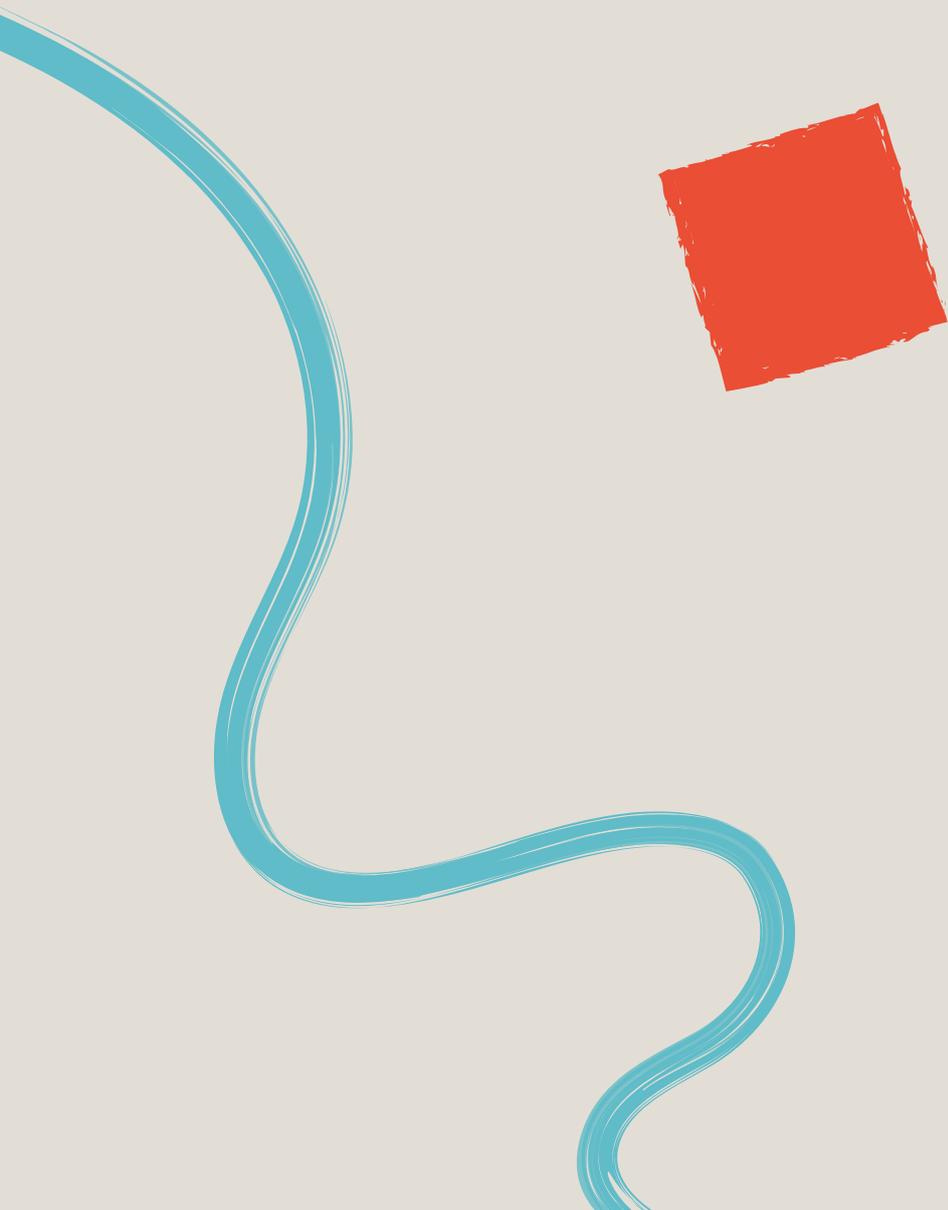


ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART  
**RAPPORT ANNUEL 2017**



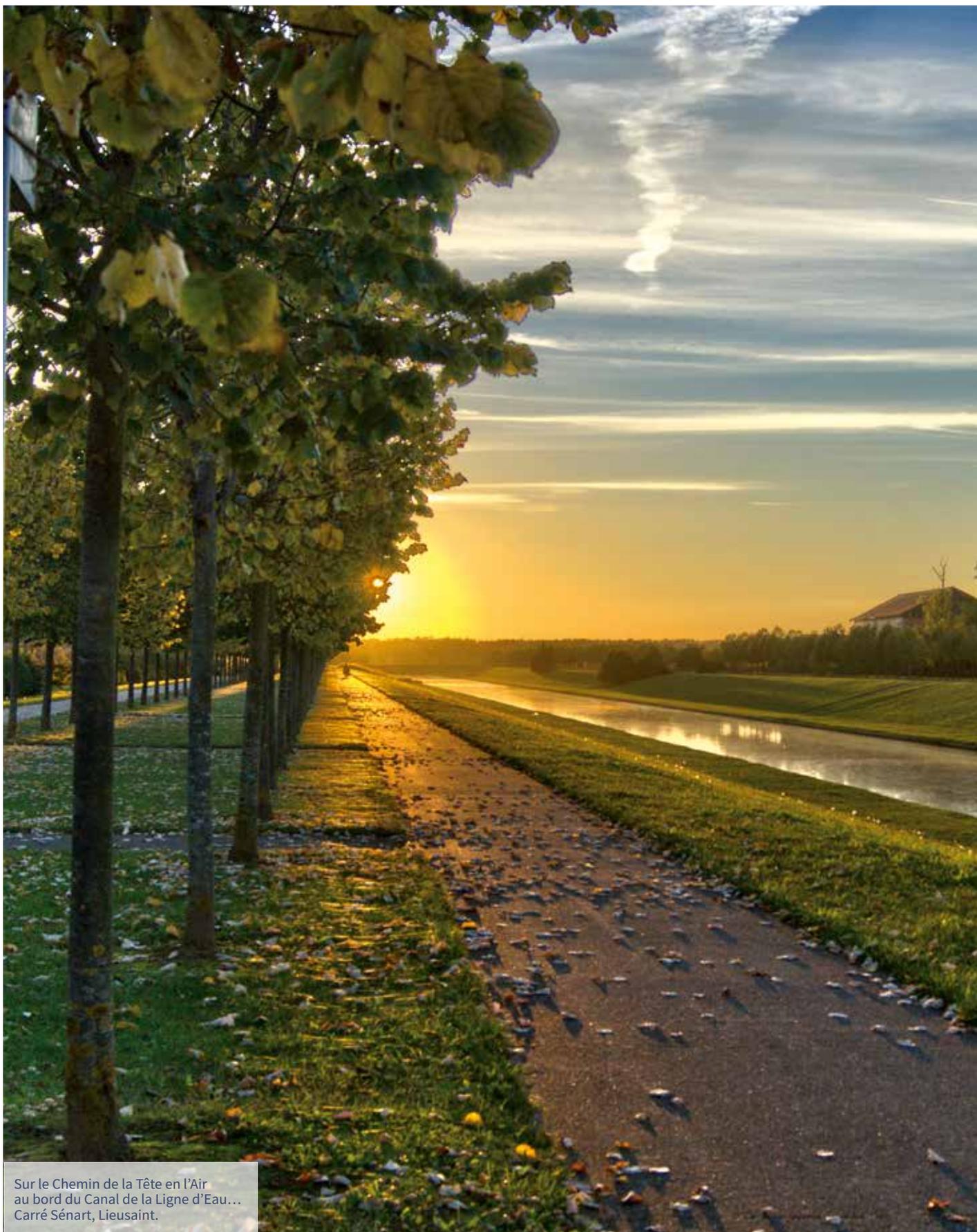
**Opération d'Intérêt National de Sénart**

10 COMMUNES EN SEINE-ET-MARNE ET EN ESSONNE

**77** / Cesson, Combs-la-ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis **91** / Saint Pierre-du-Perray, Tigery

**Sénart**, territoire de  
**Grand Paris Sud**  
Seine-Essonne-Sénart





Sur le Chemin de la Tête en l'Air  
au bord du Canal de la Ligne d'Eau...  
Carré Sénart, Lieusaint.

# sommaire

<b>ÉDITO</b>	4
<b>SÉNART, UN TERRITOIRE DE PROJETS</b>	6
<b>RETOUR SUR L'ANNÉE 2017</b>	8
<b>NOS MISSIONS</b>	10
<b>2017-2021 : UN PLAN STRATÉGIQUE SUR 5 ANS</b>	11
<b>AMÉNAGEMENT DU CADRE DE VIE</b>	<b>14</b>
/ La biodiversité augmentée	16
/ Une approche systémique du développement durable	17
<b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ATTRACTIVITÉ</b>	<b>18</b>
Bilan 2017	
/ L'écosystème des activités de logistique et e-commerce	20
/ L'Écopôle : naturellement différent	21
/ Le Carré Sénart, des potentialités grand angle	22
<b>HABITER LE PÉRI-URBAIN DURABLE</b>	<b>24</b>
Bilan 2017	
/ Militer en faveur des ÉcoQuartiers	26
/ Un modèle à construire	28
/ Le profil des acquéreurs de logements neufs	29
<b>GOVERNANCE ET ÉQUIPE</b>	30
<b>RAPPORT FINANCIER</b>	32



## La dynamique de Sénart, un moteur pour le sud francilien

L'EPA a depuis 2 ans engagé un renouvellement de ses pratiques et de son organisation pour répondre aux nouveaux enjeux du développement urbain. 2017 récolte déjà les fruits de cette nouvelle dynamique, avec un chiffre d'affaires exceptionnel de 39 M€. Cela se traduit par un potentiel de création d'emplois important et par un investissement conséquent en matière d'aménagement de près de 29 M€. Des chiffres qui illustrent bien la capacité de l'EPA à se renouveler et à produire.

Sur nos territoires éloignés de Paris qui ont, depuis plus de 45 ans, participé à la production de logements en Île-de-France, il faut montrer notre valeur ajoutée réelle, en matière de développement durable, d'économie d'énergie, mais aussi en matière d'usage et d'attentes de nos populations. Là aussi l'EPA montre sa capacité à innover en proposant de nouvelles pratiques pour un développement péri-urbain exemplaire respectueux de notre environnement.

La dynamique de l'emploi est aussi un enjeu majeur pour l'équilibre de nos communes et pour la qualité de vie de nos habitants, car limiter les déplacements est indispensable. Accueillir de nouvelles entreprises porteuses d'emplois diversifiés est incontournable. Il appartient aux élus de relever ce défi, et sans nul doute

de s'appuyer sur l'EPA pour coordonner cette stratégie. À cet effet, 2017 a été l'année de la définition d'une stratégie pluriannuelle ambitieuse et d'un plan d'actions commercial/marketing partagés. Force est de constater qu'un dialogue constructif est maintenant installé entre l'agglomération, l'ensemble des élus de Sénart et l'État pour faire de notre territoire, un territoire différent et ambitieux.

L'année 2018 sera celle qui nous verra répondre à la demande d'une nouvelle typologie d'aménagement, pour les activités économiques et pour construire la ville sur la ville.

À Sénart, nous avons le potentiel et la volonté pour expérimenter en devenant le laboratoire de la ville de demain. C'est incontestable au Carré Sénart, véritable levier de dynamisme, dont la complémentarité avec les villes doit être privilégiée. Notre action doit être un propulseur pour l'ensemble du territoire. Sénart riche de la jeunesse de sa population, est vraiment un territoire d'avenir. Ce potentiel nous permet de faire les choses autrement, de créer de la différence.

L'EPA est, sans aucun doute l'outil pour répondre et accompagner ces évolutions et contribuer pleinement à l'avenir de notre territoire qui a toute sa place dans le Grand Paris.

### 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



L'EPA Sénart investit en continu dans l'aménagement du territoire depuis plus de 45 ans. Un ancrage territorial qui sait se régénérer par la volonté de rester à l'écoute des élus, des partenaires, des acteurs économiques, des habitants. C'est ainsi que l'on peut comprendre le territoire, l'analyser finement pour anticiper et accompagner les mutations économiques et sociales ainsi que les aspirations nouvelles en matière de qualité de vie. Ensemble, nous prenons la mesure des spécificités et des forces du territoire, de toutes ces différences qui fondent son identité et qui le rendent à nul autre pareil en Île-de-France.

## **Ancrer nos projets dans le territoire, cultiver nos différences**

Les atouts de Sénart sont multiples : un cadre de vie plébiscité par les habitants, un environnement d'exception, une disponibilité foncière inégalée, une densité d'équipements sportifs, une offre culturelle remarquable et une très bonne desserte par les transports. Ces atouts se

traduisent par l'arrivée d'entreprises leaders dans leur secteur d'activité, génératrices d'emplois diversifiés.

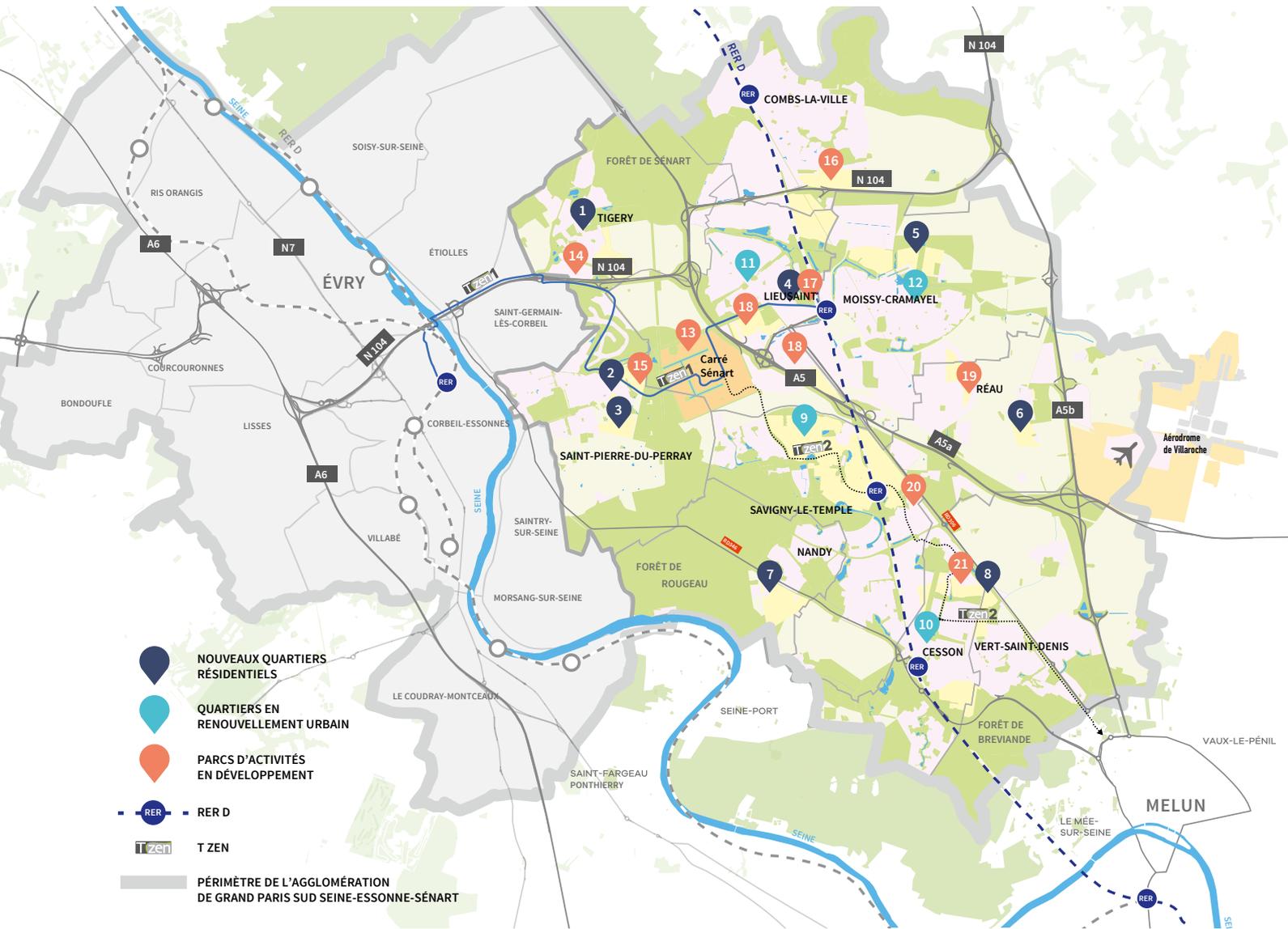
La mission et l'ambition de l'aménageur public sont de consolider ses forces afin que le territoire prenne toute sa place dans le cadran sud-est de l'Île-de-France et contribue au rayonnement de Grand Paris Sud. Notre rôle d'aménageur se conçoit naturellement comme créateur de valeur au service de l'attractivité économique et de la qualité de vie et d'usage.

J'aime dire que nous passons de la ville nouvelle à la nouvelle ville. Parce que nous insufflons dans nos projets une innovation à la fois ambitieuse et profondément contextualisée au territoire de Sénart. Cette volonté d'inventer une nouvelle façon d'habiter le péri-urbain se traduit concrètement par des consultations inédites : avec la Métropole du Grand Paris, nous produisons des bâtiments d'activités innovants pensés pour s'adapter aux spécificités du territoire. Avec les promoteurs, nous menons, dans la durée, un travail partenarial afin de donner naissance à des ÉcoQuartiers véritablement coconstruits. Cette nouvelle ville remporte l'adhésion de ses habitants. C'est là notre plus grand bonheur et notre fierté : proposer au territoire un modèle de développement partagé par tous.

### **Aude Debreil**

Directrice générale de l'EPA Sénart

# Sénart, un territoire de projets



-  NOUVEAUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS
-  QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN
-  PARCS D'ACTIVITÉS EN DÉVELOPPEMENT

-  RER D
-  T ZEN
-  PÉRIMÈTRE DE L'AGGLOMÉRATION DE GRAND PARIS SUD SEINE-ESSONNE-SÉNART

## NOUVEAUX QUARTIERS

- 1 Le Plessis-Saucourt Tigery (91)
- 2 La Clé de Saint-Pierre Saint-Pierre-du-Perray (91)
- 3 Villeray 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 Lieusaint Centre Lieusaint (77)
- 12 Îlot Rosenfeld Moissy-Cramayel (77)

## PARCS D'ACTIVITÉS

- 13 Le Carré Sénart Lieusaint (77)
- 14 Les Vergers 1 et 2 Tigery (91)
- 15 La Clé de Saint-Pierre Saint-Pierre-du-Perray (91)
- 16 L'Écopôle de Sénart Lieusaint, Moissy-Cramayel, Combs-la-Ville (77)
- 17 Université-Gare Lieusaint (77)
- 18 Le Levant Lieusaint (77)
- 19 A5-Sénart Moissy-Cramayel, Réau (77)
- 20 Villebouvet Savigny-le-Temple (77)
- 21 Plaine du Moulin à Vent Cesson (77)

Situé à 30 km au sud-est de Paris, Sénart fait partie de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et représente l'un des plus forts potentiels de croissance d'Île-de-France avec l'accueil de 2 000 à 2 500 nouveaux habitants et la création de 900 emplois par an. Reconnu pour la qualité de son environnement et de ses dessertes, Sénart continue d'attirer de nombreux investisseurs et entreprises qui peuvent bénéficier d'une offre foncière attractive, de services et de logements pour leurs salariés. En cohérence avec cet essor économique, Sénart mène une politique volontariste pour offrir aux Franciliens des logements de qualité et énergétiquement performants dans des quartiers bien desservis par les transports en commun.

## 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, dont 2 000 hectares de forêts

**3**

forêts régionales  
Forêt de Sénart, forêt de Rougeau et forêt de Bréviande



**70%**

du territoire est composé d'espaces naturels (forêts, plans d'eau, terres agricoles...)



**280 km**

de liaisons douces/  
pistes cyclables

Sénart, territoire de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart qui compte **24 communes** et **347 000 habitants**.

## Transports en commun

**4** gares RER



En projet  
**1 ligne T Zen 2**  
(à partir de 2024)  
**1 gare TGV**  
d'interconnexion  
(à partir de 2030)

**39** lignes de bus

## Habitat\*\*

**44 599**  
logements

dont **2/3** de maisons individuelles



**65%**  
de propriétaires

**25%**  
de logements sociaux

\* INSEE à décembre 2017 (recensement)

\*\* Observatoire Territorial-Grand Paris Sud 2017

## Population\*

**123 612** habitants\*

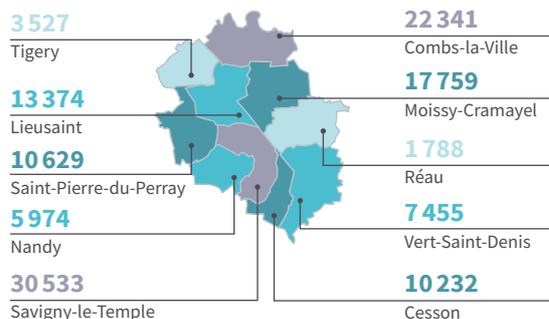


Une des populations les plus jeunes d'Île-de-France

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

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

Répartition de la population par commune



## Activités\*\*

**5 691**

entreprises  
des secteurs  
public et privé

**40 747 emplois\*\***

**60 420 actifs\*\***



## Enseignement\*\*

**52**

groupes scolaires  
**14** collèges, **8** lycées

+ de

**30 000**

élèves et **3 500** étudiants



**1 pôle universitaire** rattaché à l'université de Paris-Est Créteil (UPEC) comprenant **1 IUT** avec **6 DUT**  
**20 licences professionnelles** et 3 UFR  
**1 école d'ingénieurs** L'ICAM  
**1 école supérieure** de formation des enseignants ESPE

# 2017, une année à dominante économique

## Janvier



19 JANVIER

### une cérémonie des vœux qui voit loin

De nombreux élus et acteurs économiques réunis sur le site du centre commercial Carré Sénart pour les vœux de l'EPA Sénart, l'occasion de présenter **les grands enjeux à venir pour l'établissement public.**

## Mars



1<sup>er</sup> MARS

### Inventons la Métropole du Grand Paris : 3 équipes finalistes

présentent leur projet au jury de l'AAP de la MGP : **Sopic-Paris, Pitch Promotion et Nexity.**



DU 14 AU 17 MARS

### Mipim 2017, l'EPA Sénart bien entouré

Investisseurs et élus de l'agglomération de Grand Paris Sud témoignent de leur confiance dans le territoire.

## Avril



26 AVRIL

### Une opération labellisée biosourcée

Visite par des acteurs du territoire des 110 logements prêts à être livrés, réalisés par **Kaufman & Broad**, sur l'ÉcoQuartier de la Clé de Saint Pierre.

## Mai



10 MAI

### Parc de la Clé de St Pierre, c'est parti !

Pose de la 1<sup>re</sup> pierre du parc des Villas d'entreprises réalisé par **Spirit Entreprises.**



18 MAI

### Le leader japonais Iris Ohyama choisit Sénart

Un partenariat public-privé fortement mobilisé pour **conclure en un temps record l'implantation du groupe japonais Iris Ohyama**, leader mondial de la plasturgie, sur le parc du Levant à Lieusaint.

## Juin



7 JUIN

### Pose de la 1<sup>re</sup> pierre du pôle Santé

L'établissement médical accueillera au Carré Sénart **30 à 40 praticiens spécialistes.**



26 JUIN

### Inauguration du nouveau siège social de l'entreprise **BTP Ballestrero**

Cette implantation sur le parc Université-Gare à Lieusaint, dans un bâtiment neuf du programme immobilier Spirito Verde (Pitch Promotion) **offre aux 90 salariés d'excellentes conditions de travail.**

# Août



**8 AOÛT**

## Le Carré Sénart mieux connecté

L'EPA Sénart réalise une liaison douce de 2,2 km entre le Carré Sénart et la gare RER de Lieusaint-Moissy. Le nouvel itinéraire inclut une **passerelle de 100 m franchissant l'autoroute A5**.

# Septembre



**28 SEPTEMBRE**

## Certifié construction durable

Pose de la 1<sup>re</sup> pierre sur le parc de l'A5-Sénart d'un bâtiment dernière génération par SOFADE. **Certifié Bream Good**, sa surface de plancher de 42 000 m<sup>2</sup> est extensible jusqu'à 70 000 m<sup>2</sup>.

# Octobre



**13 OCTOBRE**

## Livraison des derniers programmes de l'ÉcoQuartier du Balory

« Les Jardins des Lys », 81 logements réalisés par **Sully Promotion** à Vert-Saint-Denis.



**18 OCTOBRE**

## Sopic-Paris, lauréat

de l'AAP de la Métropole pour réaliser son projet « Racines Carré » au cœur du centre-urbain.



**25 OCTOBRE**

## Le centre commercial Carré Sénart augmente sa surface de 50 %

Unibail inaugure l'extension de son centre commercial régional Carré Sénart conçu par Jean-Paul Viguier et Associés. **240 M€ investis** dans cet écrin architectural totalisant 203 boutiques après extension.

# Novembre



**23 NOVEMBRE**

## Encore une entreprise leader séduite par Sénart !

Inauguration du nouveau siège social de **SIMP**. Le leader mondial de la fabrication de brosses à mascara s'installe dans un bâtiment de 6 200 m<sup>2</sup> réalisé par ALSEI sur le parc d'activités des Vergers à Tigery.

# Décembre



**DU 5 AU 7 DÉCEMBRE**

## SIMI 2017 coup de projecteur sur...

**l'Écopôle**, l'ÉcoQuartier de l'**Arboretum de Chanteloup** et le projet du Carré Sénart lauréat de l'AAP de la Métropole en présence des élus du territoire et des partenaires : Sopic-Paris et son projet « **Racines Carré** », Spirit Entreprises, Local Company, Expans Invest pour l'Écopôle de Sénart.



**19 DÉCEMBRE**

## 3 ÉcoQuartiers de Sénart, lauréats du Label ÉcoQuartier 2017

L'EPA Sénart et les trois communes ont reçu leur label lors d'une cérémonie au ministère de la Cohésion des territoires : le label « **Étape1** » pour l'ÉcoQuartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel, le label « **Étape2** » pour le Balory à Vert-Saint-Denis et le label « **Étape3** » pour l'Eau Vive à Lieusaint.

# Nos missions

**L'aménageur est avant tout un développeur du territoire. L'EPA Sénart est créateur de valeur pour les 10 communes qui composent l'Opération d'Intérêt National et, au-delà, pour la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, pôle économique moteur de croissance démographique en Île-de-France.**

En investissant massivement et de façon continue depuis plus de 45 ans pour un aménagement raisonné et équilibré du territoire, l'établissement public :



**Participe au développement économique et à l'attractivité du Sud francilien.**

Il contribue à la diversification des activités et des emplois. Il offre aux entreprises les conditions d'un ancrage performant sur le territoire et contribue à la structuration de filières locales porteuses de croissance.



**Développe un modèle unique d'habitat péri-urbain,** correspondant à l'ADN vert d'un territoire préservé. Il répond aux aspirations d'un nouveau mode de vie où logements, espaces naturels et activités - agriculture, commerces et artisanat - s'articulent au profit de la qualité de vie.



**Relève les défis du développement durable :** ÉcoQuartiers, conception bas carbone, biodiversité, énergies renouvelables, circuits courts, mobilités douces... Les thématiques environnementales sont prises en compte dès la phase de conception aux différentes échelles du bâtiment, du quartier et du grand territoire.



**Suscite l'innovation :** en instaurant un dialogue entre tous les acteurs du territoire : collectivités, promoteurs, acteurs économiques, habitants et usagers sont engagés collectivement dans la définition des priorités et des grands projets.



**Assure des actions de promotion du territoire et de prospection multicanal**

auprès des investisseurs et des acteurs économiques, en collaboration étroite avec Grand Paris Sud, en nouant des liens étroits avec les grands réseaux professionnels et les agences de développement.

Au sein de l'EPA, les équipes sont organisées en mode projet et privilégient une pluridisciplinarité qui intègre les compétences d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, d'architecture, d'environnement et de commercialisation activités ou résidentielle.

## Le saviez-vous ?

Une Opération d'Intérêt National « OIN » est créée par l'État afin de répondre aux objectifs d'une politique nationale d'aménagement et d'urbanisme sur un territoire présentant des enjeux particulièrement forts et s'inscrivant dans les politiques nationales prioritaires. L'Établissement Public d'Aménagement en est l'outil privilégié.

# 2017-2021

## Un plan stratégique sur 5 ans

**En 2017, l'EPA Sénart a initié une démarche de planification stratégique. Cette vision à 5 ans, élaborée et formalisée avec les élus du territoire, fixe une ambition, offre une visibilité optimale et partagée des projets tant en interne que pour les partenaires de l'établissement public.**



**100 à  
125 M€**

d'investissement  
sur 5 ans

**Un effet levier  
de 1 à 3 pour  
le territoire**

Le plan 2017-2021 qui permet d'anticiper l'utilisation du foncier, constitue un outil de dialogue. Cette feuille de route pluriannuelle présente le calendrier de cessions de foncier des opérations de logement ou d'activités ainsi que le calendrier prévisionnel des livraisons. Elle permet aux élus d'apprécier et d'anticiper les arrivées d'habitants et d'usagers. Elle offre également aux agriculteurs une visibilité sur les terres agricoles exploitées et leurs évolutions.

Cette visibilité prospective et partagée permet d'évaluer, dans la transparence, les forces, faiblesses, opportunités et menaces pour chaque projet. Elle permet également d'apporter collégalement des solutions aux problèmes identifiés, en définissant clairement échéances et responsabilités.

Cette méthodologie est vecteur de lisibilité et de sécurité. Elle permet de mieux planifier, qualifier et ajuster les études, les acquisitions foncières et les travaux d'aménagement. L'établissement public travaille en effet simultanément sur une trentaine d'opérations de taille et de nature différentes. Ces projets représentent en moyenne 20 à 25 M€ de dépenses d'aménagement par an soit potentiellement 100 à 125 M€ sur 5 ans qui génèrent un effet de levier d'investissement et d'emplois sur le territoire de 1 à 3.



L'Écopépinière de l'agglomération de Grand Paris Sud et l'hôtel d'entreprises – Écopôle de Sénart.



AMÉNAGEMENT  
DU CADRE DE VIE

DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE  
ET ATTRACTIVITÉ

HABITER  
LE PÉRI-URBAIN  
DURABLE

# AMÉNAGEMENT DU CADRE DE VIE

Sénart est un territoire différent en Île-de-France : véritable paysage habité, son ADN vert est partout visible : forêts, espaces paysagers, plans d'eau constituent l'écrin où s'insèrent les centres urbains. De son histoire de ville nouvelle, il a hérité des voiries et dessertes de qualité et de nombreux équipements au service de la qualité de vie. Depuis plus de 45 ans, l'EPA investit en continu pour développer ses atouts uniques au sud du Grand Paris. Avec les élus du territoire, l'EPA propose un autre quotidien aux habitants et aux entreprises et cultive cette différence qui fait sa force.



280 km de pistes cyclables sur l'ensemble le territoire de Sénart.



Montant des dépenses  
d'aménagement

**27,4 M€**

**L'établissement public investit en permanence au service de la qualité de vie et d'usage. La quasi-intégralité de son chiffre d'affaires est consacré à l'aménagement des sites en développement, du cadre de vie qui fait la valeur de Sénart.**



**“Ici, c'est la campagne à la ville.”**

**“Sénart, c'est la forêt bien sûr, mais aussi des villes qui ont appris à travailler ensemble sans pour autant perdre leur âme.”**

**“C'est vert, c'est beau, c'est différent du béton que l'on voit ailleurs.”**

**“Il y a une convergence autour du bien vivre.”**

Témoignages d'habitants ayant participé aux enquêtes et ateliers débats réalisés par l'agence Campana Eleb à la demande de l'EPA en 2016.

### **Une qualité de vie plébiscitée par ses habitants**

Avec 2 000 hectares de forêts et 70 % de son territoire composé d'espaces verts, le patrimoine naturel de Sénart est très apprécié des habitants comme des entreprises. Depuis l'origine de la ville nouvelle, ce bien commun est constamment valorisé : talus plantés, merrons, arbres et végétation arbustive et herbacée, plans d'eau, voiries et liaisons douces constituent le canevas d'un développement urbain nouveau et différent.

Lors de la consultation menée par l'agence Campana Eleb en 2016, les habitants ont témoigné d'une vraie reconnaissance des principes directeurs du développement : qualité de vie, d'usage et d'environnement patrimonial effectués par l'EPA depuis 45 ans. L'établissement entend bien poursuivre dans ce sens, fidèle aux principes du développement durable et de la valorisation des espaces naturels.

### **Des prescriptions environnementales**

Désormais, l'établissement public veille particulièrement dans ses consultations auprès des opérateurs à intégrer davantage l'économie du foncier dans tous ses projets. Dans les parcs d'activités, la Charte de Qualité Environnementale vise à maîtriser les impacts de la consommation du foncier, ou encore les coûts de gestion par les collectivités, et à respecter le paysage local. Pour les projets résidentiels, la qualité environnementale est également au cœur des prescriptions. Ainsi, les centres-villes sont densifiés et les nouveaux quartiers réalisés en greffes de l'urbanisation existante, privilégiant l'économie du foncier et la sauvegarde des espaces naturels.

### **Des investissements sans précédent**

En 2017, l'EPA a investi 27,4 millions d'euros en dépenses d'aménagement sur l'ensemble des 10 communes de Sénart, un chiffre en très forte progression par rapport aux années précédentes.



Une nouvelle connexion au Carré Sénart pour piétons et cycles.

#### **Nouvelle passerelle et liaison douce UN OUVRAGE D'ART DE VIVRE**

Cette passerelle de 4 mètres de large et de 100 mètres de long, franchissant l'autoroute A5 est destinée aux piétons et aux vélos. Prolongée par une liaison douce de 2 kilomètres, elle relie directement Carré Sénart, à la gare RER D de Lieusaint-Moissy. Elle dessert

également les parcs d'activités du Levant, Université-Gare et le Campus universitaire. L'opération réalisée par l'EPA Sénart, pour un montant global de 4 millions d'euros, a bénéficié d'un cofinancement régional, à hauteur de 70 % au titre de la politique en faveur des déplacements à vélo en Île-de-France.

## La biodiversité augmentée

En 2017, l'EPA a observé la biodiversité et a analysé son potentiel d'évolution positive. Ce travail s'est appuyé sur la méthodologie du Museum d'Histoire Naturelle « BIOMOS ». Les résultats ont montré un fort accroissement de la biodiversité à Sénart dont l'indice se situe à 0,188 (contre 0,160 précédemment). Cet indice est supérieur à ce que l'on constate en Île-de-France avec une moyenne de 0,147 en grande couronne.

Cette étude vise aussi à nourrir une stratégie globale en rupture avec le « cas par cas » et à considérer la biodiversité dès l'amont de la conception urbaine.

Au MIPIM 2018, l'établissement public a répondu à l'appel international à l'action « Make our planet green again » en devenant signataire de la charte pour développer la biodiversité dans les villes.

L'indice de biodiversité de Sénart est supérieur de

# +18 %

vs l'indice moyen de la grande couronne



L'EPA Sénart, membre du CIBI, Conseil International Biodiversité et Immobilier, répond à l'appel « Make our planet green again ».

### La nature par nature

**Dans le cadre du Grand Prix milieux humides et urbanisme, la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de la Motte à Lieusaint primée dans la catégorie restauration de sites dégradés.** Grâce à un investissement de 3 millions d'euros porté à 90 % par l'EPA et après 4 années de travaux, ce site dégradé par d'anciens bassins de décantation a été totalement renaturé. Sa restauration exemplaire a été récompensée en 2017 par les ministères de l'Écologie et de la Cohésion des territoires.



L'espace naturel de la Motte : une renaturation exceptionnelle.

**Une conférence agricole** lancée au printemps 2018 avec les exploitants du territoire visera à partager une stratégie foncière raisonnée, à proposer aux exploitants de contribuer à des projets d'agroforesterie, d'agriculture durable, de structuration de filières en circuit court...



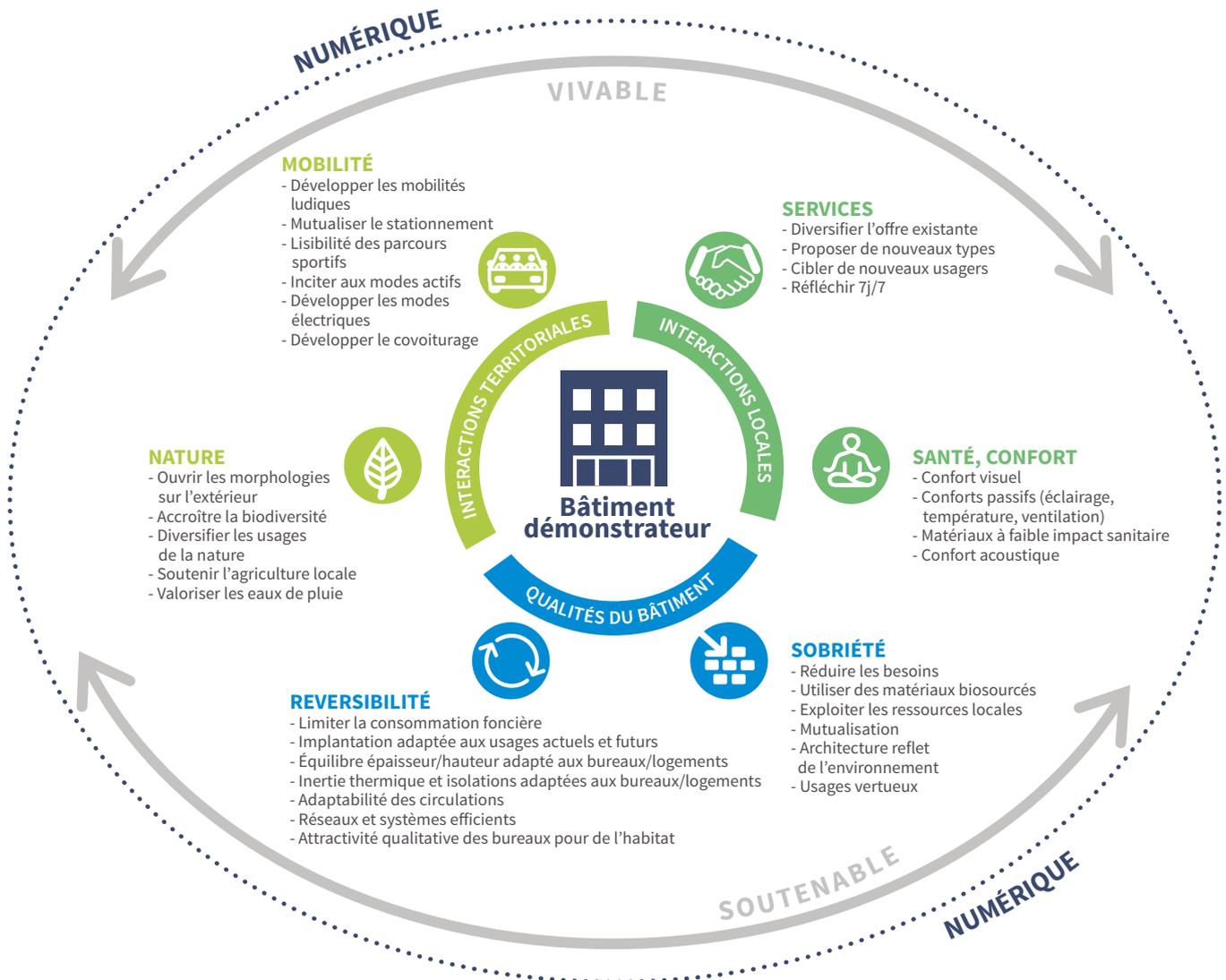
**La transition énergétique** est également à l'œuvre avec une stratégie bas carbone pour les projets résidentiels, une utilisation plus large des EnR\* comme sur le Carré Sénart avec la géothermie. L'objectif est de construire un modèle économique adapté au péri-urbain durable, avec l'ambition de tirer profit des retours d'expérience de Grand Paris Sud.

\*EnR: les énergies renouvelables

# Une approche systémique du développement durable

Dans le cadre de l'appel à projets « ÉcoCité, Ville de demain », l'EPA a piloté une réflexion ambitieuse pour la réalisation de bâtiments de bureaux démonstrateurs du développement durable sur le Carré Sénart. L'étude, confiée à l'agence Franck Boutté Consultants, livre une réflexion à la fois conceptuelle, méthodologique et opérationnelle contextualisée au territoire de Sénart. Elle adapte et développe les thématiques du développement durable et leurs interactions: nature, santé-confort, usages, services, mobilité, sobriété, réversibilité et numérique. Elle vise une inno-

vation économiquement viable et adaptée au marché de bureaux sénartais. Ses préconisations ont été intégrées à la consultation de l'appel à projets de la Métropole et ont nourri les réflexions menées avec les promoteurs d'offres résidentielles notamment sur le projet de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel. Elle a vocation à être transposée plus largement à d'autres projets du territoire, bâtiments d'activités ou résidentiels.



# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ATTRACTIVITÉ

L'EPA Sénart a choisi en 2017 d'amplifier les aménagements dédiés au développement économique et de bâtir, en déclinaison du projet de territoire adopté par les élus, un plan d'actions commercial/marketing. Les signatures de l'année signalent l'essor du secteur tertiaire et la diversification des emplois dans tous les parcs d'activités, notamment sur le parc de l'A5-Sénart ou le Carré Sénart, fleurons du territoire et catalyseurs de projets. L'attractivité de Sénart repose également sur deux filières structurantes et sources d'innovation : logistique/e-commerce et éco-activités. Elles vont d'ailleurs de pair tant les pôles logistiques font l'objet d'une écoconception et d'une insertion paysagère de qualité.



Le siège social France d'Assa Abloy, leader mondial des fermetures automatisées - Parc du Levant à Lieusaint (77).



# 28,2 M€

Cessions du foncier dédiées aux activités en 2017



# 1 380

Emplois générés



# 32 M€

Promesses de ventes dédiées aux activités en 2017

La diversification des activités s'est concrétisée en 2017, comme en prouvent les cessions réalisées. Sénart démontre sa capacité à accueillir les grands groupes, leaders de leur domaine d'activité, comme les PME et les TPE. Une diversité au service de l'emploi.

L'attractivité de Sénart est liée à sa belle disponibilité foncière et à son accessibilité dans un environnement préservé : ses grands parcs d'activités profitent d'une desserte ferroviaire et d'un territoire desservi par l'A5, la N104, 4 gares RER, 1 liaison TZen et 39 lignes de bus. Sans oublier les 280 km de liaisons douces et de pistes cyclables.



Le programme de bureaux « Spirito Verde » à quelques mètres de la gare RER de Lieusaint-Moissy.

## 2017, UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE MARQUÉE PAR 2 OPÉRATIONS PHARES SUR LE PARC DE L'A5-SÉNART

- ◆ Le 2<sup>e</sup> site de SOFADE sur 42 000 m<sup>2</sup>, extensible à 70 000 m<sup>2</sup>.
- ◆ Le nouveau site francilien de Leroy-Merlin sur 77 000 m<sup>2</sup>, générateur de 350 emplois.



SOFADE, Phase 2 – Parc de l'A5-Sénart.

### L'arrivée d'entreprises, leaders dans leur domaine d'activité, va créer sur le territoire 1 380 emplois diversifiés :

- ◆ **SIMP**, leader mondial de la brosse mascara, double sa capacité de production en s'installant à Sénart.
- ◆ **La société Toupret** (fabriquant d'enduits) a choisi la commune de Tigery (91).
- ◆ **Cdiscount**, champion du e-commerce, sur 62 000 m<sup>2</sup> dans le parc de l'A5-Sénart.

L'implantation de sièges sociaux témoigne de l'attractivité du territoire. 5 entreprises ont ainsi choisi Sénart pour adresse :

- ◆ **Assa Abloy**, entreprise suédoise spécialiste des solutions de fermetures automatisées ;

- ◆ **Iris Ohyama**, groupe japonais, leader mondial de la plasturgie ;
- ◆ **Peltrax**, entreprise de services à l'industrie ;
- ◆ **Michel Diffusion**, spécialiste de l'emballage carton ;
- ◆ **Biobank**, pionnier de la biotechnologie (banque de tissus humains).

L'investissement de promoteurs immobiliers confirme leur confiance dans le potentiel du territoire :

- ◆ **Spirit Entreprises**,
- ◆ **Nexity**,
- ◆ **AG Real Estate**,
- ◆ **Sopic-Paris**.

# L'écosystème des activités de logistique et e-commerce, levier de la diversification économique

Pôle majeur de la logistique aux portes sud de la capitale, Sénart accompagne la mutation profonde du secteur. L'essor du e-commerce a en effet changé la donne et accroît la chaîne de valeur. Le cluster de l'innovation logistique, la présence de nombreuses entreprises et la confiance des investisseurs permettent de développer à Sénart un véritable écosystème, porteur d'attractivité économique.

## LogOne, Grand Prix SIMI 2017

D'une superficie (62 000 m<sup>2</sup>) adaptée aux nouvelles exigences du secteur, le bâtiment LogOne a été développé en blanc par AG Real Estate et PRD. Il se distingue tant par ses fonctionnalités que par sa qualité architecturale : des façades habillées de bambous, des bureaux qui s'élèvent sur pilotis, une végétalisation générale.



Cdiscount occupe les 62 000 m<sup>2</sup> de la plate-forme LogOne du parc de l'A5-Sénart.

## Le cluster innovation logistique

Le cluster de l'innovation logistique, initié par l'EPA Sénart et désormais piloté par Grand Paris Sud, anticipe la logistique du futur. Il établit un étroit partenariat entre recherche, entreprises, start-up et collectivités et favorise ainsi projets innovants et technologies de pointe : robotique, numérique, géolocalisation... Pôle d'excellence en Île-de-France, partenaire notamment de l'UPEC et de l'ICAM Paris-Sénart, le cluster est un moteur de diversification économique et d'élévation du niveau de qualification des emplois.

## Le nouveau hub Iris Ohyama

Iris Ohyama, leader mondial de la fabrication de produits plastiques grand public, a choisi d'implanter son hub de production et de distribution à Sénart. La proximité de ses prestataires logistiques et la plateforme de Leroy Merlin sont des atouts déterminants pour l'approvisionnement de ses points de vente franciliens. **Les premiers contacts ont été initiés en juillet 2016, la signature est intervenue en 2017 pour une ouverture en 2018. Preuve qu'à Sénart, un projet de 65 000 m<sup>2</sup>, générant 50 M€ et 150 emplois à terme, peut se concrétiser en 18 mois.**



Iris Ohyama leader mondial de la plasturgie - Parc du Levant - Lieusaint. Ouverture fin 2018.

## Le parc de l'A5-Sénart : succès mérité

Si les majors de la distribution - tels que Sarenza, Leroy Merlin, Coca Cola ou Cdiscount - ont choisi le parc de l'A5-Sénart, c'est parce qu'il bénéficie d'une excellente desserte à la fois ferroviaire (ligne PLM), autoroutière (A5), routière (RD57) et d'une gare RER à 10 minutes desservie directement par une liaison de bus. Parmi ses autres atouts : la modularité inédite des espaces, avec ses parcelles divisibles de 5 à 55 hectares, son aménagement soigné et sa remarquable intégration paysagère. **L'EPA Sénart envisage de mener en 2018 une consultation pour l'attribution de la dernière parcelle de 6 hectares destinée à conforter l'écosystème de la logistique et du e-commerce au sein de ce parc emblématique.**



### LE PARC DE L'A5-SÉNART EN CHIFFRES

192 ha surface totale dont	550 00 m <sup>2</sup> à terme
132 ha de surface cessible	750 emplois aujourd'hui
6 ha de surface disponible	2 600 emplois à terme

# L'Écopôle : naturellement différent

Affirmer sa différence – l'ADN vert, marqueur du territoire – et relever le défi de la nécessaire transition écologique : l'Écopôle accompagne la structuration de la filière des éco-activités et illustre la démarche d'aménagement de l'EPA Sénart fondée sur la haute qualité environnementale.



## Une démarche exemplaire d'éco-aménagement

L'Écopôle se distingue par ses aménagements ambitieux : performance énergétique des bâtiments, récupération des eaux de pluie, recyclage des déchets... Sans oublier l'intégration sur le site d'un espace naturel protégé de 34 hectares où s'épanouit la biodiversité.

## Le parc de la transition écologique

L'accessibilité du parc révèle déjà ce que les transports sont appelés à devenir demain. Un service multimodal offre de multiples solutions : la route avec l'accès direct à la Francilienne (N104) reliée à l'A5, l'A4 et l'A6 et un service local de covoiturage ; le RER D et la gare de Lieusaint-Moissy, situé à 900 m, accessible en bus, à vélo ou même à pied.

Par sa qualité et son accessibilité, le site accueille des entreprises pionnières de la transition écologique et énergétique. Il a attiré également la Coopérative de légumes Bio d'Île-de-France et un village d'artisans qui ont fait le choix de développer leurs activités dans ce cadre valorisant.

- **Performance énergétique.** Une nouvelle offre immobilière bientôt disponible, Spirit Entreprises et Local Company, proposeront des bâtiments performants et locaux de 200 à 1000 m<sup>2</sup>.
- **Gestion des déchets** et des eaux de pluie.

**184 ha** aménagés sur **3 communes** dont **34 ha** d'espaces naturels protégés

**74 ha** cessibles

**6 nouvelles opérations engagées fin 2017**, telles :

- la légumerie bio d'Île-de-France
- le programme d'activités de Spirit Entreprises
- le village d'artisans de Local Company



Locaux d'activités en lisière de l'Espace naturel de la Motte.

## L'Écopépinière de Grand Paris Sud cultive l'avenir

Le 1<sup>er</sup> Écopôle d'Île-de-France a vocation à incuber, développer et diffuser les solutions pour un futur durable. 25 « jeunes pousses », telle la startup Electric Loading, élaborant des systèmes de recharge ultra-rapide pour véhicules électriques, ont déjà choisi l'Écopépinière pour son cadre exemplaire mais également pour son accompagnement performant. Avec le futur parc d'entreprises piloté par Spirit, elles trouveront sur le site les locaux propices à leur parcours résidentiel.

### PLUS QUE DES M<sup>2</sup>, L'ÉCOPÔLE PROPOSE AU SEIN DE L'ÉCOPÉPINIÈRE :

- ♦ Un animateur chargé d'accompagner la gestion et la croissance des entreprises
- ♦ Un centre d'affaires avec salles de réception et de conférences
- ♦ Un espace de coworking
- ♦ Une assistance au montage et au financement de projets
- ♦ Un Club des éco-activités de Sénart qui favorise échanges et retours d'expérience
- ♦ Un pôle de formation sur la filière des éco-activités (UPEC - Université Paris-Est Créteil et ICAM, l'Institut Catholique d'Arts et Métiers) et des formations professionnelles spécialisées (Pro Form Tech)
- ♦ Un réseau de fibre optique

# Le Carré Sénart, des potentialités grand angle



Racines Carré réalisé par SOPIC-Paris, lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

Cœur battant de Sénart et locomotive de son attractivité, le Carré Sénart est devenu un véritable centre urbain, terreau fertile au développement de nouveaux projets et emblématique de l'identité du territoire :

**Il renoue avec la tradition du « Grand paysage » :** figure géométrique de 1,4 km de côté, ce carré parfait, bordé de tilleuls, s'ouvre sur les perspectives de son allée royale et des canaux nord et sud. Plus de 10 000 arbres y ont été plantés depuis sa création en 2000. **Il illustre l'essor du tertiaire et la diversification des activités** dans l'attractivité économique du territoire. Entreprises, services publics, écoles et activités culturelles ou encore résidences hôtelières ont rejoint le centre commercial pour faire du site un véritable pôle urbain mixte et animé.

## « Racines Carré », lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris

L'ensemble de 3 bâtiments, hybrides et innovants, conçu par Jean-Paul Viguier pour Sopic-Paris, préfigure une nouvelle urbanité. Il affirme la dimension innovante du Carré Sénart et la volonté du territoire de construire une ville différente, pensée comme un écosystème où le bâti et la nature entrent en symbiose.

**Les 3 bâtiments démonstrateurs du développement durable font la preuve du concept de biophilie**, un nouveau mode de construction qui préserve la qualité de l'environnement et le bien-être des occupants : une struc-

ture et des façades bois, des espaces modulables et réversibles, une ventilation naturelle, des espaces verts nourriciers.

**La frugalité se double de technicité :** connexion LIFI avec les ondes lumineuses, confort acoustique ou Living Lab... Rampe de lancement de nouveaux produits et services, le projet porteur de sens interagit avec la multiplicité des activités, ancrées ou en émergence sur le Carré Sénart et le projette dans le futur, à l'échelle du Grand Paris.

1<sup>re</sup> promesse de vente signée et 1<sup>er</sup> permis de construire, Racines Carré devrait être aussi la 1<sup>re</sup> réalisation de l'appel à projets de la Métropole. Ouverture programmée dès 2020.

## L'équipe lauréate est pilotée par Sopic-Paris.

Architecte : Jean-Paul Viguier et Associés. Exploitants : les Fermes de Gally et Mamie Cocotte. Autres membres de l'équipe : Terrell, Inex, Tohier, Al Environnement, CSD faces, SLMS Schneider Lucibel, Schneider Electric France, Partager la Ville, Aveltyls.

## UN BIEN COMMUN, TERRITOIRE D'OPPORTUNITÉS

*« Le Carré, grand paysage praticable est à la fois inédit et miroir du territoire sénartais : arboré, traversé par des canaux, orienté selon l'ancienne trame agricole, gardien d'une remise boisée.*

*À travers ses qualités et sa flexibilité, le Carré Sénart porte en lui une infinité de possibles. »*



François Tiroit  
DGA de l'EPA Sénart, architecte-urbaniste, concepteur du Carré Sénart

En 2017, l'EPA Sénart a proposé à une équipe de 6 étudiants de l'École urbaine de Sciences Po de réaliser leur projet collectif sur le Carré Sénart. Ces professionnels, aux compétences déjà éprouvées, ont mené pendant 8 mois une véritable investigation sur le terrain. Leur travail d'analyse et de prospective, intitulé « Repenser le Carré comme un bien commun », souligne la richesse du site en opportunités et son caractère unique propice au lancement de projets.



Depuis octobre 2017, le centre commercial Carré Sénart a augmenté sa surface de 50 % et totalise aujourd'hui 203 enseignes.

*“Carré Sénart était, en 2002 année de son inauguration, un pari sur l'avenir. C'est devenu une success story puisqu'il accueille aujourd'hui près de 14 millions de visiteurs au lieu des 8 millions attendus. En réalisant un nouveau développement en 2012 avec la création d'un shopping parc outdoor puis l'extension en 2017, nous voulions affirmer notre confiance dans la dynamique et le potentiel de développement du pôle urbain et confirmer la place de navire amiral du Carré-Sénart, une référence shopping et un espace de loisirs en famille du grand sud parisien.”*



**Anne-Sophie Sancerre,**  
Directrice générale centres commerciaux France d'Unibail-Rodamco-Westfield

## Intensité et diversité du pôle urbain

Le Carré Sénart est un centre commercial de 1<sup>er</sup> plan mais aussi un véritable cœur de ville, où l'on travaille, s'instruit, se cultive, où l'on profite de toutes les aménités urbaines. Cette mixité des fonctions est un vecteur essentiel d'attractivité: les entreprises du Carré Sénart offrent à leurs salariés tout le confort et les opportunités d'un centre-ville.

### Un pôle tertiaire

- ◆ L'offre immobilière de bureaux confirme sa dynamique.
- ◆ Les 3 immeubles du Carré Haussmann comptent plus de 80 entreprises.
- ◆ En 2017, 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été livrés ou commercialisés: l'URSSAF, la SACEM, SNCF Réseau, et l'Agence Régionale de Santé ont rejoint ou vont rejoindre le Carré Sénart.

### Un pôle culturel et de loisirs

- ◆ Scène nationale, le théâtre de Sénart offre depuis 2015 une programmation de théâtre, cirque, musique et danse.
- ◆ Un multiplex Gaumont de 16 salles.
- ◆ Koezio défriche les loisirs « nouvelle génération » avec un parcours mêlant action, réflexion et jeux en équipes.
- ◆ Une résidence hôtelière 4 étoiles propose un restaurant et un espace de conférence majeur dans le sud-est francilien.

### Un campus universitaire et des écoles

- ◆ L'ICAM, école d'ingénieurs implantée dans 6 villes françaises, a choisi Carré Sénart pour son site parisien en 2015 et pour ouvrir un Fablab en 2016.

Le campus Paris-Sénart accueille déjà 300 étudiants et 1 000 à terme.

- ◆ Une école de production.
- ◆ Un collège et un lycée avec classes préparatoires se développent depuis 2014.

### Des services publics

- ◆ Le centre administratif abrite l'Hôtel des finances et une direction régionale de Pôle Emploi,
- ◆ La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud y a installé son siège délibératif,
- ◆ Un pôle Santé de 5 800 m<sup>2</sup> accueillera en 2018 de 30 à 40 médecins spécialistes, à proximité immédiate d'une station T Zen.

## Le centre commercial Carré Sénart, entièrement redessiné

En octobre 2017 se sont achevées l'extension et la rénovation du centre commercial. Unibail Rodamco a investi 230 M€ dans cet ambitieux chantier de 30 mois. Carré Sénart draine 14 M de visiteurs par an (autant que Disneyland Paris) et se déploie aujourd'hui sur 113 000 m<sup>2</sup> contre 83 000 précédemment. Il accueille 68 nouvelles enseignes dans un espace baigné de lumière naturelle et propose de nombreux loisirs avec le multiplex Gaumont, l'un des plus fréquentés de France, ses restaurants ou encore son poney club. La rénovation de ce major des centres commerciaux de France a intégré un important volet environnemental avec la création d'un kilomètre de haies vertes, la plantation de près de 300 nouveaux arbres et l'aménagement d'un grand parking à vélos.

## LE CARRÉ SÉNART EN CHIFFRES



**EMPLOIS**  
aujourd'hui

4 000

demain

10 000



**COMMERCES**

113 000 m<sup>2</sup>



**BUREAUX**

aujourd'hui

50 000 m<sup>2</sup>

à venir

20 000 m<sup>2</sup>

à terme

150 000 m<sup>2</sup>

# HABITER LE PÉRI-URBAIN DURABLE

L'EPA Sénart défend le développement d'une offre de qualité, diversifiée et accessible, proposant un parcours résidentiel aux familles. Pour inventer et mettre en œuvre un modèle péri-urbain durable, l'engagement est collectif : l'établissement public, les collectivités et leurs élus, les promoteurs comme les usagers s'associent dans une démarche collégiale. Ce dialogue constructif est un élément clé d'un développement équilibré et global, au service de la qualité de vie et d'usage.



Qualité des espaces et accessibilité – Une demande forte des habitants.  
ÉcoQuartier de l'Eau Vive – Lieusaint.



# 508

logements commercialisés par les promoteurs en 2017 dont

# 85%

de logements collectifs et

# 15%

de logements individuels

# 457

cessions de charges foncières pour un CA de

# 10,4 M€

# 712

promesses de ventes engagées

*“ Pour l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel, l'EPA Sénart a impulsé une véritable co-élaboration de projet. Cette démarche nouvelle s'oriente vers ce que l'on appelle l'urbanisme négocié. Cette dynamique, très contributive, favorise la diversité architecturale dans le respect d'une écriture commune. L'autre bénéfice de ce processus est une meilleure démarche qualité à l'échelle de l'opération et un cadencement optimisé qui garantit son économie globale. ”*



Emmanuel Gutel,  
Architecte-urbaniste,  
Emmanuel Gutel & associés Eg2A

# 77 ha

# 2 400

 logements dont 457 réalisés dans le macro-lot

# 6 000

 nouveaux habitants à terme

# 2

 groupes scolaires et une crèche

# 1

 ferme urbaine de maraîchage bio

# 1

 parcours santé et 

# 1

 arboretum

Sénart attire majoritairement les primo-accédants, séduits par les prix maîtrisés et le large choix de logements neufs. En rééquilibrant l'offre entre habitat individuel et collectif, l'EPA Sénart innove et réconcilie aspiration aux espaces privés et optimisation du foncier.

Les bons résultats de l'année 2017 en termes de commercialisation traduisent la volonté de l'EPA de maintenir une production et une offre équilibrées sur le territoire : 508 logements ont été commercialisés par les promoteurs dont plus de 80 % de logements collectifs.

2017

# 1

 nouvelle ZAC a été créée

Villeray à Saint-Pierre du Perray avec **1 270 logements programmés**

2018

# 2

 ZAC sont en projet

- Zac de Cesson centre avec **415 logements programmés**
- Zac des Prés-Neufs à Réau avec **735 logements programmés**

## L'Arboretum de Chanteloup, une nouvelle relation aménageur-promoteurs



Associer tous les acteurs du projet dès l'amont de la réflexion.

2016 avait engagé un nouveau dialogue avec les professionnels, 2017 a lancé le travail collaboratif visant à produire du logement « Autrement ». La démarche - initiée pour l'ÉcoQuartier de l'Arboretum de Chanteloup - est appelée à essaimer sur le territoire.

L'Arboretum de Chanteloup constitue une nouvelle phase de développement urbain de Moissy-Cramayel. Sur ce macro-lot de 457 logements, une démarche collégiale a été lancée en étroite association avec la commune : 7 opérateurs ont été retenus à l'issue d'une consultation. Ils participent ensemble, sous l'égide d'un urbaniste coordinateur et d'une AMO pluridisciplinaire, à la définition de tous les aspects du projet : aménagement, desserte, développe-

ment durable, etc. Tous les 2 mois, des ateliers ont réuni l'ensemble des parties prenantes. L'ambition pour 2018 est de poursuivre ce travail collaboratif avec une commercialisation totalement coordonnée (village de vente, outils de communication communs).

Cette coconstruction inédite garantit la cohérence du projet urbain, la mixité fonctionnelle et la diversité architecturale ainsi que le respect du rythme de commercialisation souhaité par les élus et en phase avec le marché. Le modèle, concluant, pourra être dupliqué sur d'autres programmes et notamment pour la 2<sup>e</sup> phase de l'ÉcoQuartier de l'Eau Vive à Lieusaint.

# Militer en faveur des ÉcoQuartiers

Un ÉcoQuartier est le résultat d'un nouveau mode d'aménagement. Mais c'est, avant tout, le fruit d'une démarche partagée avec les communes et l'agglomération, appropriable par les habitants. Gouvernance adaptée et démocratisation des nouveaux usages sont les composantes nécessaires de la performance environnementale.

## Un engagement collectif

L'EPA Sénart et les élus du territoire partagent le souhait de développer la qualité de vie urbaine et de favoriser l'adoption de modes de vie plus responsables. L'aménagement d'ÉcoQuartiers est une priorité et doit s'accompagner de nouvelles façons de vivre ensemble qui engagent collectivement : aménageur, collectivités, habitants et usagers.



Des espaces de rencontres et de respiration pour favoriser le « vivre ensemble ». Eau Vive – Lieusaint.

## Une démarche innovante : l'évaluation de l'ÉcoQuartier de l'Eau Vive

EPA Sénart a engagé une démarche inédite : évaluer la réalité du quartier aux objectifs qui ont guidé sa conception. L'évaluation permet de faire un véritable retour d'expérience sur l'innovation et de nourrir les réflexions. Cette initiative a permis de mettre en lumière des priorités, telles que la gestion des déchets et la mise en œuvre d'activités communes, créatrices de lien social. Des enseignements qui serviront aux prochaines phases de développement de l'Eau Vive et, plus largement, aux futurs ÉcoQuartiers du territoire.

## Le saviez-vous ?

En 2017 le ministère de la Cohésion des territoires a instauré un nouveau label qui comporte 4 étapes correspondant aux différentes phases du projet :

- Label ÉcoQuartier **ÉTAPE 1** L'ÉcoQuartier en projet
- Label ÉcoQuartier **ÉTAPE 2** L'ÉcoQuartier en chantier
- Label ÉcoQuartier **ÉTAPE 3** L'ÉcoQuartier livré
- Label ÉcoQuartier **ÉTAPE 4** L'ÉcoQuartier vécu et confirmé

La labellisation recouvre tous les aspects de l'aménagement durable :

- ◆ environnement et climat (eau, biodiversité, énergie, déchets...)
- ◆ démarche de projet (gouvernance, pilotage)
- ◆ cadre de vie et usages (mixité sociale, vivre ensemble, solidarité, santé et sécurité, densité, formes urbaines)
- ◆ développement économique et territorial (mixité fonctionnelle, emplois, circuits courts, mobilité etc.)



### 3 ÉcoQuartiers labellisés en 2017

Ces trois quartiers exemplaires de Sénart intègrent des programmes innovants à faible empreinte environnementale qui ont bénéficié du Plan d'Investissement d'Avenir – Ville de demain – démarche ÉcoCité.



L'ÉcoQuartier de l'Eau Vive, un modèle à suivre pour les futurs quartiers du territoire.

#### L'Eau Vive, Label en étape 3

##### L'ÉcoQuartier de l'Eau Vive à Lieu-saint cumule les distinctions.

En décembre 2017, l'ÉcoQuartier a été distingué par le label national du ministère de la Cohésion des territoires. La qualité de ses aménagements (liaisons douces, espaces partagés) et sa mixité fonctionnelle ont particulièrement été saluées. L'Eau Vive était déjà lauréat de l'appel à projets « Nouveaux quartiers urbains » lancé par la Région Île-de-France.



4,7 ha en 2 phases

2 000 logements :  
1 550 en phase 1,  
450 logements en phase 2

25 %  
de logements sociaux

#### Le Balory, Label en étape 2

L'ÉcoQuartier du Balory, à Vert-Saint-Denis, avec 491 logements réalisés ou en cours de livraison, intègre les énergies renouvelables et comprend un parc paysager relié par de nombreuses liaisons douces au centre bourg. Le projet répond à une forte demande des habitants (jeunes actifs et seniors) souhaitant rester sur la commune.

##### Une nouvelle façon de concerter par le jeu

Le futur parc naturel et paysager de 7,6 ha (25% de la ZAC) fera l'objet d'une démarche originale de concertation numérique. Une application ludique « Imaginez votre parc », spécifiquement développée par l'agence 1001 Rues, impliquera les habitants et leur permettra d'exprimer leurs idées et leurs souhaits.



31 ha

491  
logements

34 %  
de logements  
sociaux



Une concertation novatrice imaginée pour le parc du Balory.



L'ÉcoQuartier de l'Arboretum de Chanteloup, un innovant mode de coconstruction d'aménageur-promoteurs.

#### L'Arboretum de Chanteloup, Label en étape 1

##### L'ÉcoQuartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel, avec ses 2 400 logements associant habitat individuel et collectif, s'étend sur 77 hectares dont 15,7 d'espaces verts et près de 8 destinés à des équipements publics. Sa conception a fait l'objet de réflexions approfondies entre l'EPA Sénart et la collectivité. Il repose sur un urbanisme doux, respectueux de l'identité locale et renforçant le dynamisme des parcs d'activités de la commune.



77 ha

2 400  
logements

dont  
457 logements  
lancés en 2018

## Un modèle à construire

À Sénart, laboratoire d'aménagement et d'innovation à ciel ouvert, l'EPA Sénart développe une urbanisation qui capitalise sur l'ADN vert du territoire pour une meilleure qualité de vie et d'usage. Faire mieux et différemment, c'est le rôle et la philosophie de l'opérateur public.



Plan masse du projet de l'ÉcoQuartier de l'Arboretum de Chanteloup. Concevoir autrement les nouveaux quartiers.

### L'innovation raisonnée, durable et économiquement viable

Sénart n'est pas une ville comme les autres: naturelle, avec ses 2000 hectares de forêts, ouverte, peu dense, elle tire sa force de sa différence, de son identité de paysage habité, de son environnement verdoyant et préservé. L'équation est de concilier accroissement de l'offre résidentielle – un enjeu régional majeur – et frugalité de la consommation du foncier. Le territoire de Sénart dispose déjà d'une typologie variée de logements. Pour l'amplifier, dans un contexte de raréfaction des ressources naturelles et financières, une réflexion est engagée avec les élus, les collectivités et l'agglomération. Elle porte sur l'émergence de nouveaux modèles architecturaux plus compacts mais adaptés aux aspirations des habitants comme à l'identité sénartaise.

L'innovation est donc convoquée à tous les étages pour anticiper les évolutions futures, imaginer les solutions inédites de mutualisation spécifiques au péri-urbain ou de réversibilité. Mais il s'agit d'une innovation raisonnée qui préserve l'accessibilité du logement, notamment pour les primo-accédants. La ville nouvelle cède la place à une nouvelle ville où les espaces et équipements sont dimensionnés avec sobriété afin de garantir la qualité du bâti autant que la maîtrise des coûts de fonctionnement.

#### L'AVENIR PÉRI-URBAIN

En 2017, l'EPA Sénart a donné carte blanche à une équipe de l'École urbaine de Sciences Po afin d'imaginer de nouvelles formes d'habitat réconciliant aspiration au logement individuel et optimisation du foncier.

Après 8 mois de travail et une forte imprégnation du territoire, leurs préconisations pour « Habiter le péri-urbain durable » seront débattues avec les acteurs du territoire et les professionnels de la promotion immobilière en 2018. Elles permettront d'alimenter les projets futurs initiés par l'EPA.

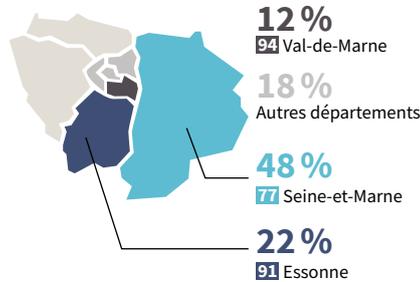
# Le profil des acquéreurs de logements neufs\*

\* Base de données de l'EPA Sénart établie pour l'année 2017.

## Quels sont leurs revenus ?

**3 212 €**  
revenu médian des acquéreurs de logements neufs

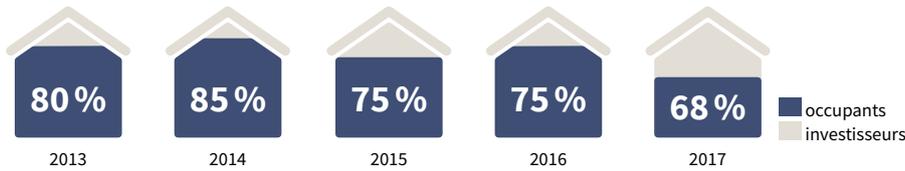
## D'où viennent-ils ?



**70 %**  
des acquéreurs sont originaires de l'Essonne ou de la Seine-et-Marne

**36 %**  
des acquéreurs sont sénartais

## Occupants ou investisseurs ?

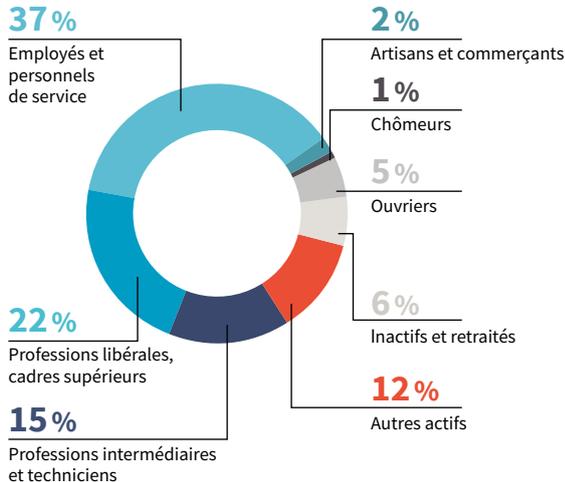


**68 %**  
d'acquéreurs occupants à Sénart

**58 %**  
d'acquéreurs occupants en Île-de-France

\* BNP Paribas Logement

## Quelles sont leurs catégories socioprofessionnelles ?



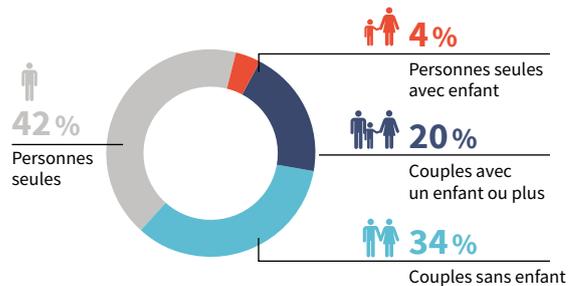
**37 %**  
employés ou personnel de service

**22 %**  
professions libérales ou cadres supérieurs

## Quelle est la composition de leur foyer ?

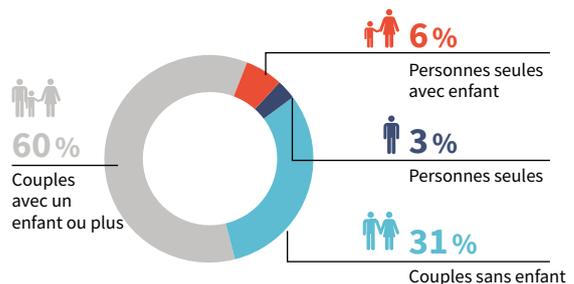
### Logements collectifs

Les acquéreurs de logements collectifs sont majoritairement des personnes jeunes (de 25 à 35 ans), seules ou en couple et sans enfant.



### Logements individuels

Les acquéreurs de logements individuels sont également majoritairement jeunes (moins de 35 ans). Ce sont pour l'essentiel des couples avec enfants.



## L'esprit d'entreprendre !

L'établissement public s'est attaché en 2017 à moderniser et renouveler son fonctionnement et ses pratiques. L'objectif : répondre aux défis du territoire et gagner en cohérence avec les principes et la méthode guidant le développement des projets.



Cette refondation s'est accompagnée d'une réorganisation spatiale dans le cadre contraint du bâtiment existant pour rompre l'isolement de certains services et fluidifier les relations entre chaque entité. Elle préfigure l'implantation de l'EPA, à l'horizon 2020, sur un plateau de « Racines Carré », Lauréat de l'appel à projet de la Métropole du Grand Paris. De nouveaux modes de travail et des ateliers de codéveloppement ont ainsi pu être mis en œuvre grâce à un management de proximité et un pilotage plus transversal, en mode projet et en réseau.

**236 jours**  
de formation  
dispensés en 2017

### Les ressources humaines, levier de performance

13 recrutements ont été réalisés en 2017 afin d'élargir et renouveler les compétences de l'établissement en cohérence avec l'évolution de ses métiers. Des jeunes ont été accueillis en alternance ou en stage et un collaborateur en situation de handicap a été intégré en contrat à durée indéterminée.

Le nombre d'heures de formation a doublé en 2017 par rapport à l'année 2016 pour un budget qui représente 5,35 % de la masse salariale contre 4,21 % en 2016. Au total, 236 jours de formation auront été dispensés, soit plus d'un équivalent temps plein annuel, avec une moyenne de 4,3 jours par personne.

Enfin, dans un dialogue social apaisé, et avec une nouvelle Délégation Unique du Personnel, des projets fondateurs ont été initiés : un diagnostic RSE (Responsabilité sociétale des entreprises) ainsi que la refonte du règlement du personnel.

### Le saviez-vous ?

L'EPA Sénart ne perçoit ni taxe, ni subvention pour son fonctionnement. Son chiffre d'affaires est généré par la vente de foncier destiné à la réalisation d'immobilier d'entreprise et résidentiel. La quasi-totalité de ses 50 salariés a un statut de droit privé.

## L'équipe de direction

Au 1<sup>er</sup> juin 2018

### 3 grands pôles structurent la nouvelle organisation de l'EPA :

- ♦ la direction des opérations, en charge du pilotage et du suivi des opérations d'aménagement,
- ♦ 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 le foncier.

et une agence comptable.



De gauche à droite: **Jean-Yves Hinard** Directeur des opérations // **Marylin Huteau** Directrice de la communication et du marketing // **François Tiro** Directeur général adjoint // **Agnès Ramillon** Directrice générale adjointe du développement // **Alexandre Maikovsky** Adjoint au directeur des opérations, directeur des opérations au 1<sup>er</sup> juillet 2018 // **Aude Debreil** Directrice générale // **Marie-Cécile Launay** Secrétaire générale // **Jérôme Forneris** Directeur du développement économique.

## Le conseil d'administration

Suite à la création de la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Sud (24 communes et 347 000 habitants), la composition du conseil d'administration de l'EPA a été adaptée. Composé de 5 représentants de l'État, de 11 représentants des collectivités locales, 2 représentants du personnel de l'établissement, et une personne qualifiée, le conseil d'administration comprend les membres suivants :

### Marie-Line Pichery

#### Présidente du conseil d'administration

Vice-présidente de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, Maire de Savigny-le-Temple

### ÉTAT

#### François Bertrand

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

#### Philippe Coupard

Directeur régional adjoint de la DIRECCTE Île-de-France - Directeur de l'unité départementale de Seine-et-Marne

#### Isabelle Derville

Directrice régionale et interdépartementale adjointe de l'équipement et de l'aménagement de la région Île-de-France

#### Christine Siblet-Beuvain

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

### Nicolas de Maistre

Secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne

## CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

### Gilles Battail

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

### Valérie Péresse

Présidente de la Région Île-de-France représentée par **Laure-Agnès 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

## INTERCOMMUNALITÉ ET COMMUNES

### Catherine Aliquot-Vialat

Conseillère communautaire Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, Maire de Saint-Pierre-du-Perray

### Michel Bisson

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

### Francis Chouat

Président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, Maire d'Évry

### Guy Geoffroy

Conseiller communautaire Grand Paris Sud Seine-Essonne-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-Essonne-Sénart, Maire de Moissy-Cramayel

### René Réthoré

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

## PERSONNE QUALIFIÉE

### Nadia Ayadi

Membre de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Île-de-France

## REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

### Frédérique Dair

Responsable documentation, archives et coordinatrice des moyens généraux

### Alain Hibert

Responsable d'opérations

## LE CONTRÔLE DE L'ÉTABLISSEMENT

est assuré par Mme la Préfète de Seine-et-Marne, **Béatrice Abollivier**

## LE CONTRÔLE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER

est assuré par **Serge Boscher**

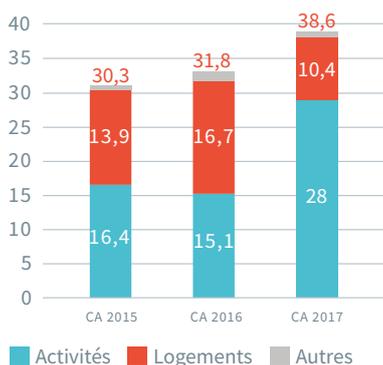
# Les résultats 2017

Le résultat de l'exercice 2017 est excédentaire de 4,9 M€ en raison des progressions des ventes au cours de l'année (+ 43 % de progression des produits réels en 2017) mais également du fait de l'impact du retraitement positif de certaines prévisions à fin d'affaires.

## 4,9 M€

RÉSULTAT DE L'EXERCICE  
en 2017

ÉVOLUTION DU  
CA COMMERCIAL  
DE 2015 À 2017 (M€)



## 38,6 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES COMMERCIAL  
EN 2017 DONT

## 28,2 M€

Chiffre d'affaires Activités

## 10,4 M€

Chiffre d'affaires Logements

### Bilan de l'année

La hausse des produits réels (+43%) supérieure à la hausse des charges réelles (+33%) permet à l'établissement de dégager une capacité d'autofinancement de 9,42M€. Cette progression, ainsi que le niveau de trésorerie de l'EPA à fin 2017 supérieure à 20M€, permettront dans une logique pluriannuelle prudente de gestion de nos ressources, de mettre en œuvre la programmation ambitieuse définie dans le plan de développement quinquennal de l'établissement.

### BILAN (EN K€)

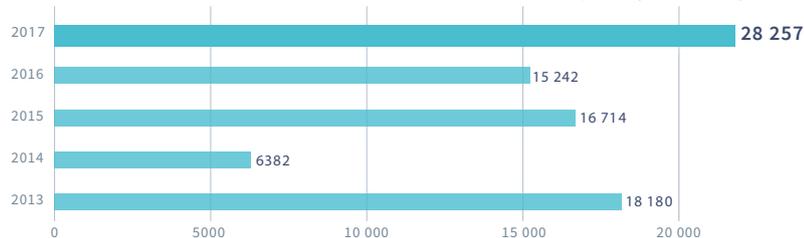
	2015	2016	2017
Actif immobilisé net	14 436	13 210	1 450
Actif circulant	229 542	156 507	157 995
Trésorerie	9 464	12 297	23 025
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>253 441</b>	<b>182 015</b>	<b>182 471</b>
Capitaux propres	28 602	20 725	26 864
Provisions	62 983	75 347	79 741
Dettes financières	13 108	11 507	12 905
Passif circulant	148 747	74 436	62 961
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>253 441</b>	<b>182 015</b>	<b>182 471</b>

### Les actes de ventes

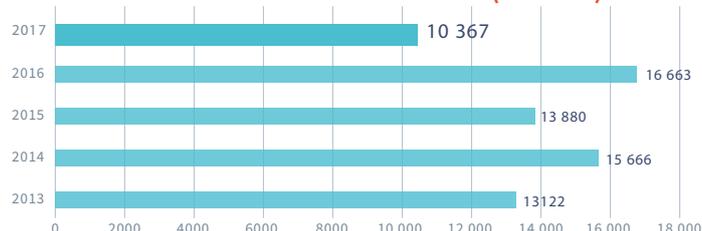
Le chiffre d'affaires global de l'année 2017 a atteint un niveau exceptionnel de **39,7 M€ dont 38,6 M€ de cessions**. Le développement économique représente la part la plus importante de ce chiffre d'affaires, en raison des signatures d'actes intervenues sur le Parc de l'A5-Sénart mais également de l'implantation d'entreprises de secteurs d'activités très divers, dont certaines

particulièrement innovantes dans leur domaine d'activité (Assa Abloy, Biobank, ...), démonstratrices de l'attractivité du territoire. Les cessions de charges foncières pour le logement représentent 10,4M€, soit un peu plus de 25% du chiffre d'affaires. Des résultats qui reflètent la volonté de l'EPA de réduire, en 2017, l'ampleur du stock de logements à commercialiser.

### VENTES DE TERRAINS POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (CA EN K€)



### VENTES DE TERRAINS POUR LES LOGEMENTS (CA EN K€)

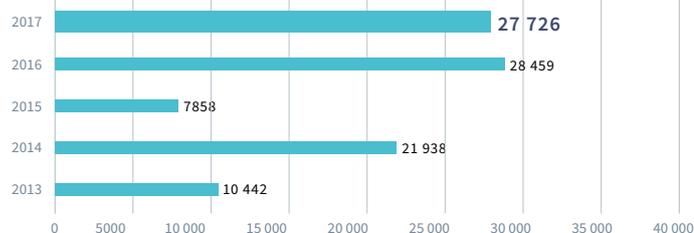


## Les promesses de ventes

Elles s'élèvent globalement à 44 M€ et intègrent la finalisation de la commercialisation du Parc de l'A5-Sénart, qui représente plus de 40 % des recettes prévisionnelles en activités. Les perspectives de cessions de charges foncières pour le logement sont à nouveau conformes aux

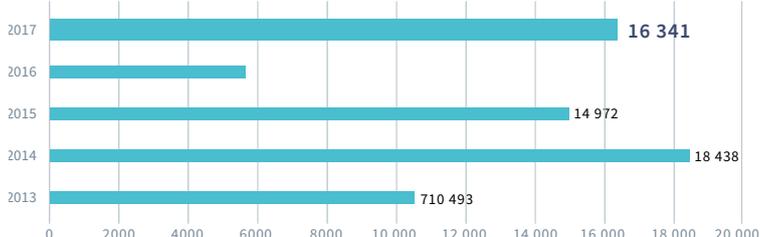
capacités de réalisation de l'établissement avec un niveau de recettes prévisionnelles de l'ordre de 16 M€ dont plus de 50 % seront issues des cessions de l'ÉcoQuartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel.

### PROMESSES DE VENTES POUR ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (EN K€)




  
**27,7 M€**
  
 Montant des promesses de vente Activités en 2017

### PROMESSES DE VENTES POUR LOGEMENTS (EN K€)




  
**16,3 M€**
  
 Montant des promesses de vente Logements en 2017

## Les dépenses d'aménagement

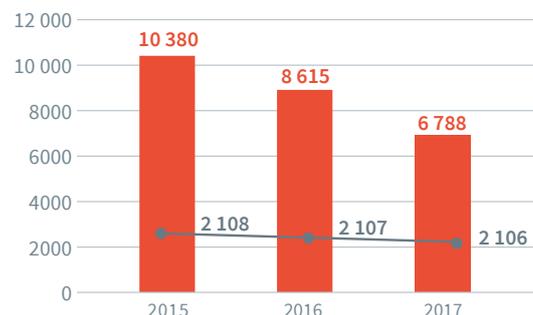
Le montant des dépenses d'aménagement s'établit pour 2017 à un montant de 27,4 M€ soit une progression de 27% par rapport à 2016. Cette progression provient à la fois des

acquisitions foncières (6,8 M€ en 2017) et d'une accélération notable des dépenses de travaux (16,3 M€) de 25% par rapport à 2016.

en K€	2015	2016	2017
Acquisitions	1 932	791	6 816
Études	3 065	1 577	4 263
Travaux et honoraires	13 737	19 098	16 283
<b>TOTAL DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>18 734</b>	<b>21 466</b>	<b>27 362</b>


  
**27,4 M€**
  
 Montant des dépenses d'aménagement

## Évolution de la dette (en k€)



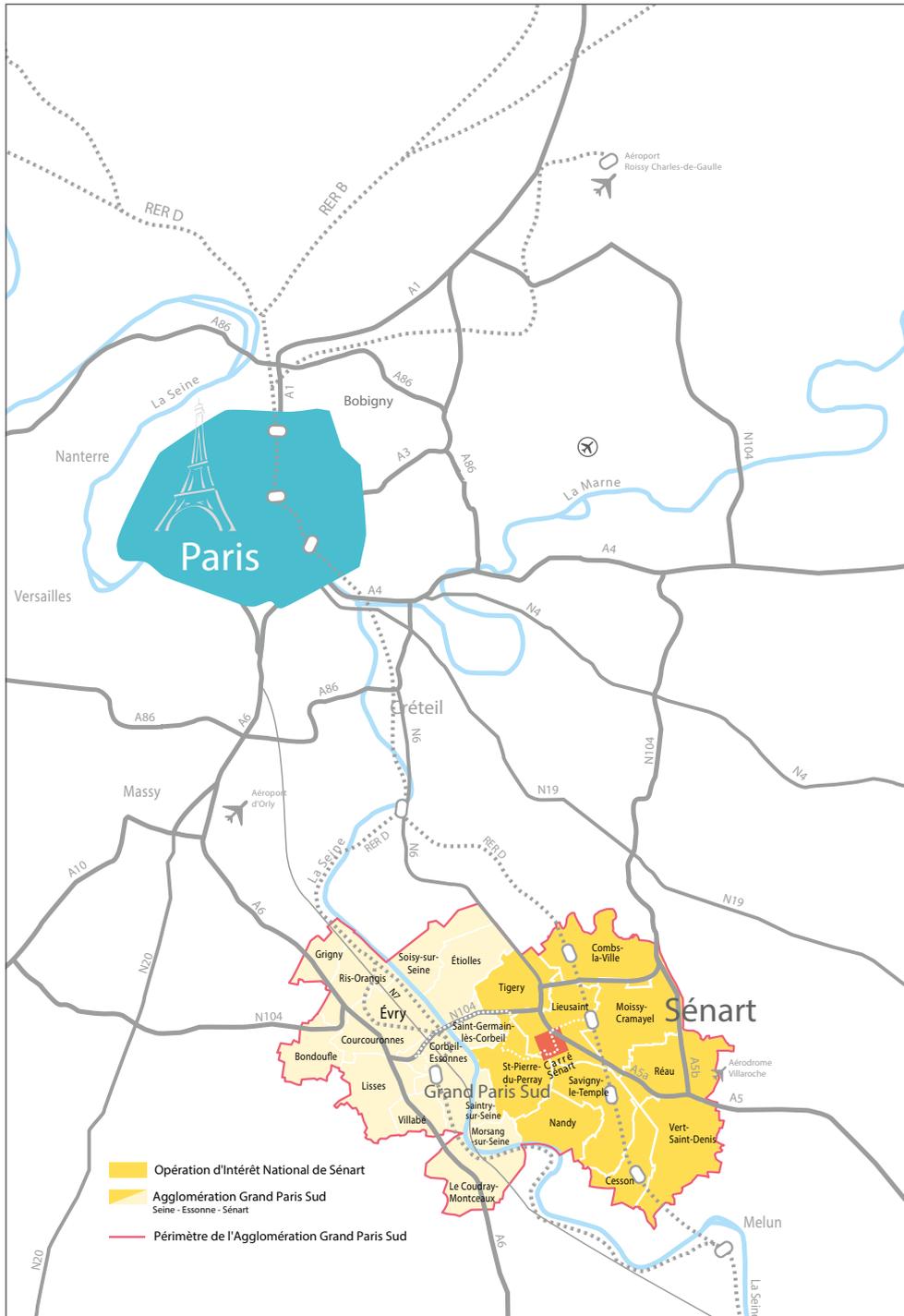
L'EPA poursuit sa dynamique de désendettement avec un capital restant dû à fin 2017 de 6,8 M€

 Encours total de la dette  
 Annuité de la dette



L'observatoire de la faune et de la flore dans l'espace naturel de la Motte- Écopôle de Sénart – Lieusaint.





**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 - fax 01 64 10 15 16

 facebook.com/epasenart  
 EPA Sénart  
 @epasenart  
[www.epa-senart.fr](http://www.epa-senart.fr)

