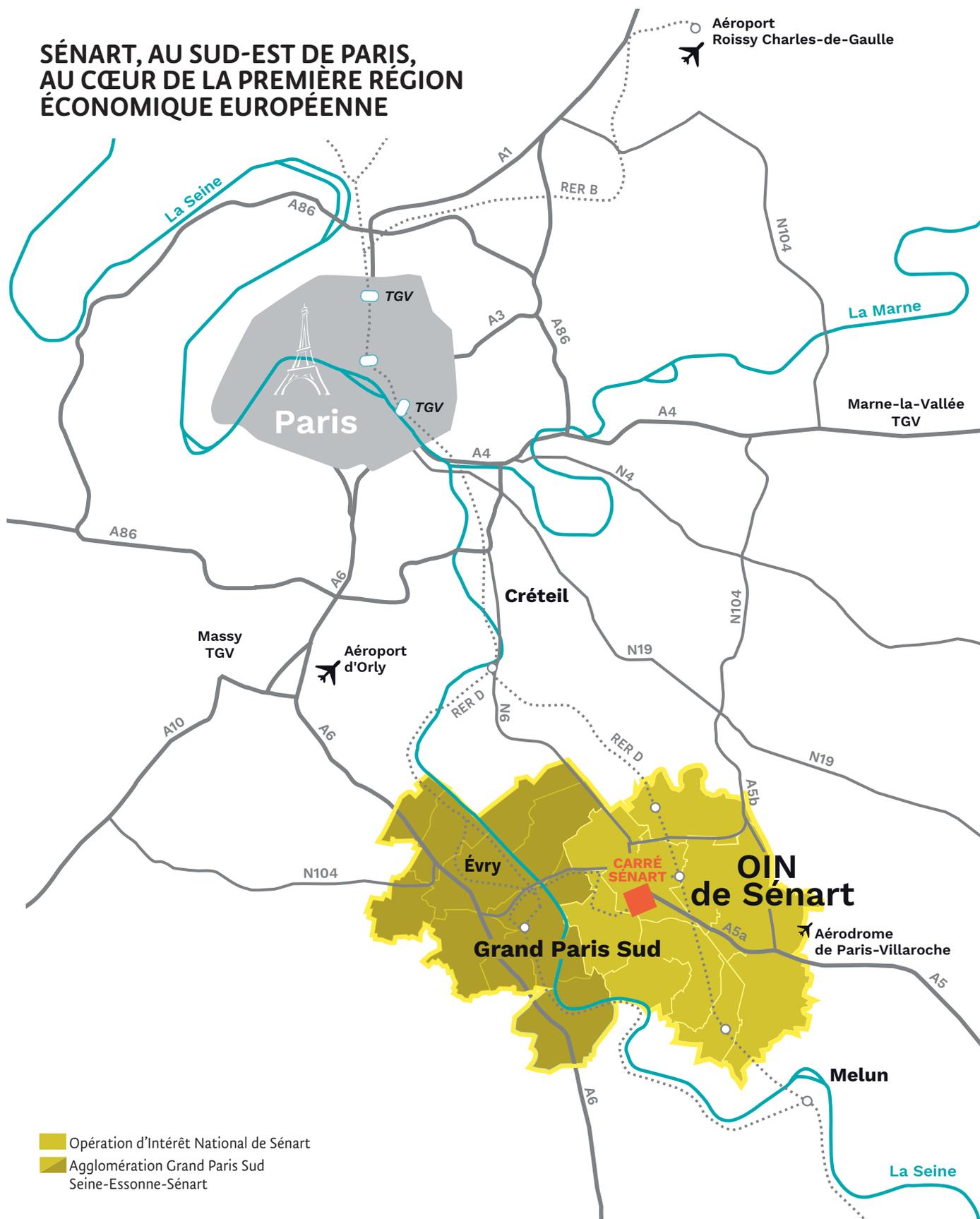




# RAPPORT ANNUEL 2019

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART

# SÉNART, AU SUD-EST DE PARIS, AU CŒUR DE LA PREMIÈRE RÉGION ÉCONOMIQUE EUROPÉENNE



-  Opération d'Intérêt National de Sénart
-  Agglomération Grand Paris Sud  
Seine-Essonne-Sénart

# SOMMAIRE

4

## L'OIN DE SÉNART EN CHIFFRES

---

5

### ÉDITORIAUX

Une stratégie pionnière et précieuse

par **Marie-Line Pichery**,  
Présidente du Conseil d'administration

Mobilisés pour construire l'avenir

par **Aude Debreil**,  
Directrice générale

---

6

## TEMPS FORTS 2019

---

10

## L'OIN DE SÉNART, TERRITOIRE DE PROJETS

---

11

## L'ANNÉE 2019 EN CHIFFRES

---

12



## L'EPA SÉNART, L'ADN VERT

13

### Un aménageur exemplaire

Entretien avec **Jean-Yves Hinard**,  
Directeur de l'aménagement et des opérations  
de l'EPA Sénart de 1988 à 2019

14

### Construire par nature

15

### L'agriculture, locale et durable

---

16



## LE PÉRI-MÉTROPOLITAIN DURABLE

17

### Formes urbaines, dépasser les clivages

18

### Les écoquartiers respirent et inspirent

19

### La Ville (re)Nouvelle

---

20

## LE CARRÉ SÉNART EN IMAGES

---

24

### Aménageur public, l'EPA Sénart est un créateur de liens

Témoignage de **François Tiro**,  
Directeur général adjoint de l'EPA Sénart

26



## L'OIN DE SÉNART, TERRITOIRE D'INDUSTRIE

27

### De la PME au grand groupe

Entretien avec **Franck Margain**,  
Président de Choose Paris Region

28

### Le développement économique en action

29

### La logistique, activité vitale

Interview de **Jean-Michel Philip**,  
Directeur général de SIGEIF Mobilités

30

### L'Usine du Futur

Interview de **Christophe Chauvet**,  
Directeur du développement du groupe ELCIMAÏ

---

32



## L'EPA SÉNART, AMÉNAGEUR RESPONSABLE

33

### La RSE à 360°

---

34

## RAPPORT FINANCIER 2019

---

38

## ORGANISATION ET GOUVERNANCE

# L'OIN DE SÉNART EN CHIFFRES

## Territoire

**10 COMMUNES**  
8 EN SEINE-ET-MARNE  
2 EN ESSONNE

**12 000 HA**  
soit la surface de Paris et  
du bois de Boulogne réunis



L'Opération d'Intérêt National de Sénart fait partie de l'agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart qui compte **23 communes** et **351 000 habitants**



**3 FORÊTS RÉGIONALES**  
la forêt de Sénart,  
la forêt de Rougeau et  
la forêt de Bréviande  
soit **2 000 HA** de forêts

**70 %**  
du territoire est composé  
**D'ESPACES NATURELS**  
(forêts, plans d'eau, terres  
agricoles...)

**+ 280 KM** de liaisons douces/  
pistes cyclables

## Activités\*\*



**7 454 ENTREPRISES**  
des secteurs public et privé  
et 21 000 établissements  
à Grand Paris Sud

**44 018 EMPLOIS** et  
140 000 à Grand Paris Sud

**62 422 ACTIFS** et  
144 500 à Grand Paris Sud

**12 PARCS D'ACTIVITÉS** et  
**200 HA** de foncier disponible  
sur l'OIN de Sénart

## Transports en commun



**4 GARES RER**  
**39 LIGNES DE BUS**  
**1 LIAISON T ZEN 1**  
Projet en cours  
**1 LIGNE T ZEN 2** (mise  
en service à partir de 2024)

## Habitat\*\*



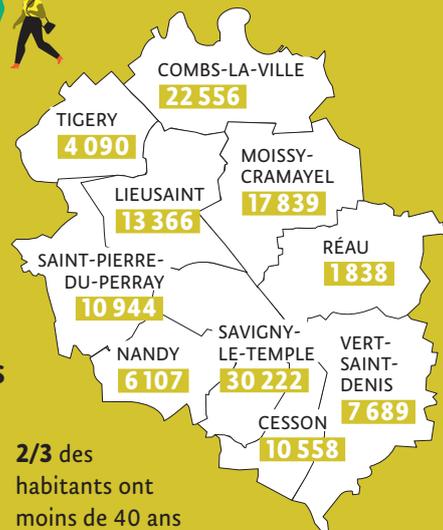
**46 724 LOGEMENTS**  
dont **2/3** de maisons individuelles  
**65 %** de propriétaires  
**25 %** de logements sociaux

## Population\*



**125 209 HABITANTS\***

### RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR COMMUNE



Une des  
populations  
les **PLUS JEUNES**  
d'Île-de-France

**1/3** des  
habitants ont  
moins de 20 ans

**2/3** des  
habitants ont  
moins de 40 ans

## Enseignement\*\*



**54 GROUPES SCOLAIRES**  
**14** collèges  
et **8** lycées

**+ DE 3 500 ÉTUDIANTS**  
et 20 000 étudiants  
à Grand Paris Sud

**1 ÉCOLE SUPÉRIEURE DE FORMATION DES ENSEIGNANTS**  
ESPE (350 étudiants)

**1 ÉCOLE D'INGÉNIEURS**  
L'ICAM

**1 PÔLE UNIVERSITAIRE**  
rattaché à l'université  
de Paris Est Créteil (UPEC)  
comprenant :  
**7** formations au classement  
SMBG,  
**1** IUT avec **9 DUT**

**24 LICENCES PROFESSIONNELLES**  
**3 MASTERS** et **4 LICENCES**  
**1** antenne de la **PACES**  
(120 étudiants)

# ÉDITOS

## Une stratégie pionnière et précieuse

PAR MARIE-LINE PICHERY

Présidente du conseil d'administration de l'EPA Sénart.  
Vice-présidente de l'agglomération Grand Paris Sud  
Seine-Essonne-Sénart, Maire de Savigny-Le-Temple

Chacun mesure aujourd'hui le rôle que joue l'aménagement sur la santé, la sécurité, l'adaptabilité d'un territoire. La crise que nous venons de traverser a mis en évidence l'importance de la qualité des espaces publics, des réseaux de voies cyclables ou encore de sites supply chain capables de répondre aux besoins d'approvisionnement de la métropole. Espaces naturels et grands paysages

**L'EPA Sénart est mobilisé pour relever les grands défis...**

stratégie d'aménagement de l'EPA Sénart reste pionnière et s'avère précieuse ; son ADN vert d'abord et l'attention portée à la forêt, à la biodiversité, aux espaces ouverts et naturels, aux trames écologiques et au tissu urbain ; sa stratégie de développement ensuite qui allie logement et activités dans une perspective de mixité et de proximité ; enfin sa mission essentielle qui consiste à impulser des projets d'intérêt général en fédérant autour d'eux les collectivités, les acteurs institutionnels et privés. La décennie qui s'ouvre est, nous le savons, décisive. Les équipes de l'EPA Sénart sont mobilisées pour relever, au sud de la métropole francilienne, les grands défis qui s'annoncent.

sont également apparus comme un besoin vital pour les Franciliens.

Dans le contexte actuel, tourmenté et mouvant, la

## Mobilisés pour construire l'avenir

PAR AUDE DEBREIL

Directrice générale de l'EPA Sénart

En 2019, l'EPA Sénart a dépassé ses objectifs pour le logement (618 promesses de ventes pour 600 attendues) comme pour les activités (14,1 M€ pour un objectif de 11 M€). Au-delà des chiffres, ce bon résultat traduit la forte mobilisation des équipes à qui Jean-Yves Hinard et François Tiroit, figures historiques - et presque tutélaires - de notre établissement, ont transmis leur expérience et leur savoir-faire. Ils nous livrent, dans ce rapport annuel, leur mémoire et leur vision de l'aménagement durable et équilibré de notre territoire.

Ces résultats valident aussi nos choix d'aménageur public. Celui d'opérations concertées avec les collectivités - notamment l'agglomération Grand Paris Sud - et l'ensemble des parties prenantes. Celui de l'exigence environnemen-

**Le développement harmonieux du territoire, sa résilience, reposent sur l'exigence environnementale.**

tales, de l'ancrage dans les spécificités du territoire péri-urbain, de la diversification des activités comme de la typologie architecturale... Mais nous savons déjà que 2020 sera l'année des chocs à absorber. Avec Ollivier Guilbaud, Directeur général adjoint qui a rejoint l'EPA Sénart en janvier 2020, nous l'abordons avec lucidité et volontarisme. Le développement harmonieux du territoire, sa résilience, reposent sur l'exigence environnementale, la responsabilité sociale et sociétale, la coopération et la co-construction. L'enjeu est majeur ; plus que jamais, nous sommes prêts à construire l'avenir, un avenir durable.

# TEMPS FORTS 2019

## JANVIER



**24** **Vœux 2019** : Michel Bisson, Président de Grand Paris Sud, Aude Debreil, Directrice générale et Marie-Line Pichery, Présidente du CA de l'EPA Sénart ont accueilli les partenaires du territoire au Théâtre de Sénart.



**11** **Le groupe Toupret**, leader français de la production d'enduits, signe l'implantation de son unité de production et de distribution sur le parc d'activités des Vergers à Tigery (91).

## FÉVRIER



**20** **Inauguration de la nouvelle extension de 7 500 m<sup>2</sup> du centre commercial Carré Sénart** dont une salle IMAX dans le multiplexe Pathé et les Tables du Carré, dédiées à 25 nouveaux restaurants. Carré Sénart compte désormais plus de 200 boutiques et 45 restaurants et génère près de 2 700 emplois.

## MARS



**12/15** **MIPIM 2019** : Présentation de l'AAP\* du dernier terrain du Parc de l'A5-Sénart - Présentation des opérations SPIRIT Entreprises sur la Clé de Saint-Pierre et sur l'Écopôle de Sénart - Signature de la charte d'engagement volontaire en faveur du permis d'expérimenter avec Julien Denormandie, Ministre chargé de la ville et du logement.



\* AAP : Appel à projets.

**14** **Speed-meeting d'une cinquantaine de chefs d'entreprise à l'EPA Sénart.** Une rencontre de dirigeants organisée par Dynabuy et l'équipe de l'EPA Sénart.

## AVRIL



**3** **Renaturation du ru des Prés Hauts** : Début du chantier d'aménagement visant la valorisation des espaces naturels du ru en partenariat avec le SIARCE.



**10** **L'écoquartier de l'Eau Vive, lauréat de l'appel à projets « 100 quartiers innovants et écologiques »** 4 M€ de subventions symboliquement remis par J-P Dugoin-Clément, Vice-président de la Région IdF à M. Bisson, Maire de Lieusaint, en présence de G. Battail, Conseiller régional.

**11** **23<sup>e</sup> Forum organisé par Ensemble 77** « Ensemble pour des territoires en transition énergétique ».

**30** **Dirickx, le 1<sup>er</sup> fabricant français de clôtures et portails métalliques**, signe pour implanter un nouveau site de distribution Île-de-France sur le parc du Levant à Lieusaint (77).

## MAI



**2** Inauguration de « Villa Patio » : Opération mixte de 75 logements, réalisée par Promogim, dans le cadre de la requalification du quartier du Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple (77). Ses commerces en pied d'immeuble viennent compléter l'aménagement des espaces publics, autour de la nouvelle place centrale accueillant le marché.



**17** 1<sup>re</sup> pierre du groupe scolaire de la Clé de Saint-Pierre : Financé principalement par l'EPA Sénart, le groupe scolaire « Saint-Exupéry » accueillera 496 élèves dans 16 classes, élémentaires et maternelles, à la rentrée scolaire 2020.



**21** Choix du lauréat de l'AAP\* du dernier terrain du parc A5-Sénart : Sur 6,3 ha, le projet porté par Barjane, propose une messagerie logistique de 9 000 m<sup>2</sup> ainsi qu'une zone de services/tertiaire de 2 000 m<sup>2</sup> destinée aux entreprises et aux salariés du parc.

\* AAP : Appel à projets.

## JUIN



© MEDEF77

**6** Table ronde sur le « développement économique territorial » à l'occasion des 100 ans de l'institution du MEDEF 77.



**13** Inauguration par Iris Ohyama, leader international de la fabrication de produits en plastique grand public, du siège de sa filiale française et 2<sup>e</sup> centre de fabrication et de distribution en Europe (après les Pays-Bas) sur le parc du Levant. Un investissement de 60 millions d'euros et la plus importante implantation japonaise en France depuis des années. Un événement en présence d'Agnès Pannier-Runacher, Secrétaire d'État auprès du Ministre de l'Économie et des Finances, Béatrice Abollivier, Préfète de Seine-et-Marne, Son Excellence Masato Kitera, Ambassadeur du Japon, Valérie Pécresse, Présidente du Conseil régional d'Île-de-France.



**18** Restitution de l'étude menée par les étudiants du cycle d'urbanisme de Sciences Po sur le quartier du Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys (77).



**18** Business tour de Sénart avec le MEDEF 77 et FCE 77, l'association Femmes Cheffes d'Entreprises.

**20/21** Forte participation de l'équipe de l'EPA Sénart aux Entretiens de l'Aménagement à Toulouse, organisés par le Club Ville Aménagement.



© Mairie de Moissy Cramayel

**22** Inauguration de l'écoparc de l'Arboretum de Chanteloup, plus de 7 hectares dédiés aux espaces verts.

**27** Signature avec Pitch Promotion pour l'extension de l'ICAM sur le Carré Sénart.



**28** Visite des opérations lors de la journée du personnel. Ici l'équipe sur le chantier des plantations du parc de l'AS-Sénart.

## JUILLET



**5** Inauguration de la passerelle de l'AS : Cet ouvrage d'art de 100 mètres de long et 4 mètres de large, intégré à une voie cyclable de 2,4 km, a été réalisé par l'EPA Sénart pour relier le Carré Sénart et la gare RER de Lieusaint-Moissy. Dédié aux cycles et aux piétons, le projet dont le coût global s'élève à 4 millions d'euros est financé en partie par l'EPA Sénart.



## SEPTEMBRE



**7** L'EPA Sénart présent au PARIS-VILLAROCHE AIR LEGEND.

L'aérodrome de Villaroche accueille l'un des plus grands meetings aériens d'Europe, avec plus de 100 appareils présentés et un show exceptionnel réunissant des avions de légende.



**10** Ouverture au public du Pôle Médical de Sénart, plus d'une quarantaine de praticiens regroupés au cœur de Carré Sénart.



**20** Inauguration du programme Silvae, réalisé par Nexity sur l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel (77). 77 logements collectifs en accession, répartis en 4 bâtiments, dont 3 bâtiments en Access Design (structure bois), Label biosourcé et NF Habitat HQE.



© Spirit Entreprise

**26** Spirit Entreprises signe avec l'EPA Sénart pour la réalisation d'un nouveau parc destiné aux PME/PMI sur l'Écopôle de Sénart.

## OCTOBRE



© Mairie de Cesson

**1** Restructuré, relooké et recommercialisé, Maisonément laisse la place à Woodshop, retail park de dernière génération développé par le groupe FREY à Cesson (77), au cœur de l'une des zones de chalandise les plus dynamiques du secteur.



© BioBank

**8** Inauguration du siège social de BioBank, leader des greffes osseuses, sur le parc Université-Gare. L'entreprise de pointe double sa surface et s'installe à Lieusaint (77).



**9** Leader européen des raccords de tuyaux, le groupe israélien **Plasson** inaugure son siège France sur le parc du Levant à Lieusaint (77). Le bâtiment de 6 737 m<sup>2</sup> accueille une quarantaine de collaborateurs.



**17** Approbation de la ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray (91) par le CA de l'EPA Sénart.



**30** La SCADIF signe pour l'implantation de son centre de distribution sur un terrain de 25 ha situé dans le parc de l'AS-Sénart.

## NOVEMBRE



© DDT77

**26** Participation de l'EPA Sénart aux 1<sup>ers</sup> Rencontres de l'Aménagement et de l'Environnement en Seine-et-Marne, organisées à l'initiative d'Aménagement 77, en partenariat avec la DDT\* 77 et l'association 77 Environnement.

**26** Signature d'ADAPEI 77 pour l'implantation d'un nouveau site regroupant plusieurs établissements, 4 bâtiments à venir sur 14 000 m<sup>2</sup> de terrain et 110 emplois.



© Choose Paris Region

**26** 1<sup>re</sup> assemblée générale de Choose Paris Region, avec parmi ses membres, Agnès Ramillon, Directeur général adjoint du développement de l'EPA Sénart, élue au nouveau CA de l'agence d'attractivité et de promotion internationale de la Région, à l'occasion du renouvellement de sa gouvernance.

## DÉCEMBRE

**5** Plantation du premier arbre de la résidence des Alisiers, programme de 53 logements collectifs et 12 maisons individuelles, réalisé par COGEDIM dans l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel.

**9** Rendu final de l'étude confiée au Mastère AMUR de l'école des Ponts « Comment réinventer, réaménager, régénérer », la zone industrielle de Savigny-le-Temple (77).



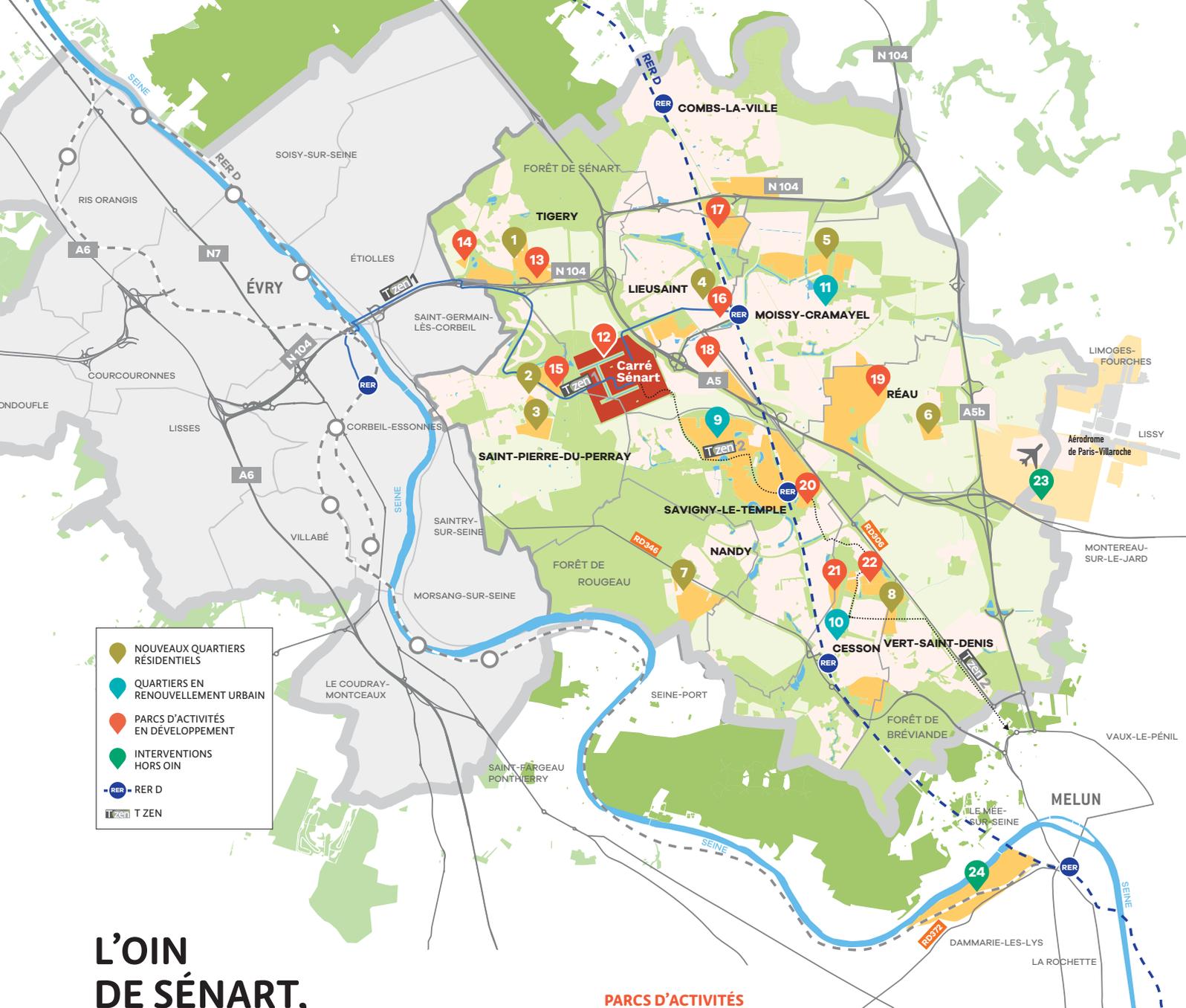
**11/13** SIMI – Présentation de l'Usine du Futur par l'EPA Sénart et le groupe ELCIMAÏ en présence de M.L. Pichery, Maire de Savigny-le-Temple (77), suivie d'échanges fructueux avec M. Cadot, Préfet de la Région Île-de-France.



**16** Requalification urbaine du quartier Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple (77) : 1<sup>er</sup> coup de pelle de la déconstruction du centre commercial et des travaux de dépollution et de désamiantage du bâtiment réalisés par l'EPA Sénart.

**17** Adoption définitive du Plan Climat Air Énergie Territorial de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

\* DDT : Direction Départementale des Territoires.



# L'OIN DE SÉNART, TERRITOIRE DE PROJETS

## NOUVEAUX QUARTIERS

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

## QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

- 9 Le Miroir d'eau** Savigny-le-Temple (77)
- 10 Cesson Centre** Cesson (77)
- 11 Îlot Rosenfeld** Moissy-Cramayel (77)

## PARCS D'ACTIVITÉS

- 12 Le Carré Sénart** Lieusaint (77)
- 13 Les Vergers** Tigery (91)
- 14 Le Gravois** Tigery (91)
- 15 La Clé de Saint-Pierre** Saint-Pierre-du-Perray (91)
- 16 Université-Gare** Lieusaint (77)
- 17 L'Écopôle de Sénart** Lieusaint, Moissy-Cramayel, Combs-la-Ville (77)
- 18 Le Levant** Lieusaint (77)
- 19 A5-Sénart** Moissy-Cramayel, Réau (77)
- 20 Villebouvet** Savigny-le-Temple (77)
- 21 Parc du Bois des St-Pères** Savigny-le-Temple (77)
- 22 Plaine du Moulin à Vent** Cesson (77)

## ÉTUDES HORS OIN

- 23 Parc aéronautique de Paris-Villaroche** Communauté d'agglomération Melun Val de Seine et Agglomération de Grand Paris Sud (77)
- 24 Le Clos Saint Louis** Dammarie-lès-Lys (77)

# L'ANNÉE 2019 EN CHIFFRES

CHIFFRE  
D'AFFAIRES 2019

**40 M€**

EN PROGRÈS DE  
**18 %** PAR RAPPORT À 2018

RÉSULTAT  
POSITIF

**1.8 M€**

EN HAUSSE DE  
**158 %**

## ACTIVITÉS



CHIFFRE D'AFFAIRES  
ACTIVITÉS

**31.4 M€**

**20** ACTES DE  
CESSIONS SIGNÉS

accompagnés de

**1 000**

NOUVEAUX EMPLOIS  
PROJETÉS

en progrès de  
**10 %** par rapport à 2018

**14.1 M€**

PROMESSES DE VENTES

préfigurent l'année 2020

## HABITAT



CHIFFRE D'AFFAIRES  
HABITAT

**8.6 M€**

pour **279** logements,  
dont **123** en locatif social.

**18.9 M€**

PROMESSES DE VENTES

pour **618** logements,  
dont **259** en locatif social.

## DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT

**37.7 M€**

dont **16,5 M€**  
DE TRAVAUX ET D'ÉTUDES



3 RENATURATIONS de sites  
dégradés

DES ESPACES PUBLICS aménagés

DES AMÉNAGEMENTS  
hydrauliques et paysagers

1 CHANTIER de démolition et  
de désamiantage

3 PRÉPARATIONS de nouveaux  
secteurs pour l'accueil d'entreprises

3 FOUILLES archéologiques

# EPA SÉNART, L'ADN VERT

Si l'EPA Sénart s'est choisi le nom d'une forêt, ce n'est pas un hasard... L'établissement public a toujours pensé le développement de l'Opération d'Intérêt National en symbiose avec les espaces naturels. C'est d'ailleurs ce qui constitue l'attrait de ce territoire, une ville à la campagne. Non seulement la nature est préservée mais elle est restaurée : l'aménageur public a créé près de 80 plans d'eau et planté 40 000 arbres sur le territoire. Aujourd'hui, le résultat est là. La biodiversité des zones urbanisées dépasse celle des terres agricoles (+18 %) et la forêt a repris ses droits (+50 % en 200 ans).

L'EPA Sénart relève le défi climatique et contribue aux objectifs ambitieux de Grand Paris Sud qui a adopté à l'unanimité, fin 2019, son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) après avoir signé avec l'État un contrat de transition écologique (CTE). Avec plus de 1500 hectares de réserves foncières, l'EPA Sénart préserve un patrimoine public grâce à une utilisation raisonnée du foncier, véritable bien commun destiné à concevoir une ville sobre, résiliente et bas carbone.

**SUR EPA-SENART.FR**

Tout savoir sur l'engagement  
Développement Durable  
de l'EPA Sénart



# Un aménageur exemplaire

L'EPA Sénart met en œuvre, depuis plus de 40 ans, une stratégie qui restaure les milieux naturels et améliore le cadre de vie. Un facteur de résilience face aux épisodes climatiques extrêmes.

## PRÉVERDISSEMENT

Plantations systématiques en amont des opérations, 40 000 arbres plantés, dont 10 000 sur le Carré Sénart ou l'équivalent de 9 ha de forêt sur le parc de l'A5-Sénart.

## GESTION DE L'EAU

Création de 77 bassins, renaturation des cours d'eau, restauration de zones humides, zéro rejet des eaux pluviales...

## RÉEMPLOI ET CIRCUITS COURTS

100 % des terres excavées réutilisées, somme nulle des déblais/remblais.

## MOBILITÉS DOUCES

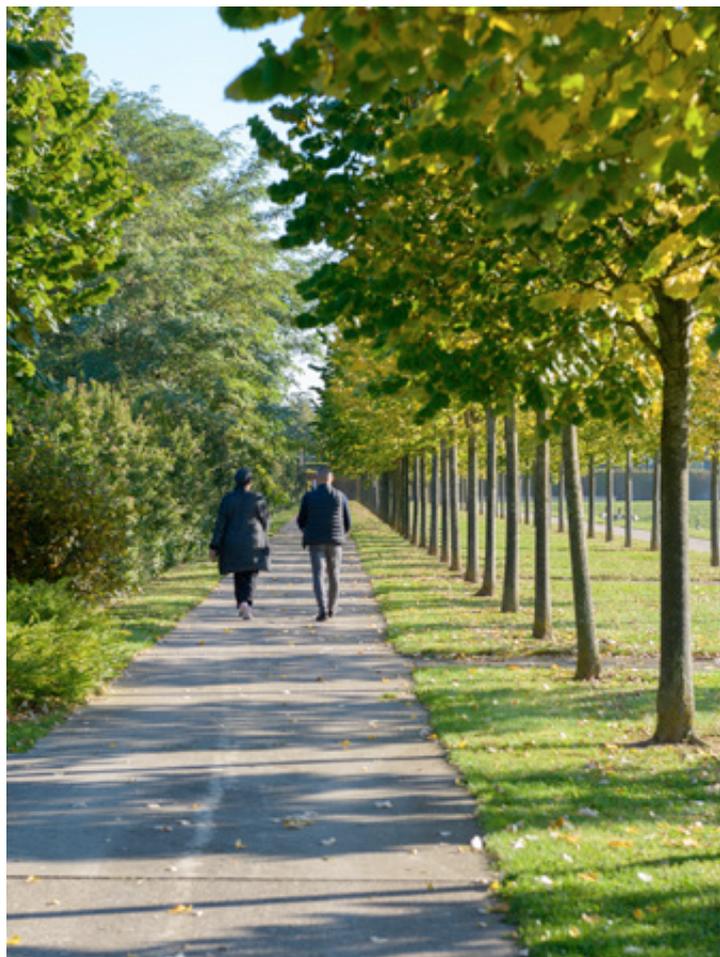
100 % des communes reliées par plus de 280 kilomètres de pistes cyclables.

## BIODIVERSITÉ

18 % de potentiel de hausse de l'indice de biodiversité post-opérations, sous-trames herbacées, arbustives, arborées, humides et aquatiques.

## RÉVERSIBILITÉ

Bâtiments démonstrateurs modulaires et réversibles (Racines Carré), une majorité de parcs de stationnement restent la propriété de l'EPA Sénart pour de futurs usages.



Allée du Carré Sénart bordée de tilleuls.



**JEAN-YVES HINARD**

Directeur de l'aménagement et des opérations de l'EPA Sénart de 1988 à 2019

## Quelle est la spécificité du développement de Sénart ?

Il est ancré dans le territoire et très lié à son histoire. La Ville Nouvelle manquait d'infrastructures et de transports, nous avons donc choisi le modèle de la greffe urbaine venant progressivement grossir les bourgs historiques en apportant des activités. Ce développement polycentrique est aujourd'hui plébiscité par les habitants.

## Quels sont les grands principes de son approche environnementale ?

D'abord l'hydraulique, où notre travail était précurseur : 77 bassins de régulation ont été créés et les 3 ruisseaux qui traversent le territoire - le ru des Prés Hauts à l'ouest, le ru des Hauldres au nord et le ru du Balory au sud - ont été renaturés. Cette trame bleue, doublée d'une trame verte, alimente les nappes phréatiques et protège des crues centennales.

Ensuite pour le paysage, nous avons réutilisé les terres excavées des ouvrages pour créer des merlons plantés qui structurent les vues et participent au grand paysage.

Enfin le réemploi et l'économie circulaire, une stratégie là aussi pionnière. Aucun m<sup>3</sup> de terres excavées ne sort du territoire. Elles sont utilisées sur place pour travailler le paysage tout en renforçant la biodiversité. La biodiversité, c'est également un principe fondateur. Plus que sa simple préservation, une démarche volontariste est menée de longue date par l'EPA Sénart en faveur des corridors écologiques et des aménagements d'espaces verts entre quartiers d'habitation et parcs d'activités, afin d'augmenter la biodiversité.

## [SUR EPA-SENART.FR](https://www.epa-senart.fr)

Retrouvez l'intégralité de l'interview de Jean-Yves Hinard

# Construire par nature



## E-R-C : TIERCÉ GAGNANT

**Éviter, Réduire, Compenser, ces 3 verbes tissent le fil rouge du respect de l'environnement dans les programmes urbains. À condition de les décliner, avec méthode, dans le bon ordre.**

### N°1 ÉVITER

L'EPA Sénart privilégie l'évitement, pour préserver la qualité paysagère du territoire et les réservoirs de biodiversité, dans une perspective d'utilisation raisonnée du foncier. Cette stratégie se traduit par une densification des opérations, compatible avec l'agrément du cadre de vie.

### N°2 RÉDUIRE

Les diagnostics d'identification des zones humides ou de recensement de la faune et la flore sont menés dès les études amont d'une opération, afin d'optimiser la localisation des zones à urbaniser et celles à préserver. La ZAC de Villeray a ainsi été conçue autour de la conservation d'une mare naturelle existante.

### N°3 COMPENSER

Pour ne jamais perdre la maîtrise des aménagements compensateurs, l'EPA Sénart exerce la compensation en dernier recours et uniquement sur le territoire. Ces aménagements sont réalisés aux abords des projets comme pour la ZAC du Charme à Moissy-Cramayel voire au cœur des opérations comme dans la ZAC de la Pyramide à Lieusaint.

L'écoparc de la Clé de Saint-Pierre, 13 ha, le long du ru des Prés Hauts, renaturé.

## INITIALES BB : BOIS ET BIOSOURCÉ

L'EPA Sénart a, dès 2015, fait le choix du bois, un matériau renouvelable et bas carbone qui, de plus, contribue à structurer une filière économique régionale.

Signataire de la Charte Bois Construction Publique Exemple Francilbois, l'aménageur encourage cette innovation architecturale et environnementale en soutenant des opérations d'envergure avec ses partenaires, collectivités territoriales, bailleurs sociaux ou promoteurs :

### Dans l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup

■ **Une crèche** en ossature et charpente bois ;

■ **« Les terrasses de Chanteloup »** (Nexity) : 3 bâtiments à ossature bois pour 77 logements.

### Dans l'écoquartier du Balory

■ **Un groupe scolaire** en ossature et charpente bois, avec ventilation naturelle. (Participation de l'EPA Sénart au projet : 1,3 M€ sur 5,5 M€).

### Dans le Carré Sénart

■ **Racines Carré**, développé par SOPIC Paris : 3 bâtiments démonstrateurs du développement durable en béton bas carbone et façade bois.

L'emploi du bois se conjugue avec celui d'autres matériaux biosourcés. Aujourd'hui, avec les aides de l'État du PIA Écocité Ville de demain, 400 logements biosourcés sont en projet, ou déjà livrés, sur l'ensemble de l'OIN, dans les écoquartiers comme dans les programmes de renouvellement urbain.



**400 LOGEMENTS BIOSOURCÉS EN PROJET OU LIVRÉS**

# L'agriculture, locale et durable

**L'agriculture, la souveraineté et la sécurité alimentaires constituent un véritable enjeu pour demain. C'est aussi un enjeu en termes de biodiversité. L'EPA Sénart contribue à cette ambition.**

"On est ce que l'on mange" affirme le dicton et, en effet, l'essor des Amap et autres circuits courts ainsi que des produits bio montre l'appétence des urbains pour des produits alimentaires de qualité, frais et sains. Pour l'EPA Sénart, participer à la transition agricole locale a un triple intérêt :

- **accroître la qualité de vie pour les habitants ;**
- **augmenter la biodiversité ;**
- **favoriser une alimentation de qualité** sur le territoire ;

■ **développer un secteur d'activité** nouveau et en forte croissance.

Sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National, la consommation de terres agricoles, supérieure à 80 hectares par an jusqu'en 2005, a été divisée par deux, un rythme extrêmement modéré en regard du développement de l'OIN qui crée 1000 emplois et 600 logements par an.



Circuits courts privilégiés à la ferme cueillette de Servigny, 15 hectares situés au cœur du territoire, en bordure du Carré Sénart.



**2 000 à 3 000 TONNES DE LÉGUMES BRUTS TRAITÉS PAR AN**



© Coopérative Bio d'Île-de-France

La Coopérative Bio d'Île-de-France implantée sur l'Écopôle de Sénart, Combs-la-Ville (77).

## L'ÉCOPÔLE, LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE A SON PARC

1<sup>er</sup> parc d'activité d'Île-de-France dédié aux éco-entreprises, l'Écopôle est à l'image de la transition énergétique et écologique qui se prépare en son sein : 34 hectares d'espace naturel protégé, des bâtiments de haute qualité environnementale et des aménagements ambitieux (performance énergétique, récupération des eaux de pluie, recyclage des déchets...).

L'Écopépinière de Grand Paris Sud y incube 25 start-up, les aide à développer et diffuser leurs solutions pour un avenir durable. Spirit Entreprises commercialise cette année les 2 premiers bâtiments d'un parc à usage d'activité industrielle et bureaux qui, à terme, en comptera 6 avec, au total 13 843 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## TOUT NOUVEAU, TOUT BIO

En consentant une forte décote de charge foncière, l'EPA Sénart a permis à la **Coopérative Bio d'Île-de-France** de s'implanter sur l'Écopôle.

La coopérative, qui rassemble déjà 59 sociétaires, occupe depuis fin 2019 un 1<sup>er</sup> bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup> pour un projet de 5 000 m<sup>2</sup> à terme.

Aujourd'hui, la coopérative traite de 2 000 à 3 000 tonnes de légumes bruts par an, majoritairement destinés à l'approvisionnement des crèches, collèges, lycées et collectivités en produits locaux de qualité. Elle prévoit une hausse de 15 % par an de son chiffre d'affaires.

# LE PÉRI-MÉTROPOLITAIN DURABLE

Confinés dans leurs (petits) appartements, les citadins ont rêvé d'une maison avec jardin pendant que certains habitants, en grande couronne ou dans les campagnes, se sentent oubliés des dynamiques urbaines.

Par ailleurs, le territoire attire majoritairement des primo-accédants, séduits par les prix maîtrisés et le large choix de logements neufs. Sa population est l'une des plus jeunes de la région francilienne : 1/3 des habitants ont moins de 20 ans, 2/3 moins de 40. Le cadre de vie joue également son rôle, les jeunes adultes souhaitent rester sur ce territoire dynamique et verdoyant.

Il faudrait donc vivre à la campagne mais avec les aménités urbaines. Construire pour les nouvelles générations mais sans artificialiser les sols. Comment résoudre ces contradictions ? Comment concilier ville et nature ?

L'EPA Sénart a voulu penser "hors de la boîte" pour renouveler l'approche du développement urbain, dans la logique d'ancrage territorial qui est sa marque de fabrique. Le résultat de ce travail de prospective, mené avec des grandes écoles et des praticiens de la ville, est une réflexion aboutie sur le péri-métropolitain durable qui nourrit désormais les consultations engagées par l'établissement public.



# Formes urbaines, dépasser les clivages

**Pourquoi opposer maison individuelle et habitat collectif, zone d'activité et quartier résidentiel ? La ville de demain sera faite de mixité, de proximité comme de mobilité. Les habitants en rêvent, l'EPA Sénart la réalise.**

## LA PROSPECTIVE EN ACTION

L'EPA Sénart a voulu renouveler, élargir, diversifier son offre de logements pour mieux répondre aux attentes des habitants et aux nouveaux usages. L'EPA Sénart s'est associé avec l'école urbaine de Sciences Po pour engager un travail de réflexion prospective. L'équipe pluridisciplinaire d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes s'est imprégnée du contexte géographique et historique de cette Ville Nouvelle "pas comme les autres" : un grand paysage habité où les habitants aspirent à un espace extérieur privatif. Sur la base des orientations fixées par l'EPA Sénart, elle a ensuite interrogé la notion de densité afin d'en faire une proposition convaincante pour les espaces et le mode de vie péri-urbain, tout en répondant à l'urgence écologique et aux contraintes des professionnels de la construction. Les propositions permettent



**À SÉNART, 63 % DES PRIMO-ACCÉDANTS INVESTISSENT DANS UN APPARTEMENT.\***

de dépasser l'opposition entre habitat collectif et maison individuelle. Elles revisitent les principes de seuil, de transition, de proximité, d'imbrication et d'articulation ou encore de santé et de confort. Elles favorisent également les nouveaux usages – y compris de mobilité – et la réversibilité. En 2019, les fondamentaux de cette étude "Habiter le péri-urbain durable" ont inspiré un projet de 1270 logements dans la ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray. Les conclusions portant sur la diversité, l'insertion urbaine et paysagère, les nouveaux usages ou encore la maîtrise des charges, ont nourri les ateliers de la concertation menée avec les habitants et les riverains. Puis, une fois la ZAC approuvée, le travail mené avec l'architecte coordonnateur, l'Agence Rolinet & Associés.



**62 % CHERCHENT UN LOGEMENT PLUS CONFORTABLE OU UN LIEU PLUS AGRÉABLE.\***



## RÉINVENTER, RÉAMÉNER, RÉGÉNÉRER

L'EPA Sénart a initié une réflexion sur la requalification d'une Zone d'activités économiques (ZAE) en entrée de ville de Savigny-le-Temple sur la base d'un benchmark et de l'analyse comparée de différents scénarios de développement. L'étude confiée par l'EPA Sénart à l'École Nationale des Ponts et Chaussées (ENPC) a été menée en partenariat avec la municipalité, Grand Paris Sud et l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France. Le point fort de ce secteur (71,2 ha) réside dans son accessibilité aux transports collectifs avec d'une part, l'accès au RER D (56 ha environ de ce secteur se situent à moins de 10 min. à pied de la gare) et d'autre part, le projet de transport en site propre T Zen 2 qui reliera le Carré Sénart à la gare de Melun en desservant le pôle commercial de Bois Sénart, la ZAC de Villebouvet et la gare de Savigny-Nandy. Enfin ce secteur se situe également à immédiate proximité du projet de requalification urbaine porté par l'ANRU\* et bénéficiera donc des retombées de la transformation lourde du centre-ville de Savigny-le-Temple.

Sur cette base, l'EPA Sénart étudie la possibilité de conserver en partie des activités productives sur le site, âgé de 45 ans, et à anticiper le départ de la SCADIF qui transférera sur le parc d'activités de l'A5-Sénart ses activités à l'horizon 2023. Le développement durable est pleinement intégré dans la réflexion conduite par l'EPA Sénart et met en évidence l'importance de la redynamisation des ZAE dans la mutation des villes et la transformation des territoires. Elle montre également l'atout que constitue la maîtrise foncière pour optimiser le bilan financier des opérations de renouvellement urbain.

\*ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

\*Base de données EPA Sénart de 2016 à 2020.

# Les écoquartiers respirent et inspirent

Les 3 écoquartiers labellisés de l'OIN de Sénart montrent la voie de la réduction de l'empreinte environnementale. Ils bénéficient du Plan d'Investissement d'Avenir – Ville de demain – démarche ÉcoCité.



## L'ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE LABEL ÉTAPE 3

L'Eau Vive à Lieusaint est un modèle d'urbanité. Ses liaisons douces, sa qualité paysagère, ses équipements culturels, sa maison de quartier qui fédère les initiatives locales lui valent de nombreux prix : label "100 quartiers innovants et

**4,7 HECTARES**

**2 000 LOGEMENTS**

**1 550 EN PHASE 1**

**516 EN PHASE 2**

**25 % DE LOGEMENTS**

**SOCIAUX**

écologiques" décerné par la Région en 2019, lauréat de l'Appel à projets "Nouveaux quartiers urbains" d'Île-de-France, label national du ministère de la Cohésion des territoires.

En 2019, des ateliers se sont déroulés avec les habitants et les élus. Le travail a ensuite porté sur la stratégie à adopter pour la préservation des zones humides (sondages, études d'impact, démarche ERC) avant la formalisation d'un nouveau plan-masse.



### TOUS EN SELLE !

100 % des ZAC de l'OIN de Sénart sont reliées entre elles par des pistes cyclables et des cheminements piétons. L'EPA Sénart encourage ainsi les mobilités actives, favorables à la santé, et leur interconnexion avec les transports en commun T Zen 1 et futur T Zen 2. Ces liaisons douces participent au Plan Vélo adopté en juin 2019 par Grand Paris Sud.



## L'ÉCOQUARTIER DE L'ARBORETUM DE CHANTELOUP LABEL ÉTAPE 1

Véritable nouveau quartier de la ville de Moissy-Cramayel, l'écoquartier est emblématique d'un urbanisme doux, concerté avec les habitants qui ont pu se prononcer sur toutes les étapes du projet, y compris celle de la commercialisation.

**77 HECTARES**

**2 400 LOGEMENTS**

**500 M<sup>2</sup> COMMERCES**

**11 % DE LOGEMENTS**

**SOCIAUX**

Il abrite 7,2 ha d'espaces verts et de

boisements. **En 2019, l'EPA Sénart a financé**

**à hauteur de 18 M€, conduit et finalisé un**

**important travail sur les espaces publics**

**et œuvré pour la réalisation d'un groupe**

**scolaire et d'une crèche (ossature bois, matériaux biosourcés).** Ces travaux ont été présentés aux élus du territoire au cours d'une visite exploratoire. La Secrétaire

d'État de la Transition écologique et solidaire Emmanuelle Wargon a également effectué une visite des lieux (Ferme urbaine).



## L'ÉCOQUARTIER DU BALORY LABEL ÉTAPE 2

Relié au centre bourg par un réseau de liaisons douces, l'écoquartier du Balory est le premier quartier à intégrer des maisons à énergie positive. Son parc de 7,6 hectares (1/4 de la ZAC) en sera le cœur vivant, avec les habitants, nombreux à s'exprimer sur la plateforme numérique de co-construction, ludique et pédagogique, imaginée par 1 001 rues. L'année a

**31 HECTARES**

**491 LOGEMENTS**

**34 % DE LOGEMENTS**

**SOCIAUX**

aussi été marquée par des consultations

pour l'aménagement de la partie nord dédiée

aux activités et services concrétisant la

vocation mixte de l'écoquartier.

# La Ville (re)Nouvelle

L'EPA Sénart réintervient sur la ville d'hier pour lui permettre de relever les défis de demain. L'établissement public est même sollicité hors de son périmètre historique pour des projets de renouvellement urbain d'envergure.

## REDYNAMISER LES CŒURS DE VILLE

Entièrement financée par l'établissement public, l'opération de renouvellement urbain du **quartier du Miroir d'Eau** à Savigny-le-Temple continue sa métamorphose avec des espaces publics recomposés autour d'un plan d'eau, 380 nouveaux logements avec 2 100 m<sup>2</sup> de commerces au pied des immeubles construits. Un marché alimentaire a désormais lieu deux fois par semaine dans le nouveau quartier rénové, devenu le 2<sup>e</sup> cœur de ville de la commune.



À Savigny-le-Temple comme dans les centres-villes de Cesson et de Nandy, l'EPA Sénart mène des opérations de renouvellement urbain avec le souci constant de maintenir des commerces de proximité, moteurs de dynamisme et de lien social.

1<sup>er</sup> quartier de la Ville Nouvelle en 1973, le Miroir d'Eau, aujourd'hui, en pleine métamorphose !

## LA RECONNAISSANCE AU-DELÀ DE L'OIN

L'État, la ville de **Dammarie-lès-Lys** et la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine ont voulu faire appel à l'EPA Sénart : pourquoi ? L'enjeu de requalification d'emprises industrielles en bord de Seine méritait l'intervention d'un acteur de l'État au savoir-faire reconnu. Le site est complexe enclavé entre fleuve, voie ferrée et axe routier. Mais ses potentialités sont immenses : par la dimension, 130 hectares d'abord, par la situation exceptionnelle en bordure de Seine et en cœur d'agglomération, ensuite. L'ambition partagée par les élus et l'État est de faire du **quartier du Clos Saint-Louis** une composante attractive

du cœur de l'agglomération, en articulation avec le pôle de la gare de Melun, pour un rayonnement régional.

La mission confiée à l'EPA Sénart, fin 2018, au travers d'un contrat de coopération, consiste à déterminer les conditions de faisabilité et de sécurisation du projet d'aménagement du Clos Saint-Louis. En 2019, l'EPA Sénart a pu approfondir et consolider les différents diagnostics déjà initiés pour réaliser un état des lieux de la structure urbaine et foncière, de la pollution du site (base de données interactive), du marché du logement sur le territoire de l'agglomération, des enjeux

de circulation et de trafic routier. Par ailleurs, un travail commandé à un groupe d'étudiants du Cycle d'urbanisme de Sciences Po, a permis de réfléchir à une stratégie urbaine de transition.

Lors d'une prochaine étape, les recommandations et orientations préconisées par l'EPA Sénart, soumises à la validation des partenaires, devront prioritairement aboutir à la définition d'un projet urbain d'ensemble.



Le Clos Saint-Louis, 130 hectares longés par la Seine sur plus de 2 km.

# LE CARRÉ SÉNART EN IMAGES

LOCOMOTIVE  
DU TERRITOIRE  
ET PROJET  
EN DÉVELOPPEMENT



TRAVAUX  
LIGNE TZEN 2

CENTRE COMMERCIAL  
RÉGIONAL WESTFIELD  
CARRÉ SÉNART

CINÉMA  
MULTIPLEXE PATHÉ

RESTAURANTS  
LES TABLES  
DU CARRÉ

SHOPPING PARC

AUTOROUTE A5

RESTAURANT ET  
JEU D'AVENTURES  
KOEZIO

LIGNE  
TZEN 1



RÉSIDENCE  
ÉTUDIANTE  
DE L'ICAM

ÉCOLE  
D'INGÉNIEURS  
ICAM

COLLÈGE SAINT-SPIRE  
ET LYCÉE  
SAINT-LÉON-SÉNART

THÉÂTRE DE SÉNART,  
SCÈNE NATIONALE

CHANTIER  
D'EXTENSION  
DU CAMPUS

CENTRE  
DÉPARTEMENTAL  
DE L'URSSAF

RESTAURANTS

BUREAUX  
TRAIT D'UNION

BUREAUX  
CROIX DU SUD

PROJET  
"RACINES CARRÉ"

HÔTEL DE  
LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE GRAND PARIS SUD

PÔLE MÉDICAL

BUREAUX BAMBOU

FERME DE VARÂTRE

HÔTEL "RESIDHOME"  
SUITES PARIS SÉNART\*\*\*\*

CHANTIER  
D'UN NOUVEL HÔTEL\*\*\*  
RÉSIDE ÉTUDES

BUREAUX  
CARRÉ HAUSSMANN



**1** Le Pôle médical de Sénart renforce l'offre de services du Carré Sénart sur 5 800 m<sup>2</sup>.

**2** 400 futurs ingénieurs préparent leur diplôme à l'ICAM Paris-Sénart.

**3** 210 employés sur le nouveau centre départemental de l'URSSAF.





4

4 Terrasses des restaurants du Trait d'Union en face du centre commercial Westfield Carré Sénart.

5 Collège Saint-Spire et Lycée Saint-Léon-Sénart intégrant des classes préparatoires.

6 Extension du centre commercial avec 25 nouveaux restaurants et une salle de cinéma IMAX au sein du multiplexe Pathé existant.



5



6

# Aménageur public, l'EPA Sénart est un créateur de liens

Après plus de 25 années de carrière à l'EPA Sénart, François Tirot s'apprête à quitter l'établissement public. Le concepteur du Carré Sénart partage son expérience et sa vision prospective de l'aménagement.



**FRANÇOIS TIROT**

Directeur général adjoint  
de l'EPA Sénart

J'aime à rappeler que l'EPA Sénart est investi de deux missions. L'aménagement est le cœur de notre métier et notre mission première. Nous l'exerçons dans l'espace et dans le temps : à une échelle significative - et non pas de façon morcelée sur quelques dizaines d'hectares - et de façon continue depuis des décennies, ce qui est très important. Notre deuxième mission est d'être un développeur, un prescripteur pour l'ensemble du territoire. Ce rôle a évolué. Alors que nous étions un « bras armé de l'État », et même si nous restons dépendants de lui, nous ne recevons plus de subvention aujourd'hui. Nous sommes une structure légère et agile, qui ne compte pas plus d'une

Le campus de l'école d'ingénieurs ICAM s'agrandit, proche du Théâtre de Sénart et des services et loisirs qu'offre le Carré Sénart.

cinquantaine de personnes. Et nous travaillons très clairement dans un dialogue permanent avec les collectivités territoriales.

En 25 ans, je n'ai jamais vu un permis de construire signé par le Préfet contre l'avis d'un Maire et nos réalisations ne se heurtent presque jamais à un contentieux.

## **LE GARANT DU BIEN COMMUN**

À l'heure où certains s'interrogent sur la spécificité et donc l'utilité d'un aménageur public, je veux rappeler qu'en conduisant la discussion avec les acteurs locaux, nous sommes le garant du bien commun. Seul l'aménageur public intervient sur



Les canaux de Carré Sénart participent à la gestion hydraulique de l'OIN.

l'espace public, hors des opérations, entre les opérations, lui seul tisse le lien entre elles, les raccorde et leur donne sens, ce que ne peut pas faire un promoteur.

Notre action continue depuis 1973, dans un territoire particulier dont le développement s'est effectué à un rythme lent, comme l'explique Jean-Yves Hinard (cf. p. 13), nous a permis d'intégrer dans le temps des données sophistiquées et transversales à l'échelle du territoire et du paysage : la gestion de l'eau, les liaisons douces, la biodiversité... Ces éléments fondamentaux pour l'environnement nous permettent aujourd'hui d'être au rendez-vous de l'Histoire.

**La base, c'est une réflexion sur l'organisation de l'espace (...). Il faut, à l'avenir, continuer à relier les opérations entre elles, tisser des liens et des trames.**

### ÉTABLIR UNE COHÉRENCE

Dans un rayon situé entre 25 et 50 kilomètres de Notre-Dame de Paris qu'observe-t-on ? Des lotissements accolés aux villages, des châteaux, des bois, une mosaïque agricole, une multitude d'équipements industriels, d'entrepôts logistiques, des opérations XXL aussi... En majorité des éléments de toutes sortes, composites et morcelés, disposés sans lien les uns avec les autres et qui contribuent à déstructurer le paysage. Or la base, c'est une réflexion sur l'organisation de l'espace, une action de régulation qui évite l'aléatoire au gré des intérêts particuliers. J'ose dire que nous avons su éviter le désordre à ce territoire, le capharnaüm péri-urbain, pour trouver une cohérence. Le Carré Sénart en fait la démonstration.

Il concentre le développement dans un lieu, lui donne de la valeur tout en évitant l'étalement urbain. Le Carré illustre aussi les vertus du préverdissement, des aménagements hydrauliques. Ce sera également le cas du Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys ou de Villaroche. Parce que l'on ne pose pas n'importe quoi n'importe où, la concentration et l'intégration au paysage confèrent une valeur différenciée et positive à un site. C'est déjà le cas, par exemple, du parc A5-Sénart où l'EPA Sénart a financé une liaison de 1,5 km jusqu'à l'autoroute. Nous sommes vraiment là dans les missions de l'aménageur public.

### UNITÉ N'EST PAS UNIFORMITÉ

L'unité d'un territoire n'est pas synonyme d'uniformité. Je tiens beaucoup à l'idée qu'il faut accepter la discontinuité, les ruptures, le changement. Ainsi faut-il sanctuariser des espaces entre deux opérations – sites naturels ou voies de liaisons – qui jouent un rôle capital. Il faut également s'ancrer sur la géographie, la géologie et l'histoire qui font la singularité du territoire. Les rives Ouest et Est de la Seine ne sont à cet égard pas identiques, l'Opération d'Intérêt National de Sénart s'est développée à l'Est dans cet esprit très contextualisé.

### AGIR À LA BONNE ÉCHELLE

Le territoire compte 125 000 habitants aujourd'hui, il pourrait en compter 1 million demain avec Évry et Melun. Il serait bénéfique de travailler à cette échelle pour peser dans les débats de la Métropole. Le niveau intercommunal permet d'amplifier le travail de l'aménageur, de lui donner sens. Car il faut, à l'avenir, continuer à relier les opérations entre elles, tisser des liens et des trames. Il faut continuer à planter des arbres et des prairies, à réaliser des plans d'eau et des liaisons piétons-vélos. Le développement durable ne pourra s'intégrer pleinement qu'à une échelle suffisamment vaste.

#### SUR EPA-SENART.FR

Retrouvez d'autres extraits des entretiens et visites filmées du territoire réalisés avec François Tirot.

# L'OIN DE SÉNART, TERRITOIRE D'INDUSTRIE

L'OIN de Sénart se situe au cœur du triangle Évry-Melun Villaroche, labellisé territoire d'industrie. L'établissement public a, depuis plusieurs années, clairement fait le choix de faciliter et accompagner le développement d'activités manufacturières dans un cadre paysager permettant leur insertion sur le territoire.

En 2019, l'EPA Sénart va plus loin : il réinvente les outils de production et propose le concept d'Enveloppe Industrielle Durable (EID®) d'ELCIMAÏ, disponible clé en main. Une innovation qui prend tout son sens à l'heure où la crise sanitaire a mis en évidence la nécessaire relocalisation des activités industrielles, particulièrement de celles qui ont trait à la santé, équipements ou médicaments.

La distribution et le e-commerce sont également apparus comme des secteurs vitaux. La maturité du secteur logistique à Sénart lui permet d'approvisionner la Métropole parisienne. Aujourd'hui, ces activités montent en compétence et s'orientent vers la supply chain et la mobilité décarbonée.

L'EPA Sénart, qui investit la quasi-intégralité de son chiffre d'affaires en continu sur le territoire, aménage des parcs d'activités à haute valeur paysagère, connectés au réseau autoroutier et riches de services. Son action est un moteur d'attractivité au service des entreprises – grands groupes ou PME – créateurs d'emplois et vecteurs d'utilité sociale.



# De la PME au grand groupe

L'EPA Sénart s'est doté d'un ambitieux Plan d'actions commerciales concerté avec l'Agglomération de Grand Paris Sud. Cette stratégie définit une feuille de route et un calendrier d'actions sur 3 ans pour relever le défi de l'attractivité et de la diversification économique du territoire. Elle vise un développement économique tant endogène qu'exogène, qui s'exerce aussi bien sur le tissu de PME-PMI qu'auprès des grands groupes internationaux.

Les bons résultats de l'année 2019 valident la stratégie d'accompagnement des entreprises et d'attractivité du territoire. Ainsi, la commercialisation de la ZAC de Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray a démarré en 2019 et la dynamique de la ZAC du Plessis-Saucourt à Tigery ou encore du parc du Levant à Lieusaint ont été poursuivies. L'EPA Sénart s'est aussi engagé dans le développement de nouvelles filières économiques et l'accueil d'éco-activités sur l'Écopôle de Sénart, destiné à des entreprises engagées dans la

transition environnementale soit par leur activité, soit par leur process, soit par le principe constructif de leur bâtiment. En raison de la crise sanitaire, devenue crise économique, l'année 2020 s'annonce plus incertaine ; la détermination de l'établissement public à accompagner et faciliter la vie des entreprises n'en est que plus forte. Conseil et suivi sur-mesure, sécurisation des procédures et des délais, maîtrise des risques opérationnels, sont au cœur de la proposition de services de l'EPA Sénart.



© Iris Ohyama

Ligne de production, usine du groupe japonais Iris Ohyama, parc du Levant à Lieusaint (77).

**2019 : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**  
**20 ACTES SIGNÉS**  
**31,40 M€ DE CA**



**FRANCK MARGAIN**

Président de  
Choose Paris Region

## Quel regard portez-vous sur l'EPA Sénart ?

Tout d'abord, je tiens à féliciter l'EPA Sénart pour sa gestion de la crise. L'établissement public a continué de travailler, les entreprises logistiques ont approvisionné l'Île-de-France, et ont ainsi contribué fortement à la sécurité des citoyens et à l'attractivité du territoire. Le territoire de l'OIN a des atouts clés : il est à proximité d'Orly et de la liaison multimodale de Massy, il est doté d'une population jeune, d'une offre culturelle et d'activités de formation. Le territoire a su répondre à la demande de parcours internationaux, je veux parler de l'enseignement bilingue dans les lycées, c'est très important dans le contexte post-Brexit pour que les entreprises internationales considèrent l'Île-de-France comme une terre naturelle d'accueil. Et puis, il y a ces 2 grandes forêts, c'est un énorme avantage car, de plus en plus, les directions des ressources

humaines sont attentives à la qualité de vie pour les salariés.

**SUR EPA-SENART.FR**  
Retrouvez l'intégralité de l'interview de Franck Margain

## Et sur sa politique en faveur des entreprises ?

Le plus important, ce sont les piliers d'attractivité que constituent les m<sup>2</sup> disponibles, les équipements à proximité et le volontarisme. Le territoire dispose des trois. Cette volonté d'attirer et d'accompagner les entreprises, d'être dynamique et innovant, est essentielle. L'EPA Sénart a eu l'intuition de la logistique et l'intelligence de ne pas se focaliser sur un seul type d'activité.

Mais ce sont les entrepreneurs au succès emblématique qui sont les meilleurs ambassadeurs du territoire. Les grands groupes sont entourés de l'environnement agile, innovant et souple du tissu de PME-PMI.

## Comment voyez-vous l'avenir du territoire ?

Il y a d'abord ce formidable potentiel d'usine clé en main que nous proposons à l'international. Et, de façon plus générale, je pense que les villes de grande couronne vont bénéficier de la nouvelle organisation des entreprises liée à l'essor du télétravail.

# Le développement économique en action

**Signe de l'attractivité globale du territoire, les implantations d'activités économiques sur l'OIN de Sénart concernent des entreprises de tous secteurs et de toutes tailles. De nouvelles entreprises s'installent tandis que d'autres choisissent de rester sur le territoire pour s'agrandir sur de nouveaux sites.**

Ce dynamisme et cette diversification se traduisent par une création d'emplois, soutenue et diversifiée, qui bénéficie aux habitants du territoire. L'implantation d'un nombre croissant de sièges sociaux signale également la montée en compétences des activités sur le territoire.

## EN 2019

### ■ 18 nouvelles entreprises

ont signé et confirmé leur implantation sur le territoire (1 000 emplois projetés à terme) ;

### ■ 17 promesses de ventes signées

(600 emplois projetés à terme) ;

■ Les PME-PMI représentent plus de 80 % des actes signés en 2019.

## OUVERTURES DE SITES

■ **Iris Ohyama**, leader mondial de la plasturgie : hub de production/distribution de 65 000 m<sup>2</sup> ouvre son 2<sup>e</sup> site européen sur le parc du Levant à Lieusaint (77) ;

■ **Plasson**, n° 1 Européen des raccords de tuyaux, a également choisi le parc du Levant pour s'implanter sur 19 000 m<sup>2</sup> ;

■ **Biobank**, 1<sup>re</sup> banque osseuse française, installe ses salles blanches, espaces de R&D et bureaux sur un terrain de 5 250 m<sup>2</sup> dans le parc Université-Gare, à Lieusaint.

Autant d'entreprises dont les salariés peuvent goûter aux avantages du territoire.

## DES SIGNATURES D'IMPORTANCE

■ **Pitch Promotion** (pour l'extension de l'ICAM) sur la ZAC du Carré Sénart ;

■ **La Scadif** déplace son activité sur le parc de l'A5-Sénart ;

■ **Toupret** implante son siège social dans la ZAC du Plessis-Saucourt à Tigery (91) ;

■ **Adapei**, acteur majeur de l'économie sociale et solidaire (130 emplois), signe pour regrouper plusieurs sites sur la ZAC de Chante-loup à Moissy-Cramayel (77).



Le site de Paris-Villaroche.

**Villaroche** est bien connu des amateurs d'aéronautique. L'EPA Sénart est mandaté par l'État, le département et les agglomérations de Grand Paris Sud et de Melun Val de Seine pour définir une nouvelle stratégie d'aménagement pour le site. Ses 959 hectares accueillent un aérodrome, Safran Aircraft Engines, et diverses PME/PMI. Il s'agit aujourd'hui de restructurer le site (accès, mobilité, urbanité...) pour accompagner son développement. En lien avec l'EPFIF, une pré-ZAD de 380 hectares a été créée en 2018. En 2019, l'EPA Sénart a réalisé un schéma global d'aménagement du secteur, et un état initial de l'environnement. Pour ce projet d'aménagement et de développement économique, l'EPA Sénart mène, en concertation avec ses partenaires, un ensemble d'études pré-opérationnelles, d'opportunité et de faisabilité, pour fixer les axes d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) actuellement en préparation.

L'arrivée en 2<sup>e</sup> position (après Berlin) de Paris-Villaroche pour l'implantation du projet de Tesla en Europe a révélé en 2019 toute l'ampleur des potentialités du lieu. Sur proposition de Business France et de Choose Paris Region, **Paris-Villaroche** a fait partie des 3 derniers sites étudiés au niveau européen par le groupe Tesla pour implanter sa Gigafactory. Après avoir envisagé d'y développer un site de plus de 700 000 m<sup>2</sup> sur un foncier de plus de 250 hectares, l'industriel a finalement opté pour Berlin, qui proposait un site déjà aménagé. L'expérience Tesla a confirmé le potentiel d'attractivité de Paris-Villaroche auprès d'un grand groupe international et a rappelé la nécessité de disposer d'un aménageur titré sur le site, en capacité d'apporter des réponses concrètes à des porteurs de projets industriels souhaitant s'installer à court terme, afin de ne plus manquer de telles opportunités.

# La logistique, activité vitale

**Logistique et e-commerce ont atteint la maturité sur le territoire de l'OIN. Et leur utilité sociale est apparue au grand jour pendant la crise sanitaire pour l'approvisionnement des denrées alimentaires ou la distribution de produits sanitaires. Avec l'EPA Sénart, ce secteur vital anticipe l'avenir.**

En lien avec les acteurs du territoire, l'EPA Sénart a redéfini le positionnement économique de l'OIN, longtemps limité à la logistique, le faisant évoluer vers la supply chain, le e-commerce, l'industrie du futur et les services à l'industrie pour diversifier les emplois et les entreprises.

**Le Cluster de l'innovation logistique,** initié par l'EPA Sénart et piloté par l'Agglomération de Grand Paris Sud, est reconnu Pôle d'excellence en Île-de-France. Il est partenaire de l'UPEC et de l'ICAM Paris-Sénart et développe les technologies de pointe qui feront demain la performance du secteur : robotique, numérique, géolocalisation... Ce booster d'innovation a logiquement choisi pour cadre le parc de l'A5-Sénart.

## APPEL À PROJETS SUR LE PARC DE L'A5-SÉNART

Le parc d'activités a été choisi par les leaders de la distribution et du e-commerce Sarenza, Leroy-Merlin, Cdiscount... et bientôt la SCADIF. Afin de retenir un projet utile à l'ensemble des usagers, l'attribution du tout dernier lot a fait l'objet, en 2019, d'un Appel à projets. Lauréat de cette procédure inédite, Barjane réalisera une messagerie

logistique de près de 9 000 m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace de services de 2 000 m<sup>2</sup> à l'attention des entreprises de la filière supply chain locale et de leurs salariés.



100 % des camions de la flotte de Leroy-Merlin qui livrent l'Île-de-France à partir du parc de l'A5-Sénart roulent au gaz naturel.



**JEAN-MICHEL PHILIP**

Directeur général de SIGEIF Mobilités

## L'OIN de Sénart comptera bientôt 3 stations GNV. Pourquoi développer les stations de gaz naturel ?

Parce que les chiffres sont éloquentes : zéro émission de particules et 50 % d'oxyde d'azote en moins. Avec le biogaz, issu de la méthanisation de déchets verts, on diminue de 80 % les émissions de gaz à effet de serre.

Pour les poids lourds, l'électricité n'est pas une option. La seule solution pérenne, économiquement viable et durable c'est le gaz. Mais le manque de station d'avitaillement est un frein, d'où notre volonté

d'implanter des stations là où se situent les plus forts besoins, comme dans le parc de l'A5-Sénart.

## Comment avez-vous travaillé avec l'EPA Sénart ?

On n'avait jamais vu ça ! Alors que nous avons d'habitude toutes les peines du monde, nous avons rencontré cette fois-ci un opérateur proactif qui demandait expressément du BioGaz aux vertus environnementales indéniables. Nous avons travaillé en véritables partenaires, rédigeant conjointement le cahier des charges. Nous avons mené ensemble une enquête auprès des usagers du parc pour mieux répondre à leurs besoins. Et nous prévoyons aujourd'hui une offre d'azote liquide pour remplacer les moteurs gazoles des camions réfrigérés.

## SUR EPA-SENART.FR

Retrouvez l'intégralité de l'interview de Jean-Michel Philip

# L'Usine du Futur, un partenariat inédit et audacieux

**L'EPA Sénart s'est engagé en faveur du développement du secteur manufacturier sur le territoire. Avec l'Usine 4.0 d'ELCIMAÏ, l'Établissement public soutient une industrie plus durable et répond aux besoins des nouveaux process.**

L'EPA Sénart et ELCIMAÏ se sont réunis autour d'un objectif partagé : proposer **une solution d'implantation souple et juridiquement sécurisée, « prête à construire » dans des délais réduits, en amont du choix de l'industriel.** Un projet qui répond tant aux attentes du territoire qu'à celles de plus en plus d'industriels : une production zéro carbone, grâce au recyclage des matières premières, et une parfaite réversibilité de l'outil de production lui-même, agilité qui évite les friches et les trop longs délais d'implantations nouvelles.

Sur le parc d'activités du Bois des Saints-Pères, entre les communes de Cesson et Savigny-le-Temple, l'unité de production, optimisée, écodurable et connectée, vise une superficie cible de

22 000 m<sup>2</sup> bâtis. L'offre, entièrement modulaire, peut s'étendre de 10 000 à 35 000 m<sup>2</sup> avec une flexibilité de l'assiette foncière de 3 à 8 hectares.

L'EPA Sénart a joué son rôle d'aménageur et de facilitateur en accompagnant ELCIMAÏ dans l'ensemble des démarches auprès des collectivités et de l'État, en amont de la commercialisation, et en obtenant l'acceptation et le soutien des élus locaux mobilisés en faveur de l'Industrie du Futur.

**Désormais, ce projet pilote peut être mis en œuvre, en l'espace de seulement 5 à 8 mois, grâce à un permis de construire pré-obtenu.**

L'Usine du Futur permet de porter un regard profondément renouvelé sur la métropolisation, qui ne peut pas être seulement tertiaire, mais doit



Une offre foncière et immobilière « prête à construire » adaptée aux exigences des industriels.

conserver une part d'industrie, connectée à l'urbain avec un aménagement adapté. L'industrie souveraine est un terme utilisé notamment pour les secteurs du nucléaire ou de l'armement. La crise sanitaire a fait apparaître la nécessité de développer une souveraineté nationale ou continentale en matière

d'industrie pharmaceutique et sanitaire. L'usine 4.0 développée par ELCIMAÏ correspond aux besoins de secteurs tels que l'aéronautique et l'automobile mais également à de nombreux secteurs tels que ceux de la pharmacie ou encore de la cosmétique.

## UN PROJET D'USINE



MODULABLE



DIGITALE



FLEXIBLE



DURABLE



ÉVOLUTIVE



**CHRISTOPHE CHAUVET**

Directeur du développement  
du groupe ELCIMA

### De quels constats est né ce projet ?

Nous avons engagé la réflexion, il y a 4 ou 5 ans, considérant l'ampleur des mutations engendrées par la révolution numérique qui provoque en permanence des changements rapides et inattendus, à l'échelle mondiale. Il fallait dès lors concevoir autrement les sites industriels et la logistique. L'Enveloppe Industrielle Durable (EID®) est le résultat de cette réflexion. C'est une coque préconçue avec son jumeau numérique, capable de se déployer à la demande en fonction du process qui s'implante. Elle est durable car elle est évolutive et réversible, évitant ainsi la création

de friches urbaines. Elle est durable aussi car elle utilise des énergies renouvelables avec une maintenance prédictive générant des économies de consommation. **Ce concept innovant permet de construire et livrer un bâtiment adapté aux besoins de l'industriel, de façon très réactive, en 5 à 8 mois.**

### Quels ont été les apports de l'EPA Sénart à ce projet ?

Très clairement, l'EPA Sénart voulait donner une place à l'industrie, un secteur non spéculatif, sur le territoire. Il fallait un acteur réellement constructif qui propose du foncier pour ce projet et qui puisse établir un consensus politique. Il existe ici à tous les niveaux, celui des communes de Cesson et Savigny-le-Temple, de l'agglomération de Grand Paris Sud, de la Région et de l'État. La collaboration a été très étroite et professionnelle, nous avons véritablement coconstruit l'emprise foncière. Toutes les données techniques ont été examinées et validées, les études archéologiques, la dépollution du terrain, les réseaux d'eau et

d'énergie, les infrastructures... L'autorisation environnementale, l'instruction du Permis de Construire sont déjà déposés et pré-instruits.

### Quelle appréhension avez-vous du territoire ?

Nous sommes dans un milieu favorable à la transformation des métiers, avec l'apprentissage et les grandes écoles. Nous profitons aussi de la connexion au milieu urbain par les accès routiers, la gare, les circulations douces. Nous développerons un parc de vélos d'une centaine de places. Nous bénéficions complètement d'un aménagement que je qualifierai de visionnaire, il y avait ici depuis des années une véritable vision environnementale.

Et + d'infos sur l'Usine du Futur  
[SUR EPA-SENART.FR](http://SUR EPA-SENART.FR)



Une solution d'implantation innovante, souple et juridiquement sécurisée.

© Conception et Réalisation ELCIMA

# AMÉNAGEUR RESPONSABLE

La responsabilité fait partie intégrante de l'identité de l'EPA Sénart. L'aménageur public déployait avant l'heure une stratégie RSE. À présent que la responsabilité sociale des entreprises se formalise, l'EPA Sénart a engagé un véritable travail de validation et de réinterrogation des pratiques pour une amélioration continue au service de l'environnement, des acteurs locaux du territoire comme de ses équipes.

Cette ambition RSE partagée s'exprime au travers de 4 orientations stratégiques :

- renforcer notre ancrage territorial en intégrant les spécificités socio-économiques locales,
- être reconnu comme un Aménageur de référence en matière de développement périurbain durable en développant et valorisant dans nos opérations de bonnes pratiques sociales et environnementales,
- développer et renforcer les interactions et coopérations avec nos Parties Prenantes,
- développer en interne des pratiques professionnelles durables, individuelles et collectives.

La démarche s'appuie sur 3 référentiels majeurs : ISO 26 000, la charte des Nations unies pour les entreprises et les ODD de l'Agenda 2030.

En interne, l'accent est mis sur l'intégration des nouveaux collaborateurs, la force de proposition des équipes, la formation (3 % du budget), la montée en compétences... Signe de la qualité du dialogue social, 5 accords ont été conclus en 2019 : politique de rémunération, mutuelle, prévoyance, intéressement et retraite supplémentaire. 8 nouveaux collaborateurs ont rejoint l'EPA Sénart en 2019 et 4 au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.



# La responsabilité sociétale de l'entreprise à 360°

## LA RSE, UNE DÉMARCHE GLOBALE

2019 a été la première année de mise en œuvre de la démarche de responsabilité sociale de l'EPA Sénart, élaborée en 2018 après une phase liminaire de diagnostic. En termes de commande responsable, après l'intégration de clauses d'insertion dans les marchés de travaux et un partenariat avec la Maison de l'Emploi, l'EPA Sénart a initié le recours à des marchés réservés. En matière de relations humaines, l'EPA Sénart a engagé de très nombreuses actions : recours à Cap Emploi pour favoriser le recrutement de personnes porteuses de handicap, parcours d'intégration des nouveaux salariés, journées de dialogue et d'activités collectives, cafés thématiques, développement des réseaux internes... Ou encore ateliers bien-être. La qualité du dialogue social témoigne de celle des



Équité, partage, un vrai travail d'équipe.

conditions de travail : 5 accords ont pu être signés en 2019. Et, dans le champ opérationnel, les actions ont permis de partager avec l'ensemble des collaborateurs les "fondamentaux de l'aménagement", afin

que chacun questionne, comprenne et s'approprié les pratiques et savoir-faire de l'EPA Sénart. Un préalable fondamental pour atteindre l'ambition d'opérateur référent du périurbain durable.

**93 %**  
INDEX D'ÉGALITÉ  
PROFESSIONNELLE  
HOMMES-FEMMES



**5 ACCORDS SIGNÉS**  
**DÉMARCHE RSE**  
MISE EN ŒUVRE

**5 CAFÉS**  
**THÉMATIQUES**

**NOUVEAU LOGICIEL**  
DE SUIVI DU DÉROULEMENT  
DES OPÉRATIONS, « SIGOW »

**NOUVELLE**  
**ARBORESCENCE**  
DE SERVEURS RÉSEAUX  
PARTAGÉE AVEC TOUS LES  
COLLABORATEURS POUR LE  
PARTAGE DES DONNÉES

**DÉMATÉRIALISATION**  
COMPLÈTE DES MARCHÉS

## LE SCHÉMA D'ORGANISATION ENVIRONNEMENTALE DES CHANTIERS

Le SOE est partie intégrante de la stratégie RSE de l'EPA Sénart. La démarche rassemble, autour d'"Ensemble 77" et du CEREMA, l'écosystème partenarial local - départements et collectivités, maîtres d'œuvre et entreprises du BTP - et s'applique à tous les chantiers et opérations. L'EPA Sénart n'a pas attendu les directives de l'État en matière de circuit court ou de recyclage des

terres et formule de fortes exigences dans ses consultations travaux en matière de gestion des déchets et d'effluents, de traçabilité et de réemploi, de biodiversité et de réduction des nuisances (bruit, poussières) pour les riverains. De plus, tous les chantiers du territoire prévoient des clauses d'insertion et de formation.

# RAPPORT FINANCIER 2019

## Le travail de redressement de l'EPA Sénart engagé depuis 2016 a été poursuivi en 2019 et porte ses fruits.

- Le chiffre d'affaires commercial (40 M€) progresse de 18 % par rapport à l'exercice 2018.
  - Les dépenses d'aménagement ont doublé entre 2018 (18 M€) et 2019 (37 M€), et concernent la poursuite des travaux de rattrapage, la réalisation d'acquisitions et des travaux nouveaux contribuant à l'avancement des projets.
- Enfin, le résultat de l'établissement pour l'exercice 2019 est positif de 1833 k€ et correspond à plus du double de la moyenne des résultats constatés ces dix dernières années.

# 1,8 M€

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019

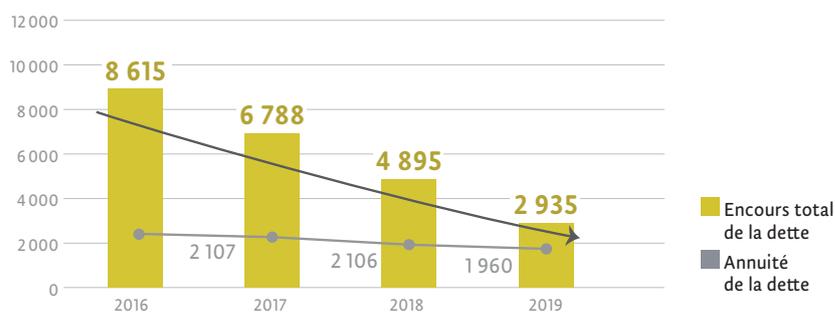
BILAN (EN K€)	2017	2018	2019
Actif immobilisé net	1 450	4 554	1 519
Actif circulant	157 995	145 871	133 959
Trésorerie	23 026	21 924	27 965
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>182 471</b>	<b>172 349</b>	<b>163 443</b>
Capitaux propres	26 864	23 729	22 912
Provisions	79 741	78 199	75 412
Dettes financières	12 905	8 237	6 364
Passif circulant	62 961	62 184	58 755
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>182 471</b>	<b>172 349</b>	<b>163 443</b>

# 12,95 %

RATIO D'ENDETTLEMENT

## ÉVOLUTION DE LA DETTE (EN K€)

L'EPA Sénart poursuit sa dynamique de désendettement avec un capital restant dû à fin 2019 de 2,9 M€. La fin de l'endettement est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Cette perspective ainsi que le ratio d'endettement de 12,95 % traduit la solidité financière de l'EPA Sénart : un avantage en cas de besoin de nouveaux financements.



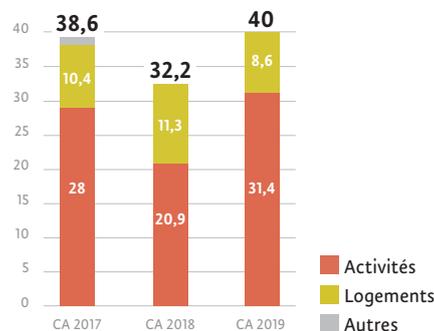
## LES ACTES DE VENTE

Le total des cessions en 2019 s'élève à 40 M€ HT. Il se répartit entre : activités économiques pour 31,4 M€ HT et logement pour 8,6 M€ HT.

La dynamique économique de l'EPA Sénart se caractérise par la part importante des activités dans le chiffres d'affaires commercial (entre 70 et 80 % par an).

### ÉVOLUTION DU CA COMMERCIAL

2017-2019 (M€)



# 40 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES  
2019

# 8,6 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES  
LOGEMENT

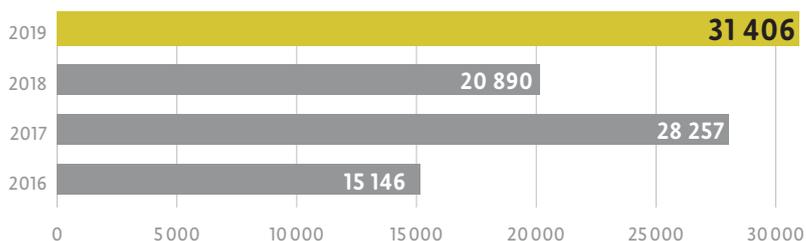
# 31,4 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES  
ACTIVITÉS

## VENTES DE TERRAINS POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (CA)

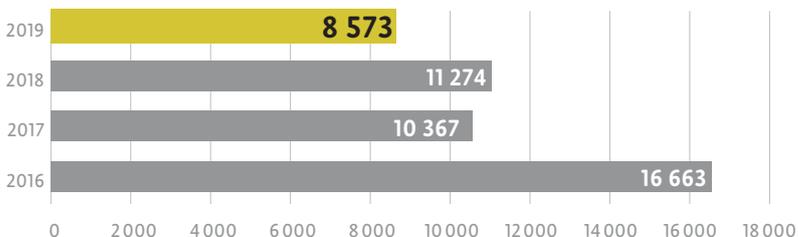
### Concrétisation de 18 projets d'implantation d'entreprises avec 1 000 emplois projetés

Ce résultat reflète de belles implantations telles que l'entreprise Toupret qui implante son siège social à Tigery (91) ou l'ADAPEI (130 emplois), acteur majeur de l'Économie sociale et solidaire qui s'installe à Moissy-Cramayel (77). Des acteurs du territoire s'y développent telle que la SCADIF qui déplace son activité sur le parc de l'A5-Sénart.



## VENTES DE TERRAINS POUR LES LOGEMENTS (CA)

Concernant le logement, le niveau plus faible de chiffre d'affaires de 8,6 M€ s'explique par le report de plusieurs signatures d'actes sur l'écoquartier de l'Eau Vive à Lieusaint (77).



## LES PROMESSES DE VENTE

Les promesses de vente signées en 2019 représentent un volume global de 33 M€, dont 14,1 M€ pour l'activité économique, 18,9 M€ pour le logement.

Concernant l'activité économique, l'EPA Sénart a poursuivi en 2019 la diversification engagée pour accueillir des activités nouvelles ou permettre le développement d'entreprises du territoire sur les différentes ZAC de l'Opération d'Intérêt National, notamment des locaux

d'activités à la location et à la vente à destination des PME.

En matière de logement, l'activité 2019 en engagements est marquée par la signature des promesses de vente de la 1<sup>re</sup> phase de la ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray, 400 logements et un Chiffre d'Affaires prévisionnel de près de 14 M€.

### LOGEMENTS

**18,8 M€**

PROMESSES DE VENTE 2019

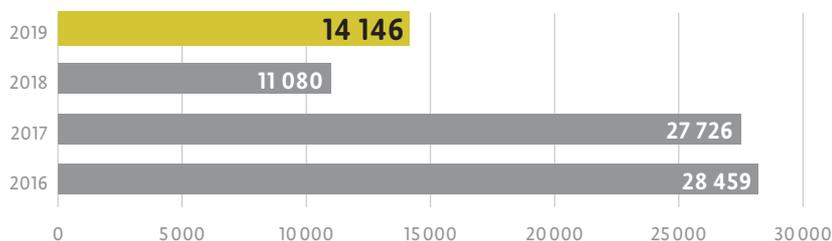
### ACTIVITÉS

**14,2 M€**

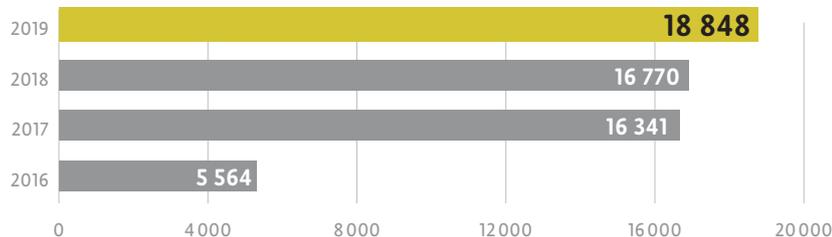
PROMESSES DE VENTE 2019



#### PROMESSES DE VENTE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (CA EN K€)



#### PROMESSES DE VENTE POUR LES LOGEMENTS (CA EN K€)



La Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray (91).

## LES DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT

Le montant des dépenses d'aménagement s'établit pour 2019 à 37,7 M€ soit 20 M€ de plus qu'en 2018. Les acquisitions représentent 35 % des dépenses et concernent pour l'essentiel l'acquisition du Centre Commercial du Miroir d'Eau (2,6 M€) à Savigny-le-Temple (77).

Les travaux (35 % des dépenses) ont porté sur les opérations en cours de réalisation, sur les parcs d'activités tels que le parc de l'A5-Sénart sur lequel les bassins de régulation des eaux pluviales et les déblais générés ont été réutilisés sur site et ont permis la réalisation des aménagements paysagers.

Concernant le logement, les travaux se sont poursuivis dans les écoquartiers et pour le renouvellement urbain du quartier Miroir d'Eau avec la requalification des espaces publics.

Les participations aux équipements publics (20 % des dépenses à la réalisation de groupes scolaires) ont bénéficié aux projets de l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel et de la Clé de Saint Pierre à Saint-Pierre-du-Perray. À noter, l'aménagement du Ru des Prés Hauts (restauration hydro-morphologique du ru et création d'un corridor hydro-écologique) confié par l'EPA Sénart au SIARCE.



Plantations sur le parc A5-Sénart.

Réalisé (en k€)	2017	2018	2019
Acquisitions	6 815	3 623	13 263
Études	4 263	2 638	3 873
Participations versées	53	449	7 878
Travaux et honoraires	16 283	11 193	12 658
<b>TOTAL DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>27 414</b>	<b>17 903</b>	<b>37 672</b>



Le groupe scolaire de l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel (77).

## ZOOM SUR LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

La bonne maîtrise des dépenses de fonctionnement a permis une baisse constante ces dernières années et vise une évolution contrôlée pour les années à venir.

Réalisé (en k€)	2017	2018	2019
Achats non stockés	122	123	86
Services extérieurs	1 498	1 301	1 169
Impôts et taxes	728	892	164
Charges de gestion*	3 527	0	0
Charges financières	279	213	144
Charges exceptionnelles	830	28	24
<b>TOTAL DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>6 984</b>	<b>2 557</b>	<b>1 587</b>

\*hors charges de personnel

AMÉNAGEMENT

**37,7 M€**

DÉPENSES 2019



# ORGANISATION ET GOUVERNANCE

## L'équipe de direction, fin juin 2020



3 grands pôles structurent l'organisation de l'EPA Sénart :

- la direction des Opérations, en charge du pilotage, du suivi des opérations d'aménagement et des acquisitions foncières,
- la direction du développement en charge de l'habitat, du développement économique, du marketing et de la communication,
- le secrétariat général rassemble les fonctions administratives,
- et une agence comptable.

De gauche à droite : **Alexandre Maïkovsky**, Directeur des opérations, **Hélène Desportes**, Secrétaire générale, **François Tirot**, Directeur général adjoint, **Aude Debreil**, Directrice générale, **Olivier Guilbaud**, Directeur général adjoint à l'aménagement et à la prospective, **Agnès Ramillon**, Directrice générale adjointe au développement, **Jérôme Forneris**, Directeur du développement économique.

## Le conseil d'administration en juillet 2020

L'EPA Sénart est soumis à la tutelle du ministère de la Cohésion des territoires et du ministère des Finances et administré par un conseil d'administration de 19 membres comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA Sénart.

### MARIE-LINE PICHERY

Présidente du Conseil d'administration  
Vice-présidente de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart,  
Maire de Savigny-le-Temple

### État

#### PHILIPPE COUPARD

Directeur régional adjoint de la DIRECCTE IdF - Directeur de l'unité départementale de l'Essonne

#### CYRILLE LE VÉLY

Secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne

#### MAGALI PINON-LECONTE

Adjointe au Sous-directeur de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

#### CHRISTINE SIBLET-BEUVAÏN

Administratrice des finances publiques adjointe à la DDFIP de Seine-et-Marne

### PIERRE-YVES THOMASSON

Responsable du service de la planification, de l'aménagement et du foncier à la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France

### Conseil régional d'Île-de-France

#### GILLES BATAILL

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

#### VALÉRIE PÉCRESSE

Présidente de la Région Île-de-France

représentée par

#### LAURE-AGNES MOLLARD-CADIX

Conseillère régionale d'Île-de-France

### Conseils départementaux

#### CATHY BISSONNIER

Conseillère départementale de Savigny-le-Temple, Département de Seine-et-Marne

### ANNICK DISCHBEIN

Conseillère départementale d'Épinay-sous-Sénart, Département de l'Essonne

### Intercommunalités et communes

#### ALAIN AUZET

Conseiller communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, Maire de Réau

#### MICHEL BISSON

Président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, Maire de Lieusaint

#### GUY GEOFFROY

Conseiller communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart et Président de la Conférence des maires Grand Paris Sud, Maire de Combs-la-Ville

#### LINE MAGNE

Vice-présidente de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, Maire de Moissy-Cramayel

#### RENÉ RÉTHORÉ

Vice-président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, Maire de Nandy

### DOMINIQUE VEROTS

Conseiller communautaire Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, Maire de Saint-Pierre-du-Perray

### Personne qualifiée

#### NADIA AYADI

Membre élue de l'assemblée de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne

### Représentants du personnel

#### FRÉDÉRIQUE DAIR

Responsable documentation, archives et coordinatrice des services généraux

#### ALAIN HIBERT

Responsable d'opérations

### Le contrôle de l'établissement

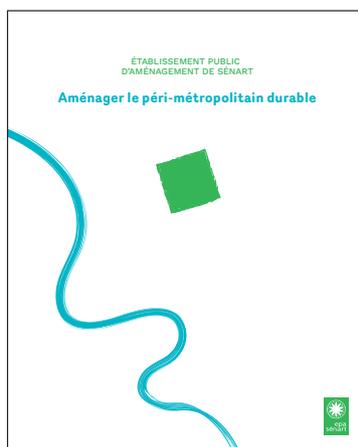
est assuré par M. le Préfet de Seine-et-Marne,

#### THIERRY COUDERT

### Le contrôle économique et financier

est assuré par

#### JEAN-PIERRE SEKELY



Découvrez aussi en ligne nos rapports annuels interactifs.  
Le rapport d'activités 2019, le rapport Développement durable et  
le bilan de l'engagement sociétal 2019 sur le site de l'EPA Sénart :

[epa-senart.fr](http://epa-senart.fr)



Suivez-nous sur      @epasenart #EPASénart



**Établissement public  
d'aménagement de Sénart**  
La Grange la Prévôté, avenue du 8 mai 1945  
77547 Savigny-le-Temple Cedex  
tél. 01 64 10 15 15

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

**Opération d'Intérêt National de Sénart  
10 COMMUNES EN SEINE-ET-MARNE  
ET EN ESSONNE**  
77 / Cesson, Combs-la-Ville,  
Lieuxaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau,  
Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis  
91 / Saint-Pierre-du-Perray, Tigery.

