

2024

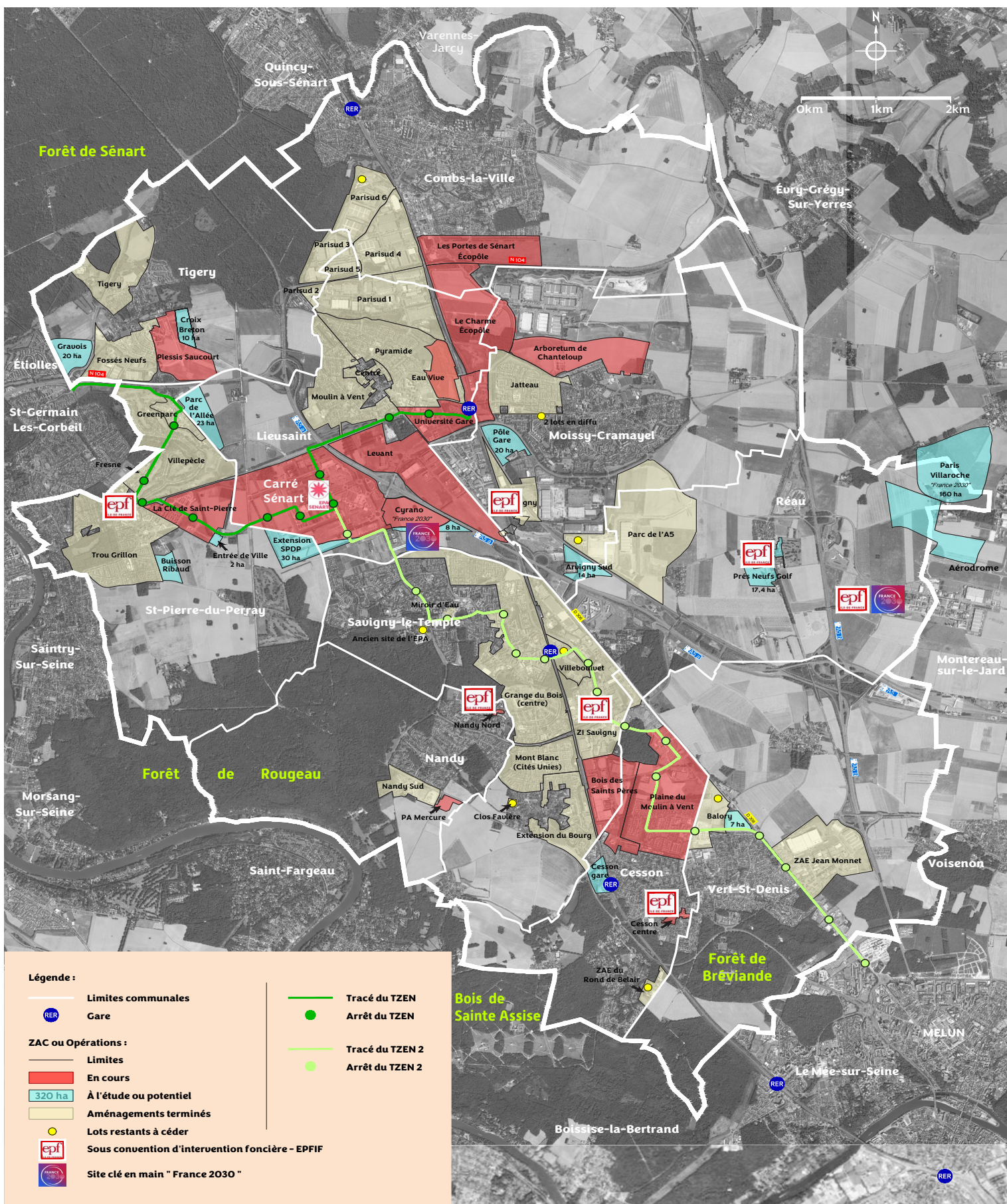
RAPPORT ANNUEL
DE L'EPA SÉNART



**EPA
SÉNART**

Établissement public d'aménagement
de l'opération d'intérêt national de Sénart

L'OIN de Sénart/SDRIF-E 2024



SOMMAIRE

4	■	Édito	
6	■	Faits marquants	
10	■	Chiffres clés	
12	■	Organisation et gouvernance	
14	■	Réorganisé, l'EPA prépare l'avenir	16 ■ Aménagement du territoire, une démarche partenariale
18	■	Le Carré Sénart, la ville en mouvement ■ Le Carré Sénart, rampe de lancement des possibles	22 ■ Un urbanisme favorable à la santé et au bien-être
24	■	■ Logement, une offre diversifiée pour tous les âges de la vie ■ Requalification urbaine, la ville régénérée	28 ■ Développement économique, une offre diversifiée de qualité
32	■	Rapport financier	
34	■	Politique sociale et responsabilité sociétale	



RETROUVEZ LA VERSION
EN LIGNE DE NOTRE
RAPPORT ANNUEL 2024



l'EPA Sénart réitère ses ambitions

Marie-Line Pichery,
Présidente du Conseil
d'administration
de l'EPA Sénart

Notre territoire se distingue par de véritables atouts. Écrin vert au Sud du Grand Paris, avec ses trois forêts domaniales et près de 70 % d'espaces naturels, il se démarque par la qualité de son cadre de vie et ses allures de « ville à la campagne ». De plus, sa démographie est parmi les plus dynamiques d'Île-de-France : un tiers des habitants a moins de vingt ans et deux tiers moins de quarante. L'action de l'établissement public d'aménagement permet de conjuguer deux volets clés de l'Opération d'Intérêt National : la préservation de l'ADN vert du territoire, un développement équilibré entre nouveaux logements et activités créatrices d'emplois.

La feuille de route de l'EPA Sénart a dû, en 2024, se confronter au contexte instable, tant national qu'international, qui affecte le développement de l'OIN. Mais, ancré sur un territoire aux atouts

manifestes, l'EPA Sénart réitère ses ambitions pour demain.

Le plan d'actions pour les prochaines années est clairement annoncé aux acteurs du territoire et à nos partenaires, dont l'État, la Région Île-de-France, les départements et la communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

Il entend améliorer la qualité de vie des habitants comme permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter et pour les entreprises déjà présentes de grandir. L'amélioration de l'offre d'enseignement, notamment supérieur, est également une priorité pour que nos jeunes trouvent ici les moyens d'exprimer leurs talents.

Les nouveaux projets (immobiliers, paysagers, éducatifs, médico-sociaux...) témoignent de notre détermination intacte à aménager et construire l'avenir du territoire en priorisant l'amélioration constante du cadre de vie.



L'année des engagements, une période charnière

Olivier Guilbaud, Directeur
général de l'EPA Sénart

L'année 2024 aura été celle des engagements et des efforts en continu. Une année qui constitue, avec 2025 sans doute, une période charnière compliquée dans un contexte de crise généralisée, auquel s'ajoute l'échéance des élections municipales de 2026.

2024 m'apparaît cependant de façon positive et ce pour au moins trois aspects :

En créant plus de 600 nouveaux logements, nous avons réussi à atteindre les objectifs que nous fixaient les orientations stratégiques de l'État (OSE) malgré la conjoncture très défavorable. Et j'ai bon espoir que nous y parvenions à nouveau en 2025.

La création d'environ 700 emplois sur l'OIN de Sénart est également un beau succès. C'est le résultat de plusieurs confirmations d'implantation dont notamment un hôpital de réadaptation mais aussi et surtout, le fruit du travail des équipes qui ont su aller vite et faire bien, au service des porteurs de projets.

Notre déménagement, en 2024, signe le renouveau de l'EPA Sénart.

Nous nous sommes réorganisés de façon plus efficace, plus regroupée pour rechercher de la cohésion et de la créativité, mais surtout installés de façon beaucoup plus confortable. Nous avons, à notre échelle, gagné une « densité heureuse ».

Parallèlement, les appels à manifestation d'intérêt (AMI) que nous avons lancés, illustrent nos ambitions en matière de développement durable, dont les actions les plus impactantes et réalistes sont portées par notre référentiel climat diffusé à nos partenaires courant 2024.

Porteurs d'un foncier de l'État de plus de 1 200 hectares, je veux souligner notre contribution à la préservation des espaces naturels et forestiers (ENAF) et notre engagement pour le vivant. Nous pouvons être satisfaits du travail accompli avec les communes et la communauté d'agglomération Grand Paris Sud.

L'adoption du schéma directeur environnemental (SDRIF-E) à l'automne 2024, auquel nous avons contribué de façon importante,

est de ce point de vue un aboutissement et un point d'équilibre entre espaces protégés et sites en développement.

Je suis également fier de la conclusion de notre travail sur l'opération du Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys. Bien qu'ayant décidé de reprendre le pilotage de l'opération, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine et la ville ont approuvé le Projet partenarial d'aménagement (PPA) sur la base de nos réflexions.

L'établissement public a su se recentrer sur l'essentiel pour préserver son avenir et continue de s'engager pour le développement équilibré du territoire. Cet axe stratégique nous permet, avec le soutien de nos partenaires à tous les niveaux de la décision publique et notamment les élus, d'engager de nouvelles opérations et de nouvelles zones d'aménagement concerté (ZAC). La reconnaissance du travail collectivement accompli en 2024 permet d'envisager avec confiance, et toujours avec exigence, la poursuite du développement de l'Opération d'Intérêt National.

Faits marquants 2024

JANVIER



18/01

L'écurie de sport automobile ART Grand Prix dirigée par Sébastien Philippe, inaugure ses nouveaux locaux à Saint-Pierre-du-Perray (91), sur le parc d'activités de la Clé de Saint-Pierre, en présence de Michel Bisson, président de Grand Paris Sud, Dominique Vérots, maire de Saint-Pierre-du-Perray, Agnès Ramillon, DGA de l'EPA Sénart et Frédéric Vasseur, co-fondateur d'ART Grand Prix et actuel CEO de l'écurie de F1 Ferrari.



30/01

Présentation du bilan 2023 et des perspectives 2024 de l'EPA Sénart par Ollivier Guilbaud, Directeur général, Marie-Line Pichery, Présidente du CA, Michel Bisson, Président de l'agglomération Grand Paris Sud et Sébastien Lime, secrétaire général de la Préfecture de Seine-et-Marne, au Théâtre de Sénart.



FÉVRIER



07/02

La passerelle de l'écoquartier de l'Eau Vive est posée ! Cet ouvrage d'art, de 22 m de long sur 3,4 m de large, relie deux lots du projet de Lieusaint au-dessus d'une zone humide préservée.

MARS



14-15/03

Meca Plastic, fournisseur de machines industrielles, inaugure un 2^e site au Plessis-Saucourt (Tigery, 91). Le nouveau bâtiment de 2500 m² complète les 1700 m² initiaux.



12-15/03

L'EPA Sénart au MIPIM à Cannes présente ses programmes permettant aux entreprises, notamment industrielles, de s'implanter facilement et rapidement sur l'OIN.



25/03

L'EPA Sénart emménage sur le Carré Sénart.



25-28/03

L'EPA Sénart au salon Global Industrie, quatre jours de présentations et de rencontres au sein de l'écosystème industriel.



25/03

Inauguration du stand en présence d'Alexandra Dublanche, Vice-Présidente du conseil régional d'Île-de-France. Alain Auzet, Conseiller de Grand Paris Sud en charge de l'aéronautique, a présenté les atouts du territoire.



26/03

Présentation des offres foncières et immobilières à destination des industriels par Jérôme Forneris, Directeur stratégie, développement économique et industriel de l'EPA Sénart, avec **JMG Partners pour le projet ACTI-HALL** et **Elcimaï pour l'Usine du Futur 4.0.**



28/03

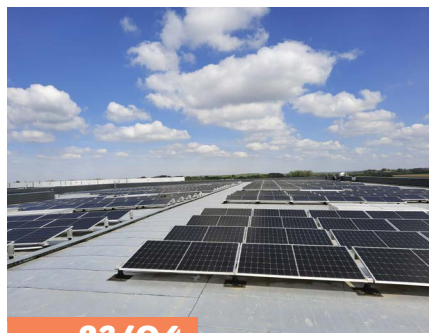
Présentation des offres de formation du territoire de Sénart et notamment du site Grand Paris Sud de l'Icam, école d'ingénieurs.

AVRIL



12/04

Changement de look pour l'EPA Sénart avec un nouveau logo et une nouvelle charte graphique.



23/04

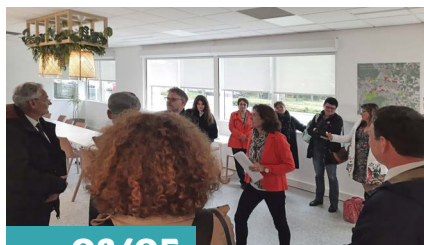
Inauguration de la centrale photovoltaïque de Mondial Relay, sur le Parc de l'A5-Sénart à Réau (77). Le bâtiment devient vertueux et même producteur d'énergie.



30/04

Pose d'un panneau Wall'Up Préfa avec béton de chanvre, dans l'une des 11 maisons de l'Opération Mycélium de Bouygues Immobilier par l'Architecte Emmanuel Gutel, sur l'écoquartier de l'Arboretum de Chanteloup à Moissy-Cramayel (77).

MAI



02/05

Visite des équipes de l'État à Sénart.

Les membres de la DHUP, de la Préfecture de Seine-et-Marne, de la DRIEAT, de la DDT 77, de l'IGEDD, de la PRIF et de la DDT 91 ont visité les nouveaux locaux de l'EPA et ses opérations emblématiques.



28/05

Lancement de la Résidence Accueil ALVE à Savigny-le-Temple (77).

Ses 25 logements sont le fruit de la collaboration entre l'association ALVE (Accompagnement Lieux de Vie Entraide à destination de personnes souffrant de troubles psychiques), SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement), Nexity Non Profit, l'EPA Sénart et les élus de Savigny-le-Temple.

JUIN



05/06

Inauguration d'une liaison douce à Savigny-le-Temple, en présence de Marie-Line Pichery, maire de la commune. Cette piste piétons-cycles d'environ 600 m, reliant les quartiers des Cités-Unies et des Droits de l'Homme, a été réalisée par Eiffage Route avec Technys.



07/06

Inauguration de la résidence intergénérationnelle Les Camélias à Tigery (77). Labellisée « Mon Logement Santé », la réalisation d'Antin Résidence comprend 90 logements sociaux, dont 27 adaptés pour les seniors.



13/06

Inauguration du nouveau site Enedis à Savigny-le-Temple. Cette implantation a permis la création d'environ 300 emplois.



28/06

Visite de chantier des Maisons hospitalières de Sénart, ZAC de Villebouvet, à Savigny-le-Temple. Cet établissement médico-social, porté par l'association Les Ailes Déployées, se compose de 3 unités : un hôpital de jour, une unité d'hospitalisation complète et un accompagnement vers l'habitat avec 5 studios en duplex.



Faits marquants 2024

JUILLET



10/07

Signature de la convention d'exclusivité Just Play sur le Carré Sénart, entre Ollivier Guilbaud, Directeur général, Michel Bisson, Président de l'agglomération Grand Paris Sud et Laurent Sablayrolles, fondateur de « Just Play » et président de Vertical Arena. Ce projet vise à créer un programme mixte autour du sport, du sport tech et du handicap.



17/07

Traditionnelle cérémonie du drapeau de la résidence Érables à Moissy-Cramayel (77). Ce programme immobilier signé PitchImmo, conçu par Cussac Architectes et Associés, compte 100 logements dont 30 sociaux et 13 locatifs intermédiaires ainsi qu'une maison médicale de 250 m².

AOÛT



22/08

Démarrage des travaux pour l'implantation de l'UGECAM au Carré Sénart, sur le site de l'ancienne base de vie Westfield, démolie par Bouvelot TP.

SEPTEMBRE



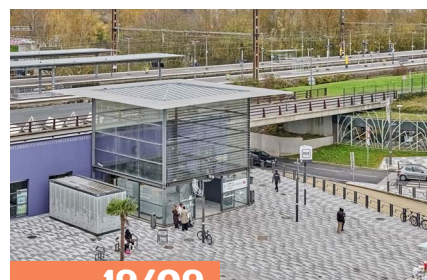
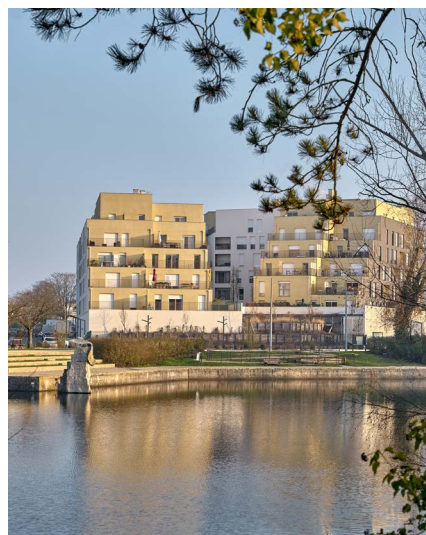
04/09

Un nouveau lycée sur le Carré Sénart. Valérie Pécresse, Présidente du Conseil régional d'Île-de-France, a annoncé la construction de l'établissement d'enseignement général, technologique et professionnel qui accueillera 1200 élèves en 2028.



18/09

Inauguration de la résidence Les Lucioles à Savigny-le-Temple. Cette résidence du Miroir d'Eau, conçue par l'architecte Anouck Matecki, comprend 124 logements dont 40 sociaux et 3 commerces en pied d'immeuble et 1 local marché.



19/09

Inauguration de la gare routière de Savigny-le-Temple. Entièrement repensée dans le cadre du renouvellement urbain, elle comprend 9 quais de bus, 3 quais de régulation, des dépose-minute et des box vélos. Elle se distingue par sa végétalisation autour d'un nouveau bassin de rétention des eaux pluviales.



24/09

Signature de l'acte de vente d'un terrain destiné au nouvel hôpital de réadaptation de l'UGECAM sur le Carré Sénart. Le projet, conçu par AIA Life Designers, permettra la création de 500 emplois. Son ouverture est prévue en 2028.

OCTOBRE



10/10

Audition des offres pour l'AMI La Grange-La Prévôté (Savigny-le-Temple).

NOVEMBRE



14/11

L'EPA Sénart participe aux Rencontres Eau et Nature en ville, organisées par la Direction de l'Eau, de l'Environnement et de l'Agriculture du Département 77, en présentant la 2^e phase de l'Écoquartier de l'Eau Vive.



19/11

Au Forum des Projets Urbains, l'Établissement Public Foncier Île-de-France, l'agglomération Grand Paris Sud, la ville de Réau, l'EPA Sénart et Architecture Studio, ont animé l'atelier « **Paris-Villaroche: l'industrie grand format en Île-de-France - Préparer l'accueil d'une gigafactory** ».

DÉCEMBRE



10-12/12

L'EPA Sénart au SIMI, pour 3 jours de présentations, de rencontres et d'échanges.



10/12

Le « Développement économique inclusif sur le territoire de l'OIN de Sénart » à l'honneur avec le projet des Ailes Déployées conçu par Careit et l'hôpital de réadaptation de l'UGECAM Île-de-France, conçu par AIA Life Designers.



11/12

« Savigny-le-Temple: pôle gare du SDRIF-E, la vision de l'élue » présentée par Marie-Line Pichery qui a annoncé l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour ce projet.



11/12

L'Écopôle et le Parc du Charme de la Clé de Saint-Pierre, opérations menées en partenariat avec Spirit, présentées par Jérôme Forneris, Directeur stratégie développement économique et industriel de l'EPA Sénart.



11/12

« Paris-Villaroche: l'industrie grand format en Île-de-France - Préparer l'accueil d'une gigafactory », présenté par Alain Auzet.



13/12

Sites Clés en main Paris-Villaroche. Une visite du site suivie d'un atelier organisé par Etienne Petit, secrétaire général adjoint de la Préfecture de Seine-et-Marne.



Chiffres clés du territoire

L'OIN DE SÉNART

UN TERRITOIRE DE

10

COMMUNES
8 EN SEINE-ET-MARNE,
2 EN ESSONNE

12 000

HECTARES
soit la surface de Paris
et du Bois de Boulogne réunis

3

FORÊTS RÉGIONALES

Forêt de Sénart
Forêt de Rougeau
Forêt de Bréviandes

70 %

DU TERRITOIRE
EST COMPOSÉ
D'ESPACES VERTS
(FORÊTS, PLANS D'EAU,
TERRES AGRICOLES...)

Ce qui représente

2 000

HECTARES DE FORÊTS

+ 280

KILOMÈTRES
DE LIAISONS
DOUCES /
PISTES CYCLABLES

POPULATION

130 931*

HABITANTS À SÉNART

361 024*

HABITANTS À GRAND PARIS SUD

*Recensement INSEE 2022

ENSEIGNEMENT

9 958*

ÉTUDIANTS À SÉNART

24 750**

ÉTUDIANTS À GRAND PARIS SUD

*Soit 7,61 % de la population (Recensement INSEE 2019)

** Soit 6,86 % de la population
(Source Grand Paris Sud Rentrée 2022)

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

48 365*

EMPLOIS

7 714*

ENTREPRISES À SÉNART

148 503*

EMPLOIS À GRAND PARIS SUD

23 804*

ENTREPRISES À GRAND PARIS SUD

58 303*

ACTIFS À SÉNART

151 857*

ACTIFS À GRAND PARIS SUD

*Recensement INSEE 2021

HABITAT

46 376

RÉSIDENCES PRINCIPALES À SÉNART*

13 058

DONT
LOGEMENTS SOCIAUX À SÉNART**

SOIT **26,05 %**

MOYENNE DE TAUX
DE LOGEMENT SOCIAL À SÉNART

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines communes urbaines de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales (25 % ou 20 %).

* Données DGFIP résidences principales 2022 consolidées.

**DDT - SHRU - Données 2022 et 2023 pour GPS.

Chiffres clés 2024

CHIFFRE D'AFFAIRES 2024

15,3 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES

+ 0,26 M€

RÉSULTAT POSITIF

AMÉNAGEMENT

14,1 M€ HT

DÉPENSES D'AMÉNAGEMENTS

13 aménagements

LIVRÉS OU EN COURS

LOGEMENT

7,4 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES

pour 663 logements

DONT 96 LOGEMENTS SOCIAUX

6,7 M€

PROMESSES DE VENTE

pour 361 logements

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

7,9 M€

CHIFFRE D'AFFAIRES

7 nouvelles entreprises

ont confirmé leurs implantations en 2024
(actes de cession signés)

+ 710 emplois projetés

23 entreprises

ont ouvert leurs portes en 2024
et 6 autres construisent leurs sites

+ 1540 emplois

3,5 M€

PROMESSES DE VENTE

7 nouvelles entreprises

ont décidé de s'implanter

+ 607 emplois projetés

préfigurent l'année 2025

Organisation et gouvernance



OLLIVIER GUILBAUD
Directeur général

Deux grands pôles structurent l'organisation de l'EPA Sénart et une agence comptable.

La direction générale adjointe regroupe les équipes projets en 3 directions opérationnelles. Le pôle ressources regroupe les services financier, juridique et marchés publics, la communication, les ressources humaines, moyens généraux et RSE.



CATHERINE DANO-EVENO
Agent comptable



ALEXANDRE MAÏKOVSKY
Directeur général adjoint



PASCAL CLERGEAUD
Directeur
opérationnel



ANGÉLIQUE GRASSO
Directrice
opérationnelle



JÉRÔME FORNERIS
Directeur délégué
à la stratégie du
développement
économique et industriel



PATRICE GEILLON
Directeur foncier
et cartographie



LAURE MICHEL
Directrice Ressources
humaines, moyens
généraux et RSE



THIERRY GUYOT
Directeur financier
et administratif

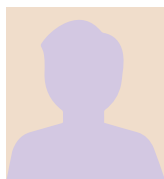
Une équipe prête pour de nouveaux défis



Le Conseil d'administration en janvier 2025

L'EPA Sénart est soumis à la tutelle du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation et du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique. Il est administré par un Conseil d'administration de **19 membres** comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA Sénart.

ÉTAT



Représentant du ministre de l'Économie en cours de nomination



SÉBASTIEN LIME
Secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne



MARION VANDEVELDE
Adjointe à la sous-directrice de l'aménagement durable à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages



CHRISTELLE TABARD
Administratrice des finances publiques adjointe à la Direction départementale de finances publiques de Seine-et-Marne



HERVÉ SCHMITT
Directeur régional et interdépartemental adjoint de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE



GILLES BATAIL
Conseiller régional d'Île-de-France
Maire de Dammarie-lès-Lys



LAURE-AGNÈS MOLLARD-CADIX
Conseillère régionale d'Île-de-France, Représente **Valérie Pécresse**, Présidente du conseil régional d'Île-de-France

CONSEILS DÉPARTEMENTAUX



VINCENT PAUL-PETIT
Conseiller départemental du canton de Saint-Fargeau-Ponthierry, Département de Seine-et-Marne
Maire de Seine-Port



YANN PETEL
Conseiller départemental du canton de Draveil, Département de l'Essonne
Intercommunalités et communes
Maire de Saint-Germain-lès-Corbeil

INTERCOMMUNALITÉS ET COMMUNES



ALAIN AUZET
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud
Maire de Réau



MICHEL BISSON
Président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Maire de Lieusaint



GUY GEOFFROY
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud
Président de la conférence des maires Grand Paris Sud
Maire de Combs-la-Ville

PERSONNE QUALIFIÉE



NADIA AYADI
Vice-Présidente de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne
Présidente de la Commission de développement économique régional, CCI Paris Île-de-France

LES REPRÉSENTANTES DU PERSONNEL



FRÉDÉRIQUE DAIR
Responsable de la documentation et des archives et coordinatrice des moyens généraux



ANNE-LISE COLOMBEL
Responsable d'opération



DOMINIQUE VÉROTS
Conseiller communautaire de Grand Paris Sud
Maire de Saint-Pierre-du-Perray



LINE MAGNE
Vice-présidente de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Maire de Moissy-Cramayel



RENÉ RÉTHORÉ
Vice-président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Maire de Nandy

CONTRÔLE DE L'ÉTABLISSEMENT



PIERRE ORY
Préfet de Seine-et-Marne



CHRISTIAN DUFOUR
Contrôleur général économique et financier

Réorganisé, l'EPA prépare l'avenir

L'EPA Sénart aménage aujourd'hui la ville qui sortira de terre à l'horizon 2030. Dans une conjoncture dominée par beaucoup d'interrogations en cette veille électorale, l'établissement public, réorganisé autour de directions de pôles opérationnels et d'équipes projets, souligne l'urgence de continuer à déliurer ses opérations.

L'activité d'un aménageur est, par nature, pluriannuelle et se caractérise structuellement par un délai de plusieurs années entre la programmation d'une ZAC, la cession des fonciers et l'arrivée des premiers occupants, familles ou salariés. L'EPA Sénart projette ainsi à cinq ans son activité afin de mieux programmer le développement du territoire, les opérations d'aménagement et de requalification urbaine, notamment celles qui sont confortées par le SDRIF-E (afin également d'assurer la soutenabilité financière à long terme de l'établissement).

Détenteur d'un foncier mobilisable de plus de 250 hectares à vocation économique ou mixte, l'EPA Sénart joue un rôle moteur pour la vitalité et l'attractivité du territoire. Le travail partenarial avec les élus, en cohérence avec les stratégies économiques de l'État, de la Région Île-de-France, des départements d'Essonne et de Seine-et-Marne, et de l'agglomération Grand Paris Sud, génère une offre diversifiée de fonciers économiques avec un prisme fort, et rare en Île-de-France, pour les projets de grande taille. La production de nouveaux logements répond aux besoins de main-d'œuvre des entreprises qui s'implantent et se développent sur le territoire. Elle s'accompagne d'équipements publics, de grands travaux structurants qui contribuent au bien commun. Le taux d'exécution des dépenses d'aménagement reste important et conforme aux prévisions en 2024.

L'établissement public continue d'investir pour l'avenir du territoire. Sa capacité d'entraînement constitue une responsabilité centrale dans ses missions d'aménagement.

DES PRIORITÉS STRATÉGIQUES

En 2024 et 2025 les priorités de l'action de l'EPA Sénart sont axées sur :

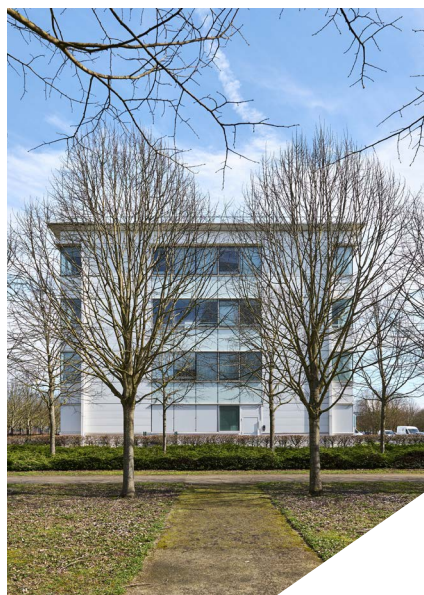
- La production de nouveaux logements, au cœur d'écoquartiers bien connectés aux infrastructures de transports en commun, pour répondre aux besoins de la démographie du territoire, particulièrement jeune et dynamique. Pour accueillir aussi les nouveaux salariés des entreprises en développement.
- Le développement économique, avec la préparation de nouvelles offres foncières capables d'accueillir de grands projets industriels et de proposer une offre diversifiée de fonciers et d'immobiliers économiques à destination des artisans, PME/PMI et ETI.
- L'enseignement et la formation professionnelle, avec notamment le futur lycée polyvalent sur le Carré Sénart à proximité de l'école d'ingénieurs (ICAM) et de l'école de commerce et de management (ASCENCIA), la création de résidences étudiantes, l'extension du campus universitaire (UPEC), ...
- Le développement durable et la performance écologique dans l'ensemble des opérations, espaces naturels comme bâtis. L'ambition est de faire du territoire un démonstrateur du référentiel climat de l'EPA Sénart.



**Construction de « l'Échappée verte »,
Groupe 3F, signée Sud Architectes, Cesson (77).**

UNE NOUVELLE FABRIQUE URBAINE

Le déménagement de l'EPA en mars 2024 est le signal de la réorganisation de l'établissement public. Les nouveaux locaux, plus économes et plus confortables, favorisent le travail collaboratif en mode projet.



Nouveaux locaux de l'EPA Sénart, sur le Carré Sénart, Lieusaint (77).

L'EPA Sénart avait dès 2020 engagé une réforme de ses modes de conception en travaillant avec 5 équipes de maîtrise d'œuvre urbaines – architectes, urbanistes et paysagistes – dans une perspective d'ateliers pluridisciplinaires ouverts, sur des secteurs déterminés du territoire. Début 2023, un nouveau groupement pluridisciplinaire constitué par l'Agence Richez a été désigné pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre urbaine du Carré Sénart, sur les communes de Lieusaint (77) et Saint-Pierre-du-Perray (91).

Ces travaux de diagnostic-préconisation et de conception sont partagés avec les élus et les habitants dans une optique de projets communs.

DEUX APPELS À MANIFESTATION D'INTERÊTS (AMI)

■ L'AMI de la Grange-la-Prévôté, lancé en juillet 2023, concerne l'avenir du site historique de l'EPA et du Domaine de la Grange. Il vise à développer l'attractivité de ce patrimoine remarquable et à désenclaver la résidence Solemnes, située au cœur du domaine historique du château de la Grange. La création de nouveaux logements et d'activités économiques permettra une pleine intégration du projet à la ville de Savigny-le-Temple et au territoire.



Projet « Cité du Cheval », SPIRIT, Savigny-le-Temple (77).

■ L'AMI du pôle gare de Savigny-le-Temple, lancé en décembre 2024, porte sur une emprise stratégique de 5 372 m², au sein de la ZAC de Villebouvet, devant le hub de transports (RER D, TZen 2 et gare routière) totalement reconfiguré. L'objectif est d'en hybrider les usages avec une programmation mixte pour un projet qui se veut démonstrateur des exigences du référentiel climat de l'EPA Sénart.



Pôle gare de Savigny-le-Temple (77).

FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE

L'EPA Sénart s'emploie à faire connaître l'offre et les projets du territoire auprès des réseaux professionnels. En 2024, l'EPA était présent :

- au MIPIM à Cannes pour rencontrer les professionnels de l'industrie immobilière,
- au salon Global Industrie en partenariat avec Choose Paris Region et aux côtés de l'Agglomération Grand Paris Sud, pour détecter des porteurs de projets,
- à la journée professionnelle BtoB du rassemblement aérien Air Legend, sur l'aérodrome de Paris-Villaroche, pour échanger avec les décideurs locaux,



Meeting aérien Air Legend, Réau (77).

- au Forum des Projets Urbains pour exposer l'opération de Paris-Villaroche, s'inspirer et montrer la qualité de ses projets,
- au SIMI en invitant ses partenaires publics et privés à présenter leurs projets sur le territoire et générer de nouvelles opportunités.

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Une démarche partenariale

L'EPA Sénart participe et anime l'écosystème du projet de territoire, aux côtés des collectivités et de l'agglomération Grand Paris Sud.

Aujourd'hui, conventions de partenariat et subventions en hausse illustrent cette logique de coconstruction.

En 2024, les subventions accordées à l'établissement public se situent en très nette hausse, à 2 317 K€ (154 K€ en 2023). Elles contribuent à l'achèvement de projets qui correspondent aux différentes échelles de l'aménagement :

- ▀ les perspectives de développement local définies par les élus et les collectivités du territoire,
- ▀ les grandes priorités régionales telles que définies par le SDRIF-E, schéma directeur environnemental adopté en septembre 2024,

▀ les priorités nationales, telles que la production de logement, la transition énergétique ou la souveraineté industrielle.

Le dispositif « 55 Sites clés en main France 2030 » est une initiative visant à faciliter l'implantation d'entreprises et le développement économique sur des fonciers à aménager à court terme, le tout dans une logique de sobriété foncière. Deux dossiers, déposés par l'EPA Sénart en décembre 2023 pour les sites de Paris-Villaroche à Réau et Cyrano, dans la ZAC du Carré Sénart à Lieusaint, ont tous deux été labellisés France 2030 en avril 2024.

Pour ce qui concerne le développement économique, le travail collaboratif est précieux. Il implique différents acteurs engagés dans le sourcing de projets industriels : Choose Paris Région, Business France, la Région Île-de-France, le département de Seine-et-Marne (77) et l'État avec, notamment, la Direction générale des entreprises (DGE)...

L'EPA Sénart travaille aussi bien avec les grands commercialisateurs internationaux qu'avec les opérateurs franciliens et locaux.

LES SUBVENTIONS REÇUES EN 2024

- ▀ **723 K€** au titre de la convention de partenariat pour le renouvellement de Cesson Centre, octroyée par 3F Seine-et-Marne ;
- ▀ **903 K€** pour les travaux de la ZAC Pyramide à Lieusaint dont 152 915 € obtenus dans le cadre du dispositif « reconquérir les friches franciliennes » AMI n°4 par la Région Île-de-France, et 750 000 € obtenus dans le cadre du fonds friche de la DRIEAT ;

- ▀ **464 K€** pour Le Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple dans le cadre du CPER provenant du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et du ministère de la transition énergétique et de la Région Île-de-France ;
- ▀ **228 K€** au titre des études sur le Clos Saint-Louis à Dammarie-lès-Lys dans le cadre du fonds friche à hauteur de 147 607 € de la Région Île-de-France et 80 000 € de l'État.

Les subventions obtenues pour les années qui viennent

- ▀ **1 355 K€** pour le projet de Nandy, au titre du fonds pour la reconquête des friches franciliennes accordés par la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) ;
- ▀ **362 K€** pour la voie verte du secteur Barreau Nord/Parc A5-Sénart dans le cadre du Plan Vélo de la Région Île-de-France.

INTERVIEW CROISÉE

L'établissement public foncier d'Île-de-France intervient avec L'EPA Sénart sur six projets en cours ou en voie d'achèvement sur le territoire. Thomas Lurçon, son Directeur général adjoint, et Géraldine Del Bel, Directrice de projets fonciers, évoquent le travail mené en commun.



Thomas Lurçon
Directeur général adjoint
EPF Île-de-France



Géraldine Del Bel
Directrice de projets fonciers
EPF Île-de-France

Quel est le rôle de l'EPF Île-de-France ?

« Tous les sujets d'intérêt national – et notamment les projets de l'EPA Sénart – sont importants pour L'EPFIF, en tant qu'établissement public d'État. Notre rôle est d'accompagner la stratégie foncière de l'EPA à court, moyen et long termes. Le développement équilibré du projet de l'OIN de Sénart passe par la définition d'une stratégie d'aménagement qui prépare, anticipe les interventions selon plusieurs échelles de temps.

Nos échanges avec l'EPA sont très fluides avec une recherche constante de convergence entre les contraintes et objectifs de chacun.

L'EPFIF est un outil des collectivités locales. Nous nous devons donc de veiller, au côté de l'EPA Sénart, à ce que les préoccupations des collectivités soient retranscrites dans les stratégies foncières et opérationnelles. Notre rôle est de favoriser le travail en commun entre tous les nombreux acteurs qui concourent au développement urbain et économique de l'OIN » explique Thomas Lurçon.

Sur quels projets travaillez-vous avec l'EPA Sénart ?

« Nous sommes fortement impliqués avec l'EPA Sénart. Notre Direction opérationnelle travaille actuellement sur 6 projets situés dans l'OIN de Sénart avec un partenariat ancien qui date de plus de

dix ans. À l'instar de l'emblématique restructuration du quartier du Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple. Cette opération techniquement complexe a consisté à acquérir dès 2015, à l'amiable, 14 commerces en copropriété, à en transférer 5 et à octroyer des occupations précaires, au sein d'un projet phasé de 400 logements et une douzaine des cellules commerciales au total. L'intervention de l'EPFIF en faveur de ces opérations tiroirs a permis de contenir les charges foncières à des prix raisonnables au profit de projets qualitatifs et amenant une mixité fonctionnelle. À Cesson, l'EPFIF accompagne depuis 2009 la maîtrise foncière de la ZAC Cesson-Centre pour la réalisation de plus de 400 logements et intervient dans un secteur étendu allant du bourg jusqu'à la gare RER ; à Réau, dans la ZAC des Prés Neufs pour un projet de création de 700 logements sur 15 ans. Actuellement, une réflexion est en cours afin de restructurer une « galette commerciale » à Saint-Pierre-du-Perray. Le travail avec les commerçants est mené très en amont afin de favoriser le maximum d'accords amiables et de relocalisations lorsque cela est possible. A Nandy l'EPFIF a entamé la maîtrise des 9 lots commerciaux pour un projet d'une centaine de logements en accession et une cellule commerciale en rez-de-chaussée. Nous sommes attentifs à la qualité de la transformation commerciale » détaille Géraldine Del Bel.

Comment travaillez-vous de manière complémentaire ?

« Notre expertise du foncier – en dépollution, démolition, amiante, etc. – nous permet de mieux appréhender les contraintes et les impacts. Le travail avec l'EPA Sénart se fait en itération, il permet de mesurer le projet dans toutes ses composantes. Nous parlons occupation temporaire, gestion, remise en état. Ces articulations et transitions sur des périodes de cinq à dix ans, sont des moments charnières particulièrement intéressants.

Nous intervenons surtout en renouvellement urbain, qui représente 95 % de notre activité. Néanmoins, à Paris-Villaroche, il s'agit d'une stratégie de développement « en extension » car le projet est d'intérêt national et correspond aux objectifs « France 2030 ».

Nous veillons aussi à anticiper et identifier les fonciers permettant d'intensifier la ville notamment autour des pôles de transports. Nous portons ensemble avec l'EPA, une ambition environnementale à chaque étape des projets. Nous restons attentifs à l'artificialisation, à la préservation de la biodiversité, aux émissions carbone induites, au réemploi sur site des matériaux de démolition » conclut Thomas Lurçon.

Le Carré Sénart, la ville en mouvement

Le Carré Sénart : un grand paysage travaillé à partir de la trame historique du site, une activité dynamique qui rayonne sur le quadrant Est et Sud élargi de l'Île-de-France. Plusieurs projets sont en développement et l'EPA Sénart renforcera, en 2025, son équipe sur le secteur.



LE GRAND PAYSAGE POUR CADRE DE VIE

Entrer dans le Carré Sénart, c'est retrouver l'horizon du grand paysage, à l'intersection de deux départements, sur les communes de Lieusaint (77) et Saint-Pierre-du-Perray (91).

Quatre rangées de tilleuls argentés (2 500 arbres chacune, soit 10 000 arbres au total) forment un carré de 1,4 km de côté. Deux canaux de 600 mètres de long marquent l'axe Nord-Sud. L'ancienne Allée Royale, restaurée en 2004, relie la forêt de Rougeau à celle de Sénart. Accessible aux piétons, aux cyclistes et aux cavaliers, elle est bordée d'arbres fruitiers et de 500 séquoias.

L'INTENSITÉ D'UN CENTRE URBAIN

Le Carré Sénart offre aux habitants et aux salariés du territoire une proximité immédiate avec l'ensemble des services utiles au quotidien :

- **Un nœud de transports :** excellente desserte routière (A5, A6 et Francilienne) et en transports en commun (TZen 1, TZen 2 dès 2030, lignes de bus), voies vertes et pistes cyclables.
- **Une destination shopping et loisirs :** 156 500 m² de commerces, plus de 200 enseignes et plus de 40 restaurants et de nombreux lieux de loisirs « indoor », au cœur de paysages à vivre.
- **Un site de savoir et culture, d'enseignement et formation :** le Théâtre-Sénart, Scène nationale ; le cinéma multiplex Pathé de 17 salles ; une école d'ingénieurs, une école de commerce

et de management, un lycée et un collège privés et bientôt un lycée d'enseignement général, technologique et professionnel (1 200 élèves), dont la construction a été officiellement annoncée en 2024 par la Région Île-de-France.

- **Un secteur public très présent :** L'hôtel de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, l'Urssaf, sans oublier l'EPA depuis 2024 !
- **Un lieu ressourçant :** deux hôtels (3 et 4 étoiles), un centre de balnéothérapie et de bien-être ainsi qu'un pôle médical regroupant plus de 40 spécialités médicales et dont l'ouverture d'une extension est prévue en 2025.



VERT², LE PÔLE TERTIAIRE DU CARRÉ

La commercialisation de Vert², projet de LNC – Les Nouveaux Constructeurs se poursuit.

Le programme tertiaire de haute qualité environnementale (RE2020, façade, planchers et ossature bois, matériaux biosourcés), comprend 4 bâtiments en R + 3 pour un total de 9 300 m² de bureaux.

« Vert² répond aux nouvelles façons de travailler avec des bureaux sains dans un beau paysage, des espaces conviviaux et aérés. L'extrême modularité des espaces permet de répondre aux besoins d'une PME qui recherche des plateaux de 600 m² divisibles jusqu'à un grand compte à la recherche de 9 000 m² à proximité des grandes infrastructures de transport. »

Stéphane Le Moël

Directeur délégué LNC

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



UN TEMPLE DU DIVERTISSEMENT AU CARRÉ

Hall U Need ouvre sur le Carré Sénart un grand complexe de 5 000 m² dédié aux activités ludiques pour tous les âges.

Dans une stratégie de sobriété et d'économie circulaire, ce projet offre une nouvelle vie à un ancien bowling. L'offre de loisirs, volontairement mixte et diversifiée, s'adresse à une clientèle intergénérationnelle, amis, collègues ou familles avec enfants. Le lieu accueille également les entreprises pour leurs séminaires, team-building et réunions, en proposant des offres sur mesure. Près de 100 collaborateurs ont été recrutés pour son ouverture en avril 2025.



Le Carré sénart, rampe de lancement des possibles

INTERVIEW



RichezAssociés

Vincent Cottet,
Architecte, urbaniste et
paysagiste associé de
l'agence Richez-Associés

L'équipe formée par l'agence Richez-Associés, entourée de A Concept, Adéquation et Ville Ouverte, Tugec, Confluences et Transitec, a été désignée en assistance à maîtrise d'ouvrage pour poursuivre l'aménagement du Carré Sénart. L'agence était déjà intervenue en 2010-2011 afin de préparer l'arrivée du TZen 1 sur le territoire.

Quel regard portez-vous sur cet objet géographique et urbain, si particulier et remarquable, qu'est le Carré Sénart ?

Cette première année a commencé par le travail d'appropriation qui nous permet de prendre la mesure du Carré Sénart et de son histoire. Ce lieu est, en effet, remarquable, comme une île posée au milieu du plateau de la Brie. Le Carré se construit chaque jour pour accueillir de nouveaux projets, variés, avec de nombreux partenaires qui expérimentent et développent leurs propres projets.

C'est un carré composé de carrés !

La géométrie initiale, très puissante, est un tracé régulateur qui forme un espace capable. Les carrés dans le Carré peuvent évoluer à toutes les échelles, du S au XL. Ce sont des espaces aux mille possibles, capables de s'adapter au gré des situations et du temps. Nous avons ainsi commencé à créer les conditions d'organisation de ces situations de projets, très variées, dans un travail en ateliers avec l'EPA Sénart et les élus du territoire.



Station du TZen 1 Lieusaint-Corbeil du Trait d'Union, sur le Carré Sénart, Lieusaint (77).

Comment résumer le plan-guide pour le Carré Sénart, ses principes, ses objectifs pour favoriser les situations de projet que vous évoquez ?

Il y a le travail global à mener sur la mobilité, pour passer du « tout voiture », caractéristique de l'urbanisme initial, à une diversité de modes de déplacement doux que permettent les voies vertes ainsi que les transports en commun tels que le TZen, bus à haut niveau de service.

Nous avons repéré quatre axes d'expériences dans le Carré : la lisière, les canaux, l'expérience de la culture et celle des loisirs. Ces expériences correspondent à des lieux, à des

repères qui existent déjà sur le Carré. Nous nous saisissons des lieux aux valeurs particulières – le système de vues, l'adressage, le dedans/dehors – tout le corpus des possibles qui entre en dialogue avec les futurs investisseurs.

C'est ce que nous avons pu faire pendant un an, en travail d'équipe avec l'UGECAM par exemple. Son implantation en lisière lui offre déjà l'écrin de son futur jardin. Les projets viennent ainsi révéler, amplifier ce qui est déjà-là. Idem pour les canaux nord-sud qui sont aujourd'hui peu vécus, longés, traversés. Cette beauté formelle, nous voulons la mettre en mouvement, inventer un art de la promenade, un art de la rencontre, un art de vivre le Carré Sénart.



Promeneurs sur le bord du canal, Lieusaint (77).

Quel est le rôle du Carré Sénart à l'échelle du territoire de l'Opération d'Intérêt National ?

C'est évidemment une centralité du territoire mais son rayonnement dépasse le périmètre des dix communes de l'OIN, c'est un lieu métropolitain. C'est une centralité commerciale, c'est aussi un centre de services administratifs et d'équipements publics, une polarité médicale également. Le futur lycée va renforcer ce lieu de vie qu'est le Carré. Nous y inventons des modes d'habiter innovants, pour les étudiants comme pour les personnes en soin, d'où l'importance des services. Je dirais que c'est un lieu dédié aux habitants du territoire élargi.

En réfléchissant au génie du lieu, aux moyens de le nourrir, on prend le temps de bien faire. Ce temps est très important. C'est ce qui permet d'aller vite ensuite car on offre un lieu où tout est existant. Depuis ce déjà-là, l'investisseur peut se projeter, c'est une rampe de lancement des possibles. On peut réellement mettre en relation le programme avec le lieu de son développement.



Le bord du canal sud accueillera un projet mixte pour jeunes actifs et étudiants, développé par Linkcity, Lieusaint (77).

FOCUS SUR LA FILIÈRE SANTÉ ET MÉDICO-SOCIALE

Un urbanisme favorable à la santé et au bien-être

Un cadre naturel préservé et apaisant conjugué avec l'attractivité de la variété urbaine. Le modèle de développement inclusif, accessible à tous, à tous les moments de la vie se traduit par une stratégie du « prendre soin ».

Le Carré Sénart s'affirme comme un véritable pôle de santé pour le territoire. L'extension du pôle médical ouvert en 2019 porte sa surface à 5 300 m² au total. Le pôle médical rassemble plus d'une quarantaine de professionnels de santé (ophtalmologistes, ORL, cardiologues, radiologues, gynécologues...) et dispose d'un laboratoire d'analyses médicales, d'un centre de radiographie, d'un opticien, d'une pharmacie, ainsi que d'une unité pour des consultations médicales accessibles sans rendez-vous. Un centre de balnéothérapie, ouvert par Calicéo au sud du Carré, complète l'offre de soin par du bien-être.

Au-delà du Carré Sénart, l'inauguration de la résidence intergénérationnelle Les Camélias à Tigery (90 logements sociaux, dont 27 logements adaptés pour les seniors), la résidence Alue pour personnes fragilisées et handicapées, livrée en 2024 à Savigny-le-Temple, ou encore l'EHPAD de Domusui à Vert-Saint-Denis, dans l'écoquartier du Balory, témoignent des volontés de mixité et d'accessibilité portées par l'établissement public d'aménagement et les élus du territoire.

■ L'association « Les ailes déployées » a choisi le territoire de Sénart pour son nouvel établissement médico-social et sanitaire. À Savigny-le-Temple, « Les Maisons hospitalières de Sénart », d'une superficie de 6 400 m² accompagnent les personnes vivant avec des troubles psychiques dans leur parcours de rétablissement global. L'offre de soins vise à faciliter l'inclusion dans l'habitat, dans l'emploi et dans la ville, et à minimiser les ruptures de parcours de vie des personnes. Réalisé par Careit, et conçu par l'agence d'architecture Lazo & Mure, le site comprend des espaces de vie ouverts, lumineux et accueillants et a obtenu plusieurs labellisations et certifications comme Bâtiment Durable Francilien, NF HQE Bâtiments de Santé.



■ L'année 2024 a été marquée par l'accueil du projet de l'UGECAM Île-de-France sur un foncier destiné à un projet véritablement structurant. L'opérateur de l'Assurance Maladie, dédié aux soins et à l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, a acquis un terrain de 3 hectares au sud du Carré Sénart. Il déménagera de son site historique et emblématique, à Coubert (77) pour porter sa capacité à 409 lits et places d'hospitalisation, dans un bâtiment fonctionnel et bas carbone. Le futur hôpital de réadaptation de référence en Île-de-France – créateur de 500 emplois sur le territoire – reçoit les soutiens financiers de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie et de l'Agence Régionale de Santé dans le cadre du Ségur Investissement. Grâce à la qualité paysagère du Carré Sénart, le nouveau bâtiment viendra s'insérer dans un cadre de verdure de grande qualité. Conçu par AIA Life Designers, agence qui porte la vision d'une architecture engagée pour le bien-être, l'environnement et la santé, l'établissement développera une surface de plancher de 17 000 m². Ses performances environnementales élevées font de lui le premier site sanitaire français bas carbone à viser la certification HQE-BDE Santé (Haute Qualité Environnementale – Bâtiment Durable pour la Santé). Il sera livré en 2028.

IMPLANTATION DU FUTUR CENTRE DE RÉADAPTATION DE L'UGE CAM ÎLE-DE-FRANCE



CHIFFRES CLÉS

219 LITS
D'HOSPITALISATION
COMPLÈTE

100 PLACES
D'HOSPITALISATION DE JOUR

90 PLACES
D'HOSPITALISATION À
DOMICILE DE RÉADAPTATION

500 SALARIÉS

17 000 M² DE SURFACE
DE PLANCHER

30 000 M² DE TERRAIN

290 PLACES DE
PARKING VL ET 60
PLACES DE PARKING VÉLOS

PROCHAINES ÉTAPES

DÉPÔT DE PC

DÉBUT 2025

DÉBUT CHANTIER

FIN 2025

OUVERTURE PRÉVISIONNELLE
2028

INTERVIEW



Isabelle Agostino-Gaschard
Directrice du Centre de
Réadaptation de Coubert



La vocation du Groupe Ugecam est la prise en charge des enfants et des adultes en situation de handicap et de perte d'autonomie. Nous sommes le seul opérateur en France à proposer des filières de soins véritablement intégrées, qui articulent le sanitaire et le médico-social.

Nous quitterons notre site historique avec une pointe d'émotion. Mais le futur hôpital de réadaptation sera adapté aux nouveaux défis de la santé. Ce site stratégique assurera une accessibilité optimale pour les patients, pour leurs proches comme pour les professionnels de santé présents tous les jours de la semaine. Nous avons privilégié ce cadre de vie complet en pleine nature. Le Carré Sénart combine une excellente accessibilité, des services et des infrastructures à proximité pour la vie quotidienne.



LOGEMENT

Une offre diversifiée pour tous les âges de la vie

L'EPA Sénart poursuit son effort de production de logements, un impératif pour répondre à la forte demande en Île-de-France, avec une offre diversifiée, à proximité des transports et des aménités urbaines.

L'année 2024 a été très affectée par un climat d'incertitude et d'instabilité économique. De nombreux acquéreurs potentiels ont ainsi dû renoncer à leurs projets d'acquisition ou les ont décalés dans le temps. Malgré ces conditions contraires, l'établissement public s'est employé à atteindre ses objectifs en matière de production de logements neufs.

Les cessions de l'année 2024 représentent 580 logements au total, dont 137 logements sociaux et 360 logements en accession.

Ce chiffre prend en compte les 219 hébergements créés par l'Ugecam sur le Carré Sénart.

SE LOGER AU SUD DU GRAND PARIS

Choisir d'habiter l'une des dix communes de Sénart, c'est opter pour un patrimoine et un environnement protégés, à proximité de nombreux équipements publics (théâtre, écoles, commerces, services administratifs et de santé) et d'infrastructures de transport (liaisons autoroutières, 4 gares RER D, lignes TZen 1 Lieusaint-

Corbeil et TZen 2 Lieusaint-Melun (en 2030) ainsi que plus de 280 km de voies vertes et pistes cyclables).

C'est aussi l'assurance de bénéficier d'un large choix de logements en accession ou en location. Ces logements neufs répondent aux exigences écologiques et sociales : performances énergétique et environnementale, qualité des matériaux et insertion architecturale. Ils sont conçus pour répondre aux besoins de tous les âges et de tous les niveaux de revenu. Une préoccupation d'autant plus importante dans un territoire à la population particulièrement jeune avec une forte proportion de primo-accédants.

CHIFFRES CLÉS

46 376 LOGEMENTS

130 931 HABITANTS,
DONT 1/3 DE MOINS DE 20 ANS
PLUS DE **800 ASSOCIATIONS**
(DONT 200 SPORTIVES)

3 DOMAINES FORESTIERS

54 GROUPES SCOLAIRES, 14
COLLÈGES, 8 LYCÉES

1 CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ
DE PARIS EST CRÉTEIL (UPEC)

1 ÉCOLE D'INGÉNIEURS
(L'ICAM PARIS-SÉNART)

1 ÉCOLE DE COMMERCE ET
MANAGEMENT (ASCENCIA)



Le centre-ville redynamisé avec la création de 415 logements, Cesson (77).

L'ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE, ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET PAYSAGE

La phase 2 de l'écoquartier, véritable trait d'union entre le centre-bourg de Lieusaint et le pôle de transport, s'est développée en métamorphosant une friche industrielle en lieu de vie respectueux de l'environnement.

Avantage certain de l'écoquartier de l'Eau Vive, les déplacements du quotidien peuvent s'effectuer à pied, entièrement ou en correspondance avec le RER D ou le TZen à la gare de Lieusaint-Moissy. Le Carré Sénart est quant à lui à quelques minutes à vélo. Dans une logique de développement durable et de densité maîtrisée, l'EPA Sénart a fait le choix d'urbaniser à proximité de l'offre de mobilité. La phase 2 de l'écoquartier – après une phase 1 emblématique des savoir-faire de l'EPA Sénart en matière de mobilité durable, d'écologie et de vivre-ensemble – renforce ainsi la « marchabilité » entre le centre-bourg et le pôle de transport.

La deuxième phase de développement de l'Eau Vive couvre 23 hectares auparavant occupés par les bassins de décantation d'une ancienne industrie sucrière. La requalification de cette friche, à l'abandon depuis le milieu des années 1990, participe à une logique d'économie circulaire du foncier et à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Rencontre entre nature et urbanité

L'ancien site industriel démolé et dépollué par l'EPA Sénart au milieu des années 90 avait accueilli un nouveau biotope au fil des années. Il fallait protéger cette faune et cette flore au même titre que pour une zone humide naturelle. L'établissement public et ses partenaires spécialistes des questions hydrauliques et de biodiversité ont travaillé à la préservation de ces espaces et à leur transformation en espaces paysagers non accessibles. Au Nord du site, la ZNIEFF* de la Motte est traversée par le ru des Hauldres réhabilité avec ses bassins hydrauliques.

Le parti pris du projet est d'insérer l'intensité urbaine – souhaitable aux abords d'un pôle de transports publics – dans l'écrin paysager naturel. Le plan guide, élaboré en 2018 par l'architecte-urbaniste Isabelle Menu, a servi de base au travail en équipe des 5 promoteurs en charge des lots immobiliers. La conception se fonde sur la modestie : frugalité de la

gestion des eaux et des espaces verts, stationnements dissimulés en tirant parti de la topographie naturelle, vues préservées, etc.

L'habitat bioclimatique (confort thermique, éclairage naturel) privilégie les doubles orientations, la ventilation naturelle et la générosité des espaces intérieurs comme extérieurs : loggias, balcons, terrasses et jardins en rez-de-chaussée. La performance énergétique vise le jalon 2025 de la RE 2020, un objectif écologique mais aussi social, en protégeant le pouvoir d'achat des ménages.

EAU VIVE / PHASE 2

**30 100 M² DE SURFACE
DE PLANCHER**

515 LOGEMENTS

**COLLECTIFS EN 5 LOTS DONT
- 1 RÉSIDENCE
INTERGÉNÉRATIONNELLE
DE 100 LOGEMENTS**

**- UNE CRÈCHE DE
10 BERCEAUX**

**Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique*



515 logements en cours de réalisation sur la phase II de l'écoquartier de l'Eau Vive, Lieusaint (77).

REQUALIFICATION URBAINE

La ville régénérée

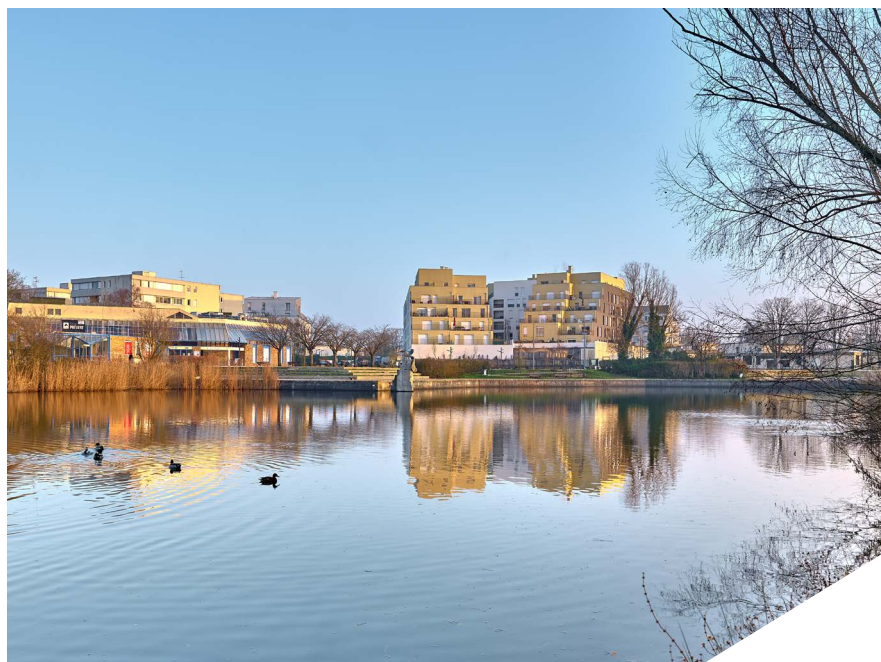
LE MIROIR D'EAU À SAVIGNY-LE-TEMPLE

Le quartier du Miroir d'Eau a été le tout premier quartier aménagé par l'EPA Sénart dans les années 1970. Il a fait l'objet, ses dernières années, d'une réhabilitation de grande ampleur à forte dimension environnementale.

L'ancien centre commercial a laissé place à une troisième opération de 124 logements, l'immeuble « Les Lucioles », conçu par Anouck Matecki Architectes et réalisé par Altarea Cogedim, avec 330 m² de commerces, et de nouveaux espaces publics créés en bordure d'un étang qui

structure le quartier et autour d'une école, d'une médiathèque et d'un cinéma. La place du Miroir d'Eau, quand elle, accueille un marché bihebdomadaire, dans un cadre de vie de qualité qui favorise le vivre-ensemble.

Le projet de requalification, tant pour sa programmation que pour sa réalisation, a été coconstruit en ateliers avec les habitants et les élus de la commune. En 2024, le quartier compte en tout 380 nouveaux logements autour de la place centrale et 2 155 m² de commerces et services en pied d'immeubles. En 2025, l'EPA Sénart préparera le dépôt d'un dossier de candidature écoquartier « livré » pour ce secteur.



Résidence Les Lucioles, conçue par Anouck Matecki Architectes, réalisée par Altarea Cogedim, Quartier du Miroir d'Eau, Savigny-le-Temple (77).

RENOUVELLEMENT DU CENTRE DE CESSON

L'agglomération Grand Paris Sud et la ville de Cesson ont fait appel à l'EPA Sénart pour donner une nouvelle impulsion au cœur de ville, repenser les espaces et leurs usages avec une très forte dimension paysagère. Une nouvelle voirie à faible vitesse permettra de flâner, à pied ou à vélo, entre la place Verneau, centralité commerçante et cœur historique de la commune, et le nouveau parc du Verger (4 000 m², 150 fruitiers, pommiers, kiwis, poiriers...). Ce nouveau jardin de gestion des eaux pluviales sera aussi un lieu de respiration pour les habitants attachés au verger de leur commune. Les travaux de voirie ont permis au bailleur social Immobilière 3F de lancer la réalisation de 96 nouveaux logements (59 en accession et 37 sociaux).



Jardin de gestion des eaux pluviales, Cesson (77).

LA GRANGE-LA PRÉVÔTÉ, UNE NOUVELLE HISTOIRE

L'EPA Sénart a quitté le site historique qu'il occupait depuis les années 70 mais veille à son avenir. L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), lancé en juillet 2023 par l'établissement public, doit permettre de reconverter ses anciens locaux ainsi que les bâtiments anciens de la ferme du domaine de La Grange-la-Prévôté. Le renouveau et le développement du site se feront en conformité avec les recommandations de l'agence d'urbanisme TER qui a réalisé un diagnostic des usages, atouts et dysfonctionnements du secteur.

La phase "offre" a permis aux candidats de présenter leurs projets qui devaient satisfaire un triple objectif :

- Créer de nouveaux logements et renforcer l'attractivité du site et le rayonnement de la commune de Savigny-le-Temple.
- Accroître l'offre de formation et d'accompagnement des professionnels, notamment dans le secteur touristique.
- S'inscrire en cohérence avec l'histoire du site et la préservation de son patrimoine bâti ancien.



À NANDY, DEUX PROJETS EN LISIÈRE DU CENTRE-BOURG

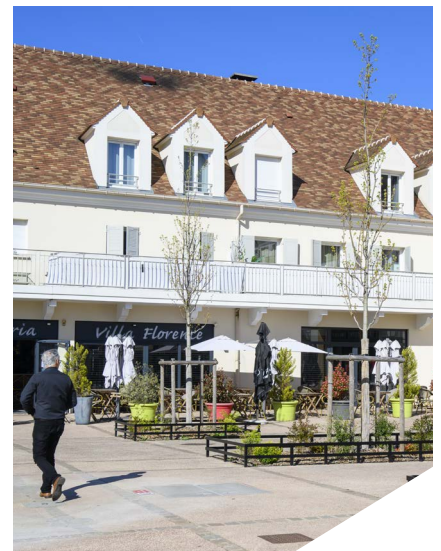
À Nandy, l'EPA Sénart prévoit la création d'un nouveau lotissement, en accord avec la commune bordée par la Seine et la forêt de Rougeau. Le projet Mercure prévoit – sur une superficie totale de 4,3 hectares – la construction de 28 maisons individuelles et de 80 logements répartis sur 3 bâtiments avec des commerces en rez-de-chaussée. Le permis d'aménager a été délivré en septembre 2024, il comprend la réalisation de deux voies d'accès au Nord et au Sud du site.

Un autre projet, situé au nord de la commune sur la friche de l'ancien Inter-marché, devrait lui aussi connaître une avancée significative avec les présentations de 4 candidats, courant 2025, à la suite d'une consultation.



LE PLESSIS-SAUCOURT EN CŒUR DE BOURG DE TIGERY

Développé très progressivement depuis 2018, dans le souci de respecter le caractère traditionnel et rural conservé par la ville de Tigery, le quartier de Plessis-Saucourt, mixe harmonieusement habitations, commerces et services. À l'automne 2024, 21 nouveaux lots à bâtir ont été présentés aux habitants désireux de rester dans la commune. Cette 3^e opération vient compléter la gamme résidentielle disponible. La ZAC de 47 hectares, dont 10 dédiés à l'habitat avec 650 logements programmés à terme, accueille déjà 2 300 m² de commerces de proximité et un centre de loisirs de 1 200 m².



PÔLE GARE DE SAVIGNY-LE-TEMPLE : APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En lançant fin 2024, un AMI sur un foncier au pied de la gare RER et de la gare routière de Savigny-le-Temple, l'EPA Sénart s'inscrit dans les préconisations du schéma directeur régional (SDRIF-E), voté le 11 septembre 2024, visant à transformer les

pôles gares en véritables centres urbains dynamiques et interconnectés. Un opérateur sera sélectionné courant 2025 pour ce foncier exceptionnel de plus de 5 000 m². Le choix s'est porté sur un projet mixte, démonstrateur du référentiel climat de l'EPA Sénart avec des innovations attendues en termes de programmation, de hauteurs, d'emprise au sol, de stationnement et d'ambitions énergétique et environnementale...



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

une offre diversifiée de qualité

L'EPA Sénart propose un foncier exceptionnel, par sa diversité et sa qualité, au sud du Grand Paris. L'établissement public accompagne toutes les entreprises, de la conception jusqu'à la réalisation de leur projet.

L'EPA Sénart propose des sites très différenciés en termes de taille (de 5 000 m² à 8 hectares) prêts à construire ainsi que des locaux à la location ou à l'acquisition. Cette large gamme lui permet de répondre aux besoins de toutes les entreprises avec des solutions toujours sur mesure.

L'accompagnement à l'implantation comme au développement est personnalisé. Une équipe dédiée (directeur opérationnel, chef de projet, responsable d'implantation) suit chaque dossier, de la conception jusqu'à la livraison. Ce soutien assure un processus fluide et sécurisé à l'entreprise et répond aux besoins spécifiques de leurs collaborateurs.

UNE OFFRE CLÉ EN MAIN

L'attractivité économique de l'OIN de Sénart repose sur plusieurs points forts :

■ **La plus grande réserve foncière d'Île-de-France.** Avec plus de 250 hectares de foncier d'État à vocation économique ou mixte, disponibles ou développables à terme, l'OIN de Sénart est un territoire d'accueil des entreprises.

■ **Un bassin d'emplois à proximité de formations supérieures et professionnelles.** Au cours des années 2018-2024, l'action de l'EPA a permis de générer près de 6 000 emplois.

■ **Des parcs d'activités arborés et paysagés, avec des services de qualité,** à proximité directe des grandes infrastructures routières connectés aux transports en commun et reliés par des pistes cyclables.

■ **Une offre packagée exceptionnelle, avec de grands sites « clé en main »** pour l'industrie. Toutes les démarches administratives, y compris les études environnementales, ont été anticipées et les recours purgés. Un gain de temps et un avantage compétitif pour l'entreprise.



Gare RER D Lieusaint-Moissy et son pôle d'échange, Moissy-Cramayel (77), Lieusaint (77).

EN 2024

**29 SITES ONT ÉTÉ
LIVRÉS OU ÉTAIENT
EN COURS DE
CONSTRUCTION
14 ENTREPRISES ONT
SIGNÉ DES PROMESSES OU
DES ACTES DE VENTE**

**AU TOTAL CE SONT PLUS
DE 40 SITES QUI
GÉNÈRERONT ENVIRON**

**2 800 EMPLOIS
À TERME**



Parc d'activités de Spirit Entreprises sur le Parc du Charme,
Moissy-Cramayel (77), Combs-la-Ville (77).

INTERVIEW



CBRE

Olivier Lambin

Directeur Activité Île-de-France Sud
chez CBRE, conseil en immobilier
d'entreprise

« Quelle est votre vision du territoire aménagé par l'EPA Sénart ?

Ce territoire, je le connais bien, puisque CBRE accompagne son développement économique depuis longtemps et que je suis personnellement en poste sur le secteur depuis quinze ans.

Nous avons une vision holistique du marché francilien et Sénart se distingue par la qualité de son aménagement, intelligent et cohérent, qui a su amener sur le territoire des activités, en même temps que des habitations et des équipements de qualité. Le maillage du TZen et des lignes de bus avec le RER D est remarquable. Par exemple, les salariés de Moissy-Cramayel ou de Lieusaint peuvent ainsi rejoindre la gare de Lyon en 30 minutes. De façon générale, le territoire jouit d'une image de modernité et de jeunesse.

L'ADN vert de Sénart est-il un atout pour l'investissement industriel ?

La mise en valeur du paysage et de l'histoire du site, cela compte et cela

comptera même de plus en plus ! On sent la présence de la nature, c'est très important pour le confort des salariés qui sont la véritable richesse de l'entreprise. Il y a une compétition sur le marché de l'emploi et un lieu attractif permet de recruter des talents.

Certains parcs d'activité ont une véritable aura. Le parc du Levant à Lieusaint par exemple est mixte, animé, capable d'accueillir clé en main des leaders industriels mondiaux dans un esprit campus avec un haut niveau de services. Je pense à Assa Abloy, Plasson ou Iris Ohyama et ses 60 000 m² dont 30 000 d'espaces de production. Parmi les sites attractifs, je pourrais citer également l'Écopôle de Sénart ou encore en Essonne les parcs des communes de Tigery et Saint-Pierre-du-Perray. Sénart est devenu une référence dans les activités productives, en sortant de la dominante historique de la logistique. C'est un atout pour le plan de réindustrialisation national France 2030.

Comment qualifieriez-vous votre partenariat avec L'EPA Sénart ?

L'EPA Sénart apporte une véritable dynamique au territoire dans des projets d'implantation qui seraient compliqués à gérer avec une agglomération seule. Cette belle dynamique entre en complémentarité ici, dans l'agglomération Grand Paris Sud, avec celle du secteur d'Evry-Courcouronnes. L'établissement public d'aménagement a une manière très fluide de travailler au service des entreprises. Il propose une vraie diversité de solutions pour accompagner les sociétés, depuis la petite surface jusqu'au développement d'un outil efficient conçu sur mesure que l'entreprise pourra bâtir sur place. C'est la grande force de Sénart !



LE PARC D'ACTIVITÉS DU LEVANT, HUB INDUSTRIEL D'ENVERGURE



Le Levant, à Lieusaint (77) est un parc international dédié aux activités industrielles. Il reflète la diversité des filières économiques que l'EPA Sénart est en capacité d'accueillir, valorisant les manufactures innovantes et créatrices d'emplois. En 2024, le siège social, centre de recherche et culinaire de Nactis Flavours, acteur majeur des arômes alimentaires dans le monde, a ouvert ses portes.

L'EPA Sénart accompagne la croissance des entreprises. Pour preuve : le nouveau siège social de Ballard Conseil, créateur d'objets publicitaire. En 2024, l'année même de ses 60 ans, l'entreprise poursuit son développement en faisant construire son nouveau siège social, à quelques kilomètres de ses locaux historiques de Combs-la-Ville, sur le parc d'activités du Levant à Lieusaint.



Siège social de Nactis Flavours, Parc du Levant, Lieusaint (77).

INTERVIEW



Ballard
CONSEIL OBJET MEDIA
PARIS-NICE

Romain Ballard

Directeur de Ballard Conseil

L'évolution de notre société ne pouvait pas se faire ailleurs que sur le territoire de Sénart. C'est un territoire qui investit depuis de nombreuses années dans son développement économique. La construction de ce nouveau bâtiment était une étape nécessaire pour accompagner notre croissance, avec un outil de travail plus adapté aux besoins de nos salariés.

La livraison du bâtiment de 2 000 m², RE2020 avec des performances énergétiques optimisées, sur une

parcelle de 5 850 m² est prévue à l'été 2025. Au-delà des 540 m² dédiés aux bureaux, l'entreprise disposera d'espaces de stockage de plus de 670 m², d'un atelier de plus de 640 m² et d'un showroom de 150 m².

Nos clients, comme la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, le Département de Seine-et-Marne ou encore le groupe IAD, sont très attachés à une expertise forte en matière de personnalisation de produit. Grâce à des ateliers encore mieux adaptés,



Nouveau siège social de Ballard Conseil, Parc du Levant, Lieusaint (77).

nous allons pouvoir renforcer la formation de nos équipes et continuer à faire grandir notre savoir-faire. Notre nouveau showroom, plus moderne et fonctionnel, nous permettra de mieux présenter notre gamme de produits écoresponsables et innovants : une collection textile Made in France, des objets biosourcés...





PARIS-VILLAROCHE, SITE LAURÉAT « FRANCE 2030 »

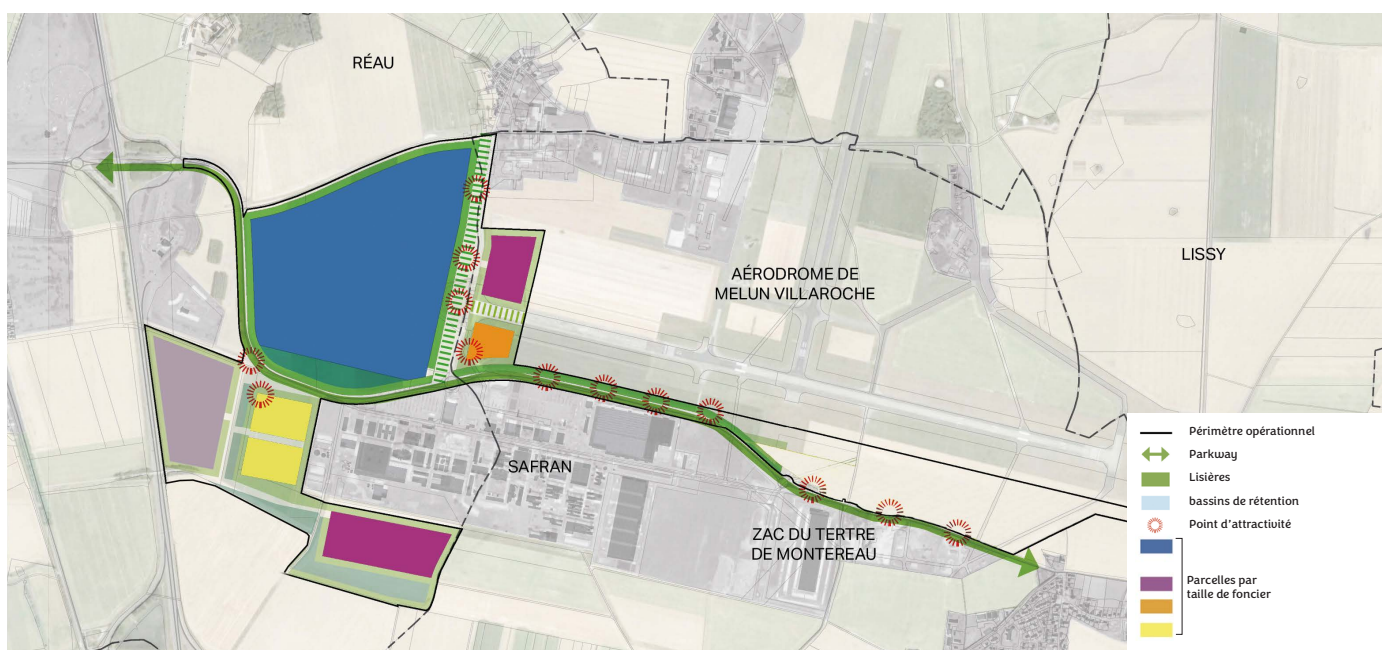
Le site de Paris-Villaroche, avec ses 160 hectares, constitue l'un des plus vastes fonciers disponibles d'Île-de-France. Lauréat du dispositif « 55 sites clés en main pour France 2030 », ce futur parc industriel majeur en Île-de-France sera prêt à accueillir des projets d'envergure internationale. Situé à proximité de 2 sites Safran Aircraft Engines (8 400 salariés), il renforcera l'attractivité du pôle qui cumule déjà aujourd'hui plus de 12 000 emplois spécialisés dans les filières aéronautique, spatiale et Défense, en lien avec la mécanique, les hautes technologies ou encore les matériaux composites.

Pour faciliter l'implantation d'activités nouvelles, l'EPA Sénart anticipe toutes les contraintes administratives et techniques, afin d'offrir un site immédiatement opérationnel pour des industries d'envergure à l'horizon 2030. Ce dispositif constituera un atout unique en Île-de-France pour répondre à des besoins industriels « grand format ».

Le projet s'accompagne d'un travail d'étude urbaine, écologique et paysagère mené par les équipes d'Architecture Studio et de l'Agence BABYLONE.



Safran Aircraft Engines,
Site Paris-Villaroche (77).



Rapport financier 2024

L'année 2024 est marquée par la poursuite d'une conjoncture économique instable avec des taux d'intérêts encore élevés, des établissements bancaires exigeants dans l'octroi de financements aux porteurs de projets entreprises comme particuliers. La proximité de l'échéance des municipales de mars 2026 n'a pas amélioré ce contexte et a particulièrement impacté la réalisation des recettes de l'EPA. L'année 2024 aura aussi permis d'obtenir l'autorisation du Conseil d'administration de recourir à un emprunt, ce dernier de 14,2 M€ étant perçu en juin 2024 pour nous permettre de délivrer nos travaux structurants et préparer les recettes de demain. Le résultat de l'établissement public, pour l'exercice 2024, est bénéficiaire de + 0,26 M€.

LE BILAN

BILAN (EN K€)	2022	2023	2024
Actif			
Immobilisé	1 496	1 105	1 090
Circulant	89 190	92 043	90 868
Disponibilité	29 113	14 470	24 110
TOTAL	119 799	107 619	116 068
Passif			
Capitaux propres	21 387	21 490	21 771
Provisions	74 824	66 160	61 953
Dettes financières	16 248	11 425	20 678
Passif circulant	7 340	8 544	11 646
TOTAL	119 799	107 619	116 068

CHIFFRE D'AFFAIRES

15,3 M€

RÉSULTAT POSITIF

+ 0,26 M€

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

7,9 M€

7 ACTES SIGNÉS ET
+ 710 EMPLOIS PROJETÉS

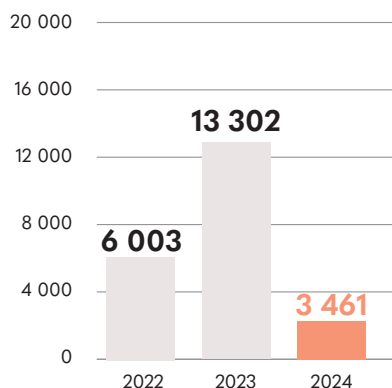
LOGEMENT

7,4 M€

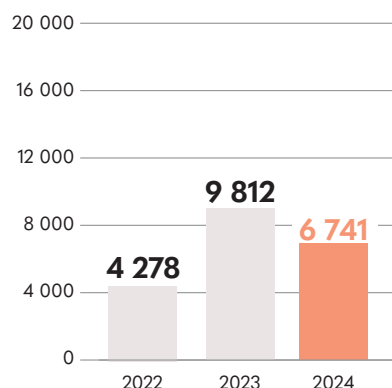
663 LOGEMENTS
DONT 96 LOGEMENTS
SOCIAUX

LES PROMESSES DE VENTE

Les promesses de vente pour les activités économiques (K€)



Les promesses de vente pour les logements (K€)



LES DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT (EN K€)

	2022	2023	2024
Acquisitions	989	692	85
Études et autres prestations	2 022	2 632	2 781
Participation	963	123	1 445
Travaux et honoraires	7 988	10 576	8 889
Dépenses non stockables	1 006	891	781
TOTAL	12 968	14 914	13 981

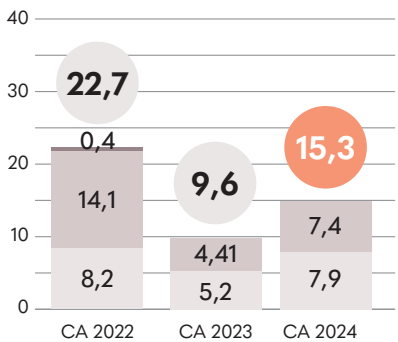
LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT (EN K€)

	2022	2023	2024
Achats non stockés	99	86	49
Services extérieurs	1 166	1 015	1 384
Impôts et taxes	32	51	42
Charges de gestion*	170	146	38
Charges financières	90	72	315
TOTAL	1 557	1 370	1 828

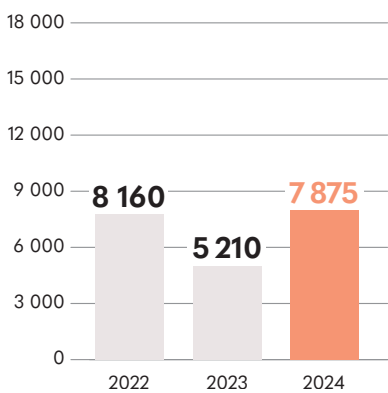
* Hors charges de personnel

LES ACTES DE VENTE

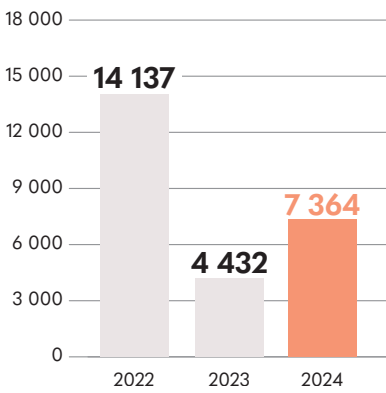
Les actes de vente
évolution du CA (M€)



Ventes de terrains pour
les activités économiques
(CA en K€)



Ventes de terrains pour
les logements
(CA en K€)



Politique sociale et responsabilité sociétale

Travailler à l'EPA Sénart, c'est rejoindre une équipe de 44 collaborateurs en bénéficiant d'un parcours d'accueil et d'insertion très complet.

C'est aussi participer à des actions de solidarité et des événements conviviaux.

C'est vivre des moments d'échanges qui rendent l'organisation plus performante et nourrissent le dialogue social.

PARTAGES

11 moments de partage



■ Une journée conviviale à la Varennes-Jarcy et visite de la Closerie Falbala à Périgny-sur-Yerres

■ Un atelier détente

■ Une collecte de jouets solidaire

■ Deux vide-greniers internes

■ Six actions menées dans le cadre d'Octobre Rose et Novembre Bleu

(sensibilisation, journée dress code, marche, tournoi de fléchettes)



LES COLLABORATEURS

28  **ET** **16** 

TRAVAILLENT À L'EPA SÉNART*

LA MOYENNE D'ÂGE DES COLLABORATEURS EST DE 46 ANS*

4 STAGIAIRES ACCUEILLIS

*Effectif au 31/12/2024

ACTIONS ET ÉVÉNEMENTS

11 grands cafés croissants

■ **2 SÉMINAIRES SUR LA RÉORGANISATION**
(NOVEMBRE ET DÉCEMBRE 2024)



■ **1 CAFÉ THÉMATIQUE**
SUR LE DÉMÉNAGEMENT

■ **4 CAFÉS NEWS DIRECTION**

■ **2 PETITS-DÉJEUNERS**

■ **2 AFTERWORKS**

20 réunions CSE

3 sondages

■ **SUR LE SOUHAIT DES COLLABORATEURS**
EN TERMES D'ACTIVITÉS BIEN-ÊTRE

■ **SUR LA DÉCORATION DES BUREAUX,**
DE LA CAFÉTÉRIA ET DE LA TISANERIE

■ **SUR L'ORGANISATION D'ATELIERS**
DE SENSIBILISATION



PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

74,3 K€

INVESTIS DANS LA FORMATION
DE NOS COLLABORATEURS

6,49 jours

DURÉE MOYENNE D'UNE FORMATION

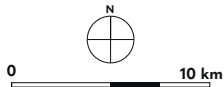
2 089,55

HEURES DE FORMATIONS
DISPENSÉES

48

COLLABORATEURS FORMÉS







RETROUVEZ
LA VERSION
EN LIGNE
DU RAPPORT
ANNUEL 2024



**EPA
SÉNART**

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART**

Immeuble Le Trait d'Union,
4 allée de la mixité, CS 30844, 77127 Lieusaint
Tél. 01 64 10 15 15

www.epa-senart.fr



Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart