

rapport annuel 2005

epa-sénart



SOMMAIRE

- 01 Éditorial
- 02 Concevoir, aménager, développer
- 03 Rappel sur l'année 2005
et perspectives 2006
- 04 Urbanisme
- 05 Aménagement
- 06 Logement
- 07 Développement économique
- 08 Connaissance du territoire et prospective
- 13 Développement durable**
- 15 Rapport financier
- 16 Les chiffres de l'année 2005
- 19 Les comptes



ÉDITO

L'année 2005 aura été placée sous le double signe du développement économique et du développement durable.

Les importants travaux d'aménagement programmés en 2004 ont été achevés et de nombreux autres ont été engagés pour répondre aux besoins du développement, notamment sur le Carré, la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, le Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray, et sur la plupart des autres zones opérationnelles.

Ces efforts d'aménagement ont permis d'atteindre un rythme élevé de commercialisation et d'engager de nouveaux projets d'envergure, à vocation résidentielle aussi bien qu'économique.

L'immobilier d'habitation s'inscrit toujours dans une conjoncture porteuse, ainsi 650 logements ont été commercialisés et autant engagés, conformément aux accords conventionnels passés entre l'État et les SAN. Un cap est en cours d'être franchi avec l'application à tous les nouveaux programmes de la certification Cerqual, gage de la qualité environnementale des produits livrés.

La réorientation de la stratégie de développement économique, axée sur une politique d'offre " dédiée " a porté ses premiers fruits. Ces efforts en matière de développement économique se sont traduits par un volume élevé d'engagements, augurant la création d'environ 3 500 emplois générés majoritairement par des PME/PMI.

Ces réflexions partagées sur le développement économique ont récemment donné lieu à l'institution du Comité d'Orientation du Développement Économique de Sénart, qui associe les instances communautaires, départementales, régionales et l'État dans le but de conduire une politique offensive et coordonner les actions de chacun.

Nos ambitions en matière de développement durable ont également fait l'objet d'importantes initiatives en 2005, notamment avec les études en cours sur les énergies renouvelables liées à la création de l'Écopôle de Sénart. D'autres réflexions sont fortement engagées pour la promotion de nouvelles filières dans le domaine de la santé et du bien-être. Enfin, les préceptes du développement durable seront appliqués à l'habitat et pourraient être concrétisés prochainement par la programmation d'un éco-quartier d'envergure pour lequel les études de conception sont engagées.

Cette activité de l'EPA, opérationnelle et conceptuelle, largement partagée avec l'ensemble de ses partenaires, ouvre la voie à une année 2006 faite de consolidation et d'ouverture à une nouvelle vision de l'aménagement et du développement de Sénart.



A handwritten signature in black ink. The signature is stylized and cursive, starting with a large, sweeping 'J' and ending with a long, horizontal stroke that curves upwards at the end.

Jean-Pierre DUFAY
Directeur Général

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.

Sous la tutelle du Ministère de l'Équipement, l'EPA est administré par un conseil d'administration de 20 membres, comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'Epa.

ÉQUIPE DE DIRECTION

Jean-Pierre DUFAY
Directeur Général

Claudine BERTRAND
Agent Comptable

Frédéric CAVAN
Directeur du Développement Économique et Activités

Jean-Yves HINARD
Directeur de l'Aménagement

Marylin HUTEAU
Directrice du Marketing et de la Communication

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

Jacques STEVENIN
Directeur de la Prospective et du Suivi Territorial
Directeur Financier

François TIROT
Directeur de l'Urbanisme et du Paysage

Jean-Paul TRARIEUX
Directeur de l'Habitat

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA

Michel BISSON
Maire de Lieusaint
Président du Conseil d'Administration

Gérard BERNHEIM
Maire de Vert-Saint-Denis
Vice-Président du Conseil Général de Seine-et-Marne

Jean-Marc BRULÉ
Conseiller Régional d'Ile-de-France

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

Jean CROSNIER
Maire de Tigery

Andrée DELSAUX
Représentante du Personnel

Christian DIDION
Maire de Cesson

Jean-Jacques FOURNIER
Maire de Moissy-Cramayel
Président du SAN de Sénart Ville Nouvelle

Guy GEOFFROY
Député, Maire de Combs-la-Ville

Alain HIBERT
Représentant du Personnel

Jean-Paul HUCHON
Président du Conseil Régional d'Ile-de-France

Pierre-Louis MARIEL
Trésorier Payeur Général de Seine-et-Marne

Olivier MILAN
Directeur de l'Urbanisme et du Schéma Directeur
Direction Régionale de l'Équipement

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

Hélène PHANER
Ministère des Finances - Direction du Budget

René RÉTHORÉ
Maire de Nandy

Gérard de SENNEVILLE
Inspecteur Général de l'Équipement
Conseil Général des Ponts-et-Chaussées

Alain TRACA
Conseiller Régional d'Ile-de-France

Dominique VEROTS
Président du SAN de Sénart en Essonne

Pierre VITTE
Vice-Président de la Chambre de Commerce
et d'Industrie de Seine-et-Marne

Francis VUIBERT
Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne

Jacques CLAUDÉ
Contrôleur d'État
Ministère des Finances



RAPPEL 2005 ET PERSPECTIVES 2006

2005 LE LANCEMENT DE NOUVEAUX PROJETS

Les importants travaux d'aménagement réalisés en 2004 et 2005 ont eu pour effet de permettre la mise en œuvre de nouvelles opérations, en particulier des programmes de logements et des programmes économiques sur la Plaine du Moulin à Vent, la poursuite de l'urbanisation du Carré avec des équipements hôteliers et de loisirs, ainsi que la mise en œuvre soutenue de programmes de logements sur les ZAC de la Pyramide à Lieusaint, du Mont-Blanc à Savigny-le-Temple et du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray.

En terme de développement économique, l'année 2005 a été particulièrement marquée par la poursuite de la diversification des typologies d'entreprises accueillies à Sénart et se traduisant par de nombreuses négociations conduites avec des PME-PMI. Au total, les actes et engagements conclus en 2005 portent sur un potentiel de 3 500 emplois, venant ainsi progressivement conforter l'offre d'emplois au fur et à mesure des ouvertures d'entreprises.

Enfin, l'accent a été mis sur le développement durable avec la mise en place d'un réseau partenarial concernant les problématiques éco-énergétiques, tant en ce qui concerne l'habitat que l'activité. La généralisation et le renforcement de la prise en compte de la qualité environnementale pour l'habitat ont fortement participé à la décision d'engager la création d'un parc d'activités dédié aux éco-activités : l'Ecopôle de Sénart.

Horizon 2006/2008

Au sud de Sénart : développement de la Plaine du Moulin à Vent et de la Cité du Meuble



L'Ecopôle de Sénart en bordure de la francilienne et du site de Prologis



2006 CONSOLIDATIONS ET OUVERTURES

Les actions conduites en 2005 vont trouver leur concrétisation avec l'aboutissement de projets majeurs pour le développement de Sénart, notamment sur le Carré et la Plaine du Moulin à Vent, se traduisant notamment par d'importantes implantations commerciales et les programmes qui les confortent.

Elles permettent également l'engagement des processus de concertation en vue de créer de nouvelles ZAC sur plusieurs sites majeurs pour la poursuite du développement de Sénart :

- **la plaine de Réau** en vue de la création de deux ZAC avec la finalisation des processus d'acquisitions foncières, l'une à vocation économique permettant l'accueil de PME/PMI et la réservation de grandes emprises d'un seul tenant, l'autre destinée à la création de quartiers d'habitation,
- **les Clés de Saint-Pierre-du-Perray** en articulation étroite avec l'achèvement de l'étude du schéma de principe du tram-bus entre Lieusaint, Le Carré, Corbeil et Evry,
- **l'Ecopôle de Sénart**, situé de part et d'autre de la Francilienne, sur les communes de Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel.

Des démarches conceptuelles ont également été engagées dans une vision pré-opérationnelle, afin de réaliser d'ici 2 à 3 ans les premiers éco-quartiers de Sénart à une échelle significative.

Tous ces projets et ces réalisations viennent renforcer le rayonnement et la notoriété de Sénart, confortant sa place de territoire stratégique à l'échelle de l'Ile-de-France. L'accent est désormais résolument mis sur l'innovation et le développement durable dont les bénéfices aujourd'hui nettement perceptibles, ouvrent la voie à un réel changement dans les perspectives de développement de Sénart.

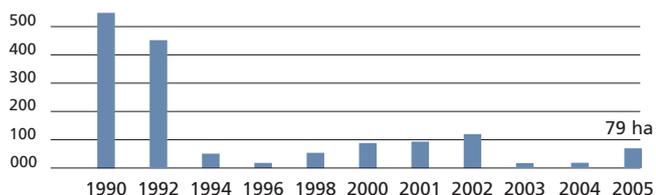
URBANISME



LE FONCIER

Au 31 décembre 2005, le patrimoine foncier de l'EPA, s'élevait à 761 ha dont 150 ha cessibles en ZAC approuvées. Celui de l'État s'élevait à 2 330 ha, dont environ 1 240 ha cessibles à plus ou moins long terme. L'EPA a acquis 79 ha en 2005.

Acquisitions foncières en hectares



URBANISME

CRÉATION ET RÉALISATION DE Z.A.C

Nandy

La modification du dossier de la Z.A.C. de Nandy-Sud a été approuvée par le conseil d'administration en juin 2005. Cette modification porte sur une augmentation du périmètre de la Z.A.C. et une évolution de la nature de l'occupation du sol afin de permettre l'implantation de logements (Z.A.C. initialement dédiée en totalité à l'activité).

Vert-Saint-Denis

Le dossier de réalisation de la Z.A.C. Jean Monnet, à vocation économique, a été approuvé par le conseil d'administration en juin 2005. Ce dossier valide le programme des équipements publics, le programme global de constructions et les modalités prévisionnelles de financement. L'extension de 27 ha de la Z.A.E. Jean Monnet a également fait l'objet d'une validation.

Réau, Moissy-Cramayel et Savigny-le-Temple

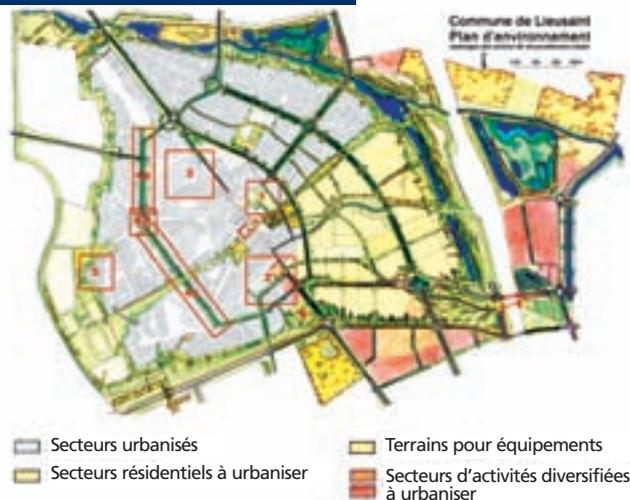
Les dossiers de concertation concernant deux Z.A.C. en projet ont été adoptés par le conseil d'administration en décembre 2005. Une concertation concerne la création de la Z.A.C. : " Le Bois Lumière " sur la commune de Réau. L'objectif principal du projet est de créer une zone résidentielle sur 64 ha pour accueillir environ 600 logements en greffe sur le village. L'autre concertation concerne la création d'une Z.A.C. d'activités : " le Parc d'Activités de l'A5 " sur les communes de Moissy-Cramayel, Réau et Savigny-le-Temple, commune riveraine du projet. Ce projet porte sur un aménagement global d'environ 315 ha afin de dégager une offre importante de terrains à vocation d'activités. Cette réalisation stratégique pour la Ville Nouvelle en terme de développement économique permettra de mieux répondre aux besoins des entreprises.

ÉTUDES

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"

Lieusaint : Programme des opérations de renouvellement urbain



certains quartiers ou certains aménagements réalisés il y a 20 ou 30 ans.

En 2005, ces études se sont poursuivies particulièrement sur Lieusaint (quartier centre), Savigny-le-Temple (Miroir d'Eau) et Saint-Pierre-du-Perray (rue du Commerce).

L'Écopôle

Les études concernant l'Écopôle de Sénart viennent d'être lancées sur les sites bordant la Francilienne à Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel. Les réflexions préalables, nécessaires aux études d'impacts, ont été engagées par les bureaux d'études spécialisés.

Le Carré

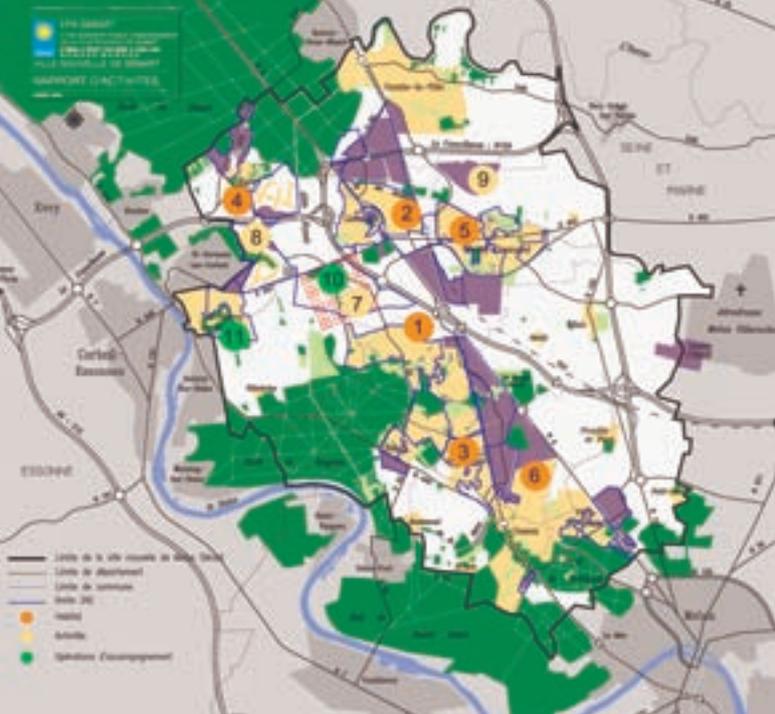
La mise au point opérationnelle des projets concernant la phase II du Carré, ainsi que la conception et le suivi de réalisation des espaces publics accompagnant la mise en place de cette 2^e phase de développement du Carré se sont achevées en 2005, les chantiers ont démarré dès le premier semestre 2006.

SUIVI DES P.L.U. DES COMMUNES

Un suivi actif des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) a été mené durant toute l'année 2005 sur les communes de Nandy, Saint-Pierre-du-Perray, Lieusaint et Réau.



AMÉNAGEMENT



Habitat

- 1 La Grange du Bois Plessis Nord à Savigny-le-Temple
- 2 La Pyramide à Lieusaint
- 3 Les Cités Unies à Savigny-le-Temple
- 4 Les Fossés Neufs à Tigery
- 5 Jatteau à Moissy-Cramayel
- 6 La Plaine du Moulin à Vent à Cesson

Activité

- 7 Pôle tertiaire du Carré à Lieusaint
- 8 Parc de Villepècle à Saint-Pierre du Perray
- 9 Parc de Chanteloup à Moissy-Cramayel

Opérations d'accompagnement

- 10 2^e Grand Canal du Carré à Lieusaint
- 11 Allée de Villeray à Saint-Pierre du Perray

LES OPÉRATIONS EN MANDAT

Voiries

En 2005, l'EPA est intervenu en qualité de mandataire pour le compte de l'État pour les travaux concernant la desserte du Parc de Chanteloup à Moissy/Lieusaint, conduire les procédures de la liaison avec l'autoroute A5a au Plessis Picard (opération déclarée d'utilité publique) et obtenir l'approbation du dossier technique d'amélioration de l'échangeur de Villepècle à Tigery – Saint-Pierre du Perray.

Tram-bus

En 2005, l'EPA a piloté pour le compte du STIF le bureau d'études missionné pour réaliser les études de schéma de principe de la liaison en transport en commun, tram-bus Sénart-Evry, inscrite au 12^e plan de l'État et de la Région pour 60 M€.

LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

L'année 2005 a connu une forte activité de chantiers avec un montant d'engagement de 15 M€ et un montant de prises en charge de plus de 19 M€.

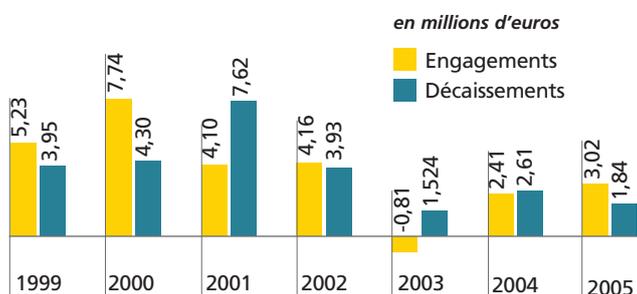
Ces travaux ont principalement concerné la mise en état de viabilité des sites accueillant les opérations des promoteurs et les finitions des quartiers de logements. On peut citer les quartiers des " Sciences et Techniques " et " Cités Unies " à Savigny-le-Temple, le quartier du " Clos de la Pyramide " phase 2 à Lieusaint, la " Plaine du Moulin à Vent " phase 1 à Cesson, le quartier " Jatteau " à Moissy, le secteur logements de la ZAC des Fossés Neufs à Tigery.

Des moyens importants ont été mobilisés pour faire face aux interventions archéologiques avec des engagements à hauteur de 1,7 M€ et des prises en charge à hauteur de 2,1 M€, soit plus de 10 % du budget des opérations. Des diagnostics ont été entrepris sur des emprises importantes sur l'extension de la ZAC d'activités de Vert-Saint-Denis, les derniers quartiers de la ZAC de la Pyramide à Lieusaint, la phase 2 du Carré et le Parc du Levant totalisant plus de 150 hectares. Des fouilles ont été engagées sur l'opération Chemin de Jatteau à Lieusaint, la première phase de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson et le quartier des Cités Unies à Savigny-le-Temple.



Le 2^e grand canal du Carré à Lieusaint

Les comptes de l'État Voirie Primaire



Le chiffre engagement négatif tient compte de la régularisation foncière

Enfin, la poursuite des travaux pour dynamiser et valoriser le Carré s'est concrétisée à travers deux opérations de paysagement d'envergure : tout d'abord, au centre, avec la Croix formée par l'allée de l'Avenir et l'allée de l'Histoire et, plus au nord, avec les plantations réalisées de part et d'autre du second grand canal. Ainsi, plus de 1 500 tilleuls auront été plantés, 10 hectares d'espaces verts créés et 15 hectares d'espaces publics aménagés. Ce sont également 6,5 kilomètres de pistes piétons-cycles mis en service, pour un budget global d'environ 6 M€.

LOGEMENT

L'année 2005 a permis d'affirmer les axes prioritaires de développement : progression des valeurs et montée en gamme, développement parallèle des produits pour primo-accédants, poursuite de la construction de logements sociaux. Cette année 2005 a également été marquée par l'engagement d'opérations spécifiques : résidences pour étudiants, établissements d'hébergement pour personnes âgées et mise en œuvre d'une démarche environnementale.

ÉVOLUTION DES VENTES DE CHARGES FONCIÈRES

Au cours de l'exercice 2005, 666 charges foncières ont été cédées par l'EPA .

Il s'agit du rythme annuel observé sur la dernière période quinquennale. Le dynamisme du marché local et l'importance de la demande permettraient un rythme de développement plus soutenu.

Pour autant, c'est une politique contractuelle avec les collectivités locales qui est mise en œuvre dans un objectif d'équilibre entre le développement des logements et les activités économiques.

VENTES DE LOGEMENTS AUX PARTICULIERS

Les ventes de logements par les promoteurs aux particuliers se sont établies à 510 (dont 267 individuels et 243 collectifs).

Ce score se situe dans la moyenne des résultats observés depuis 2000. Depuis huit ans maintenant, Sénart continue de peser sur le marché francilien avec 10% de parts de marché de maisons groupées.

La diversification sociologique vers les CSP supérieures s'est poursuivie avec une montée progressive des valeurs : la part des ventes de maisons de plus de 300 K€ a été multipliée par 4 par rapport à 2004.

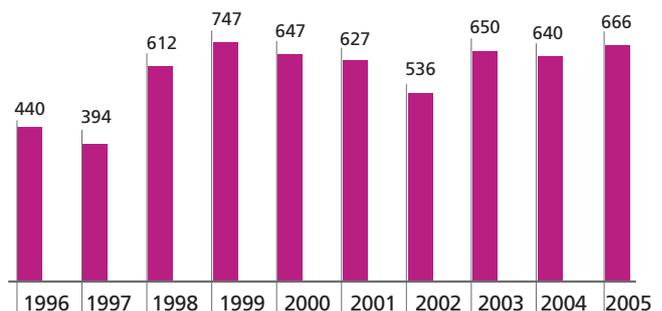
Les ventes de collectifs sur les tranches de prix les plus élevées (+ de 152 K€) sont passées de 33% en 2004 à près de 60% en 2005.



À partir de 2006, la certification «Habitat & Environnement» s'applique à tous les nouveaux logements à construire

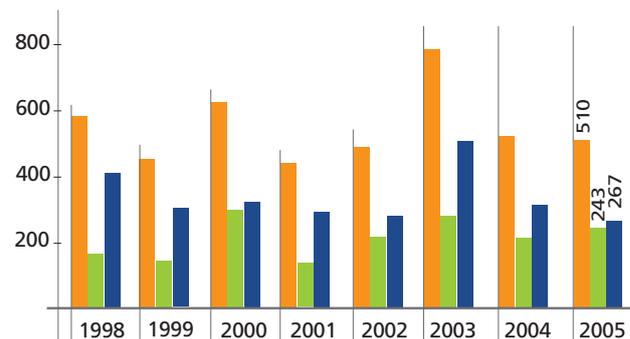


Ventes de charges foncières



Ventes de logements aux particuliers

■ Total ■ Collectifs ■ Individuels



PERSPECTIVES POUR 2006

Un habitat de qualité pour une ville ouverte à tous

Il s'agit bien sûr de poursuivre la diversification des produits, logements haut de gamme, logements à coût maîtrisé pour jeunes ménages, tout en développant les produits location-accession et les résidences services.

En toile de fond, une démarche environnementale qui se veut pragmatique et plus particulièrement axée sur la maîtrise des consommations énergétiques, la gestion de l'eau, l'utilisation de matériaux sains. Elle s'appuie sur la passation d'une convention de partenariat conclue entre l'EPA et CERQUAL (Groupe Qualitel).

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2005 confirme le tournant opéré depuis plusieurs années et se caractérise notamment par l'émergence d'une offre tertiaire, la structuration du commerce et des loisirs, la maîtrise des implantations logistiques et une forte croissance des cessions de terrains destinés aux activités.

Ces résultats témoignent de la mise en œuvre d'une stratégie commerciale basée sur la volonté de diversifier le tissu économique tout en confortant les pôles existants.

ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS

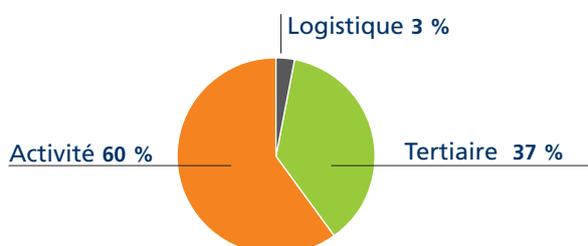
En 2005, 35 ha ont été engagés contre une vingtaine en 2004, soit une forte croissance permettant d'atteindre un niveau de vente proche de celui de 2001.

Alors que l'année 2004 avait été particulièrement soutenue par des opérations de commerce et de loisirs, les bons résultats de 2005 sont liés au doublement des cessions de terrains destinés aux PME et à quelques opérations logistiques dont l'extension du parc de Chanteloup en partenariat avec Prologis. Malgré la baisse de la part du commerce et des loisirs, le tertiaire se maintient à un niveau très satisfaisant.

RÉPARTITION DE L'OFFRE FONCIÈRE

Au 31 décembre 2005, le stock disponible de terrains à bâtir dédié aux activités économiques, s'élevait à environ 215 ha, correspondant à un taux de commercialisation estimé à 79% de l'ensemble des parcs d'activités de Sénart, la logistique ne représentant plus que 3% de cette offre. En Essonne, la réalisation du parc des " Clefs de St Pierre " en 2007, à Saint Pierre du Perray viendra prendre le relais des parcs du Fresnes et du Trou Grillon. En Seine et Marne, l'offre disponible s'est maintenue grâce à l'extension du parc d'activités de Vert Saint Denis.

Répartition de l'offre foncière au 31/12/2005



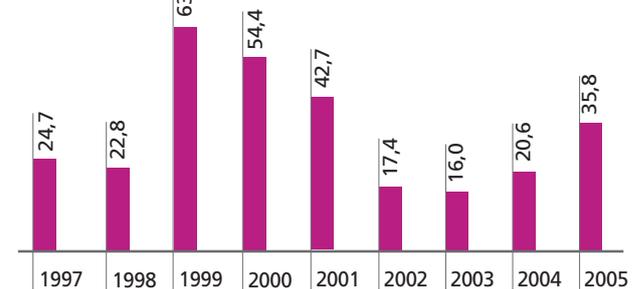
STRATÉGIE COMMERCIALE DE L'EPA

Diversifier et maintenir le tissu économique de Sénart reste la priorité de l'EPA. À cet effet, un Comité d'Orientation du Développement Économique vient d'être mis en place avec le SAN de Sénart avec tous les acteurs locaux et régionaux.

La prospection d'entreprises dans les secteurs traditionnels sera poursuivie, enrichie par des actions dans les domaines des éco-activités, de la santé et du bien être, de l'aéronautique et plus généralement des services aux entreprises et aux particuliers tout en poursuivant la création d'une offre foncière et immobilière adaptée à leurs besoins.

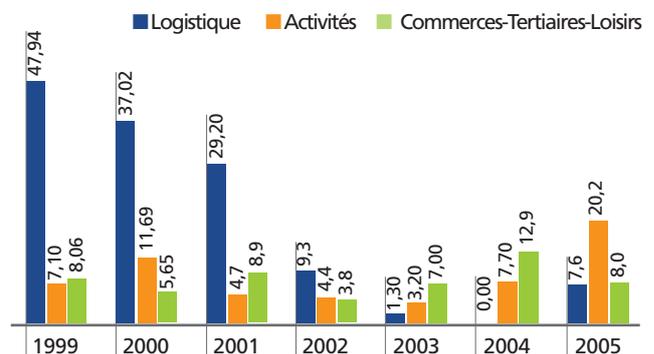
Cessions terrains activités

En hectares



Cessions par typologie d'activités

En hectares



CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET PROSPECTIVE

L'accent résolument mis dès 2004 sur l'emploi et le développement de l'économie de Sénart a conduit l'EPA à engager en 2005 plusieurs démarches exploratoires pour mieux cerner les voies à emprunter en combinant cet objectif avec le respect des principes du développement durable.

ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE SÉNART

Passer d'une logique de développement par la demande exprimée à une logique plus offensive de développement par l'offre constitue une des orientations majeures de la stratégie de développement économique de Sénart.

LES FILIÈRES SANTÉ/BIEN-ÊTRE

Intuitivement, les filières " Santé/Bien-être " paraissent bien correspondre au potentiel de Sénart et de son environnement.

En effet, la ville nouvelle occupe déjà une place dans la prise en charge des personnes âgées dépendantes et le traitement médical et social de certains handicaps physiques et psychologiques. Par ailleurs, les pratiques individuelles et collectives liées à la notion de bien-être connaissent depuis déjà quelque temps une montée en puissance durable. Elles recouvrent une gamme diversifiée de consommations et une déclinaison étendue d'activités aussi bien dans les domaines de la recherche que de l'offre de services.

Une étude a été lancée afin de dépasser cette approche intuitive et de tester la crédibilité d'un véritable développement économique axé sur ces domaines, de décliner finement les filières qui s'y rattachent et les cibles possibles afin d'en évaluer les retombées possibles en termes d'emploi, d'image et dessiner une stratégie d'action.



RENOUVELLEMENT DES ÉNERGIES, QUEL POSITIONNEMENT POUR SÉNART ?

Dans le cadre de la politique d'Eco-région développée par la Région Ile-de-France et du projet de mise en œuvre de l'Ecopôle de Sénart, trois ateliers thématiques ont été organisés à l'initiative de l'EPA afin de mieux évaluer les orientations et les techniques opérationnelles nouvelles relatives aux énergies dans la double perspective de :

- concrétiser un nouveau projet de développement économique et une nouvelle attractivité pour les entreprises, en s'appuyant sur l'environnement et les enjeux du développement durable,
- intensifier le développement économique tout en positionnant Sénart comme territoire exemplaire sur le plan énergétique.

Ces ateliers ont rassemblé des responsables régionaux, départementaux et locaux de l'environnement, du développement économique et de la recherche, des entreprises impliquées dans les éco-activités et les énergies nouvelles. Des experts nationaux des domaines abordés, ont successivement traité :

L'efficacité énergétique :

- Les grandes orientations de la politique nationale de l'énergie
- Les apports de l'écologie industrielle et territoriale en matière de choix et d'efficacité énergétique
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des activités économiques

La biomasse :

- Les débouchés énergétiques pour les productions agricoles
- La structuration des filières bois-énergie
- Les biocarburants

Les énergies renouvelables :

- Les énergies renouvelables en Ile-de-France
- Énergies renouvelables et développement local
- Énergies renouvelables et filières professionnelles

Trois axes de travail ont été retenus :

- sensibilisation et assistance aux entreprises de Sénart pour plus d'efficacité énergétique,
- développement d'une stratégie marketing visant à attirer de nouvelles entreprises autour de la performance énergétique,
- recherche de l'efficacité énergétique pour tous les équipements publics et les logements désormais construits à Sénart.



En préambule à cette démarche, deux types d'actions ont été engagées :

- une étude sur l'identification des niches et des filières émergentes en R&D et Formation sur le thème de l'énergie, financée et pilotée par l'ARENE, en partenariat avec l'EPA et le SAN,
- une mise en place d'un comité de suivi des actions avec les acteurs locaux.



Site de l'Écopôle de Sénart

plus de 1 500 emplois nouveaux chaque année. Ces objectifs ont ouvert la voie à une vision stratégique renouvelée du développement économique, fondée sur une approche par filières, mais aussi sur les principes du développement durable. Ils reposent à la fois sur la volonté :

- de s'appuyer sur la valorisation environnementale du territoire, l'accueil d'activités de R&D et de formation, l'organisation de l'activité touristique,
- de diversifier le développement économique et l'emploi :

- en s'investissant sur de nouveaux secteurs d'activités : socio-sanitaire/santé/bien-être, éco-activités, aéronautique, tertiaire ciblé, services aux personnes et aux entreprises,

- en valorisant les secteurs d'activités existants avec notamment la recherche de services associés à la logistique.

- de conduire une approche territoriale fonctionnelle avec l'affirmation de trois grands pôles :

- Carré/Université-Gare/Parc du Levant,
- Ecopôle/ Chanteloup/Rives de la Francilienne,
- Réau/ Villaroché

et de deux grands axes structurés : la Francilienne et la RD 306.

- de consolider et requalifier les centres-bourgs et les ZAE anciennes.

Toutes ces réflexions et ces actions sont désormais conduites dans le cadre du « CODE », le Conseil d'Orientation et de Développement Économique de Sénart.

LES " ATELIERS PROSPECTIVE "

Initiés il y a plus de 3 ans, ces ateliers qui rassemblent l'ensemble des acteurs du développement de la ville nouvelle ont pour but d'apporter une réflexion prospective partagée pour éclairer le débat sur les perspectives et les voies du développement de Sénart.

En 2005, les débats ont principalement porté sur le développement économique et l'environnement.

POUR UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET PARTAGÉE

Dans le droit fil du Projet d'agglomération établi par les SAN au sein du SYMEP, l'EPA a affiné les perspectives de développement de la ville nouvelle à l'horizon 2015 à un niveau territorial fin par projet, aussi bien en matière d'évolution de la population, que de création d'emplois. Ce travail de prospective a mis en évidence la nécessité de respecter un équilibre entre la croissance de la population et les évolutions de l'emploi. Un objectif ambitieux a été proposé afin d'atteindre un taux d'emploi de 0,8 dans les dix prochaines années. Cela suppose la création de



De part et d'autre de l'A5a, le Carré et le Parc du Levant, des sites stratégiques pour le développement de Sénart

CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET PROSPECTIVE

Plusieurs autres thèmes ont été traités dans le cadre des ateliers prospective, et notamment :

- la restitution des résultats de l'enquête sur les modes de vie des habitants des villes nouvelles initiée par le Programme d'Histoire et d'Évaluation de la politique des villes nouvelles,
- le positionnement de Sénart dans le cadre de la révision du Schéma directeur d'Ile-de-France,
- le calage de la démarche d'étude engagée relative aux filières santé/bien-être,
- la restitution des réflexions tenues dans le cadre des ateliers énergies.

DYNAMISATION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

L'étude sur la réhabilitation des centres de Sénart et la redynamisation des tissus commerciaux réalisée avec les étudiants du Master d'urbanisme de la Fondation des Sciences Politiques a permis de porter un diagnostic sur près de vingt centres bourgs et centres commerciaux de proximité.

Une enquête a été réalisée auprès des commerçants et des habitants afin de mieux connaître leurs perceptions des centres. Cet état des lieux a permis d'évaluer les faiblesses et les atouts de chaque pôle, afin d'esquisser des axes possibles d'amélioration.

Ce travail, c'est traduit par un atlas détaillé des centres hiérarchisant les interventions souhaitables en vue de leur remise à niveau. D'ores et déjà des réflexions opérationnelles sont engagées notamment sur les centres de Lieusaint, Moissy-Cramayel, du Miroir d'eau à Savigny-le Temple et sur la rue du Commerce à Saint-Pierre-du-Perray.

L'ENQUÊTE SUR LES MODES DE VIE DES HABITANTS DES VILLES NOUVELLES

L'EPA a participé à cette enquête, en liaison avec l'INSEE et l'IAURIF, destinée à mieux connaître les pratiques actuelles de ces villes par leurs habitants et à évaluer en quoi elles se différencient des comportements des autres franciliens.

Plusieurs questions spécifiques à Sénart ont été introduites à cette occasion, concernant notamment la pratique des équipements culturels, celle des équipements commerciaux et la médecine de ville.

Globalement, Sénart apparaît très proche des développements récents de Marne-la-Vallée. Si la qualité de son accessibilité par les transports en commun est manifestement le point faible, Sénart est perçue, par ailleurs, comme une ville bien équipée, agréable à vivre, dotée de logements de qualité, et le sentiment d'appartenance à une communauté y est fort.





Développement

Un atout majeur pour Sénart

durable

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le rapport d'activités de l'année 2005 inaugure de nouvelles pratiques : l'EPA souhaite rendre compte de son activité d'aménageur sur le plan du développement durable. Il s'agit aujourd'hui de mieux prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, dans l'esprit de la loi relative aux Nouvelles Régulations Économiques, et de les rendre plus lisibles vis-à-vis de ses partenaires. L'objectif est de rechercher une meilleure cohérence de projets, en respectant l'environnement, en co-construisant une dynamique territoriale dans un cadre de vie agréable, et en contribuant à la maîtrise des dépenses publiques sur un territoire performant au plan économique.

QUELS OUTILS POUR TRADUIRE CETTE VISION DANS L'ACTIVITÉ QUOTIDIENNE ?

Sensibiliser informer et former

La direction prospective vient régulièrement en appui aux différentes directions, sur les thématiques du développement durable, en collaboration avec le service de documentation qui enrichit en permanence son fond documentaire pour mieux répondre aux attentes de chacune.

En parallèle, le service du personnel a conduit cette année, à la demande de la direction générale, une réflexion sur les modalités de sensibilisation et de formation du personnel sur le développement durable. Les actions seront mises en œuvre en 2006, dans le cadre d'un plan de formation qui permettra à l'ensemble du personnel, et à certains partenaires susceptibles d'être intéressés par la démarche, d'acquiescer une vision d'ensemble des principes du développement durable. L'objectif est de décliner ces principes dans le travail quotidien, dans les projets d'aménagement, de développement économique, d'habitat, et dans la stratégie marketing et communication.

Une réflexion sur l'éco-responsabilité dans la commande publique sera menée.



Ru des Hauldres à Lieusaint

Se donner un cadre global de référence et s'appuyer sur des compétences reconnues

Convention cadre avec l'ARENE

Le 8 juin 2005, l'EPA a signé une convention cadre avec l'Arene et le San de Sénart. Elle précise les relations et les engagements réciproques de chaque partenaire, dans la perspective de faire de Sénart un " territoire exemplaire du développement durable ". Chaque année, les partenaires fixent des actions à conduire ainsi que leurs modalités de mise en œuvre. Ainsi, 2005 a permis l'engagement de plusieurs études relatives au projet d'Ecopôle et à la qualité environnementale dans l'habitat et la participation conjointe à plusieurs salons (Pollutec, SIMI). De nouvelles actions sont prévues notamment dans les domaines de l'énergie, de la mobilité, de l'habitat durable.

Adhésion à l'association HQE

En décembre 2005, l'établissement public a adhéré à l'association HQE, dont l'objectif est d'améliorer la qualité environnementale des bâtiments et du cadre de vie bâti en particulier par le développement et la promotion de la " démarche HQE, ".

Partenariat avec CERQUAL

Depuis le 1^{er} janvier 2005, l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart impose à tous les promoteurs avec lesquels il travaille, la certification Habitat & Environnement de CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. La généralisation de la démarche à l'ensemble du territoire sera validée en 2006 par une convention cadre avec CERQUAL. Ainsi, 270 logements certifiés seront livrés dès la fin de l'année 2006 et plus de 800 en 2007.



Jardin de la gare, côté Moissy-Cramayel



Partenariat avec le pôle Ville et Mobilité Durables

L'EPA s'est rapproché du pôle de compétitivité seine et marnais Ville et Mobilité Durables, qui rassemble des entreprises et des acteurs de la recherche publique autour des enjeux socio-économiques de l'aménagement et de la gestion des villes, de l'habitat et de la construction, de la mobilité des personnes, des biens et de l'information. En permettant une mise en réseau scientifique et opérationnelle, l'adhésion à cette structure favorise la réalisation de projets communs.

Décliner le développement durable à travers projets et réalisations

Différents outils permettant une co-construction du territoire avec les acteurs locaux ont été mis en œuvre :

- Des ateliers sont organisés chaque mois avec les élus locaux pour partager des propositions. Ils ont conduit à l'élaboration conjointe d'un processus de gouvernance économique.
- Des ateliers sur l'énergie ont permis de proposer sur ce thème un positionnement pour Sénart et d'ébaucher une stratégie.

Les comités de pilotages de plusieurs études ont été largement ouverts aux partenaires extérieurs.

Élaborer le projet d'Ecopôle

La proposition de développer un parc d'activité de nouvelle génération dédié aux éco-activités a naturellement trouvé sa place sur le territoire sénartais. Le projet a été engagé en mars 2005 avec de nombreux partenaires. L'EPA a proposé un site porteur pour le projet, en bordure de la Francilienne. Les premières orientations ont été validées à partir d'une pré-étude réalisée par l'EPA et le SAN de Sénart Ville Nouvelle, esquissant le concept d'Ecopôle : aménagement et gestion du site très qualitatifs, et contenu ciblé sur les éco-activités. L'EPA pilote

dorénavant le projet, en partenariat avec l'ADEME, la Région et ses Agences techniques, le Conseil Général et son Agence Économique et les collectivités locales.

L'année 2006 verra s'engager le dossier de concertation sur site. Plusieurs études se poursuivront permettant la réalisation de l'Ecopôle intégrant dans sa mise en œuvre, sa conception et sa gestion future les principes du développement durable, avec un degré d'ambition élevé sur le thème de l'énergie. Ces études permettront d'approfondir certains aspects de la programmation et du fonctionnement du site :

- offre immobilière adaptée aux attentes des entreprises,
- choix d'un scénario énergétique,
- réflexion sur la mobilité sur l'écopôle,
- définition des services du parc et choix des modalités de gestion,
- définition d'un équipement de recherche-développement-formation sur le thème de l'énergie en concertation avec l'IUT et le pôle Ville et Mobilité Durables.

L'EPA co-pilotera avec le SAN de Sénart Ville Nouvelle une étude-bilan relative aux Chartes de qualité environnementales des parcs d'activités de Sénart, en vigueur depuis 1999. Cette étude servira de cadre pour l'élaboration de la charte spécifique à l'Ecopôle.

Améliorer la qualité environnementale des logements

En complément de la certification des logements par CERQUAL, l'EPA a engagé avec l'ARENE la rédaction d'un document qui présentera des solutions techniques et un argumentaire marketing, dans le but de faciliter l'intégration de la qualité environnementale dans les projets d'habitat. Cette volonté d'amélioration continue se traduira en 2006 par la mise en place d'un groupe de travail pour la réalisation d'un quartier d'habitat durable à l'horizon 2008.



Liaisons douces à Savigny-Bourg

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Limiter les impacts des chantiers : un premier pas vers l'éco-conception des aménagements

Depuis 3 ans, l'EPA adopte pour les déchets de chantiers, la démarche préconisée par la Fédération Nationale des Travaux Public et «Ensemble 77» : ainsi, un schéma d'organisation et de suivi de l'évacuation des déchets de chantiers (SOSED) est prescrit aux entreprises de travaux publics auxquelles l'EPA fait appel.

En 2005, L'EPA a participé aux côtés des mêmes partenaires à la démarche de mise au point d'un cahier de clauses environnementales qui permettra la généralisation des chantiers verts sur la ville nouvelle.

Cette réflexion rejoint une démarche plus générale d'éco-conception des aménagements qui visera par exemple à augmenter l'utilisation de matériaux recyclés, à limiter le transport des matériaux de chantiers, à concevoir des espaces verts qui facilitent la gestion différenciée, et des bassins paysagers dans une démarche encore plus soucieuse de la bio-diversité.

Proposer de nouvelles filières contribuant à un développement économique durable du territoire

Des études permettant d'envisager de nouvelles filières de développement économique davantage en phase avec des objectifs de développement durable et les attentes des acteurs locaux ont été engagées. Les filières de l'énergie et des éco-activités, de la santé et du bien-être font l'objet d'explorations importantes.

Toujours dans cette volonté d'intégrer le développement durable à sa démarche, l'EPA a contribué aux réflexions sur l'évolution de l'agriculture engagées par plusieurs organismes : collectivités locales, chambre d'agriculture, associations. L'agriculture constituant un élément à part entière du projet de territoire, il s'agit de favoriser l'émergence de projets économiquement viables et respectueux de l'environnement.

PERSPECTIVES

Élaborer une stratégie transversale de développement durable du territoire implique la prise en compte des nouveaux enjeux qui s'annoncent : enjeux énergétiques, enjeux climatiques qui pourraient fortement influencer sur la construction des territoires de demain. La première étape passe par la réalisation d'un bilan " critique " du territoire, sur le plan des flux de matière et d'énergie, qui permettra de formuler des propositions pour continuer à développer Sénart de façon soutenable pour ses habitants.

Sur le plan de l'évaluation, l'EPA envisage à moyen terme une mesure précise de ses actions au regard des critères du développement durable par le biais d'indicateurs chiffrés de suivi. Une réflexion sera engagée sur le choix d'indicateurs pertinents qui permettront l'évaluation des performances environnementales, sociales et économiques. Des indicateurs nouveaux pour un aménageur pourraient être les suivants :

- linéaire de liaisons douces par habitant
- superficie d'espaces verts nouvellement créés par habitant
- nombre d'arbres de haute tige plantés par habitants
- linéaire de merlons paysagés réalisés
- linéaire de routes en enrobé basse énergie
- volume ou superficie de bassins éco-conçus
- ratio de logements bénéficiant du label habitat et environnement
- ratio de marchés avec clauses environnementales
- ratios de marchés incluant des critères d'éco-responsabilité...



Parc HQE, La Borne Blanche - Entreprise Samada

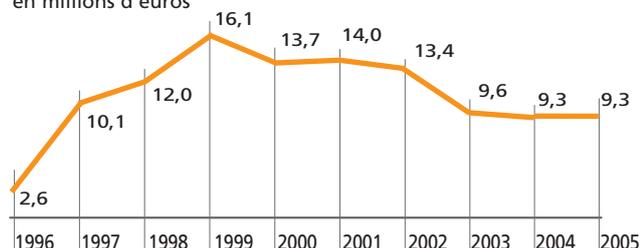


Rapport financier

LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2005

Ventes de terrains pour activités (CA)

en millions d'euros



Le chiffre d'affaires pour activités s'élève pour 2005 à 9,3 millions d'euros, chiffre analogue à celui de 2004, pour une surface de terrain vendue de 18,3 ha, hors cessions de terrains à l'État.

Ces ventes concernent principalement des activités de services privés, notamment de l'hôtellerie et des équipements de loisirs qui connaissent une montée en puissance, ainsi que des PME-PMI.

Ventes de terrains pour logements (CA)

en millions d'euros

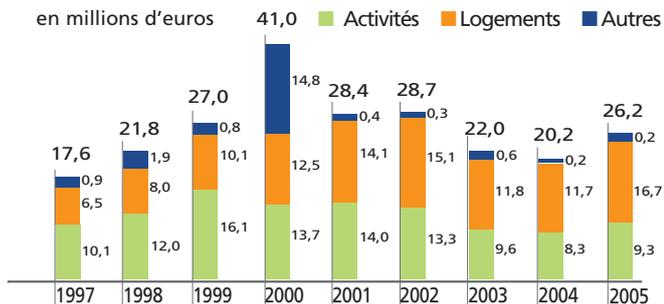


La prise en compte du développement durable dans la construction de logement s'est renforcée en 2005 et concerne désormais tous les nouveaux programmes. Avec 650 logements vendus au cours de l'exercice, le niveau de commercialisation est volontairement maintenu à un niveau stable, par souci d'équilibre avec le développement économique de Sénart. Le chiffre d'affaire correspondant s'élève à 16,7 millions d'euros sur l'exercice.

Par rapport à 2004, ce résultat tient à une meilleure valorisation des terrains, alors que le nombre total de logements correspondant est constant.

Chiffre d'affaires par produit

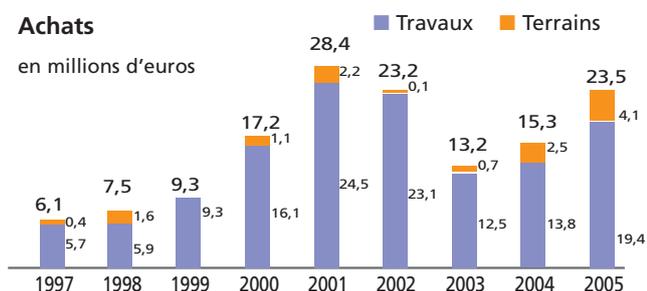
en millions d'euros



Le chiffre d'affaires total de l'exercice atteint 26,2 millions d'euros, en nette progression par rapport aux exercices précédents. Il résulte d'une bonne tenue des ventes de terrains pour activités et d'une meilleure commercialisation des terrains pour logements, à nombre de logements constant, compte tenu de la volonté de maintenir un équilibre entre la réalisation de logements et le développement économique.

Achats

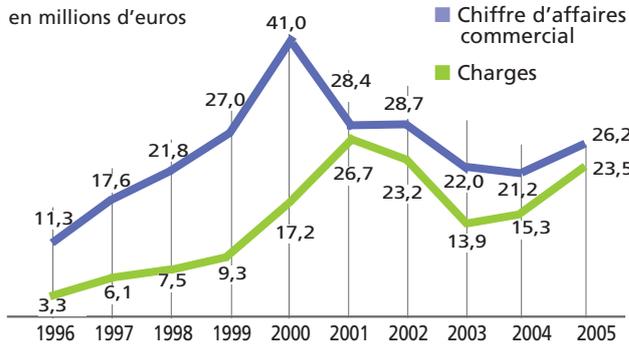
en millions d'euros



Les dépenses d'aménagement connaissent une reprise très importante en liaison notamment avec la préparation des développements du Carré et de la Plaine du Moulin à Vent qui vont devenir effectifs en 2006, mais aussi à la poursuite des autres grandes opérations d'aménagement. Ces dépenses correspondent à des travaux d'aménagement, mais également à des achats fonciers, très supérieurs à ceux des exercices précédents, qui atteignent 4,1 millions d'euros. Elles intègrent également les dépenses d'archéologie qui restent importantes, supérieures à 2 millions d'euros.



CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES



Les charges d'aménagement de l'exercice restent dans un rapport satisfaisant avec le chiffre d'affaire, traduisant ainsi une gestion saine des opérations. La trésorerie d'exploitation reste positive eu égard à cette situation.

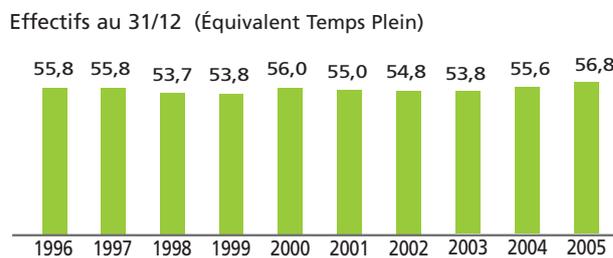
ENDETTEMENT BANCAIRE



L'endettement bancaire diminue à nouveau. Compte tenu des taux d'intérêt particulièrement bas, le recours à l'emprunt en 2004 a permis de faire face aux importantes dépenses prévisionnelles d'aménagement et d'acquisitions foncières.

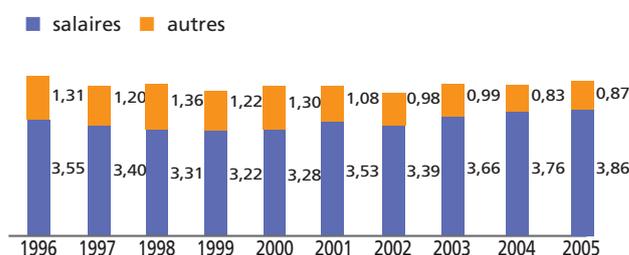
Fin 2005, le niveau d'endettement s'établit à 16,1 millions d'euros, soit un niveau satisfaisant par rapport au chiffre d'affaires moyen des exercices précédents.

RESSOURCES HUMAINES



L'EPA employait 61 personnes au 31/12/05 - soit 56,8 ETP - dont une majorité de cadres (architectes-urbanistes, ingénieurs, commerciaux, personnels administratifs...). En tant que coordinateur technique et économique de la Ville Nouvelle, les personnels de l'EPA conduisent aujourd'hui des chantiers d'une ampleur et d'une diversité rarement égalées.

BUDGET DE FONCTIONNEMENT (M€)



L'accélération des projets sur Sénart s'accompagne d'une évolution qui demeure très modérée des frais de fonctionnement et de personnel de l'EPA.



UNE ACTIVITÉ EN FORTE ACCÉLÉRATION

L'année 2005 a été marquée par une forte accélération de l'activité, nettement supérieure à celle de l'exercice antérieur et aux prévisions initiales, tant pour les ven-

tes foncières que pour les travaux d'aménagement, que ce soit en engagements ou en chiffre d'affaires.

LES VENTES CONSTATÉES

Ventes définitives en K€	2004	Prévisions 2005	Réalisations 2005
Terrains pour logements	11 670	13 187	16 688
Terrains pour commerces/services privés	1 339		2 268
Terrains pour bureaux	653		
Terrains pour activités	5 578	10 155	5 350
Terrains autres	1 685		1 635
Total	20 925	23 342	25 941

LES ACTIONS D'AMÉNAGEMENT

Dépenses d'aménagement en K€	2004	Prévisions 2005	Réalisations 2005
Achat de terrains	1 539	5 131	4 064
Achat d'études et prestations de services	2 595	2 026	2 634
Achats de matériels, équipements et travaux	11 087	20 113	16 701
Autres achats	112	115	125
Total	15 334	27 385	23 525

UN VOLUME SIGNIFICATIF D'ENGAGEMENTS

Les engagements, ou promesses de ventes, bien qu'inférieurs au niveau exceptionnel atteint en 2004 en raison de projets commerciaux majeurs, sont eux aussi très supérieurs aux prévisions. Cela résulte des

perspectives de développement du logement, mais surtout de celles des activités économiques, notamment de PME-PMI et de services privés qui proposent des ratios d'emploi élevés.

Promesses de ventes en K€	2004	Prévisions 2005	Réalisations 2005
Terrains pour logements	16 265	15 830	21 070
Terrains pour commerces/services privés	39 497		6 988
Terrains pour bureaux	372		
Terrains pour activités	2 150	11 988	7 253
Terrains autres			1 635
Total	58 283	27 818	36 946



LES COMPTES

BILAN DE L'EXERCICE 2005 (EN M€)

L'actif immobilisé évolue en liaison avec les sommes à recouvrer après actes liées aux ventes de terrains pour activités intervenues au cours de l'exercice, tandis que les divers éléments de l'actif circulant restent globalement stables. Les disponibilités en fin d'année baissent légèrement par rapport à l'exercice précédent, mais restent à un niveau élevé.

ACTIF	2005	2004	2003
Actif immobilisé	18,65	17,58	16,50
Actif circulant	54,04	55,85	56,65
dont stocks	52,58	55,37	54,44
dont créances clients	1,46	0,48	2,21
Créances d'exploitation	2,78	2,35	0,83
Créances hors exploitations	0,81	0,83	0,51
Disponibilités	16,53	17,55	9,62
Total	92,80	94,16	84,10

Les capitaux propres continuent de progresser à raison des résultats positifs de l'exercice. La dette globale (banque et État) amorce sa régression alors que les dettes d'exploitation et hors exploitation croissent. Les dettes diverses, principalement composées des produits constatés d'avance, diminuent fortement en raison de la sortie de la ZAC du Carré dont le taux de réalisation a atteint 20% au cours de l'exercice.

PASSIF	2005	2004	2003
Capitaux propres	12,88	10,64	9,8
Provisions pour risques	3,03	3,98	5,10
Provisions pour charges	21,08	15,88	15,29
Dettes financières	23,88	25,09	15,47
dont dettes bancaires	16,21	18,59	10,80
dont dettes État	1,10	0,86	2,61
dont avances et acomptes	6,57	5,64	2,06
Dettes d'exploitation	9,55	6,86	5,91
Dettes hors exploitation	7,85	2,14	3,35
Dettes diverses	14,07	29,57	29,09
Total	92,80	94,16	84,10

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2005 (EN M€)

Avec un résultat définitif de 1,94 M€, l'exercice 2005 confirme les bons résultats des années précédentes. Les efforts de gestion prévisionnelle entrepris ont per-

mis d'assurer une bonne adéquation entre charges et produits au cours de l'exercice dans un contexte de forte augmentation des dépenses d'aménagement.

CHARGES	2005	2004	2003
Charges d'exploitation	34,75	24,36	23,28
Charges financières	0,66	0,65	0,91
Charges exceptionnelles	0,76	0,12	0,05
Bénéfice	1,94	1,21	2,55
Total	38,11	26,34	26,79

PRODUITS	2005	2004	2003
Produits d'exploitation	37,61	25,25	22,68
Produits financiers	0,25	0,14	0,20
Produits exceptionnels	0,25	0,95	3,90
Perte	0,00	0,00	0,00
Total	38,11	26,34	26,79



Sénart



*Un territoire de 120 km²
75% d'espaces verts
47 plans d'eau aménagés
3 forêts domaniales*

en chiffres



107 958 habitants (RC 2005)
dont 1/3 ont moins de 20 ans

37 120 logements

1 centre universitaire
2 000 étudiants
63 établissements
24 600 élèves scolarisés

2 750 entreprises

33 000 emplois

plus de 2 000 nouveaux habitants chaque année



2005 rapport annuel



ETABLISSEMENT PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SÉNART
LA GRANGE LA PRÉVÔTÉ
77547 SAVIGNY-LE-TEMPLE CEDEX
TEL. 01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16
www.epa-senart.fr