



epa-sénart

Sommaire

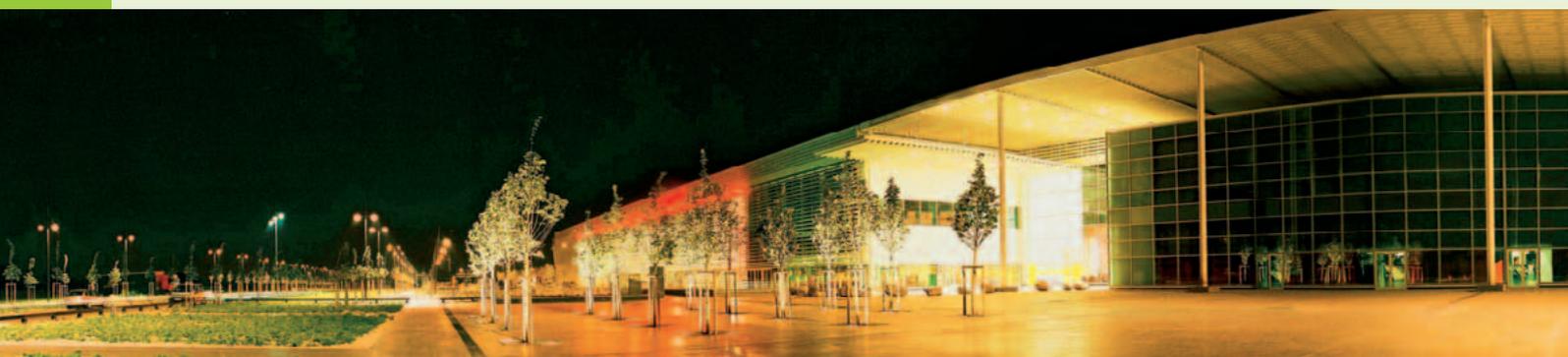
- Éditorial page 2
- Concevoir, aménager, développer... page 2
- Rappel sur l'année 2003 et perspectives 2004 page 3
- Le foncier et l'urbanisme page 4
- Les travaux d'aménagement et les opérations en mandat page 5
- Les activités économiques page 6
- Le logement page 7
- La dimension prospective page 8

Sénart, 30 ans d'aménagement

- Historique page 10
- 30 ans d'aménagement maîtrisé page 11
- 30 ans de développement économique page 11
- 30 ans de valorisation et de création du paysage page 12
- 30 ans de développement urbain page 12

Rapport financier

- Les chiffres de l'année 2003 page 14
- Les comptes page 16



Éditorial



L'année 2003 traduit la fin d'un type d'aménagement et donc d'une tranche de vie de la ville nouvelle.

Le rythme de production de logements a été totalement stabilisé pour les années à venir, de manière à permettre un développement maîtrisé de la ville, sans mettre en péril les finances communales et en privilégiant la qualité.

L'arrêt du développement du tout logistique a été compensé par une montée en puissance du paramédical, du tertiaire et de l'accueil des PME-PMI.

La qualité urbanistique et environnementale a été reconnue, notamment dans la mise en œuvre de chartes intégrant des dispositions allant des précautions à prendre au démarrage des chantiers, jusqu'aux économies finales d'énergie et de fonctionnement.

Toutes ces politiques ont été reconnues et validées au travers du Projet d'Agglomération, avec des objectifs de développement ambitieux pour les 20 prochaines années :

- développer l'ensemble de la ville nouvelle avec une véritable vision de ville en réseau, en préservant l'équilibre des territoires au sein de chacune des communes ;
- réinvestir l'existant et notamment des quartiers qui ont déjà 30 ans, en mettant en œuvre une véritable politique de renouvellement urbain ;
- transformer l'essai réussi du Carré en attaquant la deuxième phase de réalisation ;
- opérer la mise en œuvre d'une " vitrine " sénartaise sur la Francilienne ;
- valoriser l'axe historique qu'est l'ex. RN6 jusqu'à Melun.

Cette nouvelle étape permettra de concrétiser l'ambition originelle de la ville nouvelle, à savoir faire de Sénart un véritable pôle stratégique à l'échelle de l'Ile-de-France.

Que tous les acteurs privés ou publics qui y contribuent, en premier lieu les élus locaux et territoriaux, en soient remerciés.



JEAN-PIERRE DUFAY
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'EPA SÉNART



Concevoir, aménager, développer...

Établissement Public à caractère Industriel et Commercial, l'EPA SÉNART a pour mission l'aménagement et le développement de la ville nouvelle. Il est administré par un Conseil de 20 membres comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA.

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA SÉNART

Michel BISSON
Président - Maire de Lieusaint

Gérard BERNHEIM
Maire de Vert-Saint-Denis

Jean-Marc BRULÉ
Conseiller Régional

Jean-Pierre CONRIÉ
Trésorier Payeur Général
de Seine-et-Marne

Jean CROSNIER
Maire de Tigery

Christian DIDION
Maire de Cesson

Jean-Jacques FOURNIER
Président du SAN de Sénart ville
nouvelle, Maire de Moissy-Cramayel

Guy GEOFFROY
Député-Maire de Combs-la-Ville

Alain HIBERT
Représentant du Personnel
de l'EPA Sénart

Alain TRACA
Conseiller Régional

Pierre CHAMPION
Vice-Président du Conseil Général
de l'Essonne

Valérie MARCHAL
Administrateur Civil

Jean-Louis MOUTON
Conseiller Général de Seine-et-Marne,
Maire de Savigny-le-Temple

Jacques TOUCHEFEU
Directeur délégué à la Direction
Régionale de l'Équipement
Ile-de-France

René RÉTHORÉ
Maire de Nandy

Jean-François SAVY
Secrétaire Général de la Préfecture
de Seine-et-Marne

Gérard de SENNEVILLE
Inspecteur Général de l'Équipement

David SILVA
Représentant du Personnel
de l'EPA Sénart

Dominique VÉROTS
Président du SAN
de Sénart en Essonne

Pierre VITTE
Président de la Chambre
de Commerce et d'Industrie de Melun

Hervé THOUROUPE
CONTRÔLEUR D'ÉTAT

◆ COMITÉ DE DIRECTION



1 Vincent MARCO-POU
Responsable du Service
du Personnel et des Moyens
Généraux

2 Jacques STEVENIN
Directeur de la Prospective
et du Suivi Territorial

3 François BRIERE
Directeur Général-Adjoint
Directeur du Développement

4 Jean-Pierre DUFAY
Directeur Général

5 François TIROT
Directeur de l'Urbanisme
et du Paysage

6 Alain BENHAKOUN
Agent Comptable
et Directeur Financier

7 Jean-Yves HINARD
Directeur de l'Aménagement

Rappel sur l'année 2003 et perspectives 2004

◆ 2003, LE TOURNANT EST PRIS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2003 marque le tournant décisif de l'Établissement Public en matière de développement économique : la logistique ne représente en 2003 que 11 % du total des ventes et cette activité est progressivement compensée par les ventes aux PME-PMI (3,2 hectares) en sus de la montée en puissance des opérations paramédicales et du tertiaire (7 hectares).

Quant au marché du logement, il poursuit son évolution qualitative. Cette progression est particulièrement significative en maisons individuelles, confirmant ainsi la place prépondérante de Sénart sur ce marché en Ile-de-France.



Parc du Levant : programme SARI

◆ 2004, L'ANNÉE DU PASSAGE À UNE NOUVELLE DIMENSION



Boissénart 2 : pôle équipement de la maison

2004 sera une année décisive :

- Le Carré va connaître une nouvelle phase de développement.

Le chantier du second canal va démarrer, suite à l'aboutissement des négociations sur la deuxième phase du concours visant à développer des activités commerciales, événementielles, de loisirs et de restauration.

De même, une résidence hôtelière accompagnée d'un SPA sera réalisée le long du grand canal, face au Grand Parc Aquarium pour lequel un exploitant a été retenu.

- Au sud, le long de l'ex. RN6, l'espace commercial de Boissénart sera conforté, adossé à une vaste opération de logements, d'activités ainsi qu'un pôle dédié à l'équipement de la maison.

- Au nord, la valorisation de la Francilienne continue avec la livraison du centre de formation de BMW sur le Parc des Vergers à Tigery et l'installation de nouvelles entreprises sur Greenparc à Saint-Pierre-du-Perray.

- Enfin, le Parc d'activités de Parisud sur Combs-la-Ville, Tigery et Lieusaint est en phase d'achèvement.

Parc des Vergers-Tigery : BMW Group France



Le foncier et l'urbanisme

L'URBANISME

• Création de Z.A.C. :

La création de la Z.A.C. du Moulin à Vent sur la commune de Cesson a été approuvée par le conseil d'administration en novembre 2003. Cette création de Z.A.C. marque une étape importante pour la commune de Cesson, seule commune de la ville nouvelle ayant constaté une baisse de sa population lors du recensement de 1999. Ce projet sur 140 ha mixte activités (25 ha), commerces (25 ha), logements (600) et équipements répond à deux objectifs importants : le développement économique et l'équilibre démographique de la commune. Cette opération a été menée avec le S.A.N. 77 et en concertation avec les communes voisines.

• Suppression de Z.A.C. :

La suppression de la Z.A.C. du Bois d'Arqueil à Nandy et Savigny-le-Temple a été approuvée par le conseil d'administration en mars 2003. Cette procédure marque l'achèvement d'une opération d'aménagement à caractère résidentiel (programme de 1645 logements) qui a été engagée en 1973.

• Etudes :

1 – Renouvellement urbain :

Des études préparatoires sur le thème du renouvellement urbain des quartiers existants ont été engagées sur plusieurs communes : Savigny-le-Temple, Lieusaint, Moissy-Cramayel... Ces études proposent de "revisiter" certains quartiers ou certains aménagements qui, réalisés il y a 20 ou 30 ans, nécessitent d'être renouvelés.

2 – Sites stratégiques :

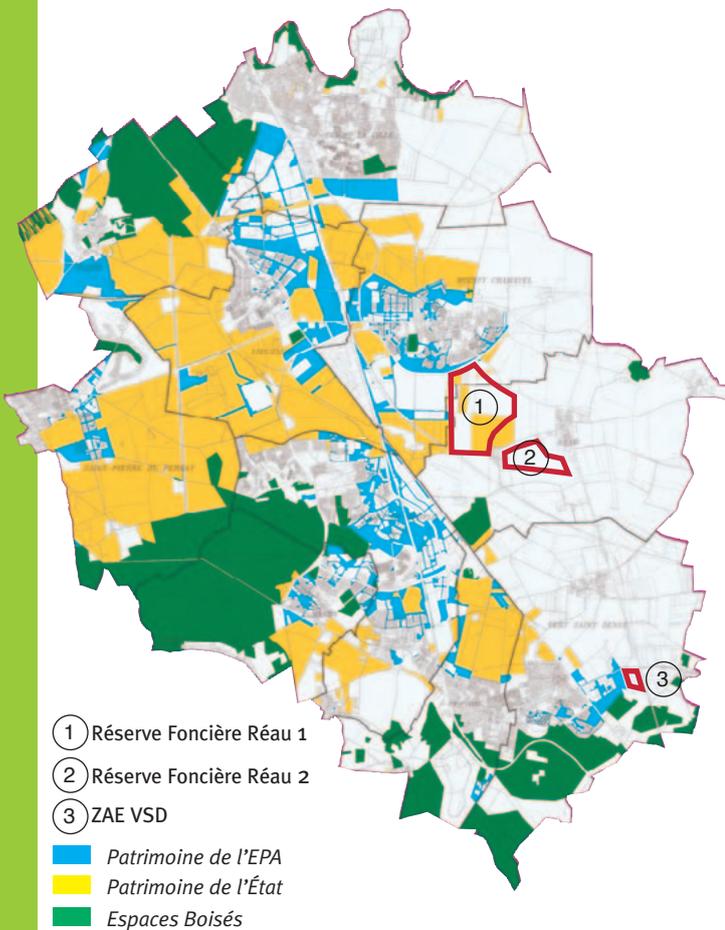
Deux axes principaux ont fait l'objet d'analyses : l'un est-ouest de part et d'autre de la Francilienne et l'autre nord-sud de part et d'autre de la RD 306. Ces territoires "de l'entre-deux" offrent des potentialités importantes pour le développement économique.

3 – Le Carré :

Les études ont porté principalement sur la préparation de la phase 2 du développement du Carré. De nouveaux projets ont été mis au point : commerces, loisirs, résidence hôtelière, Hôtel de la Communauté, immeubles et bureaux, centre culturel et monastère...

• Suivi des P.L.U. des communes :

Il y a eu un suivi actif des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) : modification pour Tigery et élaboration pour Cesson, Combs-la-Ville, Nandy, Réau, Saint-Pierre-du-Perray et Savigny-le-Temple.



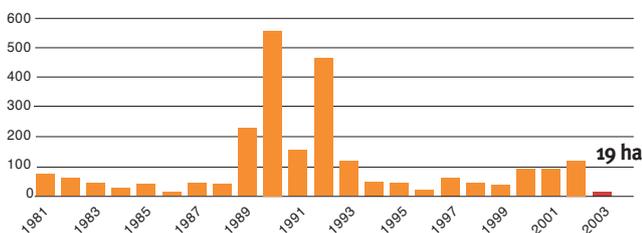
- ① Réserve Foncière Réau 1
- ② Réserve Foncière Réau 2
- ③ ZAE VSD
- Patrimoine de l'EPA
- Patrimoine de l'État
- Espaces Boisés

Maîtrise foncière au 31 décembre 2003

LE FONCIER

Au 31 décembre 2003, le patrimoine foncier de l'EPA, s'élevait à 819 hectares dont 180 hectares cessibles en Z.A.C. approuvées. Celui de l'État s'élevait à 2 300 hectares, dont environ 1 240 hectares cessibles à plus ou moins long terme. L'EPA a acquis 19 hectares en 2003.

Acquisitions foncières (en hectares)



LES PROCÉDURES D'ACQUISITION

Réserve foncière de Réau 1 :

Déclarée d'utilité publique le 15 décembre 2000, cette réserve foncière de 169 hectares (dont 51 appartiennent déjà à l'Etat) est en cours de procédure d'acquisition. Embranchable-fer, elle est destinée, à terme, à accueillir des activités.

Extension de la Z.A.E. de Vert-Saint-Denis :

Déclarée d'utilité publique par arrêté du 14 janvier 2003, cette extension de 370 hectares est en cours d'acquisition, elle est destinée à recevoir de nouvelles implantations d'activités.

Réserve foncière de Réau 2 (entre le bourg de Réau et le hameau d'Ourdy) :

L'enquête préalable s'est déroulée en septembre-octobre 2002. L'arrêté préfectoral a été pris en octobre 2003, 70 hectares sont concernés.

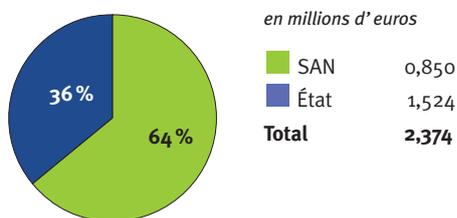
Les travaux d'aménagement et les opérations en mandat

LES OPÉRATIONS EN MANDAT

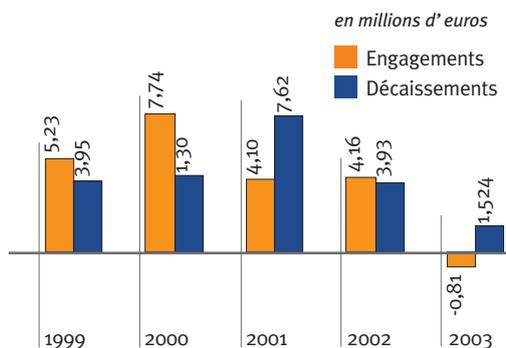
En 2003, l'EPA est intervenu en qualité de mandataire pour le compte de l'État pour les travaux de finitions de l'avenue Olof Palme à Savigny-le-Temple. Il a conduit les études concernant la desserte du Parc d'activités de Cesson/Savigny-le-Temple, la desserte du Parc de Chanteloup à Moissy/Lieusaint et la liaison avec l'autoroute A5a au Plessis Picard à Réau.

2003 a vu l'achèvement du parc de stationnement et de la gare routière de Lieusaint/Moissy, l'engagement des travaux du paysagement des Jardins de Moissy et la mise en service du Boulevard Jean Monet à Parisud pour le compte du SAN 77.

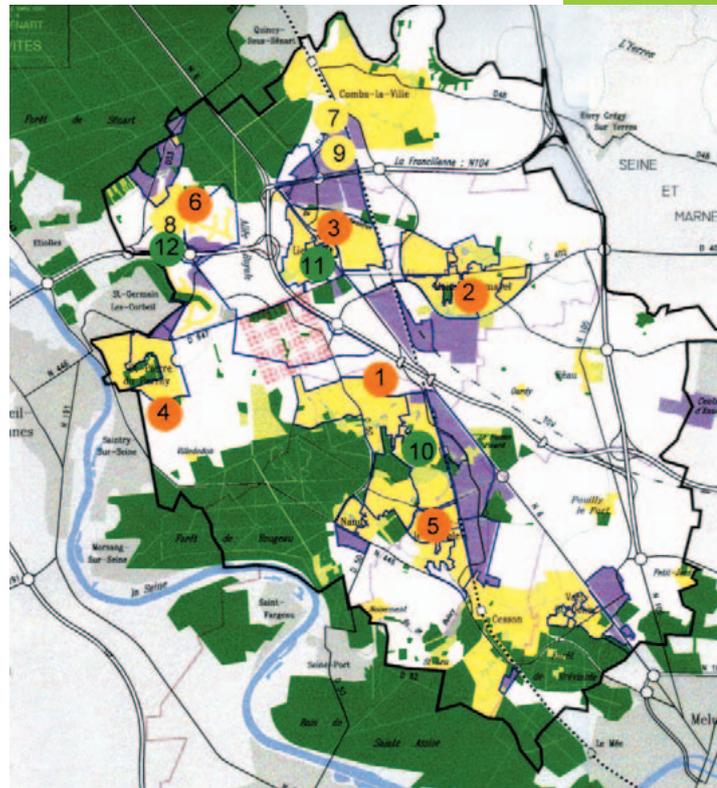
Répartition des dépenses mandatées par maître d'ouvrage



Les comptes de l'État Voirie Primaire



Le chiffre engagement négatif tient compte de la régularisation foncière



LES CHANTIERS

Habitat

- 1 **La Grange du Bois**
Plessis Nord à Savigny-le-Temple
- 2 **Les Epinettes**
à Moissy-Cramayel
- 3 **La Pyramide**
à Lieusaint
- 4 **Trou Grillon rue Victor Hugo**
à Saint-Pierre-du-Perray
- 5 **Cités Unies**
à Savigny-le-Temple
- 6 **Fossés Neufs**
à Tigery

Activités

- 7 **Parisud 6**
à Combs-la-Ville
- 8 **Parc des Vergers**
à Tigery
- 9 **Prisud 4**
à Combs-la-Ville



Gare de Lieusaint-Moissy

Opérations d'accompagnement

- 10 **Finition quartiers A et B de la Grange du Bois**
à Savigny-le-Temple
- 11 **Finition de la ZAC du Moulin à Vent**
à Lieusaint
- 12 **Paysagement et éclairage public du Parc des Vergers**
à Tigery

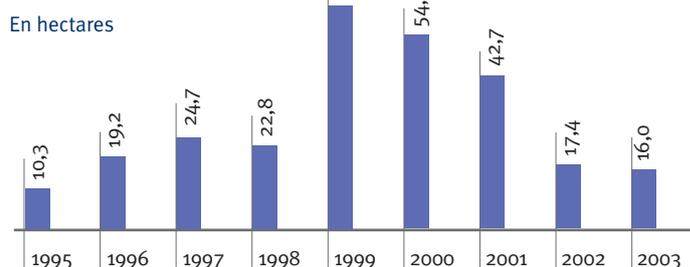
Les activités économiques

Fortement soutenues par le commerce, les ventes de terrains pour activités ont connu un niveau très satisfaisant en 2003.

ÉVOLUTION DES VENTES

Avec près de 16 hectares commercialisés en 2003, l'Établissement Public enregistre un très bon niveau de cession des terrains pour activités, avec une progression de 17% du nombre de promesses de vente engagées sur l'année.

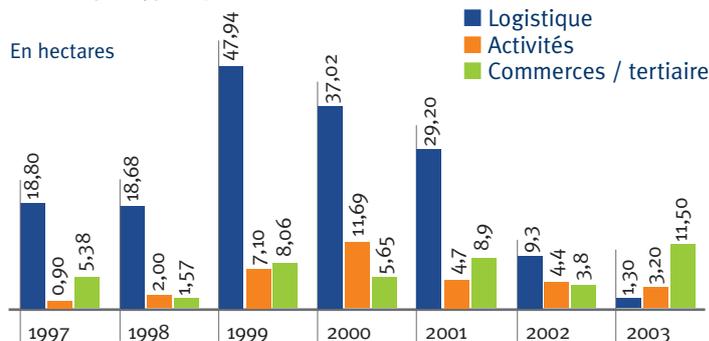
Cession terrain activités



VENTES DE TERRAINS PAR TYPE D'ACTIVITÉS

2003 se caractérise par trois lignes de force :
 - le déclin volontaire de la logistique : à peine 11% du total des ventes,
 - le maintien des ventes aux P.M.E. : 3,2 hectares,
 - l'envolée des opérations paramédicales et du tertiaire : 7 hectares.

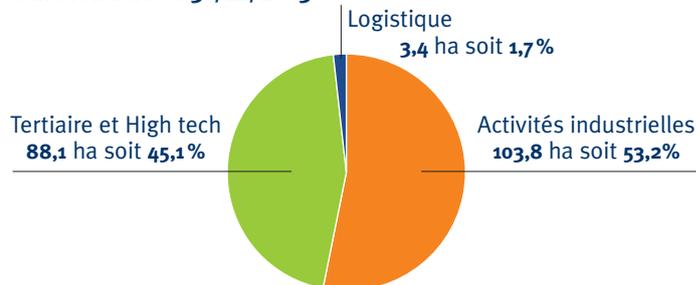
Cession par typologie d'activités



RÉPARTITION DE L'OFFRE FONCIÈRE

Au 31 décembre 2003, le stock disponible de terrains à bâtir dédiés aux activités économiques s'élevait à 195 hectares, dont 3,4 hectares dédiés à la logistique, 88,1 hectares au tertiaire et high-tech et 103,8 hectares aux activités industrielles.

Offre foncière au 31/12/2003



STRATÉGIE COMMERCIALE DE L'EPA



Sénart connaît un incontestable succès, bénéficiant d'une dynamique qu'il convient d'amplifier et d'enrichir.

- Amplifier en poursuivant et approfondissant notre politique de prospection par la mise en œuvre d'une stratégie marketing active.
- Enrichir en explorant de nouvelles voies de diversification, comme la formation ou la culture ou en confortant celles récemment approchées, comme le commerce et le loisir.

L'année 2004 sera, à cet égard, décisive pour le " Carré ", avec la consultation lancée fin 2003 sur sa deuxième phase, comme pour " Boissénart " avec la " Cité du Meuble ". Cette année devrait, aussi, être déterminante pour le lancement de nouvelles opérations immobilières locatives, dédiées tant au tertiaire qu'à l'activité industrielle.

Le logement



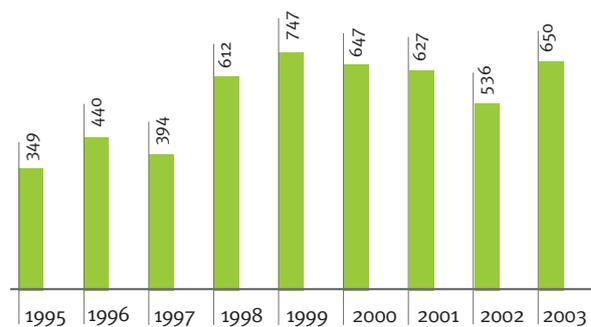
Une forte progression des ventes, un saut qualitatif de l'offre se traduisant par une élévation des prix, des niveaux de stocks très faibles, des promoteurs de plus en plus nombreux à vouloir travailler à Sénart, 2003 sera un très bon cru.

ÉVOLUTION DES VENTES DE CHARGES FONCIÈRES

650 charges foncières ont été cédées par l'EPA en 2003, en progression de 21,2% sur un an. Ce chiffre reste, malgré tout, très en retrait des capacités d'absorption du marché et reflète avant tout un équilibre politique souhaité par les élus locaux.

Les ventes de lots à bâtir restent soutenues, avec 64 lots vendus sur l'année face à un objectif de 53 ventes.

Ventes de charges foncières



VENTE DE LOGEMENTS AUX PARTICULIERS

Les ventes de logements par les promoteurs aux particuliers ont dépassé de 60% celles de l'année 2002 avec un chiffre de 790 ventes.

Cette progression est particulièrement spectaculaire en maisons individuelles avec 509 ventes contre 279 en 2002 (+80%), confirmant la place de Sénart sur ce marché en Ile-de-France (16% de parts de marché).

Le logement collectif se porte également bien, avec une hausse de 35% sur l'année.

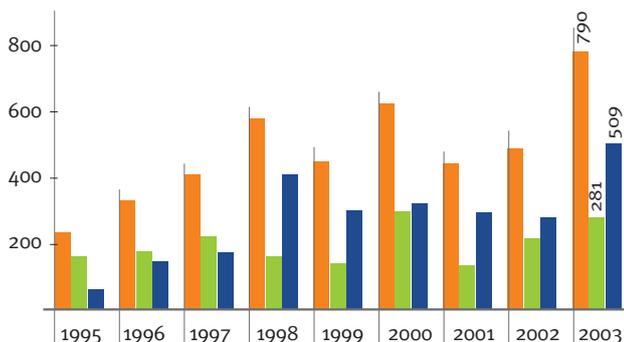
La bonne santé du marché du logement à Sénart est corroborée par un niveau de prix également en forte hausse, puisque 83% des maisons ont été vendues à un prix supérieur à 183 000 €, contre 56% en 2002. Cette évolution touche également le collectif avec 19% des ventes supérieures à 152 000 €.

PERSPECTIVES POUR 2004

Face au succès commercial et à la relative pénurie de terrains, l'EPA a lancé, fin 2003, une consultation auprès des promoteurs portant sur la qualité des futures opérations : systématisation du chantier vert et mise en œuvre du cahier des charges " Hautes Qualité Environnementale " de l'EPA, relayé par la certification " Habitat et Environnement " de Qualitel.

Ventes de logements aux particuliers

■ Total ■ Collectifs ■ Individuels



La dimension prospective

Les " Ateliers prospective ", élément fort du dispositif de gouvernance de Sénart, initiés fin 2002, se sont poursuivis en 2003.

Ces ateliers ont pour but d'apporter une réflexion prospective partagée pour éclairer le débat sur les perspectives et les voies du développement de Sénart.

En 2003 et début 2004, les débats ont résolument porté sur le développement économique et les territoires stratégiques de Sénart. Ils ont permis de dégager des orientations partagées sur :

- la place de Sénart et du pôle qu'il consti-

- les liens entre développement économique et infrastructures lourdes, avec un éclairage particulier sur les principes d'organisation du site stratégique d'accueil d'activités du nord-est de Sénart sur les communes de Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel et Lieusaint,

- l'analyse d'un territoire à développer, Moissy-Réau, vaste territoire stratégique pour le développement économique de

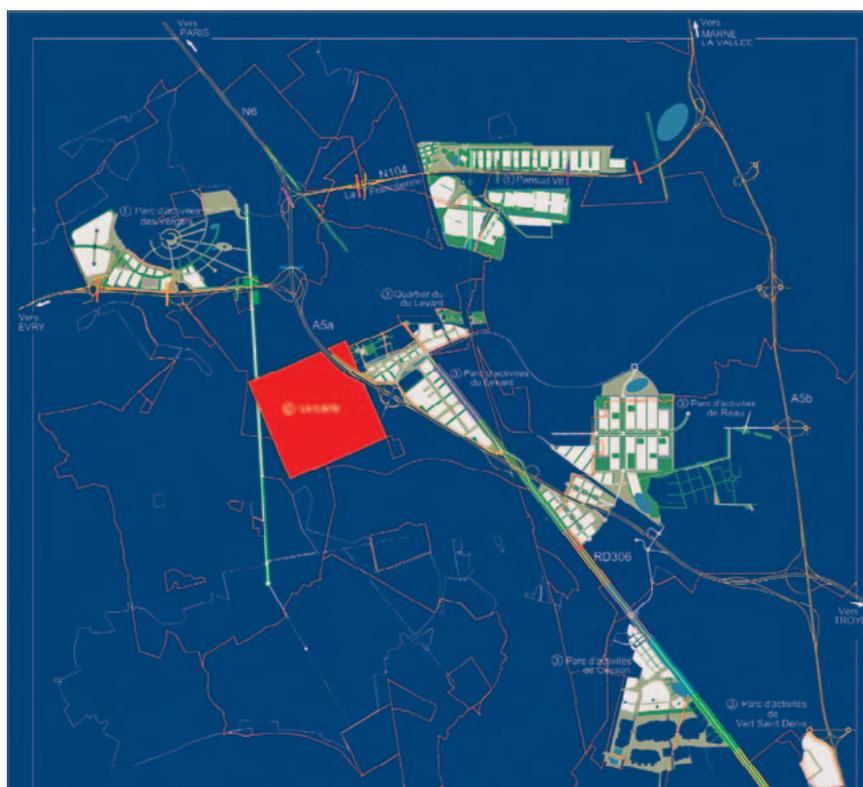
rales du contexte et leurs tendances, le point sur les PLD, les démarches en cours sur la liaison tram-bus Sénart-Corbeil-Evry et le projet de liaison Sénart-Melun, destinés à former un réseau structurant à l'échelle du quadrant sud-est de l'Île-de-France,

- la requalification des quartiers de première génération de Sénart, qui, par leurs évolutions, celles de leur environnement physique et humain, ou encore par leur conception d'origine, justifient aujourd'hui d'être repensés, et, le cas échéant, que soient entreprises des actions de réorganisation ou de requalification associant éventuellement tissus anciens et récents,

- Les formes et les montages juridiques, financiers et opératoires possibles pour l'événementiel sur le Carré, en liaison avec la politique événementielle globale de Sénart et les développements du Carré.

Dans les prochains mois seront abordées les questions de développement économique au travers de la stratégie pour l'accueil des PME-PMI à Sénart et du développement de la formation et de la diffusion des savoirs.

L'ensemble de ces réflexions et débats ont contribué à l'élaboration du Projet d'Agglomération de Sénart, sous la conduite du SYMEP qui, au travers des SAN de Sénart ville Nouvelle et de Sénart en Essonne, rassemble l'ensemble des acteurs de la ville nouvelle.



tue avec les agglomérations de Corbeil, Evry et Melun dans le contexte francilien, avec une réflexion prospective et stratégique portée par la présentation de l'Atlas du quadrant sud-est de l'Île-de-France, réalisé avec le concours de l'AURIF,

- le profil environnemental de Sénart, cadre de développement des politiques d'aménagement paysager de la ville nouvelle et fondement des politiques HQE développées pour les activités, et désormais étendues à l'habitat,

Sénart et le rééquilibrage de l'urbanisation vers l'est et pour lequel la constitution de réserves foncières est en cours,

- le schéma d'orientation et de développement commercial de Sénart, qui affirme la volonté de positionnement de Sénart à l'échelle du sud-est francilien et fonde les équilibres à promouvoir au sein de la ville nouvelle entre les différentes formes de commerce et les différents territoires,

- les déplacements et les transports en commun à Sénart, avec les données géné-

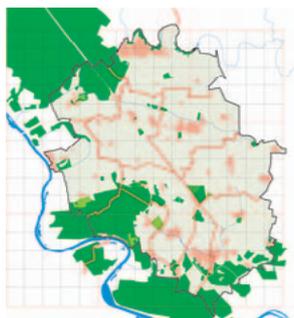
1973 - 2003



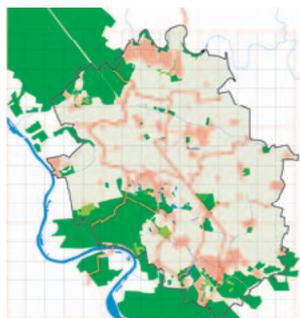
Sénart, 30 ans d'aménagement

30 ans d'aménagement maîtrisé

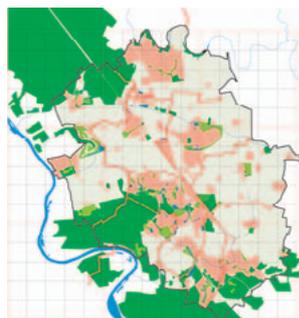
De 1968 à 2003 : l'évolution des emprises urbanisées



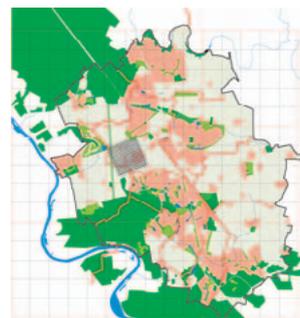
1968 17 000 habitants



1979 40 000 habitants



1991 82 000 habitants



2003 103 000 habitants



Durant ces trente dernières années, Sénart s'est développée en greffe autour de ses bourgs existants laissant à chacun leur identité. Ce caractère auquel sont si attachés les habitants et qui engendre un sentiment d'appartenance communale est très fort. Les solidarités de projets existent également fortement et de nombreux équipements sont réalisés. Les qualités de réalisation du bâti, des infrastructures et l'homogénéité du traitement des espaces publics distinguent nettement le territoire de Sénart de celui des villes et villages qui l'environnent.

30 ans de développement économique

En 30 ans le tissu économique s'est étoffé et diversifié.

Les parcs artisanaux des années 80 ont laissé la place dans les années 90 à des parcs plus spécialisés tel que Parisud dédié à la logistique. Avec l'arrivée de la Francilienne en 1990 puis de l'autoroute A5 en 1995, Sénart attire et conforte les entreprises logistiques. Plus de 5 000 emplois sont alors créés sur la ville nouvelle.



Aujourd'hui une nouvelle génération de parcs se développe : le Levant à Lieusaint ou Greenparc à Saint-Pierre-du-Perray. Ils permettent l'accueil d'activités plus tertiaires et high-tech, telles que certaines entreprises tertiaires industrielles regroupant sur un même site administratif/commercial et production/stockage.

30 ans de valorisation et de création du paysage



À sa naissance, Sénart était déjà dotée d'un capital environnemental exceptionnel avec ses forêts, ses bois et ses grands espaces agricoles.

À la faveur des aménagements de la ville nouvelle, le paysage s'est transformé : aux grands paysages monotones de la plaine briarde se sont substitués des paysages nouveaux, des reliefs et des boisements. Dans un même temps, des plans d'eau, des canaux ont été créés pour répondre à des besoins fonctionnels et environnementaux.



30 ans de développement urbain



Sénart comme toutes les villes nouvelles a joué un rôle important dans l'offre de logements à l'échelle régionale.

Depuis sa création en 1973, 26 000 logements ont été réalisés, dont les 2/3 en maisons individuelles. Toujours soucieuse d'un développement urbain maîtrisé, les immeubles collectifs sont restés à taille humaine, ne dépassant pas 4 étages.

Eldorado des " primo-accédants ", la ville nouvelle a su attirer une population majoritairement composée de jeunes ménages, séduits par un envi-

ronnement préservé et authentique, et ayant trouvé à Sénart une offre de logements diversifiée, à des prix raisonnables. La vie associative y est très forte et facilite l'intégration de ces nouveaux habitants.

Sénart demain ...

Demain, Sénart ambitionne d'être un lieu de vie animé et bien équipé où chacun pourra bénéficier d'un cadre de vie préservé et valorisé.

Des projets qui se concrétisent :

- le Carré
- l'Allée Royale
- la Tertiariation du développement économique.



Tram-bus Civis

Et après...

- le tram-bus Sénart-Corbeil-Evry, premier élément d'un réseau structuré à grande échelle,
- le décollage du Carré, lieu de vie et centre de rayonnement de Sénart,
- le redéploiement économique sur des filières innovantes,
- l'ouverture sur le « quadrant sud-est » de l'Île-de-France.



Le Carré - Projet «Music all». Architectes Chaix & Morel



Rapport financier

Les chiffres de l'année 2003

VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS (CA)

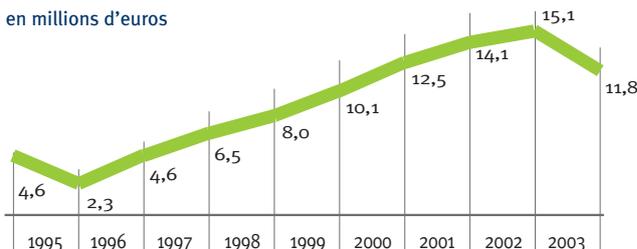
en millions d'euros



Le chiffre d'affaires " activités " 2003 s'élève à 9.6 millions d'euros pour une surface vendue de 20.7 hectares. La nature des ventes réalisées dans ce domaine, avec la disparition des ventes de pure logistique, explique la légère régression du chiffre d'affaires (la logistique représente en 2003, 11 % du total des ventes). Cette activité est progressivement compensée par les ventes aux P.M.E. (3,2 hectares) en sus de la montée en puissance des opérations paramédicales et du tertiaire (7 hectares).

VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)

en millions d'euros

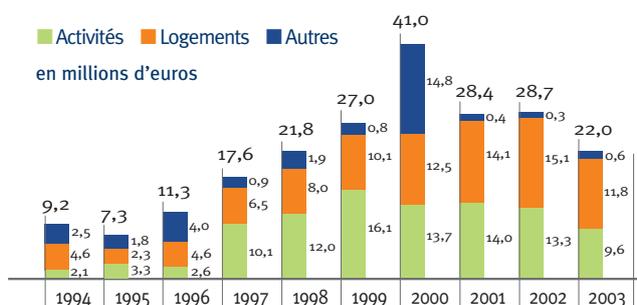


Le secteur du logement conserve l'aspect qualitatif qu'il avait déjà bien amorcé l'an dernier. C'est notamment dans le domaine des lots à bâtir que ce mouvement se ressent le plus. Avec 596 logements vendus, cette année, les ventes de lots sont supérieures aux prévisions budgétaires puisqu'elles se situent à 64 lots contre 53 prévus. Cette tendance résulte d'une forte demande des acquéreurs. Le chiffre d'affaires s'établit, sur l'exercice, à 11,8 millions d'euros.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PRODUIT

■ Activités ■ Logements ■ Autres

en millions d'euros

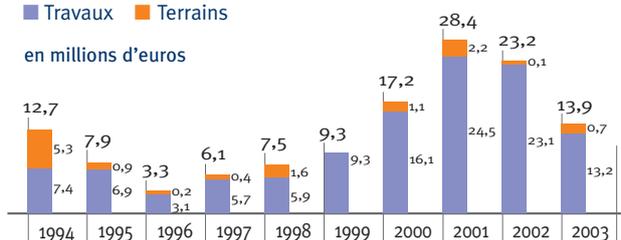


Globalement, le chiffre d'affaires de l'exercice atteint 22 millions d'euros y compris les recettes diverses qui s'élèvent pour 2003 à 610 K€ dont 250 K€ d'honoraires de mandat État.

ACHATS

■ Travaux ■ Terrains

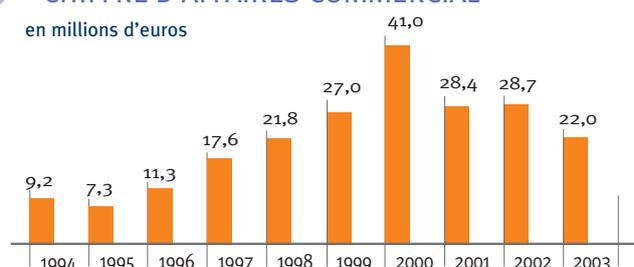
en millions d'euros



Les dépenses d'aménagement connaissent une diminution sensible en raison du report d'opérations importantes telles la construction du deuxième canal, la réalisation du bassin du Trou Grillon et d'un glissement des opérations liées à la commercialisation dans les parcs d'activités. La part des fouilles archéologiques reste toujours importante.

CHIFFRE D'AFFAIRES COMMERCIAL

en millions d'euros



Le chiffre d'affaires s'infléchit légèrement par rapport aux exercices précédents et retrouve son niveau de 1998. Il reste toutefois supérieur à 20 millions d'euros et devrait connaître sur l'exercice suivant un net redressement.

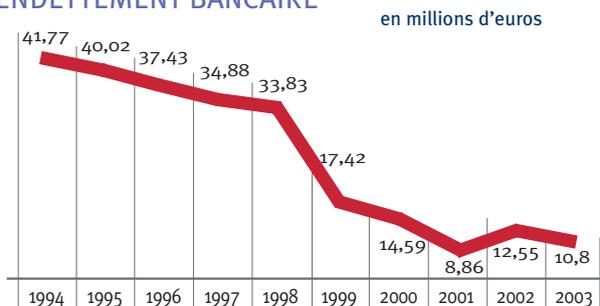


CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES



Les charges de l'exercice diminuent plus fortement que le chiffre d'affaires, traduisant ainsi une gestion saine des dossiers. La trésorerie d'exploitation reste positive eu égard à cette situation.

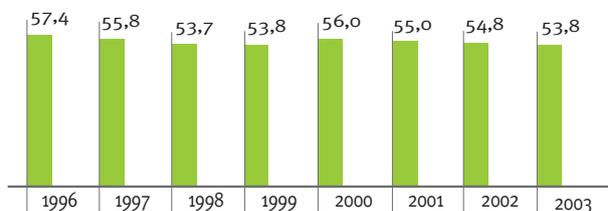
ENDETTEMENT BANCAIRE



L'endettement bancaire diminue à nouveau et permet à l'EPA de maintenir sa dette à 10,8 millions d'euros ce qui représente la moitié du chiffre d'affaires de l'exercice. Toutefois, pour permettre les dépenses d'aménagement et les dépenses foncières prévues sur 2004 et compte tenu des taux d'intérêt particulièrement bas, le recours à l'emprunt permet de limiter l'endettement à 15 millions d'euros soit un niveau satisfaisant par rapport au chiffre d'affaires moyen des exercices précédents.

RESSOURCES HUMAINES

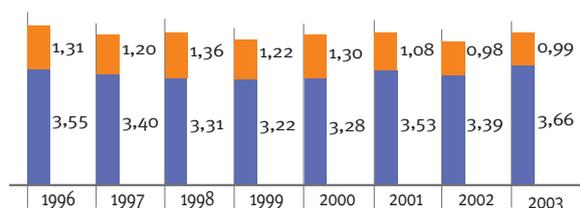
Effectifs au 31/12 (Equivalent Temps Plein)



30 ans après la création de la ville nouvelle, l'EPA Sénart ambitionne d'aborder, en sus de ses activités traditionnelles, une nouvelle facette du métier d'aménageur, selon un mode opératoire, un pilotage, des financements et un cadre juridique radicalement différents : celle du renouvellement urbain.

BUDGET DE FONCTIONNEMENT (M€)

■ salaires ■ autres



Malgré cette nouvelle activité, le budget de fonctionnement reste stable et les effectifs demeurent globalement constants grâce à un effort de redéploiement interne des ressources entre les différentes directions opérationnelles.

Les comptes



◆ BILAN DE L'EXERCICE 2003 (EN M€)

L'actif immobilisé reste stable sur la période tandis que les stocks diminuent légèrement. Si les disponibilités augmentent d'une année à l'autre, cela est lié aux travaux non encore engagés sur l'exercice. S'agissant de la trésorerie, celle-ci, une fois les dépenses prévues engagées, permet de faire face aux besoins d'un trimestre.

Les capitaux propres continuent leur progression et fixent les 10 millions d'euros. La dette globale (banques et État) diminue notablement et les dettes d'exploitation et hors exploitation restent relativement stables.

Actif	2003	2002	2001	Passif	2003	2002	2001
Actif immobilisé	16,50	15,45	19,45	Capitaux propres	9,89	8,17	4,99
Actif circulant	56,65	60,90	55,74	Provisions pour risques	5,10	3,98	4,14
<i>Dont stocks</i>	<i>54,44</i>	<i>55,23</i>	<i>48,97</i>	Provisions pour charges	15,29	14,05	14,23
<i>Dont créances clients</i>	<i>2,21</i>	<i>5,67</i>	<i>6,77</i>	Dettes financières	15,47	18,72	15,81
				<i>dont dettes bancaires</i>	<i>10,80</i>	<i>12,55</i>	<i>9,09</i>
Créances d'exploitation	0,83	1,32	1,80	<i>dont dettes État</i>	<i>2,61</i>	<i>3,90</i>	<i>3,96</i>
Créances hors exploitation	0,51	1,55	0,71	<i>dont avances et acomptes</i>	<i>2,06</i>	<i>2,27</i>	<i>2,75</i>
Disponibilités	9,62	6,30	5,52	Dettes d'exploitation	5,91	7,86	9,19
				Dettes hors exploitation	3,35	4,86	7,54
Total	84,10	85,52	83,22	Dettes diverses	29,09	27,88	27,33
				Total	84,10	85,52	83,22

◆ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2003 (EN M€)

Avec un résultat définitif de 2,55 millions d'euros, l'exercice 2003 confirme les bons résultats de l'année précédente. Le résultat financier, toujours déficitaire de 0.7 millions d'euros, présente un solde quasi égal par rapport à l'exercice précédent malgré la souscription en 2002 d'une partie de l'emprunt long terme.

Depuis 1997, le résultat reste positif et malgré le léger infléchissement de 2003, le résultat 2004 va fortement redresser la courbe en raison de la sortie du résultat du Carré.

Charges	2003	2002	2001	Produits	2003	2002	2001
Charges d'exploitation	23,28	33,31	41,24	Produits d'exploitation	22,68	36,48	44,55
Charges financières	0,91	0,90	0,89	Produits financiers	0,20	0,09	0,52
Charges exceptionnelles	0,05	0,60	0,99	Produits exceptionnels	3,90	2,27	3,19
Bénéfice	2,55	4,03	5,13	Perte			
Total	26,79	38,83	48,26	Total	26,79	38,83	48,26

Sénart en chiffres

Activités

- 2 600 entreprises
- 31 500 emplois

Habitat

- au RC 2003, Sénart compte 102 958 habitants
- les 2/3 sont propriétaires, 1/3 locataires
- les 2/3 habitent une maison individuelle, 1/3 un appartement

Équipements

- 48 écoles publiques, 13 collèges, 6 lycées et un pôle d'enseignement supérieur comprenant :
4 départements d'IUT, 3 IUP, 3 UFR
- l'ensemble de ces établissements accueille 24 000 élèves dont 4 500 lycéens et 1 800 étudiants



ÉTABLISSEMENT PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SÉNART

LA GRANGE LA PRÉVÔTÉ
77547 SAVIGNY-LE-TEMPLE CEDEX
TÉL 01 64 10 15 15 - FAX 01 64 10 15 16
www.epa-senart.fr