



epa sénart

Établissement public d'aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart



Rapport annuel 2010



# SOMMAIRE

## LES FAITS MARQUANTS

UNE NOUVELLE PROGRAMMATION POUR DE NOUVEAUX ENJEUX ..... 4

## RÉUSSIR LA VILLE NOUVELLE

RENOUVELLER LA VILLE NOUVELLE : SÉNART, 2<sup>ème</sup> PHASE ..... 6

## REVUE DE PROJETS

MONTÉE EN PUISSANCE DU CARRÉ SÉNART ..... 8

LOGEMENT : EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES  
ET OFFRE DIVERSIFIÉE ..... 10

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : UNE IDENTITÉ RENFORCÉE  
ET UNE DIVERSIFICATION ACCRUE ..... 16

## UNE ORGANISATION EN MODE PROJET

PASSAGE AU MODE PROJET : UNE MUTATION NÉGOCIÉE ..... 23

## ÉCLAIRER LE FUTUR

DES ÉTUDES POUR ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE ..... 24

DES ATELIERS DE RÉFLEXION POUR PRÉPARER L'AVENIR ..... 25

## RAPPORT FINANCIER

LES COMPTES, LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2010 ET LES RÉSULTATS ..... 26

## DIRECTION ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

CONCEVOIR, AMÉNAGER, DÉVELOPPER, PROMOUVOIR ..... 30

## SÉNART EN CHIFFRES ..... 31

### Directeur de la publication :

Bruno DEPRESLE

### Rédaction :

Marylin HUTEAU  
Sylvie BOUTAUDOU  
Agence In Medias Res

### Conception graphique :

Duo Design

### 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  
Laurent DESCLOUX  
Yann PIRIOU

Édition : juin 2011



# SÉNART ACTE II

**Relance concertée de la construction de logements, perspective d'accélération du développement économique sur les parcs existants et sur deux grands pôles en gestation (Écopôle de Sénart et parc de Sénart A5), nouvel essor du Carré, projet d'implantation d'une école d'ingénieurs, sans oublier la réalisation de l'infrastructure du T Zen... autant de projets ou d'événements intervenus en 2010 qui font entrer Sénart dans une deuxième phase de son développement.**

La Ville Nouvelle s'est construite et a bâti son identité sur un concept original, celui de la ville à la campagne, l'urbanisation, peu dense, constituée pour l'essentiel d'habitat individuel, se réalisant à partir des bourgs existants et conservant son écrin vert de forêts et de plaines agricoles.

L'entreprise est à beaucoup d'égards une incontestable réussite, aussi bien d'un point de vue quantitatif (émergence d'une nouvelle agglomération de 112 000 habitants sur un territoire qui en comptait 18 000 quarante ans auparavant) que qualitatif, ce dont attestent les différentes enquêtes de satisfaction réalisées auprès des Sénartais.

Pourtant, le modèle a ses limites, aussi bien écologiques qu'économiques et sociales :

- la ressource foncière est de plus en plus considérée comme un bien rare, notamment pour ses usages alternatifs, naturels ou agricoles ;
- sur la Ville Nouvelle, les parcours résidentiels des habitants ou de leurs enfants sont parfois entravés par l'insuffisance de certaines catégories de logements, notamment en collectif ;
- le règne de la voiture, y compris pour les menues commodités de la vie révèle son lot de contraintes et de nuisances ;
- les coûts de gestion d'espaces publics très généreusement conçus grèvent de leur côté les budgets des collectivités.

Dans ce contexte, il est remarquable de constater que Sénart a su préparer, dès l'origine et plus particulièrement depuis une quinzaine d'années, les conditions du passage à la deuxième phase de son développement :

- grâce à la ressource foncière que l'EPA a patiemment constituée et qui apparaît aujourd'hui comme un atout majeur pour maîtriser le destin urbain et non-urbain du territoire ;
- avec l'entrée dans la maturité du Carré Sénart, qui dépasse dès aujourd'hui sa dimension commerciale d'origine pour accueillir à un rythme accéléré des bureaux et qui poursuivra son développement autour de l'enseignement supérieur, des loisirs et du logement, autant d'éléments constitutifs d'un vrai cœur d'agglomération, animé et attractif ;
- avec l'arrivée du T Zen, ce transport en commun en site propre performant et adapté à un tissu urbain dense, mis en service à l'été 2011 ;
- enfin, par la lente mutation de son identité économique : tout en confortant son pôle logistique, la Ville Nouvelle accueille désormais des entreprises d'activités très diverses, y compris dans le secteur des hautes technologies.

Cette entrée progressive dans la deuxième phase de son développement, les élus locaux et de nombreux responsables politiques et économiques franciliens ont montré en 2010 qu'ils l'avaient d'ores et déjà identifiée et intégrée. Les premiers en acceptant tout à la fois une accélération du rythme d'urbanisation et une évolution sensible des formes urbaines, les seconds en reconnaissant que les perspectives qui s'offrent à Sénart justifieraient de la choisir comme site potentiel pour l'implantation d'une nouvelle gare d'interconnexion des TGV.

Parler d'un acte II pour Sénart n'est donc pas seulement un clin d'œil au projet de théâtre qui doit prendre place sur le Carré Sénart, c'est aussi un acte... de foi dans les potentialités et l'extraordinaire capacité du territoire à se renouveler et à relever les défis qui, presque quarante ans après son premier essor, lui sont aujourd'hui lancés.



**Bruno DEPRESLE**  
Directeur général

# UNE NOUVELLE PROGRAMMATION POUR DE NOUVEAUX ENJEUX



Les notions clés du Grenelle comme l'amélioration des performances énergétiques dans le bâtiment, l'intensification urbaine, la mixité fonctionnelle ou l'économie du foncier sont devenues les critères de la pertinence et de la qualité des opérations à l'EPA Sénart.



Architecte : M. Donati Dubor

■ Immeuble « Bambou 1 », 1<sup>re</sup> tranche d'un programme de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
LE CARRÉ SÉNART, LIEUSAIN

## DES CAHIERS DES CHARGES PLUS EXIGEANTS

Un travail approfondi de prospective du côté de l'aménageur demande un cadrage plus précis de l'intervention des promoteurs. La mise en concurrence sous la forme de consultations promoteurs-concepteurs a été systématisée et les cahiers des charges de ces consultations comprennent tous les aspects du projet (intégration dans l'espace public, qualités formelles et performances énergétiques) avec une forte composante développement durable. Les objectifs en matière de qualité environnementale sont désormais inscrits dans les fondamentaux de l'offre sénartaise.

## DE NOUVELLES PROGRAMMATIONS

En 2010, une partie importante de l'activité de l'EPA Sénart a été consacrée au réexamen des opérations, avec un objectif d'intensification des nouvelles programmations, à partir d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment des transports, mais aussi du souci des élus d'assurer une réelle animation de leurs quartiers. La mise en œuvre de nouvelles formes urbaines a donc été une priorité. Le projet de l'Eau Vive, à Lieusaint, en donne une bonne illustration, de même que les projets de la Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray, de Chanteloup à Moissy-Cramayel et du Plessis-Saucourt à Tigery.



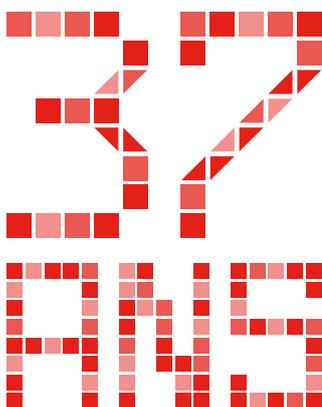


# RENOUVELER LA VILLE NOUVELLE : SÉNART, 2<sup>ÈME</sup> PHASE



Architecte : Studio Bellecour

Logements individuels et collectifs  
OPF77-ZAC DU MONT-BLANC - SAVIGNY-LE-TEMPLE



Un développement ininterrompu depuis 37 ans, une attractivité économique et résidentielle qui se renforce : à partir de cette dynamique, Sénart peut s'inventer un nouvel avenir. Par exemple, vers un territoire mieux connecté, moins « zoné », aux centres plus vivants, qui offre des opportunités d'emploi variées et des logements adaptés aux nouveaux modes de vie. Ces aspirations, largement partagées par les élus, sont aussi les priorités de l'EPA Sénart et correspondent étroitement aux recommandations du Grenelle de l'environnement.

## LE T ZEN : FAIRE ÉVOLUER LES FORMES URBAINES

Élément fort de structuration, le T Zen (bus à haute qualité de service) relie les deux gares RER de Lieusaint-Moissy et de Corbeil-Essonnes. Il irrigue le centre de l'agglomération. Cet équipement important, le premier de son genre en Île-de-France, s'est inséré sans bouleversement majeur dans un paysage urbain qui était prêt à l'accueillir. C'est, en retour, un facteur puissant d'évolution des formes urbaines. Il oblige à rationaliser davantage l'usage du foncier tout en accroissant l'attractivité du territoire.

La qualité du service rendu et la valorisation induite ont été bien mesurées, en particulier pour les deux nouveaux quartiers traversés par le T Zen, l'Eau Vive et la Clé de Saint-Pierre. Les promoteurs consultés en 2010 ont été sensibles à la valeur urbaine de cet équipement léger et performant. Plusieurs centaines de logements supplémentaires sont programmés aux abords de son tracé. Par ailleurs, l'arrivée du T Zen renforcera l'attractivité économique du territoire dans l'ensemble des communes. Le Carré Sénart, directement valorisé par le T Zen, a déjà vu son attractivité renforcée en 2010, en particulier pour l'immobilier de bureaux. Les territoires adjacents, comme le parc d'activités du Levant à Lieusaint et des Fossés Neufs à Tigery, profiteront aussi de l'effet T Zen.



# MONTÉE EN PUISSANCE DU CARRÉ SÉNART

Conçu sur une trame régulière, appelé à intégrer tout ce qui fait un centre-ville, le Carré Sénart est entré en 2010 dans une nouvelle phase de diversification. Si la composante commerciale a fait connaître le Carré à ses débuts et reste essentielle, elle s'accompagne d'une forte montée en puissance des activités tertiaires. Une cinquantaine d'entreprises ont d'ores et déjà été séduites par l'environnement de qualité du Carré et les nombreux services offerts aux salariés. La détente et la culture, déjà bien présents avec notamment le multiplexe Gaumont, seront renforcés par le développement d'un nouveau pôle de loisirs au nord du Carré et la réalisation du grand théâtre régional de Sénart. Avec l'arrivée du T Zen, toutes les conditions sont désormais réunies pour engager une réflexion sur les fonctions restant à accueillir sur le Carré, notamment l'habitat, afin d'en faire le principal centre de vie de Sénart.



Le Carré Sénart doit offrir des équipements et des services pour une agglomération de 112 000 habitants aujourd'hui, et environ 130 000 à l'horizon 2015.



## 3 000 emplois

sur le Carré aujourd'hui.  
10 000 emplois programmés  
à terme.

## 10 000 arbres plantés

et 3 grands canaux créent  
déjà aujourd'hui un paysage  
unique.



La programmation du Carré est au cœur des ateliers de réflexion en 2011.

## UN DAMIER TOUJOURS PERTINENT

Un vaste paysage de 200 hectares, ouvert, qui offre de grands horizons à 35 kilomètres de Paris. Le territoire sur lequel s'est construit le Carré Sénart est fortement identifié aux grandes perspectives, aux canaux et aux allées plantées. Le damier vert qui préexistait au bâti et qui le structure garde sa pertinence au fil de l'implantation des programmes.



Programme de bureaux totalisant 11 000 m<sup>2</sup> en 3 bâtiments réalisé par Fulton



Multiplexe Gaumont : 16 salles



Le pôle restauration et ses terrasses

## DU COMMERCE AU TERTIAIRE

Le commerce a été longtemps l'étendard du Carré, il a démultiplié les échanges grâce aux 15 millions de visiteurs qui fréquentent chaque année le centre commercial régional. Cet équipement fédérateur sera bientôt renforcé par la réalisation du Shopping Parc 2, dont le permis de construire a été obtenu en 2011.

Les efforts pour attirer des activités tertiaires ont porté leurs fruits en 2010. L'arrivée du T Zen facilite bien entendu cette évolution. Ainsi, la mise en chantier du Carré Haussmann 2 (4 259 m<sup>2</sup>) a fait suite à la bonne commercialisation du Carré Haussmann 1, un nouveau concept de centre d'affaires qui propose de nombreuses prestations aux entreprises qui s'y installent. Ces services et la modernité des locaux proposés ont séduit de nombreux professionnels (cabinets d'avocats, bureaux d'études, filiales de grands groupes). À quelques encablures a été lancé le premier immeuble d'un programme ambitieux, comprenant trois bâtiments tertiaires sur un total de 11 000 m<sup>2</sup> SHON. Réalisé par le groupe Fulton, ce programme est innovant à plus d'un titre, qu'il s'agisse de la performance énergétique ou du recours à des matériaux originaux tels que les façades double peau constituées de bambous.

## LES PÔLES LOISIRS ET CULTURE SE RENFORCENT

En 2010, le projet du grand théâtre a franchi de nouvelles étapes avec la préparation du permis de construire par le SAN de Sénart. Ce grand équipement culturel intégrera des salles de spectacle modulables, des espaces pour les répétitions, un restaurant et une librairie. Le permis de construire devrait être déposé en 2011.

La programmation d'un pôle de loisirs au nord du Carré s'est précisée et pourrait aboutir en 2011. ■



Architecte : Chaix et Morel

Le canal du Fil de l'Eau et ses restaurants

**14,7 millions**

de visiteurs par an au centre commercial Carré Sénart, avec une fréquentation qui devrait être renforcée par l'arrivée du T Zen.

**1,7 million**

de visiteurs par an au multiplexe Gaumont.

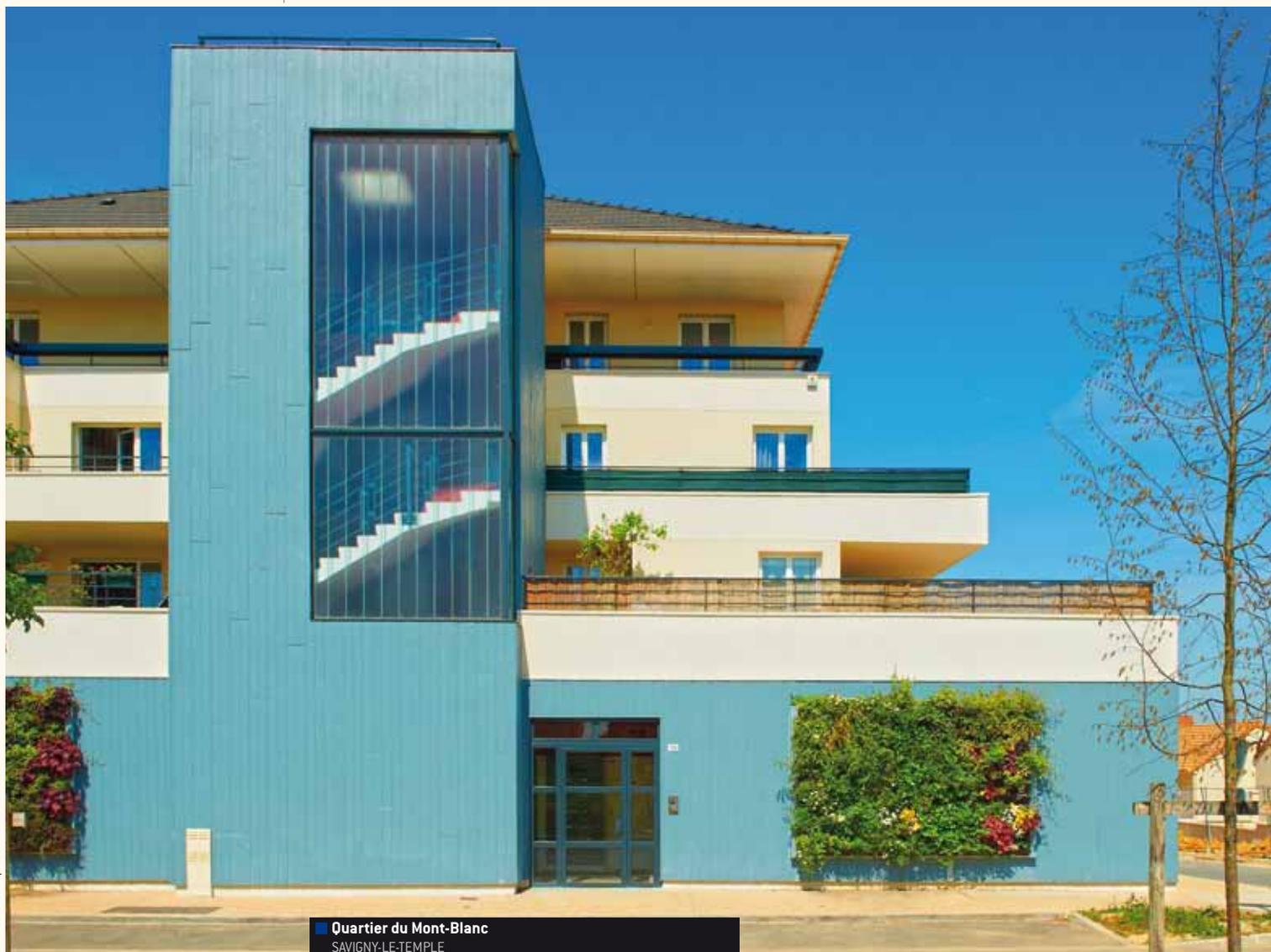
**16 000 m<sup>2</sup>**

d'extension pour le Shopping Parc livrés en 2013.

**11 000 m<sup>2</sup>**

supplémentaires d'immobilier tertiaire programmés d'ici 2012.

# LOGEMENT : EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET OFFRE DIVERSIFIÉE



Architecte : Joseph Schwartz Architecte

**Quartier du Mont-Blanc**  
SAVIGNY-LE-TEMPLE



**Sénart, connue pour son offre de maisons individuelles, s'ouvre désormais à de nouveaux publics. Le territoire dispose déjà d'une offre diversifiée de logements collectifs et intermédiaires. Les programmes en cours vont renforcer cette évolution.**

Des études réalisées auprès des habitants de Sénart ont montré à quel point la Ville Nouvelle fidélise ses habitants. Ceux qui sont venus s'y installer à l'époque pionnière sont restés. Aujourd'hui, arrivés à l'âge de la retraite, certains d'entre eux trouvent parfois leur maison trop grande, mais aimeraient rester à Sénart. La dernière génération de Sénartais, ayant grandi dans la Ville Nouvelle, marque aussi son attachement au territoire, en choisissant un premier appartement dans la commune familiale ou à proximité. Jeunes, en famille ou non, ces nouveaux acquéreurs sont plutôt à la recherche d'un appartement ou d'une petite maison. La même demande émane de personnes extérieures au territoire, en quête d'un logement et de services proches et de qualité.

La politique de développement du logement à Sénart doit tenir compte de ces nouvelles aspirations.

# L'EAU VIVE : NAISSANCE D'UN ÉCOQUARTIER

 L'Eau Vive illustre bien la nouvelle façon de fabriquer la ville, dans le respect des exigences du Grenelle. Cet écoquartier de référence pour le territoire a été choisi pour répondre à l'appel à projet NQU (nouveaux quartiers urbains) de la région Île-de-France. La grille d'analyse du concours a été utile pour approfondir la réflexion, notamment à propos du traitement de l'eau, du respect de la biodiversité ou de la promotion du « vivre ensemble ». L'année écoulée a aussi été mise à profit pour renforcer la concertation déjà engagée.



## LE TRAITEMENT ÉCOLOGIQUE DE L'EAU, POINT FORT DU QUARTIER

Le travail sur l'eau a été approfondi en 2010 dans les ZAC Université-Gare, Levant et Pyramide. Le projet initial, qui comprenait des canaux rectilignes, a évolué vers une grande noue, la Serpentine, qui apportera l'eau jusqu'au quartier de l'Eau Vive. La réalisation de la Serpentine prolongera le travail réalisé sur les berges du ru des Hauldres, au nord de l'opération. Il s'agit de recomposer un paysage de rivières avec des zones d'eau vive et d'eau calme. Tout au long du parcours, des berges en pentes douces, adaptées à la faune et à la flore, favoriseront le contact du promeneur avec l'eau.

## UN ÉCLAIRAGE PUBLIC EFFICACE ET SOBRE

Un schéma de lumière a été réalisé en 2010. L'objectif est de hiérarchiser les voies, de qualifier les ambiances afin d'éclairer le nouveau quartier de façon adaptée et économique. Les voies à explorer sont nombreuses : utiliser des régulateurs et des variateurs de tension qui réduisent l'éclairage durant les heures de faible passage, tout en maintenant une visibilité suffisante pour la sécurité.

## STATIONNEMENT : RÉDUCTION DE LA PLACE DE LA VOITURE

Comment limiter l'usage de la voiture dans la vie des habitants et dans l'espace de la ville ? Il faut proposer de véritables alternatives. L'écoquartier de l'Eau Vive a la chance de bénéficier de l'arrivée du T Zen, qui change la donne. Néanmoins, les modes de vie évoluent lentement et ce mouvement doit être encouragé sans précipitation. Des simulations ont été réalisées pour faire évoluer les normes de stationnement. De leur côté, les promoteurs ont formulé des propositions intéressantes à l'occasion des consultations portant sur trois opérations immobilières (Windsor, Artenova et les Foyers de Seine-et-Marne).

## UNE DÉMARCHÉ ACTIVE DE CONCERTATION

La concertation, essentielle dans la démarche d'écoquartier, s'est structurée en 2010 autour d'un projet partagé avec les collectivités. Les échanges portent sur des thèmes identifiés avec un référent pour chaque sujet. Cette nouvelle organisation permettra d'associer chacun à la réflexion dans les étapes à venir.

 **LIEUSAINT**



## L'ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE

Lieusaint

18 hectares répartis

sur deux ZAC :

- la ZAC de la Pyramide
- la ZAC Université-Gare

## PROGRAMMATION

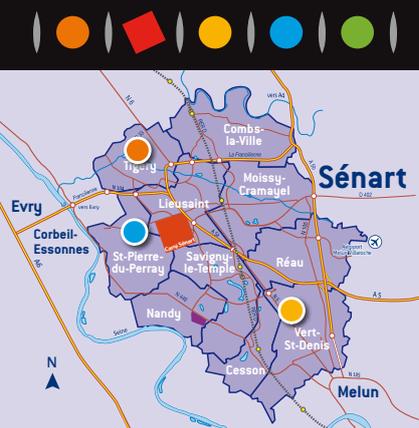
2 000 logements

en 2 grandes phases

• À court terme :

- 1 191 logements (soit 77 400 m<sup>2</sup> SHON)
- bureaux, commerces, services, logements (soit 25 000 m<sup>2</sup> SHON)
- arts du spectacle : 5 600 m<sup>2</sup> SHON

• À long terme : 800 logements complémentaires



Atelier BLM - Architecte : Jacques Mouzon



Programme Windsor  
LA CLÉ DE SAINT-PIERRE, SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

## CLÉ DE SAINT-PIERRE : L'ACCÉLÉRATEUR DU T ZEN

Les deux stations du T Zen prévues sur le périmètre de la Clé de Saint-Pierre ont fait évoluer la programmation et la forme urbaine de ce site mixte, qui accueille logements et activités. L'ensemble du site pourra accueillir quelque 1 500 logements, un programme de commerces, de services et des entreprises. Cette densification par rapport à la programmation initiale s'appuie sur des études d'impact et un contexte très favorable : dans les années à venir, le centre de Saint-Pierre-du-Perray va se rapprocher de la Clé de Saint-Pierre, la décision ayant été prise d'installer le nouvel Hôtel de ville aux franges de ce nouveau quartier qui est, par ailleurs, très proche du Carré Sénart.

En 2010, un premier îlot a été lancé dans le cadre d'une consultation de promoteurs, avec une attention particulière portée à la qualité architecturale et environnementale : 371 logements sont attendus, sous forme de petites résidences. Ce site prendra logiquement la suite de la ZAC du Trou Grillon, en cours d'achèvement. L'objectif est de finaliser le dossier de réalisation de la ZAC fin 2011.

### ● SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

## PLESSIS-SAUCOURT RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG

Réussir le Plessis-Saucourt, c'est d'abord donner une plus grande vitalité au bourg de Tigery en plein développement. La commune dispose déjà d'un centre culturel installé dans un ancien silo. Le nouveau projet du Plessis-Saucourt lui apportera un supplément d'animation avec notamment le nouveau centre commercial associé à un programme résidentiel. La validation politique du projet en 2010 permettra d'entrer dans la phase opérationnelle dès 2011 dans le cadre du permis d'aménager.

### ● TIGERY

## BALORY : UN ÉCOQUARTIER SUR LES THÈMES DE L'EAU ET DU BOIS

L'enjeu démographique est au premier plan des préoccupations de la commune de Vert-Saint-Denis dont la population vieillit et qui ne peut accueillir les enfants des premiers habitants. En 2010, les discussions avec les élus ont abouti à un projet d'écoquartier de 650 logements environ. Le site de Balory offre de belles opportunités en matière de paysage urbain et pourrait s'appuyer sur deux thématiques intéressantes : l'eau et le bois. Le bassin préexistant de régulation des eaux pluviales pourra être aménagé en vaste espace vert, au centre du futur quartier. Par ailleurs, Vert-Saint-Denis, qui investit dans le domaine du bois, pourrait favoriser l'usage de ce matériau pour l'éco-construction.

2010 a vu la fin de la première étape préopérationnelle pour Balory. Une phase de concertation active est prévue en 2011 en vue d'une création de ZAC en 2012.

### ● VERT-SAINT-DENIS



Fontaine des Origines  
LE CARRÉ SÉNART, LIEUSAIN



## PLAINE DU MOULIN À VENT : UN QUARTIER BIENTÔT ACHEVÉ

Au nord du bourg de Cesson, la Plaine du Moulin à Vent est une ZAC importante accueillant des programmes résidentiels et économiques sur 150 hectares. 2010 a vu la poursuite de la dernière phase de réalisation du quartier. La partie sud est désormais achevée à 90 % et tous les programmes sont commercialisés. Les opérations de voirie se sont aussi terminées en 2010 avec la rue de la Plaine. Seuls les espaces verts restent à achever.

● CESSON

## JATTEAU : INNOVATIONS À SUIVRE

Les deux derniers projets ont été lancés en 2010 dans cette ZAC commencée il y a quinze ans.

### ÎLOT ROSSO, UN ESPACE PUBLIC INNOVANT

Le permis de construire a été délivré en 2010 pour 140 logements dont les promesses de vente ont été signées en 2009. L'opération comprend une résidence pour jeunes travailleurs (studios et T2) et 90 logements classiques (maisons individuelles, intermédiaires et collectifs) proposés en location-accession. La particularité de cet îlot tient à la présence de parkings collectifs pour les maisons intermédiaires et individuelles. Une rue à vitesse réduite (zone 30) traversera l'îlot, et des espaces de rencontre permettront aux enfants de jouer en toute sécurité. Une expérimentation portera également sur les ordures ménagères, qui seront volontairement apportées par les habitants dans une citerne enterrée. L'îlot servira de quartier test pour une extension de ces aménagements à la ZAC de Chanteloup.

### ÎLOT ROSENFELD, EN BORDURE DU CENTRE-VILLE

La commune souhaite l'installation d'une résidence de 80 logements pour personnes âgées et, dans un second temps de 70 logements en accession. La consultation pour la réalisation de la résidence a été lancée en 2010.

● MOISSY-CRAMAYEL

## LA GRANGE DU BOIS : UN CENTRE-VILLE REDYNAMISÉ

À proximité immédiate de la gare et de quelques équipements majeurs de la commune, il s'agit de renouveler le centre de Savigny-le-Temple avec, en premier lieu, la construction de l'internat du lycée hôtelier Antonin-Carême ainsi que celle d'un immeuble qui sera occupé par le Pôle emploi en rez-de-chaussée et accueillera 50 ou 60 logements BBC. La consultation doit être lancée en 2011.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

## LE MONT-BLANC : POURSUITE DU PROJET ORIGINEL

La ZAC a été créée en 1992 afin de poursuivre l'urbanisation de Savigny-le-Temple vers le sud jusqu'à la jonction avec le vieux bourg. À la demande de la commune, les nouvelles constructions s'inspirent des bastides du Sud-Ouest, à travers un urbanisme d'îlots, avec des immeubles à l'alignement des voies et un maillage régulier et dense. Des programmes commerciaux, au centre de l'opération, ont parachevé le quartier.

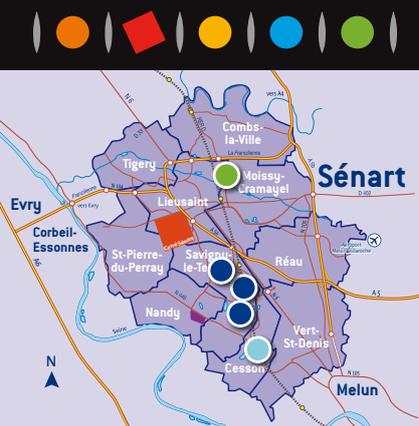
La construction des deux derniers îlots de logements débute, dans la partie centrale, dès 2011. Ils totalisent 60 logements. L'ensemble devrait être achevé en 2012.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

## VAL BRÉAU : LES MAISONS SORTENT DE TERRE

La résidence du Val Bréau comprend 10 lots situés dans la partie sud du bourg de Savigny-le-Temple. 2010 a vu la réalisation des premières maisons de ce lotissement aménagé en 2009 et vendu à des acquéreurs individuels. Une attention particulière a été portée à l'insertion des maisons individuelles dans le tissu urbain existant.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE



Quartier Jatteau  
MOISSY-CRAMAYEL

## VILLEBOUVET : IDÉAL POUR LES RÉSIDENCES SERVICES

Grâce à sa proximité avec la gare de Savigny-le-Temple, Villebouvet est très bien placé pour proposer des logements de qualité, de type résidences services notamment à destination des jeunes salariés du secteur public, qui expriment une forte demande dans la Ville Nouvelle.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

## TROU GRILLON : UNE CENTRALITÉ RENOUVELÉE

2010 a vu l'achèvement des opérations de construction. Les derniers bâtiments ont été livrés. La place Marguerite-Yourcenar, au centre de la commune, va être réaménagée. Elle prendra la forme d'un parvis devant la médiathèque et le collège et sera pourvue d'un square.

À proximité, le parc intercommunal des sports et le nouvel hôtel de ville confirmeront la vitalité de Saint-Pierre-du-Perray.

● SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

## LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



Signe de maturité, la question du renouvellement urbain se pose logiquement à Sénart. Plusieurs communes pourraient connaître des évolutions significatives :

Cesson, Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel en particulier. Le Miroir d'Eau de Savigny-le-Temple, projet plus abouti, a déjà démarré.

## MIROIR D'EAU : LE PREMIER PROGRAMME DE REQUALIFICATION DE LA VILLE NOUVELLE

L'EPA Sénart a confirmé en 2010 son engagement dans la requalification du Miroir d'Eau à la demande de la ville de Savigny-le-Temple. Une intervention totalement inédite, puisqu'il s'agit pour la première fois de réintervenir d'une façon significative sur la Ville Nouvelle. L'opération porte sur les bâtiments et les espaces publics du centre du quartier du Plessis-le-Roi.

### DES LOGEMENTS POUR RENFORCER LE CENTRE DE VIE DU QUARTIER

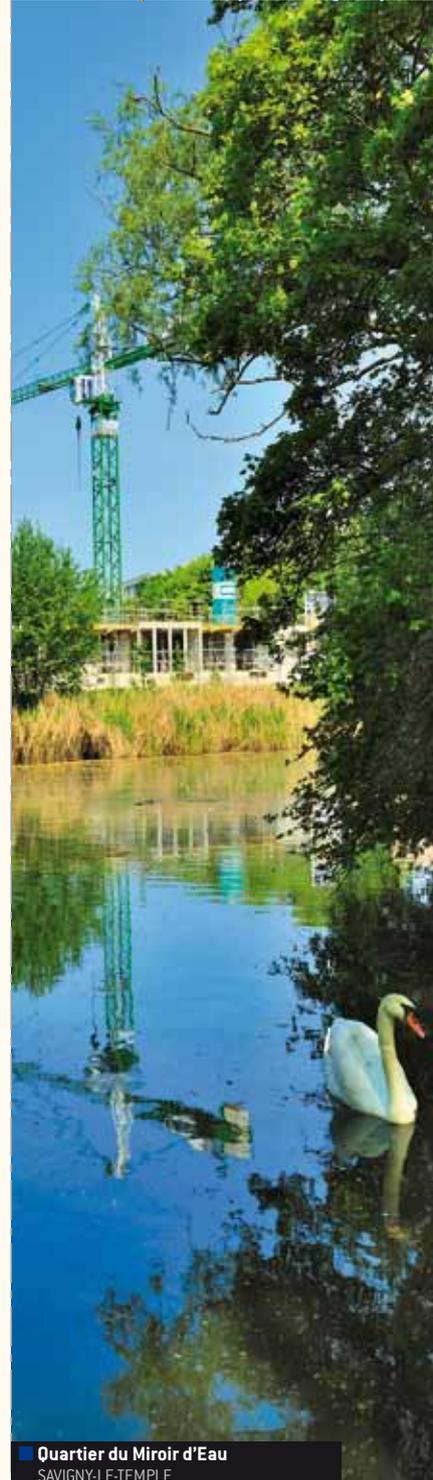
250 logements sont prévus sur l'emprise d'un ancien collège. Ils permettront de renforcer et de rendre plus vivant le centre du quartier. Une résidence services pour seniors est destinée notamment aux premiers arrivants de la Ville Nouvelle. Beaucoup de ceux qui avaient 30 ans dans les années 1970 souhaitent prendre leur retraite à Savigny. Il manquait dans la commune une offre adaptée à ce public. Un premier permis de construire de 100 logements a été préparé pour être déposé en 2011. D'ores et déjà, 150 autres logements, dont 32 logements BBC, sont programmés en accession.

### UN CENTRE COMMERCIAL POUR UN QUARTIER PLUS ATTRACTIF

Le centre commercial du Miroir d'Eau, devenu vétuste, a fait l'objet d'études pour sa requalification. Il s'agit d'assurer une implantation optimale des commerces et des services, et des facilités pour circuler. Les équipements publics actuels (police municipale, bureau de poste) retrouveront naturellement leur place dans cet ensemble. 250 logements réalisés au-dessus des commerces permettront de renforcer la vitalité du quartier. Autre contrainte importante : il s'agit d'une opération qui doit être réalisée sans interruption de l'activité commerciale. Une mission confiée à Cushman & Wakefield par l'EPA a été lancée en 2010 : elle comprend un diagnostic, un travail sur la programmation et sur le mode opératoire et devrait s'achever en 2011.

La phase suivante d'étude permettra de consolider le projet et d'en vérifier la faisabilité.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE



Quartier du Miroir d'Eau  
SAVIGNY-LE-TEMPLE

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : UNE IDENTITÉ RENFORCÉE ET UNE DIVERSIFICATION ACCRUE



Plus de la moitié des emplois sont situés dans les parcs d'activités de la Ville Nouvelle.



Architecte : Michel Perreaud Lerang



Centre d'affaires, Carré Haussmann  
LE CARRÉ SÉNART, LIEUSAIN

## 1 200 emplois/an

à créer par an en moyenne sur la période 2010-2013.

## 100 ha

disponibles à la vente en 2010 pour les activités économiques, dont :

## 60 ha

dédiés aux activités tertiaires et

## 40 ha

dédiés aux activités industrielles.



+ 14,5 % d'emplois salariés dans le secteur privé en 10 ans, c'est deux fois plus que la moyenne régionale. Entre 1999 et 2010, Sénart a attiré un grand nombre de nouveaux emplois tout en continuant à produire du logement. La Ville Nouvelle souhaite renforcer la diversification de son tissu économique et attirer notamment des éco-activités (Écopôle), des activités technologiques et industrielles (le Levant) et tertiaires (le Carré Sénart, Université-Gare et Villebouvet).

### DES ATOUTS DE PLUS EN PLUS RECONNUS PAR LES ENTREPRISES

Les entreprises qui s'installent ont besoin de faire circuler les marchandises et les hommes, elles recherchent un environnement de qualité et des services, elles apprécient la possibilité de loger salariés et dirigeants à proximité. Sénart offre tout cela, ce qui en fait un pôle de développement majeur du sud-est de l'Île-de-France. Les infrastructures routières et ferroviaires, complétées désormais par le T Zen, sont un atout important. La qualité des services proposés et leur environnement sont remarquables, à l'image de Greenparc, situé à proximité d'un golf. L'offre de logements, de l'ordre de 12 000 à 15 000 logements programmés d'ici 2025, est suffisamment abondante et diversifiée pour répondre aux besoins des nouveaux actifs. La réunion sur le même territoire des lieux de résidence et

de travail est un objectif central de l'EPA, au bénéfice de l'environnement et de la qualité de vie des salariés.

### À RETENIR POUR 2010

- **Parc de l'AS** : livraison du siège régional de Bergerat-Monnoyeur à Moissy-Cramayel.
- **Parc du Levant** : livraison de la première tranche de 9 000 m<sup>2</sup> d'un programme de locaux d'activités pour des PME à Lieusaint (ALSEI-INEA).
- **Le Carré** : livraison du centre d'affaires Carré Haussmann (3 600 m<sup>2</sup>) et démarrage des chantiers de deux immeubles de bureaux représentant 10 000 m<sup>2</sup>, dont un pour le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Seine-et-Marne.
- **Le Levant / Université-Gare** : démarrage du chantier d'un immeuble de bureaux (6 000 m<sup>2</sup>) sur le parc Université-Gare.

# L'ÉCOPÔLE : COMMERCIALISATION EN 2011



Effacité énergétique, mobilité, éco-construction : l'Écopôle de Sénart, en cours de création, est positionné sur ces thématiques. L'environnement s'y prête et les études le confirment : de nombreuses entreprises du secteur de l'énergie sont déjà présentes sur Sénart, plusieurs écoquartiers sont en projet et les étudiants du Campus Universitaire de Sénart vont bientôt obtenir des licences pro « économies d'énergie »... Le projet a bien avancé en 2010 : les premières promesses de vente seront signées en 2011 et les travaux d'aménagement débiteront en 2012.



Toiture photovoltaïque, Prologis  
MOISSY-CRAMAYEL

## POURQUOI UN ÉCOPÔLE À SÉNART ?

- L'étude de positionnement réalisée par la société Katalyse en 2009 a préconisé une spécialisation dans les éco-activités.
- De nombreuses entreprises ont déjà choisi le territoire pour implanter leur siège social ou leur bureau d'études, leur agence commerciale, leur centre de formation ou leur unité de production.
- La création d'une licence professionnelle « économies d'énergie » a été décidée par l'université de Paris-Est Créteil. Elle sera proposée sur le Campus Universitaire de Sénart dès la rentrée 2011.
- Sénart appartient au pôle de compétitivité Advancity.
- Le SAN 77 a décidé la création d'une nouvelle structure d'accueil d'entreprises [pépinière, hôtel d'entreprises] positionnée sur les éco-activités. Elle devrait accueillir des ateliers relais, des bureaux et un espace services sur une surface d'environ 2 500 m<sup>2</sup> SHON.
- L'EPA Sénart s'est engagé en matière de mobilité durable et d'éco-construction : la Ville Nouvelle compte déjà 350 bâtiments BBC.

● COMBS-LA-VILLE ● LIEUSAIN ● MOISSY-CRAMAYEL

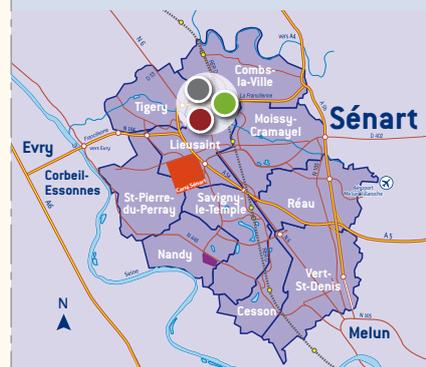
## L'AVANCEMENT RÉGLEMENTAIRE

Les arrêtés de réalisation des ZAC du Charme et des Portes de Sénart, qui abriteront l'Écopôle, sont attendus pour le deuxième trimestre de 2011.

## NOUVEAU : UN RÉSEAU D'ÉCO-ACTIVITÉS À SÉNART

Le SAN et l'EPA Sénart ont créé un réseau des éco-activités de Sénart grâce au soutien du PEXE [Association pour la promotion et le développement international des éco-entreprises]. Une cinquantaine d'entreprises des secteurs de l'efficacité énergétique et de l'éco-construction ont été identifiées et invitées à participer à des réunions thématiques. Afin de structurer ce réseau, l'EPA et le SAN recruteront un animateur éco-filières - Écopôle, poste cofinancé par la Région au titre du Pacte.

## FOCUS



## L'ÉCOPÔLE

- Création en 2011
- 180 hectares, dont environ 70 cessibles

Une étude relative au positionnement économique sur des filières éco-activités et la stratégie de développement de l'Écopôle sera achevée en octobre 2011 par le bureau d'études INNO TSD et le cabinet d'architecture DEGWA. Cette étude a pour objectif de valider le positionnement de l'Écopôle et de proposer une stratégie et un plan opérationnel de commercialisation.



## PARC DU LEVANT ET ZAC UNIVERSITÉ-GARE : ÉVOLUTION VERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES ET INDUSTRIELLES

Le parc du Levant fait le lien entre le pôle tertiaire du Carré et le quartier d'affaires de la gare. Il a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, technologiques et industrielles, des laboratoires de recherche, des centres de formation, des établissements d'enseignement supérieur, etc. À ce titre, il se situe comme la ZAC Université-Gare au centre de la stratégie de tertiarisation de Sénart.



Gare RER de Lieusaint-Moissy



PeriPark  
PARC DU LEVANT, LIEUSAINT

### ZAC DU LEVANT

- Création en 2002
- Surface cessible : 82,8 ha
- Surface disponible : 37 ha

### ZAC UNIVERSITÉ-GARE

- Création en 1996
- Surface cessible : 32 ha
- Surface disponible : 10 ha

### UN PARC OUVERT À TOUTES LES ENTREPRISES

En 2010, une évolution différenciée a été recherchée. L'objectif est de regrouper dans la partie nord-est (ZAC Université-Gare) les implantations tertiaires, qui profiteront le mieux de la proximité du RER, de l'université et de la desserte par le T Zen. Parallèlement, la partie sud (ZAC du Levant) accueillera des entreprises de toute taille, soit dans des programmes de promoteurs (locaux d'activités et bureaux), soit en proposant aux utilisateurs des terrains pour qu'ils développent leur propre programme.

Au nord-est, Polytec Immobilier a lancé en 2010 un ensemble de bureaux de 6 000 m<sup>2</sup>. Au sud, le promoteur ALSEI, a engagé en 2010 son programme d'activités (4 300 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, cinq nouvelles entreprises ont construit 4 230 m<sup>2</sup> SHON.

Des promesses de vente ont été signées avec le promoteur Garbatti pour deux terrains de 13 500 m<sup>2</sup> en vue d'une opération portant sur des locaux d'activités.

### DERNIERS TRAVAUX

Les derniers travaux à réaliser en 2011 ont été préparés : le prolongement de la rue Charpak dans le quartier d'affaires et le raccordement de l'avenue Marguerite-Perey sur la RD 306.

● LIEUSAINT ● MOISSY-CRAMAYEL

- Création en 1991
- Surface cessible : 12 ha
- Surface disponible : 4 ha

## VILLEBOUVET : ORIENTÉ RÉSIDENCES, SANTÉ, TERTIAIRE

C'est un parc mixte qui a une identité spécifique, développée autour du logement, de la santé et du tertiaire. Il accueille notamment une résidence pour jeunes travailleurs et un centre destiné aux traumatisés crâniens. En 2010, l'EPA s'est fixé comme objectif la densification de ce parc en renforçant l'activité tertiaire. Grâce à la proximité avec la gare de Savigny-le-Temple, il offre de bonnes conditions pour l'accueil de bureaux.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

# GREENPARC : LA COMMERCIALISATION REDÉMARRE ET SE DIVERSIFIE

En 2010, Greenparc a su séduire et attirer de nombreuses petites entreprises. Les bons résultats de la commercialisation s'expliquent facilement. Le parc est très bien situé, à proximité du Carré Sénart, avec un accès rapide à l'A6 et l'A5 grâce à l'échangeur de la Francilienne. Il bénéficie d'un environnement très attractif, à proximité du golf et d'un hôtel Novotel, avec un paysagement soigné et des bâtiments de petite taille. Mais, surtout, il a gagné en 2010 une station du T Zen, qui le place à quelques minutes à peine de Carré Sénart et de la gare de Lieusaint-Moissy : une desserte très intéressante pour ses PME-PMI.



Golf du Greenparc  
SAINT-PIERRE-DU-PERRY

## PETITES PARCELLES

Greenparc offre des parcelles divisibles à partir de 1 500 m<sup>2</sup> destinées à des PME-PMI. L'objectif est de poursuivre la commercialisation au même rythme pour l'achever d'ici trois ans.

## ONZE SIGNATURES

Onze entreprises ont fait le choix de Greenparc en 2010 pour des parcelles de 1 500 à 3 000 m<sup>2</sup>. On y trouve des entreprises artisanales, du BTP, de la filière électronique et de la maintenance de matériel bureautique. Par ailleurs, une opération immobilière sera réalisée sur l'îlot central dès 2011.

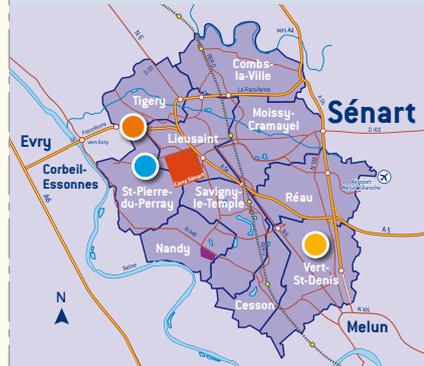
## UNE NOUVELLE PHASE D'AMÉNAGEMENT

La première phase de voirie a été menée pour desservir les nouveaux bâtiments, de même qu'ont été réalisés des travaux de raccordements électriques et d'assainissement. Le paysage est en transformation avec la pousse des végétaux plantés les années précédentes.

Un diagnostic archéologique a été mené en 2010 dans le secteur sud.

## SAINT-PIERRE-DU-PERRY

- Création en 1989
- Surface cessible : 12 ha
- Surface disponible : 5 ha



Centre de distribution Porcelanosa  
TIGERY

# LES VERGERS : EN FAÇADE DE LA FRANCILIENNE

2010 a vu la mise sur le marché d'un nouveau programme de locaux d'activités. Ce parc convient bien à des sociétés de renommée internationale (BMW, Porcelanosa) souhaitant bénéficier de l'effet vitrine sur la Francilienne et d'une belle adresse pour un environnement de qualité.

## TIGERY

- Création en 1999
- Surface cessible : 29,5 ha
- Surface disponible : 6,5 ha

# JEAN-MONNET : IDÉAL POUR LES ACTIVITÉS DU TRANSPORT, DE L'INDUSTRIE ET DU BTP

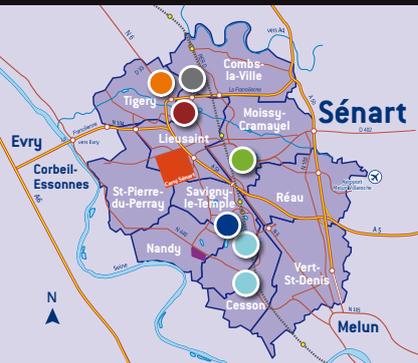
La ZAE Jean-Monnet est un parc mixte, qui accueille des commerces, des PME industrielles et artisanales, des entreprises de logistique. Elle est identifiée comme le pôle automobile de Sénart avec un nombre important de concessionnaires : Audi, BMW, Fiat, Chevrolet, Opel, Mercedes, Nissan, Toyota et des services annexes (carrosserie, lavage, dépannage, etc.). Les entreprises d'autres secteurs sont cependant présentes, comme les Gentlemen du déménagement, Putzmeister, AES, Promocash.

Le parc est entré en 2010 dans sa dernière phase de commercialisation. Globalbus, une entreprise de maintenance des autocars qui s'occupera de l'entretien du T Zen, a signé une promesse de vente en octobre 2010. Seulement 8 hectares restent à commercialiser sur des parcelles de 5 000 à 30 000 m<sup>2</sup>. Elles devraient attirer des activités de transport, industrielles ou de BTP.

Aménagement : les travaux de voirie préparatoires à la rétrocession en cours ont commencé.

## VERT-SAINT-DENIS

- Création en 1980
- Surface cessible : 70 ha
- Surface disponible : 8 ha



- Création en 1989
- Surface cessible : 183 ha
- Surface disponible : 3 ha

## PARISUD : LOGISTIQUE ET HQE FONT BON MÉNAGE

Ce parc de 250 hectares, se caractérise par de très larges parcelles accueillant des activités logistiques. Un début de diversification s'est dessiné en 2010 avec des activités hors logistique et un hôtel.

Parisud 6, qui s'achève, est la première ZAC en Île-de-France qui dispose d'une charte HQE. La gestion des eaux pluviales a été traitée selon les techniques les plus respectueuses de l'environnement. Les entreprises ont été encouragées avec succès à soigner le caractère écologique de leurs constructions. On trouve sur ce parc des bâtiments pourvus de grands arcs habillés de bois, des plans inclinés végétalisés, ce qui lui donne une identité particulière. Autre particularité bien perçue par les entreprises : l'usage du réseau ferré que l'EPA Sénart souhaite favoriser le plus possible.

Une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée en 2010 pour créer une liaison piétonne vers la gare RER. Des travaux sur les réseaux d'assainissement et l'éclairage ont été achevés sur des emprises de voirie déjà rétrocedées.

- COMBS-LA-VILLE
- LIEUSAIN
- TIGERY



Samada, parc de la Borne Blanche  
PARISUD 6, COMBS-LA-VILLE

- Création en 1989
- Surface cessible : 5,4 ha
- Surface disponible : 1,65 ha

## ROND DE BEL AIR : LE CADRE DE TRAVAIL COMME ATOUT

Le parc d'activités du Rond de Bel Air accueille principalement des PME-PMI artisanales ou de services. Il a repris son développement en 2010 après une longue pause. À proximité des bois et du quartier résidentiel de Cesson-la-Forêt, il offre un cadre de travail très agréable.

- CESSON

- Création en 1990
- Surface cessible : 43 ha
- Surface disponible : 4 ha

## BOIS DES SAINTS-PÈRES : PRIORITÉ AU RÉSEAU FERRÉ

Ce parc d'activités embranché fer, destiné aux industriels et distributeurs, trait d'union entre les parcs d'activités de Savigny-le-Temple et de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, s'intègre dans un tissu dédié aux entreprises et bénéficie de la proximité du centre commercial Bois Sénart. Veolia va y réaliser un centre de maintenance de ses bus.

- CESSON

## LA REQUALIFICATION DES PARCS D'ACTIVITÉS

- Création en 1974
- Surface cessible : 88 ha
- Surface disponible : 2,27 ha

## SAVIGNY-CESSON : 4 MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX SONT PRÉVUS

La discussion sur la requalification a abouti en 2010. Il s'agit d'identifier les secteurs plutôt tournés vers le commerce, le tertiaire, l'industrie ou vers la logistique pour adapter les voiries à ces activités. Les travaux prévus concernent l'assainissement, la chaussée, le paysagement, l'éclairage public, les giratoires et la signalétique. L'ensemble coûtera 4 millions d'euros. Le dossier de subvention a été déposé en 2011. Les travaux doivent démarrer en 2012.

- SAVIGNY-LE-TEMPLE
- CESSON

- Création en 1992
- Surface cessible : 17 ha
- Surface disponible : 1,7 ha

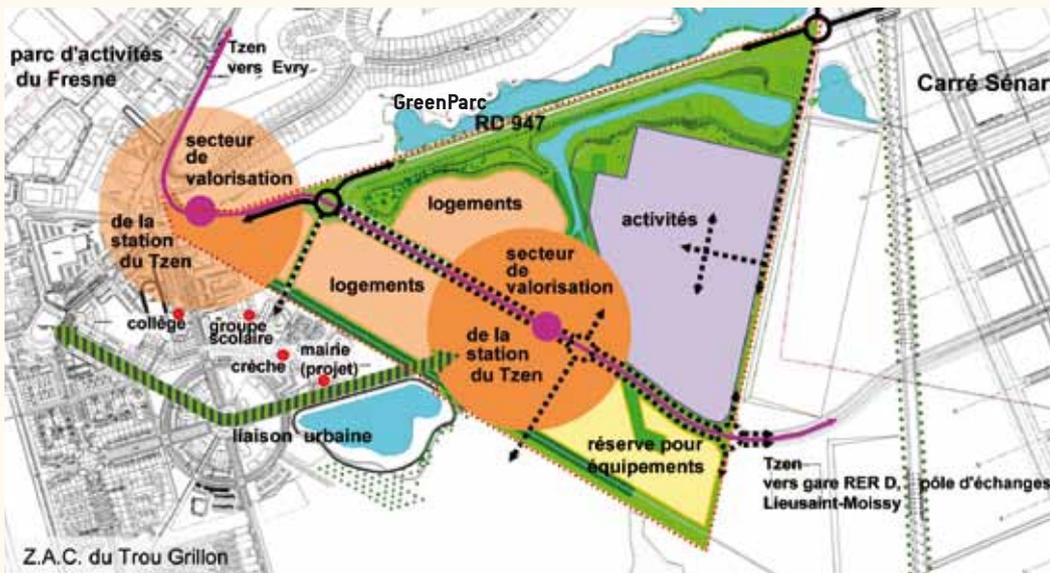
## ARVIGNY : ÉTUDES RÉALISÉES

Sur ce parc logistique connecté au parc de l'A5, des études ont été menées en 2010 en vue de la réalisation d'une opération de requalification.

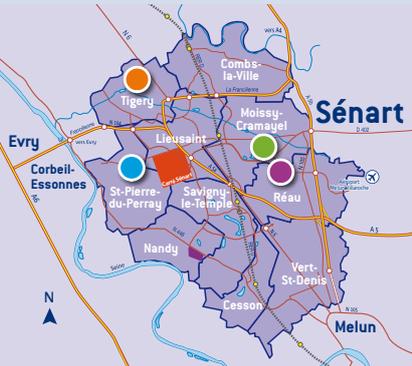
- MOISSY-CRAMAYEL

## CLÉ DE SAINT-PIERRE : 24,6 HECTARES POUR LES PME-PMI

La Clé de Saint-Pierre est un nouveau quartier mixte, qui rapproche l'habitat et les activités. Il bénéficie de la proximité de deux stations du T Zen, une première en plein cœur de la ZAC et la seconde en limite nord. Situé entre le Carré et Greenparc, relié par le T Zen, le parc d'activités se développera côté est sur 24,6 hectares dont 15 hectares cessibles. De grandes surfaces seront proposées à des promoteurs d'immobilier d'entreprise le long de la RD 947. Au cœur du parc, des terrains clés en main accueilleront des PME-PMI sur des parcelles de 1 500 à 3 000 m<sup>2</sup>, comme actuellement à Greenparc, dont la Clé de Saint-Pierre prendra le relais d'ici deux ou trois ans. Sa commercialisation débutera dès 2012/2013.



● SAINT-PIERRE-DU-PERRAY



- Création en 2011
- Surface cessible : 15 ha
- Surface disponible : 15 ha

## PLESSIS-SAUCOURT : ACTIVÉS EN LIEN AVEC L'HABITAT

Le quatrième trimestre a été consacré à la mise au point avec la commune en vue de la création d'une nouvelle ZAC. Le programme propose de réaliser, concomitamment aux logements, un parc d'activités de 19 hectares destiné à des petites et moyennes entreprises. Il prendra sur ce créneau la suite du parc des Vergers dans la ZAC des Fossés Neufs. Une des caractéristiques de ce parc est le développement des activités en liaison avec l'habitat. Ces différentes fonctions ont pu être facilement rapprochées grâce à un préverdissement et par la réalisation d'un merlon de terre végétalisée.

● TIGERY

- Création en 2011
- Surface cessible : 19 ha
- Surface disponible : 19 ha

## A5-SÉNART : VOCATION LOGISTIQUE ET INDUSTRIELLE

Ce grand parc logistique et industriel se destine à prendre le relais du parc Parisud et a la vocation d'attirer des entreprises nouvelles, sensibles à la possibilité de s'approvisionner par le fer.

Sa commercialisation a débuté et a vu l'implantation en 2010 de la direction régionale de Bergerat Monnoyeur (Matériel de BTP). Elle va s'intensifier à partir de 2012 avec la réalisation d'aménagements importants.

● RÉAU ● MOISSY-CRAMAYEL



- Création en 2008
- Surface cessible : 132 ha
- Surface disponible : 127 ha



■ Allée des Tilleuls, Carré Sénart  
LIEUSAIN

# PASSAGE AU MODE PROJET : UNE MUTATION NÉGOCIÉE



Les avantages du mode projet sont bien connus : l'aménageur y gagne en efficacité, les acteurs locaux sont mieux informés et associés, et le projet a plus de chances de répondre aux exigences multiples de la construction urbaine. L'EPA Sénart s'est engagé dans cette voie en 2010.

## UNE ORGANISATION QUI FAVORISE L'AUTONOMIE

Sortir de la logique exclusive du métier pour travailler en équipe, construire une vision globale des actions, rendre les enjeux accessibles aux partenaires et faire circuler l'information en permanence : pour répondre à ces objectifs, il faut une collaboration accrue entre des salariés aux compétences variées. L'organisation choisie en 2010 réunit les trois fonctions opérationnelles de l'EPA : un architecte, un ingénieur, un commercial. Un chef de projet est désigné au sein du trio, qui doit acquérir une compétence de coordinateur et devient responsable du bilan de l'opération.

À lui ensuite de solliciter les différentes compétences au sein de l'EPA Sénart pour faire avancer le projet. Dans le même esprit, l'évolution vers un



enrichissement des tâches et des responsabilités a été recherchée à tous les niveaux de l'entreprise, les secrétaires devant ainsi assurer des fonctions d'assistantes de projet.

## FORTE CULTURE D'ENTREPRISE, EFFORTS DE FORMATION : DE QUOI FACILITER LES MUTATIONS

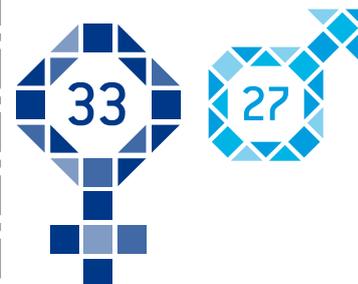
L'EPA Sénart rassemble une équipe de 60 personnes. Le renouvellement des équipes a été particulièrement intense ces dernières années : sur la seule année 2010, 24 agents avaient moins de cinq ans d'ancienneté.

Les efforts de formation ont été soutenus, puisqu'ils ont mobilisé 4,49 % de la masse salariale. Ils sont dirigés vers l'ensemble des salariés, quelle que soit leur catégorie professionnelle. Quarante personnes ont bénéficié d'actions de formation en 2010. ■



■ Défi inter-entreprises de Sénart: des équipes de l'EPA très mobilisées

## Les femmes majoritaires



Ces dernières années ont vu la féminisation des postes à responsabilités et de certains postes traditionnellement masculins. Au 31 décembre 2010, l'EPA Sénart était composé de 33 femmes et 27 hommes.

# DES ÉTUDES POUR ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE



Dans la perspective d'une relance de la création de logements et d'emplois, plusieurs études importantes ont été engagées en 2010. Bénéficiant du soutien financier de l'État, elles visent à vérifier les hypothèses de développement, définir les stratégies globales de mise en œuvre et préciser les types de produits immobiliers à créer et les clientèles concernées. Les conséquences de l'arrivée possible d'une gare du réseau ferroviaire à grande vitesse vont également être examinées. Toutes ces études visent à éclairer l'avenir et les conditions du développement de Sénart à moyen et long termes.

## LA PERSPECTIVE D'UNE GARE TGV À SÉNART

L'hypothèse de la création d'une gare du réseau ferroviaire à grande vitesse à Sénart s'est progressivement imposée comme une perspective crédible et porteuse du développement régional dans le cadre du débat public sur l'interconnexion sud des lignes à grande vitesse qui s'est tenu d'octobre 2010 à mai 2011. L'étude, qui associe les principales collectivités publiques concernées du quart sud-est de l'Île-de-France, vise à apprécier les impacts économiques et urbains à terme de l'arrivée d'une gare TGV à différentes échelles de territoire, avec l'objectif de développement du bassin de vie qui englobe Corbeil, Évry, Melun et Sénart. Elle développe également les stratégies de développement qui se traduiront notamment dans les SCOT de Sénart et de Melun-Val-de-Seine, ainsi que les mesures de développement économique à mettre en place par anticipation en vue de l'accueil de la gare d'ici 2020.

## LE DÉVELOPPEMENT D'UN PÔLE LOGISTIQUE DURABLE

Les principaux parcs d'activités de Sénart sont embranchés fer mais l'usage du fret ferroviaire est insuffisamment développé. Pour le parc de l'A5, l'utilisation du fer sera une condition d'implantation. Dès lors, comment favoriser l'intermodalité, l'usage des embranchements ferroviaires et les modes non routiers pour transformer le pôle logistique de Sénart en modèle de développement durable ?

Une étude à venir portera également sur la possibilité de développer les activités connexes, amont-aval, de l'activité logistique *stricto sensu*.

## LES PRODUITS FISCAUX GÉNÉRÉS PAR LES NOUVELLES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Dans un contexte fiscal en pleine évolution, et avec l'objectif de neutralité des nouvelles opérations d'aménagement (pas de surcoût engendré par les habitants futurs sur les habitants actuels), une étude sur les retombées fiscales des nouvelles opérations d'aménagement auprès des différentes collectivités locales a été engagée. Elle sera complétée par une évaluation des charges d'équipement et de fonctionnement sur les budgets des collectivités locales.

## LES FILIÈRES ÉCO-ACTIVITÉS

L'étude vise à préciser le positionnement économique de Sénart dans le domaine des éco-activités, dans le droit fil de la politique de développement économique de la région Île-de-France. Elle porte plus particulièrement sur l'Écopôle de Sénart, sur la validation de son orientation sur les filières énergétiques dans le domaine de l'immobilier en relation avec le pôle de compétitivité Advancity et sur la stratégie de développement à mettre en place, en s'interrogeant sur l'opportunité et la capacité à faire prévaloir des logiques de concentration territoriale pour ces filières.

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Partant de l'objectif d'accroître la production de logements neufs tout en améliorant leur qualité formelle et technique dans la perspective du développement durable (produits innovants, maîtrise des coûts et des prix), l'étude s'attache à estimer les capacités du marché du logement à Sénart pour les dix ans à venir, les caractéristiques des clientèles et des produits attendus, ainsi que les rythmes de production soutenables.

## LE TERTIAIRE ET L'IMMOBILIER DE BUREAUX

Dans un environnement concurrentiel et hors des grands marchés de l'agglomération centrale, l'objectif est de définir les voies du développement du secteur tertiaire à Sénart à un horizon de dix à quinze ans, les types d'entreprises concernées et les produits immobiliers qui leur sont adaptés, ainsi que l'organisation des sites d'accueil et les services associés à développer. ■



Immeuble la Croix du Sud à Carré Sénart  
LIEUSAIN

Architecte: Michel Macary





Les résultats financiers pour 2010 restent marqués par la crise qui a affecté le secteur immobilier dès le premier semestre 2008. Le secteur du logement est reparti à la hausse, en volume et en niveau de charges foncières, mais les ventes définitives portent encore les traces des efforts consentis au plus fort de la crise pour soutenir l'activité de ce secteur. L'immobilier d'entreprise, jusqu'à présent moins touché, accuse un fléchissement, du fait notamment des hésitations de certains grands comptes à confirmer leurs engagements antérieurs ou à engager de nouveaux programmes. Les importants travaux d'aménagement réalisés par anticipation au cours des exercices antérieurs ont cependant permis de poursuivre les commercialisations à un bon rythme en maîtrisant les dépenses nouvelles d'équipement.

Architectes : Philippe Boulet & Pierre Durand-Pedriel



# LES CHIFFRES DE L'ANNÉE

## VENTES DE TERRAINS POUR LES ACTIVITÉS (CA)\*

2001	14,0
2002	13,3
2003	9,6
2004	9,3
2005	9,3
2006	26,6
2007	21,7
2008	14,6
2009	12,3
2010	8,3

Le chiffre d'affaires généré par les cessions de terrains aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2010 à 8,3 millions d'euros. Ce chiffre correspond à la vente de 19 hectares de terrains et 100 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces ventes confirment le positionnement tertiaire du Carré, ainsi que le développement de PME dans les parcs d'activités de Cesson, Lieusaint, Savigny-le-Temple, Saint-Pierre-du-Perray, Tigery et Vert-Saint-Denis.

## VENTES DE TERRAINS POUR LES LOGEMENTS (CA)\*

2001	14,1
2002	15,1
2003	11,8
2004	11,7
2005	16,7
2006	17,0
2007	20,2
2008	18,3
2009	11,4
2010	12,9

Les charges foncières cédées (ventes définitives) au cours de l'exercice sont au nombre de 778 pour un montant de 12,9 millions d'euros. Bien que ce montant soit supérieur à celui enregistré en 2009, les effets de la crise économique survenue en 2008 sont encore visibles en raison de la politique mise en place à l'époque pour soutenir le développement du logement et poursuivre l'amélioration des performances énergétiques.

## PROMESSES DE VENTE POUR LES ACTIVITÉS\*

2001	15,7
2002	9,6
2003	13,9
2004	42,0
2005	15,9
2006	11,2
2007	13,8
2008	13,2
2009	6,5
2010	7,9

S'agissant des activités économiques, composées essentiellement de PME, de bureaux et de services privés, les promesses de vente conclues en 2010 restent marquées par les effets de la crise.

## PROMESSES DE VENTE POUR LES LOGEMENTS\*

2001	14,4
2002	11,5
2003	13,4
2004	16,2
2005	21,0
2006	20,0
2007	21,6
2008	10,9
2009	7,9
2010	16,2

Les engagements (promesses de vente) concernant le logement révèlent une nette embellie, aussi bien en volume qu'en niveau de charges foncières. Ces résultats reposent également sur l'intensification urbaine des programmes en cours de préparation dans le droit fil des orientations et prescriptions du Grenelle de l'environnement.

\*Chiffres en Millions d'euros



# CONCEVOIR, AMÉNAGER, DÉVELOPPER, PROMOUVOIR



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'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, l'EPA 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.

## ÉQUIPE DE DIRECTION



**Bruno DEPRESLE**  
Directeur général



**Jocelyne ABIS**  
Secrétaire générale adjointe



**Anne-Marie BOUCHY**  
Agent Comptable



**Frédéric CAVAN**  
Directeur du Développement  
économique et des Activités



**Matthieu DEJEAN**  
Directeur de l'Habitat



**Jean-Yves HINARD**  
Directeur de l'Aménagement



**Margilin HUTEAU**  
Directrice du Marketing  
et de la Communication



**Vincent MARCO-POU**  
Directeur du Personnel  
et des Moyens généraux



**Jacques STÉVENIN**  
Secrétaire général



**François TIROT**  
Directeur de l'Urbanisme  
et du Paysage

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Michel BISSON**  
Président du Conseil d'administration  
Maire de Lieusaint

**Éric BAREILLE**  
Maire de Vert-Saint-Denis

**Dominique BEAUJOUAN**  
Maire adjoint de Réau

**Joël BLONDEL**  
Représentant la ministre de l'Économie,  
des Finances et l'Industrie  
Directeur régional des Entreprises,  
de la Concurrence, de la Consommation,  
du Travail et de l'Emploi (Direccte)

**Jean-Marc BRULÉ**  
Conseiller régional d'Ile-de-France

**Benoît CARON**  
Représentant du personnel

**Romain COLAS**  
Président délégué au Conseil général  
de l'Essonne

**Jean CROSNIER**  
Maire de Tigery

**Gilles DESHAYES**  
Administrateur général des Finances  
Direction départementale  
des Finances publiques de Seine-et-Marne

**François DUBOIS**  
Directeur de la division de l'Urbanisme  
et du Schéma directeur,  
Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'aménagement  
d'Ile-de-France

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

**Guy GEOFFROY**  
Député  
Maire de Combs-la-Ville

**Serge GOUTEYRON**  
Secrétaire général de la Préfecture  
de Seine-et-Marne

**Alain HIBERT**  
Représentant du personnel

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

représenté par :  
**Philippe SAINCARD**  
Conseiller régional d'Ile-de-France

**Thierry LEMOINE**  
Sous-directeur de l'Aménagement  
Direction générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature (MEDDTL)

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

**René RÉTHORÉ**  
Maire de Nandy

**Dominique VEROTS**  
Président du SAN de Sénart en Essonne

**Pierre VITTE**  
Membre titulaire de la chambre  
de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne

## CONTRÔLEUR GÉNÉRAL

**François FAYOL**  
Ministère de l'Économie, des Finances  
et de l'Industrie



## TERRITOIRE

- 10 communes, 8 en Seine-et-Marne et 2 en Essonne
- 120 km<sup>2</sup> (soit la surface de Paris et du Bois de Boulogne)
- 70 % du territoire est composé d'espaces naturels (forêts, plans d'eau, terres agricoles...)
- 220 km de liaisons douces/pistes cyclables
- 2 forêts domaniales : Forêt de Sénart et forêt de Rougeau

## POPULATION

- 112 000 habitants dont 55 000 actifs, une des populations les plus jeunes d'Île-de-France :
- 1/3 des habitants ont moins de 20 ans et
- 2/3 moins de 40 ans

## ACTIVITÉS

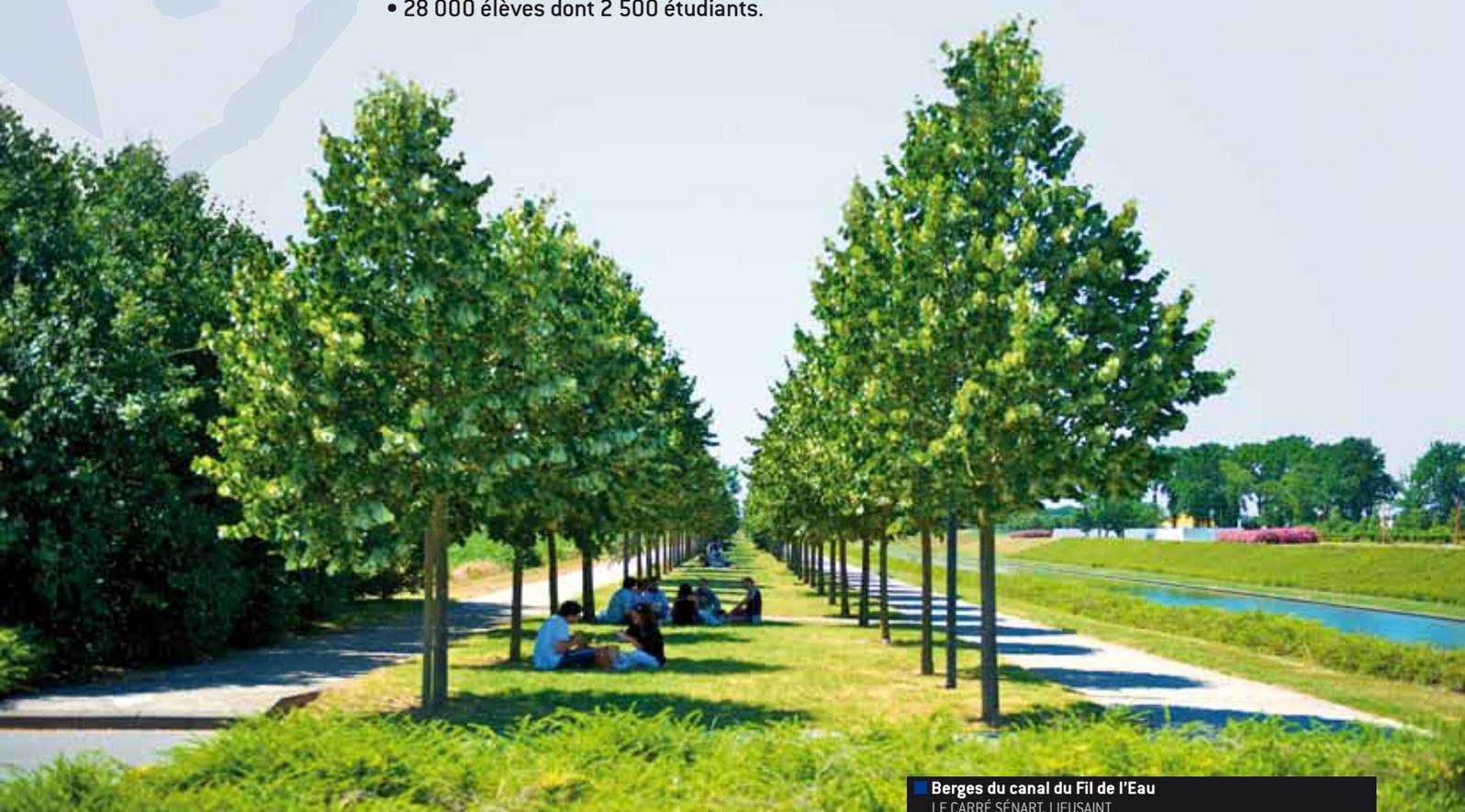
- 3 200 entreprises du secteur public et privé
- 40 000 emplois, 55 000 actifs, soit un taux emplois/actifs d'environ 0,72.

## HABITAT

- 38 000 logements dont 2/3 de maisons individuelles
- 65 % de propriétaires,
- 30 % de logements sociaux.

## ÉDUCATION

- 1 campus universitaire rattaché à l'université de Paris 12 comprenant 1 IUT avec 6 DUT et 18 licences professionnelles, 3 UFR et 49 groupes scolaires, 14 collèges, 6 lycées accueillent :
- 28 000 élèves dont 2 500 étudiants.





**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](http://www.epa-senart.fr) - [www.thinksenart.com](http://www.thinksenart.com)