

Gare RER →  
Lieuxant / Moissy

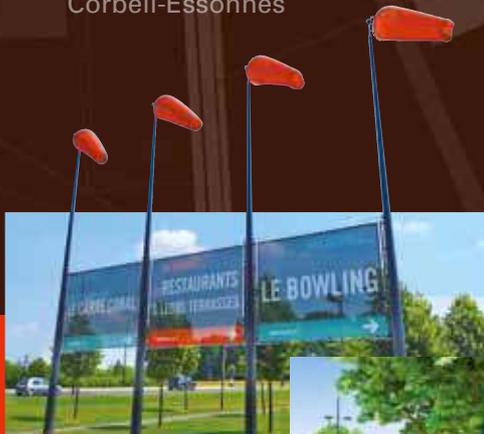
Carré - Canal

Carré - Trait d'Union

Carré des Arts

Carré - Allée Royale

← Gare RER  
Corbeil-Essonnes



**RAPPEL 2009 / PERSPECTIVES 2010** 04  
2009-2010, UNE ACTIVITÉ SOUTENUE

**URBANISME ET PAYSAGE** 06  
NOUVEAUX PROJETS, NOUVELLES ORIENTATIONS  
SOUS LE SIGNE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

**AMÉNAGEMENT** 08  
DES AMÉNAGEMENTS DÉTERMINANTS  
POUR L'AVENIR DE SÉNART

**HABITAT** 10  
EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES  
ET COÛTS MAÎTRISÉS

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** 12  
SÉNART POURSUIT SA TERTIARISATION

**MARKETING ET COMMUNICATION** 14  
VALORISATION ET PROMOTION DU TERRITOIRE

**DOSSIER SPÉCIAL-LE TZEN ARRIVE...** 16  
2009, LANCEMENT DES TRAVAUX DU TZEN !

**RAPPORT FINANCIER** 22  
LES COMPTES, LES CHIFFRES,  
ET LES RÉSULTATS DE L'ANNÉE 2009

**ÉQUIPE DE DIRECTION** 27  
**ET CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Directeur de la publication :**  
Bruno DEPRESLE

**Rédaction :**  
Caroline FÉLINIAK  
Marylin HUTEAU  
Pascale MAES

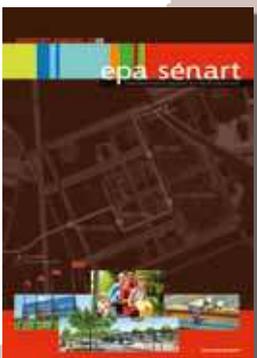
**Conception graphique :**  
Duo Design

**Impression :**  
contact@lempreintgraphique.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 2010

**Crédits photos :** Richez Associés,  
Monica Donati et Associés,  
Agence Chaix et Morel,  
Patrick Schweitzer & Associés,  
SAGL Gallois -Lantez Architectes Associés,  
Studio d'Architecture-SCPA  
JF. Galliot - C. Vannier.  
Perspectives non-contractuelles.



## EMPLOI ET LOGEMENT : MAINTIEN DE PROJETS D'ENVERGURE

**Dans le contexte de crise qui n'épargne aucun secteur, l'EPA Sénart, appuyé par ses partenaires, a adopté une attitude offensive qui a permis de maintenir son activité à un niveau significatif en 2009.**

En matière de développement économique, l'EPA a réalisé un chiffre d'affaires de près de 16 millions d'euros, résultant pour l'essentiel de la vente de terrains destinés à l'accueil de PME-PMI diversifiées.

Concernant le logement, la baisse des charges foncières acceptée dès 2008 pour soutenir le marché a permis de maintenir le volume de l'offre au niveau des exercices précédents. L'effort consenti, tant pour les nouveaux programmes que dans le cadre de renégociations des programmes en cours, a également facilité l'amélioration de la performance énergétique des produits.

Pour tenir compte du contexte économique incertain, les travaux d'aménagement et les acquisitions foncières de 2009 ont été contenus au plus près des perspectives de commercialisation. Cette limitation des dépenses a été rendue possible par les investissements importants réalisés au cours des années précédentes.

En tenant compte du facteur de changement majeur qu'est le Tzen - transport en commun en site propre en cours de réalisation entre Sénart et Corbeil - l'année 2009 a été l'occasion de revisiter plusieurs projets et les modalités de leur mise en œuvre, qu'il s'agisse des éco-quartiers de l'Eau Vive dans la ZAC de la Pyramide à Lieusaint ou de la Clef de Saint Pierre à Saint-Pierre-du-Perray. Elle a aussi été l'occasion d'engager les réflexions sur l'aménagement de nouveaux projets à Moissy-Cramayel, Tigery et Vert-Saint-Denis.

Le lancement de ces nouveaux projets d'envergure, à vocation résidentielle aussi bien qu'économique, permettra de renouveler l'offre immobilière à Sénart et contribuera à l'atteinte des objectifs fixés lors du séminaire stratégique organisé en octobre 2009 avec les représentants du Conseil d'administration : créer 3 000 emplois nouveaux et 1 900 logements sur la période 2009-2011.

Ces orientations traduisent une volonté partagée de poursuivre à un bon rythme le développement de la ville nouvelle, afin de lui donner la place qui lui revient en Ile-de-France et de contribuer à la croissance de la région capitale.

En outre, par la place qu'elles confèrent au projet de transport en commun en site propre, ces grandes orientations sont l'esquisse d'un renouvellement du projet urbain sénartais, avec le souci d'une meilleure articulation entre les lieux de résidence et les services collectifs, publics ou privés.

Cette évolution est favorisée par l'essor du Carré Sénart, dont l'identité urbaine et le caractère de centralité se sont d'ores et déjà renforcés avec l'accélération des projets de bureaux et l'engagement sur des programmes d'enseignement supérieur.

Ce potentiel de croissance et d'évolution est aujourd'hui le grand atout de la ville nouvelle de Sénart et l'occasion de s'inscrire pleinement dans une logique de développement durable.

**Bruno DEPRESLE**  
Directeur général



# 2009-2010 UNE ACTIVITÉ SOUTENUE

La crise économique a affecté l'activité de l'EPA en 2009, mais les efforts financiers consentis dans la commercialisation des charges foncières ont permis d'en atténuer les effets et de soutenir l'activité immobilière dans des conditions aussi favorables que possible compte tenu des incertitudes encore présentes.

Un séminaire stratégique qui a réuni les représentants du Conseil d'administration le 21 octobre 2009 a tracé les axes d'un développement réaliste et ambitieux pour les années à venir en s'appuyant notamment sur le puissant levier que constitue le Tzen, transport en commun en site propre en cours de réalisation entre Sénart et Corbeil, et en cours d'étude entre Sénart et Melun.

Les pistes de réflexion et d'action dégagées au cours de ce séminaire sont mises en œuvre en 2010 et guideront l'activité de l'EPA pour les exercices à venir.



→ Liaison Tzen - Sénart-Corbeil  
Greenparc, Saint-Pierre-du-Perray

## TZEN

**Bus à haut niveau de service, il circulera en grande partie sur voie dédiée, entre les gares de Corbeil-Essonnes et de Lieusaint-Moissy à partir de l'été 2011.**

## DES OBJECTIFS AMBITIEUX

Le séminaire stratégique du 21 octobre 2009 a retenu des objectifs ambitieux pour la période 2009-2011 : 3 000 nouveaux emplois et 1 900 nouveaux logements.

Ces objectifs réalistes s'appuient sur le réexamen d'opérations déjà engagées, le quartier de l'Eau Vive situé dans la ZAC de la Pyramide à Lieusaint et la ZAC de la Clef de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray, ainsi que sur le lancement de nouveaux projets, les ZAC de Chanteloup à Moissy-Cramayel, du Plessis-Saucourt à Tigery, du Balory à Vert-Saint-Denis, et le nouveau village de Réau, dédiés au développement résidentiel et de services. La conception de ces projets intègre pleinement les exigences du développement durable.

Les débats ont également affirmé la nécessité de s'appuyer sur le Tzen pour développer les principaux projets d'aménagement et structurer l'agglomération.

\* Transport en Commun en Site Propre

## TZEN, UN AXE DE VIE STRUCTURANT

Le Tzen, dont un premier tronçon sera mis en service en 2011 entre Sénart et Corbeil et dont la seconde partie est en cours de définition entre Sénart et Melun, constitue un facteur déterminant d'évolution du mode de développement et d'organisation de Sénart. Il est à la fois l'occasion de repenser l'aménagement de l'agglomération et d'induire des relations nouvelles entre les agglomérations qui composent le quart sud-est de l'Ile-de-France : Corbeil, Évry, Melun et Sénart.

Ses effets sur les formes urbaines, le développement économique, le renforcement des services ou la mutation des quartiers desservis doivent être anticipés et partagés. À cette fin, un atelier de prospective sera organisé à partir de l'été 2010. Cet atelier, qui s'accompagnera de visites de villes dotées de TCSP\* ou de tramways et de l'examen de leurs modes d'insertion urbaine, aboutira à la définition de principes d'aménagement pour créer les nouveaux quartiers.



→ Programme FSM à Haute Performance Énergétique, éco-quartier de l'Eau Vive  
Lieusaint

## CARRÉ SÉNART, L’AFFIRMATION D’UNE CENTRALITÉ

L’identité tertiaire du Carré Sénart s’est nettement confirmée en 2009 avec la cession de plusieurs programmes de bureaux et de services. Le programme commercial envisagé depuis plusieurs années a également été défini précisément et va permettre de consolider le parc existant. Plusieurs programmes culturels et ludiques sont également en cours de préfiguration. L’effort s’est notamment porté sur le développement de projets dans le domaine de la formation et de l’enseignement supérieur.

L’objectif de faire du Carré Sénart une véritable centralité, un lieu de vie pour tous les Sénartais, est largement partagé, même si les formes que peut prendre cet objectif sont diverses et si la mixité des fonctions fait encore débat. Les travaux de réalisation du Tzen, le décapage de l’emprise du troisième canal font déjà apparaître une mutation du paysage urbain du Carré, bientôt renforcée par ses nouveaux accès.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, CAP MAINTENU

La priorité accordée au développement économique et la politique de diversification de la typologie des entreprises ont été confirmées en 2009 avec les nombreuses négociations conduites avec des PME-PMI. Au total, l’ensemble des projets en cours non encore livrés, résultant d’actes et d’engagements conclus antérieurement, devraient effectivement générer les 3 000 emplois programmés entre 2009 et 2011.

L’émergence d’un marché de bureaux, amorcé par les premières réalisations sur le Carré et sur le Levant, se confirme et l’accent est résolument mis sur les activités productives avec l’accueil de petites et moyennes entreprises innovantes.

L’amélioration des déplacements avec le Tzen et le renforcement de l’offre de formation et d’enseignement supérieur vont renforcer l’attractivité de Sénart et favoriser la diversification des activités économiques susceptibles de s’y implanter.

Le parc de l’Écopôle, dédié aux éco-activités à Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel, et le parc de Sénart-A5 à Moissy-Cramayel et Réau, dédié aux entreprises utilisatrices du fret ferroviaire, témoignent à la fois de l’engagement de Sénart dans le développement durable et de l’importance de son potentiel de développement.

## LOGEMENT, UN SECTEUR AFFECTÉ PAR LA CRISE

Le secteur du logement s’est révélé le plus sensible à la crise. Les objectifs pour 2009, fixés dans la perspective d’une croissance de la capacité d’accueil et de l’harmonisation de cette croissance avec le développement de l’emploi, ont toutefois pu être atteints. Les efforts consentis sur le niveau des charges foncières afin de soutenir le marché et l’activité du secteur ont permis la poursuite des opérations en cours et l’engagement de nouveaux programmes avec en contrepartie le renforcement de la qualité environnementale des produits : la moitié des réalisations répondent, à parts égales, aux normes THPE et BBC. Les stocks accumulés en 2008 du fait du resserrement des conditions d’accès au crédit immobilier ont été largement résorbés au cours du premier trimestre 2009. À l’avenir, une attention toujours aussi forte devra être portée à la nature des produits proposés, de manière à garantir une offre accessible, attractive et diversifiée, en cohérence avec la demande exprimée sur Sénart.

## → Proposer de nouvelles façons d’habiter

Concevoir des logements dans des éco-quartiers offre l’occasion aux maîtres d’ouvrage de s’inscrire dans de nouvelles formes urbaines, d’expérimenter des choix constructifs et des solutions techniques innovantes qui vont se généraliser à l’avenir avec les exigences du Grenelle de l’Environnement.

Pour concilier l’objectif de réalisation de quartiers durables avec la demande exprimée sur Sénart, un appel à projet s’adressant à des équipes de concepteurs et de promoteurs sera prochainement lancé. Le choix des premiers opérateurs s’effectuera d’ici la fin de l’année 2010.

En 2009, plusieurs visites organisées par l’EPA, à Louvain La Neuve, Eurallille, Rennes ou encore Auxerre, ont permis à de nombreux élus, techniciens et autres partenaires de l’établissement, de découvrir des quartiers innovants et d’alimenter la réflexion sur les objectifs. Pour quels modes de vie ? Quelles ambiances ? Quelle place pour le parking ? Quels espaces publics ?

Autant de contributions au débat dans le cadre des ateliers traitant de l’urbanisation autour du tracé du Tzen.

# NOUVEAUX PROJETS, NOUVELLES ORIENTATIONS SOUS LE SIGNE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



→ Schéma des liaisons douces, intégré à tous projets urbains sur le territoire

**180 KM**  
DE LIAISONS  
DOUCES SUR  
L'ENSEMBLE DU  
TERRITOIRE

En 2009, l'accent a résolument été mis sur le développement durable. La perspective prochaine de la mise en service du Tzen et le contexte économique actuel amènent vers de nouvelles conceptions urbaines et de nouvelles manières de travailler avec l'ensemble de nos partenaires. Ainsi, plusieurs projets ont été repensés ou engagés en 2009 pour préparer la poursuite du développement de Sénart.

Les études préalables et la concertation ont été engagées pour plusieurs nouveaux projets en vue de la création de nouvelles ZAC en 2010 et 2011.

**La ZAC de Chanteloup à Moissy-Cramayel :** la concertation engagée début 2009 a permis de réorienter le programme dans le sens d'une plus grande compacité avec un objectif de 1 600 à 1 700 logements. L'aménagement proposé vise à assurer une continuité urbaine avec les tissus existants, articulé de manière simple et claire vers le centre ville et les équipements existants. L'ensemble du site bénéficiera d'un environnement paysager de qualité en continuité avec les projets de parcs et d'arboretum au nord et le ru des Hauldres et ses abords au sud, qui maintiendront un espace naturel généreux aux limites de l'urbanisation future.

**La ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis :** Son enjeu premier est de permettre une nouvelle croissance démographique de la commune et de diversifier l'habitat. Sa future desserte par le Tzen en cours de définition entre Sénart et Melun, et la qualité environnementale du site avec la présence du ru du Balory, favorisent la création d'ambiances urbaines attractives et permettent d'envisager des programmes résidentiels accompagnés d'une offre de services. Les aménagements et les constructions devront tendre vers une haute efficacité énergétique.

**La ZAC du Plessis-Saucourt à Tigery :** Cette ZAC mixte prévoit l'accueil d'activités en façade de la Francilienne ainsi que la construction de logements et d'équipements publics. Articulé autour du SILO (lieu associatif et culturel), le démarrage de cette opération permettra de donner continuité et cohérence à l'aménagement du centre bourg en complétant l'offre de commerces et de services de la commune. Cette opération dans son ensemble sera l'occasion de rechercher des solutions techniquement innovantes pour l'aménagement hydraulique, participant, comme l'Allée Royale qui la borde, à la création d'une ambiance spécifique.



## TZEN, UN AXE DE VIE STRUCTURANT

La mise en service en 2011 de la première ligne du Tzen, est l'occasion de repenser les opérations qu'elle dessert directement.

**Le Carré Sénart** : La mise au point opérationnelle des projets concernant la phase II du Carré a été menée et concerne principalement l'extension de l'ensemble commercial pour lequel les autorisations administratives sont en cours d'instruction. La conception et le suivi de réalisation des espaces publics accompagnant la mise en place de cette 2<sup>ème</sup> phase de développement ont été achevés et des études ont été réalisées pour l'implantation d'équipements culturels, de formation et d'enseignement supérieur et d'immeubles tertiaires.

Le changement du paysage urbain sur le Carré généré par le Tzen est d'ores et déjà perceptible et constitue un facteur d'attractivité supplémentaire.

**Le quartier de l'Eau Vive**, dans la ZAC de la Pyramide à Lieusaint a fait l'objet d'études sur la trame paysagère et sur la programmation avec l'ambition de réaliser un éco-quartier combinant respect de l'environnement, performance énergétique et valorisation des modes doux de déplacements. Ce site exemplaire accueillera à terme près de 1 200 logements dans un cadre urbain, associant commerces et services à proximité immédiate de la gare RER de Lieusaint-Moissy, de l'IUT et du pôle d'activités à haute technologie du Levant.

**La ZAC de la Clef de Saint Pierre à Saint-Pierre-du-Perray**, directement desservie par le Tzen, est une ZAC mixte à vocation résidentielle et économique. Des évolutions ont été projetées afin de valoriser l'exceptionnelle qualité environnementale du site et son insertion dans le tissu central de l'agglomération. Ainsi, la présence de deux stations Tzen doit permettre de développer rapidement l'îlot de pointe, en limite directe du tissu existant, doté d'équipements publics importants, avec un premier programme de 200 à 300 logements, et la programmation d'équipements et de services, dans une ambiance urbaine mixant les fonctions.

## DEUX SITES MAJEURS POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**Le Parc de Sénart-A5**, destiné à l'accueil de projets industriels et logistiques vient d'entrer en phase opérationnelle avec, au début de l'année 2010, l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. L'aménagement du site doit permettre de concilier au mieux l'intégration des projets dans leur environnement. Desservi par la voie ferrée et par l'A5, le parc suscite déjà l'intérêt de nombreuses entreprises industrielles et les premières commercialisations sont en cours. Avec la connexité du parc d'activités d'Arvigny à Moissy-Cramayel, c'est d'un ensemble économique majeur dont se dote Sénart pour les années à venir.

**L'Ecopôle de Sénart**, dédié aux éco-activités et éco-filières est constitué de deux ZAC, les Portes de Sénart sur la commune de Combs-la-Ville et le Charme sur Lieusaint et Moissy-Cramayel. Les dossiers de création de ces deux ZAC ont été approuvés en 2009 et leur dossier de réalisation est en voie d'achèvement. Comme pour le Parc de Sénart-A5, cette opération offrira des services mutualisés entre les entreprises. La création d'une structure d'hébergement d'entreprises innovantes est en préparation. Elle offrira les fonctions d'incubation et de développement.

## DE NOUVELLES APPROCHES URBAINES

**Renouvellement urbain** : Les opérations de renouvellement urbain déjà entreprises sur des quartiers réalisés il y a 20 ou 30 ans à Lieusaint, Savigny-le-Temple et Saint-Pierre-du-Perray se sont poursuivies. D'autres quartiers font l'objet de démarches semblables, tels l'îlot Rosenfeld à Moissy-Cramayel, ou encore l'amorce de la requalification de l'avenue Jean Jaurès et la poursuite de l'opération du Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple avec l'engagement des réflexions sur la réhabilitation du centre commercial de quartier.

**Melun-Villaroche** : Suite au transfert de l'aérodrome de Melun-Villaroche aux collectivités locales en 2007, le S.A.N. de Sénart Ville Nouvelle, la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine et le Conseil général de Seine-et-Marne ont créé le Syndicat Mixte du Pôle d'Activités de Villaroche (SYMPAV). Le premier objectif a été de réaliser les études nécessaires à l'élaboration d'un projet de développement ambitieux et diversifié du site de l'aérodrome et de ses abords. Ces études se poursuivront en 2010, accompagnées d'une démarche de positionnement stratégique du développement économique orienté sur l'avenir technologique de la plate-forme.

## PERSPECTIVES

### 2010

*En 2010, l'accent sera mis sur les développements à moyen et long terme de Sénart en appui sur la mise en place d'un réseau structuré de transports en commun en site propre.*

*Les études opérationnelles permettant le démarrage des nouvelles opérations dans un cadre de référence cohérent, seront également un point fort de travail.*

*Plusieurs opérations en cours de conception feront l'objet d'une réflexion, notamment à Nandy dont les qualités de l'environnement conduisent à repenser le projet d'urbanisation de la partie sud, dans un sens plus compact. Une réflexion identique est engagée à Réau avec l'objectif de réaliser une urbanisation respectueuse des caractéristiques urbaines du bourg.*





→ Chantier du centre de maintenance du Tzen  
Lieuxaint / Moissy

**21,9 M€**  
MONTANT TOTAL  
DES TRAVAUX  
D'AMÉNAGEMENT  
EN 2009

DONT  
**8,8 M€**  
GÉNÉRÉS PAR LES  
TRAVAUX DU TSCP  
SÉNART-CORBEIL

## DES AMÉNAGEMENTS DÉTERMINANTS POUR L'AVENIR DE SÉNART

En 2009, l'EPA Sénart a porté essentiellement ses efforts sur l'engagement des travaux nécessaires pour la réalisation de la liaison Tzen Sénart-Corbeil : construction du tracé en site propre, des stations, du centre de remisage et de maintenance... (Tout sur les travaux du TSCP, pages 16 à 21).  
D'autres travaux d'aménagement ont accompagné la réalisation d'opérations importantes sur Sénart.



→ APAJH (Association pour Adultes et Jeunes Handicapés)  
Tigery

### DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT TRÈS DIVERSIFIÉS

**Le Parc Tertiaire de Tigery avec la desserte de l'opération APAJH 6**  
Les travaux de voirie et réseaux ont permis le démarrage de l'opération de construction de l'établissement pour l'accueil des personnes handicapées, sous la maîtrise d'ouvrage de l'APAJH (Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés).

**Le Parc d'activités Jean Monnet à Vert-Saint-Denis 5** Les travaux de voirie et de construction de divers réseaux permettent aujourd'hui d'offrir, sur le parc d'activités, des parcelles de dimensions variables pour l'accueil de PME, notamment du secteur automobile.

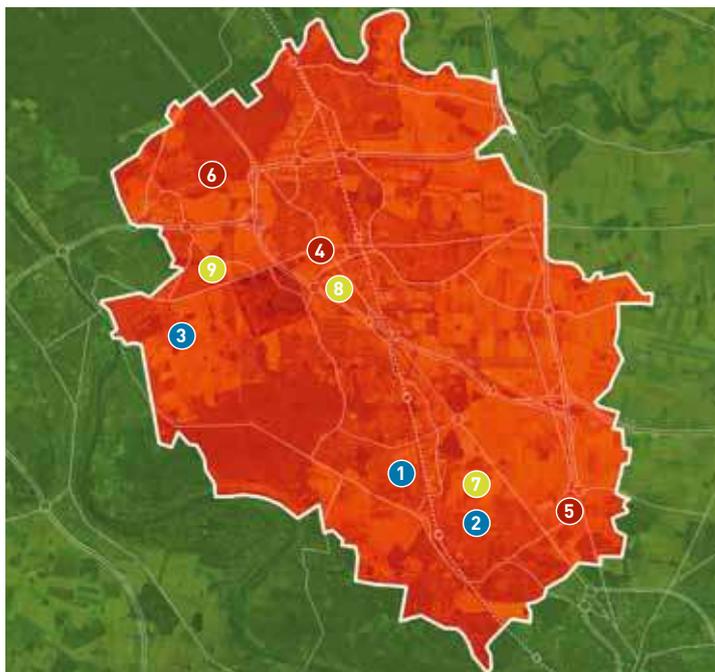
**La poursuite de la ZAC du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray 3**  
La réalisation d'une piste cyclable le long de la route du golf, en limite sud du quartier, assure maintenant une liaison sécurisée en direction du groupe scolaire et des équipements de loisirs.





→ ZAC du Trou Grillon  
Saint-Pierre-du-Perray

→ Fontaine Place Carrée  
Tigery



→ Travaux d'aménagement 2009  
Principaux sites

#### HABITAT

1. LES CITÉS UNIES À SAVIGNY-LE-TEMPLE
2. LA PLAINE DU MOULIN À VENT À CESSON
3. TROU GRILLON À SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

#### ACTIVITÉS

4. PARC DU LEVANT À LIEUSANT
5. PARC JEAN MONNET À VERT-SAINT-DENIS
6. PARC TERTIAIRE DE TIGERY

#### OPÉRATIONS D'ACCOMPAGNEMENT

7. BASSIN DE LA PLAINE DU MOULIN À VENT À CESSON
8. BASSIN DU PARC DU LEVANT À LIEUSANT
9. FINITION DES VOIRIES RUE DE LA MARE À TISSIER À SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

**Les finitions de la rue de la Mare à Tissier dans la ZAC de Villepècle** 9 Les travaux de bordures et de tapis d'enrobés ont permis l'organisation de la déviation de la circulation, afin de perturber le moins possible la vie quotidienne des riverains et usagers avec le démarrage des travaux du TCSP avenue de la Tour Maury. En effet, ce secteur se caractérise par un dynamisme commercial que l'EPA Sénart a voulu préserver.

**La poursuite des travaux de VRD de la ZAC des Cités Unies à Savigny-le-Temple** 1 Les travaux de voiries et de paysagement ont accompagné la livraison des programmes d'habitat, notamment le long du Mail de la Fontaine Ronde et de l'Avenue de Roumanie.

**Les travaux hydrauliques de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson et à Lieusaint** 7 8 La création de bassins va permettre le stockage des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (voiries, parking, toitures). Ils sont dotés d'un élément de régulation de débit en sortie limitant le rejet à 1l/s par hectare de surface imperméabilisée jusqu'à une occurrence de pluie de 100 ans (fréquence de retour : 1 fois tous les 100 ans). En parallèle de ces opérations, l'EPA a poursuivi la réalisation de diagnostics archéologiques sur les futurs secteurs de l'Écopôle et du parc du Levant. L'établissement public a également contribué au financement d'équipements publics notamment pour la réalisation de la desserte du groupe scolaire de Réau, la construction du groupe scolaire de l'Eau Vive à Lieusaint et la réalisation du centre technique de Tigery.

## PERSPECTIVES 2010

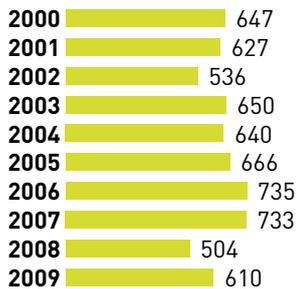
L'année 2010 sera très largement marquée par le développement des travaux de réalisation du site propre du Tzen et de ses aménagements connexes, qu'il s'agisse du centre de maintenance à proximité du pôle RER de Lieusaint-Moissy, des premières plates-formes des stations et aménagements techniques de gestion de la ligne ou de son paysagement. Par ailleurs, compte tenu des perspectives de commercialisation et des impératifs économiques, de nombreux aménagements seront également réalisés dans les opérations en cours : travaux préparatoires sur l'Écopôle et la Clef de Saint Pierre, également sur Chanteloup à Moissy-Cramayel, au Plessis-Saucourt à Tigery et sur le Parc de Sénart-A5. De même, les travaux de viabilisation et d'aménagement paysager se poursuivront sur la Pyramide et le Parc du Levant à Lieusaint, sur le Parc d'Arvigny à Moissy-Cramayel, sur la ZAC du Mont Blanc et la ZAE à Savigny-le-Temple, sur le quartier du Trou Grillon, Villepècle et sur le centre ville à Saint-Pierre-du-Perray.

# EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET COÛTS MAÎTRISÉS

610

## CHARGES FONCIÈRES

cédees par l'EPA Sénart en 2009



469

## LOGEMENTS COMMERCIALISÉS

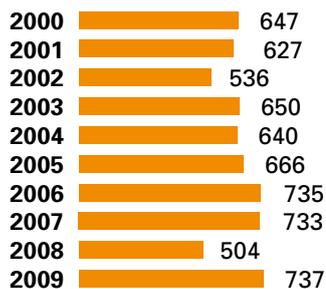
par les promoteurs en 2009



L'année 2009 s'est inscrite sous le double signe de la crise et de l'exigence environnementale dans le secteur résidentiel. L'EPA Sénart a cherché en permanence à concilier ces deux aspirations, afin de permettre à Sénart de réaliser des logements à la fois accessibles aux ménages et performants sur le plan environnemental. La vente des premiers logements BBC à un prix de marché en est le meilleur signe. « Le BBC pour tous », c'est-à-dire à un prix acceptable pour les futurs habitants, doit se concrétiser. L'enjeu des économies d'énergie est de plus en plus prégnant, et les collectivités élaborent des agendas 21 où des objectifs énergétiques sont fixés pour les logements neufs.



### ENGAGEMENT DES PROMESSES DE VENTE



### 2009, REPRISSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Après une année 2008 particulièrement impactée par la crise immobilière, les réalisations de 2009 marquent une reprise partielle du marché de l'immobilier dans le sud-est francilien.

Le volume global des promesses de vente, avec les promoteurs et les particuliers, a permis un rattrapage par rapport à l'année précédente, où le niveau des ventes fut le plus faible depuis 10 ans. Avec 737 logements engagés en 2009, l'EPA Sénart renoue avec des niveaux comparables aux années 2006/2007.



## PERSPECTIVES 2010

*L'année 2010 se présente sous des auspices semblables à 2009. La demande toujours présente des primo-accédants et les dispositifs du Pass Foncier et Scellier devraient maintenir les ventes à des niveaux comparables, sur des produits plus petits et moins chers qu'avant la crise et mieux adaptés à la solvabilité des jeunes ménages. La commercialisation sur le premier trimestre 2010 est à cet égard très encourageante. L'année 2010 sera aussi celle du renforcement de l'innovation au travers de la mise en œuvre de concours sur parcelles pour le recrutement de promoteurs. Cette démarche vise à accroître la qualité des propositions, autant sur le plan environnemental, que sur la qualité des formes urbaines et sur l'évolutivité des logements. L'arrivée du Tzen et les aspirations des élus conduisent l'EPA Sénart à être plus exigeant sur la qualité de la conception à coût constant. La crise doit nous amener à être encore plus créatifs : quel beau défi pour 2010 !*



→ **Énergie solaire, murs végétaux, une nouvelle approche de l'habitat**  
Quartier des Cités Unies - Savigny-le-Temple

### VENTE AUX PARTICULIERS

Les ventes de logements par les promoteurs se sont établies à 152 maisons individuelles et 317 logements collectifs. Ces résultats permettent de retrouver les niveaux d'une année moyenne de vente.

Les appartements vendus sont constitués majoritairement de 2 et 3 pièces, tandis que les maisons comprennent le plus souvent 4 pièces. En 2009, une maison typique, en vente à Cesson, constituée de 4 pièces (80 m<sup>2</sup>) s'est vendue environ 280 000 euros, et un appartement à Savigny-le-Temple, d'une surface de 60 m<sup>2</sup> (3 pièces), s'est vendu 160 000 euros.

Les volumes commercialisés s'inscrivent dans les objectifs de développement établis lors du séminaire du Conseil d'administration de l'EPA Sénart d'octobre 2009 (1 900 nouveaux logements sur la période 2009-2011).

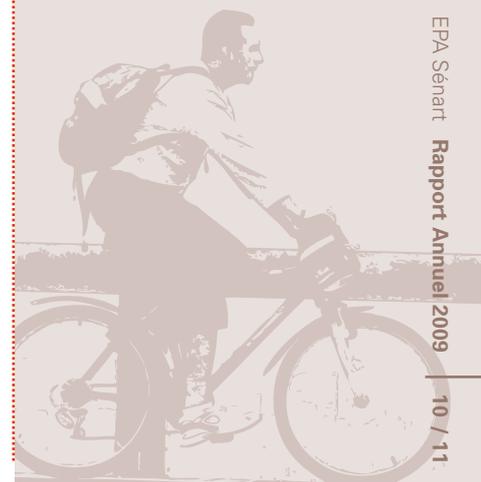
La typologie des logements commercialisés en 2009 à Sénart est proche de la typologie cible du T1 au T4 fixée dans le PLH du SAN de Sénart en Seine-et-Marne. Seules les plus grandes surfaces (T5) font véritablement défaut dans le contexte actuel. Ces catégories de logements correspondent au profil des acquéreurs : beaucoup de primo-accédants et des investisseurs locaux. En outre, la sociologie actuelle de la ville nouvelle, marquée par la décohabitation et le vieillissement de la population, favorise l'achat de petits logements et de logements collectifs.

Lors du montage des opérations, les promoteurs ont cherché à mixer une majorité d'acquéreurs courants avec quelques bénéficiaires de Pass Foncier et de dispositifs Scellier. Ce panachage a permis la réalisation de nombreuses opérations en 2009.

### LOGEMENTS BBC À LIEUSAIN

Le promoteur Spirit a commercialisé avec succès une opération de logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) à Sénart. Celle-ci était constituée de 38 appartements de 2, 3 et 4 pièces, pour lesquels la performance énergétique a été privilégiée. Mis en vente aux alentours de 3 100 euros le m<sup>2</sup> TTC, ils ont été vendus quasi-exclusivement à une clientèle de primo-accédants locaux.

Cette opération est le fruit d'un concours lancé auprès de promoteurs sur le site de l'Eau Vive, dans le cadre duquel les critères de sélection ont porté sur la performance énergétique du logement dans un cadre économique prédéfini. Cette opération a permis la réalisation d'un produit original. D'autres opérations de ce type devraient voir le jour.



## → DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

# 12,3 M€

MONTANT DU  
CHIFFRE  
D'AFFAIRES  
ACTIVITÉS EN 2009

# 16 HA

de terrains commercialisés  
en 2009 pour l'implantation  
d'activités

# 110 000 M<sup>2</sup> SHON

c'est la totalité des surfaces  
en immobilier d'entreprises  
commercialisées à Sénart  
en 2009



## SÉNART POURSUIT SA TERTIARISATION

En 2009, l'ensemble des marchés français ont pâti d'une baisse de la demande des utilisateurs et des investisseurs dans un contexte de forte détérioration du climat économique. En dépit de cette situation, le niveau de la demande des utilisateurs sur Sénart a atteint un niveau supérieur à celui de 2008, grâce à une démarche commerciale adaptée.

### DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Dans ce contexte difficile et malgré l'augmentation des abandons de projets, la forte baisse de la surface recherchée et l'allongement des délais de prise de décisions, 19 promesses de vente ont été engagées pour près de 18,8 ha d'activités et 8 500 m<sup>2</sup> d'immobilier de bureaux.

Parmi ces engagements, deux opérations sont emblématiques de la diversification des produits immobiliers. Tout d'abord avec la société Villaparc, qui continue à développer des locaux d'activités proposés à la vente aux PME et la société Polytech Immobilier qui va réaliser à proximité du site universitaire, une opération locative tertiaire composée de deux immeubles de bureaux, totalisant 6 000 m<sup>2</sup> SHON divisibles à partir de 45 m<sup>2</sup>, cette offre correspondant à une véritable demande à Sénart.

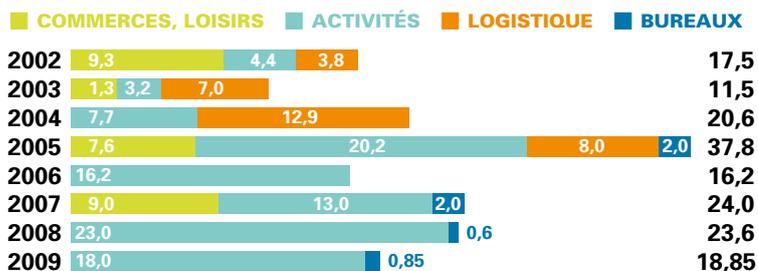


## NOUVEAUX CHANTIERS

L'année 2009 aura été marquée par le démarrage de chantiers très variés avec la construction :

- du siège régional de Bergerat Monnoyeur à Moissy-Cramayel,
- de deux nouveaux immeubles de bureaux sur le Carré Sénart (FULTON) et à Savigny-le-Temple (NACARAT),
- d'un programme de locaux d'activités de 9 000 m<sup>2</sup> en 1<sup>ère</sup> tranche à Lieusaint (ALSEI-INEA),
- d'une Maison d'Accueil Spécialisée pour adultes polyhandicapés (APAJH) de 6 000 m<sup>2</sup> shon à Tigery,
- et de deux nouveaux restaurants sur le Carré Sénart.

### ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIVITÉS (EN HA)



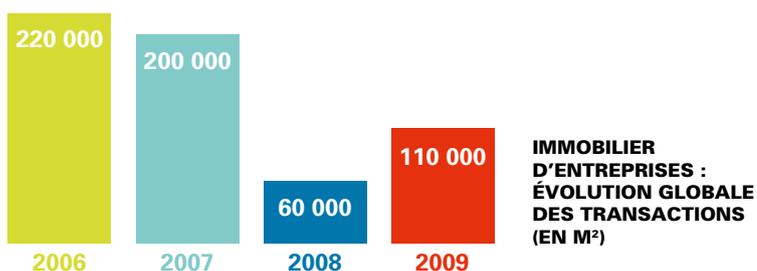
## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

En 2009, le volume global des transactions a augmenté de plus de 90% par rapport à 2008, il se caractérise par des évolutions très contrastées :

- Le volume des transactions d'entrepôts est en forte augmentation (+ 400%) par rapport à 2008 mais n'a pas retrouvé les niveaux atteints en 2006 et 2007,
- Le volume des transactions de bureaux et des locaux d'activités est en baisse, les utilisateurs ayant privilégié l'offre de seconde main.

Au total, le nombre de transactions est resté stable, mais la surface moyenne est en forte baisse.

Aujourd'hui, l'offre immobilière disponible immédiatement et à plus d'un an a augmenté sur tous les actifs (bureaux, entrepôts, locaux d'activités).



## PERSPECTIVES 2010

Après une année 2009 marquée par un ralentissement très net des investissements immobiliers des entreprises, affectées par la crise économique, 2010 devrait être une année de transition avant une reprise plus franche du marché à compter de 2011. Les investisseurs continueront à financer des actifs sécurisés sur des marchés matures.

Par conséquent, l'EPA Sénart concentrera ses efforts sur la prospection d'utilisateurs à la recherche de « clés en main » et accompagnera la commercialisation des programmes neufs de bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerces livrés ou en cours de réalisation.

2 164

CHEFS D'ENTREPRISES PROSPECTÉS PAR TÉLÉPHONE

101

PROJETS IMMOBILIERS DÉTECTÉS GRÂCE AUX ACTIONS DE TÉLÉPROSPECTION



# VALORISATION ET PROMOTION DU TERRITOIRE

En 2008 et 2009, la crise a réduit l'activité de l'EPA Sénart. Cependant, malgré l'annulation ou le ralentissement de certains projets, Sénart a continué d'afficher un développement soutenu et le démarrage des travaux du Tzen en 2009 a contribué à assoir une communication plus globale de projets : lancement de nouveaux éco-quartiers, et de nouveaux sites d'activités, développement du Carré Sénart...

Toutes ces opérations confortent le dynamisme actuel du territoire et renforcent son attractivité. Aussi, plus que jamais, l'EPA Sénart s'est mobilisé pour promouvoir un territoire aux potentialités de développement reconnues.

## FAIRE RAYONNER SÉNART

En 2009, et dans la continuité des années précédentes, les actions de communication de l'EPA Sénart ont conforté son rôle de développeur et d'aménageur du territoire dans un cadre de gouvernance partagée avec les collectivités locales et les acteurs économiques locaux.

Cette année a également été l'occasion pour l'EPA Sénart, de développer un savoir-faire au-delà de son cadre territorial, aussi bien dans la maîtrise d'ouvrage des travaux du Tzen Sénart-Corbeil conduits pour le compte du STIF, que dans sa participation aux groupes de réflexion sur le grand Paris.

De façon plus globale, la valorisation des projets en cours a permis véritablement de consolider l'image d'un site dynamique, contribuant au rayonnement du quart sud-est de l'Ile-de-France.



→ Plaque destinée aux professionnels immobiliers



→ Signalétique logement

## PROMOUVOIR L'OFFRE DE LOGEMENTS

En 2009, l'EPA a activement soutenu la commercialisation des nouveaux programmes de logements, notamment à travers un partenariat avec des professionnels de la construction ayant lancé des opérations innovantes (pass foncier, programmes BBC, ...) ou encore en renforçant sur l'ensemble de la ville nouvelle la signalétique directionnelle et informative, permettant ainsi de faciliter et d'amplifier le trafic sur les aires de ventes.

Imaginer le logement de demain, proposer de nouvelles façons d'habiter, au cœur d'éco-quartiers, pour un plus grand nombre, à des coûts raisonnables, sont des enjeux auxquels tout aménageur public doit répondre en partenariat avec les collectivités locales. Sur ces thématiques, des actions de sensibilisation auprès des professionnels de la construction ont démarré en 2009 et devraient se poursuivre en 2010 en partenariat avec les collectivités locales.

# PERSPECTIVES 2010

L'EPA Sénart continuera à communiquer sur les travaux du Tzen et leurs évolutions, notamment à l'occasion de l'inauguration de la 1<sup>ère</sup> plateforme. L'inauguration de la liaison est, quant à elle, programmée pour juin 2011.

La communication relative aux projets sera amplifiée, notamment pour ceux participant à la nouvelle étape de développement du Carré Sénart, dont l'attractivité croissante se confirme chaque jour...

Les actions pour accroître l'attractivité économique de Sénart seront maintenues. En plus des cibles traditionnelles PME-PMI, l'objectif est d'amplifier les opérations de prospection sur des filières spécifiques, comme les éco-activités pour l'Écopôle de Sénart, ou la logistique d'excellence pour le parc de Sénart-A5.

Au-delà de toutes ces opérations, l'EPA Sénart poursuivra ses actions de valorisation afin d'accroître la notoriété et l'image d'un « territoire innovant et exemplaire ».

**THINKSENART.COM**  
ÊTES-VOUS PRÊT POUR SÉNART ?

LES BUREAUX DU LAC  
2 020 m<sup>2</sup> divisibles en 10 lots de 145 à 240 m<sup>2</sup> – au prix de 170 euros/m<sup>2</sup> (hors taxes/hors charges)

→ ThinkSenart.com site internet dédié aux entreprises.

→ Rester présent dans l'esprit des entreprises quand l'envie ou le besoin de déménager est là.

## UN MARKETING TERRITORIAL ORIGINAL

Promouvoir et accroître l'attractivité du territoire auprès des entreprises a toujours été une préoccupation majeure de l'EPA. Dans un contexte économique difficile, où les entreprises hésitent à engager de nouveaux projets, il convient de redoubler d'efforts pour attirer de nouveaux emplois sur le territoire.

L'EPA Sénart se devait donc de continuer à innover pour valoriser ces atouts de manière originale, et susciter l'intérêt et l'attention des décideurs en quête d'un nouveau site. Le dispositif de marketing territorial « Thinksenart » a été reconduit toujours accompagné par des actions de téléprospection. Ce dispositif a permis, sur l'ensemble de l'année 2009, d'identifier 101 projets immobiliers.

## INFORMER ET RASSURER SUR LES TRAVAUX DU TZEN

En 2009, la communication sur les travaux du Tzen a privilégié l'information des usagers, riverains, salariés et commerçants, sur les différentes étapes du chantier. Une attention particulière a été portée au calendrier des travaux afin de prévenir chacun suffisamment en amont des changements de circulation rendus nécessaires. L'objectif de cette communication a été non seulement de faciliter au maximum la vie quotidienne des usagers des secteurs concernés, mais également d'expliquer les bénéfices que chacun pourra tirer, dès 2011, d'une telle infrastructure.

Plus globalement, les travaux du Tzen ont été l'occasion de communiquer sur la mutation du territoire et sur la manière dont ce nouveau mode de transport contribuera à une dynamique de développement territorial.

→ Signalétique  
Matérialisation d'une station

→ Signalétique  
Carré Sénart

RIEN N'EST  
IMPOSSIBLE !

→ DOSSIER SPÉCIAL  
LE TZEN ARRIVE...

**81,9 M€**  
investis

**14,7 KM**  
de tracé, dont 9,6 km  
en site propre

**14 STATIONS**  
desservies

**4 COMMUNES**  
traversées sur 2 départements

**7 MIN**  
fréquence en période de pointe

**15 MIN**  
fréquence aux heures creuses

**5h/24h**  
amplitude de service

**30 MIN**  
entre les 2 gares RER

**6 000**  
voyageurs/jour prévus en 2011

**12 000**  
voyageurs/jour à terme

# 2009, LANCEMENT DES TRAVAUX DU TZEN !

À l'été 2011, le Tzen reliera Sénart à Corbeil. Cette liaison facilitera alors la vie au quotidien de milliers d'usagers : habitants, salariés, étudiants,... Rapide et confortable, le Tzen deviendra l'emblème de la première connexion transversale entre deux gares RER en grande couronne ; il desservira 4 communes.

## LE TZEN, 1<sup>ÈRE</sup> LIAISON DE CE TYPE EN ILE-DE-FRANCE

Le 25 février 2008, un arrêté de déclaration d'utilité publique a permis de concrétiser ce projet de grande ampleur sous l'autorité du STIF, aux enjeux importants et aux atouts multiples. Cette initiative pionnière a été financée par la région Ile-de-France, l'État, les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne. Son pilotage et sa promotion ont été confiés à l'EPA Sénart.

Le Tzen, bus à haut niveau de service (BHNS) au design résolument moderne, circulera majoritairement en site propre, c'est-à-dire sur une voie de circulation dédiée, séparée du flux automobile et bénéficiant de la priorité aux feux. Ce parcours préservé va nettement améliorer les déplacements du sud-francilien, non seulement vers Paris mais surtout de banlieue à banlieue.

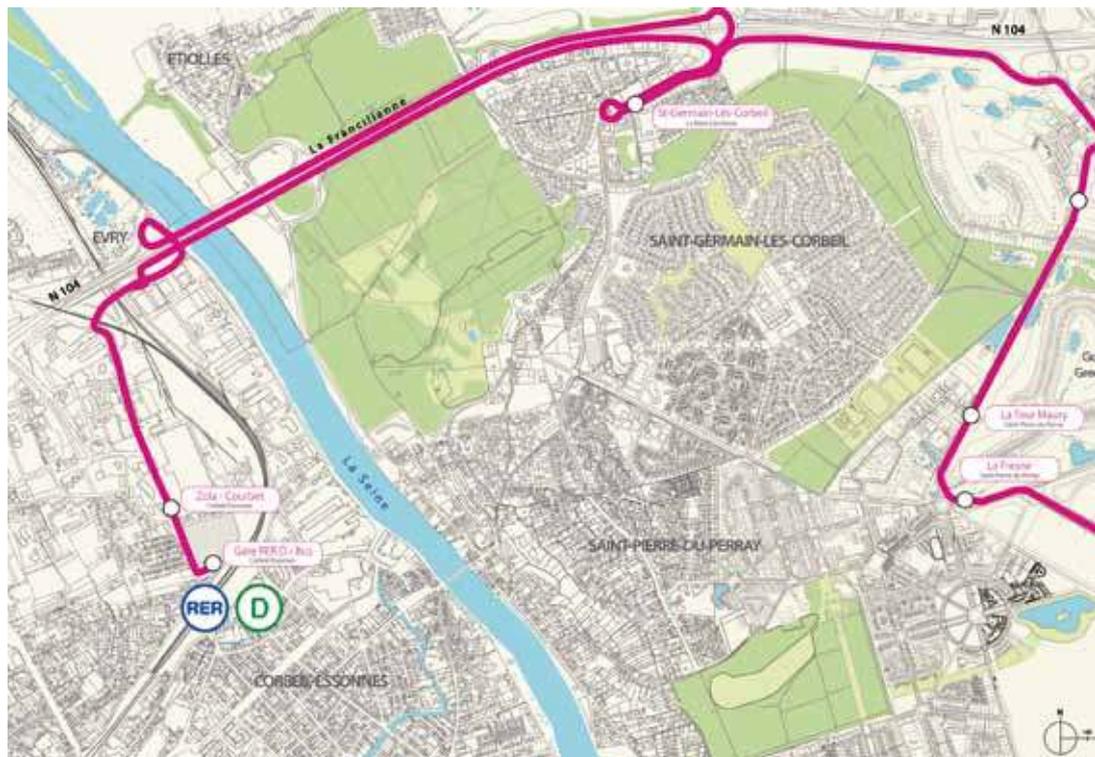
Le Tzen reliera la gare RER D de Lieusaint-Moissy à celle de Corbeil-Essonnes, en desservant 14 stations réparties tout au long de son parcours. Les interconnexions avec les réseaux de bus existants seront renforcées, favorisant ainsi les possibilités de correspondances vers Évry et Massy. Une nouvelle liaison de ce type, en cours de montage, devrait relier Sénart à Melun d'ici 2015.

Depuis 2008, la libération des emprises a été menée sur l'ensemble de l'itinéraire et, en septembre 2009, l'EPA Sénart, maître d'ouvrage désigné par le STIF, a pu engager ce vaste chantier d'une durée d'environ 20 mois.

En décembre 2009, Jean-Paul Huchon, président de la Région Ile-de-France et du STIF, Vincent Eblé, président du Conseil général de Seine-et-Marne, et Michel Berson, président du Conseil général de l'Essonne, ont dévoilé, en avant-première, un prototype du Tzen.

## DYNAMISME ET ATTRACTIVITÉ DE SÉNART RENFORCÉS

À terme, plus de 100 000 habitants et usagers seront desservis par le réseau Tzen, ce qui va fortement fluidifier les relations transversales en grande couronne. Mieux adapté aux modes de vie actuels, ce moyen de transport moderne doit être une réelle alternative à la voiture et contribuer ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.





Le Tzen va favoriser l'accès à l'emploi, à l'enseignement, aux commerces, services, loisirs..., notamment pour les 14 millions de visiteurs annuels du Carré Sénart. De nombreux projets d'aménagement et de construction vont tirer profit de cette facilité de déplacement offerte par la première liaison : éco-quartiers de Lieusaint et de Saint-Pierre-du-Perray, parc du Levant, parc de la Clef de Saint-Pierre, Greenparc, Carré Sénart, centres de formations, crèches et établissements d'enseignement, nouveaux commerces, nouveau théâtre de 1 800 places... Le Tzen donnera un nouvel élan au développement de Sénart et contribuera à la valorisation de l'ensemble du territoire.

## CONFORTABLE, SÛR ET PRATIQUE

Grâce à ses 9,6 km de voie dédiée, le Tzen est un bus nouvelle génération choisi pour le confort et la tranquillité qu'il procure à ses usagers. Le Tzen sera facilement accessible pour tous, son plancher à niveau des quais et ses larges portes s'ouvriront automatiquement à chaque arrêt. Il assurera une température ambiante agréable en toute saison, la ventilation étant réfrigérée l'été. Des caméras de vidéosurveillance veilleront à la tranquillité des passagers.

Les travaux sont aussi l'occasion de métamorphoser l'environnement urbain et paysager le long du tracé. Le partage bi-modal de la voirie permettra sur certains secteurs de juxtaposer aux voies dédiées des pistes cyclables et des cheminements piétons seront réalisés pour accéder aux stations.



→ Tracé du Tzen  
De la gare de Lieusaint / Moissy à Corbeil-Essonnes

## → Zoom sur 3 sites

### Avenue de la Tour Maury à Saint-Pierre-du-Perray

Préalablement au chantier de la voie dédiée au Tzen, des travaux préparatoires de libération des emprises ont été engagés dès le mois de septembre 2008. Ils ont consisté en la réalisation d'un mur de soutènement en gabions à proximité du golf de Greenparc, ainsi qu'en la construction de deux passerelles permettant aux golfeurs de franchir l'emprise publique en toute sécurité. Les travaux de la voie dédiée, située à l'est de l'avenue de la Tour Maury, ont débuté en septembre 2009 par d'importants travaux de déviation de réseaux et de la voirie automobile, associés à la mise en place de déviations locales. Le chantier s'achèvera par des plantations d'arbres d'alignement dès l'automne 2010.

### Site Universitaire de Sénart / RD402

Dans cet axe, le parcours du Tzen franchit l'autoroute A5a grâce à la réalisation d'un ouvrage qui lui est réservé. La construction de ce pont a généré des restrictions de circulation sur l'autoroute A5a. De nombreuses déviations et un important travail de communication ont été menés afin de limiter les gênes occasionnées notamment par les restrictions d'accès au Carré Sénart.

### Le Carré Sénart

Dans le Carré Sénart, la voie dédiée au Tzen s'inscrit dans les terre-pleins centraux réservés à cet effet. La difficulté du chantier, outre le maintien des circulations automobiles pour assurer la desserte du centre commercial, a résidé dans l'insertion d'une chaussée dans un espace largement planté d'arbres d'alignement.

Quatre stations vont être aménagées dans le Carré Sénart dont la station Trait d'Union qui permettra l'interconnexion entre les deux lignes Sénart/Corbeil et Sénart/Melun.

# « UN CHANTIER VERT » EXEMPLAIRE

La réalisation de la liaison Tzen s'inscrit pleinement dans la démarche de développement durable, appliquée à tout projet, par l'EPA Sénart. En toute logique, il a été prévu de chercher à limiter au maximum les nuisances, inévitablement induites par ce type de travaux aussi bien pour les riverains et usagers que pour les salariés. Il a été demandé à l'entreprise générale en charge des travaux de mettre en place un suivi rigoureux du chantier (tri sélectif des déchets, contrôle des dispositifs prévus pour réduire les nuisances, ...).

Il lui a également été demandé de mettre en place des outils d'évaluation et de contrôle et l'établissement d'un bilan global à l'issue du chantier.

## EN PERMANENCE SOUS CONTRÔLE

Un cabinet d'études a été missionné pour suivre et vérifier la bonne application de la charte chantier « vert » pendant toute la durée des travaux, et s'assurer au fur et à mesure des arrivées et départs d'entreprises, de la bonne continuité de la démarche. Une attention particulière a été portée à la sensibilisation et à la formation du personnel. D'une manière plus globale, les points de contrôle réguliers ont porté sur le respect des niveaux sonores, la qualité environnementale des matériaux et matériels prescrits, la mise en place et le respect du tri sélectif ...

## UN CHANTIER SOUS HAUTE SURVEILLANCE

### Des ouvriers bien formés et protégés

**Nuisances sonores** - Plusieurs dispositions particulièrement efficaces ont été mises en œuvre pour réduire les émissions sonores, principale cause de fatigue et de problèmes auditifs ultérieurs pour les ouvriers sur les chantiers. Ainsi, les engins et matériels sont insonorisés ou remplacés par leurs équivalents électriques (compresseurs pneumatiques, pelles, chargeurs, bulls...) et les cabines d'équipements bruyants ont été insonorisées ; les ouvriers au sol doivent ainsi porter des casques auditifs.

**Poussières** - Pour limiter les respirations de poussières par le personnel de chantier, les cabines d'engins ont été pressurisées et les ouvriers doivent porter un masque adapté. Tandis que les découpes de bordures, nombreuses sur le chantier du réseau du Tzen, se font à l'eau pour piéger les poussières émises.

**Sensibilisation** - Il a été demandé aux entreprises d'effectuer régulièrement un point d'information sur les aspects chantier « vert » auprès de leurs équipes. La sécurité en a été un thème majeur. Ces rendez-vous sont également l'occasion de rappeler à chacun les aspects du chantier « vert ». Socotec, le bureau d'études en charge du suivi de la charte chantier « vert », reconnaît que les chantiers sont d'une tenue exemplaire, notamment grâce à la sensibilisation du personnel, de l'organisation des équipes, du sérieux et de l'expérience des entreprises.

### Récupération et recyclage

Tout a été mis en œuvre pour récupérer les eaux de pluie et de ruissellement qui sont utilisées ensuite sur le chantier, grâce à la création de larges caniveaux ou de noues. Avant d'être utilisées sur le chantier, ces eaux sont analysées afin de vérifier leur compatibilité avec les matériaux mis en œuvre.





→ Réalisation du pont dédié au Tzen au-dessus de l'autoroute A5a

Récupération également des déchets de béton et des pierres qui sont concassés sur place pour être réutilisés dans les sols et autres éléments d'ouvrage constitués de matériaux inertes.

Les déchets d'asphalte bénéficient aussi d'un recyclage et sont systématiquement réintroduits dans une nouvelle fabrication de revêtement.

L'ensemble de ces démarches de récupération font l'objet d'un suivi rigoureux par les entreprises qui doivent en rendre compte au bureau d'études.

## LIMITER LES NUISANCES AUPRÈS DES RIVERAINS ET USAGERS

Les principales nuisances pour les riverains sont essentiellement liées aux problèmes de circulation et de stationnement. Afin de pouvoir rétablir au plus vite la circulation, il a été fait le choix de mettre en œuvre des enrobés tièdes.

Pour limiter les retombées de poussières, à proximité des lieux très fréquentés (restaurants, université...) du ciment et de la chaux plus lourds que ceux employés ordinairement ont été utilisés. Quant aux émissions sonores, les véhicules étaient contrôlés afin de ne pas dépasser 85 db.

## → Une Charte « chantier vert »

L'enjeu d'un chantier « vert » est de minimiser les nuisances au bénéfice commun des riverains, du personnel de chantier et de l'environnement. Cette volonté de réaliser un chantier à faibles nuisances s'est traduite par une Charte constituant la ligne de conduite à suivre et détaillant les dispositifs à mettre en place pour atteindre ces objectifs. Cette charte fait partie des pièces contractuelles du marché de travaux et est signée par chaque entreprise intervenant sur le chantier. Elle définit notamment :

- la démarche d'information des riverains
- la démarche d'information du personnel de chantier
- les moyens à mettre en œuvre pour limiter les nuisances sonores à l'intérieur et à l'extérieur du chantier
- les moyens à mettre en œuvre pour limiter les émissions de poussières et de boues
- les moyens à mettre en œuvre pour limiter les consommations de matières premières, d'énergie et d'eau sur le chantier
- le plan d'installation et d'exécution du chantier aux différentes phases
- la procédure de gestion des déchets de chantier en fonction des filières de valorisation locales.



# LE CENTRE DE MAINTENANCE

L'EPA Sénart a également été mandaté par le STIF pour assurer la construction du centre de remisage et de maintenance du matériel roulant du Tzen. Ce bâtiment accueillera aussi un nouvel espace d'accueil voyageurs. Situé le long des voies ferrées de la gare RER de Lieusaint-Moissy (côté Lieusaint), le bâtiment en cours de construction devra être opérationnel dès le printemps 2011, avant la mise en service du Tzen programmée à l'été 2011.



→ Un centre de maintenance à l'architecture moderne, aux façades rythmées par des bandes verticales aux couleurs chaudes  
Gare de Lieusaint-Moissy

## UN BÂTIMENT, PLUSIEURS FONCTIONS

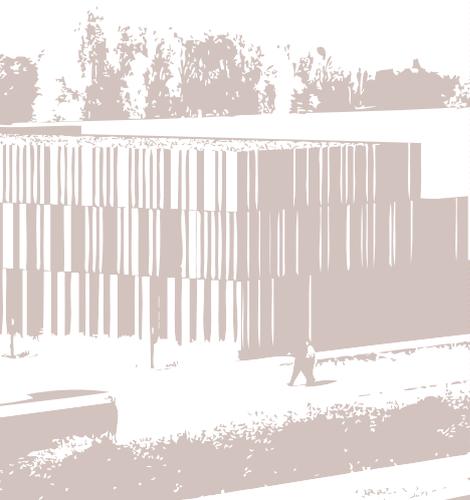
L'ensemble du centre doit permettre à la fois le remisage des 65 bus, leur entretien courant (station-service, lavage, nettoyage...), leur maintenance, le stationnement des véhicules du personnel, la gestion du personnel et du réseau, ainsi que des relations-clients.

## UN BÂTIMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Ce bâtiment est plus performant que les exigences imposées par la réglementation thermique (RT 2005). Ainsi, les façades de la partie administrative ont été isolées par l'extérieur. Les toitures des bureaux et des ateliers ont été végétalisées pour apporter une meilleure inertie thermique, favorisant notamment le confort d'été, permettant une vue agréable depuis les bureaux.

Un soin particulier a été apporté au renouvellement d'air assuré par une ventilation double-flux avec récupération d'énergie. Des panneaux solaires thermiques ont été intégrés à la toiture surplombant les bureaux pour couvrir les besoins en eau chaude des vestiaires. Le gaz naturel, énergie fossile la moins polluante, a été retenu pour assurer le chauffage des locaux, par radiateurs dans la partie administrative et par radiants gaz dans la partie maintenance.

De plus, les normes handicapés ont bien entendu été respectées. Des abris vélos ont été prévus pour les salariés. Les eaux de pluie et les eaux de lavage sont recyclées préservant ainsi l'eau potable. Un local spécifique sera dédié au tri sélectif des déchets d'activités. Ces déchets seront envoyés dans un centre de tri pour être traités et valorisés. Un merlon de grande hauteur déjà réalisé et planté, protège des nuisances sonores et visuelles les constructions de la ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.



# INFORMER ET FAIRE PARTAGER LES ENJEUX DU TZEN

Dans le cadre de sa maîtrise d'ouvrage, il a été demandé à l'EPA Sénart d'assurer la communication sur les travaux pendant toute la durée du chantier du Tzen.

Trois grands axes ont guidé la stratégie de communication : informer au quotidien de l'évolution des chantiers et des dispositifs de déviation, expliquer les enjeux de la liaison pour les développements futurs des territoires et faire partager les bénéfices attendus de la liaison Tzen Sénart-Corbeil.

## DES OUTILS D'INFORMATION ATTRACTIFS

Comme tout chantier, celui du Tzen peut engendrer quelques nuisances, en particulier au niveau de la circulation, du stationnement et de l'accès à certains équipements. Il était donc indispensable d'informer largement et en amont, les habitants et les usagers des secteurs concernés.

Une panoplie d'outils d'information a été réalisée allant de grands panneaux d'affichage parfaitement visibles par les automobilistes et les voyageurs en transports en commun, aux tracts et journaux distribués dans les boîtes aux lettres et présentoirs du centre commercial, aux stations matérialisées par une signalétique ancrée dans un pot de fleurs fuchsia.

Tout ce dispositif doit également permettre à chacun de s'approprier ce nouveau mode de transport, amené à changer leur vie au quotidien.

Un site internet dédié aux travaux du Tzen a été créé, ([www.tzen-senart-corbeil.fr](http://www.tzen-senart-corbeil.fr)), et les alertes proposées par mail (fermetures partielles, déviations, modifications de sens giratoires, etc.) ont tout de suite eu de nombreux adeptes.

Cet outil permet d'informer chacun en temps réel sur l'avancée des travaux et les déviations en cours. C'est également une excellente boîte à outils pour l'ensemble des partenaires de l'EPA qui peuvent y télécharger régulièrement iconographies et informations mises à jour.

L'ensemble de ce dispositif semble avoir porté ses fruits puisqu'à ce jour, aucune réclamation d'usagers n'a été enregistrée.

## CARRÉ SÉNART, UN CHANTIER TRÈS FRÉQUENTÉ !

Avec 14 millions de visiteurs par an pour le centre commercial Carré Sénart, et plus d'un million pour le cinéma Gaumont, il était important de mettre en place des moyens efficaces pour minimiser au maximum les gênes causées par la fermeture de certains accès au Carré.

À cet effet, des outils spécifiques ont été réalisés afin d'informer les usagers, les commerçants et les salariés de Carré Sénart. Et jusqu'à l'ouverture de la liaison, de nombreux supports de communication continueront à relayer les actualités du chantier Tzen.

## TZEN ET PROJETS DE TERRITOIRE

Avec les chantiers en cours et la modification du paysage sénartais, l'arrivée du Tzen se concrétise. L'occasion de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à la mise en service d'une telle infrastructure. L'occasion également d'aborder les projets de développement qui grâce à l'arrivée du Tzen vont prendre une nouvelle dimension : éco-quartiers, pôles tertiaires, équipements de formation, équipements culturels, etc.



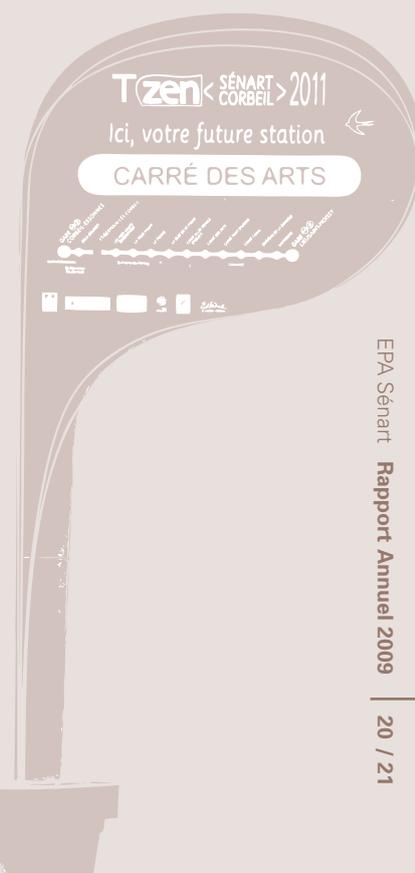
## → Une stratégie de communication partagée

Un comité de pilotage pour la communication a été mis en place, il regroupe des représentants du STIF, de l'EPA Sénart, et les financeurs du projet (CG 91, CG 77 et État). Ce comité intervient sur la réflexion stratégique, le plan de communication et sa mise en œuvre.

### Une communication bien relayée

Afin d'informer tous les acteurs locaux, l'EPA a mis en place un comité de suivi. Il est non seulement composé de collectivités locales (communes, SAN 77 et SAN 91) mais aussi d'acteurs publics et privés (Veolia, Smitec, Unibail, SNCF, etc.). Ces partenariats ont permis de relayer au plus près des habitants et usagers, toutes les informations concernant le chantier. Des panneaux informatifs ont pu être installés dans les gares et des tracts distribués dans le centre commercial Carré Sénart.

Les collectivités locales ont également fortement relayé les actualités du chantier (site internet, journaux municipaux...).





L'année 2009 a révélé les effets de la crise dans le domaine du logement sur Sénart, alors que le développement lié aux activités économiques (tertiaire de service et PME-PMI), reste plus soutenu. Les efforts consentis sur le niveau des charges foncières ont aussi été l'occasion d'améliorer les performances énergétiques des logements à venir (dont la moitié répond déjà aux normes THPE\* et BBC\*), et ont permis de maintenir le volume de l'offre au niveau des exercices précédents.

\* THPE : Très Haute Performance Énergétique

\* BBC : Bâtiment Basse Consommation

# LES COMPTES

## BILAN DE L'EXERCICE 2009

A l'actif, l'évolution des disponibilités au cours de l'exercice montre la consommation progressive des importantes provisions constituées grâce aux résultats exceptionnels des années précédentes. Parallèlement, les stocks, constitués de terrains aménagés, augmentent, permettant le maintien d'une offre foncière sans nécessiter de nouvelles dépenses importantes, et ainsi d'aborder 2010 dans de bonnes conditions.

Au passif, les capitaux propres continuent de progresser à raison des résultats positifs de l'exercice. Un emprunt contracté à la fin de l'exercice vient augmenter la dette financière auprès des banques. Avec la venue à échéance d'un important emprunt au cours de l'exercice, le montant des annuités reste inchangé. Des provisions ont été constituées pour faire face à divers risques et charges, notamment en matière d'archéologie préventive, d'acquisitions foncières et d'aménagements primaires.

	en M€		
ACTIF	2009	2008	2007
Actif immobilisé	17,40	17,59	16,22
Actif circulant	103,28	101,69	96,91
• dont stocks	81,06	75,35	59,29
• dont créances clients	12,00	11,32	6,31
• dont autres créances	2,94	2,67	2,03
• dont disponibilités	7,27	12,35	29,28
<b>Total</b>	<b>120,68</b>	<b>119,28</b>	<b>113,37</b>

	en M€		
PASSIF	2009	2008	2007
Capitaux propres	16,44	15,96	15,50
Provisions pour risques	27,21	25,31	20,91
Provisions pour charges	21,48	20,88	25,28
Dettes financières	24,62	16,18	18,58
• dont dettes bancaires	19,91	11,40	13,01
• dont autres dettes	1,73	1,61	1,66
• dont avances et acomptes	2,98	3,17	3,91
Dettes d'exploitation	6,87	16,54	10,26
Autres dettes	6,94	14,87	12,11
PCA	17,22	9,80	10,72
<b>Total</b>	<b>120,68</b>	<b>119,28</b>	<b>113,37</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009

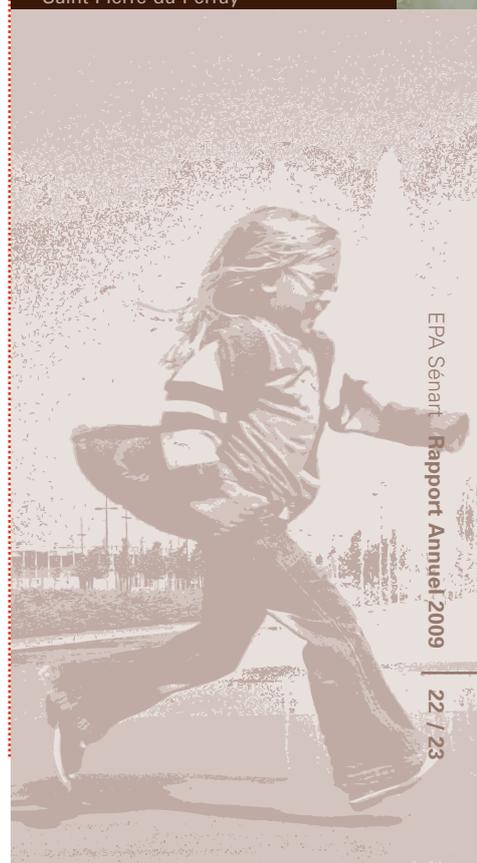
Avec un résultat définitif de 0,48 M€, l'exercice 2009 confirme la bonne tenue de l'établissement. Les efforts de gestion prévisionnelle glissante entrepris ont permis d'assurer une bonne adéquation entre charges et produits au cours de l'exercice dans un contexte économique incertain.

	en M€		
CHARGES	2009	2008	2007
Charges d'exploitation	39,79	64,32	63,28
Charges financières	0,54	0,74	0,62
Charges exceptionnelles	0,31	1,11	0,06
Bénéfice	0,48	0,46	0,98
<b>Total</b>	<b>41,12</b>	<b>66,64</b>	<b>64,94</b>

	en M€		
PRODUITS	2009	2008	2007
Produits d'exploitation	40,33	65,35	63,33
Produits financiers	0,07	1,19	0,77
Produits exceptionnels	0,72	0,10	0,84
Perte	-	-	-
<b>Total</b>	<b>41,12</b>	<b>66,64</b>	<b>64,94</b>



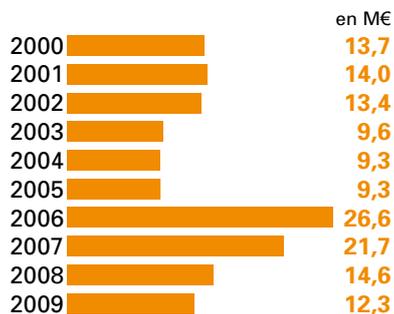
→ Groupe scolaire des 4 saisons  
Saint-Pierre-du-Perray



# LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2009



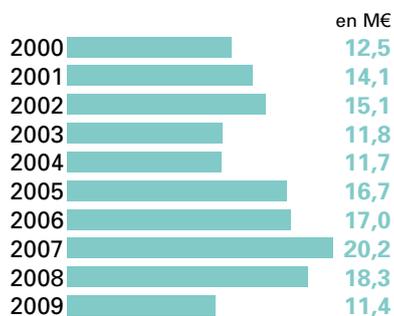
## VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS (CA)



Le chiffre d'affaires généré par les cessions de terrains aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2009 à 12,3 millions d'euros, ce qui correspond à la vente de 16 ha de terrains, hors cessions de terrains à l'État.

Ces ventes concernent principalement la poursuite du développement tertiaire du Carré, ainsi que le développement de PME-PMI dans les parcs d'activités de Lieusaint, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis, Saint-Pierre-du-Perray et Tigery, et le parc d'activités de Sénart-A5.

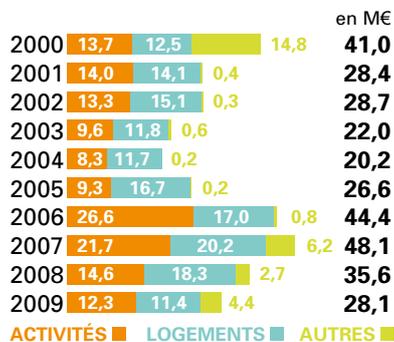
## VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)



La prise en compte du développement durable dans la construction de logements concerne tous les nouveaux programmes.

Avec 610 charges foncières cédées (ventes définitives) au cours de l'exercice, le volume de commercialisation est resté à un niveau stable par rapport aux années précédentes et conserve l'équilibre avec le développement économique de Sénart. Le chiffre d'affaires correspondant s'élève à 11,4 millions d'euros sur l'exercice. La baisse du montant des charges foncières correspond à la volonté de soutenir le développement du logement à Sénart, malgré le contexte économique défavorable qui pénalise les conditions de commercialisation des projets. En contrepartie, 50 % de ces nouveaux logements, à parts égales, seront conformes aux normes THPE et BBC.

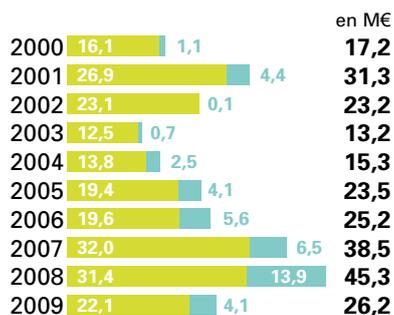
## CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PRODUITS (CA)



Le chiffre d'affaires commercial total de l'exercice atteint 28,1 millions d'euros.

Hors cession de terrains à l'État, il résulte pour 52 % des ventes de terrains pour activités, principalement pour l'accueil de PME-PMI, bureaux et services, et pour 48 % des ventes de terrains pour logements.

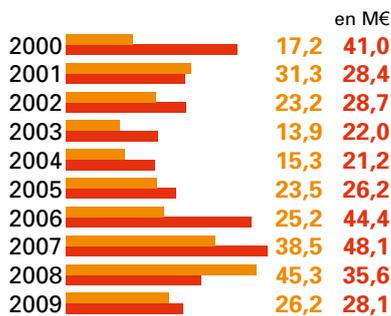
## ACHATS



Les dépenses d'aménagement atteignent 26,2 millions d'euros, dont 16,8 millions d'euros liés directement à la poursuite des développements du Carré Sénart, de la Plaine du Moulin à Vent, du Parc du Levant et du Trou Grillon.

Ces dépenses correspondent à des travaux d'aménagement pour 17,4 millions d'euros, d'études et de prestations de services pour 4,6 millions d'euros, dont 1 million d'euros de dépenses d'archéologie. Enfin, les achats fonciers ont atteint 4,1 millions d'euros.

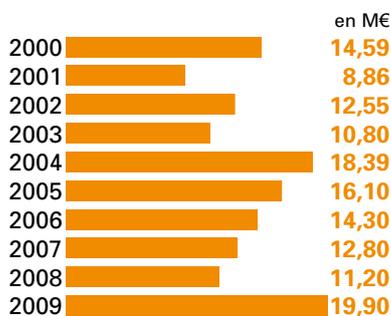
## CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES D'AMÉNAGEMENT



CHARGES ■ CA COMMERCIAL ■

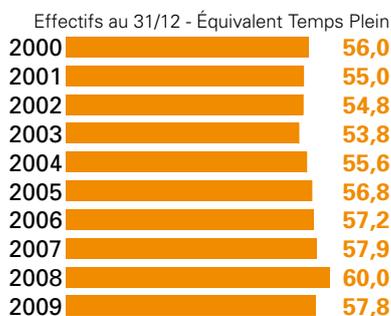
Le chiffre d'affaires commercial permet de couvrir les charges, tant en travaux qu'en acquisitions foncières et en fonctionnement.

## ENDETTEMENT BANCAIRE



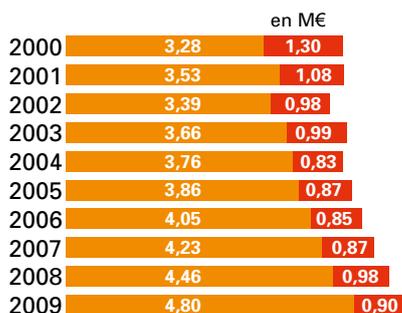
Un emprunt de 10 millions d'euros a été contracté en 2009 en vue notamment de la réalisation d'infrastructures primaires liées à des opérations en lancement. Le niveau général d'endettement reste satisfaisant, et le désendettement de l'EPA Sénart se poursuit. Avec la venue à échéance d'un emprunt en cours d'exercice, le montant des annuités reste stable.

## RESSOURCES HUMAINES



Ses domaines d'intervention étant par essence vastes : conception, programmation, aménagement, développement économique et promotion de Sénart, l'EPA offre traditionnellement à ses salariés une grande diversité de missions. La montée en régime de la problématique du développement durable dans tous ses processus et projets, tend encore à en accroître la richesse.

## BUDGET DE FONCTIONNEMENT



SALAIRES ■ AUTRES ■

Les frais de fonctionnement de l'EPA Sénart demeurent maîtrisés alors même que les réalisations de l'Établissement dans tous les domaines sur le territoire de Sénart restent à un niveau élevé.

# LES RÉSULTATS

Le résultat commercial de 2009 (480 000 €) est tout juste équilibré, en liaison avec une crise économique qui a conduit à une baisse sensible des prix de vente des charges foncières dans le secteur du logement et un ralentissement des cessions en activités.

Les dépenses d'aménagement ont été contenues, en rapport avec les perspectives commerciales, et les importants travaux d'aménagement réalisés par anticipation lors des exercices précédents ont permis de poursuivre les commercialisations de terrains en limitant les investissements nouveaux.

## LES VENTES CONSTATÉES

Ventes définitives (en K€)	2008	Prévisions 2009	Réalisations 2009
Terrains pour logements	18 294	17 000	11 366
Terrains pour commerces/services privés	223	160	167
Terrains pour bureaux	300	1 700	1 805
Terrains pour activités	14 088	14 500	10 305
Terrains autres	2 228	0	3 641
<b>Total</b>	<b>35 133</b>	<b>33 360</b>	<b>27 284</b>

## LES ACTIONS D'AMÉNAGEMENT, HORS TZEN

Dépenses d'aménagement (en K€)	2008	Prévisions 2009	Réalisations 2009
Achat de terrains	13 474	2 000	3 586
Achat d'études et prestations de services	4 708	5 500	4 399
Achats de matériels, équipements et travaux	24 556	19 650	8 717
Autres achats	109	150	110
<b>Total</b>	<b>42 847</b>	<b>27 300</b>	<b>16 812</b>

## LA RÉALISATION DU TZEN SÉNART-CORBEIL

Dépenses d'aménagement (en K€)	2008	Prévisions 2009	Réalisations 2009
Achat de terrains	371	0	554
Achat d'études et prestations de services	703	200	206
Achats de matériels, équipements et travaux	1 366	9 500	8 652
Autres achats	0	0	0
<b>Total</b>	<b>2 440</b>	<b>9 700</b>	<b>9 412</b>

## UN NIVEAU D'ENGAGEMENTS MARQUÉ PAR LA CRISE

Les engagements (promesses de vente) concernant le logement sont encore nettement marqués par la crise économique et financière révélée en 2008. Les efforts consentis sur les montants des charges foncières ont toutefois permis de maintenir un volume de logements quasi stable, apportant ainsi un soutien aux secteurs économiques concernés. S'agissant des activités économiques, composées essentiellement de PME-PMI, de bureaux et de services privés, les promesses de vente conclues en 2009 font également remonter les effets de la crise.

Promesses de vente (en K€)	2008	Prévisions 2009	Réalisations 2009
Terrains pour logements	10 925	14 500	9 885
Terrains pour commerces/services privés	0	0	0
Terrains pour bureaux	582	600	1 250
Terrains pour activités	12 646	10 800	6 653
Terrains autres	3 109	0	3 641
<b>Total</b>	<b>27 262</b>	<b>25 900</b>	<b>21 429</b>



## DIRECTION ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

# 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, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, 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 Sénart.

**Bruno DEPRESLE**  
Directeur général



**Jocelyne ABIS**  
Secrétaire générale adjointe



**Anne-Marie BOUCHY**  
Agent Comptable



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



## ÉQUIPE DE DIRECTION

**Matthieu DEJEAN**  
Directeur de l'Habitat



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



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



**Jacques STÉVENIN**  
Directeur de la Prospective et du Suivi Territorial  
Secrétaire général



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



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



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

**Jean CROSNIER**  
Maire de Tigery

**Carlos DA SILVA**  
Conseiller général de l'Essonne

**Colette DESPREZ**  
Secrétaire générale de la Préfecture de Seine-et-Marne

**François DUBOIS**  
Directeur de la Division de l'Urbanisme et du Schéma Directeur  
Direction régionale de l'Équipement 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

**Alain HIBERT**  
Représentant du Personnel

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

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

**Marion LESPINASSE**  
Représentante du Personnel

**M.**  
Ministère des Finances  
Direction du Budget

**Pierre-Louis MARIEL**  
Trésorier-Payeur général de Seine-et-Marne

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

**René RÉTHORÉ**  
Maire de Nandy

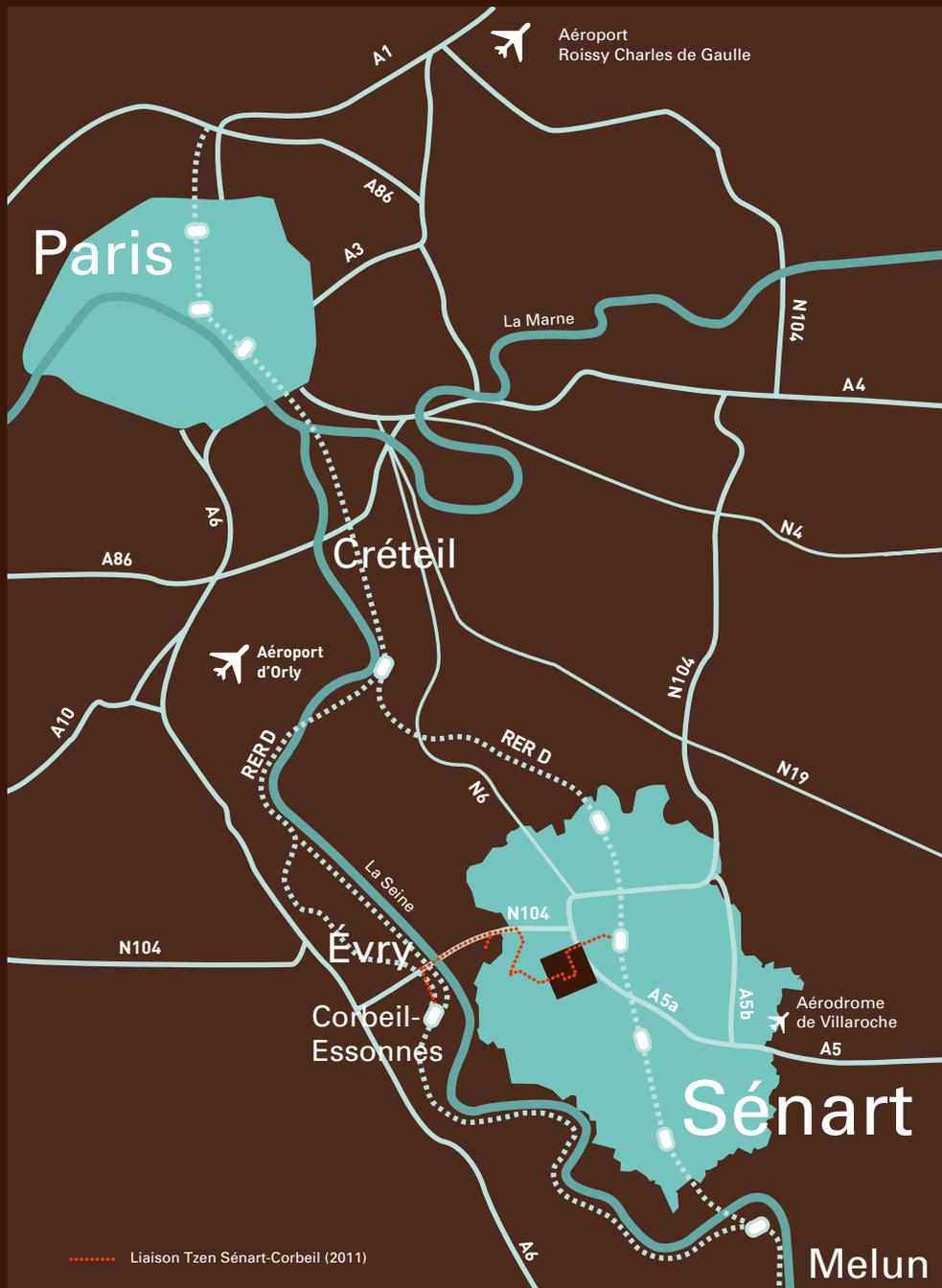
**Eduardo RIHAN CYPEL**  
Conseiller régional d'Ile-de-France

**Michel ROGER**  
Maire de Réau

**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

**François FAYOL**  
Contrôleur général  
Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Emploi



**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)