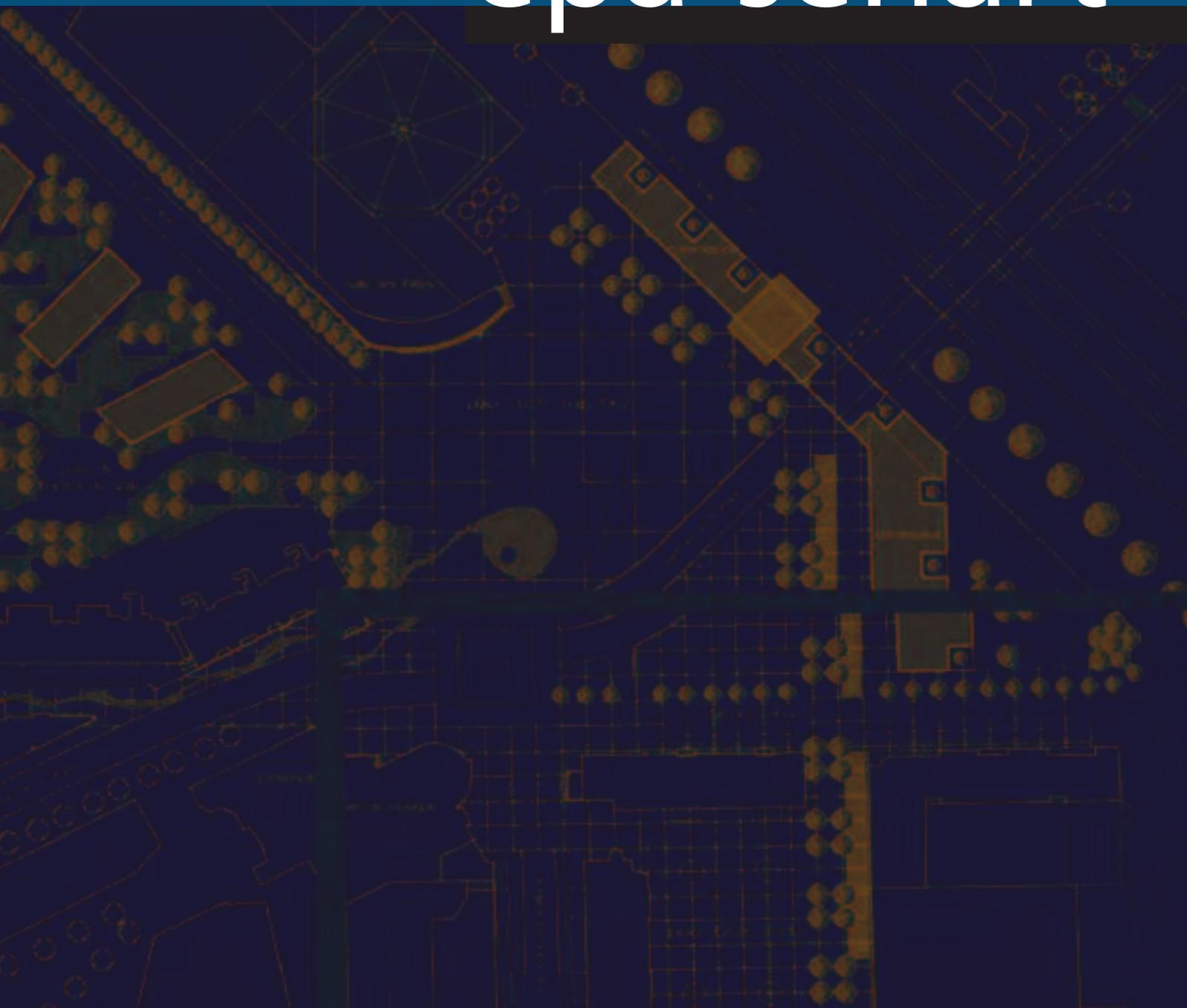


rapport annuel 2006

# epa-sénart



# Sommaire

- 01** Éditorial
- 02** Rappel 2006
- 03** Perspectives 2007
- 04** Concevoir
- 06** Aménager
- 08** Habiter
- 10** Développer et promouvoir
- 12** Préparer l'avenir
- 16** Pour une démarche environnementale dans l'habitat
- 20** Rapport financier
- 21** Les comptes
- 22** Les chiffres de l'année 2006
- 25** L'EPA Sénart

# Édito

L'année 2006 a porté les premiers fruits de la stratégie de développement mise en œuvre ces dernières années.

Cela se traduit par un chiffre d'affaires exceptionnel, avec près de 45 millions d'euros, lié notamment à la vente de terrains pour l'implantation d'équipements commerciaux majeurs sur le Carré et la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, dans le cadre du développement équilibré du territoire de la ville nouvelle arrêté par le Schéma d'orientation et de développement commercial de Sénart adopté en 2004.

La priorité accordée au développement économique dans la ligne des réflexions partagées conduites avec le Comité d'Orientation du Développement Economique de Sénart, qui associe les instances communautaires, départementales, régionales et l'Etat dans le but de conduire une politique offensive et coordonner les actions de chacun, s'est également traduite par un volume élevé d'engagements, majoritairement contractés avec des PME/PMI, qui font augurer la création de 3 500 emplois.

Le logement s'inscrit toujours dans une conjoncture porteuse, et le rythme de commercialisation, figurant dans les accords conventionnels passés entre l'Etat et les SAN, continue d'être suivi. Tous les nouveaux programmes observent désormais le référentiel Cerqual, gage de la qualité environnementale des produits livrés.

Les importants travaux d'aménagement programmés en 2004 et 2005 ont été achevés pour répondre aux besoins du développement, notamment sur le Carré, la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, la Pyramide à Lieusaint, le Mont Blanc à Savigny-le-Temple, le Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray, et les Vergers à Tigery. Mais surtout, un ambitieux programme de travaux a été programmé pour plus de 30 millions d'euros, afin d'inscrire résolument le développement de Sénart dans la durée.

Ces efforts d'aménagement ont permis d'atteindre un rythme élevé de commercialisation et d'engager pour l'avenir de nouveaux projets d'envergure, à vocation résidentielle aussi bien qu'économique.

Les réflexions engagées en 2005 en application des préceptes du développement durable ont débouché sur la mise au point de projets de développement économique orientés sur les domaines de la santé et du bien-être, sur l'essor des énergies renouvelables et sur l'accueil d'éco-activités. Ainsi, l'Ecopôle est entré dans une phase procédurale active et les études de conception urbaine et technique du premier éco-quartier de Sénart sont déjà engagées.

La majorité de ces programmes, largement partagés avec l'ensemble des partenaires de l'EPA, entreront en phase opérationnelle et commerciale dès 2007, démontrant définitivement l'engagement de Sénart dans un nouveau cycle d'aménagement et de développement.



Jean-Pierre DUFAY  
Directeur Général



## Rappel 2006

### *2006 CONSOLIDATION ET OUVERTURES*

L'année 2006 a vu la concrétisation des efforts engagés les années précédentes avec l'aboutissement de projets majeurs pour le développement de Sénart, notamment sur le Carré et la Plaine du Moulin à Vent, avec d'importantes implantations commerciales et les programmes d'équipements de loisirs qui les confortent.

Le marché du logement reste toujours très porteur à Sénart et se développe dans le respect des conventions pluriannuelles conclues entre l'Etat et les SAN dans la perspective d'harmoniser le développement de la population et celui de l'emploi.

Les travaux ont concerné le Carré avec, notamment, l'achèvement du canal nord, et l'accompagnement des programmes en cours de commercialisation. Mais surtout, un niveau exceptionnel de 30 M€ d'engagements a été atteint. Il permettra de poursuivre le bon développement de Sénart et le démarrage de nouveaux projets.

En parallèle, les acquisitions foncières ont connu une relance ambitieuse qui se poursuivra en 2007 avec, en particulier, l'aboutissement des acquisitions foncières de Réau (Parc d'activités de l'A5).

Par ailleurs, la politique engagée de diversification de la typologie des entreprises a été nettement confortée en 2006 avec les nombreuses négociations conduites avec des PME-PMI. Au total, les actes et engagements conclus en 2006 portent sur un potentiel de 2 000 emplois qui vont progressivement venir conforter l'offre à Sénart lors de l'ouverture de ces entreprises. Au total plus de 300 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise et de surfaces commerciales sont actuellement en chantier.

Enfin, dans la perspective de renforcer et généraliser la prise en compte de la qualité environnementale et du développement durable dans les programmes d'habitat aussi bien que dans les programmes d'activités, des démarches ont été engagées dans une vision pré-opérationnelle, avec l'objectif de réaliser d'ici 2007-2008 les premiers éco-quartiers de Sénart à une échelle significative et permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur l'Ecopôle de Sénart, parc dédié aux éco-activités.

# Perspectives 2007

## LA NAISSANCE DE NOUVEAUX PROJETS

Les importants travaux programmés vont permettre la mise en œuvre de nouvelles implantations d'activités sur la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, la ZAE Jean Monnet à Vert Saint Denis et la ZAC du Levant à Lieusaint, ainsi que la poursuite de l'urbanisation du Carré et la mise en œuvre soutenue de programmes de logements sur les ZAC du Mont-Blanc à Savigny-le-Temple et du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray. Enfin, le premier éco-quartier de Sénart sur la ZAC de la Pyramide à Lieusaint devrait passer à une phase opérationnelle.

Mais surtout, les études et actions entreprises, appuyées par une action foncière importante, vont permettre de conduire les processus de concertation en vue de créer de nouvelles ZAC sur plusieurs sites majeurs pour offrir à Sénart de nouvelles perspectives de développement :

- **la plaine de Réau** dont les acquisitions foncières sont achevées avec la création de deux ZAC en 2007, l'une à vocation économique permettant l'accueil de PME/PMI et la réservation de grandes emprises d'un seul tenant, l'autre destinée à de l'habitat. La maîtrise foncière de terrains contigus au bourg permettra également d'affirmer une centralité nécessaire au bon développement de ces nouveaux programmes.

- **la Clef de Saint-Pierre** bientôt desservie par le futur trambus qui reliera Lieusaint à Corbeil.



Entreprise SCH  
Parc du Levant à Lieusaint

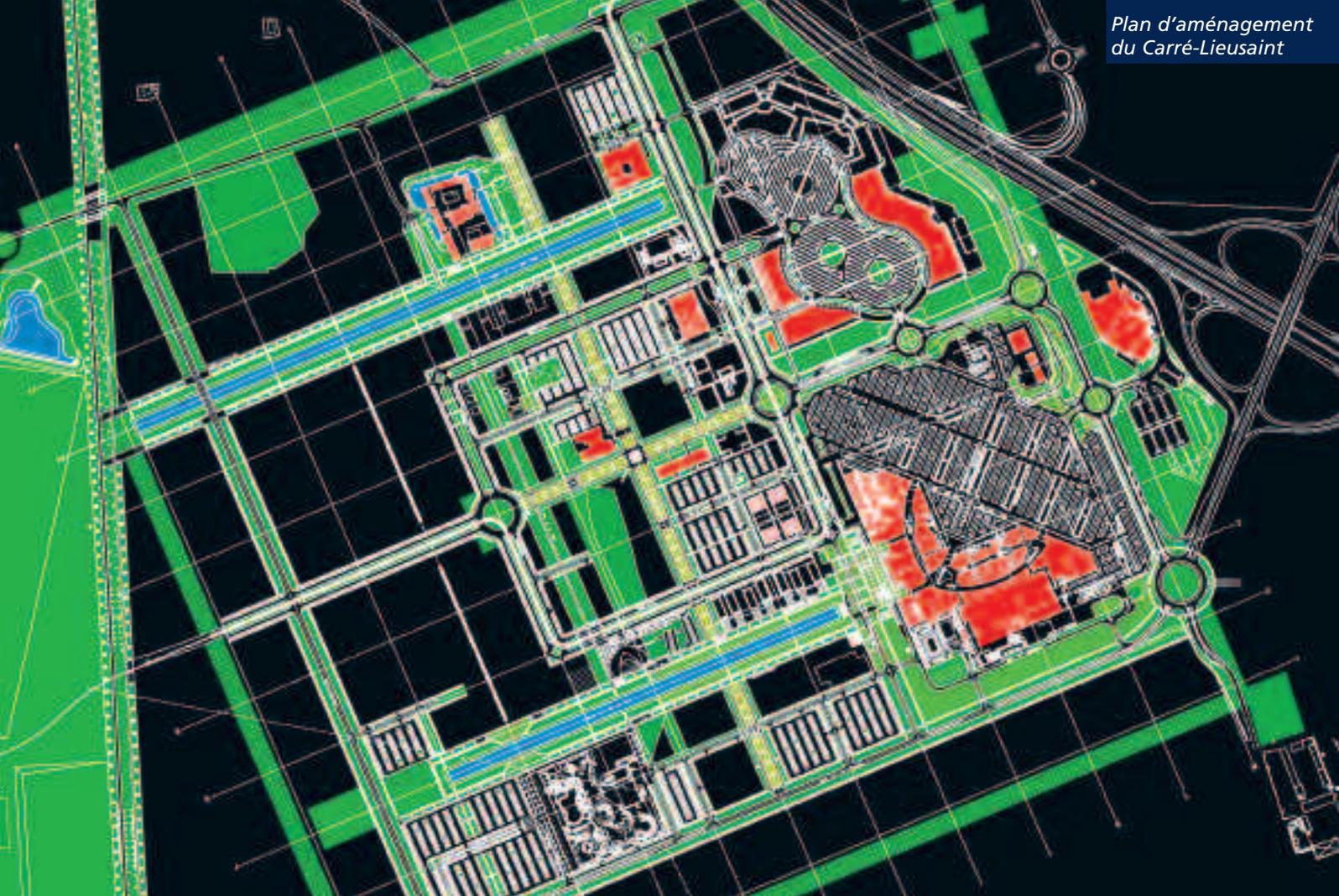
- **l'Ecopôle de Sénart**, situé sur les communes de Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel, sur les sites du Charme et au nord de la Francilienne.

- Le dossier de réalisation de la **ZAC du Levant** à Lieusaint dont l'attractivité est confirmée, va être formalisé.

Enfin, l'émergence d'un marché tertiaire, amorcé par les premières réalisations sur le Carré et sur le Parc du Levant, devrait se confirmer, de même que l'accent résolument mis sur les activités productives avec l'accueil de petites et moyennes entreprises innovantes.



Prologis-Parc de Chanteloup  
à Moissy-Cramayel

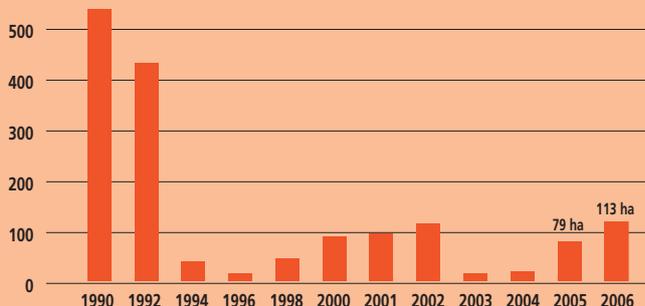


# Concevoir

## FONCIER

Au 31 décembre 2006, le patrimoine foncier de l'EPA, s'élevait à 811 ha dont 170 ha cessibles en ZAC approuvées. Celui de l'Etat s'élevait à 2 330 ha, dont environ 1 140 ha cessibles à plus ou moins long terme. L'EPA a acquis 113 ha en 2006.

### Acquisitions foncières en hectares



## URBANISME

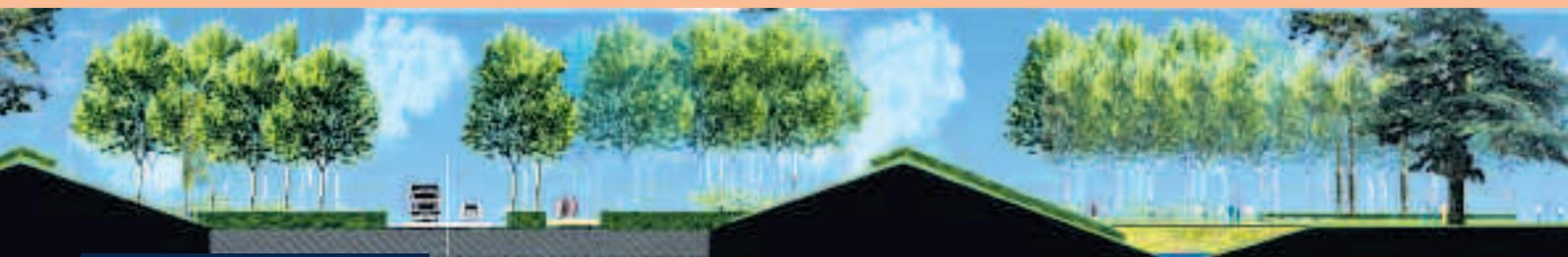
### CRÉATION ET RÉALISATION DE ZAC

#### Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel (77)

Les deux dossiers principaux concernant l'Ecopôle de Sénart : la ZAC " Le Charme " et la ZAC "des Portes de Combs " ont fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration de l'EPA en juillet 2006 pour la concertation préalable à la création de ZAC . Le site de ces opérations représente environ 182 hectares.

Les principes servant de base à un " éco-aménagement " sont les suivants :

- créer un nouveau paysage par la réalisation de bassins et la plantation d'une trame forestière ;





La quadruple allée des tilleuls du Carré

- établir un lien fort entre les différentes parties du projet au nord et au sud de la Francilienne en réalisant à partir d'un nouveau boulevard un aménagement autour du thème de l'eau et en créant les infrastructures nécessaires à un nouveau mode de transport collectif pour desservir ces secteurs d'activités ;
- donner aux différentes parties du projet leur propre identité et innover à partir de quatre thèmes : l'eau, l'air et la santé, les énergies et la construction ;
- mettre en place une logique de flexibilité, d'évolutivité et de réversibilité des aménagements.

### Saint-Pierre-du-Perray (91)

Le dossier de concertation concernant la création d'une ZAC : " La Clef de Saint-Pierre " a été également adopté par le conseil d'administration en juillet 2006. Les objectifs de ce nouveau développement urbain se définissent sur quatre axes : le développement économique, l'amélioration des liaisons, le logement et les équipements (poursuite de la ZAC du Trou-Grillon) et l'environnement. Le secteur de concertation couvre une surface d'environ 66 ha.

## ÉTUDES

### 1 – Renouveau urbain

Les opérations de renouvellement urbain des quartiers existants ont été engagées sur les communes de Lieusaint, et Saint-Pierre-du-Perray. En 2006, les études se sont poursuivies sur Savigny-le-Temple.

### 2 – Sites stratégiques

**L'Ecopôle** : les études de conception et thématiques sont poursuivies.

**Parc d'activités de l'A5** : le projet de zone intercommunale d'activités sur les territoires de Réau et Moissy-Cramayel porte sur une surface de 191 ha. Les objectifs poursuivis par ce projet sont dans le prolongement direct des orientations données par le

Schéma Directeur Local et en particulier, celui du développement économique de Sénart. Ce site bénéficiera également d'une desserte ferrée. Il pourra être proposé aux entreprises des parcelles allant de 5 ha à 50 ha et pouvant être indépendantes les unes des autres.

**Aérodrome de Melun-Villaroche** : les études concernant des développements nouveaux pour la plate-forme aéroportuaire de Melun-Villaroche ont été faites dans le prolongement des réflexions qui ont été menées dans le cadre de la révision du nouveau Schéma Directeur d'Ile-de-France.

**Le Carré** : la mise au point opérationnelle des projets concernant la phase II du Carré a été poursuivie. La conception et le suivi de réalisation des espaces publics accompagnant la mise en place de cette 2<sup>e</sup> phase de développement du Carré ont été faits. Les projets de résidences hôtelières, de bureaux et d'équipements publics ont été étudiés.

### 3 – Développement durable

Les premières études concernant la conception d'un éco-quartier à Lieusaint sur la ZAC de la Pyramide ont été engagées. Par ailleurs, a été poursuivie la mise au point des dossiers concernant la réalisation des 600 logements de la ZAC du Moulin à Vent à Cesson.

## SUIVI DES P.L.U. DES COMMUNES

Il y a eu un suivi actif des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) : Nandy, Saint-Pierre-du-Perray, Lieusaint, Moissy-Cramayel et Réau.





# Aménager

## LES OPÉRATIONS EN MANDAT

### Voiries

En 2006, la desserte du Parc de Chanteloup à Moissy-Lieusaint a été mise en service pour préparer le développement du site de l'Ecopôle.

L'année 2006 a été également marquée par l'engagement des travaux de la liaison avec l'autoroute A5a (Boissenart) ainsi que de la desserte du Carré Sénart (coté Bienvenue et coté de l'Entre-Deux) qui permettra à terme une liaison rapide avec la Francilienne.

Enfin, 2006 a été l'année de l'appel à idées auprès de trois équipes pour la définition de l'ouvrage de franchissement du canal Nord du Carré (Canal de la Ligne d'Eau).

### Trambus

Le schéma de principe de la liaison en transport en commun en site propre Sénart-Corbeil a été approuvé en 2006 par le Conseil d'Administration du STIF. L'enquête publique s'est achevée en mars 2007

## LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

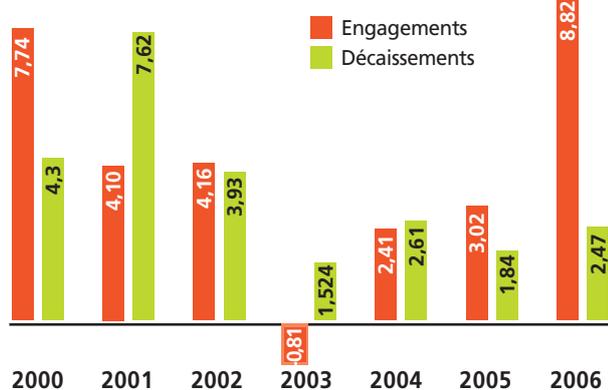
L'année 2006 a connu une forte activité de chantiers avec un montant d'engagements de 34 M€ et un montant de prises en charge de plus de 15 M€ par l'EPA.

Ces travaux ont principalement concerné la mise en état de viabilité des sites accueillant les opérations des promoteurs et des sites dédiés à l'activité économique. On peut citer le quartier des " Cités Unies " à Savigny-le-Temple, le quartier du " Clos de la Pyramide " phase 2 à Lieusaint, la " Plaine du Moulin à Vent " phase 1 à Cesson, le secteur logements de la ZAC des Fossés Neufs à Tigery ainsi que la ZAC du Trou Grillon avec la rue du Commerce.



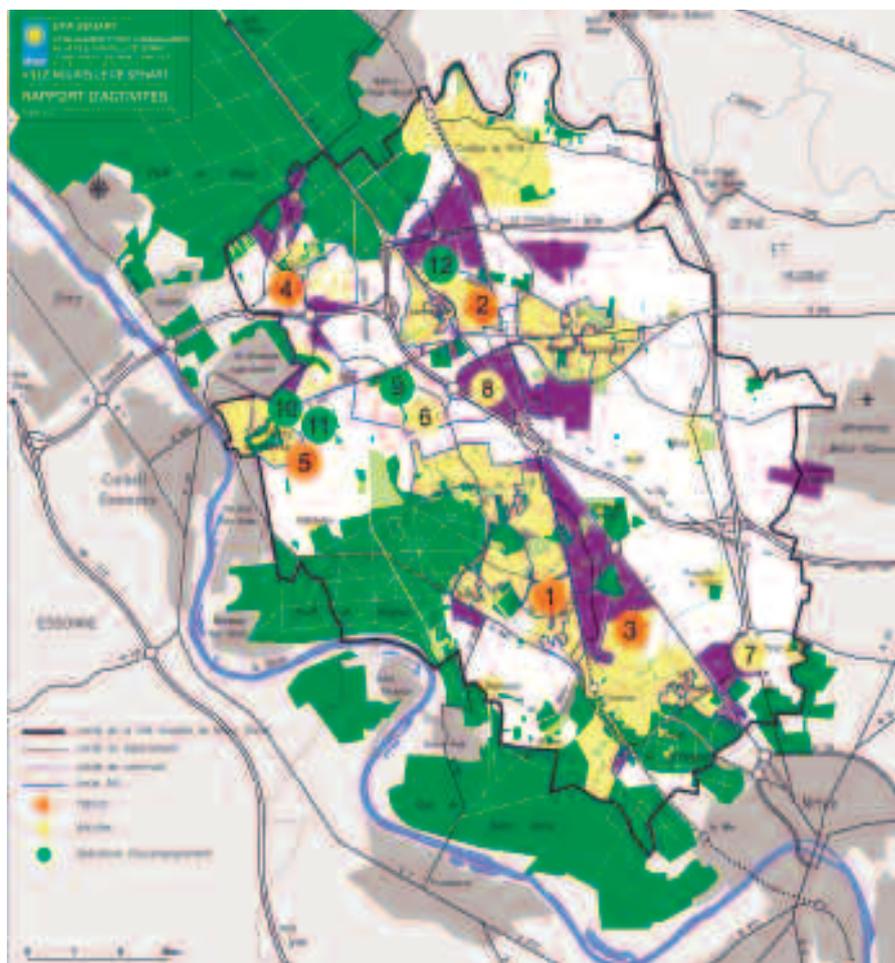
Enfin, des moyens importants ont été mobilisés pour faire face aux interventions archéologiques avec des prises en charge à hauteur de 1,8 M€, soit 10 % du budget des opérations. Des diagnostics ont été entrepris sur des emprises importantes notamment sur la Clef de Saint-Pierre. Des fouilles ont également été engagées sur le Carré et sur la Plaine du Moulin à Vent.

#### Les comptes de l'État - Voirie Primaire en millions d'euros



Le chiffre engagement négatif tient compte de la régularisation foncière.

#### Aménagement du Ru des Hauldres à Lieusaint



#### Travaux d'aménagements 2006 - Les sites

##### Habitat

- 1 Les Cités Unies à Savigny-le-Temple
- 2 La Pyramide à Lieusaint
- 3 La Plaine du Moulin à Vent à Cesson
- 4 Les Fossés Neufs à Tigery
- 5 Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray

##### Activités

- 6 Pôle tertiaire du Carré à Lieusaint
- 7 Parc Jean Monnet à Vert-Saint-Denis
- 8 Parc du Levant à Lieusaint

##### Opérations d'accompagnement

- 9 La Croix Paysagère du Carré à Lieusaint
- 10 Rue du Commerce à Saint-Pierre du Perray
- 11 Bassin du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray
- 12 Ru des Hauldres à Lieusaint



# Habiter

Sénart, une ville ouverte à tous. C'est le principe maintenant bien établi qui fonde la stratégie de développement. À l'heure où est très justement dénoncée la spécialisation des quartiers et des territoires, la diversification des produits et des habitants s'affiche plus que jamais comme l'axe prioritaire du développement urbain.

## *ÉVOLUTION DES VENTES DE CHARGES FONCIÈRES*

Au cours de l'exercice 2006, 735 charges foncières ont été cédées (promesses de ventes) par l'EPA.

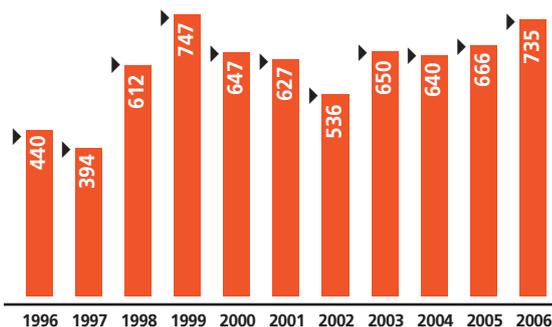
Si ce chiffre marque une progression de +10% par rapport à 2005, il n'obéit pas pour autant à une logique de recherche de croissance quantitative.

L'habitat individuel, sous ses formes diverses, représente 52% des cessions, le logement collectif et intermédiaire 48% ; la part du locatif social représente 25%.



Ces résultats illustrent notre rythme de développement depuis plus de 5 ans et restent bien en phase avec les objectifs des conventions de développement conclues avec les collectivités locales dans une approche contractuelle et partagée.

### Ventes de charges foncières



Tigery - Le nouveau quartier des vergers

## VENTES DE LOGEMENTS AUX PARTICULIERS

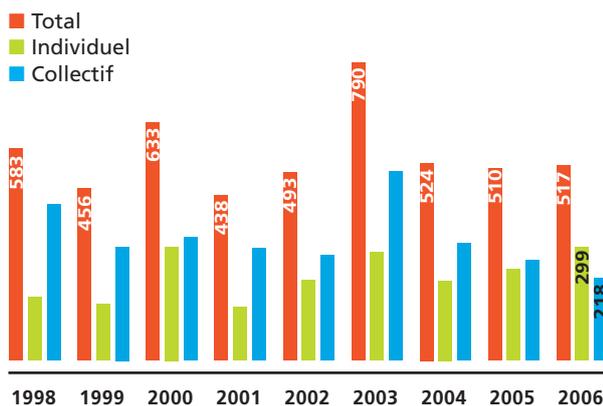
Les ventes de logements par les promoteurs aux particuliers se sont établies à 517 dont 299 individuels et 218 collectifs, soit un niveau globalement identique à ces deux dernières années, on notera cependant une légère progression de la part des logements individuels.

Ce score, en cohérence avec les chiffres observés depuis la dernière période quinquennale, permet à Sénart – qui représente 1% du territoire francilien – de " peser " 3% du marché régional. Autre fait marquant, les ventes de maisons (secteur groupé) représentent quant à elles, 10% du marché francilien.

L'année 2006 a également été marquée par une réelle progression de l'offre et de la demande sur de grandes maisons (ce type d'achat représentant souvent le second voire le troisième achat immobilier des accédants). Enfin, on notera que la part des maisons supérieure à 300 K€ a été multipliée par 7 en trois ans.

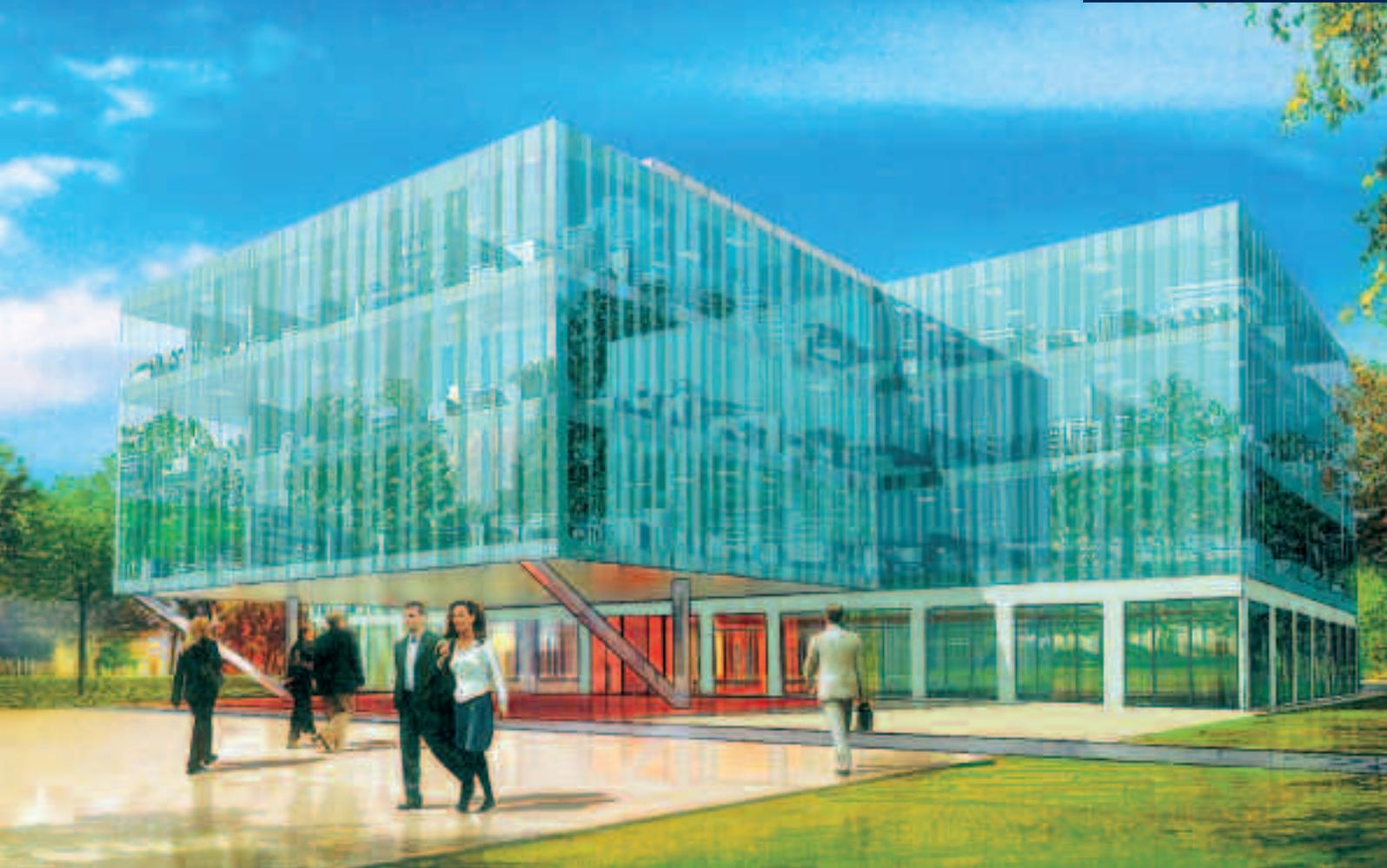
En logement collectif, on assiste pour la première fois à une réorientation très nette de la demande vers les petits logements studios et T2 et à une baisse de près de 50% de la demande sur les typologies familiales T3 et T4. La présence forte des " décohabitants " et des très jeunes ménages explique pour une large part cette évolution.

### Ventes de logements aux particuliers



## PERSPECTIVES POUR 2007

L'accueil de populations diversifiées, l'organisation d'une mixité spatialement équilibrée, la mise en œuvre d'une éco-construction dans une démarche d'ambition partagée avec les opérateurs et les collectivités locales fondent les principes des développements nouveaux pour 2007 et les années à venir.



## Développer et promouvoir

L'année 2006 s'est caractérisée, sur la majorité des parcs d'activités de Sénart, par des cessions de terrains destinées presque exclusivement à des utilisateurs finaux, majoritairement des PME.

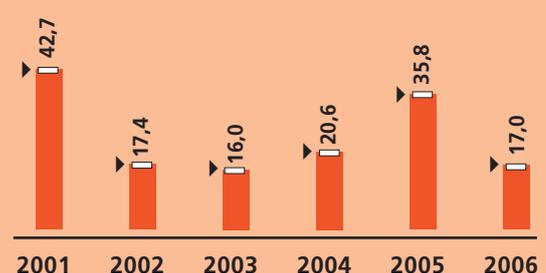
Ces résultats sont conformes à la stratégie commerciale basée sur la volonté de diversifier le tissu économique en attirant des PME notamment du secteur des éco-activités, de la santé, du bien-être, des services aux entreprises et aux particuliers tout en confortant les pôles existants.

### ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS

En 2006, sur les 17 ha engagés en matière d'activités, près de 3,5 ha ont été cédés à un partenaire immobilier pour développer 2 programmes de locaux d'activités qui viendront compléter l'offre en cours de création issue des cessions réalisées en 2005.

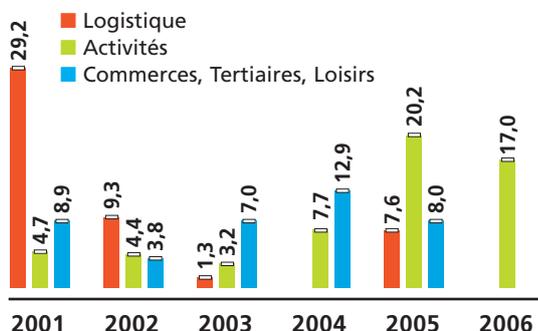
Afin de maîtriser l'offre raisonnable d'équipements commerciaux et d'immobilier logistique, l'Epa n'a réalisé aucun engagement en 2006 dans ces deux secteurs et a privilégié les projets en cours de réalisation, dont la plupart seront livrés en 2007.

Engagements terrains activités (hectares)



### Engagements par typologie d'activités

en hectares



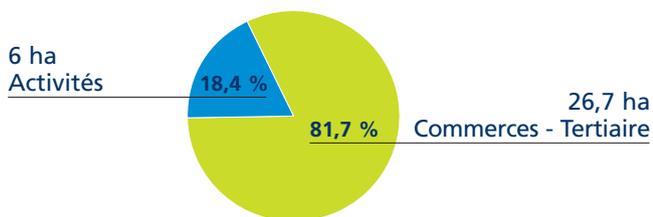
### LE MARCHÉ IMMOBILIER DES ENTREPRISES

En complément des ventes réalisées par l'EPA à des comptes propres, les transactions réalisées en 2006 par les commercialisateurs et les promoteurs, dans le neuf et dans l'ancien, se sont situées à un niveau très élevé et rarement atteint avec plus de 200 000 m<sup>2</sup> S.H.O.N. commercialisés. Le total des ventes de l'EPA a représenté 32,7 hectares.

Ces résultats se caractérisent notamment par des transactions souvent supérieures à 10 000 m<sup>2</sup> (SCH, AEXXDIS, Samada, DPDJ), mais également par des programmes plus tertiaires tels que Logipark, Actipark, Anaconda, SARI et dont la commercialisation est déjà achevée.

Les premières transactions liées à la commercialisation de la Cité de la maison et du Carré 2 ne sont pas prises en compte, celles-ci représentent déjà plus de 20 000 m<sup>2</sup> supplémentaires.

#### Ventes terrains activités 2006

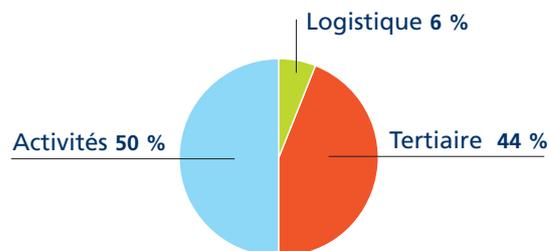


Siège Porcelanosa  
Parc des Vergers - Tigery

### OFFRE FONCIÈRE

Au 31 décembre 2006, le stock de terrains à bâtir immédiatement disponibles, dédiés aux activités économiques, s'élevait à environ 160 hectares.

#### Répartition de l'offre foncière au 31/12/2006



Cette offre devrait presque doubler en 2007 et 2008 avec la mise sur le marché de l'Ecopôle de Sénart et du parc d'activités de Réau pour atteindre près de 300 hectares.



2008 - La Cité de la maison - Boissénart

### PERSPECTIVES POUR 2007

Maintenir et diversifier le tissu économique de Sénart reste la priorité de l'EPA pour l'année 2007, différentes actions sont menées à cet effet :

- Requalification d'anciens parcs tel que celui de Savigny-le-Temple pour lequel des études sont déjà engagées.

- Développement de l'offre immobilière tertiaire et poursuite de la mise en place d'une offre de services pour les entreprises (hôtels, restaurants, crèches inter-entreprises, salles de séminaires, fitness, ...)

De manière plus globale une véritable offre en immobilier d'entreprises est en cours de re-constitution, ainsi près de 180 000 m<sup>2</sup> seront livrés courant 2007-2008 dans le respect de la nouvelle charte HQE désormais appliquée à tous les nouveaux parcs d'activités.



# Préparer l'avenir

## **DES ÉTUDES POUR MIEUX CONNAÎTRE LE TERRITOIRE**

### **Le diagnostic territorial réalisé par l'INSEE (décembre 2006)**

L'EPA a souhaité disposer de données fiables sur l'évolution récente de l'emploi et des activités sur le territoire de la Ville Nouvelle. Pour cela, un diagnostic territorial a été réalisé en partenariat avec le SAN de Sénart Ville Nouvelle, le SAN de Sénart en Essonne et l'INSEE. Celui-ci porte sur les données socio-démographiques, les conditions de vie des ménages, le marché de l'emploi et le tissu productif. Il présente des comparaisons de la situation et de l'évolution de Sénart avec celles des territoires voisins.

Entre 1999 et 2003, Sénart a créé plus d'emplois qu'elle n'a accueilli de nouveaux actifs résidents : en 4 ans, le nombre d'emplois a augmenté de 5 400, dont 70% dans le commerce et les transports, correspondant à une progression de 25% des emplois dans le secteur concurrentiel. L'emploi total fin 2003 est estimé par l'INSEE à 33 000, dont 31 000 salariés. Malgré cette croissance remarquable, l'adéquation entre l'offre et la demande d'emplois reste une question majeure pour réduire significativement le chômage local et les migrations alternantes.

Cette étude est disponible en ligne sur les sites de l'EPA et de l'INSEE. Elle donnera lieu à des actualisations périodiques.

### **Des plans locaux de déplacement bientôt opérationnels**

L'EPA conduit en mandat pour le compte des 2 SAN l'élaboration des Plans Locaux de Déplacement (PLD) déclinaison locale du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF). Cette démarche fait suite à une première phase de pré-diagnostic mobilité-déplacements conduite en 2005/2006 sur la Ville Nouvelle. L'objectif est d'aboutir aux documents opérationnels fin 2007 pour que chaque SAN dispose d'un PLD approuvé début 2008.



## **DES PARTENARIATS MOTEURS DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À SÉNART**

L'EPA poursuit le travail engagé avec les partenaires qui l'accompagnent dans la démarche de développement durable de la Ville Nouvelle de Sénart.

### **Convention cadre avec l'ARENE**

L'EPA, l'ARENE et le SAN de Sénart ont renouvelé pour la deuxième année consécutive leur partenariat au travers de la convention cadre " Sénart territoire exemplaire du développement durable ". Les actions menées en 2006 ont concerné principalement le projet d'Ecopôle et la qualité environnementale dans le logement.

### **Association HQE**

L'EPA s'implique dans les réflexions du groupe de travail aménagement de l'association, en particulier sur l'expérimentation de la faisabilité d'une démarche de type Haute Qualité Environnementale (HQE) sur des opérations aménagements (lotissements et ZAC).

### **Association Qualitel**

La convention cadre signée en juin 2006 avec Qualitel et sa filiale CERQUAL marque la généralisation de la démarche Habitat et Environnement à l'ensemble des opérations de logements groupés conduites sur le territoire sénartais.

### **Ville et Mobilité Durables**

L'EPA a renouvelé son soutien au pôle de compétitivité Ville et Mobilité Durables. En 2007, des projets coopératifs devraient voir le jour sur la thématique mobilité durable.

### **Convention avec la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne**

Un partenariat existe aujourd'hui entre la Chambre d'Agriculture et l'EPA sur des aspects de gestion et d'emprises foncières. L'EPA Sénart et la Chambre d'Agriculture sont d'autre part associés, en liaison avec les partenaires locaux dans les réflexions autour des énergies renouvelables, de l'agriculture périurbaine et du développement économique dans les domaines santé-bien-être et éco-activités.

Pour apporter un cadre commun à la poursuite des actions conjointes, au développement de partenariats et au partage de savoir-faire et d'expertise, les deux partenaires ont souhaité formaliser une convention cadre, afin de favoriser la valorisation énergie-matériaux de la biomasse et la pérennisa-

tion d'une agriculture vivante, diversifiée et économiquement durable. Cette convention permettra par exemple la mutualisation d'expertises techniques, la conduite d'études communes, la valorisation de certaines actions, la mise en œuvre d'opérations conjointes sur des sites emblématiques comme l'Ecopôle ou le premier éco-quartier de Sénart ...

## **LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE SÉNART**

### **L'Ecopôle, une nouvelle conception de parc bientôt opérationnelle**

La mobilisation autour de ce projet est toujours très forte comme en témoigne l'avancement de la procédure administrative et la poursuite des nombreuses études engagées dans ce cadre.

- **Elaboration d'un scénario énergétique.**  
L'élaboration d'un scénario énergétique pour l'Ecopôle a été engagée avec le SAN, l'ADEME et l'ARENE.

L'originalité de cette approche doit être soulignée, puisqu'elle concerne une zone d'activités neuve. L'inventaire des ressources locales a été réalisé, ainsi qu'une estimation des besoins du parc d'activités. En 2007 seront comparés 3 scénarii d'approvisionnement énergétique pour le site. Outre une estimation économique des investissements nécessaires, le scénario retenu fera l'objet d'une étude approfondie du modèle d'organisation à retenir, sur les plans technico-économiques, juridiques et organisationnels. Cette partie est primordiale, en particulier si on envisage un approvisionnement énergétique du type réseau de chaleur.





- Réflexion sur un mode approprié de gestion et sur les opportunités de services.

Des propositions spécifiques pour la gestion et les services de l'Ecopôle ont été formulées dans le cadre d'une étude menée en partenariat EPA-SAN-ARENE. Il s'agit de définir les conditions d'une bonne gestion et d'une animation pérenne, et de proposer des services concourant à " fixer " les entreprises sur le parc d'activités.

Ce travail fait l'inventaire, dans le cadre d'une première approche, des structures porteuses envisageables, publiques mixtes ou privées. Il propose une organisation de principe prenant en compte la commercialisation progressive du parc d'activités et les relations entre les structures. En 2007, ceci devrait contribuer à la définition du mode d'organisation de la gestion-animation-services qui sera retenu par les acteurs locaux pour l'Ecopôle.

### **Les chartes de qualité environnementale des parcs d'activités : 1<sup>er</sup> bilan**

L'EPA copilote, aux côtés du SAN de Sénart Ville Nouvelle, la réalisation d'un bilan des chartes de qualité environnementale des parcs d'activités, en partenariat avec le Conseil Général, et l'ADEME.

L'année 2006 a permis d'établir les bases d'une nouvelle charte plus opérationnelle que la précédente.

En parallèle s'est déroulée une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage HQE pour la conception du projet d'Ecopôle.

La concertation est un point clé de la démarche. Six ateliers thématiques, proposés par le SAN et l'EPA sur 2006-2007, permettent aux acteurs sollicités de contribuer au bilan des chartes précédentes et de faire des propositions sur l'évolution de la charte, le management de la démarche et sur le projet d'Ecopôle.

L'ensemble de ces travaux conduira en 2007 à la validation d'une charte spécifique pour l'Ecopôle, en articulation complète avec le projet d'aménagement et la gestion future du site.

### **PROSPECTIVE ÉCO-FILIÈRES**

La Direction de la Prospective et du Suivi Territorial participe, aux côtés de la Direction du Développement Economique et des Activités, à la construction d'une stratégie de positionnement

économique de Sénart sur les éco-filières.

L'Ecopôle destiné en priorité à l'accueil des éco-activités en est l'outil principal.

Le suivi de la dynamique des éco-filières, ainsi que les conclusions du groupe de travail piloté par l'ARENE, auxquels l'EPA a participé activement, orientent son positionnement sur les éco-activités dites préventives.

En 2007, le travail sur les filières des éco-énergies va s'intensifier : l'EPA souhaite implanter dès 2008, plusieurs entreprises de ces filières, au potentiel de création d'emplois important (76 000 emplois nationaux estimés par le syndicat des énergies renouvelables à l'horizon 2010).

Cette volonté est également liée à l'existence d'un débouché local intéressant : 800 logements neufs sont construits chaque année à Sénart, dans le cadre d'une politique de qualité environnementale qui s'est récemment renforcée. De plus, quelques entreprises pionnières dans le domaine sont déjà présentes à Sénart, et constituent l'embryon d'un pôle dédié.

Au-delà de la mise en place d'une stratégie spécifique au secteur des éco-activités, l'EPA souhaite contribuer à la visibilité et à structuration de la filière, et travaillera aux côtés des partenaires locaux à la mise en place de formations adéquates, ainsi qu'à la programmation d'un ou plusieurs équipements (accueil et accompagnement des PME/PMI des secteurs d'activités émergents et innovants, recherche développement formation, plateforme technique). L'EPA portera notamment une étude spécifique visant à mesurer l'opportunité d'implantation d'une école d'ingénieurs à Sénart.

### **DÉVELOPPER DES FILIÈRES " SANTÉ – BIEN-ÊTRE "**

La première phase de ce travail engagé fin 2005, s'est achevée en juillet 2006. Il s'agissait de tester l'hypothèse d'un renforcement du développement de Sénart autour des filières économiques de la santé et du bien-être, avec les objectifs suivants :

- Accompagner la croissance de la population d'un développement économique générateur d'emplois locaux,
- Développer le sentiment de " bien-être " perçu à Sénart pour améliorer la qualité de vie et en tenant compte de la santé des populations,

- Développer l'image " bien-être " pour attirer l'activité économique.

L'étude a permis de déployer le projet selon 4 axes de développement prioritaires et complémentaires :

- construction et aménagement durable,
- alimentation saine,
- forme et bien-être,
- services et santé pour les personnes âgées.

Ce travail a conclu à l'existence d'un marché captable pour Sénart, si et seulement si le territoire s'engage sur la dimension bien-être, avec un ensemble de projets pilotes pour chacun des axes retenus. Le développement de ces thématiques passe aussi par la proposition d'une offre de formation garante d'un ancrage local. Le comité de pilotage de l'étude a validé une stratégie qui sera mise en œuvre en 2007. Cette stratégie sera portée par différents acteurs du territoire.

### **Soutenir les filières diététiques et les circuits courts**

Aujourd'hui, les filières diététiques et compléments alimentaires sont peu présentes à Sénart et plus généralement en Seine-et-Marne. Le prérequis pour leur développement est la construction d'une image de territoire " où l'on mange bien ". L'implantation locale de circuits courts, déjà initiée à Sénart participera à cette construction, en contribuant à la sensibilisation et à l'éducation à une nutrition saine et équilibrée. Le développement de ces circuits courts (points de vente collectifs, AMAP, Jardins de Cocagne...) pourra être soutenu par la commande publique (cantines, maisons de retraites...). Les projets doivent faire l'objet d'études de marché afin que leur opportunité puisse être étudiée en toute connaissance de cause.

En 2007, l'EPA continuera donc à soutenir cette réflexion, et à se positionner comme facilitateur de l'installation d'une agriculture " péri-urbaine ", portée par le monde associatif, les collectivités, et les représentants de la profession agricole...

### **Un centre de bien-être à l'étude**

L'étude santé bien-être a permis d'engager la réflexion sur la pertinence de l'installation d'un centre de bien-être d'envergure à Sénart, sur la base d'un état des lieux des filières fitness et spas et de l'expertise de représentants du secteur. L'opportunité économique d'un établissement de ce type semble en première approche envisageable. En 2007, l'EPA devrait conduire, en concertation avec acteurs locaux déjà investis dans ces filières, une étude de marché visant à

préciser les conditions de viabilité et le profil d'un tel équipement.

## **POUR UNE NOUVELLE CONCEPTION DE L'HABITAT À SÉNART**

### **Un nouvel outil au service de la qualité environnementale dans le logement**

Dans le cadre de l'aménagement d'un éco-quartier sur Lieusaint (cf pages urbanisme), une évaluation environnementale des quartiers existants et des projets est réalisée. L'année 2006 a permis d'initier la collecte des données nécessaires à l'évaluation du profil environnemental des quartiers existants.

En 2007 l'outil mis en œuvre (logiciel SILENE) fournira une aide à la définition des scénarii d'aménagement, via leur évaluation environnementale. Le logiciel fonctionne à partir de ratios, et d'hypothèses validées par différents organismes compétents (exemple : CERTU pour le transport, AMORCE pour les réseaux de chaleur ; IFEN pour les déchets...).

Cette approche a déjà été mise en œuvre sur plusieurs projets d'aménagement (Nantes, Courbevoie, Paris...).

### **Une nouvelle forme d'habitat pour les personnes âgées**

La stratégie retenue consiste à positionner Sénart comme un territoire pilote en matière de santé et de bien-être des personnes âgées et handicapées. Plusieurs pistes ont été proposées. En 2007, l'EPA souhaite accompagner les collectivités locales dans l'élaboration de leur feuille de route, et approfondira les pistes qui relèvent de sa compétence, comme par exemple celles liées à l'émergence d'un habitat mixte et intergénérationnel innovant, de type " béguinage ", et de l'implantation de services à la personne relevant du secteur marchand.





## Pour une démarche environnementale dans l'habitat

Les défis environnementaux à l'échelle de la planète sont – c'est incontestable – d'une ampleur sans précédent.

L'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'un facteur 4 à l'horizon 2050 impose une optique d'économie de ressources. Tous les pans de l'activité économique sont bien sûr concernés.

Le logement constitue la seconde source d'émission de gaz à effet de serre. La production de logements nécessaire pour répondre aux besoins de la croissance démographique, à l'augmentation du nombre des ménages et au renouvellement

du parc, doit intégrer des pratiques vertueuses avec la prise en compte d'une démarche environnementale globale.

Sénart, pôle important du développement urbain de l'Île-de-France, terre d'accueil de 700 à 800 logements neufs chaque année, s'est engagée dans ce processus depuis de nombreuses années.

Aujourd'hui, l'EPA souhaite franchir une nouvelle étape en associant l'ensemble de ses partenaires pour réaliser de nouveaux éco-quartiers.

## UNE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC CERQUAL

Le 28 juin 2006, l'EPA a signé avec CERQUAL, organisme certificateur filiale de l'association Qualitel, une convention aux termes de laquelle tous les nouveaux programmes de logements initiés avec des maîtres d'ouvrage devront faire l'objet de la certification habitat et environnement.

Cette certification garantit un engagement du constructeur sur le profil environnemental de l'opération puisque les promoteurs s'engagent à satisfaire 6 des 7 thèmes suivants :

- management environnemental de l'opération,
- gestion respectueuse du chantier de construction,
- énergie et réduction de l'effet de serre,
- filière constructive et choix des matériaux,
- eau,
- confort et santé,
- gestes verts (formation des occupants aux comportements éco-citoyens).

Cette initiative n'est pas isolée puisque d'autres prescripteurs importants – des aménageurs, des collectivités locales, de grands groupes immobiliers – ont également mis en œuvre cette démarche partenariale.

### Un nouvel état d'esprit

La certification d'une opération de logements marque une étape : on passe de l'évocation d'un concept à la mise en place d'un outil.

La définition du profil environnemental du programme à l'étude s'impose dès l'amont, eu égard aux particularités du projet, du site, et de l'environnement économique : on raisonne ici et maintenant.

### Une démarche pratique pour les acteurs du territoire et une lisibilité pour les accédants et les locataires

Les partenaires de l'acte de construire s'inscrivent bien dans une dynamique, dans une volonté de performance qui ne peut se résoudre à la seule



180 km de pistes cyclables aujourd'hui, 250 km en 2015

application de la règle. Il s'agit en particulier de rechercher ensemble la maîtrise des consommations énergétiques avec le dépassement des exigences de la réglementation thermique en point de mire.

D'autres thèmes essentiels, cités comme autant de préoccupations fortes des ménages, tels que la maîtrise de la consommation d'eau, l'utilisation des matériaux sains, seront présents dès la phase de programmation et de conception des projets.

Cette démarche nouvelle doit aussi revêtir un sens plus fort avec son appropriation par les ménages au travers d'un mode d'emploi, d'une occupation " verte " de ces habitations d'un nouveau type.

*En parallèle de la signature de la convention – cadre avec Cerqual, Sénart a mené au cours de l'année 2006 une réflexion de fond avec un bureau d'études spécialisé.*

*Les objectifs de l'étude ont essentiellement porté sur la conception d'une démarche pratique pour définir et mettre en œuvre avec les maîtres d'ouvrage une politique environnementale encore plus ambitieuse, en même temps raisonnable, concrète, adaptée, et partagée par tous les intervenants.*



## **UN ARGUMENTAIRE TECHNIQUE ET COMMERCIAL À DESTINATION DES MAÎTRES D'OUVRAGE POUR L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS : " LA BOÎTE À OUTILS "**

L'objectif de cet argumentaire est de prendre en compte les thématiques de l'éco-construction à la fois emblématiques et les plus impactantes en termes d'économie, d'image et de facilité d'appropriation par les futurs habitants.

Si la démarche se veut ambitieuse, elle demeure pragmatique, en phase avec les conditions économiques du moment (prix, niveau du marché, solvabilité de la demande) et s'inscrit non pas dans la production ponctuelle d'objets singuliers ou hors normes, mais dans une perspective de développement large d'un nouvel habitat.

Très concrètement, voici les aspects environnementaux du logement sur lesquels les maîtres d'ouvrage doivent, à compter de Janvier 2007, réfléchir, prendre des engagements clairs.

### **Les améliorations à l'échelle de l'opération**

La réflexion doit s'engager dès l'élaboration du plan de masse des opérations. Elle concernera par exemple :

- les orientations à privilégier pour un ensoleillement optimum,
- les aménagements à l'échelle de l'opération, comme les noues paysagées permettant l'infiltration et l'évacuation des eaux de pluies,
- les aménagements paysagers assurant le confort d'été,
- la spatialité et la typologie des logements (pavillons isolés, maisons jumelées, maisons de ville, petit collectif) qui influent sur les consommations d'espace et d'énergie,



- les choix de conception (conception bioclimatique...),
- l'optimisation des locaux annexes,
- le stationnement des véhicules, ...

Ce travail a permis la production d'un argumentaire prioritairement destiné à la promotion-construction qui décline, à travers des fiches pratiques, des solutions économiquement et techniquement viables permettant un gain de qualité environnementale dans les logements.

Il s'agit de prendre en compte les thématiques de l'éco-construction qui soient à la fois emblématiques et très impactantes en termes d'économie, d'image et de facilité d'appropriation par les futurs habitants.



## La conception bioclimatique de l'enveloppe

Liée étroitement à l'amélioration des performances énergétiques, elle s'appuie par exemple :

- sur la mise en œuvre de techniques constructives spécifiques comme l'isolation dite " répartie ", utilisant des matériaux type briques à alvéoles, ou l'isolation par l'extérieur...
- sur l'utilisation des apports énergétiques passifs (solaire passif, puis canadien) et la réalisation de protections solaires...
- sur l'emploi de matériaux et équipements de construction plus performants (doubles ou triples vitrages faiblement émissifs, avec lame argon...) huisseries performantes...

## Les équipements énergétiques

Dans la continuité logique du thème précédent, le choix d'un équipement particulier obéit au souci de maîtrise des consommations et donc des dépenses d'énergie.

Ceci peut passer par exemple par l'installation :

- d'une ventilation double flux,
- de solutions solaires thermiques pour le chauffage de l'eau sanitaire,
- de panneaux solaires photovoltaïques permettant la revente au fournisseur d'énergie,
- de système de chauffage bois,
- de systèmes thermodynamiques (les pompes à chaleur) couplées à une solution géothermique ou aérothermique,
- de chaudières à gaz à condensation, ...

Au plan sociétal, on voit émerger le citoyen " écolo-nome " ainsi que le mentionne une étude récente.

## La maîtrise de la consommation d'eau

C'est sans doute une des plus fortes prises de conscience écologique : l'eau indispensable à la vie reste un symbole très fort de ce qu'il faut impérativement protéger.

le logement neuf d'aujourd'hui doit offrir des solutions techniques permettant la réduction de la consommation d'eau de distribution et de la gestion des eaux de pluies. Il s'agira donc de mettre en œuvre des procédés et équipements comme les limiteurs de pression, les détecteurs de fuites d'eau, les chasses d'eau économes, les kits de récupération des eaux de pluies...

Nous serons également attentifs à toutes les propositions plus audacieuses comme la mise en œuvre de toitures végétales, les puits d'infiltration...



## Les matériaux et la santé

Le " vivre sain " s'affirme aujourd'hui comme une revendication forte des citoyens, qu'il s'agisse de l'alimentation ou du cadre de vie.

L'habitat, pour sa part, ne peut bien entendu pas être en marge de cette préoccupation fondamentale.

Pour les maîtres d'ouvrage, il s'agira, d'utiliser des matériaux non-nocifs et privilégier l'emploi de produits issus de matières premières renouvelables.

L'EPA, en liaison avec les collectivités locales, a donc clairement affiché son ambition ; dans la pratique, son approche se veut être celle du dialogue avec les constructeurs : une ambition partagée et économiquement responsable. D'ailleurs, les maîtres d'ouvrage prêts à participer à la poursuite du développement de Sénart ont d'ores et déjà exprimé leur adhésion à cet objectif citoyen.

**La démarche environnementale dans l'habitat est plus que jamais présente dans la stratégie de développement des nouveaux quartiers de la Ville Nouvelle.**

**L'EPA relayé par les collectivités locales a toujours privilégié le dialogue avec les constructeurs pour une ambition partagée et économiquement responsable. En 2007, l'engagement de toute nouvelle opération de logements – qu'il s'agisse de négociation de gré à gré ou d'attribution à l'issue d'une consultation de promotion-conception nécessitera donc au préalable que soient arrêtés les éléments constitutifs de la démarche environnementale proposée par l'équipe. Une équipe dont le caractère pluridisciplinaire est dorénavant incontournable : un maître d'ouvrage, un architecte, un paysagiste, un BET environnementaliste.**



# Rapport financier

L'année 2006 a enregistré de très bons résultats générés par des cessions de terrains, à vocation économique, de commerces et d'activités, presque exclusivement destinées à des utilisateurs finaux et

majoritairement des PME. Ces résultats sont conformes à la stratégie commerciale basée sur la volonté de diversifier le tissu économique tout en confortant les pôles existants.

# Les comptes



## BILAN DE L'EXERCICE 2006

L'actif immobilisé reste stable, de même que les divers éléments de l'actif circulant, tandis que les disponibilités en fin d'exercice augmentent nettement par rapport à l'exercice précédent. Elles s'expliquent par les ventes pour l'implantation d'équipements commerciaux intervenues au cours du dernier trimestre.

<b>ACTIF</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Actif immobilisé	18,53	18,65	17,58
Actif circulant	56,23	54,04	55,85
dont stocks	48,34	52,58	55,37
dont créances clients	7,89	1,46	0,48
Créances d'exploitation	0,63	2,78	2,35
Créances hors exploitations	1,06	0,82	0,50
Disponibilités	33,72	16,53	17,55
<b>Total</b>	<b>110,17</b>	<b>92,80</b>	<b>94,16</b>

Les capitaux propres continuent de progresser pour atteindre 14,52 M€. La dette globale (banques et Etat) poursuit sa régression. Les dettes d'exploitation et hors exploitation croissent tandis que les dettes diverses restent stables.

<b>PASSIF</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Capitaux propres	14,52	12,88	10,64
Provisions pour risques	14,73	3,03	3,98
Provisions pour charges	23,76	21,08	15,88
Dettes financières	21,23	23,88	25,09
dont dettes bancaires	14,58	16,21	18,59
dont dettes État	1,25	1,10	0,86
dont avances et acomptes	5,40	6,57	5,64
Dettes d'exploitation	12,90	10,26	6,86
Dettes hors exploitation	8,89	7,85	2,14
Dettes diverses	14,40	14,08	29,57
<b>Total</b>	<b>110,17</b>	<b>92,80</b>	<b>94,16</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2006

Avec un résultat définitif de 1,63 M€, l'exercice 2006 confirme les bons résultats des années précédentes. Les efforts de gestion prévisionnelle entrepris ont permis d'assurer une bonne adéqua-

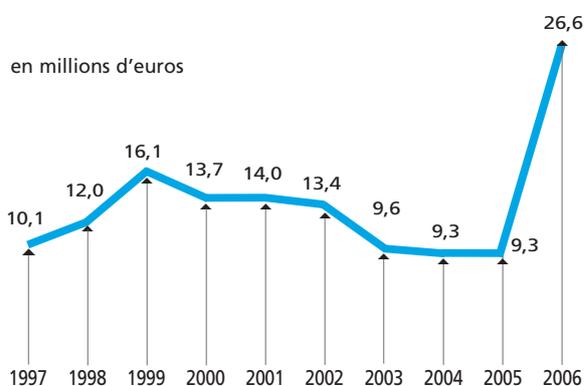
tion entre charges et produits au cours de l'exercice dans un contexte de forte augmentation des dépenses d'aménagement.

<b>CHARGES</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Charges d'exploitation	46,76	34,75	24,36
Charges financières	0,68	0,66	0,65
Charges exceptionnelles	0,18	0,76	0,12
Bénéfice	1,63	1,93	1,21
<b>Total</b>	<b>49,25</b>	<b>38,09</b>	<b>26,34</b>

<b>PRODUITS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Produits d'exploitation	47,13	37,59	25,25
Produits financiers	0,28	0,25	0,14
Produits exceptionnels	1,84	0,25	0,95
Perte	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>49,25</b>	<b>38,09</b>	<b>26,34</b>

# Les chiffres de l'année 2006

## VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS (CA)



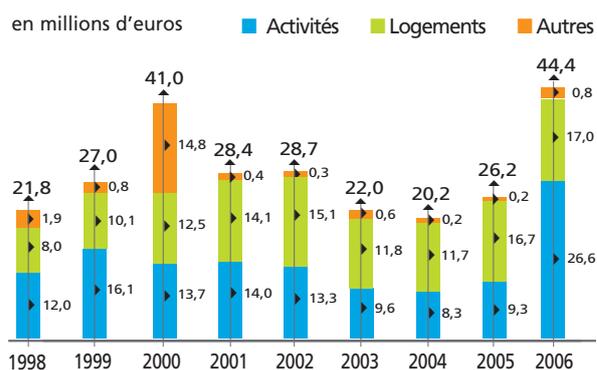
Le chiffre d'affaires généré par les cessions aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2006 à 26,6 millions d'euros. Ce chiffre exceptionnel, correspond à 33,6 ha cédés et 87 000 m<sup>2</sup> de surface HON à réaliser, hors cessions de terrains à l'Etat. Ces ventes concernent principalement les équipements commerciaux du Carré et de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, ainsi que des PME-PMI.

## VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)



La prise en compte du développement durable dans la construction de logements concerne tous les nouveaux programmes. Avec 633 charges foncières cédées (ventes définitives) au cours de l'exercice, le niveau de commercialisation est volontairement maintenu à un niveau stable, par souci d'équilibre avec le développement économique de Sénart. Le chiffre d'affaires correspondant s'élève à 17 millions d'euros sur l'exercice confirmant ainsi la très bonne valorisation des terrains.

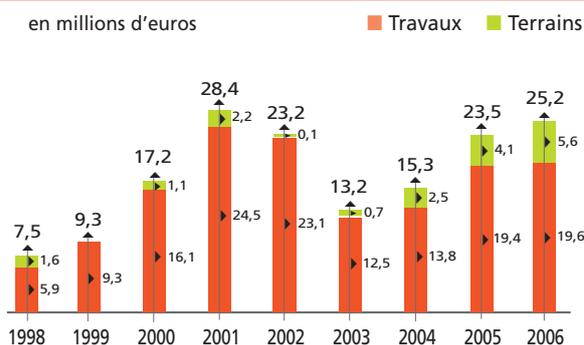
## CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PRODUITS



Le chiffre d'affaires commercial total de l'exercice atteint 44,4 millions d'euros.

Il résulte pour 60 % des ventes de terrains pour activités, incluant notamment le foncier cédé pour les équipements commerciaux résultant de la mise en œuvre du Schéma d'orientation et de développement commercial de Sénart adopté en 2004, et pour 40 % des ventes de terrains pour logements, soutenues par un bon niveau de commercialisation.

## ACHATS



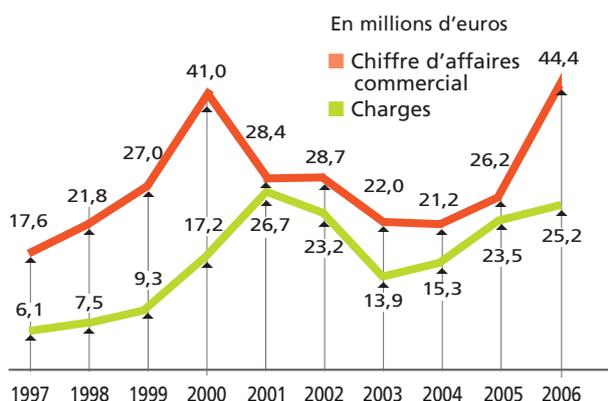
Les dépenses d'aménagement restent à un niveau très élevé, déjà atteint en 2005. Elles sont principalement générées par la poursuite des développements du Carré et de la Plaine du Moulin à Vent, mais aussi par la poursuite des autres grandes opérations d'aménagement (Boisséart, Pyramide, Trou Grillon,...).

Ces dépenses ne correspondent pas seulement à des travaux d'aménagement, mais également à des achats fonciers, très supérieurs à ceux des exercices précédents. Ces acquisitions foncières ont ainsi atteint 5,6 millions d'euros. Enfin, elles intègrent également les dépenses d'archéologie pour près de 2 millions d'euros.



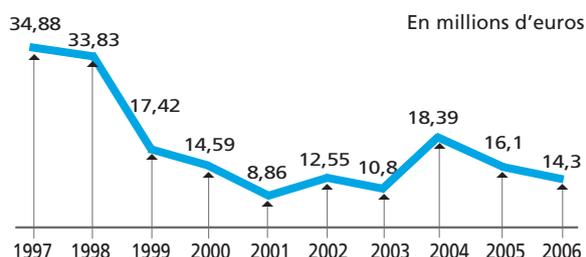
Le chiffre d'affaires commercial atteint 44,4 millions d'euros couvrant ainsi largement les charges d'aménagement de l'exercice qui atteignent également, cette année, un niveau élevé. Il permet aussi de faire face aux importantes charges engagées en matière d'acquisition foncière. Enfin, il traduit une gestion dynamique des projets.

## CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES D'AMÉNAGEMENT



Le niveau général d'endettement reste satisfaisant, et le désendettement de l'EPA se poursuit. Par ailleurs, plusieurs emprunts importants viennent à échéance, allégeant ainsi prochainement la charge annuelle de la dette.

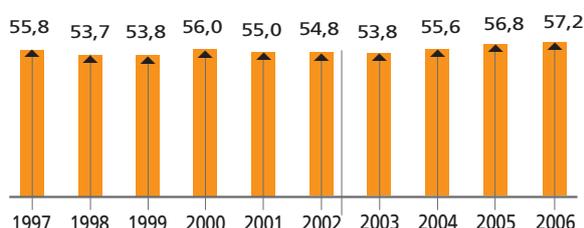
## ENDETTEMENT BANCAIRE



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

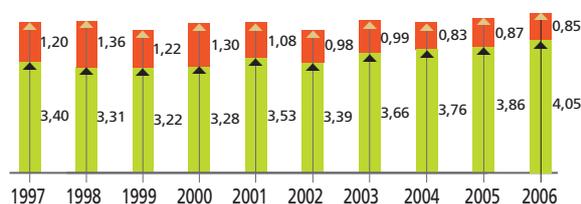
## RESSOURCES HUMAINES

Effectifs au 31/12 (Équivalent Temps Plein)



## BUDGET DE FONCTIONNEMENT

■ salaires ■ autres



Les frais de fonctionnement de l'EPA demeurent parfaitement maîtrisés alors même que ses réalisations sur le territoire connaissent une vigueur exceptionnelle.



## UNE ACTIVITÉ EN FORTE ACCÉLÉRATION

L'année 2006 a été marquée par un résultat commercial exceptionnel, nettement supérieur à ceux des exercices antérieurs, en raison notamment des ventes foncières liées aux développements de

l'équipement commercial de Sénart, mais également d'une bonne commercialisation de terrains pour les PME/PMI.

## LES VENTES CONSTATÉES

Ventes définitives en K€	2005	Prévisions 2006	Réalisations 2006
Terrains pour logements	16 688	16 000	17 015
Terrains pour commerces/services privés	2 268	15 200	24 345
terrains pour bureaux	–	380	–
Terrains pour activités	5 350	2 300	2 187
Terrains autres	1 635	120	41
<b>Total</b>	<b>25 941</b>	<b>34 000</b>	<b>43 588</b>

## LES ACTIONS D'AMÉNAGEMENT

Dépenses d'aménagement en K€	2005	Prévisions 2006	Réalisations 2006
Achats de terrains	4 064	9 500	5 589
Achats d'études et prestations de services	2 634	3 500	3 919
Achats de matériels, équipements et travaux	16 701	18 000	15 563
Autres achats	125	200	114
<b>Total</b>	<b>23 525</b>	<b>31 200</b>	<b>25 185</b>

## UN VOLUME SIGNIFICATIF D'ENGAGEMENTS

Les engagements, ou promesses de ventes, atteignent un niveau très significatif, légèrement supérieur aux prévisions. Cela résulte des perspectives soutenues de commercialisation de loge-

ments, mais surtout de celles des activités économiques, notamment de PME-PMI et de services privés qui proposent des ratios d'emploi élevés.

Promesses de ventes en K€	2005	Prévisions 2006	Réalisations 2006
Terrains pour logements	21 070	19 000	20 056
Terrains pour commerces/services privés	6 988	–	70
terrains pour bureaux	–	500	300
Terrains pour activités	7 253	10 000	10 765
Terrains autres	1 635	1 500	41
<b>Total</b>	<b>36 946</b>	<b>31 000</b>	<b>31 232</b>



# EPA Sénart

## Concevoir, aménager, développer

Établissement public à caractère industriel et commercial, l'EPA Sénart a pour mission l'aménagement et le développement de la ville nouvelle.

Sous la tutelle du Ministère de l'Équipement, l'EPA est administré par un conseil d'administration de 20 membres, comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA.

### *Equipe de Direction*

**Jean-Pierre DUFAY**  
Directeur Général

**Claudine BERTRAND**  
Agent Comptable

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

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

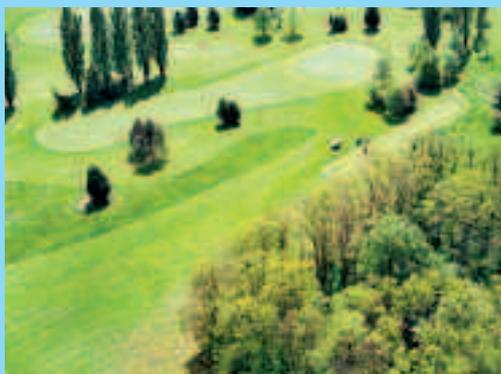
**Marylin HUTEAU**  
Directrice du Marketing et de la Communication

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

**Jacques STEVENIN**  
Directeur de la Prospective et du Suivi Territorial  
Directeur Financier

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

**Jean-Paul TRARIEUX**  
Directeur de l'Habitat



### *CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA SÉNART*

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

**Gérard BERNHEIM**  
Maire de Vert-Saint-Denis  
Vice-Président du Conseil Général de Seine-et-Marne

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

**Pierre CHAMPION**  
Vice-Président du Conseil Général de l'Essonne

**Jean CROSNIER**  
Maire de Tigery

**Isabelle HAUMAN**  
Représentante du Personnel

**Christian DIDION**  
Maire de Cesson

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

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

**Alain HIBERT**  
Représentant du Personnel

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

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

**Olivier MILAN**  
Directeur de l'Urbanisme et du Schéma Directeur  
Directeur Régional de l'Équipement

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

**Hélène PHANER**  
Ministère des Finances - Direction du Budget

**René RÉTHORÉ**  
Maire de Nandy

**Gérard de SENNEVILLE**  
Inspecteur Général de l'Équipement  
Conseil Général des Ponts-et-Chaussées

**Alain TRACA**  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

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

**Pierre VITTE**  
Vice-Président de la Chambre de Commerce  
et d'Industrie de Seine-et-Marne

**Francis VUIBERT**  
Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne

**Jacques CLAUDÉ**  
Contrôleur Général  
Ministère des Finances



Etablissement Public  
de la ville nouvelle de Sénart  
La Grange la Prévôté  
77547 Savigny-le-Temple cedex  
Tel. 01 64 10 15 15 Fax 01 64 10 15 16  
[www.epa-senart.fr](http://www.epa-senart.fr)