



EPAMSA

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT  
DU MANTOIS SEINE AVAL

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ

**L'EPAMSA, un outil partenarial au service du territoire**

3	ÉDITOS CROISÉS
4	UN TERRITOIRE DE DÉVELOPPEMENT
6	UN TERRITOIRE DE PROJETS
8	FAITS MARQUANTS
<b>10</b>	<b>AVANCER VERS UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE CONSOLIDÉ</b>
11	NOS PRINCIPALES AVANCÉES EN 2020
12	RENCONTRE AVEC FABIENNE DEVÈZE, VICE-PRÉSIDENTE DE GRAND PARIS SEINE & OISE
13	ÉCOPÔLE ET MANTES INNOVAPARC: DES SITES « CLÉS EN MAIN »
14	MANTES INNOVAPARC: L'ANNÉE DU BASCULEMENT
<b>16</b>	<b>AVANCER VERS UNE QUALITÉ DE VILLE RENFORCÉE</b>
17	NOS PRINCIPALES AVANCÉES EN 2020 AVEC VERBATIM DE YANN PERRON, MAIRE DE GARGENVILLE
18	MANDATS: DES AVANCÉES EN 2020
19	MANTES UNIVERSITÉ: UN NOUVEL ÉLAN AVEC VERBATIM DE SAMI DAMERGY, MAIRE DE MANTES-LA-VILLE
20	BONNIÈRES-SUR-SEINE: À CŒUR OUVERT AVEC VERBATIM DE JEAN-MARC POMMIER, MAIRE DE BONNIÈRES-SUR-SEINE
22	CARRIÈRES CENTRALITÉ: UN MOMENT CHARNIÈRE AVEC VERBATIM D'EDDIE AÏT, MAIRE DE CARRIÈRES-SOUS-POISSY
<b>24</b>	<b>AVANCER VERS TOUJOURS PLUS D'INNOVATION ET D'EXPÉRIMENTATION</b>
25	NOS PRINCIPALES AVANCÉES EN 2020
26	RENCONTRE AVEC RAPHAËL COGNET, MAIRE DE MANTES-LA-JOLIE ET PRÉSIDENT DE GRAND PARIS SEINE & OISE
27	LA BOUCLE DE CHANTELOUP: LE FUTUR « CŒUR VERT » DU TERRITOIRE
28	HALLE SULZER: TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION ET D'INNOVATION
<b>30</b>	<b>RSE: ENRICHIR LE CADRE, ÉLEVER LE NIVEAU D'EXIGENCE</b>
<b>32</b>	<b>RESSOURCES HUMAINES: GARDER LE CAP!</b>
<b>34</b>	<b>ORGANISATION ET FINANCES</b>
34	GOUVERNANCE
36	COMPTES DE RÉSULTATS ET BILAN
37	IMMOBILISATIONS ET STOCKS, MANDATS ET AMÉNAGEMENTS, ÉLÉMENTS FINANCIERS

**Pierre BÉDIER**  
Président du Conseil  
départemental des Yvelines  
Président de l'EPAMSA



NICOLAS DUPREY

**Emmanuel MERCENIER**  
Directeur général  
de l'EPAMSA



DR

En 2020, malgré la crise sanitaire, l'EPAMSA a connu une activité soutenue marquée par l'avancement et la concrétisation de nombreux projets démontrant ainsi son engagement au service de l'aménagement et du développement du territoire de la Seine Aval.

À titre d'exemples, je citerai la mise en place d'un nouveau plan guide pour la ZAC Mantes Université avec notamment la réhabilitation de la Halle Sulzer, témoin architectural et symbole de l'identité industrielle de notre territoire. Ces nouvelles ambitions sont portées en lien étroit avec le Pôle d'échanges multimodal de la future gare RER Eole de Mantes-la-Jolie, qui aura un formidable effet accélérateur pour le dynamisme économique du territoire. Le travail de revitalisation du Val Fourré sera par ailleurs poursuivi et accéléré en lien étroit avec les différents partenaires, dont la Ville, l'EPFIF (ORCOD-IN) et GPS&O (NPNRU).

Ce rapport d'activité 2020 présente de nombreux autres exemples d'actions menées par l'EPAMSA en lien étroit avec l'État et les Collectivités. Fort de son expérience, de sa connaissance du territoire et de la palette de ses métiers, l'EPAMSA poursuit son rôle d'outil partenarial pour contribuer à l'attractivité de la Seine Aval, au bénéfice de ses habitants et de son bassin d'emplois.



2020 aura été une année largement perturbée par la crise sanitaire. Dans ce contexte singulier, marqué également par l'élection de nouveaux maires et conseillers communautaires, l'EPAMSA aura toutefois réussi à dégager un résultat bénéficiaire grâce en particulier à son activité d'investisseur immobilier très dynamique.

Une action managériale et opérationnelle forte et continue a permis de maintenir le cap et de préparer l'avenir. Ainsi, deux permis de construire (logements sur Mantes Université et parc d'activités sur Mantes Innovaparc) ont été déposés en ce début d'année, suite à la signature à l'automne dernier de deux promesses de vente. Sur les ZAC Mantes Innovaparc et les Hauts de Rangiport à Gargenville, deux maîtrises d'œuvre urbaine ont été désignées, venant ainsi apporter une nouvelle dynamique. D'autres promesses de vente sont attendues cette année sur Carrières Centralité et Mantes Innovaparc. Trois consultations de promoteurs ont par ailleurs été lancées sur les ZAC des Hauts de Rangiport, Carrières Centralité et Mantes Université.

Dans ce rapport annuel, vous lirez en particulier les avancées opérées sur Mantes Université qui a fait l'objet, le 10 février dernier, d'une visite officielle du Premier ministre accompagné des ministres de la Transition écologique et du Logement, dans le cadre du Fonds friches mis en place par l'État et du Zéro artificialisation nette.

L'EPAMSA a également œuvré en 2020 pour poursuivre son engagement en matière de développement durable, à l'image de la consultation pour un lot situé sur la ZAC Carrières Centralité dont la principale exigence résidait dans l'usage de matériaux bois, biosourcés et/ou issus de l'économie circulaire.

En 2020, l'EPAMSA, doté d'une nouvelle direction du renouvellement urbain et de la stratégie de développement, a poursuivi son engagement sur le quartier du Val Fourré en partenariat avec l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN. Enfin, en tant que mandataire, l'établissement a signé un septième mandat avec la Communauté urbaine GPS&O, signe de reconnaissance de notre expertise.

25 ans déjà que l'EPAMSA agit au service du territoire de la Seine Aval, au bénéfice de ses habitants et de ses entreprises. L'occasion de revisiter l'identité visuelle de l'établissement avec toujours la Seine en filigrane (et son tracé réel de Conflans-Sainte-Honorine à Bonnières-sur-Seine). Un nouveau graphisme qui symbolise l'ancrage de l'EPAMSA résolument tourné vers l'avenir.

# UN TERRITOIRE DE DÉVELOPPEMENT



## LA SEINE AVAL : UNE LOCALISATION STRATÉGIQUE

Situé au nord des Yvelines et de part et d'autre de la Seine, le territoire d'intervention de l'EPAMSA occupe une localisation stratégique dans les perspectives du développement du Grand Paris. Situé à l'ouest de la Métropole parisienne, le territoire de la Seine Aval se situe également à moins de 200 kilomètres du Havre.

## UN BASSIN D'EMPLOIS ET DES FILIÈRES D'EXCELLENCE

Premier bassin d'emplois industriels d'Île-de-France, le territoire de la Seine Aval compte 130 000 emplois, 22 000 entreprises et 22 sites de R&D. Le territoire du Mantois Seine Aval se situe comme l'un des grands pôles d'emplois franciliens et comme le plus important à l'ouest de l'Île-de-France. Le secteur industriel est très présent sur le territoire. Plusieurs filières d'excellence sont présentes sur le territoire :

- Secteur automobile (Renault, PSA);
- Aéronautique et mécanique (Ariane Group, Turbomeca Groupe Safran...);
- Éco-industries : filière dynamique de la Seine Aval structurée autour de 3 domaines principaux, à savoir le traitement et le recyclage des déchets, l'eau et la production/récupération d'énergie (Veolia);
- Facture instrumentale : deux leaders mondiaux implantés sur le Mantois (Selmer et Buffet Crampon);
- Fleurons industriels (Sulzer Pompes France).

## UN TERRITOIRE CONNECTÉ

Le territoire dispose d'atouts indéniables en termes d'accessibilité et d'infrastructures de transport : l'autoroute A13/A14, le Transilien SNCF, le RER A, le futur RER Eole (2024), la Ligne Nouvelle Paris Normandie (LNPN) et l'axe fluvial de la Seine. Il est ainsi parfaitement relié et connecté à la capitale et aux principaux centres urbains (maillage lignes de bus...).

## CHIFFRES CLÉS



## UN TERRITOIRE VERT, AGRÉABLE À VIVRE

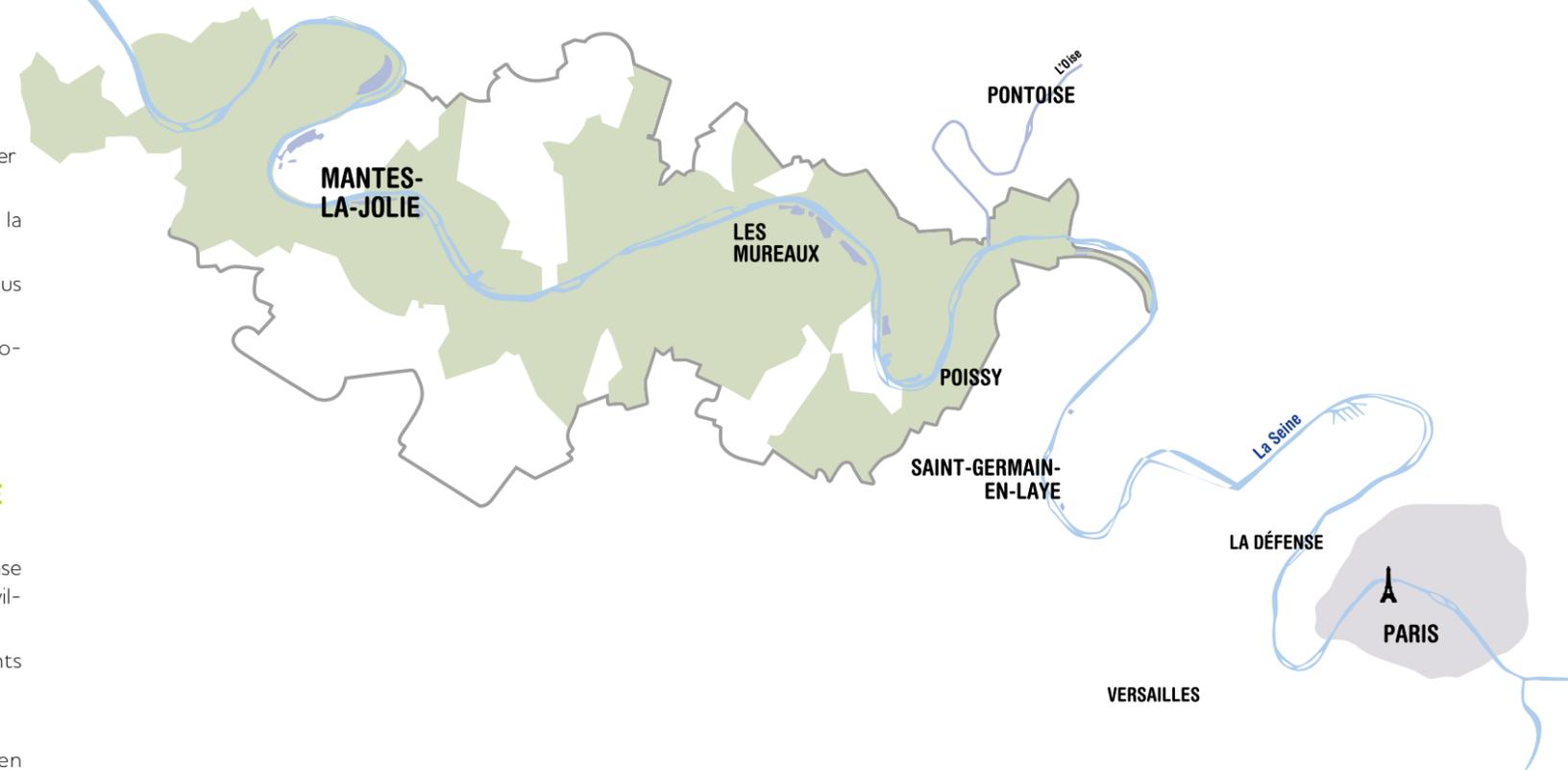
Entre Paris et Rouen, le territoire offre un cadre de vie paysager remarquable et de vastes espaces agricoles :

- Les espaces naturels préservés représentent 34 % de la superficie;
- Les territoires ruraux à dominante agricole représentent plus de 30 % de la surface utile;
- Le territoire possède 12 000 hectares de forêt et 90 kilomètres de Berges de Seine.

## UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE D'HABITAT ET D'ACTIVITÉ

Le territoire de la Seine Aval propose :

- Un parc de logements diversifié (habitat pavillonnaire dense et petits collectifs dans les centres, zones d'extension pavillonnaire, grands ensembles);
- De nombreux projets d'équipements et de logements amorcés;
- D'importantes opportunités foncières;
- De nombreuses friches industrielles et ferroviaires en reconversion;
- Un développement d'infrastructures : RER E, Ligne nouvelle Paris Normandie;
- Un solide pôle de formation dans le domaine technologique...



# UN TERRITOIRE DE PROJETS

## 1 Cœur de Ville

- Bonnières-sur-Seine
- Redynamiser le centre-ville
- 4,4 hectares

## 2 Le Val Fourré

- Mantes-la-Jolie
- Renouveau urbain : passer de la restructuration au développement

## 3 Mantes Innovaparc

- Buchelay
- Développer un quartier d'activités sur l'axe Seine Paris Normandie
- 58 hectares

## 4 Mantes Université

- Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Buchelay
- Inventer le futur quartier de gare Eole
- 75 hectares dont 45 hectares à urbaniser

## 5 et 12 Passerelles

- Mantes-la-Jolie/Limay et Poissy/Carrières-sous-Poissy
- Favoriser les mobilités douces et mettre en réseau le territoire

## 6 Les Hauts de Rangiport

- Gargenville
- Reconvertir une friche industrielle
- 11,6 hectares

## 7 et 8 Ecquevilly et Chapet

- Études

## 9 Écopôle Seine Aval

- Carrières-sous-Poissy
- Accueillir les éco-activités du Grand Paris
- 90 hectares

## 10 Carrières Centralité

- Carrières-sous-Poissy
- Créer un centre-ville ouvert sur la Seine et la nature
- 47 hectares

## 11 Boucle de Chanteloup

- Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Triel-sur-Seine, Andrésy
- Réhabiliter un site pollué
- Périmètre d'étude : 330 hectares

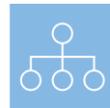




Le 30 avril, la consultation de promoteurs pour le lot L5 de la ZAC Carrières Centralité est lancée. À son issue, le jury désigne Edelis pour la construction de 126 logements.

## FÉVRIER

Signature d'un 7<sup>e</sup> mandat avec GPS&O sur le Parc d'activités économiques (PAE) de Morainvilliers.



### ORGANISATION

Daniela Pennini prend la tête de la Direction du renouvellement urbain et de la stratégie de développement, nouvellement créée.

**67**

L'EPAMSA signe une promesse de vente avec Arc Promotion pour la réalisation de 67 logements sur le lot P8 du secteur Pissefontaine (ZAC Carrières Centralité).



**230**

C'est le nombre de logements que réalisera Marignan sur l'îlot G3 à Mantes Université : la promesse de vente est signée le 13 octobre.

## OCTOBRE

Pour faire suite aux recommandations de l'État, les équipes de l'EPAMSA élaborent une charte de déontologie.

## 15 OCTOBRE

Le projet de passerelle dédiée aux circulations douces entre Poissy et Carrières-sous-Poissy devient lauréat du 1<sup>er</sup> budget participatif écologique de la Région Île-de-France.

## MANTES INNOVAPARC

Dans le cadre de la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine pour la ZAC, l'agence Devillers est reconduite en septembre.



Le 2 octobre, l'EPAMSA et Spirit signent une promesse de vente pour un parc d'activités sur un terrain de 33 000 m<sup>2</sup> au cœur de Mantes Innovaparc.

En juin, une délibération est votée en Conseil d'administration exceptionnel sur la remise de loyers sous conditions aux TPE en difficulté.



*Pour les aider à surmonter la crise sanitaire, l'EPAMSA s'est rapproché des entreprises qu'il héberge dans son patrimoine immobilier. L'écoute individuelle a permis de connaître leurs difficultés, leurs besoins et de les aiguiller vers les aides déployées par les pouvoirs publics. Cela s'est traduit également par un accompagnement financier via des franchises de loyers.*

**Mohamed Zirab,**  
Responsable Promotion et Immobilier



Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, se rend sur la plaine de déchets dans la Boucle de Chanteloup le 17 juillet. Le site fait l'objet d'une vaste opération d'enlèvement des déchets menée par le Conseil départemental des Yvelines.



## JUILLET

Dans le cadre de l'ORCOD-IN du Val Fourré, l'EPAMSA signe deux conventions partenariales avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

## LES HAUTS DE RANGIPOINT

Pour piloter la ZAC à Gargenville, la consultation désigne une nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine en novembre : l'équipe est formée par Espace libre, Urban & Sens (urbanisme, architecture et paysage) et SETU (bureau d'études VRD).



### VENTE

Le 23 décembre, l'EPAMSA signe la vente de six locaux commerciaux avec le bailleur social Emmaüs Habitat.

## 30 DÉCEMBRE

Dans le cadre de l'ORCOD-IN, l'EPAMSA signe avec l'EPFIF la vente de 15 appartements dans 5 copropriétés du Val Fourré. L'établissement les avait acquis via le DCIF.



Le nouveau plan guide du projet d'aménagement de la ZAC Mantes Université est présenté lors d'un point presse, le 7 décembre.

# AVANCER VERS UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE CONSOLIDÉ

Pour revitaliser et réindustrialiser la Seine Aval, l'EPAMSA engage quotidiennement, aux côtés de ses partenaires et donneurs d'ordre, ses compétences d'aménageur au service de cet objectif. Plus encore, il contribue fortement à l'élaboration et au pilotage des stratégies collectives en faveur de l'attractivité du territoire.



MARY ERHARDY / GSE

## NOS PRINCIPALES AVANCÉES EN 2020

### UN RAPPORT SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE POUR DÉGAGER DES PERSPECTIVES

Dresser un état des lieux du territoire, faire un point sur l'état d'avancement des ZAC à dominante activités, dégager des pistes de développement innovantes... tels sont les objectifs du rapport élaboré durant l'année 2020. Trois axes d'intervention sortent confortés de ce bilan : le recyclage du foncier des sites économiques, l'ingénierie de la transition écologique et solidaire, l'appui au développement de la filière logistique fluviale et plus largement au développement stratégique de l'axe Seine. Ce diagnostic chiffré de l'état du territoire doit influencer la stratégie à long terme des parties prenantes du développement de la Seine Aval. D'ores et déjà, elle nourrit des projets à moyen terme : l'inscription de 3 sites à l'appel à projet du « fonds friches » ou encore les échanges avec HAROPA autour du Port de Triel en découlent directement.

### L'AXE SEINE, VECTEUR DE CROISSANCE

L'EPAMSA contribue également au Comité des usages fluviaux et à la préfiguration d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de l'axe Seine. Une démarche conçue pour soutenir les opérations en cours et faire émerger de nouvelles opportunités de développement, en partenariat avec les intercommunalités de la Seine Aval. L'élaboration d'une méthodologie de travail pour ce PPA est en cours.

### UNE FONCTION ET DES OUTILS DE VEILLE ACTIVÉS

L'EPAMSA réactive un volet d'analyse et de veille territoriale. Le travail se poursuivra pour approfondir la connaissance des potentiels et de la mutabilité des territoires, secteur par secteur, au plus près des enjeux de territoire et en lien étroit avec GPS&O.

### PATRIMOINE ET IMMOBILIER : MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE

En dépit de la crise sanitaire, le dynamisme des métiers « patrimoine et immobilier » s'est particulièrement illustré en 2020. L'exercice 2020 de l'établissement est bénéficiaire en grande partie grâce à l'activité d'investisseur immobilier et à une politique active de vente. Elle s'est traduite notamment par la cession de locaux commerciaux (6 à Mantes-la-Ville) et de logements (15 appartements vendus à l'EPFIF).

### DES RÉPONSES AUX DEMANDES D'IMPLANTATION D'ENTREPRISES INTERNATIONALES

En 2020, l'intérêt des entreprises internationales pour le territoire de la Seine s'est précisé. En parallèle à la démarche de promotion de sites industriels « clés en main » (voir page 13), l'EPAMSA s'est positionné pour l'implantation d'entreprises internationales, parmi lesquelles :

- HUAWEI : usine de fabrication d'antennes relais sur 20 hectares,
- LAVA : un site de production de véhicules électriques sur 2,4 hectares,
- Un centre R&D et de fabrication de batteries pour les véhicules électriques sur 10 hectares.

### LA COMMERCIALISATION D'UN PARC D'ACTIVITÉS À MANTES INNOVAPARC

Spirit a signé une promesse de vente pour un terrain de 3,3 ha. Le groupe y développera un ensemble de locaux d'activités s'intégrant parfaitement aux qualités paysagères du site. Il se composera de grandes maisonnées rassemblant 3 à 5 cellules d'activités en R+1 ou R+2, dotées de terrasses. Des venelles d'accès piétonnes et des espaces extérieurs s'ajouteront aux qualités fonctionnelles et esthétiques de l'ensemble.

### NOUVEAU MANDAT : PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (PAE) DE MORAINVILLIERS

L'EPAMSA a été mandaté par GPS&O pour étendre et restructurer le Parc d'Activités Économiques de Bures-Morainvilliers grâce à la viabilisation de 3 ha. Cette opération doit permettre l'aménagement d'environ 17 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis, le long d'une voie de desserte, en 5 à 10 lots cessibles pour l'accueil de nouvelles activités économiques non commerciales (bureaux, bâtiment industriel, cellules artisanales, petite industrie, etc.). L'année a été consacrée au lancement de la consultation pour l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre et au lancement des études environnementales.

# RENCONTRE AVEC

**Fabienne Devèze,**

Vice-Présidente de Grand Paris Seine & Oise, déléguée au développement économique

« Créer un environnement favorable aux entreprises et à la création d'emplois, avec nos partenaires. »

## Quelles sont les ambitions de GPS&O en matière économique ? Ses priorités ?

D'une manière générale, notre objectif est de revitaliser le tissu économique de la vallée de la Seine. D'une part, en favorisant l'implantation des entreprises et, d'autre part, en créant un environnement favorable aux entreprises et à la création d'emplois, avec nos partenaires. On constate le besoin de mettre en place un parcours résidentiel pour les entreprises. Cela signifie permettre à des start-up de se structurer, offrir des possibilités d'implantation pour tous les types d'entreprises, des réseaux propices à l'innovation, une animation facilitant le contact entre les entreprises. La communauté urbaine s'emploie également à promouvoir le territoire pour attirer des entreprises nouvelles. Ses prochaines actions porteront sur la mise en place d'outils de communication soulignant l'attractivité de la région et la qualité de ses entreprises spécialisées en facture instrumentale, automobile, aérospatiale, matériaux biosourcés...

## Comment l'EPAMSA contribue-t-il à ces orientations ?

L'EPAMSA contribue pleinement à la stratégie de développement économique de GPS&O en matière de revitalisation économique, d'implantations des entreprises et de visibilité économique du territoire de la Seine Aval. Le tissu industriel a vieilli et sa restructuration ne peut se faire spontanément. Une coordination est donc indispensable pour revitaliser les zones d'activités existantes, les étendre ou en créer de

nouvelles. L'EPAMSA pilote des opérations d'aménagement sur plusieurs sites économiques clés – comme Mantes Innovaparc à l'ouest, ou Écopôle à l'est – qui représentent des opportunités d'installation de projets économiques à forte valeur ajoutée, autour d'une approche de quartier d'activité. Lorsque la situation l'exige, il peut coordonner des opérations complexes alliant activités, habitat et équipements publics. L'établissement apporte une expertise pertinente sur de nombreux sujets.

## L'EPAMSA travaille sur l'extension et la rénovation du Parc d'activités économiques de Morainvilliers, commune dont vous êtes maire : quels sont les enjeux de ce projet ?

Nous souhaitons proposer une offre d'implantation à des entreprises artisanales qui veulent s'installer au plus près de leur marché, dans un site facile d'accès. Proposer un réseau de sites d'implantation, c'est aussi apporter de l'emploi en proximité des habitants et éviter une partie des déplacements pendulaires vers et depuis la métropole parisienne. Restructurer est une opération lourde et longue pour laquelle l'intervention commune de GPS&O et de l'EPAMSA peut servir de catalyseur et d'accélérateur pour faire aboutir le projet. Et nous profitons de l'expertise de l'établissement pour dessiner un plan d'aménagement répondant pleinement aux besoins d'entreprises locales.



# ÉCOPÔLE ET MANTES INNOVAPARC : DES SITES « CLÉS EN MAIN »

Dans le cadre de la réindustrialisation du territoire, répondre avec agilité aux besoins des entreprises ne suffit pas : il faut les anticiper. C'est ainsi que deux sites pilotés par l'EPAMSA ont été retenus dans le cadre de l'appel à candidatures « sites industriels clés en main ».



ZAC Mantes Innovaparc - Juin 2021

## FACILITER L'ACCUEIL D'INVESTISSEURS

L'appel à candidatures « sites industriels clés en main », lancé par l'État, relève d'une logique de marketing territorial. L'objectif ? Élaborer un catalogue de sites industriels immédiatement disponibles afin de renforcer leur attractivité économique et faciliter l'accueil d'investisseurs. Les délais d'implantation plus courts et l'accompagnement prioritaire de l'État, doivent fonctionner comme des leviers pour attirer de nouveaux investissements et relocaliser des activités. Deux sites proposés par l'EPAMSA sont venus enrichir ce catalogue :

- L'un de 14 ha, situé sur la ZAC Mantes Innovaparc ;
- Le second de 3 ha, implanté dans la ZAC Écopôle Seine Aval.

## PROMOUVOIR LA SEINE AVAL

La cartographie des premiers sites s'accompagne d'une démarche proactive auprès d'investisseurs nationaux et étrangers. Plusieurs événements ont permis la valorisation du territoire :

- Le 20 janvier 2020, l'événement « Choose France », organisé à Versailles en présence du Président de la République et du Premier ministre, a rassemblé près de 150 CEO étrangers. La manifestation a été l'occasion de communiquer, en particulier sur les sites de plus grande taille (50 ha au minimum).

## CHOOSE PARIS REGION : CATALYSEUR DE DÉVELOPPEMENT

Choose Paris Region est l'agence de promotion et d'attractivité internationale de la Région Île-de-France. Elle travaille en partenariat avec tous les acteurs du territoire francilien pour construire l'offre territoriale, assurer sa promotion, et offrir un service d'accompagnement sur mesure aux entreprises internationales. L'agence accompagne chaque année plus de 1 200 entreprises dans leur développement en Île-de-France. Depuis 2019, l'EPAMSA est membre du Conseil d'administration de Choose Paris Region.



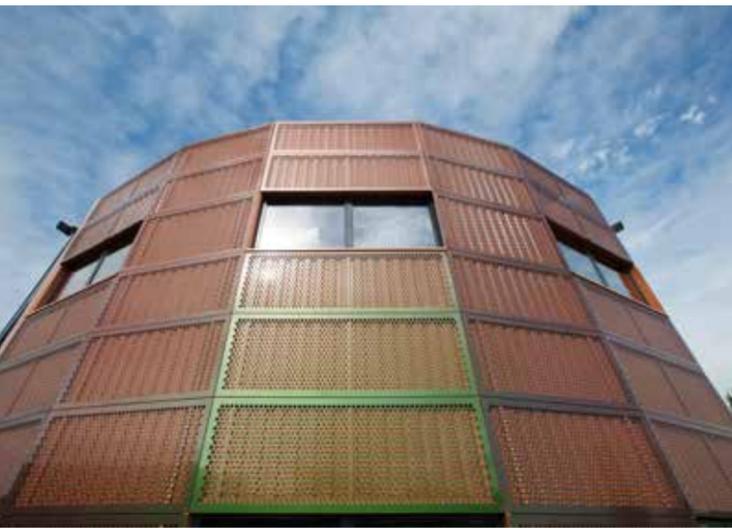
ZAC Écopôle Seine Aval

- L'ensemble des sites industriels ont été intégrés par Choose Paris Region dans son action de promotion « Sites clés en main d'Île-de-France » dans le but de valoriser le potentiel foncier à l'échelle de la région.
- Le 26 novembre 2020, la conférence de presse « 26 sites clés en main prêts à accueillir des projets industriels en Île-de-France » organisée par Choose Paris Region a été l'occasion de présenter les terrains de l'EPAMSA.

## MANTES INNOVAPARC : L'ANNÉE DU BASCULEMENT

En parallèle à l'Appel à idées qui a donné un coup de projecteur et suscité l'intérêt de plusieurs promoteurs pour la ZAC, les équipements destinés à accueillir les entrepreneurs locaux ont été livrés. Leur succès témoigne de la dynamique positive enclenchée à Mantes Innovaparc.

### ACTINEOS : FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRENEURS LOCAUX



MARY ERHARDY / GSE

**Trajectoire.** Le lien de parenté est évident: la Cité artisanale Actineos, livrée en septembre 2020, est bien la sœur jumelle de l'incubateur Inneos. Tout, sauf un hasard: l'enjeu de la création d'Actineos est d'offrir l'opportunité d'un véritable parcours résidentiel aux entrepreneurs souhaitant développer leur activité sur la commune.

**Mutualisation.** Conçu par le promoteur Granitic, le programme d'une surface de 3 200 m<sup>2</sup> constitue un maillon essentiel du développement de la ZAC. Il s'intègre parfaitement dans son environnement paysager: sa localisation (en face de la pépinière-hôtel d'entreprises Inneos) et ses principes architecturaux créent un véritable lien urbain avec Inneos. Il partage avec lui un parking mutualisé de 65 places.



LUDOVIC DELAGE / OBJECTIF AÉRO

**Fonctionnalité.** Artisans, PME et TPE bénéficient de 18 surfaces d'activités de 150 m<sup>2</sup> en moyenne et de deux plateaux de bureaux de 300 m<sup>2</sup>. Les locaux s'adaptent aux besoins spécifiques d'une grande diversité d'activité.



MARY ERHARDY / GSE

### PYTHAGORE : UN SUCCÈS MATHÉMATIQUE!

**100% d'occupation.** Ce chiffre illustre parfaitement le succès rencontré par le bâtiment d'activités Pythagore, livré en 2020. 14 entreprises s'y sont installées, ce qui représente plus d'une centaine d'emplois.

**Diversité.** Menuiserie aluminium (Tessalu), fibre optique (Intercom), mais aussi cross fit, plomberie, épicerie... Les 4 000 m<sup>2</sup> de surface du bâtiment accueillent une grande variété d'activités, reflétant les choix de conception, basés sur une grande adaptabilité.



BENOIT GRIBERT



LUDOVIC DELAGE / OBJECTIF AÉRO

# AVANCER VERS UNE QUALITÉ DE VILLE RENFORCÉE

Concevoir et réaliser des quartiers de ville toujours plus humains, accessibles et apaisés, favoriser leur appropriation, anticiper leurs évolutions... Dans le développement de ZAC comme dans les opérations en mandat, l'EPAMSA poursuit le cap qu'il s'est fixé : celui de la qualité.



BENOÎT GRIMBERT

## NOS PRINCIPALES AVANCÉES EN 2020

### HAUTS DE RANGIORT : UNE NOUVELLE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE...

L'équipe composée d'Espace libre (atelier de paysage et d'urbanisme), d'Urban & Sens (agence d'urbanisme et d'architecture) et de SETU (bureau d'études) a été retenue pour assurer la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC. Le groupement aura pour mission d'imaginer et coordonner les prochains développements de ce quartier, dans la continuité des axes initiaux : créer un quartier résidentiel, attractif et qualitatif ; développer des équipements et une offre de logements diversifiée pour accompagner les parcours résidentiels. Viendront s'ajouter de nouvelles thématiques en émergence ces dernières années : renforcer la structure paysagère du quartier et recoudre le tissu urbain, redynamiser le sud de la ville, organiser un cœur de quartier... En inscrivant les projets futurs dans une approche environnementale toujours plus innovante.



Vue aérienne des Hauts de Rangiport, Gargenville - Juin 2020

LUDDOVIC DELAGE / OBJECTIF AGRIC

### LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Une démarche spécifique a été engagée pour trouver un opérateur commercial alimentaire de pied d'immeuble pour l'Îlot J.

### ... ET DES TRAVAUX QUI AVANCENT

Le chantier du lot I bis s'est poursuivi en 2020. 35 logements (2 334 m<sup>2</sup>) et une crèche de 22 berceaux (300 m<sup>2</sup>) viennent d'être livrés. Les travaux du lot H, situé en entrée de ville cette fois, ont débuté en septembre. Ce programme de 3 961 m<sup>2</sup>, réalisé par Maignan, comprend à la fois du logement en accession et du logement locatif intermédiaire. Sa livraison est prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.



Abords du chantier du lot I bis

EPAMSA

“ L'aménagement du quartier des Hauts de Rangiport est un sujet important pour la commune de Gargenville. Je lui porte une grande attention depuis le lancement de l'opération. Si l'année 2020 a été marquée par la progression de nombreux chantiers (logements, crèche), beaucoup reste à faire. Pour cela, les échanges constructifs entretenus avec l'EPAMSA représentent un point d'appui solide. Nous travaillons ensemble sur la continuité des projets et avançons dans le bon sens. L'établissement est véritablement à l'écoute des élus.

Yann Perron, Maire de Gargenville

## MANDATS : DES AVANCÉES EN 2020

### ACTIVITÉ EN MANDATS : UN LEVIER SUPPLÉMENTAIRE POUR LA QUALITÉ DE VILLE

L'activité en mandat concerne aussi bien des aménagements de voiries, d'espaces publics que la réalisation d'ouvrages d'art, ou encore des réalisations en faveur des mobilités douces. Par-delà leur diversité, les sept mandats contribuent tous à renforcer la qualité de ville offerte aux habitants du territoire.

### MANDAT « MISE AUX NORMES DES ARRÊTS DE BUS » : UN EXEMPLE D'AJUSTEMENT CONCERTÉ

Au-delà des aléas générés par la gestion de la pandémie, ce mandat a nécessité en 2020 un important travail de concertation avec les communes. L'enjeu ? Ajuster les avant-projets (AVP), en lien avec les nouvelles normes impulsées par Île-de-France Mobilités. Objectif atteint : après validation des projets par les communes, les dossiers de subvention ont été envoyés à la Région.

Les communes concernées : Les Mureaux, Ecqueville, Poissy, Orgeval, Magnanville, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet et Aubergenville.

### EN BREF

#### Passerelle Poissy / Carrières-sous-Poissy (SMSO et GPS&O)

Pour cet équipement dédié aux mobilités douces, l'EPAMSA a mené un important travail sur l'étude des impacts du projet et son optimisation.

Réalisations 2020 : étude des impacts, des mesures de réduction, d'évitement et de compensation, échanges avec les différents services de l'État, révision du programme avant le dépôt du dossier loi sur l'eau, obtention d'une subvention supplémentaire de la Région Île-de-France.



#### Passerelle Mantes-la-Jolie / Limay (SMSO et GPS&O)

Après l'inauguration de la « Grande Passerelle » en septembre 2019, le projet doit se poursuivre avec la restauration du Vieux Pont et la pose d'une seconde passerelle permettant de relier l'Île aux Dames de Mantes-la-Jolie à Limay. Réalisations 2020 : reprise d'études pour trouver une solution alternative de restauration des piles en Seine sans batardeaux.

#### Réalisation d'une partie du plan vélo n°1 (GPS&O)

Pour donner à son schéma directeur cyclable une traduction opérationnelle immédiate, la Communauté urbaine impulse la création d'une dizaine d'itinéraires cyclables. Six d'entre eux ont été confiés à l'EPAMSA : Flins-sur-Seine, Aubergenville, Brueil-en-Vexin/Sailly, Jambville, Tessancourt-sur-Aubette, Conflans-Sainte-Honorine.

Réalisations 2020 : finalisation et validation des études préliminaires.

#### Création du pôle d'échanges multimodal de Juziers (GPS&O)

Le mandat prévoit l'aménagement du parvis de la gare, la création de stationnements vélos, la jonction piétonne gare/centre-ville...

Réalisations 2020 : reprise du dossier de consultation des entreprises (suite à la crise de la Covid-19).



#### Aménagement des espaces publics du secteur gare de Limay (GPS&O)

Ce quartier composé d'anciens terrains industriels fait l'objet d'un vaste plan de requalification : démolitions de bâtiments, réhabilitation des voiries et trottoirs, reprise complète de la place Robespierre, nouvel accès aux parkings SNCF...

Réalisations 2020 : poursuite des études de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'avant-projet.

#### Requalification de voies à Poissy : rue des Migneaux et rue de Villiers (GPS&O)

Ces travaux s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble visant à améliorer la connexion en modes doux entre les quartiers de la Coudraie et Beauregard.

Réalisations 2020 : validation des études d'avant-projet et dépôt du permis d'aménager.

## MANTES UNIVERSITÉ : UN NOUVEL ÉLAN

Devenir de la Halle Sulzer, programmes de logements et commerces... En 2020, le futur de la ZAC Mantes Université s'est considérablement précisé dans le cadre d'un nouveau plan guide ambitieux et tourné vers l'innovation.



### UN PLAN GUIDE REVISITÉ ET AFFINÉ

Présenté à la presse le 7 décembre dernier, le schéma directeur conçu par l'architecte urbaniste Nicolas Michelin réaffirme l'ambition pour Mantes Université. Surtout, il fait évoluer les contours du projet d'aménagement qui se déploie sur 45 des 75 hectares de la ZAC. Autour de la Halle Sulzer transfigurée, le quartier conjuguera à terme qualité résidentielle, mobilité et mixité des fonctions. Il offrira une grande place aux espaces publics généreux. Des principes qui se déclineront par la création de deux voies traversantes reliant le secteur sud au Pôle d'échanges multimodal de Mantes-la-Jolie, future gare RER Eole (2024). Les nouvelles voies créées seront ponctuées d'îlots urbains, avec des hauteurs graduelles de bâtis. Ils seront ponctués d'ouverture entre les immeubles pour offrir des vues et transparences à travers les îlots, maillés d'espaces verts et de cheminements piétons. Parmi les évolutions annoncées en 2020, le parking en silo sera maintenu et augmenté de 250 places.

#### MANTES UNIVERSITÉ : FUTUR QUARTIER DE VIE AUTOUR DE LA GARE EOLE

Situé sur les communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay, Mantes Université s'étend sur 75 hectares. Le développement de ce quartier s'organise en lien étroit avec le pôle d'échanges multimodal qui accueillera le RER Eole en 2024. Ce futur quartier de gare comptera à terme des logements, des bureaux, des équipements publics, des espaces paysagers, un pôle universitaire ainsi qu'une programmation culturelle/loisirs.

### EN CŒUR DE QUARTIER, UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

Marignan réalisera, sur le lot G3, un ensemble accueillant majoritairement du logement. Composé à parts égales de logements en accession libre et de logements sociaux familiaux, le programme comptera également 440 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ou commerces. L'immeuble fera face à la Halle Sulzer, élément patrimonial bientôt transformé (voir pages 28-29). Situé sur l'avenue de la Grande Halle, qui connecte déjà Mantes-la-Ville à Mantes Innovaparc (Buchelay) ainsi qu'à l'autoroute A13, il occupera ainsi une place centrale.



“ Le projet Mantes Université représente un formidable levier pour l'attractivité de Mantes-la-Ville et pour le territoire dans son ensemble. Si l'année écoulée a été riche en avancées, la principale reste évidemment la validation du nouveau plan guide. Il donne un nouvel élan au développement du quartier, que nous voulons vivant et multifonctions, autour de la gare Eole. Le plan guide renforce également l'axe environnemental du projet d'aménagement. Cette vision se concrétise à travers la reconversion de la Halle Sulzer qui progresse. Le travail sur cette friche industrielle illustre parfaitement les enjeux de la loi Climat et résilience. »

Sami Damery, Maire de Mantes-la-Ville



Voir également pages 28-29

# BONNIÈRES-SUR-SEINE : À CŒUR OUVERT

Emblématique et atypique, le projet d'aménagement du centre-ville est en phase d'achèvement. Pleinement approprié par les habitants et les usagers des communes alentour, il redessine un cœur de commune ouvert et fédérateur.

## 2009 : PERSPECTIVES...

À l'origine du projet, un constat: composé d'un grand espace de bitume avec un gymnase vieillissant, le centre-ville de Bonnières-sur-Seine n'est pas à la hauteur de sa vocation. Élaboré par l'EPAMSA, porté par les élus, le projet émerge autour d'une conviction: un cœur de ville doit être intense, actif et généreux en espace public !



BENOIT GRIMBERT

## 2010 : CONCERTATION

Au-delà de la qualité des choix d'aménagements, les ingrédients de la réussite d'un projet résident aussi dans la force de conviction et l'énergie déployées pour le mener à bien. Tout au long du développement du projet, de nombreuses réunions publiques sont conduites par la ville et l'EPAMSA pour présenter, enrichir, faire adhérer au projet. L'enjeu est de taille: au-delà des 5 000 habitants de la commune, le centre-ville doit rayonner auprès des 22 000 habitants du territoire de la Communauté de communes Les Portes de l'Île-de-France.

## 2013 : PLACE CENTRALE

La première tranche de travaux des espaces publics dessine les contours d'une place centrale revitalisée et réorganisée autour de la halle du marché. Débarrassée de ses équipements vétustes, elle accueillera sur ses abords plus de 1 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité, mais aussi des équipements structurants comme une Résidence Intergénérationnelle Sociale de 98 logements.

BENOIT GRIMBERT



*L'apport de l'EPAMSA a été primordial dans ce projet. La ville de Bonnières-sur-Seine n'aurait pas pu mener un projet de cette envergure seule puisque le projet portait sur la restructuration complète du centre-ville.*



LUOVIC DELAËE / OBJECTIF AÉRO

## 2020 : PARKING MUTUALISÉ

Impressionnant et impressionniste: le parking public de 90 places implanté au cœur de Bonnières-sur-Seine est spectaculaire dans sa conception comme dans ses finitions. Pour faire écho à la proximité de Giverny (à moins de 10 km), la décoration du parking souterrain s'appuie sur la peinture impressionniste. Plus globalement, l'équipement, mutualisé entre usagers des commerces et habitants, permet de repenser la mobilité et l'accessibilité du centre-ville.

## QUAND LE PROJET DEVIENT UNE ÉVIDENCE

« Aujourd'hui, on entend les habitants dire: "Le centre-ville a toujours été comme ça". Ce type de réflexion reste la meilleure des récompenses pour un aménageur: on sait alors que le projet est réussi, quand il est ainsi intégré et approprié. De ce point de vue, le cœur de ville de Bonnières-sur-Seine est déjà un succès: il remplit son rôle en drainant une population des villages alentour. Atypique par sa taille, puisqu'il ne représente finalement "que" 260 logements, il n'en reste pas moins exemplaire et fait d'ailleurs l'objet de nombreuses visites. »

**Denis Courtot** – Directeur de l'Aménagement et du Développement



BENOIT GRIMBERT

## 2017 : PREMIERS LOGEMENTS

Le premier programme mixte, réalisé par Nexity, accueille ses occupants. Il se compose de 36 logements en accession et 26 logements locatifs sociaux, gérés par I3F.

Aujourd'hui, ce sont plus de 260 logements, appartements et maisons avec jardins privatifs qui viennent enrichir l'offre sur le centre-ville. Ils illustrent un parti pris: réussir l'insertion harmonieuse de l'architecture contemporaine dans le bâti villageois traditionnel.



BENOIT GRIMBERT

*La finalisation des aménagements de la première tranche, réalisée malgré la crise sanitaire, a permis de découvrir la nouvelle image du centre-ville et de ses espaces publics. L'achèvement des façades démontre que l'architecture des nouveaux bâtiments s'harmonise parfaitement avec l'existant. Cette opération, avec l'arrivée d'une moyenne surface et de 5 nouveaux commerces, a enclenché une nouvelle dynamique pour le centre-ville. Les propriétaires privés ont d'ailleurs rénové les façades au-dessus des commerces. Plus attractive, la commune attire de nouveaux habitants qui trouvent dans ce cœur de ville une qualité de vie renforcée. Ce sont aussi de nouveaux clients pour les commerçants! Les usagers s'approprient de plus en plus ce nouveau centre-ville qui recrée un lien social entre les différentes générations. Et avec le recul, la démarche d'association des habitants a été essentielle dans cette réussite: près de 600 personnes sur 4 800 habitants ont participé aux ateliers de réflexion.*



**Jean-Marc Pommier,**  
Maire de Bonnières-sur-Seine

# CARRIÈRES CENTRALITÉ : UN MOMENT CHARNIÈRE

En 2020, aucun relâchement dans la dynamique d'aménagement : alors que le secteur Beaugard est en bonne voie d'achèvement, ce sont désormais les secteurs du Parc et de Pissefontaine qui concentrent les efforts.



BENOIT GRIMBERT

## BEAUGARD : DERNIERS DÉTAILS

Finalisation des espaces publics, de la végétalisation des noues, le secteur Beaugard est entré en 2020 dans une étape délicate et fondamentale : celle des finitions. Le quartier bénéficie aujourd'hui d'espaces publics de grande qualité, de sentes piétonnes agréables et appréciées. Le respect des aménagements réalisés en est un indicateur important. L'achèvement de ce secteur se concrétise également sur le volet logement. La fin d'année 2020 a vu la livraison du lot S4 par Promogim.

## LOT L5 : L'ESSOR DU SECTEUR DU PARC

En octobre 2020, l'EPAMSA a retenu la société Edelis pour réaliser ce programme de plus de 120 logements, situé en bordure du futur parc urbain Nelson Mandela. Une réalisation qui contribuera à l'émergence progressive de ce quartier connecté avec la nature. Elle témoigne également des partis pris d'aménagements du secteur : des formes urbaines et des fonctions diversifiées, porteuses de lien urbain et social. Le projet se distingue par son exemplarité en matière de développement durable, puisqu'il dépasse les objectifs fixés par la consultation avec un niveau E3C1 et 100 % d'ENR.



EDELIS

## LOT P8 : AVANT-PREMIÈRE POUR LES RIVERAINS

La diversité est également de mise pour ce programme. Constitué de 67 logements en accession, dont 47 logements en collectif et 20 maisons individuelles groupées, le lot P8, dans le secteur de Pissefontaine, est conçu par le groupe Arc

Promotion. La signature d'une promesse de vente en avril 2020 a été suivie d'une présentation du projet aux riverains en novembre. Ils ont découvert la parfaite illustration des choix de conception d'un quartier diversifié et à taille humaine.



ARC PROMOTION

En 2020, la collaboration de la Ville de Carrières-sous-Poissy avec l'EPAMSA a repris son essor. Le secteur Beaugard est achevé tandis que l'aménagement du secteur Pissefontaine a fortement progressé : l'avancée des projets fait déjà ressortir la continuité écologique et paysagère de cet éco-quartier. La seconde phase de l'opération a débuté autour du secteur du Parc qui préfigure la future centralité commerciale souhaitée par tous. Sa position en fait un quartier stratégique : il sera connecté avec le futur parc Nelson Mandela, dont le projet est en cours de lancement. Le parc Nelson Mandela, qui sera relié à celui du Peuple de l'Herbe et à la future Agora, est particulièrement attendu par les Carriérois. Au-delà de ses qualités fonctionnelles, cet écrin de verdure est emblématique de la Ville Nature que devient Carrières-sous-Poissy jour après jour.

## LE MARCHÉ POUR PRÉFIGURER L'AGORA

L'Agora, grande place bordée de commerces de proximité et de services publics, formera dans les prochaines années le nouveau cœur urbain du quartier. Pour préfigurer ce lieu de vie, le marché de Carrières-sous-Poissy s'installera prochainement à l'angle des rues de la Reine blanche et Maurice Berteaux. L'étude menée en 2020 a permis une réalisation des travaux cette année.

L'aménagement de l'esplanade de la Reine-Blanche a été lancé en 2020 : un marché forain y est installé avec succès tous les dimanches matin depuis le 9 mai 2021. Cette place est déjà un lieu de vie très apprécié. Elle illustre à la fois la pertinence de l'opération Carrières Centralité et l'impatience des administrés. C'est la nouvelle unité de la ville qui prend forme.

**Eddie Aït**, Maire de Carrières-sous-Poissy



BENOIT GRIMBERT

# AVANCER VERS TOUJOURS PLUS D'INNOVATION ET D'EXPÉRIMENTATION

Relever le niveau d'exigence en matière de développement durable, stimuler la créativité des équipes comme des opérateurs, expérimenter de nouvelles techniques puis les transférer... À travers cette quête d'innovation, permanente et transversale, l'EPAMSA préfigure, chaque jour un peu plus, la ville de demain.



## NOS PRINCIPALES AVANCÉES EN 2020

### CARRIÈRE CENTRALITÉ: INNOVER POUR LA GESTION DES TERRES

Rien ne se perd, tout se transforme ! Pour appliquer cet adage aux terres excavées dans le cadre des projets, encore faut-il les dépolluer. Pour relever ce défi à la fois environnemental et économique, la créativité des opérateurs est requise. Pour la stimuler, l'EPAMSA a bâti en 2020 un appel à méthodologie innovante pour la gestion des terres sur les voiries du secteur du Parc. Sur le site de cette ancienne décharge, les entreprises pré-sélectionnées ont commencé à tester de nouveaux procédés de dépollution de terres. La technique retenue sera par la suite mise en œuvre en phase chantier pour les travaux de VRD de Carrières Centralité.



### VAL FOURRÉ: L'ORCOD-IN ET LA CONVENTION NPNRU

L'EPAMSA poursuit sa participation à l'élaboration du nouveau projet de renouvellement urbain conduit par GPS&O et à l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) portée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Entrée en phase opérationnelle en 2020, l'ORCOD-IN a pour objectif d'accompagner, de soutenir, de transformer les copropriétés en grandes difficultés et d'aménager le secteur des dalles centrales du Val Fourré à Mantes-la-Jolie. Cela se traduit par un accompagnement adapté à la situation particulière de chacune des 13 copropriétés concernées et de la copropriété du Centre commercial de Mantes 2.

Dans le cadre de l'ORCOD-IN, l'EPAMSA a engagé un partenariat d'actions avec l'EPFIF qui en est le pilote. Cela se traduit déjà par :

- La signature d'une convention de gestion locative : l'EPAMSA capitalise sur son expérience et sa connaissance de la relation aux copropriétaires en devenant gestionnaire de l'ensemble des logements acquis par l'EPFIF au titre de l'ORCOD-IN ;
- L'accompagnement de l'EPFIF en 2020, dans ses préconisations d'aménagement, avec une mission d'AMO pour la conduite des études urbaines pré-opérationnelles en amont de l'opération d'aménagement des dalles centrales.

### QUART NORD-EST: UN PREMIER GESTE FORT

En attendant le débouché de la réflexion plus globale sur l'avenir des « dalles centrales » du Val Fourré, l'EPAMSA poursuit l'aménagement, aux côtés de la ville, du secteur dit « Quart Nord-Est » du Val Fourré. Les démarches engagées par l'EPAMSA ont permis la déclaration d'utilité publique, prise fin février par le Préfet. De plus, l'EPAMSA a engagé les études de faisabilité programmatiques et opérationnelles pour permettre de produire, sur cette emprise, un premier programme de logements dont le dépôt de permis de construire est prévu pour fin 2021/début 2022.

### CPE: ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES DU VAL FOURRÉ

La réussite d'un contrat de performance énergétique (CPE) ne se mesure pas à la seule réalisation du programme de travaux, aussi ambitieux soit-il. Elle s'évalue dans la durée et implique une vigilance de chaque copropriétaire. Pour aider les occupants des immeubles concernés (92 logements et Côtes de Seine) à maîtriser leurs consommations de chauffage, les équipes de l'EPAMSA ont élaboré un guide pratique: « Adoptez les bons réflexes ». Le document de 12 pages a été diffusé en mars 2020.

### DIX ACTIONS INNOVANTES POUR LE PIA

Après sa validation par l'ANRU, le Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) « au fil de l'eau et au cœur du Val Fourré » entre dans sa phase opérationnelle. Lors du COPIL de mars 2020, l'EPAMSA et ses partenaires ont ainsi présenté dix actions innovantes et ambitieuses pour le quartier du Val Fourré. Parmi celles-ci, une ferme en aquaponie conjuguera production de produits locaux, ateliers pédagogiques et formations professionnalisantes. Elle verra le jour d'ici 2024.



**6 janvier 2020**  
Parution du décret de création de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie

# RENCONTRE AVEC

Raphaël Cognet, Maire de Mantes-la-Jolie  
et Président de Grand Paris Seine & Oise

« L'expertise et la connaissance du terrain de l'EPAMSA nous sont précieuses. »

## Quelles ont été les principales avancées en matière de renouvellement urbain en 2020 ?

En 2020, nous avons pu finaliser le dossier ANRU en abordant la question de la centralité : nous avons enfin un plan de quartier à l'échelle globale ! À l'intervention sur les logements et l'espace public, le PNRU 2 va ajouter le sujet du commerce. Le centre commercial CCM2, emblématique du quartier, connaît une situation paradoxale : commercialement, il va bien, mais, sur le plan urbain, il cristallise les difficultés. C'est un dossier essentiel : travailler la centralité, dont le commerce, c'est changer la vie des habitants, mais aussi l'image du quartier, durablement.

## En 2020, l'ORCOD-IN est passée en mode opérationnel. Quelles sont vos attentes vis-à-vis de ce dispositif ?

L'habitat représente l'enjeu n° 1 au Val Fourré : 90 % des questions qui remontent vers moi concernent le logement, qu'il soit inadapté ou dégradé. L'ORCOD-IN va nous permettre de traiter le logement privé, parfois presque autant dégradé que le logement social. La mise en opérationnalité de l'ORCOD-IN montre bien notre volonté d'agir sur tous les fronts du logement. Grâce à l'unité des services de l'État et des Collectivités, du Département et de la Région, on peut faire avancer ensemble le quartier.

## Quel peut être l'apport de l'EPAMSA sur tous ces sujets ?

C'est d'abord une expertise en matière de logements, d'aménagement, de réflexion urbaine, qui s'ajoute à l'expertise de l'EPFIF et à sa puissance financière. Ce sont des acteurs avec qui il est agréable de travailler car ils sont à l'écoute des besoins des collectivités. Pour revenir à l'EPAMSA, son antériorité est une force : il a réalisé le PNRU 1. C'est un avantage d'avoir dans l'équipe un acteur avec une telle maîtrise de ces sujets, complexes et coûteux, doublée d'une vraie connaissance du terrain. Entre les plans guide, les réflexions urbaines et la réalité des habitants, il y a parfois un fossé. Avec l'EPAMSA, nous n'avons pas affaire à des théoriciens du renouvellement urbain mais à des gens qui ont l'habitude de développer des projets. Pour nous, c'est précieux !

## L'EPAMSA est aussi un acteur de la revitalisation économique de la Seine Aval : en tant que président de GPS&O, comment sert-il la stratégie de la Communauté urbaine ?

En matière de développement économique, GPS&O travaille selon deux axes. Un volet d'accompagnement des entreprises, et notamment des créateurs, en particulier pour la recherche de solutions immobilières. En parallèle, nous travaillons sur la question du foncier et des friches dont la plus emblématique reste la Halle Sulzer. Mais le « Quart Nord-Est » du Val Fourré peut être considéré également comme une friche. Ce sont des dossiers complexes et lourds financièrement que la ville et la communauté urbaine ne peuvent porter seules. Nous avons besoin du savoir-faire de l'EPAMSA, de sa capacité à monter des dossiers de financement et à assurer un lien permanent entre nous et l'État.



# LA BOUCLE DECHANTELOUP : LE FUTUR « CŒUR VERT » DU TERRITOIRE

Actions de nettoyage de vaste ampleur, réflexion autour du devenir de ce territoire de 700 hectares à cheval sur 4 communes, approfondissement des pistes offertes par la filière bois... L'avenir du « cœur vert » de la Seine Aval mobilise les attentions et les énergies.

## UN PROJET, QUATRE TYPES D'OBJECTIFS

### Paysagers :

- Revaloriser l'image de la plaine ;
- Structurer et modeler le paysage afin de protéger la boucle des occupations illicites et améliorer l'articulation entre les différents projets ;
- Offrir un lieu de promenade aux habitants.

### Économiques :

- Favoriser l'implantation d'activité notamment dans le secteur de la production d'énergie renouvelable ;
- Favoriser un développement économique local respectueux de l'environnement ;
- Alimenter des filières « écoconstruction », agricoles (biomasse, agriculture hors-sol...).

### Environnementaux :

- Traiter la pollution et améliorer la qualité des sols ;
- Stopper les dépôts sauvages ;
- Maintenir des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité et les berges de Seine.

### Sociaux :

- Réaliser une opération exemplaire en matière d'insertion professionnelle ;
- Stopper les occupations illicites.

## L'EPAMSA, COORDINATEUR ET GARANT DE LA STRATÉGIE

Dans le cadre de la démarche partenariale, GPS&O a confié à l'EPAMSA la responsabilité de coordonner les études et actions nécessaires à la réussite de ce projet. L'EPAMSA organise en particulier les comités de Pilotage présidés par le Préfet avec l'ensemble des acteurs concernés.

## NETTOYAGE ENCLENCHÉ !

Dénaturée par les dépôts sauvages de déchets et la pollution des sols, la zone nécessitait une intervention lourde de nettoyage. C'est le Conseil départemental des Yvelines qui a mené cette démarche en 2020.



8 ha  
à nettoyer



80 %  
des déchets de la plaine  
évacués en 2020

## VERS UNE FILIÈRE BOIS ? LA RÉFLEXION PROGRESSE

En lien avec le Conseil départemental des Yvelines, l'EPAMSA avance sur le développement d'une filière pour la sylviculture, au sein de la Boucle de Chanteloup. D'une part, le développement d'une forêt répond aux objectifs paysagers et environnementaux du projet. D'autre part, le développement de la filière bois pourra être accéléré par l'implantation de plusieurs entreprises. Ainsi l'EPAMSA étudie actuellement les projets d'activités liées à la construction bois ou aux énergies renouvelables. Enfin, la continuité des actions menées avec la Région Île-de-France (pacte Seine Aval) renforce la pertinence de ce projet.

## ET AUSSI :

- Lancement du diagnostic faune-flore de la plaine par l'intermédiaire du GIP Seine Yvelines Environnement ;
- Réalisation d'un plan ortho-photographique du périmètre d'étude dans son ensemble ;
- Lancement du travail de l'EPFIF sur le foncier et l'élaboration future d'une DUP.



Tri des déchets sur la plaine

DÉPARTEMENT DES YVELINES

# HALLE SULZER : TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION ET D'INNOVATION

Hors norme dans ses proportions, la Halle Sulzer l'est également dans les défis qu'elle pose en termes d'aménagements. Pour y répondre, l'EPAMSA encourage la créativité de ses opérateurs comme de ses équipes.

## — SOUS LA CANOPÉE MÉTALLIQUE DE LA HALLE...

Dans l'environnement transformé de Mantes Université, la Grande Halle des établissements Sulzer conservera un rôle emblématique, tout en bénéficiant d'une transformation singulière. En 2020, la réflexion a permis de préciser et de réorienter son futur. De cette cathédrale industrielle de 300 m de long, seule sera conservée et rénovée la « canopée de métal » formée par sa structure métallique. Les murs et la toiture disparaîtront dans un souci d'ouverture et de transparence.



BERNARD GRIMBERT



ANMA

## — ... UNE PROGRAMMATION INNOVANTE

Sous cette frondaison viendra se loger une programmation tripartite et innovante. Des locaux universitaires et un équipement culturel se déploieront, avec des bâtiments légers en construction biosourcée, de part et d'autre d'un jardin couvert-ouvert, de près de 100 mètres au centre. Traversée par deux rues nord-sud, la Halle cessera d'être une rupture pour former le cœur végétalisé du nouveau quartier de vie.



ANMA

## — L'URBANISME TRANSITOIRE, PREMIER JALON DE L'ENVERDISSEMENT DU PROJET

Projet au long cours, la transformation de la Halle Sulzer débutera avec une phase de préfiguration. Une démarche d'urbanisme transitoire doit permettre l'implantation d'une pépinière sous la halle. Celle-ci cultivera in situ les arbres qui seront plus tard disposés le long des futures voies publiques. Une façon d'amorcer l'enverdissement aux yeux de tous.

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### LA RECONVERSION DES FRICHES POLLUÉES

Enjeu majeur de l'aménagement du Mantois, la reconversion des friches polluées constitue un levier puissant pour atteindre les objectifs de la loi Climat et résilience initiée par le Premier ministre, Jean Castex et portée par Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique. L'enjeu est de taille : diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années. Sur ce sujet, l'EPAMSA possède un capital d'expérience précieux. C'est ce constat qui a conduit l'ADEME à inviter l'EPAMSA à intervenir dans le cadre des Journées « Reconvertir les friches polluées ». Les 10 et 11 septembre 2020, Régis Pozza, responsable d'opérations senior, y a présenté l'expérience de la gestion des pollutions et de la reconversion de l'ancien site Sulzer sur la ZAC Mantes Université.

Voir la conférence : [www.reconversion-friches.ademe.fr](http://www.reconversion-friches.ademe.fr)



**Webinaire :** en raison de la crise sanitaire, c'est en distanciel qu'ont eu lieu les journées de l'ADEME, en septembre 2020.

**Visite ministérielle :**  
Le Premier ministre Jean Castex, Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, et Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, se sont déplacés sur le site de la Halle Sulzer, le 10 février dernier.



PRÉFECTURE DES YVELINES

# RSE ENRICHIR LE CADRE, ÉLEVER LE NIVEAU D'EXIGENCE

Exigences environnementales inscrites au cœur des projets, bonnes pratiques mises en œuvre au quotidien par les équipes... la responsabilité sociale et environnementale (RSE) de l'EPAMSA prend des formes multiples. En 2020, ce cadre se formalise et se précise encore.

## L'ÉLABORATION DU PACTE BOIS BIOSOURCÉS

Dans le cadre des accords de Paris (2015), la France a annoncé l'objectif de neutralité carbone pour 2050. Cela implique notamment de réduire l'empreinte carbone du secteur du Bâtiment de 49 % en 2030 par rapport à 2015. Pour y parvenir, le développement des constructions bois et biosourcées fait partie des solutions recommandées. L'utilisation du bois représente, en effet, jusqu'à 60 % en moins de gaz à effet de serre pour le gros œuvre, par rapport à des chantiers en béton. Elle favorise également le stockage du carbone pendant toute la durée de vie du bâtiment.

L'augmentation de l'usage du bois est au cœur du PACTE Bois Biosourcés en élaboration au cours de l'année 2020 et porté

par FiBois Île-de-France. Ce pacte formalise les engagements des aménageurs et des maîtres d'ouvrage, qu'ils soient bailleurs sociaux, promoteurs et collectivités territoriales, et ceux de FiBois Île-de-France et des autres acteurs de la filière. En le signant, l'EPAMSA s'est donné pour objectif d'atteindre le niveau bronze. Concrètement cela implique la construction en bois ou matériaux biosourcés de 10 % de la surface de plancher développée sur l'ensemble de nos opérations. Le bois utilisé devra être, pour 30 %, issu de filières françaises.



Carrières Centralité

## CHARTRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE: ACTUALISER ET RÉÉVALUER LES STANDARDS

À l'origine de la démarche, la demande du ministre de la Ville et du Logement Julien Denormandie d'être exemplaire en matière de Développement durable. Économie de la ressource « terres », sobriété énergétique, écoconception, gestion naturelle des eaux pluviales... Ces sujets et bien d'autres encore forment donc l'ossature de la charte de développement durable élaborée par les collaborateurs de l'EPAMSA durant l'année 2020. L'EPAMSA a saisi cette opportunité pour actualiser sa propre charte, intégrer le travail autour de l'emploi du bois (voir page 30) et même élever ses standards.



Intégration paysagère de noues sur la ZAC Les Hauts de Rangipport, à Gargenville

## CONSULTATION PROMOTEURS: UN HAUT NIVEAU D'EXIGENCE

Comme l'illustrent les dernières consultations de promoteurs engagées sur les ZAC, la charte de développement durable présentée ci-contre est d'ores et déjà en application. Les promoteurs sont attendus à un niveau ambitieux de performance sur le registre de l'empreinte carbone. Il s'agit d'atteindre le label E2 C1. Ils doivent également respecter les objectifs généraux de la ZAC en termes de production de 60 % d'EnR et de gestion alternative des eaux pluviales.

## CHARTRE DE DÉONTOLOGIE: FORMALISER NOS PRINCIPES D'ACTION

La RSE s'appuie également sur des valeurs communes portées par les équipes au quotidien, notamment en matière d'éthique professionnelle. Là encore, l'EPAMSA a profité de la commande de l'État pour formaliser et mieux partager encore ses bonnes pratiques. Que ce soit face aux risques de conflits d'intérêts, de corruption ou pour cadrer leurs prises de parole publique ou leur devoir d'alerte, les collaborateurs de l'EPAMSA peuvent désormais s'appuyer sur ce cadre de référence. Concret et pragmatique, il offre à chacun un guide de conduite face aux situations à risque et recense les principes et les règles d'intégrité et de transparence qui doivent être respectés par tous les salariés.

# RESSOURCES HUMAINES GARDER LE CAP !

Arrivée de nouveaux collaborateurs, évolution de l'organisation... En dépit de la crise sanitaire, l'EPAMSA consolide son équipe et ses process au service d'une efficacité toujours plus grande de ses actions.

## NOUVELLES AMBITIONS, NOUVELLE DIRECTION

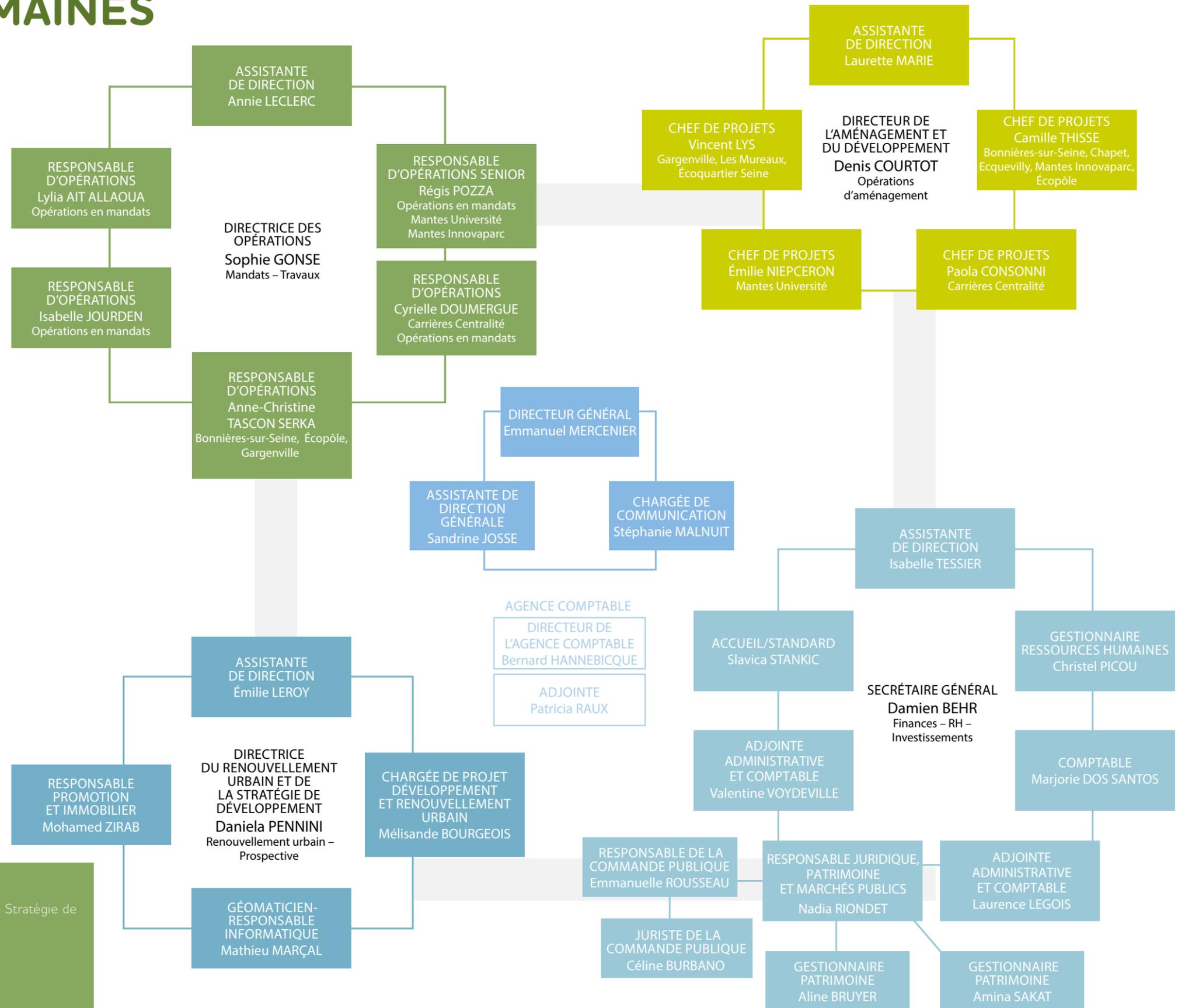
En 2020, la création de la direction du Renouveau urbain et de la Stratégie de Développement (DRUSD), placée sous la direction de Daniela Pennini, reflète les ambitions de l'EPAMSA. Elle vient confirmer le rôle de l'établissement en tant qu'acteur majeur et historique du renouvellement urbain sur le territoire de la Seine Aval. Surtout, elle l'inscrit désormais dans une perspective plus large et plus globale. L'enjeu est de contribuer à un nouvel élan, une nouvelle attractivité pour l'axe Seine Paris Normandie. Les premiers chantiers illustrent cette ambition : la DRUSD a piloté l'élaboration du rapport sur le développement économique (voir page 11). Dans la foulée, elle poursuit son travail d'intégration d'outils de veille et de suivi territorial.

*Le projet du Quart Nord-Est au Val Fourré illustre parfaitement l'efficacité du processus de travail que nous entendons développer au sein de la direction. Les trois chargés de mission ont associé leurs compétences en termes de renouvellement urbain, de négociation commerciale et de SIG. Cette organisation transversale clarifie les objectifs comme les processus, permet de mieux mutualiser les compétences. Au final, elle enrichit la qualité des réponses apportées.*

**Daniela Pennini**, Directrice du Renouveau Urbain et de la Stratégie de Développement.

### ELLES ONT REJOINT L'EPAMSA EN 2020 :

- Daniela Pennini, Directrice du Renouveau Urbain et de la Stratégie de Développement
- Lylia Ait Allaoua, Responsable d'opérations
- Amina Sakat, Gestionnaire patrimoine
- Valentine Voydeville, Adjointe administrative et comptable



# ORGANISATION ET FINANCES

## GOUVERNANCE

### PRÉSIDENT

- **Pierre BÉDIER**  
Président du Conseil départemental des Yvelines

### VICE-PRÉSIDENTS

- **Christophe SUCHEL**  
Adjoint au sous-directeur de l'aménagement durable à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- **Sami DAMERGY**  
Conseiller communautaire de la Communauté urbaine GPS&O et Maire de Mantes-la-Ville

### ÉTAT

- **Christophe SUCHEL**  
Adjoint au sous-directeur de l'aménagement durable à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- **Raphaël SODINI**  
Préfet délégué pour l'égalité des chances auprès du Préfet des Yvelines
- **Gérard DEROUIN**  
Sous-préfet de Mantes-la-Jolie
- **Isabelle DERVILLE**  
Directrice départementale des Territoires des Yvelines
- **Isabelle GERVAL**  
Administratrice générale des finances publiques,  
Direction départementale des Yvelines
- **Muriel BENSARD**  
Chef du service planification, aménagement et foncier de la DRIEAT

### RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

- **Arnaud RICHARD**  
Conseiller régional
- **Khattari EL HAIMER**  
Conseiller régional
- **Eddie AÏT**  
Conseiller régional

### DÉPARTEMENT DES YVELINES

- **Pierre BÉDIER**  
Président du Conseil d'administration, Président du Conseil départemental
- **Marie-Célie GUILLAUME**  
Vice-présidente du Conseil départemental déléguée à l'économie, la formation professionnelle et l'enseignement supérieur
- **Jean-François RAYNAL**  
Vice-président du Conseil départemental délégué aux mobilités

### COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE

- **Raphaël COGNET**  
Président de la Communauté urbaine, Maire de Mantes-la-Jolie
- **Pierre-Yves DUMOULIN**  
Vice-président délégué aux mobilités et au stationnement,  
Maire de Rosny-sur-Seine
- **Sami DAMERGY**  
Conseiller communautaire, Maire de Mantes-la-Ville
- **Paul MARTINEZ**  
Conseiller communautaire, Maire de Buchelay
- **Maryse DI BERNARDO**  
Conseillère communautaire, Maire de La Falaise

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES PORTES DE L'ÎLE-DE-FRANCE

- **Jean-Marc POMMIER**  
1<sup>er</sup> Vice-président de la Communauté de communes Les Portes de l'Île-de-France, Maire de Bonnières-sur-Seine

### PARTICIPANTS DE DROIT

- **Jean-Jacques BROT**  
Préfet des Yvelines
- **Jean-Pierre SEKELY**  
Contrôleur général
- **Bernard HANNEBICQUE**  
Agent comptable de l'établissement

## COMPTES DE RÉSULTATS

En €	2017	2018	2019	2020
Produits d'exploitation	30 818 596,95	19 486 354,69	13 496 046,31	14 437 893,60
Charges d'exploitation	30 239 624,93	19 463 016,54	13 589 910,84	14 154 832,09

	2017	2018	2019	2020
Résultat d'exploitation	661 908,59	73 907,33	-628 978,87	283 131,36
Résultat financier	0,00	0,00	-1 769,78	-69,85
Résultat exceptionnel	-82 936,57	-50 569,18	536 884,12	0,00
Résultat	578 972,02	23 338,15	-93 864,53	283 061,51

## BILAN

### PASSIF

En €	2017	2018	2019	2020
Comptes de régularisation	16 199,65	7 528,65 €	5 770,22 €	41 729,85 €
Concours bancaires courants	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	8 006 571,57	9 749 265,88	11 545 828,66	388 775,00
Dettes MLT	41 989 432,25	37 260 577,82	29 028 798,82	24 951 802,30
Provisions	7 001 536,86	10 405 706,04	11 676 172,04	8 655 901,18
Capitaux propres	15 294 919,17	14 897 757,36	14 476 976,66	14 323 495,87

### ACTIF

En €	2017	2018	2019	2020
Comptes d'attente et de régularisation	598 655,05	29 265,87	54 144,17	124 509,22
Comptes financiers	5 060 579,59	4 754 317,05	10 588 656,44	2 580 884,00
Créances nettes	4 651 362,70	5 982 568,78	3 151 890,79	6 863 193,82
Stocks	42 702 256,81	44 539 897,71	36 291 233,60	23 227 011,85
Actif immobilisé (net)	19 295 805,35	17 014 786,34	16 647 621,34	15 566 105,45

## IMMOBILISATIONS ET STOCKS

En €	2017	2018	2019	2020
Stocks	42 702 256,81	44 539 897,71	36 291 233,60	23 227 011,85
Actif immobilisé (brut)	29 801 273,46	25 361 763,69	25 457 004,46	23 080 950,79

## MANDATS ET AMÉNAGEMENTS

En €	2017	2018	2019	2020
Mandats	2 306 162,41	1 737 196,00	1 549 621,28	430 221,36
Aménagements	8 023 216,92	7 703 602,00	4 638 567,17	4 913 464,25

## ÉLÉMENTS FINANCIERS

En €	2017	2018	2019	2020
Produits d'exploitation	30 818 596,95	19 486 354,69	13 496 046,31	14 437 893,60
% par rapport à N-1	96,32 %	-36,77 %	-30,74 %	6,98 %
Résultat net	578 972,02	23 338,15	-93 864,53	283 061,51
% par rapport à N-1	-154,54 %	-95,97 %	-502,19 %	-401,56 %
Dettes à LT	20 177 985,41	14 937 095,53	10 439 959,52	6 305 742,37
Fonds propres	15 294 919,17	14 897 757,36	14 476 976,66	14 323 495,87
Ratio dette LT/Fds propres	1,32	1,00	0,72	0,44
Actif circulant	52 414 199,10	55 262 195,12	51 868 723,64	32 487 916,07
Passif circulant	11 811 446,84	12 192 276,81	10 251 170,22	8 437 303,97
Ratio de solvabilité	4,44	4,53	5,06	3,85
Capitaux propres	15 294 919,17	14 897 757,36	14 476 976,66	14 323 495,87

Directeur de la publication : Emmanuel Mercenier

Chargée de la publication : Stéphanie Malnuit

Crédits photographiques : EPAMSA - Nicolas Duprey - Spirit - Mary Erhardy / GSE - Ludovic Delage / Objectif Aéro - Benoît Grimbert - Ney & Partners - Arpentère - Quintet - Marignan - Edelis - Arc Promotion - ANMA - Département des Yvelines - Ademe - Préfecture des Yvelines

Rédaction - conception - réalisation : stratéact

Impression : Groupe Exprim - Imprimé sur papier 100 % PEFC et respectant la charte IMPRIM'VERT

Juin 2021



1. rue de Champagne – 78200 Mantes-la-Jolie

01 39 29 21 21

[contact@epamsa.fr](mailto:contact@epamsa.fr)

[www.epamsa.fr](http://www.epamsa.fr)

