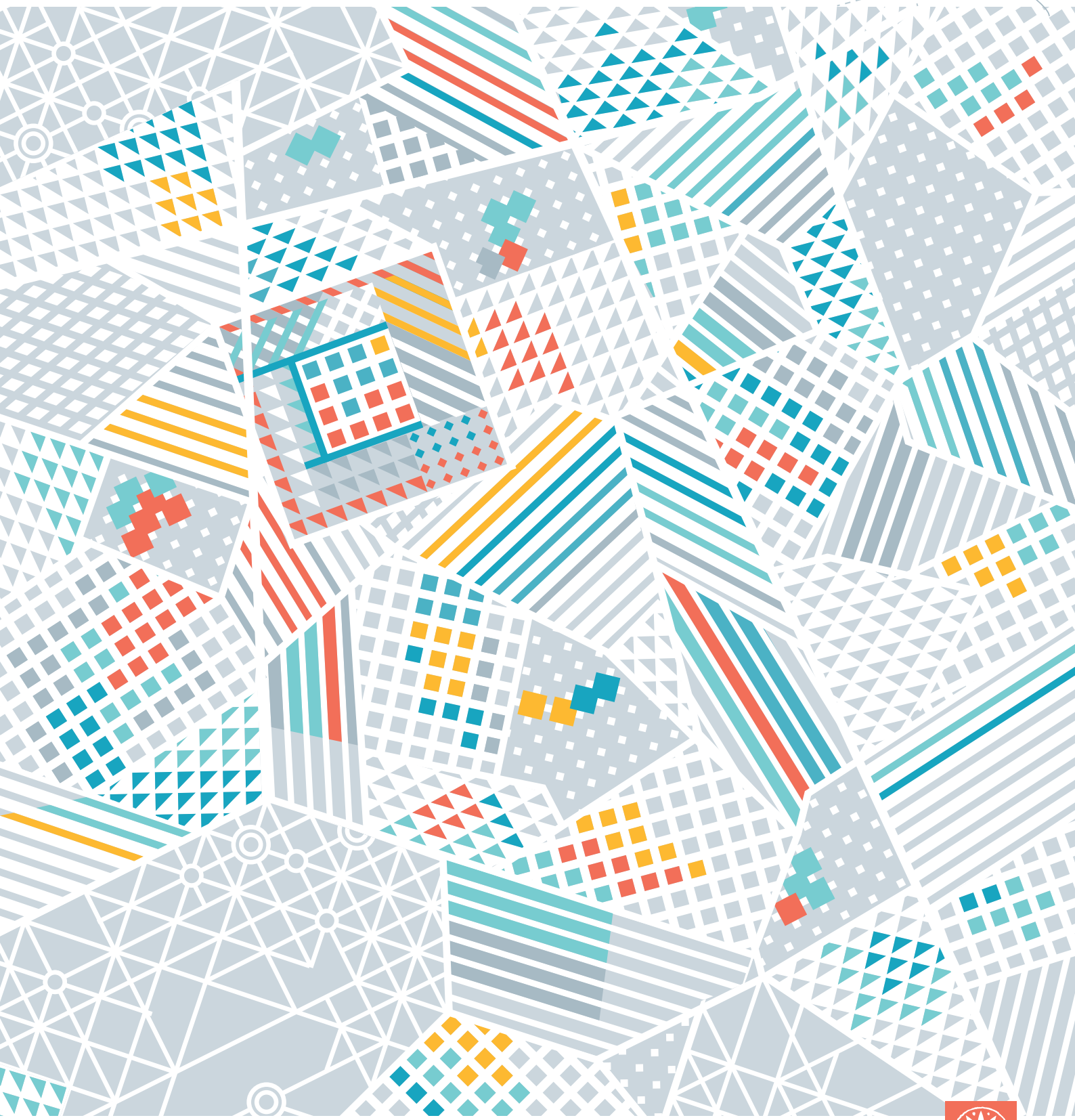
ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART

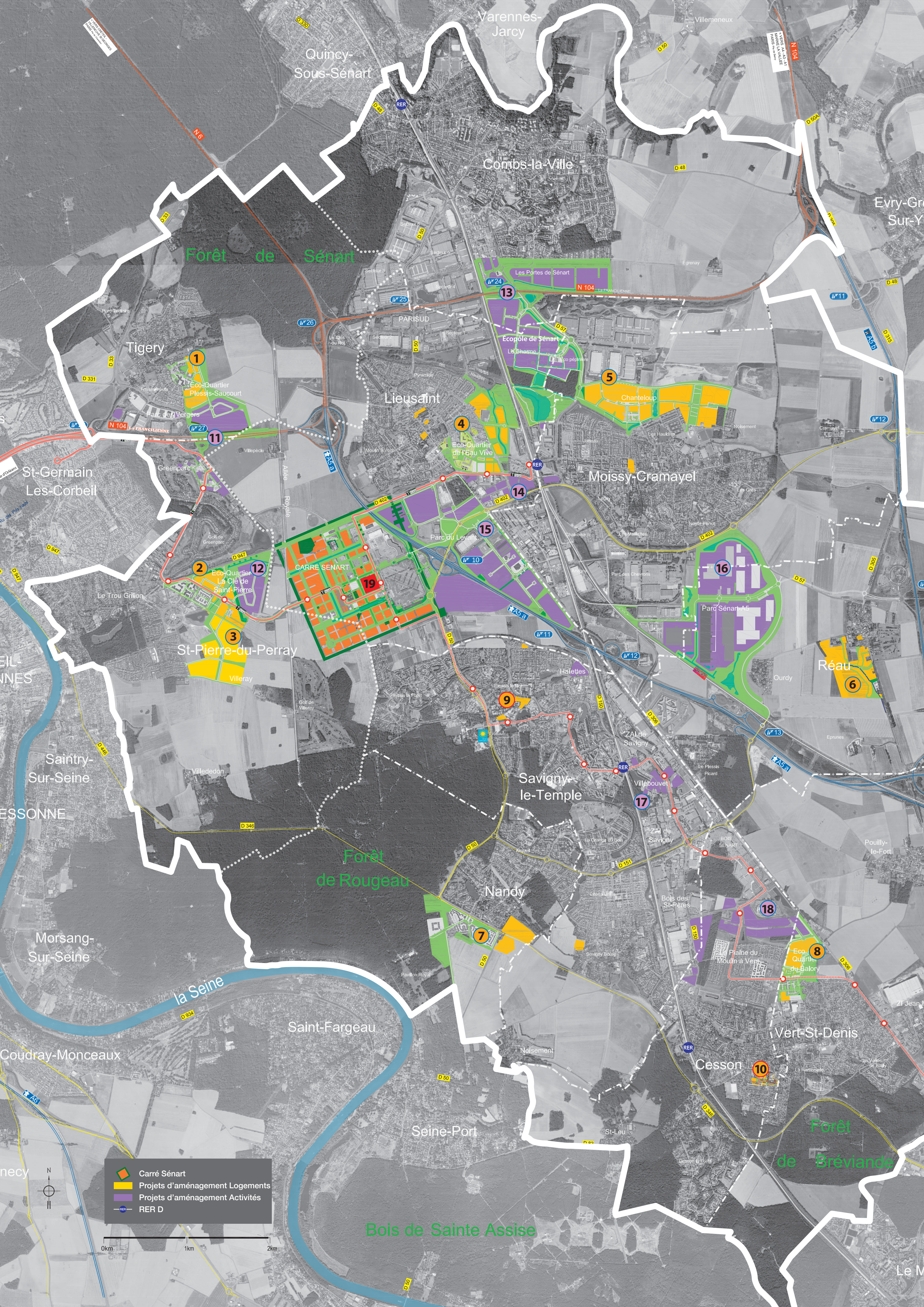
Rapport d'activité 2015



Opération d'Intérêt National de Sénart

77 Cesson, Combs-la-ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis 91 Saint Pierre-du-Perray, Tigery

epa sénart


Varennes-Jarcy
Quincy-Sous-Sénart
Combs-la-Ville
Evry-Gr
Sur-Y
Forêt de Sénart
Tigery
Lieusaint
Moissy-Cramayel
St-Germain Les-Corbeil
St-Pierre-du-Perray
Réau
Saintry-Sur-Seine
ESSONNE
Savigny-le-Temple
Forêt de Rougeau
Nandy
Morsang-Sur-Seine
la Seine
Saint-Fargeau
Vert-St-Denis
Cesson
Coudray-Monceaux
Seine-Port
Forêt de Bréviande
Bois de Sainte Assise
Le M
Eco-Quartier Plessis-Saucourt
Parc des Vergers
Eco-Quartier de l'Eau Vive
Les Portes de Sénart
Ecopole de Sénart
Chanteloup
Eco-Quartier La Clé de Saint-Pierre
CARRE SENART
Parc du Levant
Parc Sénart-A5
ZAI de Savigny
Villebouvet
La Plaine du Moulin à Vent
Eco-Quartier du Balory
Villeray
Greenparc
Le Trou Grillon
Villededon
PARISUD
N 104
La FRANCILIENNE
Carré Sénart
Projets d'aménagement Logements
Projets d'aménagement Activités
RER D
0km
1km
2km

Sénart, territoire de projets

LES OPÉRATIONS EN COURS ET À VENIR PERMETTRONT LA RÉALISATION DE 15 000 LOGEMENTS ET 1,5 MILLION DE M² POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

NOUVEAUX QUARTIERS

1- Le Plessis Saucourt - Tigery (91)
2- La Clé de Saint-Pierre – Saint-Pierre-du-Perray (91)
3- Villeray – Saint-Pierre-du-Perray (91)
4- L'Eau Vive – Lieusaint (77)
5- Chanteloup – Moissy-Cramayel (77)
6- Les Prés Neufs – Réau (77)
7- Nandy-la-Forêt – Nandy (77)
8- Le Balory – Vert-Saint-Denis (77)

QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

9- Le Miroir d'Eau – Savigny-Le-Temple (77)
10- Cesson Centre – Cesson (77)

PARCS D'ACTIVITÉS

11- Les Vergers 1 et 2 - Tigery (91)
12- La Clé de Saint-Pierre – Saint-Pierre-du Perray (91)
13- L'Écopôle de Sénart – Lieusaint, Moissy-Cramayel, Combs-la-Ville (77)
14- Université-Gare – Lieusaint (77)
15- Le Levant – Lieusaint (77)
16- A5-Sénart - Moissy-Cramayel, Réau (77)
17- Villebouvet - Savigny-le-Temple (77)
18- Plaine du Moulin à Vent – Cesson (77)

19- Le Carré Sénart – Lieusaint (77), Saint-Pierre-du-Perray (91)

Théâtre de Sénart-Scène Nationale

Atelier d'Architecture Chaix & Morel associés

ÉDITO 2

LES FAITS MARQUANTS 4

LES GRANDES AVANCÉES 2015 6

Le développement économique 8
Le logement 10
La démarche d'ÉcoCité 11
Le profil des acquéreurs de logements neufs 12
L'habitat participatif 13
La mobilité 13
Les travaux d'aménagement 14
Les rétrocessions 15
L'archéologie 15

LA REVUE DE PROJETS 16

Le Carré Sénart LIEUSAINT – SAINT-PIERRE-DU-PERRAY 18
La Clé de Saint-Pierre SAINT-PIERRE-DU-PERRAY 22
Le Cœur de bourg, Plessis-Saucourt et les parcs des Vergers TIGERY 24
L'Eau Vive et Université-Gare LIEUSAINT 26
Le parc du Levant LIEUSAINT 28
Le parc A5-Sénart MOISSY-CRAMAYEL - RÉAU 29
L'Écopôle LIEUSAINT – MOISSY-CRAMAYEL – COMBS-LA-VILLE 30
Les quartiers de Chanteloup et Jatteau MOISSY-CRAMAYEL 32
Le Miroir d'Eau SAVIGNY-LE-TEMPLE 33
Nandy-la-Forêt NANDY 34
Les Prés Neufs RÉAU 34
Cesson-centre CESSON 35
Le quartier du Balory VERT-SAINT-DENIS 36

LE FONCIER 37

LE RAPPORT FINANCIER 38

Résultats 2015 40
Les comptes 43

L'ORGANISATION 44

L'équipe 47
La gouvernance 47

SÉNART EN CHIFFRES 48

Conjuguer les énergies pour réussir

2015 fut une année singulière pour l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart.
Une année marquée par l'arrivée d'une nouvelle directrice générale à l'EPA Sénart, Aude Debreil.
Une dynamique nouvelle s'est alors engagée sous son impulsion. Cela fait déjà quelques mois maintenant que nous travaillons ensemble. Je la sais pleinement investie, mobilisée et rigoureuse dans cette tâche à la tête de l'Établissement. Son expérience et son sens de l'écoute sont autant d'atouts qui permettent d'aborder l'avenir avec confiance et sérénité.
En matière d'aménagement, de développement économique, ou encore de renouvellement urbain, le savoir-faire de l'EPA Sénart est reconnu. J'en profite pour saluer le travail quotidien que réalisent les équipes de cette structure pour faire de nos villes ce qu'elles sont. Ces hommes et femmes de l'ombre qui font en sorte de rendre notre territoire plus attractif et plus innovant. Un territoire d'avenir.
Une année marquée également par la naissance d'une nouvelle agglomération, Grand Paris Sud, quelques mois plus tard. Un territoire de projets qui s'agrandit et voit ainsi croître les nombreux défis. C'est à nous qu'il revient d'en être à la hauteur. Dans l'espace francilien, notre territoire occupe une place stratégique et dynamique. Il doit aussi s'inspirer de ce qui se fait ailleurs. S'enrichir des expériences.
L'EPA Sénart est un partenaire privilégié des collectivités. La ville d'aujourd'hui doit être une ville qui ose, qui s'ouvre, qui pense demain. C'est une ville qui mobilise tous les acteurs pour écrire son histoire : les habitants, les entreprises, les bailleurs, les promoteurs. La ville d'aujourd'hui doit savoir se nourrir de son passé comme elle doit savoir en tirer les leçons. Il nous faut intégrer les enjeux environnementaux et faire de la transition écologique un paramètre fondamental de notre réflexion. Une ville qui doit avoir pour pierre angulaire l'équilibre habitat/emploi. Une ville qui se renouvelle, se réinvente, se répare aussi.

Marie-Line PICHERY
Présidente du Conseil d'administration de l'EPA Sénart
Maire de Savigny-le Temple
Vice-Présidente de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Une année de transition

Ayant rejoint l'EPA mi-décembre, j'introduis ce rapport d'activité davantage tournée vers l'avenir que le passé. Toutefois, le caractère exceptionnel de l'année 2015 pour l'EPA Sénart mérite d'être souligné : son chiffre d'affaires, qui se répartit quasiment à parts égales entre logement et activité, s'établit à 30 M€ soit une croissance de 40 % par rapport à l'année 2014. Ce résultat, notamment exceptionnel pour l'activité en lien avec le démarrage de la commercialisation du parc de l'A5, illustre la dynamique de Sénart et l'envie de nos partenaires de continuer à (s') investir sur le territoire. Il représente un potentiel de création de près de 900 emplois à terme et la réalisation de plus de 700 logements.

L'emblématique Carré Sénart, par la concrétisation de grands projets en 2015 : l'ouverture du théâtre, l'accueil du pôle pédagogique de l'ICAM, confirme son attractivité qui sera encore accrue par l'extension du centre commercial, l'ouverture du pôle de santé et la poursuite de nombreux projets de bureaux, résidences hôtelières…

En 2015, l'EPA et ses partenaires ont poursuivi une stratégie de développement visant à construire une ville équilibrée habitat/emploi à haute qualité environnementale par la production de nouveaux quartiers emblématiques et la diversification du tissu économique. Cette stratégie a permis au territoire de Sénart d'être lauréat de l'appel à projets « ÉcoCité – Ville de demain ». Parallèlement l'EPA s'est fortement mobilisé en faveur du développement de filières innovantes, notamment logistique, par la constitution d'un cluster dédié et la tenue des premières assises de l'innovation logistique qui ont rencontré un très vif succès.

Le défi à relever est d'aller encore plus loin, pour fabriquer une ville abordable : tant par ses coûts de fabrication, que ses coûts de gestion, une ville plus économe du foncier mais soucieuse de la qualité de vie de ses habitants, une ville qui s'appuie sur une vision à long terme du territoire, qui soit résiliente, adaptable, économe, évolutive…

Relever ce défi, c'est aussi inventer un modèle innovant de développement durable, propre à ce territoire périurbain, un modèle économique viable tant pour les projets que pour l'EPA. C'est impulser de nouvelles manières de travailler, renouer des liens de confiance avec les élus, les habitants, l'État et tous nos partenaires pour construire une stratégie partagée et la mettre en œuvre ensemble.

La création de la nouvelle agglomération de GRAND PARIS SUD Seine-Essonne-Sénart appelle un nouveau projet de territoire et à penser notre avenir autrement. Par son ancrage sur le territoire, son expertise et son professionnalisme, l'EPA Sénart entend contribuer activement à la réussite de cette nouvelle ambition.

Aude DEBREIL
Directrice générale

LES FAITS MARQUANTS 2015

janvier mars juin juillet septembre

20/01/2015

Atelier-Débat sur la transition énergétique

Les défis de la transition énergétique ont été au cœur des débats du Club de l'Innovation Logistique de Sénart. Les acteurs du Club ont particulièrement échangé sur la nécessité de rechercher de nouvelles alternatives en matière d'énergies propres pour les transports de demain.

11/06/2015

Pose de la 1re pierre de l'extension du centre commercial Carré Sénart

À cette occasion, le groupe Unibail-Rodamco a présenté son projet d'extension : agrandir le centre de 30 000 m² pour passer à 113 500 m² et disposer de 203 magasins. Coût du projet : 230 M€.

10/09/2015

Le promoteur-investisseur ALSEI inaugure la 2e tranche de son programme Innovespace

dans le parc d'activités des Vergers à Tigery (91). L'ensemble du programme développera une surface totale de 16 345 m².

10 AU 13/03/2015

Sénart présente ses projets au MIPIM

L'EPA et ses partenaires ont exposé leurs objectifs communs lors d'une conférence-débat « Construire des logements accessibles et reproductibles combinant performances énergétiques, architecture de qualité et contrôle des coûts ».

2/07/2015

Atelier-Débat sur la valorisation des déchets du Club de l'Innovation Logistique de Sénart

Les acteurs du Club de l'Innovation Logistique de Sénart ont échangé sur l'état de l'art en matière de « valorisation des déchets » avec toujours l'innovation au cœur des échanges d'idées.

18/09/2015

3 projets d'habitat participatif lancés par l'EPA et l'agglomération de Sénart

Une autre manière d'acquérir un logement accessible et conçu de manière participative.

1/10/2015

1res Assises de l'innovation logistique à Sénart

Organisées par l'EPA et ses partenaires, les 1res Assises de l'innovation logistique ont connu un vif succès auprès de tous les acteurs du secteur. Le thème de l'innovation sous toutes ses formes y était traité. Une thématique qui constitue l'axe central du cluster en cours de constitution par l'EPA Sénart et ses partenaires.

octobre

2/10/2015

Inauguration des bâtiments pédagogiques de l'Icam*-Paris-Sénart

Un véritable campus s'est créé au cœur du Carré Sénart : bâtiments pédagogiques, ateliers dédiés à la R&D**, résidence universitaire et bureaux. 1 000 étudiants ingénieurs et apprentis sont prévus sur le site à terme.

*Icam : Institut Catholique des Arts et Métiers
** Recherche et Développement

13/11/2015

Inauguration du Théâtre de Sénart

Inauguré en présence de la ministre de la Culture, Fleur Pellerin, le nouveau théâtre de Sénart - Scène Nationale affirme la volonté du territoire de faire du Carré Sénart un pôle attractif, un « carré des arts » où la culture vient s'enraciner.

novembre

19/11/2015

Inauguration de l'écopépinière de Sénart

Quoi de plus « naturel », l'écopépinière destinée aux éco-activités et inaugurée en présence d'élus de la Région et de Sénart, a été réalisée sur l'Écopôle de Sénart.

3/12/2015

L'EPA présente les projets du territoire au SIMI

À cette occasion, une conférence sur « la logistique et l'aménagement » a permis de débattre des nouveaux enjeux de ce secteur.

décembre

14/12/2015

Nomination d'Aude Debreil à la direction générale de l'EPA Sénart

Femme de projets à forte dominante managériale, Aude Debreil succède à Bruno Depresle. Elle bénéficie d'un parcours mixte, à la fois en administrations centrales de l'État (Trésor, Équipement) et sur le terrain - notamment à la tête de l'EPF des Yvelines qu'elle a créé et dirigé pendant plusieurs années.

Les grandes AVANCÉES 2015

Une stratégie et un positionnement économique confirmés

En 2015, le développement de Sénart se poursuit et le territoire continue d'accueillir des entreprises créant de nouveaux emplois. Plus de 800 emplois ont été générés par les cessions foncières de l'EPA, preuve d'une attractivité confirmée et d'une stratégie de développement volontariste.

16,4 M€
MONTANT
DU CHIFFRE D'AFFAIRES
ACTIVITÉS
en 2015

5,8 M€
MONTANT
DES PROMESSES DE VENTE
ACTIVITÉS
en 2015

825
EMPLOIS
générés en 2015 par
les cessions d'activités
de l'EPA Sénart

Les premières Assises de l'innovation logistique ont rassemblé plus de **300** professionnels de la filière logistique sur le campus universitaire

Archigroup architectes

Programme SOFADE – Parc A5-Sénart, Moissy-Cramayel/Réau.

Portés par la diversité de ses offres immobilières et foncières dédiées aux activités de commerce, de bureau, d'industrie et de logistique, les objectifs commerciaux ont été atteints tant par le niveau des promesses de vente (5,8 M€) engagées, que par les actes de vente (16,4 M€).

Les nouveaux projets pour répondre à la demande des entreprises

Au-delà de l'aspect quantitatif des promesses de vente, l'aspect qualitatif des signatures (5,8 M€) est à signaler. Celles-ci se caractérisent par des activités très diversifiées comme le lancement de la commercialisation de la Clé de Saint-Pierre avec le projet développé par Spirit entreprises qui y développera un programme de villas d'entreprises sur plus de 4 ha. Le siège social de l'entreprise Assa Abloy s'installe sur le parc du Levant et le siège de Tutelia sur le parc de Villebouvet. Les actes de vente s'établissent à un niveau élevé (16,4 M€ en 2015 vs 5,8 M€ en 2014) lié à la commercialisation d'une opération importante sur le parc A5-Sénart.

Des avancées prometteuses

2015 marque aussi l'ouverture d'équipements ou d'entreprises emblématiques : le campus de l'ICAM Paris-Sénart (école d'ingénieurs) sur le Carré, l'écopépinière sur L'Écopôle, l'unité de production de Formule E* à Tigery… Les nombreux chantiers en cours sur le territoire confirment sa dynamique de développement. La mise en œuvre de nombreux travaux tels que l'extension du centre commercial du Carré Sénart, l'aménagement du parc de l'A5 mais aussi de nombreuses autres opérations ont contribué à une année dynamique et riche en projets.

Une dynamique en marche qui rencontre un vif succès auprès des acteurs économiques de l'enseignement supérieur et de la recherche : le Cluster de l'innovation logistique

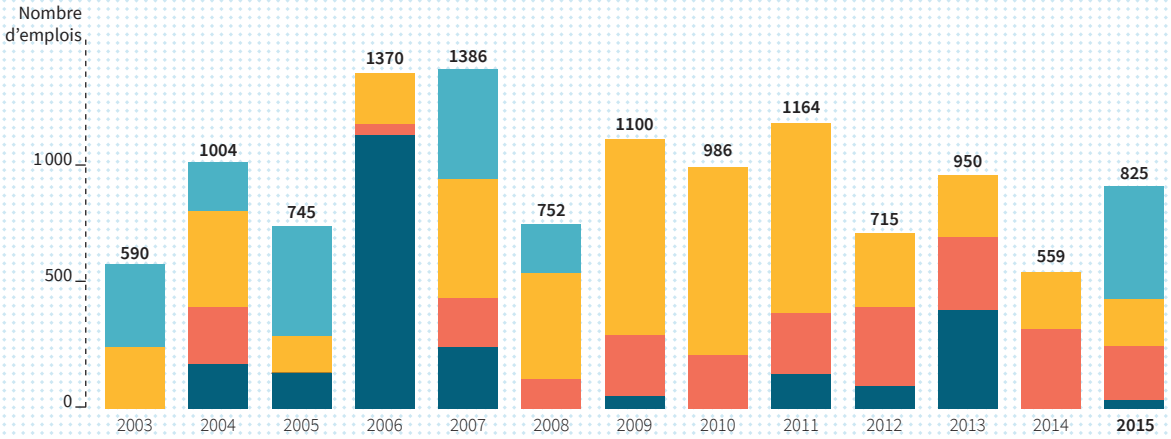
Le « Cluster de l'innovation logistique », a lui aussi trouvé son rythme de croisière. L'ensemble des partenaires a fortement participé à son animation aux côtés de l'EPA au travers d'ateliers thématiques. Ce travail collégial a été déterminant dans la préparation des Assises de l'innovation logistique et a largement contribué à son succès. L'innovation dans toutes ses composantes a été au cœur des débats.

**Formule 1 Électrique*

Architecte : Anne Carcelen

Programme Spirit
La Clé de Saint-Pierre
Saint-Pierre-du-Perray.

Créations d'emplois générées par les cessions foncières



Secteurs d'activité

Logistique et industrie · Activités · Bureaux · Commerces et loisirs

En 2015, grâce aux cessions foncières, notamment du Parc A5-Sénart, 463 emplois ont été générés dans le secteur de l'industrie et de la logistique.

1 emploi
correspond à* :

Bureaux	Activités diversifiées	Logistique
25 m²	80 m²	200 m²

*Surface de plancher occupée selon la nature de l'activité

1 M€ de chiffre d'affaires de l'EPA Sénart* génère :

Bureaux	Activités diversifiées	Logistique
200 emplois	104 emplois	33 emplois

*Chiffre d'affaires issu des cessions foncières

Logement : amorce de la reprise

La reprise du marché de logements neufs, constatée fin 2014, semble se confirmer en 2015, avec plus de 20 % d'augmentation des ventes auprès des particuliers.

460
LOGEMENTS COMMERCIALISÉS AUPRÈS DES PARTICULIERS DONT

336
LOGEMENTS COLLECTIFS
soit **73%**

124
LOGEMENTS INDIVIDUELS
soit **27%**

+20%
C'EST L'AUGMENTATION DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS COMMERCIALISÉS EN 2015 VS 2014

663
LOGEMENTS
ont fait l'objet de promesses de vente (EPA/Promoteurs)

562
CHARGES FONCIÈRES
ont été commercialisées

UNE DÉMARCHE VOLONTARISTE POUR INITIER LE « VIVRE ENSEMBLE » : « CHERS VOISINS »

Cette démarche a été assurée par l'EPA Sénart pour la partie diagnostic et par les promoteurs et bailleurs pour sa mise en œuvre. Elle vise à créer une vraie dynamique participative auprès des habitants au sein de l'écoquartier de l'Eau Vive.

Écoquartier de l'Eau Vive – Lieusaint.

VENTES DE LOGEMENTS AUX PARTICULIERS

Les ventes ont augmenté de près de 20 % soit 460 logements commercialisés auprès des particuliers contre 391 logements en 2014. Ce bon niveau de commercialisation concerne aussi bien les maisons individuelles que les logements collectifs. La mise en place du PTZ+ et la continuité du dispositif Pinel devraient contribuer en 2016 à la poursuite de cette reprise.

VENTES DE CHARGES FONCIÈRES

Au cours de l'exercice 2015, 663 logements ont fait l'objet de promesses de vente auprès des promoteurs, en léger recul vs 770 en 2014. Le chiffre d'affaires généré par les cessions s'est élevé à 13,9 M€ représentant un total de 562 logements. Ces résultats bien qu'en légère baisse par rapport à 2014 sont d'un niveau dans la moyenne observée ces 5 dernières années.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN

En matière de renouvellement urbain, l'EPA Sénart confirme son implication avec le lancement de 3 opérations et le démarrage des travaux d'aménagement sur le quartier du Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple. Cesson-centre continue également son évolution avec le lancement d'une 2e opération.

PROMOUVOIR LE VIVRE ENSEMBLE… ENSEMBLE

Depuis plusieurs années, l'EPA Sénart et la commune de Lieusaint ont décidé de mener ensemble une réflexion sur le « mieux vivre ensemble » dans le quartier de l'Eau Vive. Aller au-delà des réflexions urbaines et réfléchir sur la manière de créer du lien social est l'objectif de cette démarche.

« Chers Voisins » à l'Eau Vive

Une nouvelle démarche baptisée « Chers Voisins » a été mise en place. La société « Récipro-Cité » a élaboré un diagnostic préalable, et mis en place des actions concrètes visant à provoquer des rencontres, à faire émerger des associations et à créer une dynamique participative.

LA DÉMARCHE « ÉCOCONSTRUCTION » SE POURSUIT

La démarche « écoconstruction » initiée en 2014 s'est poursuivie, notamment sur les 3 axes d'innovation suivants :

- les économies d'énergie, en allant au-delà de la RT 2012 sur de nombreuses opérations,
- la récupération d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment pour l'eau chaude sanitaire,
- les matériaux biosourcés, en s'appuyant sur le label « bâtiment biosourcé » récemment mis en place.

Un niveau d'exigence qui s'est pleinement concrétisé en 2015. Ainsi toutes les opérations vont au-delà de la RT 2012 et plus de la moitié d'entre elles utilisent des matériaux biosourcés.

Sénart s'engage dans la démarche d'ÉcoCité

Sénart poursuit une stratégie de développement durable et d'excellence économique et s'engage à travers la réponse à l'appel à projets ÉcoCité – Ville de demain.

Architecte : Monica Donati

L'EPA Sénart pilotera le développement d'un quartier à énergie positive sur le Carré Sénart.

L'opération d'intérêt national de Sénart a connu au cours des dernières années une évolution sensible vers un modèle urbain plus durable et un développement économique plus ambitieux.
En complément et en cohérence avec cette évolution, l'EPA s'est notamment engagé dans une démarche active pour le développement de l'écoconstruction, un des deux grands axes de la composante « écodéveloppement » du cluster et un critère important de sélection des projets pour la réalisation des nouveaux programmes de logements.

La participation à ÉcoCité – Ville de demain

C'est au regard de ces objectifs qu'en 2015 l'EPA Sénart, avec le soutien de la Communauté d'Agglomération de Sénart et le San de Sénart en Essonne, a répondu au second appel à projets ÉcoCité – Ville de demain.
Une dizaine d'actions exemplaires à haut niveau de performance, engagées avec différents partenaires, ont été retenues pour un soutien financier avec l'État.
Sénart doit confirmer dans les prochaines années son évolution vers ce double modèle de ville durable et de pôle d'excellence économique.

ÉCOCITÉ – VILLE DE DEMAIN

Face aux enjeux du changement climatique et aux défis du soutien à la croissance et à l'attractivité des villes, l'État encourage la transition écologique des collectivités locales. Ainsi, la démarche d'ÉcoCité, encouragée par l'État et soutenue financièrement par le commissariat général à l'investissement dans le cadre d'un programme d'investissement d'avenir, et par l'action « Ville de demain », favorise l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville dans le cadre de la démarche ÉcoCité.
Grâce à ce programme, l'État accompagne des projets urbains intégrés, exemplaires en termes d'excellence environnementale et d'innovation, portés par des acteurs publics ou privés, dans des métropoles ou des grandes agglomérations.
L'objectif de cette démarche partenariale est de développer des villes attractives et résilientes qui préservent l'environnement, la cohésion sociale et la qualité de vie de leurs habitants.

Le Carré

SITE DÉMONSTRATEUR
de bâtiments à énergie positive (BEPOS) dans le cadre du projet ÉcoCité

5 sites

sélectionnés
- LE CARRÉ
- L'EAU VIVE
- CESSON CENTRE
- CHANTELOUP
- LA CLÉ DE SAINT-PIERRE

2,2 M€

C'EST LE MONTANT RETENU
dans le cadre du Plan d'Investissement d'Avenir pour les projets de Sénart

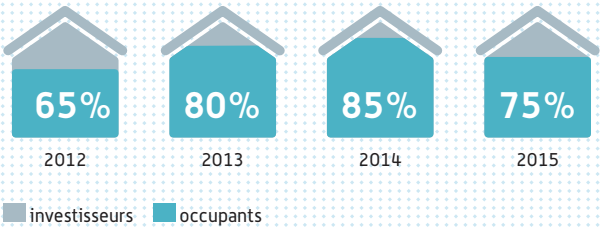
Le profil des acquéreurs de logements neufs*

QUELS SONT LEURS REVENUS ?

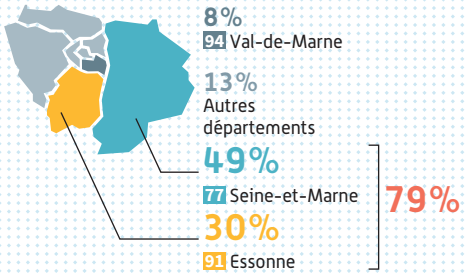
2 900 €
revenu médian
des acquéreurs
de logements neufs

OCCUPANTS OU INVESTISSEURS ?

La part des acquéreurs occupants qui augmentait chaque année depuis 2012 semble s'inverser en 2015 avec le nouveau dispositif Pinel.

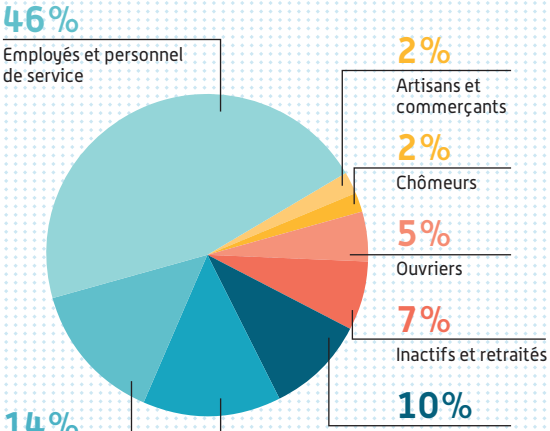


D'OÙ VIENNENT-ILS ?
79% DES ACQUÉREURS SONT ORIGINAIRES DE L'ESSONNE OU DE LA SEINE-ET-MARNE



45%
des acquéreurs
sont des Sénartais

QUELLES SONT LEURS CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES (CSP) ?



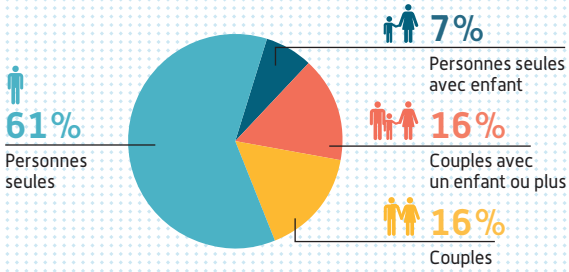
46%
des acquéreurs
sont des employés
ou personnel de
service

14%
sont des
professions
libérales ou des
cadres supérieurs

QUELLE EST LA COMPOSITION DE LEUR FOYER ?

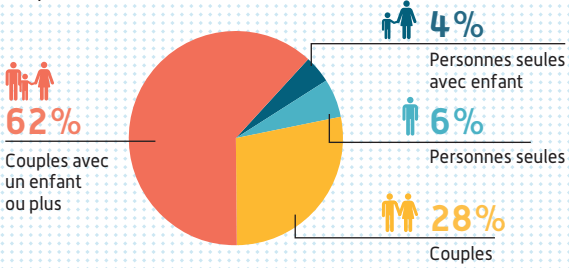
LOGEMENTS COLLECTIFS

Les acquéreurs de logements collectifs sont majoritairement des personnes jeunes (de 25 à 35 ans), seules et sans enfant.



LOGEMENTS INDIVIDUELS

Les acquéreurs de logements individuels sont également majoritairement jeunes (moins de 35 ans). Ce sont pour l'essentiel des couples avec enfants.



* Base de données/EPA Sénart sur 805 transactions au 31 mai 2016.

Habitat participatif

À la rentrée 2015, l'EPA Sénart s'est engagé, aux côtés de ses partenaires, la Communauté d'Agglomération de Sénart et la commune de Savigny-le-Temple, dans une démarche d'habitat participatif.

D'inspiration suisse et allemande, ce nouveau mode d'habitat, émergeant en France ses dernières années, replace l'habitant au cœur de la conception et de la gestion de son logement. Consacré par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'habitat participatif permet de créer des logements « sur-mesure » correspondant parfaitement aux attentes des futurs habitants, tout en y intégrant un projet de vie collective.
Toujours dans la perspective de diversifier l'offre de logements à Sénart, l'EPA soutient cette démarche innovante prônant les valeurs du renouvellement du lien social, du vivre ensemble, de la mixité et de la solidarité.

Succès de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures, lancé par les différents partenaires, a conquis des futurs habitants prêts à initier ce mode d'habitat sur le territoire. Deux groupes se sont ainsi formés, sur les deux terrains proposés à Savigny-le-Temple.

Actuellement en cours de réflexion, ces projets seront composés d'espaces individuels propres à chaque ménage, mais également d'espaces mutualisés permettant la vie collective du projet. En plus de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation de ces projets, l'EPA Sénart apporte son aide technique et accompagne les groupes afin de faciliter et garantir leur réussite.

2 sites
ONT ÉTÉ RETENUS
sur la commune de Savigny-le-Temple pour accueillir cette nouvelle démarche de concevoir et d'acquérir son logement.

La mobilité à Sénart

Aménager un territoire facile d'accès a toujours été au cœur des préoccupations de l'EPA Sénart.

LA CHARTE AMÉNAGEMENT TRANSPORT TZEN 2

En 2015, l'EPA s'est ainsi vu confié par la Région le pilotage des études de la charte aménagement transport TZen 2 dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement de bureaux d'études Brès Mariolle / Alphaville / Soberco-environnement / MVA Consultancy.
En 2015, ce document de référence a fait l'objet d'un engagement entre la Région Île-de-France, le département de Seine-et-Marne, les communautés d'agglomération de Sénart et Melun Val de Seine, les communes de Melun, Vert-Saint-Denis, Cesson, Savigny-le-Temple et Lieusaint ainsi que l'EPA Sénart, le STIF et l'EPFIF*. Cette charte a permis d'identifier pour chaque territoire traversé les actions à conduire pour mettre en place un développement original et durable dans le corridor du TZen 2.

UN SYSTÈME INTÉGRÉ DE TRANSPORT : SE DÉPLACER EN RESPECTANT NOTRE ENVIRONNEMENT

L'EPA a engagé en 2015 une étude d'un système intégré de transports pour tenter de répondre, au regard de l'évolution des pratiques de déplacement, à la question : comment faire évoluer et compléter l'offre de transport existante afin de favoriser l'interconnexion entre les modes actuels et promouvoir les déplacements à faible bilan carbone ? Quelles sont les possibilités d'évolution ? La maîtrise d'œuvre de l'étude a été confiée à la société « 6T bureau de recherche ». Les partenaires associés sont la DRIEA Île-de-France, le conseil régional, le conseil départemental 77, le conseil général 91, la communauté d'agglomération de Sénart, l'ADEME, Advanticy et l'IFSTTAR.

**EPFIF : Établissement Public Foncier d'Île-de-France*

LE TZEN 2 EN CHIFFRES

5 COMMUNES DESSERVIES

17 km
DE LIAISON

LA CHARTE AMÉNAGEMENT TRANSPORT TZEN 2 EN 6 THÈMES

Les ambitions partagées par les signataires sont déclinées en plusieurs actions et six thèmes :
- le territoire habité,
- le territoire équipé, relatif aux équipements rayonnants ou d'usage quotidien,
- le territoire actif en relation avec les pôles d'activités,
- le territoire apprenant en relation avec les lieux d'apprentissage,
- le territoire mobile en relation avec les points de contact du TZen 2,
- le territoire paysager en relation avec la valorisation du paysage.

19,7 M€
DE TRAVAUX ENGAGÉS
en 2015

Les travaux d'aménagement

En 2015, l'activité de chantiers représente 19,7 M€ engagés. Les travaux réalisés ont principalement porté sur le parachèvement des ZAC en cours de rétrocession aux collectivités et sur l'aménagement (réseaux-voiries) du Parc de l'A5-Sénart.

HABITAT

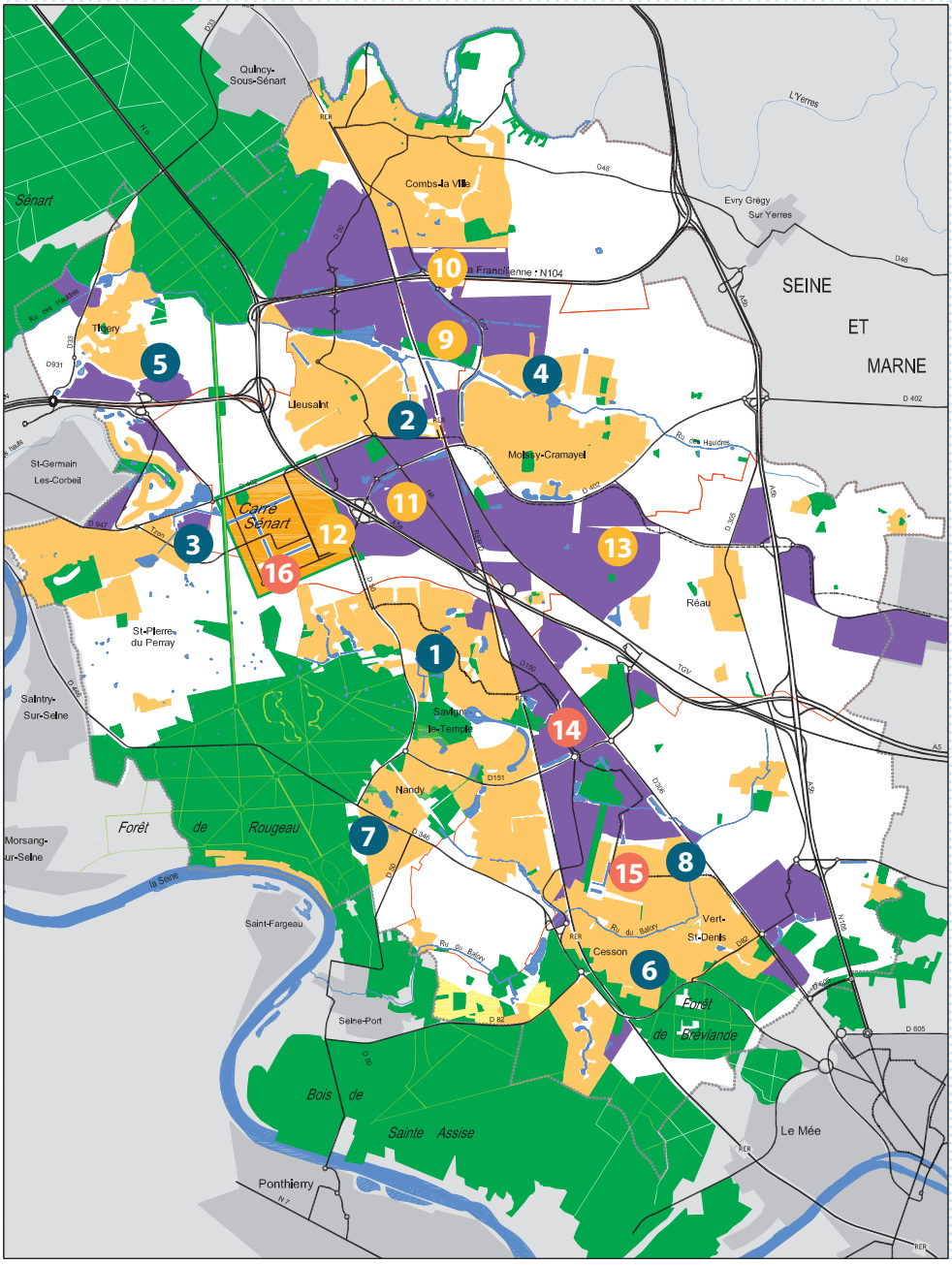
1. Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple
2. Écoquartier de l'Eau Vive à Lieusaint
3. La Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray
4. Chanteloup à Moissy-Cramayel
5. Le Plessis Saucourt à Tigery
6. Cesson-centre
7. Nandy-sud
8. Le quartier du Balory à Vert-Saint-Denis

ACTIVITÉS

9. L'Écopôle à Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel
10. Le parc d'activités des Portes de Sénart à Combs-la-Ville
11. Parc du Levant à Lieusaint
12. Carré Sénart desserte du Centre Commercial
13. Parc de l'A5-Sénart à Moissy-Cramayel, Réau

OPÉRATIONS D'ACCOMPAGNEMENT

14. Requalification ZI de Savigny-le-Temple
15. Rétrocession Plaine du Moulin à Vent à Cesson
16. Paysagement du 3e canal sur le Carré à Lieusaint



Les rétrocessions aux collectivités locales

Les parcs d'activités et quartiers aménagés par l'EPA sont destinés, une fois achevés, à intégrer le domaine public des collectivités locales. En 2015, 7 opérations d'aménagement ont fait l'objet d'une rétrocession.

3,2 M€
LE MONTANT ENGAGÉ POUR LES TRAVAUX DE RÉTROCESSIONS
en 2015

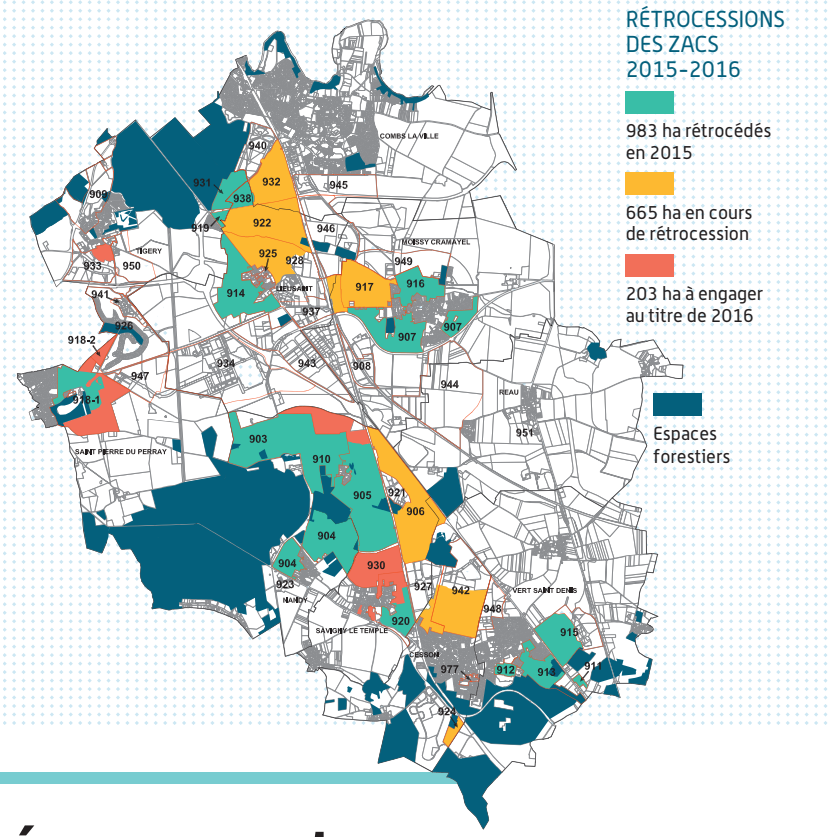
Les grandes étapes de la procédure de rétrocession

1 **État des lieux** à l'achèvement de la réalisation d'un quartier de ZAC ou de la ZAC entière.

2 **Signature d'une convention tripartite** entre l'EPA Sénart, la commune et l'agglomération fixant les obligations de chacun (l'EPA réalise le programme de parachèvement, les collectivités reprenant en gestion les ouvrages et espaces publics). Le montant des investissements pour les travaux de parachèvement s'est élevé pour l'exercice 2015 à 3,2 M€.

3 **Signature d'un procès-verbal** attestant la réalisation du programme de parachèvement.

4 **Transfert des emprises foncières aménagées aux collectivités.** Lorsque les opérations de rétrocession sont achevées, les collectivités deviennent propriétaires des ouvrages réalisés : voiries – trottoirs – éclairage public – mobilier urbain – réseaux d'eau potable – réseaux d'assainissement – réseaux de télécommunications.



Archéologie et aménagement

« Un couple » indissociable pour l'EPA Sénart.

Laurent Petit

Entre l'aménageur public et l'INRAP (Institut national de recherches archéologiques et préventives) c'est une vieille histoire… Bien avant la nouvelle loi de janvier 2001 instaurant une libre concurrence entre opérateurs pour réaliser les fouilles archéologiques, l'EPA Sénart avait développé des liens étroits avec l'INRAP. Depuis plus de 40 ans ce partenariat fidèle se poursuit sur l'ensemble des chantiers de l'EPA : fouilles préventives, diagnostics*.

**Le diagnostic consiste à réaliser des tranchées de faible profondeur (30 cm à 70 cm) tous les 20 m. L'examen des fossés réalisé fait l'objet d'un rapport de diagnostic qui permet au service régional de l'Archéologie de se prononcer sur l'intérêt de poursuivre les investigations.*

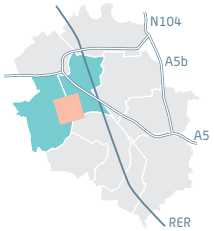
COMBIEN ÇA COÛTE ?

La première étape représente un coût pour l'aménageur de 0,53 €/m² soit 5 300 €/ha (à titre d'exemple la redevance versée pour le parc de l'A5 s'est élevée à 1 M €). À l'issue de cette étape, un rapport de fouille est produit par l'opérateur. Le coût de la seconde étape portée par l'aménageur représente un montant variable allant de 100 à 200 000 € par hectare.

Techni Flight

Revue de **PROJETS**

Campus ICAM



LIEUSANT, SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

LE CARRÉ SÉNART

Dans un cadre paysager exceptionnel, Carré Sénart accueille commerces, restaurants, bureaux, campus et équipements de loisirs. Le théâtre de Sénart et l'école d'ingénieurs ICAM* s'y sont installés en 2015, tandis que l'ensemble commercial poursuit son extension et que de nouvelles résidences hôtelières, des bureaux et un pôle santé sont en cours de développement.

AUJOURD'HUI

3 440
SALARIÉS

83 000 m²
DE COMMERCES

40 000 m²
DE BUREAUX

À TERME

10 000
EMPLOIS

150 000 m²
DE BUREAUX
DE NOMBREUX
ÉQUIPEMENTS PUBLICS
ET DES LOGEMENTS

1 Lycée-Collège St Spire 2 Extension du campus ICAM 3 Résidence-Hôtel 4 Théâtre de Sénart
5 Résidence-Hôtel 6 Bureaux « Bambou » 7 Pôle santé ● Extension du centre commercial Carré Sénart

L'extension et la rénovation du centre commercial du Carré Sénart

En 2015, 14 ans après son inauguration, le projet d'extension du centre commercial a été engagé par l'investisseur, UNIBAIL-RODAMCO avec l'accord des collectivités locales. L'Agence d'architecture Jean-Paul VIGUIER & Associés a conduit le projet architectural dans la suite de la première phase du centre commercial (qu'il avait déjà conçu). L'objectif du projet est de renforcer le centre comme une destination reconnue, un espace de référence de culture, de commerces et de divertissements au sein de Grand Paris Sud et au-delà. L'évolution du centre commercial est motivée pour le faire mieux correspondre aux nouveaux modes de consommation, et augmenter la part de la restauration, des loisirs et des nouvelles formes de commerces. La rénovation et l'extension du Carré Sénart se traduisent par la réalisation de

*ICAM : Institut Catholique des Arts et Métiers

Le groupe Unibail-Rodamco a lancé son projet d'agrandissement du centre commercial.
Il ouvrira ses portes en octobre 2017 et comptera 30 200 m² de commerces et services supplémentaires.

30 200 m² de surface commerciale (GLA) supplémentaires (passant ainsi de 83 000 m² à plus de 113 200 m²), la création de 1 000 places de parking pour augmenter la capacité du parking de 4 500 à 5 500 places et la rénovation de la partie existante du centre afin de donner au centre un espace unifié.

Cette extension d'envergure se développe de 2015 à 2017 en quatre étapes différentes.

La première étape a eu lieu en 2015 et a consisté à réaliser un parking supplémentaire de 600 places afin de gérer la période des chantiers du parking actuel. L'EPA a réalisé de son côté les travaux de voiries nécessaires à la bonne fonctionnalité du site en termes de circulations automobiles, piétonnes ou cycles.

La seconde étape voit la construction sur trois niveaux (au lieu de deux) du parking par tranches successives.
La troisième étape consiste en la mise en œuvre de l'extension du bâtiment qui accueillera notamment les Galeries Lafayette.
La quatrième étape verra la rénovation du mail existant, ce nouvel aménagement donne l'occasion à l'EPA de revaloriser l'accès au centre commercial par les transports publics et en particulier l'accès au TZen. Il permettra également de réaliser une liaison directe du centre vers les restaurants ainsi que le Théâtre et d'améliorer la liaison vers le Shopping parc.

Lancement du pôle santé

Le nouveau pôle de santé destiné à accueillir

Jean-Paul Viguier et associés

12 ans après sa création, Carré Sénart entame sa métamorphose. Plus grand, plus moderne,
plus aéré, le nouveau centre souhaite conjuguer loisirs et plaisirs dans un lieu de vie accueillant.

« Ce projet est bien plus qu'une simple extension de Carré Sénart, mais bien une vision revisitée du bâtiment par une architecture de verre et de lumière. »

JEAN-PAUL VIGUIER
ARCHITECTE DU CENTRE COMMERCIAL

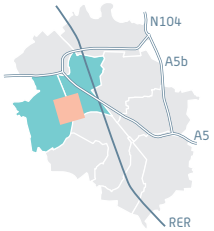
L'EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL CARRÉ SÉNART EN CHIFFRES

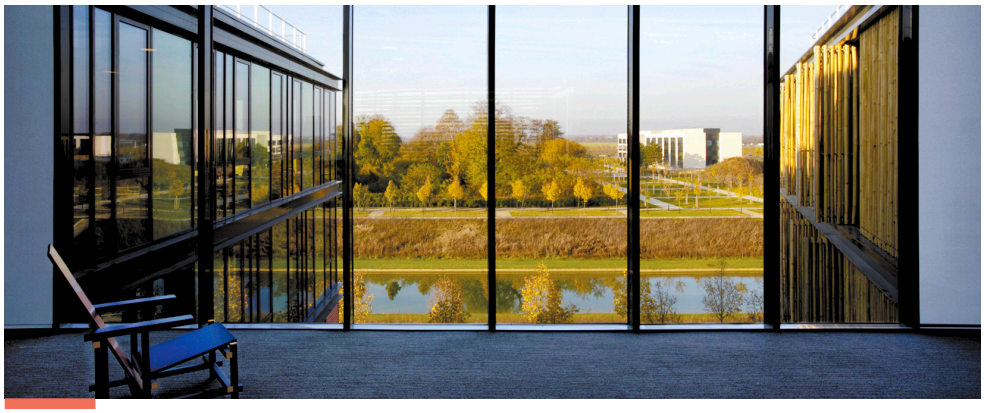
230 M€
INVESTIS PAR UNIBAIL-RODAMCO
pour la rénovation et l'extension du Carré Sénart

203
COMMERCES
(contre 138 aujourd'hui) soit
+ 30 200 m²
DE SURFACE COMMERCIALE
supplémentaire

+ 1 000
PLACES DE PARKING
supplémentaires

14
RESTAURANTS





Architecte : Monica Donati

L'immeuble Bambou 3 viendra compléter un ensemble tertiaire totalisant 11 000 m² de bureaux.

LE PÔLE TERTIAIRE DU CARRÉ AUJOURD'HUI

40 000 m²
DE BUREAUX
dont
2 000 m²
DISPONIBLES
À LA LOCATION

+ de 100
ENTREPRISES INSTALLÉES

une centaine de médecins spécialistes sur environ 4 500 m² de surface de plancher a été lancé. Dès 2018, il renforcera une offre de soins aujourd'hui déficitaire.

Renforcement de l'offre résidentielle

Deux projets de résidence de tourisme sont étudiés par la société RÉSIDE ÉTUDES.

• À proximité de la Ferme de Varâtre, sur une parcelle limitrophe à l'hôtel Clarion****, une résidence de tourisme*** « Nez au vent » de 88 chambres (3 400 m²) renforcera la capacité d'hébergement et viendra compléter l'offre**** du Clarion (120 chambres). Elle offrira avec sa piscine (400 m²) un équipement complémentaire au SPA existant. Enfin cette nouvelle résidence permettra de conforter les activités « séminaires » grâce à l'augmentation et la diversification de l'offre d'hébergement.

• En bordure du canal sud et à proximité des résidences étudiantes ICAM, la résidence de tourisme** « Arpenteur » de 70 chambres (2 100 m²) est en cours de montage. Cette résidence-hôtel donnera une capacité d'hébergement complémentaire et diversifiée. Elle fonctionnera en synergie avec le théâtre et le campus des sciences de l'ingénieur (résidence pour artistes et professeurs).

Une nouvelle offre de bureaux « BAMBOU 3 »

Le pôle tertiaire continue son développement, le 3e et dernier bâtiment (4 500 m²) du programme de bureaux « Bambou » (11 000 m²), conçu par l'architecte Monica DONATI, a été lancé. Les deux premiers bâtiments « Bambou 1 et 2 » sont aujourd'hui occupés par EDF et le CDG77. L'ensemble de ce programme à l'architecture innovante et aux façades en bambou est certifié BBC.

À proximité du campus de l'ICAM, deux nouveaux établissements du collège Saint Spire et du lycée Saint Léon de Corbeil-Essonnes ont ouvert leurs portes depuis la rentrée 2014 et se développent progressivement pour constituer à terme un véritable pôle d'enseignement secondaire privé, intégrant des classes préparatoires.

Atelier d'Architecture Chaix & Morel et associés

Équipement phare du Carré Sénart, le Théâtre de Sénart, a été inauguré en novembre 2015.

Le Carré des Arts

Le nouvel équipement « phare » du Carré Sénart le Théâtre – Scène nationale – a été inauguré en novembre 2015 par la ministre de la Culture Fleur Pellerin. Un vaste Hall, un restaurant le « TOTEM », et un ensemble d'ateliers et divers locaux du bâtiment répondent parfaitement à ce que dit Peter Brook : « La condition première du théâtre est de favoriser la relation entre les acteurs et le public ». La situation du Théâtre au centre du Carré, ses 30 mètres de hauteur et son architecture « iconique » donnent un rôle stratégique à ce lieu dans le développement du site. L'EPA a conduit l'aménagement autour de cet espace culturel, en régénérant un boisement devant le parvis du Théâtre, un « carré forêt » avec sa clairière, ainsi qu'une aire circassienne et événementielle (4 000 m²). Au final, tous ces espaces, à proximité de l'ICAM, des étudiants et de la future résidence hôtelière** jettent les bases d'un projet original et identitaire : le Carré des Arts.

LE THÉÂTRE EN CHIFFRES

10 600 m²
DE SURFACE

Une grande salle a une capacité de
843
PLACES

Une petite salle modulable ou « Black box » de
298
PLACES ASSISES
ou
1 126
PLACES DEBOUT

Techni Flight

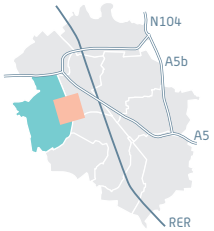
L'Institut Catholique des Arts et Métiers (ICAM) a inauguré son pôle d'enseignement à la rentrée 2015.

L'ICAM EN CHIFFRES

298
CHAMBRES ET STUDIOS D'ÉTUDIANTS

1 000
ÉTUDIANTS À TERME

4 400 m²
DE BUREAUX
et un pôle d'enseignement à terme



SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

LA CLÉ DE SAINT-PIERRE

La ZAC mixte de La Clé de Saint-Pierre a connu un développement soutenu depuis sa création en 2012. Sa partie résidentielle vient conforter le nouveau centre-ville.
Le secteur d'activité prend le relais de Greenparc avec succès. Plusieurs projets sont déjà en cours.

Déjà plus de 800 logements ont été réalisés ou sont en cours de développement.

LE QUARTIER RÉSIDENTIEL

1 450
LOGEMENTS PROGRAMMÉS SUR
33,6 ha

1
GROUPE SCOLAIRE

2
STATIONS DE TZEN

4 min
POUR ACCÉDER AU CARRÉ SÉNART
8 min
POUR REJOINDRE LA GARE RER DE LIEUSAINT-MOISSY

LA CLÉ DE SAINT-PIERRE
Création de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre en 2012
Superficie totale : 60 ha dont 33,6 pour la partie résidentielle
1 450 logements programmés

LE QUARTIER RÉSIDENTIEL

Deux opérations de logements en accession ont été mises au point au cours de l'année 2015 :

• Projet de 70 logements en individuel porté par Artenova (1), sur la partie nord du secteur habitat de la ZAC. Le projet propose des maisons individuelles de typologies différentes, des maisons de ville en bande en cœur d'opération sur des parcelles de 250 m² et des maisons implantées en mitoyenneté ou en retrait sur des terrains allant jusqu'à 450 m².

• Projet de 110 logements en collectif porté par Kaufman & Broad (2), sous forme d'une résidence composée de plusieurs bâtiments organisés autour d'espaces verts communs.

Ces deux opérations ont donné lieu à l'attribution de permis de construire en fin d'année 2015, et les chantiers ont pu démarrer fin 2015 pour Artenova et début 2016 pour Kaufman & Broad.

Le quartier est constitué à 90 % de petites résidences.

Un cadre de vie et de travail exceptionnels dans un quartier vert idéalement situé entre les golfs, le centre-ville et le Carré Sénart.

Les dernières fouilles archéologiques ont été conduites sur ces deux terrains courant 2015. Cela a permis ensuite à l'EPA Sénart de réaliser la viabilisation de ces terrains. Côté sud, la viabilisation a été étendue aux futurs terrains qui accueilleront des maisons individuelles, et par la suite le nouveau groupe scolaire.

De nouvelles consultations ont été organisées sur le second semestre pour implanter des programmes sur les terrains situés à l'extrémité sud de la ZAC, à proximité du projet de Kaufman & Broad.

Pour tenir compte de la mise en service de la station centrale du TZen à proximité des logements Nexity 3 livrés, l'EPA Sénart a réalisé en provisoire à l'été 2015 un cheminement sécurisé. L'aménagement définitif viendra courant 2017.

ESPACES VERTS

Concernant l'aménagement du grand espace vert central autour du ru des Près Hauts, le travail préparatoire s'est poursuivi avec le SIARCE*, qui conduit l'opération dans le cadre du mandat de maîtrise d'ouvrage unique signé avec l'EPA.

LE PARC D'ACTIVITÉS

Sur le secteur Activités, de premiers contacts commerciaux ont été noués, qui devraient déboucher sur un premier projet d'implantation courant de l'année 2016 4. Concernant la viabilisation de ce secteur, les études opérationnelles ont été menées en prévision de travaux au second semestre 2016.

*SIARCE : Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau

LE PARC D'ACTIVITÉS

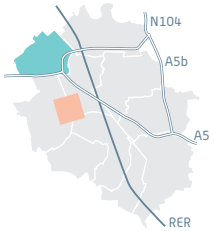
15 ha
SURFACE CESSIBLE

600 à 700
EMPLOIS À TERME

Architecte : Anna Carcelen

Le promoteur Spirit Entreprises développera sur le site plusieurs locaux d'activités dans une logique de parc. Un premier bâtiment sera lancé en blanc fin 2016. À terme, 18 500 m² de surface de plancher seront réalisés et proposés à la location et à la vente.

PARC ACTIVITÉS
Surface cessible
15 ha
Surface disponible
13,7 ha
600 à 700 emplois à terme



TIGERY

LE CŒUR DE BOURG, PLESSIS-SAUCOURT ET LES PARCS DES VERGERS

La dynamisation et le développement du commerce de proximité constituent l'une des priorités de la municipalité. Initié en 2011, le Cœur de Bourg a permis de lancer le développement de la ZAC du Plessis-Saucourt.
Véritable atout pour le développement économique de la commune, le secteur dédié aux activités, le parc des Vergers 2, prend le relais du parc des Vergers 1.

47 ha
C'EST LA SUPERFICIE TOTALE
de la ZAC mixte du Plessis-Saucourt dont
27 ha
DÉDIÉS À L'HABITAT
et
20 ha
AUX ACTIVITÉS

650
LOGEMENTS PROGRAMMÉS

2 300 m²
DE COMMERCES DE PROXIMITÉ

Le nouveau Cœur de Bourg renforce l'attractivité de la commune aussi bien au niveau résidentiel qu'économique.

LE CŒUR DE BOURG ET LE QUARTIER DU PLESSIS-SAUCOURT 1

Avec le soutien de l'Établissement public de Sénart, un pôle mixant commerces et services a été réalisé : Tigery Cœur de Bourg. L'EPA réalise l'aménagement du site, les consultations des opérateurs, le pilotage et le suivi des opérations. La commune ayant renforcé son attractivité, elle dispose désormais de nombreux atouts pour attirer de nouveaux habitants et pour consolider l'installation des nouveaux commerces. Le quartier de Plessis-Saucourt développé autour du nouveau cœur de bourg de Tigery réunit habitations, commerces et services. Le quartier accueillera à terme près de 650 logements. La première phase « Cœur de bourg » a été réalisée par le groupement de promoteurs immobiliers « Les Nouveaux Constructeurs/Sodevim », avec 168 logements collectifs et Soppec, avec 2 300 m² de surfaces commerciales. Les premiers commerces et services ont ouvert leurs portes en 2015 permettant aux habitants de faire leurs courses à quelques pas de leur domicile.
Dans une 2e phase, les promoteurs Elgea, Artenova et I3F ont complété cette offre grâce à des programmes de collectifs mais aussi de maisons individuelles. La commercialisation de ces nouveaux programmes s'échelonnera de 2016 à 2018.

PARC DES VERGERS 1 (ZAC des Fossés Neufs)
Création en 1999
29,5 ha de surface cessible
3 ha de surface disponible
1 200 m de façade sur la Francilienne

Une situation privilégiée en lisière de la forêt de Sénart pour la partie résidentielle et en façade de la Francilienne pour les secteurs économiques.

Zac du Plessis-Saucourt
Limites secteur activités/habitat
Zac des Fossés Neufs – Parc des Vergers 1

L'urbanisation se poursuit aujourd'hui à un rythme raisonnable et toujours avec le souci de respecter le caractère traditionnel et rural du village, mais aussi d'en assurer l'animation au profit des habitants et des salariés des parcs d'activités situés à proximité.

LES PARCS DES VERGERS 1 & 2

Situés au sud de la commune, tous les deux en façade de la Francilienne, les parcs d'activités des Vergers 1 & 2 proposent aux entreprises une lisibilité exceptionnelle sur cet axe régional majeur.

Le parc des Vergers 1 accueille aujourd'hui de grands projets industriels, tels que BMW Group France qui y a installé son centre de distribution de pièces de rechange et son centre de formation, ou encore le groupe espagnol Porcelanosa qui y a implanté son siège social France, ainsi que son centre de distribution. En 2015, les sociétés Jédé et Spark Racing Technology ont installé respectivement leur siège social, leur site de distribution et un site de production de monoplaces électriques. Alsei y a ouvert les portes de son concept « Innovespace ». Un parc dédié aux PME comprenant un programme de 20 000 m² de surface de plancher, répartis en cinq bâtiments, au sein d'un parc paysager, clos et sécurisé. Le dernier bâtiment sera réalisé en 2017.

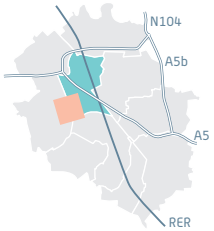
Avec le nouveau parc des Vergers 2, situé sur la ZAC du Plessis-Saucourt, le développement économique de Tigery se poursuit avec le lancement de sa commercialisation. Le site bénéficiera d'une forte intégration paysagère à l'instar du parc des Vergers 1. Une attention particulière a été apportée au traitement du paysage le long des quartiers d'habitats du Cœur de Bourg, tout en maintenant des continuités piétonnes.
Développé sur 20 ha, le parc des Vergers 2 a une offre foncière diversifiée : il dispose de grandes parcelles (jusqu'à 4 ha d'un seul tenant) en façade de la Francilienne. Il propose également de petites parcelles (2 000 à 4 000 m²) à proximité du secteur résidentiel de la ZAC. Cette offre attractive a déjà suscité un nombre important de contacts et devrait se concrétiser dès 2016 par l'engagement de différents opérateurs, petites comme moyennes entreprises.

82 400 m²
C'EST LA SURFACE
de plancher programmée
sur **le Parc des Vergers 2**

ZAC DU PLESSIS-SAUCOURT

1 000 à 1 500
EMPLOIS À TERME
programmés sur
le Parc des Vergers 2

PARC DES VERGERS 2
(ZAC du Plessis-Saucourt)
Création en 2013
20 ha de surface cessible dont 4 ha d'un seul tenant
18,5 ha de surface disponible
1 100 m de façade sur la Francilienne



LIEUSAINT – ZAC DE LA PYRAMIDE ET UNIVERSITÉ-GARE

L'ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE ET LE PARC UNIVERSITÉ-GARE

Fruit d'un solide partenariat entre l'EPA Sénart et la commune, l'écoquartier de l'Eau Vive a été lauréat de l'appel à projets régional « Nouveaux quartiers urbains ». Poursuivant cette démarche d'exemplarité, il répond aujourd'hui à l'appel à projets ÉcoCité – Ville de demain. Au sud de l'écoquartier, le Parc Université-Gare confirme sa vocation universitaire et tertiaire, avec l'accueil de nouvelles filières d'enseignement supérieur et l'installation d'entreprises innovantes.

La « coulée douce » ponctuée d'espaces de loisirs et de jeux relie l'écoquartier à la gare RER toute proche et participe à son animation et à son cadre de vie.

L'EAU VIVE

En 2015, de nombreuses opérations se sont concrétisées telle la livraison du « Pyramidion », un bâtiment à énergie positive (BEPOS) réalisé par le groupe Logement Français qui accueille logements et bureaux. Ce bâtiment a permis de mettre en œuvre des solutions particulièrement innovantes pour la réduction des besoins énergétiques et à coût maîtrisé.
Autre programme en cours de livraison, l'ensemble de 150 logements réalisé par Pitch Promotion. Une nouvelle phase de développement a été engagée à l'est de l'écoquartier avec le lancement par Bouygues Immobilier d'un ensemble d'immeubles d'habitation (130 logements) et d'activités (1 200 m^2 de bureaux et services).
Un nouveau projet en cours d'élaboration, comprenant 91 logements et un centre de services pour les étudiants, a fait l'objet d'une consultation, fin 2015. Il s'inscrit dans le programme d'investissements d'avenir – Ville de demain du programme ÉcoCité. L'objectif est d'améliorer la qualité environnementale des futurs bâtiments avec notamment un niveau de performances au moins égal à RT – 20 %. Dans le cadre de la démarche ÉcoCité, ce programme bénéficiera d'une aide financière de l'État.

« Au-delà de l'obtention du label BEPOS Bâtiment à Énergie Positive, obtenu pour l'ensemble immobilier de 40 logements locatifs sociaux réalisé sur l'écoquartier de l'Eau Vive, le Logement Francilien déploie au sein de la résidence et du quartier un dispositif d'habitat intergénérationnel solidaire. « Chers Voisins ». Il propose aux habitants une nouvelle manière de vivre leur habitat, en les rendant acteurs de leur résidence. Accompagnés par un gestionnaire-animateur, structurés par une association et signataires d'une charte du Vivre Ensemble, ils prennent la responsabilité de l'animation et de l'entretien de leur lieu de vie. Nous avons collaboré sur ce projet avec l'EPA Sénart qui nous encourage à être toujours plus innovants dans le déploiement de nos projets, avec, par exemple, l'utilisation de matériaux biosourcés, pour construire des bâtiments toujours plus performants. »

LOGEMENT FRANCILIEN
CYRILLE LAMBOTTE,
CHEF DU SERVICE DÉVELOPPEMENT

ÉCOQUARTIER L'EAU VIVE
ZAC DE LA PYRAMIDE
ET UNIVERSITÉ-GARE
18 hectares
2 000 logements
(1 200 en phase 1
et 800 en phase 2)
25 000 m² de bureaux et
de commerces et services

La bibliothèque universitaire en cours de construction.

Promouvoir le vivre ensemble

Une démarche innovante a été initiée par la commune en partenariat avec l'EPA et le Logement Français afin de promouvoir le « vivre ensemble » dans l'écoquartier. Cette démarche nommée « Chers Voisins », conduite par l'agence Récipro-Cité, a permis d'engager plusieurs actions avec la participation des habitants. L'objectif poursuivi est la mise en place à moyen terme d'une maison de quartier. Un « vivre ensemble » également favorisé par l'aménagement d'espaces publics le long de la « coulée douce » et par la mise à disposition à la commune d'un espace pour permettre l'installation de jardins partagés.

La 2e phase de l'écoquartier en cours d'élaboration

Des réflexions sur la poursuite de la seconde phase de l'écoquartier (environ 800 logements) ont été menées avec la commune. Cette dernière phase marquera la fin de l'urbanisation de l'Eau Vive.

PARC UNIVERSITÉ-GARE

Le parc Université – Gare, situé au sud de l'écoquartier, a connu un fort développement en 2015.

L'attractivité économique du site a permis l'arrivée de l'entreprise VIESSMANN (premier fabricant européen de chaudières à condensation et premier fabricant français de capteurs solaires thermiques). Le bâtiment HQE de 1 600 m² réalisé par ce leader européen, afin d'y installer son agence régionale et son centre de formation, constitue un véritable démonstrateur de solutions innovantes pour un faible impact environnemental.

Dans le même temps, le promoteur Pitch a démarré la construction de trois immeubles de bureaux (4 000 m²) dont le premier sera occupé par le siège de l'entreprise de bâtiment Ballestrero.

Le campus universitaire s'agrandit

L'année 2015 a été particulièrement dynamique pour l'enseignement supérieur : le chantier de la bibliothèque universitaire a été lancé pour ouvrir ses portes début 2016, la construction du bâtiment « Licence Pro » a débuté fin 2015 et l'école supérieure du professorat et de l'éducation (ESPE- ex IUFM) s'est installée sur le site (350 nouveaux étudiants sont venus rejoindre les étudiants du pôle universitaire).

À noter, deux nouvelles formations ont ouvert en 2015 : un DUT informatique et un Master STAPS.

Siège régional et centre de formation de l'entreprise VIESSMANN.

L'EAU VIVE

2 000
LOGEMENTS PROGRAMMÉS
dont
1 033
livrés ou en cours

25 000 m²
DE BUREAUX PROGRAMMÉS DONT

2 200 m²
DE COMMERCES ET SERVICES
réalisés ou en cours

UNIVERSITÉ-GARE

3 000
ÉTUDIANTS
sur le campus universitaire de Sénart

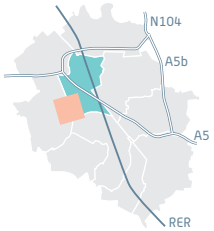
1 NOUVELLE BIBLIOTHÈQUE UNIVERSITAIRE

1 ÉCOLE SUPÉRIEURE DU PROFESSORAT ET DE L'ÉDUCATION

9 ha
DISPONIBLES POUR LES ACTIVITÉS

ZAC DE LA PYRAMIDE
Création en 1996

ZAC UNIVERSITÉ-GARE
Création en 1996
Surface cessible 83 ha
Surface disponible 9 ha



LIEUSAINT

LE PARC DU LEVANT

Situé au croisement d'axes routiers majeurs de Sénart, le parc du Levant et sa large façade le long de l'autoroute A5a ont séduit un grand groupe international, leader mondial employant plus de 46 000 salariés à travers le monde. La proximité immédiate de Carré Sénart permet aux salariés d'accéder à de nombreux services en quelques minutes.

« Nous souhaitions regrouper les 3 entités françaises du groupe Suédois sur un site unique, qui deviendrait notre siège. Il nous fallait trouver un territoire proche de nos deux sites franciliens, accessible pour nos salariés tout en proposant un cadre professionnel agréable, mais également à vivre pour ceux qui envisageaient de déménager. Nous ne voulions pas perdre nos compétences internes. Sénart est un exemple en matière d'environnement et d'urbanisation et le Parc du Levant a répondu à nos attentes. Nous employons, au total, 500 personnes en France dont 150 au siège. Une grande partie d'entre elles ont visité Sénart. Nous espérons que toutes vont nous suivre. C'est une réelle satisfaction pour le groupe, qui va les accompagner. »

ASSA ABLOY
YANNICK MICHON
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Les nouveaux aménagements réalisés par l'EPA permettent une accessibilité du parc depuis la RD306 (ex RN6).

Installation d'un leader mondial

La société Assa Abloy a choisi Sénart pour y installer son siège social. Assa Abloy est devenue aujourd'hui le premier fabricant et fournisseur au monde de solutions d'ouverture de portes. Sa croissance en France repose sur des marques à très forte notoriété comme Vachette ou Point Fort Fichet.
L'entreprise Assa Abloy a figuré dans la liste Forbes des 100 entreprises les plus innovantes au monde pendant deux années consécutives. Elle participe aujourd'hui activement à l'animation du Club de l'Innovation Logistique de Sénart. Son nouveau siège de 4 500 m² SDP, réalisé par le Groupe GSE (dont 2 500 m² de bureaux) accueillera plus d'une centaine de collaborateurs à l'horizon 2017. Les travaux débuteront en 2016.

Une commercialisation soutenue

La société ATHP spécialisée depuis plus de 15 ans dans la maintenance industrielle dans toute l'Île-de-France et la société FLS distributeur de Lubrifiants et de Liquides de Refroidissement, pour l'Automobile, l'Agriculture, l'Industrie, le Transport, les travaux publics, se sont quant à elles installées pendant l'année dans leurs nouveaux locaux à côté de BV promo.
Par ailleurs, 2 promesses ont été signées avec les sociétés GEFEC et Arpent réalisation pour développer des locaux d'activités dédiés aux industriels. Les permis de construire seront déposés en 2016 pour des livraisons en 2017.

Les aménagements en cours

Les travaux sur le parc ont principalement concerné la création d'un nouveau carrefour à feux sur la RD306 permettant de créer un second accès au parc et la mise en place d'une ligne de bus reliant le parc à la gare RER D de Lieusaint Moissy. Des travaux de valorisation ont été engagés et seront poursuivis.

40 ha
SURFACE DISPONIBLE

PARC DU LEVANT
Création en 2002
Surface cessible 124 ha
Surface disponible 40 ha

MOISSY-CRAMAYEL - RÉAU

LE PARC A5-SÉNART

2015 restera pour ce parc XXL, une année historique marquée par la commercialisation de nombreux projets et l'arrivée d'entreprises leaders du secteur logistique.

Plus des 2/3 du parc sont déjà commercialisés grâce à :

• La signature de la promesse de vente avec la Scadif, la centrale de distribution francilienne du mouvement Leclerc, qui projette de construire son nouveau site administratif et de distribution de 75 000 m² extensibles à 120 000 m² SDP,

• La signature de l'acte de vente avec la Sofade suite à la prise à bail par XPO et à AD distribution des ¾ du bâtiment de 95 000 m². Livraison prévue par tranche en 2016.

Le point commun entre les 3 nouvelles entreprises qui ont choisi le parc de l'A5-Sénart et qui vont rejoindre Bergerat Monnoyeur et Geodis est leur très forte mécanisation dans une logique d'optimisation et d'intensification de leur « supply chain ». Cette mécanisation génératrice d'investissements lourds permet également d'assurer des emplois plus pérennes et de réduire la consommation des terrains.

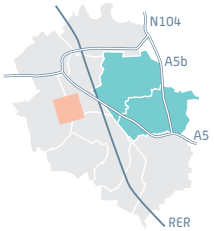
DESSERTES ET SERVICES AU CŒUR DU PROJET

Les travaux d'aménagement sont à la mesure du parc et la création de nouvelles voiries se poursuit pour relier le parc directement aux grands axes routiers sans nuisances pour les habitants. Une concertation a été lancée pour une nouvelle liaison vers l'A5a et l'A5b. Enfin la réalisation d'une station GNL (Gaz Naturel Liquéfié) sur le parc permettra aux entreprises d'investir dans des camions émettant moins de gaz à effet de serre.

Cluster de l'innovation logistique

Le parc de l'A5-Sénart et ses projets s'inscrivent dans les travaux menés par le Cluster innovation logistique de Sénart. Créé il y a 3 ans, le Cluster réunit aujourd'hui plus d'une centaine d'acteurs privés et publics intéressés par la logistique du futur, activité au cœur de l'économie nationale (10 % du PIB) et véritable facteur de compétitivité et source d'innovation pour les entreprises.

Un parc logistique XXL au carrefour des grands axes avec une capacité à accueillir de très grands bâtiments.



75 000 m²
DE SURFACE DE PLANCHER
lancés par SCADIF, Groupe Leclerc

« Nos nouvelles techniques de préparation et de transport nous obligeaient à déplacer notre site actuel de distribution de nos magasins E. Leclerc Idf-sud. La constitution par l'EPA Sénart d'un pôle d'excellence logistique, à proximité de notre site, l'accessibilité des poids lourds sans gêne pour les riverains, ainsi que le coût du foncier relativement correct, et sa disponibilité nous ont incités à demeurer sur Sénart, malgré des opportunités dans l'ouest parisien. L'EPA nous a facilité les démarches grâce à sa maîtrise parfaite des dossiers et relais sur le territoire. »

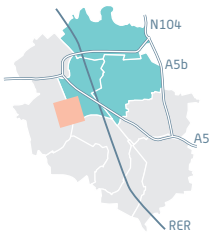
SCADIF
FRÉDÉRIC BONAPARTE
PRÉSIDENT

550 000 m²
DE SURFACE DE PLANCHER
à construire

2 600
EMPLOIS À TERME

192 ha
SURFACE TOTALE
dont
130 ha
CESSIBLES

PARC A5-SÉNART
Création en 2010
Surface totale 192 ha
dont
Surface cessible 130 ha
Surface disponible 42 ha
2 600 emplois à terme
550 000 m² de surface de plancher à construire



LIEUSAINT – MOISSY-CRAMAYEL – COMBS-LA-VILLE

L'ÉCOPÔLE

Site pilote, inscrit dans la politique d'Écorégion, l'Écopôle de Sénart se développe sur 3 communes. Prioritairement dédié aux éco-activités, il regroupe de part et d'autre de la Francilienne les parcs du Charme et des Portes de Sénart.

184 ha
C'EST LA SURFACE TOTALE DU SITE
dont
74 ha
DE SURFACE CESSIBLE
17 ha
D'ESPACES NATURELS AMÉNAGÉS
400000 m² SDP
PROGRAMMÉS

GREEN'PÔLE

IL COMPTERA AU TOTAL
10000 m² SDP
DE LOCAUX D'ACTIVITÉS AVEC BUREAUX (première tranche livrée en 2015)

1er
BÂTIMENT LABELLISÉ EFFINERGIE+ DE FRANCE.

ZAC DES PORTES DE SÉNART ET ZAC DU PARC DU CHARME
Création en 2009
Surface cessible 74 ha
Surface disponible 70 ha
Surface totale : 184 ha

Architecte : Monica Donati

Green'Pôle développé sur 4 500 m² par Fulton accueille depuis 2015 l'Écopépinière et ses « premières pousses » : des entreprises du secteur des éco-activités.

LE PARC DU CHARME : LA 1RE ÉCOPÉPINIÈRE OUVRE SES PORTES

L'Écopôle accueille la première Pépinière/Hôtel d'entreprises d'Île-de-France dédiée aux créateurs et jeunes éco-entreprises. Celle-ci a ouvert ses portes en novembre 2015.
Gérée par l'agglomération Grand Paris Sud Seine -Essonne-Sénart, l'écopépinière propose, au sein du programme immobilier Green'Pôle, des bureaux et des ateliers neufs adaptés au développement des créateurs et jeunes éco-entreprises.
Exemplaire au niveau environnemental, la pépinière est certifiée HQE NF Bâtiment tertiaire et labellisée Effinergie+ (moins 40 % de consommation d'énergie par rapport à la réglementation thermique en vigueur).
La structure de bureaux est construite en ossature bois alors que la partie atelier, disposant d'un matériau translucide, permet d'optimiser la luminosité intérieure et de garantir une isolation thermique haute performance économe en énergie. Enfin, la pépinière dispose en toiture de panneaux photovoltaïques.
L'écopépinière héberge la permanence de l'animateur du club des éco-activités de Sénart.
Les entreprises disposent ainsi de l'offre de services mise en place gratuitement pour les membres du club.
La première tranche du programme Green'Pôle (4 500m² SDP développés par le Groupe Fulton) a également accueilli ses premières entreprises, à l'instar de SILFOX, spécialisée dans les solutions thermiques.

Une écopépinière dynamique au service des éco-entrepreneurs

Architecte : Monica Donati

Un cadre environnemental exceptionnel pour l'Écopôle, desservi directement par la Francilienne et développé en lisière d'espaces boisés et d'un site protégé.

17 ha
D'ESPACES NATURELS AMÉNAGÉS
ET
2 ESPACES BOISÉS

Un parc intégré à son environnement

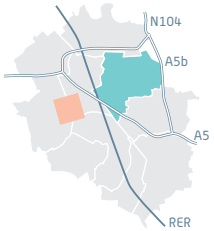
L'Ecopôle compte 34 ha d'espaces naturels valorisés, comme le bois des Brossettes, l'espace naturel de la Motte et le Ru des Hauldres, qui offrent un cadre idéal au développement de la faune et la flore, ainsi qu'un lieu de promenade et de détente convivial pour les salariés de l'Écopôle mais aussi les habitants de Sénart.
Le programme Green'Pôle s'intègre parfaitement dans son environnement aménagé par l'EPA qui a inclus le développement durable de sa phase de conception jusqu'à sa gestion quotidienne (bâtiments et chantiers labellisés HQE, espace de covoiturage, gestion efficiente des énergies, réutilisation des eaux de pluie, préservation de la biodiversité…).

LE PARC DES PORTES DE SÉNART

Le parc des Portes de Sénart situé au nord de l'Écopôle, sur la commune de Combs-la-Ville, est dédié à l'accueil d'entreprises et de commerces…
En 2015, le groupe IMMO Mousquetaires y a inauguré un supermarché « nouvelle génération » dont le bâtiment répond aux exigences du label BREEAM. Pour l'enseigne il s'agit du premier point de vente réalisé avec ce label qui récompense les constructions respectueuses de l'environnement, et les choix architecturaux énergétiquement économes.
Le bâtiment a bénéficié des dernières innovations en matière d'isolation, de gestion des consommations, ou encore de gestion des énergies. Ainsi, des batteries de capteurs scrutent les dépenses d'énergie (pour les meubles réfrigérés par exemple) et avertissent immédiatement en cas de surconsommation ou de panne via un système de gestion centralisée des équipements. Cette surveillance permet d'abaisser les consommations énergétiques.
L'éclairage fait la part belle à la lumière. La régulation thermique est également un point important, avec une isolation particulièrement performante notamment au niveau des ponts thermiques et une récupération de la chaleur dégagée par les groupes froids pour chauffer les bureaux par le sol.
Ce bâtiment satisfait aux exigences d'un référentiel plus strict que la réglementation Thermique 2012 et réduit ainsi son impact sur l'environnement.
À noter que la direction logistique du groupe Intermarché qui possède 2 sites sur Vert-Saint-Denis totalisant plus de 140 000 m² SDP participe aux travaux du Cluster innovation logistique de Sénart.
Toujours dans le même secteur, la société Cclair et net, une entreprise de nettoyage, déjà présente dans la ZAC de l'Ormeau a décidé de poursuivre son développement en transférant son activité sur les Portes de Sénart. Les travaux sont en cours et s'achèveront en 2016.

LES PORTES DE SÉNART

1er
BÂTIMENT LABELLISÉ BREEAM DU GROUPE IMMO MOUSQUETAIRES



MOISSY-CRAMAYEL

LES QUARTIERS DE JATTEAU ET DE CHANTELOUP

Alors que l'urbanisation du quartier de Jatteau s'achève, le projet ambitieux de Chanteloup démarre : 2 400 logements y seront réalisés.

77 ha
SUPERFICIE TOTALE DE LA ZAC

2 400
LOGEMENTS PROGRAMMÉS

6 000 à 6 500
NOUVEAUX HABITANTS

1 GROUPE SCOLAIRE

LE QUARTIER DE JATTEAU RENTRE DANS LE DROIT COMMUN

Après la réalisation par l'EPA en 2015 des travaux de finition des espaces publics, la rétrocession à la commune des futures emprises publiques de la ZAC de Jatteau a été engagée. Cette étape permettra leur transfert à la commune fin 2016. À proximité du quartier de Jatteau, la société RÉSIDE ÉTUDES a lancé une résidence-services, pour personnes âgées, de 90 appartements, dont l'ouverture est envisagée en 2019.

CHANTELOUP : LA CONCRÉTISATION D'UNE AMBITION

Le nouveau quartier de Chanteloup, qui accueillera à terme 2 400 logements, marque la fin de l'urbanisation de la commune qui a connu un fort développement ces dernières années. Sa conception a fait l'objet de réflexions approfondies entre l'EPA et la commune, aussi bien sur la gestion des espaces publics que la programmation des logements et des équipements. Après une première phase d'aménagement initiée en 2014, les travaux se sont poursuivis en 2015 et la construction des premiers logements a été lancée par Nexity Domaines qui livrera 80 appartements et 16 maisons individuelles courant 2016.
Une deuxième opération avec Nexity Domaines est déjà engagée, elle vise la réalisation de 75 logements intégrant fortement le bois dans leur conception.

Nexity réalise les premiers logements de la ZAC de Chanteloup : 80 appartements et 16 maisons individuelles.

ZAC DU CHANTELOUP
Création de la ZAC en 2012
Superficie totale : 77 ha
2 400 logements programmés, soit 6 000 à 6 500 nouveaux habitants

SAVIGNY-LE-TEMPLE

LE MIROIR D'EAU

Ce quartier historique de la ville nouvelle a démarré sa métamorphose. 390 logements sont programmés avec de nouveaux commerces en pied d'immeuble.

Pixxim

Réaménagé autour d'une nouvelle place, le Miroir d'Eau a démarré sa métamorphose.

Premier quartier réalisé dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National, le Miroir d'Eau fait aujourd'hui l'objet d'une requalification importante. Elle s'accompagnera, à partir de 2020, d'une desserte par le TZen 2, facteur de valorisation et de meilleure articulation avec l'ensemble de la commune.
Après une première phase ayant permis la réalisation de 250 logements, la deuxième phase qui vient de s'engager doit permettre une métamorphose complète du quartier avec la reconstruction du centre commercial et la réalisation de 390 nouveaux logements autour d'une place réaménagée.

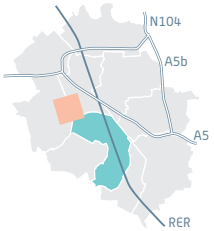
Une opération avec des contraintes fortes

Après la démolition des premiers commerces en 2015, les travaux se poursuivront. Le planning est serré pour réaliser ensuite les deux premiers programmes de logements avec commerces en rez-de-chaussée. En 2018, les commerces existants seront transférés afin que les derniers bâtiments commerciaux soient détruits pour laisser place à la construction d'une troisième opération de logements-commerces.

Cette opération soumise à des contraintes techniques importantes et à la grande sensibilité de la population du quartier, est menée par l'EPA Sénart en parfaite coordination avec la commune.
À l'horizon 2020, le Miroir d'Eau comptera 390 nouveaux logements et 2 100 m² de commerces et services. Promogim et Valophis ont démarré leur projet en partenariat avec Sodès pour la réalisation de commerces en pied d'immeuble.

© Architectoria architectes

Promogim : 75 logements avec 820 m² de commerces en rez-de-chaussée.

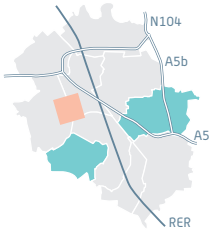


« SODES a une longue expérience de réimplantation de commerces dans les quartiers en transformation. L'organisation spatiale du Miroir d'Eau tel qu'il a été conçu, avec une place ouverte sur un boulevard est déjà, bien souvent, un gage de réussite. Notre savoir-faire nous permet de proposer aux commerçants des cellules commerciales à loyer abordable avec pour conséquence un faible turnover, sans oublier notre volonté d'implanter des commerces de vie complémentaires dont les habitants ont besoin. »

SODÈS
VIRGINIE BINDEL
DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT ET DES PROGRAMMES

390 LOGEMENTS PROGRAMMÉS
et
2 100 m² DE COMMERCES ET SERVICES

MIROIR D'EAU
Permis d'aménager en 2008 et 2014
2013 : déclaration préalable
2 500 m² de commerces et services rénovés ou créés
640 nouveaux logements à terme
2020/2023 : desserte par le TZen 2



NANDY

NANDY-LA-FORÊT

Le nouveau quartier de Nandy-la-Forêt permettra de renforcer l'attractivité de la commune et confortera ses commerces et services. L'architecture des projets a été particulièrement soignée pour s'insérer dans un site privilégié en lisière de la forêt de Rougeau.

400
LOGEMENTS PROGRAMMÉS

L'année 2015 a permis d'avancer considérablement sur ce projet et a vu la livraison des premiers logements. L'offre de logements y est particulièrement diversifiée : petites maisons individuelles, résidences en logements sociaux et accession à la propriété ainsi que des résidences pour seniors.

À fin 2015, 300 logements étaient livrés ou en cours de réalisation sur les 400 logements programmés.
Enfin, les travaux d'aménagement (création d'un carrefour à feux) réalisés par l'EPA Sénart en 2015 ont permis une connexion sécurisée entre le nouveau quartier et le centre bourg.

NANDY LA FORÊT
Permis d'aménager en 2013
400 logements programmés
Surface : 15 ha

Cabinet d'architecture : Lionel de Segonzac

Programme Sodevim : un ensemble de 91 logements collectifs et individuels.

RÉAU

LE QUARTIER DES PRÉS NEUFS

La commune de Réau a confié à l'EPA Sénart la réalisation d'un ambitieux projet d'aménagement visant à faire passer dans les 15 prochaines années la population de la commune de 1 000 à 3 000 habitants.

LES PRÉS NEUFS
Création de la ZAC programmée en 2016
750 logements programmés
Surface : 25 ha

Au sud de la commune, les grands principes de conception de la ZAC des Prés Neufs ont été définis afin de mettre notamment en valeur l'environnement par un projet qui respecte et valorise les tracés de l'Histoire. La réalisation des logements devrait se faire selon un rythme d'environ 50 logements par an. Dans le même temps, l'EPA travaille sur des projets ciblés pour conforter le centre bourg.

CESSON

CESSON CENTRE

La reconquête du centre-ville a démarré, deux nouveaux programmes y sont en cours de réalisation.

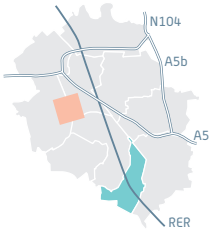
Groupe A-architectes associés

COOPIMMO, 31 logements en accession.

La commune de Cesson a souhaité reconquérir son centre-ville en développant une nouvelle offre de logements dans le cadre d'un projet d'ensemble. Cette opération de renouvellement urbain doit permettre la construction d'environ 350 logements et venir ainsi conforter l'offre commerciale du centre-ville. Le projet se développe à la fois sur des parcelles privatives et publiques, et sur d'anciennes friches d'activités. Il fera l'objet d'une procédure de ZAC en 2016. Deux programmes y sont déjà en cours de réalisation dont une résidence intergénérationnelle de 80 logements lancée par la RUF.

Architecte : agence MDNH

Résidence Urbaine de France – 80 logements dans une résidence intergénérationnelle.

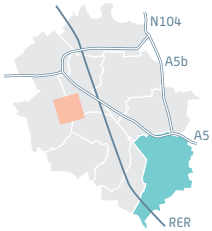


« La Résidence Urbaine de France 3F, est un partenaire historique de l'EPA Sénart. Depuis les années 1980, nous avons construit 1 200 logements sur ce territoire dynamique. C'est aussi un modèle de ville naturelle et urbaine, où l'on peut créer du logement social de qualité. Dans le centre bourg de Cesson, nous réalisons une résidence intergénérationnelle destinée à des personnes âgées et à des familles. Une association y bénéficiera d'un local de 50 m² pour proposer des opérations de « vivre ensemble » et assurer la cohésion entre les différents habitants. »

RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE-3F
SANDRINE ESPIAU
DIRECTRICE

350
LOGEMENTS PROGRAMMÉS

CESSON – CENTRE
Permis d'aménager en 2014
350 logements programmés



VERT-SAINT-DENIS

LE BALORY

S'insérant entre deux quartiers existants, le quartier du Balory a connu un développement important depuis sa création en 2013 : plus de 300 logements sont déjà livrés ou en cours de réalisation.

31 ha

470
LOGEMENTS PROGRAMMÉS

25 %
DE LA ZAC
consacrée au futur parc du Balory

1 GROUPE SCOLAIRE

1 desserte TZen 2
à partir de 2020

Asylum

Périmètre de la ZAC du Balory.

Le quartier du Balory s'insère harmonieusement dans l'urbanisation existante de Cesson et de Vert-Saint-Denis.

17
MAISONS À ÉNERGIE POSITIVE (BEPOS)
construites par la société ELGEA avec le cabinet d'architectes BLM

Le quartier du Balory doit permettre à la commune de reprendre une dynamique de croissance démographique et de mieux répondre à l'objectif national de production de logements, notamment sociaux.

Depuis la création de la ZAC en 2013, le quartier du Balory a connu un fort développement. Ainsi, sur les 470 logements programmés, 326 sont déjà en cours de construction ou sur le point d'être livrés. L'offre de logements permettra de répondre à une large demande, notamment celle des habitants de la commune (jeunes actifs et seniors) qui souhaitent rester sur le territoire. En 2015, les deux dernières opérations ont été lancées avec la Résidence Urbaine de France et BPD Marignan. Cette étape marquera la fin de l'urbanisation du nouveau quartier.

À noter : l'EPA Sénart et la commune de Vert-Saint-Denis ont engagé la démarche de labellisation « écoquartier » portée par le ministère du logement. Cette démarche se poursuit.

Atelier B.L.M. architectes – urbanistes

Un programme unique en Île-de-France réalisé par Elgéa : 46 logements dont 17 maisons individuelles Bepos.

BALORY
Création de la ZAC en 2013
Superficie totale : 31 ha
25 % de la ZAC consacrée au futur parc du Balory
470 logements programmés

LE FONCIER

Le foncier, l'atout majeur du territoire

Sénart possède un très important foncier public à valoriser et un cadre environnemental exceptionnel, plus de 600 hectares sont urbanisables à court terme.

En 2015, premières réflexions dans un contexte territorial en évolution

Les premières études conduites sur l'ensemble du foncier de Sénart (OIN), mettent en évidence **3 faits principaux :**

1 **La consommation d'espaces** sur les périodes précédentes (1995-2015) a été modérée et raisonnée.

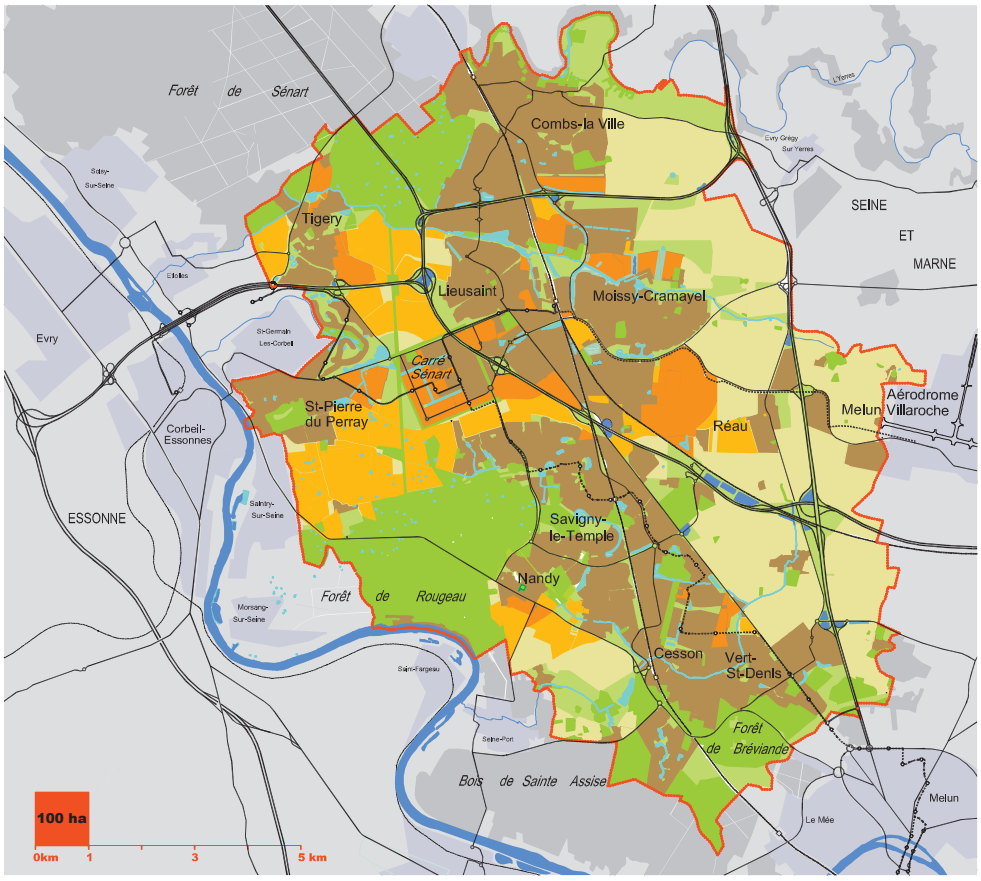
2 **Le foncier**, aujourd'hui urbanisable sous maîtrise publique, est important et porte un très fort potentiel.

3 Pour les décennies à venir **la valorisation de ce foncier** est stratégique pour le territoire tant pour le développement de l'économie que pour de l'habitat.

Par ailleurs, l'appartenance de Sénart, depuis le premier janvier 2016 à l'agglomération Grand Paris Sud et la préparation de l'élaboration d'un nouveau projet de développement du territoire va permettre d'aborder un ensemble de thématiques propres au nouveau territoire qui chacune induit (par définition) une dimension foncière. Tout en s'inscrivant en cohérence avec les politiques régionales, le projet de territoire relève de la responsabilité des collectivités locales et exprimera le projet politique des élus. Dans ce contexte, le foncier public sur Sénart (OIN) fera l'objet d'un diagnostic approfondi dès 2016. Celui-ci permettra l'élaboration d'une stratégie foncière ambitieuse aussi bien en matière d'affectation, de valorisation que de préservation et d'évaluation des impacts potentiels.

3211 ha
C'EST LA SURFACE TOTALE DES ZAC
aménagées par l'EPA Sénart depuis la création de la ville nouvelle

629 ha
DE FONCIER
principalement en ZAC urbanisable à court terme



- Ville nouvelle de Sénart
- Foncier urbanisé
- Foncier urbanisable « Maîtrisé – court terme » > 629 ha Opérations en développement
- Patrimoine de l'État
- Terres agricoles patrimoine divers

Crédit photo : Florent Michel – Atelier d'Architecture Chaix & Morel et associés

Rapport FINANCIER

Théâtre de Sénart-Scène Nationale

Les résultats 2015

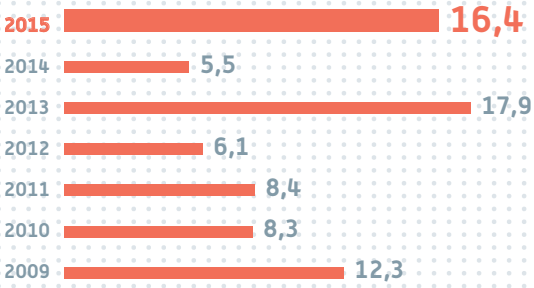
Les résultats commerciaux de l'exercice 2015 sont contrastés, et reflètent globalement un climat d'incertitude des investisseurs et des financiers. Concernant le logement, 2015 a été une année dans la moyenne des 5 années précédentes tant sur le plan des promesses de vente que sur les actes de vente. S'agissant d'immobilier d'entreprises, le contexte économique et financier a pesé sur la concrétisation de l'engagement antérieur et donc sur le chiffre d'affaires avec, cependant, la signature de la première cession sur le parc de l'A5-Sénart à Réau-Moissy.

L'immobilier de bureau a été particulièrement touché par une redevance sur la création de bureaux qui était à son maximum en 2015. Par ailleurs, la fiscalité locale reste parfois dissuasive pour les investisseurs immobiliers qui la jugent élevée.

16,4 M€
MONTANT
DU CHIFFRE D'AFFAIRES
ACTIVITÉS
en 2015

VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (CA)*

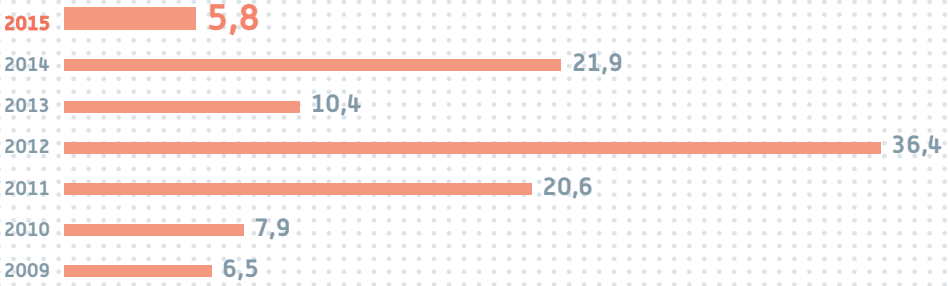
Le chiffre d'affaires généré par les cessions de terrains aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2015 à 16,4 M€. L'activité économique a atteint un niveau très satisfaisant grâce à la logistique. Le commerce-loisirs a connu, quant à lui, une année blanche voire inférieure à la moyenne de ces 5 dernières années. Les autres activités et les bureaux se situent à un niveau plus bas que la moyenne.



5,8 M€
MONTANT
DES PROMESSES DE VENTE
ACTIVITÉS
en 2015

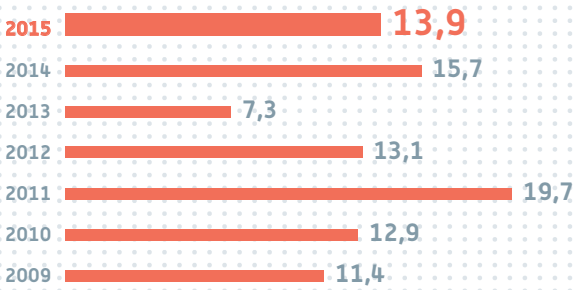
PROMESSES DE VENTE POUR ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES*

Les promesses de vente conclues en 2015 atteignent 5,8 M€ et représentent la commercialisation de 12,7 hectares de terrain d'activité et plus de 2 000 m² de surface de plancher pour les commerces et bureaux.



VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS {CA}*

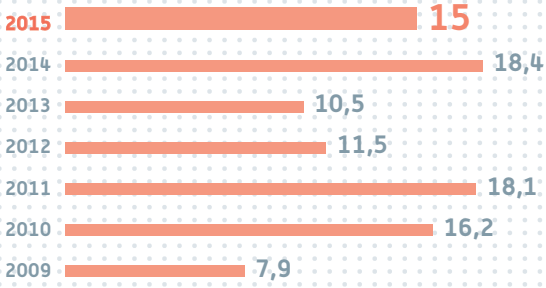
Le chiffre d'affaires généré par les cessions des terrains pour le logement s'élève, pour 2015, à 13,9 M€. Au total 562 logements auront été signés en 2015, soit une légère baisse par rapport à 2014, dans un contexte rendu difficile avec les nombreux reports d'opérations sur l'année 2016.



562
LOGEMENTS
pour un montant de
13,9M€

PROMESSES DE VENTE POUR LOGEMENTS*

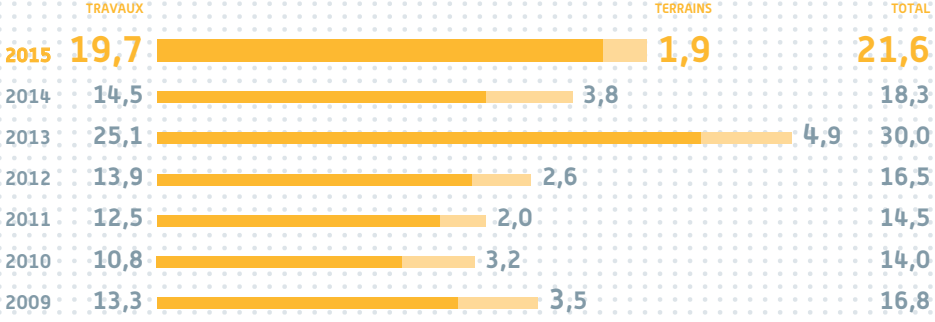
Les promesses de vente conclues pour le logement en 2015 portent sur 663 logements et représentent un montant global de 15 M€.



15 M€
MONTANT
DES PROMESSES DE VENTE
en 2015 soit
663
LOGEMENTS
PROGRAMMÉS

ACHATS [HORS TZEN]*

L'année 2015 se caractérise par une baisse des charges d'acquisitions foncières principalement due au retard de certaines commercialisations ayant entraîné un décalage des acquisitions correspondantes dans un souci de « juste à temps ». On observe à l'inverse une progression importante des autres achats opérationnels (+ 14 % des dépenses de travaux réalisés, + 81 % des contributions financières aux équipements publics et + 130 % des études sur terrain).



21,6 M€
MONTANT DES DÉPENSES
D'AMÉNAGEMENT
(hors réalisation du TZen)

* Chiffres en millions d'euros

30,3 M€
CHIFFRES D'AFFAIRES 2015
dont

13,9 M€
LOGEMENTS

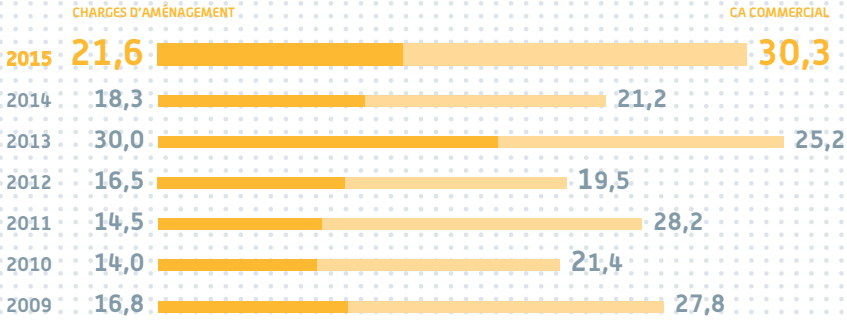
16,4 M€
ACTIVITÉS

48,5
ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN

4,5 M€
DÉPENSES
DE FONCTIONNEMENT

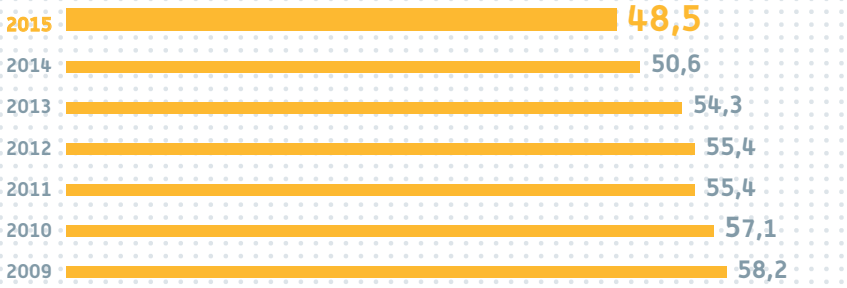
CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES D'AMÉNAGEMENT [HORS TZEN]*

Le chiffre d'affaires commercial couvre les charges d'aménagement de l'exercice ajustées aux besoins de commercialisation, et les acquisitions foncières et travaux qui préparent les programmes à venir.
Ces recettes permettent également la participation aux dépenses d'équipements des collectivités publiques, rendues nécessaires par le développement de l'urbanisation et l'amélioration des espaces publics.



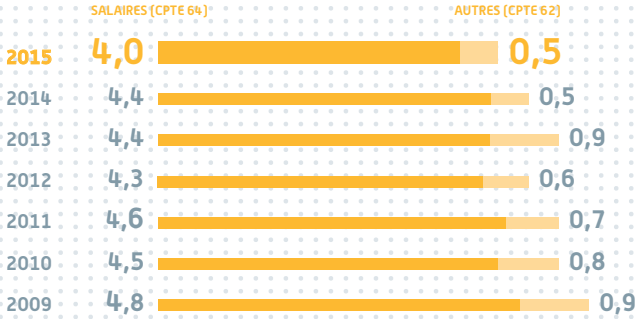
RESSOURCES HUMAINES
EFFECTIFS AU 31/12 - ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN

L'organisation des ressources humaines a été rationalisée ces dernières années.
Le développement des compétences au sein d'équipes pluridisciplinaires aptes à mener des actions coordonnées constitue pour l'EPA un facteur essentiel de réussite pour élaborer et assurer le suivi de ces opérations d'aménagement.



BUDGET DE FONCTIONNEMENT*

Les frais de fonctionnement de l'EPA restent toujours maîtrisés avec, cette année encore, une baisse significative. La baisse des frais de personnel est cohérente avec les mouvements intervenus en 2015.



Les comptes

BILAN DE L'EXERCICE 2015 (TZEN INCLUS)

La structure du bilan 2015 est globalement stable. L'augmentation des autres créances et dettes hors exploitation résulte d'écritures d'ordres à caractère exceptionnel. La baisse de l'actif immobilisé résulte également de régularisations d'écritures.

ACTIF	2015	2014	2013	2012
Actif immobilisé	**14,4**	20,4	16,0	15,1
Actif circulant	**118,6**	110,7	109,7	110,3
dont stocks	**95,7**	101,2	95,9	86,3
dont créances clients	**0,5**	1,0	10,3	0,6
dont autres créances	**13,0**	1,1	1,2	1,1
dont disponibilités	**9,5**	7,4	2,2	22,3
Total	**133,1**	131,0	125,6	125,4

PASSIF				
Capitaux propres	**28,6**	25,7	24,0	21,9
Provisions pour risques	**31,1**	27,1	33,9	31,8
Provisions pour charges	**31,9**	40,1	28,5	34,9
Dettes financières	**20,0**	19,3	20,6	22,2
dont dettes bancaires	**10,5**	12,2	13,9	15,5
dont autres dettes	**2,6**	2,5	2,4	2,3
dont avances et acomptes	**6,9**	4,6	4,3	4,4
Dettes d'exploitation	**1,0**	4,9	2,6	3,1
Dettes hors exploitation	**13,8**	7,1	9,4	4,6
Dettes diverses	**6,7**	6,7	6,7	6,7
Total	**133,1**	131,0	125,6	125,4

9,5 M€
MONTANT DES DISPONIBILITÉS au 31 décembre 2015

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015 (TZEN INCLUS)

Le compte de résultat 2015 se caractérise par une très forte hausse du chiffre d'affaires et une forte progression du résultat net (2,9 M€ vs 1,7 M€ en 2014). L'exercice 2015 confirme la bonne rentabilité de l'entreprise.

CHARGES	2015	2014	2013	2012
Charges d'exploitation	**50,9**	48,0	46,7	37,7
Charges financières	**0,4**	0,5	0,5	0,6
Charges exceptionnelles	**0,0**	0,4	0,1	0,7
Bénéfice	**2,9**	1,7	2,1	3,0
Total	**54,1**	50,6	49,5	41,9

PRODUITS				
Produits d'exploitation	**53,8**	49,2	49,2	41,7
dont chiffre d'affaires	**30,6**	22,0	25,5	19,4
Produits financiers	**0,0**	0,2	0,0	0,1
Produits exceptionnels	**0,4**	1,3	0,3	0,1
Perte		-	-	-
Total	**54,1**	50,6	49,5	41,9

2,9 M€
RÉSULTAT COMPTABLE 2015

* Chiffres en millions d'euros

ORGANISATION

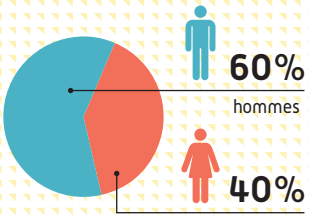
L'EPA Sénart, de nouveaux défis

2015 est une année de transition porteuse de défis pour l'EPA Sénart. La création d'une nouvelle intercommunalité Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, le démarrage d'un cluster et l'engagement sur le territoire d'opérations de renouvellement urbain sont autant d'interpellations pour le projet de l'établissement, ses missions et ses valeurs. Ils questionnent aussi son organisation qui, pour accompagner opérationnellement ces nouveaux enjeux au mieux, doit préparer son évolution.

Lever de rideau sur l'équipe de l'EPA au Théâtre Scène nationale de Sénart.

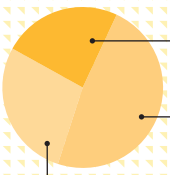
L'EFFECTIF DE L'EPA SÉNART
au 31 décembre 2015

50 salariés



60% hommes

40% femmes



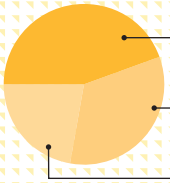
24 % ETAM

48% cadres

28% cadres supérieurs

LE DIALOGUE SOCIAL
au sein de l'établissement

27 réunions



12 D.P.

9 C.E.

6 C.H.S.C.T

LA FORMATION
Budget 2015

67 K€
représentant
36 actions de formation

LE SAVIEZ-VOUS ?

L'EPA Sénart ne perçoit ni taxe, ni subvention pour son fonctionnement. Son chiffre d'affaires est généré par la vente de foncier destiné à la réalisation d'immobilier d'entreprise et résidentiel. La quasi-totalité de ses 50 salariés a un statut de droit privé.

ÉQUIPE DE DIRECTION*

DIRECTION GÉNÉRALE
AUDE DEBREIL

AGENCE COMPTABLE
MATHIEU CABELLO

- SECRÉTARIAT GÉNÉRAL — **MARIE-CÉCILE LAUNAY**
- DIRECTION FINANCIÈRE — **NATHALIE MARLY**
- DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES / SGA — **JOCELYNE ABIS**
- DIRECTION DU MARKETING ET DE LA COMMUNICATION — **MARYLIN HUTEAU**
- DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DES ACTIVITÉS — **FRÉDÉRIC CAVAN**
- DIRECTION DE L'HABITAT — **GILLES LIAUTARD**
- DIRECTION DE L'URBANISME ET DU PAYSAGE — **FRANÇOIS TIROT**
- DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT — **JEAN-YVES HINARD**

* au 01/07/2016

CONSEIL D'ADMINISTRATION*

MARIE-LINE PICHERY
Présidente du conseil d'administration,
Vice-présidente de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart,
Maire de Savigny-le-Temple

REPRÉSENTANTS DU MINISTÈRE EN CHARGE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

IGOR KISSELEFF
sous-directeur de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

FRANÇOIS BERTRAND
sous-directeur de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

REPRÉSENTANT DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

NICOLAS DE MAISTRE
Secrétaire général de la Préfecture de Seine-et-Marne

PERSONNE QUALIFIÉE

PIERRE VITTE
Membre titulaire Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne

REPRÉSENTANTS DU MINISTÈRE EN CHARGE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DU BUDGET

ODILE LEMARCHAND
administratrice générale des finances publiques de Seine-et-Marne

LAURENT VILBOEUF
directeur du travail, directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi d'Île-de-France

REPRÉSENTANTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

VALÉRIE PÉCRESSE
Présidente du conseil régional d'Île-de-France

GILLES BATTAIL
Conseiller régional d'Île-de-France
Maire de Dammarie-les-Lys

DENIS JULLEMIER
Conseiller départemental de Seine-et-Marne

ANNICK DISCHBEIN
Conseillère départementale de l'Essonne

FRANCIS CHOUAT
Président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

MICHEL BISSON
Premier Vice-président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart
Maire de Lieusaint

JEAN CROSNIER
Vice-président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart
Maire de Tigery

GUY GEOFFROY
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart,
Député-Maire de Combs-la-Ville

LINE MAGNE
Vice-présidente de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart,
Maire de Moissy-Cramayel

RENÉ RÉTHORÉ
Vice-président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart
Maire de Nandy

REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC

ALAIN HIBERT

FRÉDÉRIQUE DAIR

CONTRÔLEURE GÉNÉRALE

MARIE-HÉLÈNE DUPIN
Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie

* au 30/06/2016

Sénart en chiffres

Situé à 30 km au sud-est de Paris, Sénart représente l'un des plus forts potentiels de croissance d'Île-de-France en continuant d'accueillir 2 000 à 2 500 nouveaux habitants et de créer environ 1 000 emplois par an.
Reconnue pour la qualité de son environnement et de ses dessertes, Sénart continue d'attirer de nombreux investisseurs et entreprises qui peuvent bénéficier d'une offre foncière attractive de services et de logements pour leurs salariés. En cohérence avec cet essor économique, Sénart mène une politique volontariste pour offrir aux Franciliens des logements de qualité et énergétiquement performants dans des quartiers bien desservis par les transports en commun.

TERRITOIRE

10 communes
constituent la Ville Nouvelle
8 en Seine-et-Marne
2 en Essonne

12 000 hectares
soit la surface de Paris et du Bois de Boulogne réunis, dont 2 000 hectares de forêts

2 forêts domaniales :
Forêt de Sénart et Forêt de Rougeau

70 %
du territoire
est composé d'espaces naturels (forêts, plans d'eau, terres agricoles…)

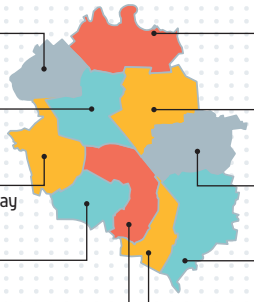
280 km
de liaisons douces/pistes cyclables

POPULATION

117 826 habitants*

Une des populations les plus jeunes d'Île-de-France
1/3 des habitants ont **moins de 20 ans**
2/3 ont **moins de 40 ans**

Répartition de la population par commune



3 244 Tigery	22 086 Combs-la-Ville
11 033 Lieusaint	17 500 Moissy-Cramayel
9 758 Saint-Pierre-du-Perray	1 775 Réau
5 867 Nandy	7 154 Vert-Saint-Denis
30 068 Savigny-le-Temple	9 568 Cesson

TRANSPORTS EN COMMUN

4 gares RER
1 liaison TZen 1
39 lignes de bus

En projet
1 ligne TZen 2
(à partir de 2020)
1 gare TGV d'interconnexion
(à partir de 2030)

HABITAT

42 000 logements

dont 2/3 de maisons individuelles

65 % de propriétaires

25 % de logements sociaux

ACTIVITÉS

4 300 entreprises
des secteurs public et privé

43 300 emplois
58 500 actifs
soit un taux emplois/actifs
0,74 %

ENSEIGNEMENT

49 groupes scolaires
14 collèges, 6 lycées

+ de 30 000 élèves
et 3 500 étudiants

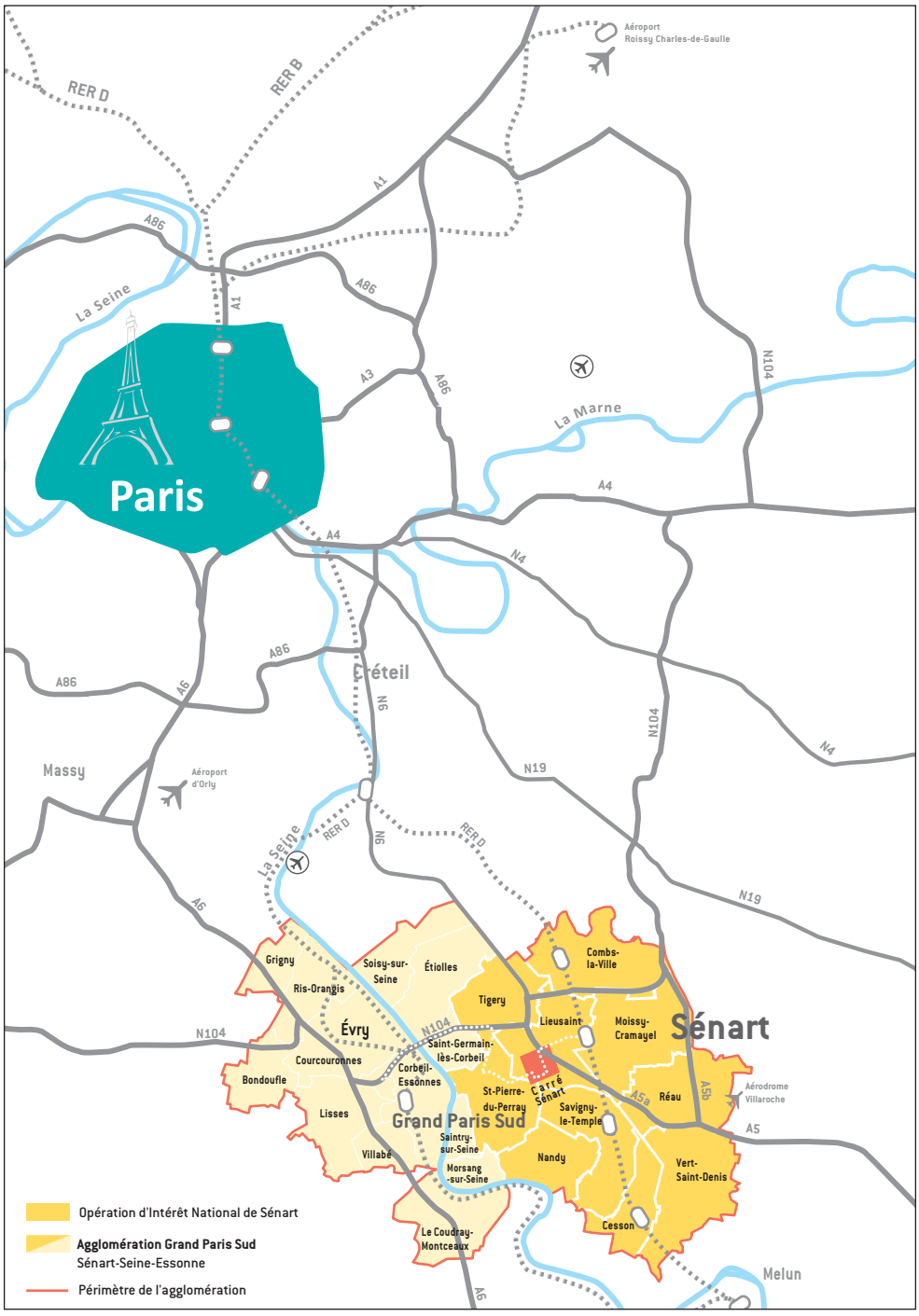
1 pôle universitaire
rattaché à l'université de Paris Est Créteil (UPEC) comprenant 1 IUT avec 6 DUT, 20 licences professionnelles et 3 UFR,

1 école d'ingénieurs
L'ICAM (1000 étudiants à terme)

1 école supérieure
de formation des enseignants ESPE (350 étudiants)

* Estimation INSEE fin 2015.

Directeur de la publication Aude Debreil – **Directrice de rédaction** Marylin Huteau – **Conception graphique** Atelier des giboulées
Impression L'Empreinte Graphique – contact@lempreintegraphique.fr – Imprimé sur papier FSC avec des encres végétales et respectant la charte IMPRIM'VERT – **Photos** EPA Sénart Communication, Isabelle Chataigner, Laurent Descloux, TechniFlight – **Édition** Juillet 2016.



ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SÉNART
La Grange la Prévôté, avenue du 8 mai 1945
77547 Savigny-le-Temple CEDEX
tél. 01 64 10 15 15 - fax 01 64 10 15 16
www.epa-senart.fr