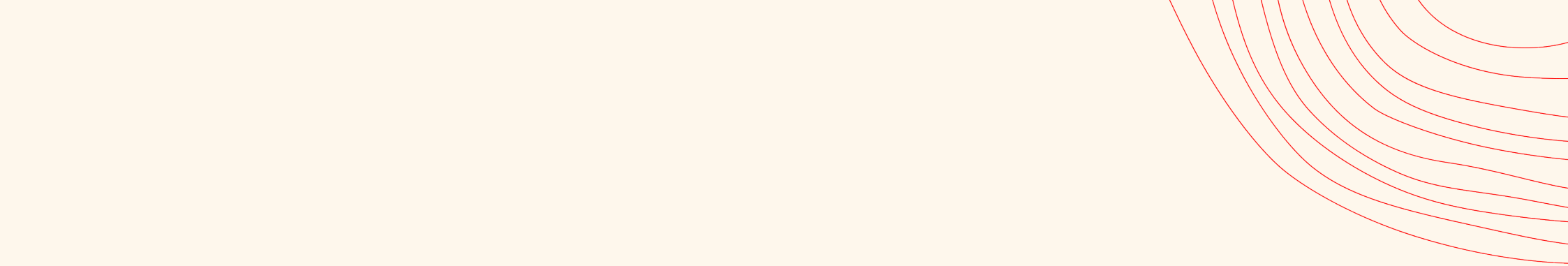
Prenant appui sur les travaux du Club Ville et Aménagement, EpaMarne-EpaFrance a d'abord initié une démarche de recherche et développement avec la start-up Sol & Co, issue de l'Université de Lorraine. L'outil vise à aider en amont la collectivité locale et l'aménageur à trouver le meilleur compromis entre les 3 finalités du ZAN. Par exemple la densité d'un projet pourra être revue à la baisse pour éviter un projet trop minéral, ou augmentée pour préserver des sols fertiles. Quali'ZAN tient compte aussi du contexte territorial, selon que le projet se trouve en extension urbaine, en recyclage urbain, ou en intensification urbaine.

Bilan de l'intervention

Cet outil a été testé sur des opérations portées par EpaMarne-EpaFrance en lien avec les collectivités, comme la ZAC des Coteaux à Ormesson. Il s'avère un outil de pédagogie qui permet de discuter et arbitrer en amont les fondamentaux programmatiques, financiers et écologiques du projet d'aménagement. Parallèlement, cet outil est mis en partage avec d'autres acteurs franciliens, de manière à construire un référentiel commun avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement, notamment les collectivités locales.

Réplicabilité

Le contexte de fabrication des projets urbains est en profonde transformation sous l'effet des transitions écologiques, et nécessite de nouveaux outils. EpaMarne-EpaFrance dispose d'une échelle d'intervention qui lui permet d'outiller l'action sur des questions émergentes.



02

Favoriser les partenariats

5ème phase de la Convention Disney

INTENSIFICATION DU DIALOGUE TERRITORIAL

Localisation

Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris

Emprise du projet

2 000 hectares (emprise projet Disney), 142 hectares (emprise phase 5)

Programme

4 259 logements.
1 350 unités de résidences,
78 300 m² SDP bureaux, 40 000 m² SDP activités, commerces, hôtels

Pourquoi agir ?

Les 2 000 hectares qui font l'objet de la convention signée en 1987 entre l'État et EuroDisney (qui souhaitait maîtriser le cadre urbain dans lequel s'inscrit son opération touristique) sont développés dans le cadre de grandes phases d'aménagement. Les quatre premières phases ont été signées en 1987, 1997, 2002, 2014. Formellement, seuls EpaFrance et Eurodisney sont signataires de la Phase d'aménagement (une nouvelle phase peut être engagée lorsque 70% de la précédente a été commercialisée). Fait nouveau : dans le cadre du bilan de la phase IV et de l'élaboration de la phase V, les élus des communes concernées ont été associés au développement de leur territoire sur les 15 prochaines années.

Le projet

Le programme détaillé de la phase V prévoit notamment : sur 6 quartiers (« îlots ») la programmation de logements, bureaux, activités, commerces, hôtels ; un programme d'infrastructures primaires (routières, de transport, d'assainissement, d'éclairage public, l'extension du Réseau de Chaleur Urbain, ...) financé par les parties publiques ; 22 ha d'emprises réservées pour déployer un programme d'équipements publics (scolaires, sportifs, de loisir, sociaux, culturels, ...). L'ensemble a vocation à être livré d'ici 2038. Il restera encore probablement une sixième phase, quasi exclusivement tournée vers le développement touristique, pour terminer le projet tel que prévu dans la convention de 1987 : 60 000 habitants et 60 000 emplois.

En images

Programme de logements Rhapsody In Blue à Chessy

Quartier du Lac à Serris

Calendrier

2021
Bilan phase IV

Mai 2022
Lette d'initiative de la société Disney

Sept. 2022
Courrier de la société Disney de la notification de la phase V

Mars 2023
Réponse de l'EPA qui confirme la recevabilité de la phase V

Nov. 2023
Remise d'un Avant-Projet de Programme Détaillé

Juin 2024
Comité de suivi présidé par le préfet de Région qui valide l'ensemble des éléments programmatiques et financiers de la phase V

Oct. 2024
Validation de la phase V par le Conseil d'administration de EpaFrance

En savoir plus ?
Contactez la direction opérationnel 4

Chiffres clés

500 M€
d'investissements publics

4,8 Mds €
d'investissement privés

sur la période 2025-2038
(fin de la phase IV et phase V)

2038
Achèvement de la phase 5

Acteurs impliqués

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Région îledeFrance

seine-et-marne.fr
SEINE•MARNE 77
LE DÉPARTEMENT

VAL D'EUROPE
AGGLOMÉRATION

REAL ESTATE DEVELOPMENT
by EuroDisney

RATP

Rôle d'EpaFrance

EpaFrance a un rôle de facilitateur faisant émerger le consensus entre le développeur du territoire (Disney) et les élus.

Modalités d'intervention

EpaFrance, aménageur et propriétaire des terrains, les vend à Disney qui détient une option d'achat sur l'ensemble du périmètre de la Convention. A travers l'analyse de propositions de Disney, la réalisation de nombreuses études (techniques, programmatiques, urbaines, environnementales,...) et un dialogue continu avec l'ensemble des communes à toutes les phases d'avancement, le projet a pu être amendé de façon partagée tout en respectant les fondamentaux posés par Disney : volume de programmation, esprit urbain recherché et financement du projet. EpaFrance a organisé 4 à 6 réunions plénières par an depuis 2021 avec l'ensemble des maires, et a piloté de nombreux ateliers par quartier avec le(s) maire(s) concerné(s), à chaque étape, pour aboutir à des plans masses et une programmation partagée. EpaFrance assure pour le compte du préfet de Region Ile-de-France, délégué territorial au projet EuroDisneyland en France, le secrétariat du comité de suivi de la convention.

EpaFrance viabilise les terrains et les vend à Disney, sur la base du coût des travaux d'espaces publics plus frais de portage et rémunération, qui les revend aux preneurs de lots (promoteurs, bailleurs, entreprises) ou les exploite en direct (parcs, certains hôtels).

EpaFrance a dessiné l'ensemble des projets d'espaces publics des quartiers, les a chiffrés, et a mené les études permettant de dimensionner les besoins d'infrastructures. En lien avec l'Etat et les collectivités, EpaFrance a coordonné les négociations sur les besoins et le financement des infrastructures et équipements publics.

Bilan de l'intervention

EpaFrance a accompagné les communes et l'Agglomération dans l'appropriation d'un projet de territoire, allant au-delà d'une approche par commune ou par quartier. EpaFrance a permis de faire émerger une voie entre la stratégie de développement portée par Disney et une vision du territoire impulsée par les élus qui deviennent les co-concepteurs de ce développement. Cette intervention est rendue possible par la montée en puissance de l'Agglomération, depuis une dizaine d'années, qui se traduit notamment par une réflexion intercommunale sur le besoin d'équipements publics à 15 ans.

Réplicabilité

Le cadre de la convention avec Disney est très spécifique, mais la phase V montre que l'intervention d'EpaFrance contribue à faire converger les parties prenantes (Disney, Collectivités, Etat) dans une vision partagée du territoire – à l'image de ce qui est exigé par exemple dans le cadre d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Quartier du Mont d'Est

PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT POUR LA MÉTAMORPHOSE DU QUARTIER

© Socarenam - Sappec

Localisation
Noisy-le-Grand

Emprise du projet
32 hectares

Programme
Projet en cours de définition et programme d'études préalables

Pourquoi agir ?

Le Mont d'Est est un quartier d'affaires construit dans les années 1970, sur dalle, avec une architecture singulière, comme le centre commercial des Arcades ou l'ensemble d'Abraxas, de Ricardo Bofill. Ses espaces publics sont aujourd'hui dévitalisés, et le quartier d'affaires est en perte de vitesse. Il dispose de 350 000 m² d'immeubles de bureaux avec un taux de vacance de 22 %. Ces dernières années les grands comptes ont quitté le quartier au profit de plus petites surfaces proches de Paris. Certains propriétaires souhaitaient transformer les bureaux en logements, mais la volonté politique a été de maintenir de l'activité économique au coeur de ce quartier dont une partie est classée en quartier politique de la ville, en tirant partie des atouts que sont la proximité de la gare du RER A, la qualité de la desserte routière, et l'attractivité résidentielle de Noisy-le-Grand.

Le projet

L'objectif est de réhabiliter les espaces publics sur dalle et les locaux privés pour donner un nouveau souffle au Mont d'Est, en conservant une certaine mixité et une dominante d'activité économique. La complexité du site (plusieurs niveaux de dalle, divisions en volumes et copropriétés) et la multiplicité des acteurs publics et privés nécessitent de conduire des études pour construire une vision partagée de la transformation du quartier.
C'est l'objectif du projet partenarial d'aménagement de préfiguration que d'engager ces études (urbaines, environnementales, foncières, techniques...) pour aboutir à la définition d'un plan guide opérationnel d'ici fin 2025. L'intervention porte sur plusieurs échelles : communale, territoriale et métropolitaine.

En images

© Epamarne / photo : Eric Morency, 2023

Maille horizon – Noisy-le-Grand

© Epamarne / photo : Eric Morency, 2023

Centre Urbain – Mont d'Est - Noisy-le-Grand

Calendrier

Mai 2023
Signature du contrat PPA

Mars 2023
Commencement étude stratégique

Sept. 2024
Signature de l'avenant n°1 du contrat de PPA

Fin 2025
Validation du plan guide

2026
Démarrage du PPA opérationnel

En savoir plus ?
Contactez la direction de projet Noisy-Champs

Chiffres clés

2,4 M€
programme d'études d'ici fin 2025

50%
des études financées par l'Etat

Acteurs impliqués

Rôle d'EpaMarne

Pilotage, animation et coordination d'études via la SPLA-IN Noisy Est.

Modalités d'intervention

EpaMarne intervient via la SPLA-IN Noisy Est, dont il est co-actionnaire et prestataire (via la mise à disposition de personnel). Celle-ci agit dans le cadre de 3 mandats d'études, qui lui sont confiés par la ville de Noisy-le-Grand, l'EPT Grand Paris Grand Est, et la Métropole du Grand Paris. La SPLA-IN a un rôle de pilotage (elle est garante des objectifs, du calendrier et du bon avancement du programme des études), un rôle de coordination (elle met d'accord les acteurs sur une vision d'intérêt général qui dépasse leurs intérêts propres) et un rôle d'animation (elle enclenche une dynamique et fédère les acteurs en mettant en visibilité l'avancement du projet).

A noter qu'un PPA n'est pas une procédure d'aménagement mais un dispositif d'accompagnement de l'Etat.

Bilan de l'intervention

EpaMarne via la SPLA-IN a réussi à créer une dynamique : le premier PPA a été signé en cinq mois ; l'avenant au PPA a été réalisé en quatre mois ; en novembre 2024, 75% du programme d'études sera lancé. Il a réussi à embarquer des acteurs privés (Klépierre , la RATP et Carrefour Property, propriétaires des murs du centre commercial et de la grande surface) comme signataires du PPA.

Réplicabilité

La capacité de coordination et d'animation d'acteurs publics et privés, nombreux et hétérogènes, est la principale compétence clé d'EpaMarne qui a été mobilisée sur ce projet. Elle peut se déployer sur d'autres opérations multi-acteurs complexes.

03

Conduire des opérations d'ampleur

Ecoquartier du Sycomore

QUARTIER À VIVRE À FORTE DIMENSION PAYSAGÈRE

Localisation
Bussy-Saint-Georges

Emprise du projet
117 hectares

Programme
4 500 logements, commerces et équipements publics

© Epamarne / photo : Eric Morency, 2024

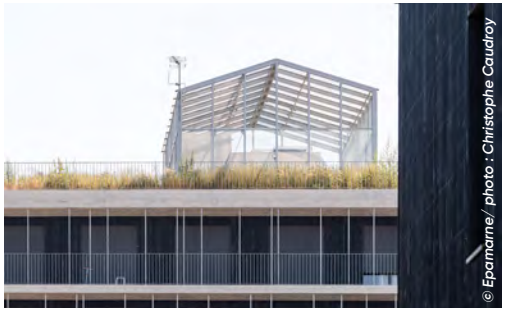
Pourquoi agir ?

Située dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de Bussy-Saint-Georges, la ZAC du Sycomore s'inscrit dans la continuité du développement de la ville nouvelle qui vise à répondre aux besoins de logements dans l'Est parisien – le secteur a bénéficié d'un fort investissement de l'Etat et des collectivités, qui a permis notamment l'arrivée de transports en communs importants (RER A) et la réalisation d'équipements publics. L'enjeu est d'arriver à faire ville dans un territoire qui est un entre-deux entre ville (Bussy, avec le RER) et campagne (plaine agricole protégée). Ce site était à l'origine un site cultivé en agriculture conventionnelle intensive.

Le projet

Le quartier accueillera 10 000 habitants, et comprendra 3 500 m² de commerces, des équipements publics (3 groupes scolaires, 1 collège, 2 gymnases, 1 piscine intercommunale, 1 foyer pour jeunes actifs, 1 EHPAD, des lieux de culte). Un réseau de chaleur (biomasse et déchets) irriguera le quartier. La densité est importante en cœur de quartier (R+7) de manière à créer des commerces et de libérer de l'espace pour réaliser un parc urbain de 16 hectares (parcs du Génitoy et du Sycomore). Ailleurs, l'échelle est faubourienne, avec du R+1 ou R+2. Tous les logements ont un rapport avec un espace vert.

En images



© Epamarne / photo : Christophe Caudroy

Programme Habiter Autrement 1 - Bussy-Saint-Georges

© Epamarne / photo : Emile Luider

Parc du Genitoy - Bussy-Saint-Georges

Calendrier

2009
Signature d'une convention Ecoquartier entre la ville, EpaMarne et l'Etat.

2012
Dossier de création de la ZAC

2015
Premiers chantiers de VRD

2016-2017
Premières livraisons

2017-2018
Livraison de la première tranche du parc

2025
Livraison de la seconde tranche du parc

2030
Dernières livraisons

En savoir plus ?
Contactez la direction opérationnelle 3

Chiffres clés

171 M€
d'investissements publics dont 35 M€ de participations aux équipements publics

185 M€
de recettes dont 177 M€ de cessions de charges foncières

16
hectares de parc

Acteurs impliqués

Rôle d'EpaMarne

EpaMarne crée les conditions de mise en œuvre d'un quartier de vie.

Modalités d'intervention

EpaMarne intervient comme un aménageur classique, qui détient le foncier, organise les péréquations permettant une grande variété de typologies de logements (25% des logements sont sociaux, et 10% en accession sociale ou à prix abordables), de formes urbaines, et une mixité programmatique (équipements publics, espaces verts). Son intervention comprend toutefois quelques spécificités. Les charges foncières sont fixes pour contribuer à la maîtrise des prix de sortie avec des ambitions environnementales et de qualité importantes. EpaMarne encadre les projets immobiliers via un Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères. EpaMarne accompagne les promoteurs jusqu'à la livraison des logements. Par ailleurs, EpaMarne participe au financement du diffuseur routier sur l'autoroute A4, pour assurer la desserte du site. Il est aussi l'aménageur d'une Zone d'activités qui jouxte la ZAC, la Rucherie, ce qui permet de respecter l'équilibre emploi/habitant sur le territoire (un coefficient de 0,7 emploi créé pour 1 logement au-dessus de la moyenne francilienne).

Bilan de l'intervention

La ZAC a fait l'objet d'une labellisation Ecoquartier. La moitié de la ZAC est aujourd'hui construite et la majorité commercialisée. Dans un contexte de sobriété foncière, elle souligne la pertinence de développer la ville là où des investissements majeurs de la collectivité locale et nationale ont été effectués, notamment en termes de transports (RER, A4, voie express vélo) et d'équipements publics (piscines, gymnases, collèges).

Réplicabilité

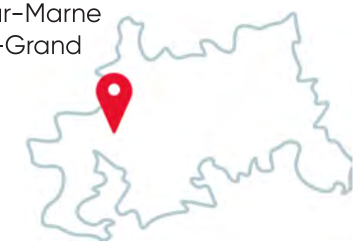
Les principes retenus pour créer un quartier sont transposables à des échelles de projet plus petites : des espaces publics de grande qualité pour que les habitants se sentent bien dans leur quartier ; des aménités de proximité ; un aménagement paysager au cœur de la conception du quartier ; une diversité de formes urbaines.

Quartier de gare à Noisy-Champs

AMÉNAGEMENT D'UNE POLARITÉ FRANCILIENNE MAJEURE

Localisation

Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand



Emprise du projet

166 hectares répartis sur 3 ZAC

Programme

5 600 logements, 116 000 m² SDP de bureaux et 17 000 m² SDP de commerces

Pourquoi agir ?

La gare de Noisy-Champs est un des principaux hubs de transport de l'Est parisien : elle sera à l'intersection de la ligne A du RER et des lignes 15 sud et 16 du Grand Paris Express. Le projet vise donc à massifier le nombre de logements qui bénéficieront de cette desserte exceptionnelle, dans une zone par ailleurs tendue en offre de logements. Ce projet est mis en œuvre à travers trois opérations : la ZAC de la Haute-Maison, créée dans les années 1980), la ZAC des Hauts-de-Nesles, créée en 2018 (ces deux opérations sont situées sur la commune de Champs-sur-Marne), et la ZAC de Noisy Pôle Gare, sur la commune de Noisy-le-Grand (création en 2025) dont l'aménagement sera réalisé par la SPLA-IN Noisy Est. En 2024, le projet a été labellisé « Territoire engagé pour le logement » par l'Etat, ce qui apporte des financements pour accélérer la réalisation de logements.

Le projet

Le projet vise à créer de nouveaux logements (dont un tiers de logements sociaux), ainsi que des bureaux, des équipements publics et commerces, et un hôtel. Le projet comprend aussi l'aménagement des espaces publics autour de la gare, ainsi que les infrastructures de mobilité (dont deux parking-relais, une éco-station bus, des parkings vélos, des pistes cyclables) permettant de desservir la gare. Il vise aussi à requalifier certaines infrastructures existantes, notamment la RD 199 et le Boulevard du Ru de Nesles. Il vise également à désimperméabiliser le quartier du Champy à Noisy-le-Grand en venant démolir la dalle actuelle.

En images

ZAC les Hauts de Nesles - promenade de la Marne - Champs-sur-Marne

Noisy-champs (Champy) : quartier de la gare - Noisy-le-Grand

Calendrier

2017
Concession ZAC Noisy-Pôle-Gare signée entre Commune et SPLA-IN Noisy Est

2024
Lauréat « Territoire engagé pour le logement »

2025
Dossiers de création et de réalisation de la ZAC Noisy

2026
Ouverture de la gare Noisy-champs

2035
Dernières livraisons sur la ZAC Haute-Maison

2037
fin du Traité de concession sur ZAC Noisy-Pôle Gare

2040
Dernières livraisons sur la ZAC Hauts-de-Nesles

En savoir plus ?
Contactez la direction de projet Noisy-Champs

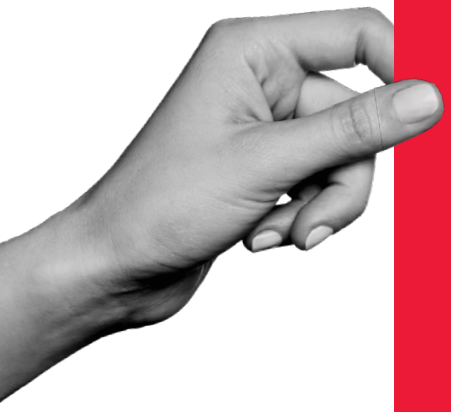
Chiffres clés

5 600
logements

150 000
voyageurs par jour

262 M€
de dépenses pour les 3 ZAC

Acteurs impliqués



Rôle d'EpaMarne

Conduite coordonnée des opérations à petite et à grande échelle

Modalités d'intervention

EpaMarne combine plusieurs rôles : maître d'ouvrage des deux ZAC sur Champs-sur-Marne (ZAC de la Haute-Maison et ZAC des Hauts-de-Nesles), qui sont des opérations d'initiative EpaMarne, à ses risques, en Opération d'Intérêt National ; actionnaire et prestataire de services de la SPLA-IN Noisy-Est, le concédant étant la Métropole du Grand Paris dans le cadre d'un TCA (Traité de Concession d'Aménagement) pour la ZAC de Noisy pôle gare, qui est une opération d'intérêt métropolitain ; coordination des « comités de suivi du pôle gare » (le périmètre dans un rayon de 100 mètres autour la gare, qui se situe à cheval sur les 3 ZAC, avec le parvis de la gare qui est situé à cheval sur 2 communes et 2 départements) et maître d'ouvrage délégué d'une éco-station bus. EpaMarne intervient ainsi simultanément à la grande échelle (celle des 3 ZAC, pour créer un quartier de vie) et à la « petite » échelle du pôle gare. Sur le pôle gare, il joue un rôle clef de coordination entre plusieurs maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre (EpaMarne / Anyoji Beltrando sur les 2 ZAC de Champs-sur-Marne ; SPLA-IN Noisy Est / Devillers et associés sur la ZAC de Noisy-pôle Gare ; SGP/AREP et Systra pour le parvis de la gare et les espaces publics).

Bilan de l'intervention

En ajustant ses modalités d'intervention aux contraintes de chaque partie prenante, EpaMarne permet l'avancée opérationnelle du projet, tout en assurant une coordination qui permet la cohérence des espaces publics, des réseaux et du mobilier urbain, et aussi du programme et des prix de sortie des logements (plafonnés). L'intervention d'EpaMarne permet de créer un quartier de gare, avec une mixité fonctionnelle, en dépassant les limites communales et départementales. Elle permet de se détacher de la découpe territoriale pour créer une cohérence urbaine et des liens entre les quartiers réunis autour d'une gare.

Réplicabilité

Ce projet démontre la capacité d'EpaMarne à faire aboutir des projets urbains multi-acteurs et multi-scalaires.

04

Produire des espaces publics adaptés

Plaine des Cantoux

QUARTIER "ZÉRO REJET" DES EAUX PLUVIALES

Localisation
Ormesson-sur-Marne

Programme
450 logements,
50% d'espaces publics

Pourquoi agir ?

Une partie du foncier est non bâtie car correspondant à une emprise de l'ancien projet autoroutier de la VDO (Voie de desserte orientale), aujourd'hui abandonné. La signature d'une convention de mixité sociale entre la commune et l'Etat a suscité cette opération d'aménagement, qui comprend 57% de logements sociaux. Alors que la ville d'Ormesson-sur-Marne est exposée au risque d'inondation du ru du Morbras, EpaMarne a tiré parti de la forte capacité d'absorption des sols pour impulser l'ambition d'une opération zéro rejet des eaux pluviales.

Le projet

Le quartier comprendra 450 logements en R+2+ combles ou R+3+ combles déconnectés du réseau des eaux pluviales, ce qui oriente la physionomie des espaces publics : présence de chaussées drainantes, de noues, de jardins de pluie. Ceci explique aussi la part plus importante (50%) de l'espace public par rapport à des ZAC classiques. Cette mise en oeuvre du zéro rejet évite de surcharger le réseau départemental qui est saturé et déborde régulièrement. Elle permet également de réalimenter les nappes phréatiques et de favoriser la biodiversité en créant des espaces publics plus verts.

En images

ZAC la Plaine des Cantoux : projet urbain - future place (abords du groupe scolaire)

ZAC la Plaine des Cantoux : avant-projet. Résidence zen dans le quartier "zéro stress" (lot B).

Calendrier

2016
Signature convention de mixité sociale signée par la commune avec l'Etat

2019
Dossier de création de la ZAC

2026
Premières livraisons

2027-2028
Dernières livraisons

En savoir plus ?
Contactez Direction opérationnelle 2+

Chiffres clés

20 M€
Dépenses

3,5 M€
Participation de l'EPT

3 M€
Participation de l'Etat

Acteurs impliqués

Rôle d'EpaMarne

EpaMarne met en œuvre un quartier avec zéro rejet des eaux pluviales.

Modalités d'intervention

EpaMarne intervient comme un aménageur classique, mais avec des modes d'intervention qui tiennent compte du fait que la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sur la base de la crue centennale (alors que dans une ZAC classique, on est plutôt sur le principe de la décennale, voire de la vingtennale). EpaMarne impose ainsi aux promoteurs de gérer la rétention-évacuation des eaux de pluie à la centennale : les bâtiments doivent avoir une capacité de stockage des eaux pluviales, qui se combine avec une obligation de pleine terre. EpaMarne conçoit et réalise l'espace public, lequel gère deux types de centennales (la centennale des espaces publics plus la centennale des espaces privés).

EpaMarne s'est appuyé sur l'agence ANMA et des bureaux d'étude spécialisés.

Bilan de l'intervention

L'opération, en cours de réalisation, sera la première du Val-de-Marne à être en zéro rejet. Désormais le règlement des eaux du département du Val-de-Marne impose cette obligation pour les nouvelles opérations.

Réplicabilité

Les compétences acquises par EpaMarne (expertise hydraulique, capacité à retranscrire dans les cahiers de cession de terrain les obligations pour les promoteurs, capacité à réaliser de nouveaux espaces publics) sont facilement mobilisables sur d'autres opérations, alors même que l'économie de l'eau et la gestion des eaux pluviales sont un des sujets fondamentaux de l'adaptation des villes au changement climatique.

Voie express vélo

ENCOURAGEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

Localisation
De Torcy à Val d'Europe

Emprise du projet
15 km de linéaire entre Torcy et Val d'Europe

Programme
Piste cyclable sécurisée

© Epamarne / photo : Eric Morency, 2023

Pourquoi agir ?

Le lancement du RER Vélo par la Région Ile-de-France en 2020 a encouragé le développement des mobilités douces sur le territoire. La voie express vélo traverse des espaces non urbanisés et plusieurs ZAC (dont la ZAC de Léonard de Vinci, Rucherie et Sycomore à Bussy-Saint-Georges et la ZAC du Bel Air à Ferrières-en-Brie).

Le projet

Cette piste cyclable sécurisée de 4 mètres de large, éclairée jusqu'à 23 heures puis par un système de détection de présence, relie les gares RER de Torcy et de Val d'Europe. Elle permet des usages du quotidien. L'objectif est que chaque personne, adulte ou enfant, puisse se rendre, dans un rayon de 10 kilomètres, à son école, son lieu de travail, sa salle de sport, etc. Des usages le week-end en mode loisirs sont évidemment possibles mais ce n'est pas l'objectif premier.

En images

Voie vélo à Bussy-Saint-Georges

Voie vélo à Torcy dans le quartier des Coteaux de la Marne

Calendrier

Janvier 2022
Obtention de la première subvention dans le cadre d'un Appel à projets de l'Etat

Octobre 2024
Démarrage du chantier

Printemps 2025
Livraison

En savoir plus ?
Contactez la Direction opérationnelle 3

Chiffres clés

15km
Linéaire de piste cyclable

8
Communes traversées

12M€
Coût d'investissement

Acteurs impliqués

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Région îledeFrance

MARNEetGONDOIRE
communauté d'agglomération

Rôle d'EpaMarne

EpaMarne est maître d'ouvrage d'une nouvelle infrastructure dédiée aux mobilités douces.

Modalités d'intervention

EpaMarne intervient comme maître d'ouvrage de la voie express vélo. Il coordonne notamment 4 maîtres d'œuvres différents (les 3 maîtres d'œuvre des 3 ZAC traversées + un maître d'œuvre pour les tronçons hors ZAC), et mobilise les financements : 50% de subvention de la Région Ile-de-France, 20% de subvention de l'Etat, et 30% payés par les ZAC traversées.

Bilan de l'intervention

La réalisation de la voie express vélo démontre la capacité d'EpaMarne à être force de proposition sur des sujets de mobilité et à encourager une forme de cohérence et de continuité des voies cyclables entre les différentes intercommunalités. Elle souligne aussi sa capacité à dialoguer avec l'ensemble des partenaires publics (Etat, Région) ; coordonner les acteurs locaux ; mobiliser des financements ; mener des procédures (par exemple la loi sur l'eau pour le traitement des eaux pluviales).

Réplicabilité

Cette intervention correspond à un nouveau métier de l'aménageur, qui réalise ici une infrastructure cohérente en traversée de ZAC mais aussi en dehors de celles-ci, complexe à mettre en œuvre. Elle démontre la capacité d'EpaMarne à impulser de nouvelles solutions de mobilité.

Pépinière de Chanteloup-en-Brie

ESPACES PUBLICS VÉGÉTALISÉS EN CIRCUIT-COURT

Localisation

Chanteloup-en-Brie

Emprise du projet

Pépinière : 1,3 hectare

ZAC du Chêne Saint-Fiacre : 101 hectares

Programme

1 142 arbres, 3 400 arbustes, 23 000 graminées entre 2024 et 2028

© Epamarne / photo : Christophe Caudroy

Pourquoi agir ?

En 2020, la ZAC du Chêne Saint-Fiacre était réalisée aux deux-tiers quand plusieurs éléments conjugués ont conduit à réinterroger le projet : un nouveau regard sur la qualité de vie et la montée en puissance du ZAN. Le choix effectué a été de renverser les principes de conception urbaine, en faisant de la cohabitation avec la nature un des piliers de la qualité de vie : le paysage environnant et la biodiversité deviennent partie intégrante du projet. Une palette végétale a été définie, avec des espèces endémiques. Il a été également décidé que ces espèces devaient être produites localement. C'est ainsi qu'est née l'idée de créer une pépinière pour produire les végétaux qui sont ensuite transplantés dans les espaces publics rdes ZAC.

Le projet

La pépinière est un élément clef du projet urbain. D'une part, EpaMarne dispose d'un contrat de fourniture et de mise en culture avec une entreprise d'espaces verts, qui assure la pousse des végétaux sur la pépinière, selon une approche végétale, de haies et de trottoirs enherbés. Les végétaux cultivés au sein de la pépinière seront dotés d'une résilience renforcée grâce à leur patrimoine génétique unique et au choix adapté des essences. D'autre part, la pépinière devient un lieu d'animation à part entière et de « culture » au double sens du terme : des animations avec des enfants sont programmées. Elle permet aussi de créer de nouveaux emplois.

En images

© Epamarne / photo : Eric Morency, 2024

Chanteloup-en-Brie : ZAC du Chêne Saint-Fiacre

© Epamarne / photo : Christophe Caudroy

Chanteloup-en-Brie : abords de la Cueillette du Plessis (chemin de Fontenelle)

Calendrier

2005
Dossier de création de la ZAC

2020
Reprise de l'ensemble du plan guide et de la programmation

2024
Livraison de la pépinière

2027
Première phase de plantation

En savoir plus ?
Contactez la Direction opérationnelle 3

Chiffres clés

12 500 m²
emprise foncière de la pépinière

20
Classes maternelles et primaires accueillies par an

Acteurs impliqués

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CHANTELOUP-EN-BRIE

Rôle d'EpaMarne

EpaMarne est pionnier d'une démarche de végétalisation avec une large part d'approvisionnements en circuit-court adaptée au milieu urbain.

Modalités d'intervention

Aménageur de la ZAC, EpaMarne est propriétaire de la pépinière. Il en confie l'exploitation à l'entreprise Pinson dans le cadre d'un marché public d'une durée de 4 ans (renouvelable deux fois). EpaMarne rémunère Pinson pour assurer : la mise en place du site, l'entretien des végétaux (achetés par EpaMarne), des actions pédagogiques. Pinson a pour mission de permettre la croissance des végétaux, puis de les « rétrocéder » à l'aménageur pour qu'il les transplante sur ses espaces publics. L'aménageur invite les paysagistes (paysagiste coordinateur : WALD) à prendre les végétaux produits dans la pépinière comme une nouvelle contrainte pour travailler la palette végétale. L'aménageur travaille aussi avec les services de la ville (qui reprendra les espaces publics en gestion) sur de nouvelles manières d'entretenir ces végétaux, par exemple avec plus de temps passé à faucher qu'à arroser.

Les actions pédagogiques avec les habitants sont également indispensables, par exemple pour leur faire accepter les prairies de fauches sur les espaces publics en bordure de grande voirie qui peuvent donner l'impression d'être mal entretenues, et.... qui peuvent gêner les chiens aux pattes délicates. Le coût de la pépinière est pris en charge par le bilan de la ZAC.

Bilan de l'intervention

En inversant le paradigme de réalisation de l'opération (la palette végétale comme élément dimensionnant de l'opération en lieu et place du programme de constructibilité et en considérant le sol dans toute sa profondeur et non uniquement en surface), c'est tout le rôle de l'aménageur qui est réinventé. La pépinière fournit 100% des besoins horticoles des aménagements à venir de la ZAC.

Réplicabilité

Cette opération s'inscrit au carrefour de problématiques contemporaines sur de nouvelles aspirations en termes de qualité de vie et de cohabitation entre tous les « vivants » (les vivants humains et les vivants non humains), les enjeux de renaturation et de non-artificialisation. L'instauration de nouvelles manières de faire requiert une coopération très étroite entre aménageur, élus et services.

05

Accélérer le recyclage urbain

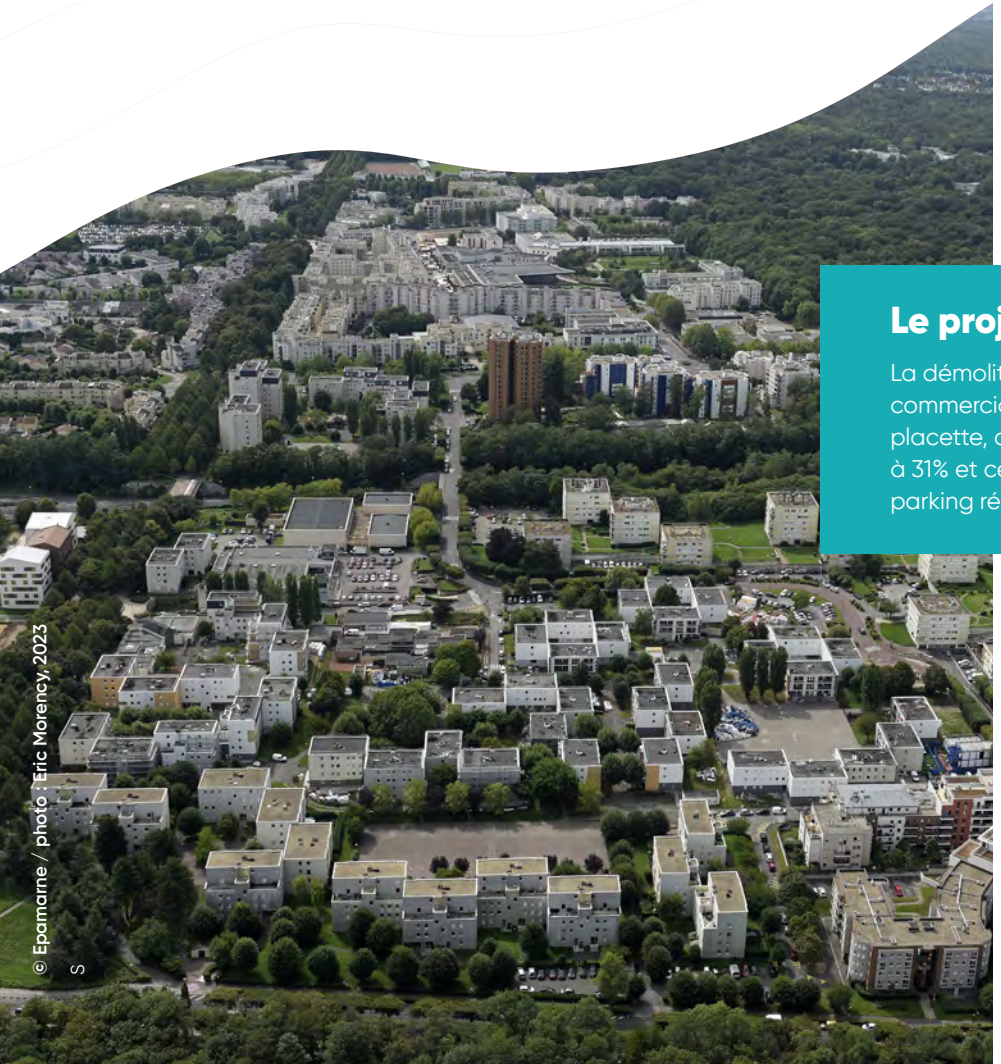
Secteur des Deux-Parcs à Noisiel

OPÉRATION DE RECYCLAGE URBAIN

Localisation
Noisiel

Emprise du projet
1,4 hectare

Programme
270 logements et commerces en pied d'immeubles



© Epamarne / photo : Eric Morency, 2023

Pourquoi agir ?

L'emprise du projet, de 1,4 hectare, comprend un centre commercial dégradé et un ancien groupe scolaire, fermé, hérités de la ville nouvelle construite dans les années 1970. Ce « cœur de quartier » s'inscrit dans un périmètre plus large, de 10 hectares, qui fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain (Quartier politique de la ville des Deux-Parcs). La dégradation du bâti, la baisse de l'activité commerciale, et l'insécurité, rendaient nécessaires la transformation de ce secteur, qui vise par ailleurs à apporter de la mixité sociale (les 270 logements neufs seront en accession) dans un quartier majoritairement composé de logements sociaux.

Le projet

La démolition-reconstruction permettra la réalisation de 270 logements et d'une nouvelle centralité commerciale, grâce à des commerces en pied d'immeubles et la réalisation d'espaces publics, dont une placette, désimperméabilisés et végétalisés (le coefficient de pleine terre des espaces publics passera de 26% à 31% et celui des espaces privés de 14% à 27%). Le parking actuel sera démoli et remplacé par un nouveau parking réservé aux occupants des logements.

En images

© Epamarne / photo : Eurbanis

Noisiel, le Luzard - quartier les Deux-Parcs.

© Agence Paule Green

Perspective du projet d'aménagement

Calendrier

2019
Signature de la convention pluri-annuelle de renouvellement urbain entre la CAPVM et l'ANRU

2021
Mandat d'étude confié par la CAPVM à M2CA

2022
Signature du traité de concession entre la CAPVM et la SPLA-IN M2CA

2027
Livraison de la première opération permettant le relogement de certains commerces

2029
Livraison de la seconde opération

2030
Fin convention ANRU

En savoir plus ?
Contactez la SPLA-IN M2CA

Chiffres clés

4 000€/m²
Prix plafond de sortie des logements parkings compris

7,7M€
Subventions et participations

+20%
Désimperméabilisation des sols par rapport à la situation initiale

Acteurs impliqués

Paris Vallée de la Marne – La communauté d'agglomération
Ville de Noisiel
m2ca aménagement
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Groupe Polylogis | LogiH

Rôle d'EpaMarne

EpaMarne intervient, par le biais d'une SPLA-IN, comme concessionnaire de la collectivité pour une opération de recyclage urbain.

Modalités d'intervention

EpaMarne intervient sur cette opération par l'intermédiaire de la SPLA-IN M2CA, société publique locale d'aménagement d'intérêt national créée en avril 2019, dont le capital est détenu à 35% par la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne (CAPVM), à 31% par la ville de Chelles et à 34% par EpaMarne. M2CA intervient sur cette opération, qui n'est pas une ZAC, par le biais d'un TCA (traité de concession d'aménagement) qui lui est confié par la CAVPM, également signataire de la convention ANRU sur le QPV. L'opération de démolition-reconstruction invite à un phasage en deux temps permettant une opération tiroir pour reloger certains commerces. M2CA réalise les espaces publics et cède les charges foncières au promoteur LogiH, société de promotion du groupe Polylogis, qui comprend également le bailleur Trois Moulins Habitat, principal bailleur du QPV.

Bilan de l'intervention

M2CA a acquis près de 100% du foncier en deux ans (contre cinq ans s'il avait fallu faire une Déclaration d'Utilité Publique), négocié avec les commerçants leurs conditions d'éviction, contractualisé avec LogiH la signature de la promesse de vente du lot 1 sur la base d'un PC présenté à la commune de Noisiel. L'intervention d'EpaMarne sur une partie du quartier, partie "centrale" mais mineure en termes de surfaces et de volumes, permet d'entrainer la rénovation du reste du quartier par d'autres acteurs. La qualité urbaine, architecturale et de cadre de vie a été sensiblement améliorée.

Réplicabilité

EpaMarne a montré son savoir-faire en matière de recyclage urbain, sous réserve de subventions d'équilibre, dans un cadre juridique reproductible puisque le TCA est l'outil le plus courant de l'aménagement en France. Le projet illustre la capacité d'EpaMarne à intervenir sur des opérations à l'initiative de la collectivité locale, et à désimperméabiliser des espaces publics initialement très fortement imperméabilisés. L'Epa a également renforcé son expertise dans le suivi d'évaluation environnementale complexe multi-projets (situation d'impacts cumulés notamment).

Une organisation qui s'adapte aux enjeux de développement de l'Est parisien

EpaMarne, établissement public d'aménagement créé en 1972, est l'aménageur historique de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, et depuis 2017, constitue l'aménageur de référence de l'Est parisien au service des projets urbains des collectivités territoriales. EpaFrance, créé en 1987, est l'aménageur du secteur du Val d'Europe et signataire de la convention avec Disney. Véritables ensembliers, EpaMarne et EpaFrance remplissent des missions d'intérêt général, en s'attachant à répondre aux attentes des habitants, tout en s'adaptant aux spécificités de chaque commune de leurs périmètres d'interventions respectifs.

Si EpaMarne prenait à l'origine l'initiative des opérations d'aménagement sur son propre foncier, il diversifie aujourd'hui ses modes d'interventions afin de répondre aux enjeux de régénération urbaine des territoires déjà urbanisés et d'assurer la mise en œuvre des projets urbains des collectivités territoriales. L'Epa intervient ainsi via des SPLA-IN (sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national), qui constituent des outils partenariaux.

EpaMarne est actuellement actionnaire de trois SPLA-IN :
• Noisy Est, dont les actionnaires sont la Métropole du Grand Paris, EpaMarne, l'EPT Grand Paris Grand Est et la ville de Noisy-le-Grand (créée en 2017) ;
• M2CA, historiquement société d'économie mixte de Chelles, dont les actionnaires sont la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne, EpaMarne et la ville de Chelles (créée en 2019) ;
• Marne Est Aménagement, dont les actionnaires sont l'EPT Paris Est Marne & Bois, EpaMarne et la ville de Champigny-sur-Marne (créée en 2025).

Avec une gouvernance resserrée, construite autour d'une collectivité restant actionnaire majoritaire, ces sociétés bénéficient des moyens d'EpaMarne : mise à disposition du personnel (qu'il s'agisse d'expertises opérationnelles, métier ou support), commandes en groupement ou utilisation de certains marchés existants, portage éventuel d'études et de foncier en amont des opérations, mobilisation du réseau de partenaires, etc. Ces sociétés sont en capacité d'intervenir, à la demande de leurs actionnaires, sur tout secteur de leurs territoires.

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

8, avenue André-Marie Ampère
CS 71058 - Champs-sur-Marne
77447 Marne-la-Vallée CEDEX 2

www.epamarne-epafrance.fr

Conception rédactionnelle & graphique : ©Ibicity et ©Betrue Agency - Février 2025