

rapport annuel 2007

epa-sénart





Sommaire

- 02 RAPPEL 2007
- 03 PERSPECTIVES 2008
- 04 CONCEVOIR
- 06 AMÉNAGER
- 08 HABITER
- 10 DÉVELOPPER ET PROMOUVOIR
- 12 AMÉNAGEMENT ET ARCHÉOLOGIE
- 14 DÉVELOPPEMENT DURABLE
- 20 RAPPORT FINANCIER
- 25 L'ÉPA SÉNART

L'année 2007 s'inscrit dans le droit fil de la dynamique générée par la stratégie de développement mise en œuvre ces dernières années, dont 2006 avait porté les premiers fruits.

La priorité accordée au développement économique de Sénart se traduit par un chiffre d'affaires exceptionnel de 48 millions d'euros, résultant des transactions foncières générées par la deuxième phase de développement du Carré et de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, mais surtout, par l'essor des sites accueillant de nouveaux immeubles d'activités de bureaux. Toutes ces opérations engagées, correspondent à un potentiel de plus de 2.000 emplois.

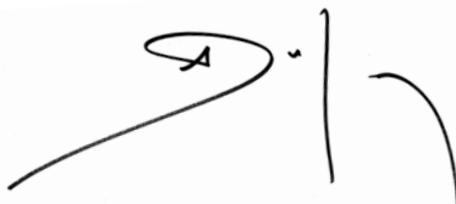
Comme vous le voyez, ces promesses de vente conclues en 2007 confirment la tendance à la diversification de l'activité économique, avec notamment l'accueil d'entreprises tertiaires et de services privés proposant des ratios d'emploi élevés. L'ensemble de ces projets s'inscrit dans la nouvelle Charte de Développement Durable des parcs d'activités mise au point et adoptée par les collectivités et l'EPA en 2007.

Par ailleurs, le développement des logements est resté à un niveau relativement stable en 2007, avec un rythme de commercialisation maîtrisé afin d'atteindre l'objectif de rééquilibrage entre les actifs et les emplois à Sénart. Nos ambitions en matière de qualité environnementale des nouveaux logements ont franchi un pas supplémentaire avec le lancement de plusieurs programmes à Haute Performance Énergétique.

Enfin, les importants travaux d'aménagement engagés depuis 2004 ont été poursuivis sur de nombreux sites de la ville nouvelle : sur le Carré, la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, la Pyramide et le Parc du Levant à Lieusaint, le Mont Blanc à Savigny-le-Temple, le Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray, et les Fossés Neufs à Tigery. Ces travaux ont été accompagnés d'investissements conséquents notamment en matière d'acquisitions foncières, avec 38 millions d'euros engagés.

Ces efforts d'aménagement ont permis non seulement un développement de notre offre foncière pour atteindre un rythme élevé de commercialisation mais aussi une nouvelle dimension avec la poursuite de projets d'envergure, à vocation résidentielle aussi bien qu'économique, engageant la ville nouvelle dans un nouveau cycle d'aménagement.

Jean-Pierre DUFAY,
Directeur Général





Plus de 250 000 m² d'immobilier d'entreprise et commercial en chantier en 2007.

Les années 2006 et 2007 ont vu l'ancrage de Sénart dans la voie d'un développement économique significatif, et, au-delà des pratiques environnementales mises en œuvre de longue date, dans les problématiques du développement durable.

Les années à venir doivent permettre de consolider ces orientations et préparer la ville de 2015, dans une gouvernance refondée et renforcée entre l'EPA et les collectivités territoriales.

2007, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

La priorité accordée au développement économique et la politique de diversification de la typologie des entreprises a été nettement favorisée.

Au total, les cessions de l'exercice 2007 sont porteuses de plus de 1.500 emplois, tandis que les établissements nouvellement installés, ont déjà généré plus de 1.000 postes venant conforter l'offre d'emploi à Sénart.

L'offre foncière dédiée au développement économique s'est par ailleurs étendue avec l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Levant à Lieusaint dont l'attractivité est confirmée.

Le marché du logement est resté relativement actif à Sénart, et s'inscrit dans l'objectif permanent d'harmoniser le développement de la population et celui de l'emploi.

Les tensions qui se font jour sur le marché francilien, en raison notamment du resserrement des conditions d'accès au crédit immobilier, et de la hausse continue

du prix des logements de ces dernières années, doivent nous conduire à suivre le marché avec la plus grande attention.

Les résultats engrangés en 2006 et 2007 ont permis l'engagement de programmes de travaux et d'acquisitions foncières d'une ampleur sans précédent.

Les principaux travaux réalisés ont concerné le Carré avec, notamment, le « Petit Carré » central, et l'accompagnement des programmes en cours de commercialisation, principalement la Plaine du Moulin à Vent à Cesson ainsi que les parcs d'activités du Levant à Lieusaint, Jean Monnet à Vert-Saint-Denis, et les quartiers résidentiels du Mont Blanc à Savignyle-Temple, du Trou Grillon à Saint-Pierre du Perray et des Vergers à Tigery.

Au total, plus de 30 M€ de travaux ont été engagés, un niveau exceptionnel qui doit conforter le bon développement de Sénart et permettre le démarrage de nouveaux projets.

Par ailleurs, les acquisitions foncières ont connu une relance ambitieuse. Ainsi, l'EPA Sénart s'est rendu propriétaire de l'ensemble des emprises foncières du parc de l'A5 soit un total de 184 ha.

Enfin, dans la perspective de renforcer et généraliser la prise en compte de la qualité environnementale et du Développement Durable, la nouvelle Charte de développement durable des parcs d'activités a été mise au point et adoptée en 2007 en partenariat avec l'EPA et les SAN. Dans un autre domaine, le guide des meilleures pratiques en matière de performance énergétique du logement a été réalisé en collaboration avec l'ARENE et le SAN de Sénart et connaît un véritable succès depuis sa parution. Dans une vision pré-opérationnelle, des démarches conceptuelles ont été poursuivies, avec l'objectif de réaliser les premiers éco-quartiers de Sénart à une échelle significative sans oublier, l'Écopôle de Sénart, un parc d'activités nouvelle génération dédié aux éco-filières, dont les premières cessions devraient intervenir dès la fin de l'année 2008. ■

Perspectives

2008

Quartier du Mont Blanc,
Savigny-le-Temple.

2008, CONSOLIDATION ET OUVERTURE

Les études et démarches entreprises, appuyées par des acquisitions foncières importantes, vont permettre le démarrage opérationnel de nouvelles ZAC sur des sites majeurs pour offrir à Sénart d'ambitieuses perspectives de développement.

■ **La Plaine de Réau** : les acquisitions foncières sont achevées avec la réalisation en 2008 d'une ZAC à vocation économique. Elle permettra l'accueil de PME/PMI et la réservation de grandes emprises d'un seul tenant. Une autre emprise, destinée à de l'habitat est en cours de finalisation. La maîtrise foncière de terrains contigus au bourg permettra également d'affirmer la centralité nécessaire au bon développement de ces nouveaux programmes.

■ **La mise en œuvre d'éco-quartiers** : ceux-ci s'appuient sur le futur tram-bus entre Lieusaint, le Carré, Corbeil-Essonne dont la DUP vient d'être prononcée. La réalisation de ces éco-quartiers s'inscrit dans la création de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre, combinée à l'achèvement de la ZAC du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray

et la réorientation de la ZAC de la Pyramide à Lieusaint.

■ **Démarrage de l'Écopôle de Sénart**, situé sur les communes de Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel. La commercialisation de ce nouvel éco-parc était très attendue, les premiers contacts prometteurs sont en cours.

■ **L'émergence d'une véritable offre tertiaire**, amorcée par les premières réalisations d'immeubles de bureaux sur le Carré et sur le Levant, devrait se confirmer, de même que l'accent résolument mis sur les locaux d'activités avec une nouvelle offre de parcs sécurisés, proposant de petites et moyennes surfaces pour l'accueil de PMI.

■ **2.000 nouveaux emplois ont été générés** par l'ensemble des promesses et actes de ventes engagés en 2006 et 2007.

■ **Toujours plus pour le « logement durable »**

En matière de logement, l'objectif de qualité environnementale et de performance énergétique est désor-

mais inscrit dans les fondamentaux de l'offre immobilière de Sénart, de même que la perspective de la création d'éco-quartiers appuyés sur les transports en commun en site propre en travaux et à l'étude. Les communes de Lieusaint, Cesson ou encore Vert-Saint-Denis devraient voir éclore bientôt ces nouveaux quartiers.

Aujourd'hui, Sénart s'engage plus que jamais dans une réflexion globale visant à la positionner au rang des éco-villes.

Au-delà de la valorisation de ses atouts environnementaux, de nouveaux paris sont à gagner pour la ville nouvelle, afin de rester le territoire exemplaire de l'Île-de-France en matière d'éco-aménagement. ■

Concevoir

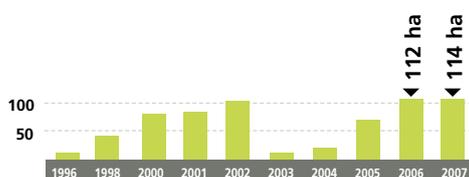


Sites en développement.

LES ACQUISITIONS FONCIÈRES

Au 31 décembre 2007, le patrimoine foncier de l'EPA, s'élevait à 702 ha dont 111 ha cessibles en ZAC approuvées. Celui de l'État s'élevait à 2 297 ha, dont environ 1 248 ha cessibles à plus ou moins long terme.

L'EPA a acquis 114 ha en 2007. ■



2600

C'est le nombre d'emplois que pourrait à terme accueillir le parc de l'A5 de Moissy-Réau.

LES CRÉATIONS ET RÉALISATIONS DE Z.A.C.

■ Parc de l'A5 de Moissy-Réau

Le projet de parc d'activités intercommunal de l'A5 sur les territoires des communes de Moissy-Cramayel et de Réau, porte sur une surface de 190 hectares. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé en décembre 2007 et le dossier de réalisation sera soumis à la procédure d'approbation en 2008, permettant ainsi prochainement la mise en œuvre opérationnelle de cette zone importante dont la particularité est de bénéficier d'une desserte ferroviaire. Il offre ainsi aux entreprises une alternative au transport routier des marchandises sur des parcelles allant de 5 à 50 hectares.

L'EPA s'est rendu propriétaire de l'ensemble des emprises foncières en 2007. Ce parc d'activités intègre une forte dimension environnementale tant dans ses aménagements que dans le cahier des charges qui s'imposera aux constructeurs. Il s'organise de part et d'autre d'un axe central. Il permettra, sur ses 132 ha commercialisables, une réceptivité potentielle de 550.000 m² de SHON et

devrait accueillir à terme près de 2.600 emplois.

Il a été conçu comme une entité unique, ne comptant qu'un point de desserte situé à l'est du site. Le parc reste cependant divisible pour plusieurs opérateurs et utilisateurs. Ce mode d'organisation vise à assurer une bonne intégration des projets dans l'environnement, en permettant de mutualiser entre les « utilisateurs » les services inhérents à son fonctionnement. Cette conception originale a l'avantage de pouvoir alléger les charges liées à sa gestion future pour les collectivités locales.

■ Parc du Levant

Le parc d'activités du Levant, situé à Lieusaint entre la RD 306 et l'autoroute A5a, couvre une superficie de 124 hectares. L'acte de création de cette Z.A.C. résulte d'un arrêté préfectoral du 5 février 2002. Le dossier de réalisation de la Z.A.C. du Parc du Levant a été approuvé le 6 avril 2007. Aujourd'hui, de nombreux projets d'immobilier d'entreprise sont en cours de montage. ■



Aérodrome de
Melun-Villaroche.

LES ÉTUDES

RENOUVELLEMENT URBAIN

Différentes études se sont poursuivies sur le thème du renouvellement urbain sur les communes de Savigny-le-Temple, Lieusaint et Moissy-Cramayel.

Ces études proposent de « revisiter » certains quartiers ou certains aménagements qui, réalisés il y a 20 ou 30 ans, nécessitent d'être renouvelés.

En 2007, les études se sont poursuivies particulièrement sur Lieusaint, Savigny-le-Temple et Saint-Pierre-du-Perray.

SITES STRATÉGIQUES

■ Le Carré

La mise au point opérationnelle des projets concernant la phase II du Carré a été menée. Il s'agit principalement de l'extension de l'ensemble commercial Carré Sénart et de l'aménagement de la partie centrale : le « Petit Carré ».

La conception et le suivi de réalisation des espaces publics accompagnant la mise en place de cette 2^{ème} phase de développement du Carré ont déjà été réalisés pour une mise en œuvre dès 2008.

■ L'Écopôle de Sénart

L'Écopôle de Sénart donne lieu à deux ZAC distinctes pour tenir compte de la coupure physique générée par la Francilienne : la Z.A.C. «Le Charme» sur les communes de Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel et la Z.A.C. «Les Portes de Sénart» sur la commune de Combs-la-Ville.

Les études nécessaires à la bonne insertion de ces opérations dans le contexte du développement durable

sont pour la plupart achevées ou en cours de finalisation, qu'il s'agisse des filières économiques à privilégier, des scénarii d'alimentation énergétique, de la réflexion sur les services à offrir aux utilisateurs, ou encore de la charte de qualité environnementale (renouvelée) et destinée à s'imposer à l'aménageur comme aux activités et aux services accueillis.

■ La Clé de Saint-Pierre

Les études de définition de la ZAC de la « Clé de Saint-Pierre » sur Saint-Pierre-du-Perray ont été poursuivies sur la base du dossier de concertation adopté en 2006.

Les objectifs de ce nouveau projet urbain d'environ 66 hectares, qui s'appuie sur la liaison par transport en commun en site propre Sénart-Corbeil en cours de réalisation, se définissent comme suit : la combinaison entre le développement économique, le logement et les équipements en cohérence avec le futur quartier central sur le Trou Grillon, l'amélioration de la fluidité des liaisons entre les quartiers, notamment les liaisons douces, et la mise en valeur de l'environnement.

■ L'aérodrome de Melun-Villaroche

Le transfert de l'aérodrome de Melun-Villaroche aux collectivités locales a été réalisé en 2007. Les collectivités locales concernées sont le S.A.N. 77, la Communauté d'Agglomération de Melun-Val de Seine et le Conseil Général de Seine-et-Marne.

Ces trois collectivités ont créé le Syndicat Mixte du Pôle d'Activités de Villaroche (SYMPAV).

66 hectares

C'est la superficie de la nouvelle ZAC mixte de « la Clé de Saint-Pierre ».

Le SYMPAV a mandaté l'EPA Sénart pour la réalisation des études visant à établir un état des lieux, un schéma directeur et une évaluation financière des réseaux nécessaires au développement du pôle d'activités.

■ Développement durable

Les études d'éco-conception des nouveaux quartiers ont été poursuivies, aussi bien au niveau de l'organisation urbaine, de l'hydraulique, des circulations, que de la performance énergétique des bâtiments.

Des consultations ont été engagées auprès d'une dizaine de promoteurs pour la réalisation des programmes pilotes sur le quartier de la Pyramide à Lieusaint.

La Charte de qualité environnementale des parcs d'activités a également fait l'objet d'importantes améliorations en partenariat avec le SAN de Sénart, avec un éclairage particulier sur l'Écopôle. ■

Aménager



Projet Trambus
Sénart-Corbeil-Essonne.

LES OPÉRATIONS EN MANDAT

VOIRIES

L'année 2007 a été marquée par la mise en service de la liaison entre Boissénart et l'autoroute A5a. Désormais, l'accessibilité du site commercial est fortement améliorée depuis Melun.

Les travaux de desserte du Carré Sénart (côté Bienvenue et côté de l'Entre-Deux) ont été réalisés, tandis que la D402 a été ré-aménagée afin de permettre une liaison rapide entre le Carré et la Francilienne.

Enfin, un appel à idées a été lancé auprès de trois équipes de concepteurs/réalisateurs pour la définition d'une passerelle sur l'autoroute A5a qui

permettra d'établir une liaison douce directe entre le Carré et la gare RER de Lieusaint-Moissy.

TRAMBUS

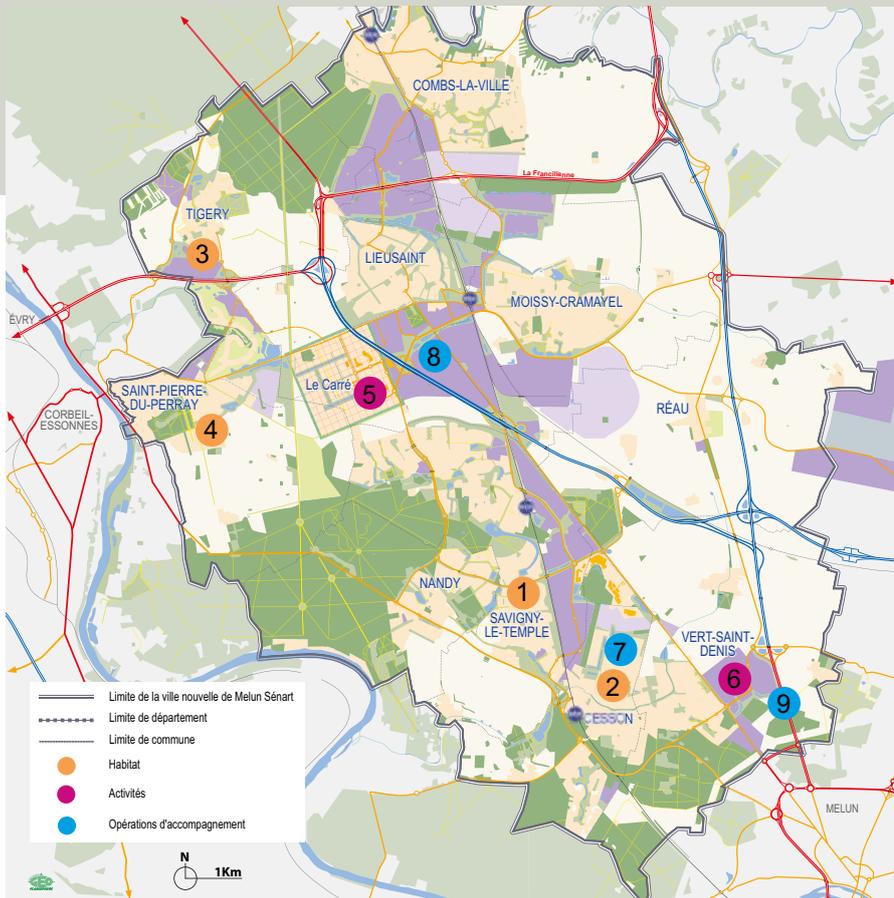
L'enquête publique portant sur la liaison transport en commun en site propre Sénart-Corbeil s'est achevée en mars 2007. La commission d'enquête a rendu un avis favorable et le STIF a validé la déclaration de projet le 12 décembre 2007. Les travaux, financés par le STIF, sont engagés en 2008 sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA en vue d'une mise en service fin 2010. ■

« SITE PROPRE »

Principe de la liaison Sénart-Corbeil en transport en commun, pour le prochain Trambus.



Cabinet d'architectes :
Dubus-Richez



TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS 2007

HABITAT

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

ACTIVITÉS

- 5 Pôle tertiaire du Carré à Lieusaint.
- 6 Parc Jean Monnet à Vert-Saint-Denis.

OPÉRATIONS D'ACCOMPAGNEMENT

- 7 Bassin de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson.
- 8 Bassin du Parc du Levant à Lieusaint.
- 9 Bassin du Parc Jean Monnet à Vert-Saint-Denis.

LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux d'aménagement ont atteint un niveau exceptionnel en 2007 avec un montant d'engagements de 31 M€ et un montant de prises en charge de 32 M€.

Ces travaux ont principalement concerné la mise en état de viabilité des sites accueillant les opérations des promoteurs de logements et des sites dédiés à l'activité économique. On peut citer le quartier de la « Plaine du Moulin à Vent » phase 2 à Cesson, le quartier de la « Pyramide » à Lieusaint, le quartier des « Cités Unies » à Savigny-le-Temple, le secteur logements de la ZAC des « Fossés Neufs » à Tigery ainsi que la ZAC du « Trou Grillon » à Saint-Pierre-du-Perray, les parcs d'activités du « Levant » à

Lieusaint et « Jean Monnet » à Vert-Saint-Denis, ainsi que la poursuite de l'aménagement du secteur central du Carré.

Ces travaux ont porté non seulement sur la création de nouvelles voiries et la poursuite du paysagement, mais également sur la gestion hydraulique du site, ce volet représente à lui seul une enveloppe de 7,6 M€.

Des moyens importants ont été mobilisés pour faire face aux interventions archéologiques avec des prises en charge à hauteur de 1,4 M€.

Des diagnostics ont été entrepris sur des emprises importantes notamment sur les sites du parc de l'A5 et de l'Écopôle. ■

31 M€

C'est le montant exceptionnel des travaux d'aménagement engagés en 2007.



Quartier des Fossés Neufs, Tigery.



Plaine du Moulin à Vent, Cesson.

Habiter



Tigery, quartier des Fossés Neufs.

733

Charges foncières
cédées par l'EPA en 2007.

La diversification des produits pour répondre aux besoins de tous, dans une démarche de qualité durable : tel est le principe fondateur du développement conduit par l'EPA et partagé avec les collectivités locales. Les logements familiaux, le logement des primo-accédants, la résidence-services pour séniors, le logement des jeunes en décohabitation, en début de parcours professionnel, le logement des étudiants, la location-accession sont autant de produits à promouvoir. Ces objectifs de développement doivent être poursuivis en tenant compte notamment des niveaux de solvabilité des ménages, dans un contexte économique qui se complexifie.

L'ÉVOLUTION DES CHARGES FONCIÈRES

Ventes de charges foncières



Au cours de l'exercice 2007, 733 charges foncières ont été cédées (promesses de vente signées) par l'EPA.

Ce chiffre, dans la parfaite continuité de 2006, (735 cessions) est supérieur d'environ 10% à la moyenne des dix dernières années.

Il s'inscrit dans une double démarche : d'une part le respect des objectifs définis dans une politique contractuelle convenue avec les collectivités locales, d'autre part la volonté de conduire un développement cohérent entre l'habitat et les activités économiques.

L'habitat individuel, sous ses formes diverses, a représenté 40% des cessions 2007. La part du locatif social au sens strict a représenté 19% et celle du locatif social-intermédiaire 16%. ■



AFFIRMER LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Quartier de la Pyramide, Lieusaint.

37 500 logements

C'est le nombre de logements à Sénart en 2007 dont 2/3 individuels, 1/3 collectifs et 1/4 de logements sociaux.

LES VENTES DE LOGEMENTS AUX PARTICULIERS

Les ventes de logements par les promoteurs aux particuliers se sont établies à 429 unités dont 269 maisons individuelles et 160 logements collectifs.

Ce résultat, en retrait par rapport à l'activité 2006, est à mettre en regard du recul général des ventes observé en Région Ile-de-France. Il témoigne de l'attentisme des ménages, notamment des plus jeunes, et de la baisse régulière de la part des acquéreurs – investisseurs.

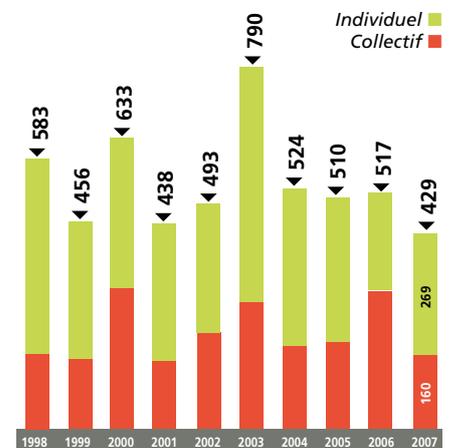
Malgré ce fléchissement général, les ventes de maisons groupées à Sénart représentent toujours près de 11% du marché francilien, alors que rappelons-le, la ville nouvelle n'occupe que

1% du territoire régional.

Ces dernières évolutions du marché amènent à une réflexion de fond pour une meilleure adéquation de l'offre et de la demande en maison individuelle. L'objectif principal étant bien sûr d'aboutir à une modération des prix de vente, celle-ci pourrait être envisagée avec un recentrage sur des produits plus compacts. En logement collectif, on note une tendance au retour de la demande sur des logements plus familiaux.

En même temps, l'effet prix et le niveau de solvabilité des jeunes ménages doivent conduire à une maîtrise des coûts, rendant ainsi encore plus pertinente la réalisation de nouveaux concepts de logements évolutifs. ■

Ventes de logements par les promoteurs



PERSPECTIVES 2008

Au plan qualitatif, l'EPA va poursuivre sa stratégie de diversification des typologies de logements mis en vente.

Ces objectifs devront s'inscrire dans un pragmatisme économique et une démarche environnementale toujours aussi prépondérante.

Au plan quantitatif, le rythme de développement pour les prochaines années fera l'objet d'une définition concertée entre l'Etat, l'EPA et les collectivités locales. ■



Quartier Jatteau, Moissy-Cramayel.



Sony DADC - Écopôle Parc de Chanteloup, à Moissy-Cramayel.

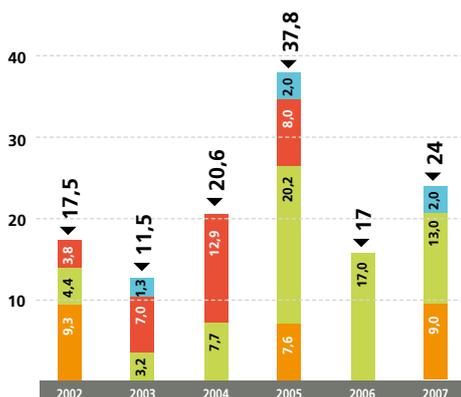
180 000 m²

de locaux d'activités en construction en 2007.

Engagements par typologie d'activités

En hectares

- Commerces, Tertiaire, Loisirs
- Logistique
- Activités
- Bureaux



En 2007, le développement économique de Sénart s'est poursuivi conformément aux objectifs fixés dans le cadre de la stratégie de diversification et de maintien de son tissu économique.

Les objectifs ont été dépassés aussi bien en matière d'engagements physiques (+30%) que de chiffre d'affaires (+15%).

L'année 2007, aura été marquée par le renforcement de l'offre de services aux entreprises et le développement de l'offre immobilière avec la construction de plus de 180 000 m² de locaux d'entreprises.

L'année 2007 a également été marquée par le lancement d'études très diverses comme le potentiel commercial de Tigery, l'opportunité de l'implantation d'une école d'ingénieurs à Sénart, ou encore sur la requalification du parc d'activités de Savigny-le-Temple.

L'ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS

Parmi les engagements réalisés en 2007, on notera en plus des promesses engagées avec les PMI, les signatures réalisées avec : une crèche inter-entreprises, un hôtel, un restaurant, deux centres d'accueil pour adultes handicapés, deux programmes de locaux d'activités destinés principalement aux petites entreprises, une opération logistique...

En complément, 12 900 m² shon de bureaux, composés de trois immeubles

en blanc et d'une opération pour un utilisateur, ont été lancés.

Aucune opération commerciale n'a été engagée en 2007, afin ne pas déstabiliser le « Shopping Parc » ouvert depuis novembre 2007 et « Maisonément » dont l'ouverture est prévue en octobre 2008. ■



Rconseils, Le Carré, Lieusaint.



Maisonement en chantier, Cesson.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

En complément des cessions réalisées par l'EPA à des comptes propres, les transactions réalisées par les commercialisateurs et les promoteurs dans le neuf et dans l'ancien se sont élevées en 2007 à environ 200.000 m² SHON, soit un niveau très important, identique à celui de 2006. Ces résultats élevés s'expliquent notam-

ment par quelques transactions logistiques supérieures à 20.000 m² (coliposte, SONY, AD distribution, Mory Group, Heineken), mais également, et cela est nouveau, par des transactions plus tertiaires telle que la commercialisation de l'ensemble de bureaux « La Croix du Sud » sur le Carré. ■

L'OFFRE FONCIÈRE

Au 31 décembre 2007, le stock de terrains à bâtir immédiatement disponible, dédié aux activités économiques (tertiaire, commerces, activités), s'élève environ à 140 ha. Il est à noter qu'il n'existe plus aucune offre foncière à vocation exclusivement logistique. ■



PERSPECTIVES 2008

Dans un contexte économique international difficile, impactant également le marché de l'immobilier d'entreprises, les objectifs de développement de l'EPA restent ambitieux :

- Poursuivre la dynamique de réalisation d'immeubles de bureaux.
 - Accompagner la commercialisation des programmes immobiliers par des actions marketing soutenues.
 - Renouveler l'offre foncière destinée à l'accueil de grands projets.
 - Développer une offre foncière et immobilière dédiée aux éco-activités.
 - Poursuivre la mise en œuvre des chartes de développement durable.
- Plus globalement accroître l'attractivité de Sénart avec le soutien de nos partenaires institutionnels et économiques reste une priorité majeure pour 2008 et les prochaines années. ■



« Shopping Parc » Carré Sénart.

Aménagement & Archéologie



350 OPÉRATIONS ARCHÉOLOGIQUES ONT ÉTÉ MENÉES À SÉNART DEPUIS 1991

Le territoire de la ville nouvelle de Sénart, situé sur le plateau de Brie, dans un méandre de la Seine, entre Corbeil et Melun, a connu une présence humaine importante et continue depuis le Paléolithique.

Toutes les opérations d'aménagement entreprises depuis les années quatre-vingt ont permis la réalisation de nombreux diagnostics et fouilles archéologiques sur ce grand territoire de 12.000 hectares. Ces opérations de grande ampleur ont contribué de façon significative à brosser le tableau de son évolution.

L'aménagement : un véritable levier pour la connaissance du patrimoine archéologique

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux affectant le sous-sol ou susceptibles de l'affecter doivent être précédées par des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde du

patrimoine archéologique. Préalablement à toute opération d'aménagement, l'EPA Sénart sollicite volontairement l'engagement des procédures de diagnostic d'archéologie préventive et réalise les fouilles éventuellement prescrites à l'issue de ces diagnostics, permettant ainsi de libérer les futurs acquéreurs (promoteurs, chefs d'entreprise...) de ces opérations préalables.

En 20 ans, le développement de la ville nouvelle a permis la réalisation d'un important programme d'archéologie préventive avec plus de 200 sites recensés, et près de 2.000 hectares diagnostiqués, soit 10 sites et 20 ha/an mobilisant près de 40 archéologues.

Les coûts de ces travaux archéologiques sont entièrement pris en par l'EPA Sénart et représentent une dépense annuelle équivalente à 5% de son chiffre d'affaires. Ils sont ensuite intégrés dans les prix de cession aux promoteurs et entrepreneurs auxquels ces charges incomberaient normalement.

Il est à noter que les délais parfois nécessaires entre la réalisation des diagnostics et des fouilles et la vente effective des terrains nécessitent un important portage financier de l'opération par l'EPA Sénart.

2007/2008 : UNE EXPOSITION POUR VALORISER 15 ANS D'ARCHÉOLOGIE À SÉNART

« Homo senartus » un cousin qui nous ressemble

En 2007, plusieurs partenaires se sont réunis autour de la volonté de faire connaître les résultats des fouilles et diagnostics effectués sur le territoire de Sénart :

- la ville de Savigny-le-Temple avec son Écomusée,
- l'EPA Sénart ;
- l'INRAP ;
- la DRAC Ile-de-France ;
- le SAN de Sénart ;
- le Conseil Général 77.

Cette démarche commune a donné naissance au projet d'exposition « Homo senartus ».



Du 17 mai au 16 novembre 2008, les résultats de ces recherches sont présentés à l'Écomusée de Savigny-le-Temple. Visites et ateliers complètent ce dispositif.

Les 100.000 ans d'histoire relatés mettent en perspective le mode de vie d'aujourd'hui et celui d'« Homo senartus » qui vécut sur ce territoire du Paléolithique jusqu'au Moyen-Âge.

La muséographie d'« Homo senartus » résolument contemporaine au travers d'un parcours thématique et interactif, fait le lien entre la ville nouvelle et les 3.000 générations passées.

Un parcours qui donne l'occasion de faire connaissance avec la vie du chasseur-cueilleur du Paléolithique à l'agriculteur du Néolithique, du paysan du haut Moyen-Âge au Sénartais d'aujourd'hui.

Gestion de l'eau, échanges économiques, circulation des hommes et des idées, vie de quartier d'un village gaulois ou d'un lotissement moderne sont autant de thèmes abordés.

Silex et bracelets de pierre préhistoriques, poteries, monnaies, bijoux antiques et médiévaux les illustrent.

AUX ORIGINES DE... L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

De nombreux objets sont présentés au public pour la première fois. L'élément

majeur de cette exposition est un trésor de l'âge du Bronze. Caché il y a 3.100 ans à Vert-Saint-Denis, il est constitué de 300 objets, soit 8 kilos de bronze. Faucilles, haches, couteaux, mais aussi bracelets, jambières, boucles d'oreille, épées, pointes de lance, poignards ont été brisés puis enfouis à des fins votives. Des bornes interactives donnent la parole aux différents acteurs de l'aménagement de Sénart et présentent les gestes de l'archéologie en train de se faire. À coup sûr des vocations vont naître lors de ces visites...

Dans le passé, la sauvegarde du patrimoine archéologique reposait sur le principe de la découverte fortuite. L'archéologie préventive est née au début des années soixante-dix avec la mise en place, comme dans d'autres pays voisins, de mécanismes de participation des aménageurs au coût des fouilles préalables aux opérations d'aménagement et d'intégration de ces fouilles dans les programmes de chantier. Les archéologues ne courent donc plus derrière les engins mécaniques, comme dans « l'archéologie de sauvetage », ils les précèdent désormais.

La naissance de « l'archéologie préventive » est un compromis permanent entre trois exigences contradictoires mais toutes trois nécessaires à la société : la recherche scientifique, l'aménagement du territoire et la préservation de notre passé.

3 000 générations

d'« Homo senartus relatées à
l'Éco-musée de Savigny-le-Temple.»

En 1973, la plupart des fouilles préventives sont confiées à l'Association pour les fouilles archéologiques nationales -AFAN (association régie par la loi de 1901).

En 2001, l'État crée l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives - INRAP. L'archéologie préventive devient alors partie intégrante de l'archéologie et relève de missions de service public qui ont pour vocation de préserver et d'étudier les éléments significatifs du patrimoine archéologique menacés par les travaux d'aménagement.

Ces missions peuvent impliquer la mise en œuvre de diagnostics archéologiques (sondages), de fouilles (fouilles de sauvetage ou fouilles préventives) et dans certains cas, de mesures de sauvegarde. ■

Diagnostics

De 2002 à 2007, 1.000 hectares ont été diagnostiqués, représentant un montant global de 3,5 M€ (0,35€/m²).

Fouilles

De 2004 à 2007, 31 hectares de fouilles ont été réalisés. Ces travaux s'élèvent à 5,7 M€ (18€/m² en moyenne).



Développement durable



Éolienne du Carré Sénart.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS L'AMÉNAGEMENT

L'aménageur a une responsabilité forte dans l'économie des ressources - eau, terre, air, biodiversité - et de l'énergie. Il s'agit aussi d'accompagner la transition économique qui s'annonce, liée au renchérissement de l'énergie et des matières premières, ainsi qu'à la mise en œuvre du développement durable.

L'aménageur peut agir sur différents plans :

- faire des choix d'aménagements qui limiteront les coûts ultérieurs de gestion, en élaborant les projets en partenariat étroit avec les acteurs locaux,
- instaurer, avec les collectivités, une culture du coût global du projet d'aménagement,
- contribuer à la performance économique du territoire, par un choix optimum des activités implantées, répondant à une stratégie partagée et construite, sans privilégier systématiquement une logique de court terme,
- consommer l'espace de façon optimale, en particulier sur les sites bien desservis par les transports en commun,
- contribuer à la capacité du territoire à échanger avec les territoires adjacents, par la réalisation d'infrastructures bien dimensionnées et de qualité,
- mettre en œuvre des éco-aménagements, par le choix des meilleures techniques disponibles et par l'intégration de critères environnementaux dans les marchés,
- prescrire et accompagner l'éco-construction des logements et des bâtiments d'activités,
- soutenir le développement des filières économiques du développement durable : éco-filières et activités éco-responsables,
- ouvrir le territoire à des populations diversifiées en offrant une large gamme de produits immobiliers,
- rendre lisible ses actions vis-à-vis des partenaires,
- évaluer ses performances par des indicateurs de développement durable. ■



Gare RER de
Lieuxaint-Moissy
(à 800 m de l'Écopôle).

ÉTAT DES LIEUX DE NOS ACTIONS

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS DE PARCS D'ACTIVITÉS

■ Une nouvelle charte dans les parcs d'activités

Le bilan des chartes de qualité environnementale des parcs d'activités, conduit en partenariat avec le SAN de Sénart Ville Nouvelle, et co-financé par le Conseil Général et l'ADEME a permis de proposer une nouvelle démarche de développement durable pour les nouveaux parcs d'activités de Sénart, avec une approche spécifique et plus ambitieuse pour l'Écopôle.

Cette démarche se décline en **plusieurs documents** : une charte, présentant les enjeux et objectifs communs à l'ensemble des parties prenantes, et des documents techniques opérationnels propres à chaque étape du projet (phase étude, aménagement, commercialisation, construction, exploitation...) et concernant des acteurs différents (EPA, aménageur privé, entreprises réalisant les travaux, entreprises acquérant des parcelles...).

Cette démarche, adoptée par le SAN de Sénart Ville Nouvelle en décembre 2007, sera présentée aux administrateurs de l'EPA courant 2008. Elle est d'ores et déjà progressivement mise en œuvre.

L'EPA renforce ainsi son engagement en matière d'aménagement durable des parcs d'activités, et annexera cette nouvelle charte, plus lisible et plus incitative, à ses promesses de ventes, avec une volonté forte d'accompagner les entreprises dans la mise en œuvre de solutions exemplaires sur le plan du développement durable.

■ Finalisation du scénario énergétique pour l'Écopôle

En 2007, plusieurs scénarii d'approvisionnement énergétique pour l'Écopôle ont été comparés. L'un d'entre eux, propose notamment une solution collective de fourniture de chaleur, avec un réseau alimenté par une chaudière biomasse. Cette solution, très innovante pour un parc d'activités en développement, présente des avantages par rapport à un réseau gaz classique, sur le plan des émissions de CO₂, et dans le contexte actuel de renchérissement des énergies. Elle est cependant coûteuse, et nécessiterait donc un investissement important de la part de la puissance publique. Un choix définitif sera fait en 2008, en concertation avec les partenaires du projet.

■ Requalification du parc d'activités de Savigny-le-Temple

Ce parc d'activités de 230 ha représente le premier et le plus vaste site d'activités économiques de la ville nouvelle. Une étude de requalification a été engagée. Elle est portée par l'EPA, la Région, le Conseil Général de Seine-et-Marne, le SAN de Sénart Ville Nouvelle et la commune. Le diagnostic, réalisé en 2007, souligne que, s'il a atteint sa maturité économique, le parc d'activités manque aujourd'hui de lisibilité et nécessite des améliorations, aussi bien sur le plan des voiries, des aménagements paysagers, mais aussi de sa gestion et de son animation.

Une stratégie, un plan d'action et de financement seront définis avec l'ensemble des partenaires en 2008, avec l'objectif de requalifier le site en éco-parc.

■ Réutilisation des eaux pluviales sur les parcs d'activités

Deux études sur le potentiel de réutilisation des eaux pluviales ont été initiées pour les projets des parcs d'activités de l'Écopôle et de l'A5. Ces études, innovantes à l'échelle d'un parc d'activités, menées par une entreprise adhérente du pôle de compétitivité Advancity-Ville et Mobilité Durable, pourraient permettre par exemple de réutiliser les eaux pluviales pour le nettoyage des espaces publics, des aires de stockage, voire des sols, au lieu d'utiliser de l'eau potable. Cette démarche pourrait être étendue à d'autres projets en 2008.

■ Mise en valeur d'un site de l'Écopôle

Une étude environnementale a été engagée sur la zone d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) de la Motte, située sur le périmètre d'étude de l'Écopôle et sur les communes de Lieusaint et Moissy-Cramayel. L'objectif est double : proposer une mise en valeur du site, visant à favoriser la restauration du milieu humide, tout en proposant un site d'observation et de promenade aux riverains et usagers du futur Écopôle.

Un plan d'aménagement, de financement et de gestion sera proposé en 2008, en étroite concertation avec les partenaires associés à la réflexion (Diren, Agence de l'Eau, Conseil Général de Seine-et-Marne, SAN de Sénart et les communes concernées).

■ Réalisation d'un bassin écologique sur le parc d'activités du Levant

À l'entrée du parc, un bassin de rétention des eaux pluviales présente des berges en pente douce, des fonds de hauteur variable (hauts fonds) qui favorisent la biodiversité. Un ponton d'observation y a été installé. ■



Parc HQE de la Borne Blanche, Combs-la-Ville : aménagement de liaisons douces, de dessertes ferroviaires et de bassins hydrauliques.

DES AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES AUX MULTIPLES FONCTIONS

Depuis 1970, l'EPA met en œuvre une technique alternative et innovante d'assainissement des eaux pluviales.

La réflexion a toujours été menée à l'échelle des bassins versants, et non à l'échelle plus réduite des opérations.

Les caractéristiques hydrogéologiques (nappe superficielle peu profonde, quasi imperméabilité des couches superficielles, et profondeur relative des couches qui permettraient l'infiltration) ont orienté les choix techniques vers des bassins dits « de régulation », parce que les eaux pluviales s'évacuent dans le réseau avec un débit défini et contrôlable.

C'est la présence de la nappe à relativement faible profondeur qui a incité à la création de bassins

paysagers à plan d'eau permanent, alimentés toute l'année par la nappe « de l'horizon de Brie ».

Ainsi, à moindre coût, un apport en eau claire participe au soutien des étiages et à la dilution des eaux de ruissellements. Des bassins « secs » sont aussi réalisés lorsque les conditions hydrogéologiques le permettent.

Les bassins en eau sont pour la plupart « non étanchés », donc en relation avec la nappe phréatique de surface, et participent ainsi à la réalimentation de cette nappe lors des pluies importantes.

*Les bassins à fond et berges naturelles permettent aussi une **bonne épuration** des eaux. Ces bassins participent au paysage et à la mise en place*

*de biotopes. Ils sont un **élément de l'image de Sénart**, de son attractivité, et contribuent à l'agrément des résidents, des promeneurs, des pêcheurs.*

*Enfin, même si des dispositifs de régulation à la parcelle sont parfois préconisés pour des lots de plusieurs hectares, l'EPA privilégie les ouvrages de régulation **communautaires et publics** réalisés à l'échelle des Z.A.C, de façon à **optimiser les emprises et les coûts** et à permettre une gestion publique garante d'une cohérence indispensable.*

C'est donc une analyse multicritères qui a en permanence guidé le choix des techniques mises en œuvre : critères à la fois hydrogéologiques, fonciers, économiques, techniques, et écologiques. ■

Panneaux photovoltaïques, quartier de la Plaine du Moulin à Vent, Cesson.



Ouvrage " Performance Environnementale des Logements - Argumentaire Technique et Commercial ", réalisé en collaboration avec l'EPA, le SAN de Sénart Ville Nouvelle et l'ARENE.



LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS D'HABITAT

La démarche de qualité environnementale dans le logement s'adresse en premier lieu à la dimension urbaine.

La réflexion engagée dès 2006 sur les projets de quartier d'habitat durable suit son cours. Plusieurs actions ont d'ores et déjà été initiées.

■ Réalisation d'un schéma lumière pour l'éco-quartier de Lieusaint

Engagée en 2007, cette étude prend en compte la hiérarchisation des voies, donc leur fonction, afin d'optimiser l'éclaircement et limiter la consommation d'énergie. Sur le plan technique, la généralisation des ballasts électroniques permettra notamment la réduction des consommations à l'allumage. Chaque rue sera gérée de façon différenciée. Ceci devrait, par ailleurs, concourir à la réduction des pollutions lumineuses.

■ À l'échelle de la construction

Depuis janvier 2007, l'EPA a souhaité placer la démarche de qualité environnementale, et en particulier la performance énergétique, au premier rang des objectifs assignés aux promoteurs.

Ainsi, en octobre 2007, une consultation de promoteurs a été engagée pour des lots de terrains représentant environ 170 logements, situés à Lieusaint, au sein du quartier de la Pyramide.

Une démarche d'écoconstruction ambitieuse préfigure le futur écoquartier. Le socle retenu pour cette consultation est la certification **Habitat et Environnement, option Performance**, et la **labellisation THPE**, la mise en œuvre d'énergies renouvelables étant fortement recommandée.

■ Une opération en partenariat avec les Foyers de Seine-et-Marne

La SA HLM des Foyers de Seine-et-Marne a mis au point à Lieusaint une opération de 31 logements intermédiaires, qui décline les 14 cibles de la démarche HQE®. En particulier, cette opération met en œuvre une ossature bois, des toitures végétalisées, des récupérateurs d'eaux pluviales, et du solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire.

Ce programme, dont le permis de construire a été délivré, devrait être mis en chantier à l'automne.



Savigny-le-Temple.

■ Des prescriptions s'accompagnant d'une politique de soutien

L'argumentaire « Performance environnementale des logements » produit en partenariat avec le SAN et l'ARENE a été finalisé en 2007 et édité sous la forme d'un guide illustré, qui sera largement diffusé à l'ensemble des partenaires en 2008.

A travers cette publication, l'EPA Sénart renforce ainsi son engagement pour la qualité environnementale des logements neufs, et montre une ambition toujours constante avec bientôt la réalisation de bâtiments basse consommation, conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement. ■

Liaison douce dans le bourg de Savigny-le-Temple.

« MOBILITÉ DURABLE : SÉNART, TERRITOIRE D'EXPÉRIMENTATION »



VERS UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE

■ Développer le ferroutage

A partir des années 80, l'EPA a réalisé des embranchements ferrés sur plusieurs sites d'activités (Parc d'Arvigny et Savigny, puis Parisud). Cependant, le ferroutage restait jusque là peu utilisé.

Le contexte économique et l'engagement de certaines entreprises permettent actuellement sa réactivation : l'entreprise SAMADA, située sur le parc de la Borne Blanche (PARISUD 6) approvisionne maintenant les magasins Monoprix de Paris par ce mode de transport de marchandises alternatif à la route. D'autres entreprises du parc d'activités vont suivre cette voie.

Pour soutenir cette dynamique, l'EPA a engagé en 2007, une étude visant à remettre en service l'embranchement ferré commun aux parcs d'Arvigny et de Savigny, en vue de son extension sur le futur parc d'activités de l'A5.

■ Poursuivre le développement des liaisons douces

L'EPA a réalisé cette année de nouvelles liaisons douces sur l'ensemble du territoire. Par exemple **une liaison en site propre d'1 km** accompagne la nouvelle voie de Liaison A5/RD 306, et des cheminements piétons ont été réalisés en accompagnement des voies de desserte du nouveau quartier de la Plaine du Moulin à Vent.

■ Innover

Sénart se positionne comme **territoire d'expérimentation** sur le thème de la mobilité durable. En 2007, à l'initiative de l'EPA et de l'entreprise CETH, une réflexion a été engagée sur un projet de minibus à hydrogène pour le Carré Sénart (projet HYNNOV), l'hydrogène étant produit à partir d'électricité d'origine renouvelable (éolienne et solaire).

Une étude d'avant-projet sera menée **en 2008**, en vue d'une réalisation ultérieure, pilotée par l'entreprise CETH, en partenariat avec l'ADEME, le SAN, Espace Expansion, l'INERIS, et AINELEC, et le pôle de compétitivité Advancity-Ville et Mobilité Durable. ■





Captteurs photovoltaïques,
parc de Chanteloup,
Moissy-Cramayel.

DES « BONNES PRATIQUES » TOUJOURS D'ACTUALITÉ

■ Poursuite des actions de formation du personnel

Après la sensibilisation du personnel au développement durable, engagée en 2006, des formations plus ciblées, sur les thèmes de l'énergie, de l'efficacité énergétique et de la gestion de la ressource en eau, ont été dispensées en 2007. L'année 2008 devrait permettre la consolidation des compétences techniques sur l'ensemble des champs de l'éco-aménagement. Notre démarche prévoit aussi un volet de sensibilisation des partenaires de l'Établissement Public par des séminaires communs et des visites d'opérations exemplaires sur le plan du développement durable, en France ou en Europe.

■ Intégration des critères de développement durable dans les marchés

Depuis 2007, l'EPA Sénart généralise à tous ses marchés de travaux publics et de maîtrise d'œuvre la démarche de « Schéma d'Organisation Environnementale » proposée par Ensemble 77 pour des chantiers plus respectueux de l'environnement et des riverains.

Le SOE se traduit par des prescriptions faites aux entreprises, et adaptées à chaque marché de travaux, à travers les cahiers des clauses environnementales

particulières (CCEP) et les cahiers des clauses environnementales générales (CCEG).

Par exemple, pour la réalisation de la couche de forme des chaussées, le renforcement du sol en place est favorisé, par rapport à l'utilisation de matériaux d'apport.

De même, la réutilisation des déblais de terrassements sur place ou à proximité immédiate des chantiers est systématiquement privilégiée, afin de limiter les transports de matériaux.

Au-delà de la prescription, il convient de se donner les moyens de vérifier la mise en œuvre sur le terrain ; c'est pourquoi l'EPA vient d'engager un prestataire pour une première mission de coordination environnementale de chantier, dans le cadre du projet du parc d'activités de l'A5, sur les communes de Moissy-Cramayel et Réau.

De façon plus générale, l'EPA prend progressivement en compte les critères de développement durable dans l'ensemble des marchés liés à son fonctionnement interne (renouvellement du parc automobile, fournitures, entretien et rénovation des bâtiments...) et externe (marchés de travaux, actions de communication et de marketing...).

■ Des partenariats renouvelés Avec l'ARENE

En 2007, le partenariat reconduit avec l'ARENE a permis d'avancer sur différents projets importants : l'étude d'un scénario énergétique pour le projet d'Écopôle, l'élaboration d'une nouvelle charte « de développement durable » des parcs d'activités, et la production d'un guide de solutions techniques pour l'amélioration de la qualité environnementale, à destination des promoteurs de logements (projets et actions décrits ci-avant).

Avec CERQUAL

Plus de 800 logements certifiés Habitat et Environnement ont été livrés en 2007. Au 1^{er} janvier 2007, 1500 logements étaient engagés dans le processus de certification.

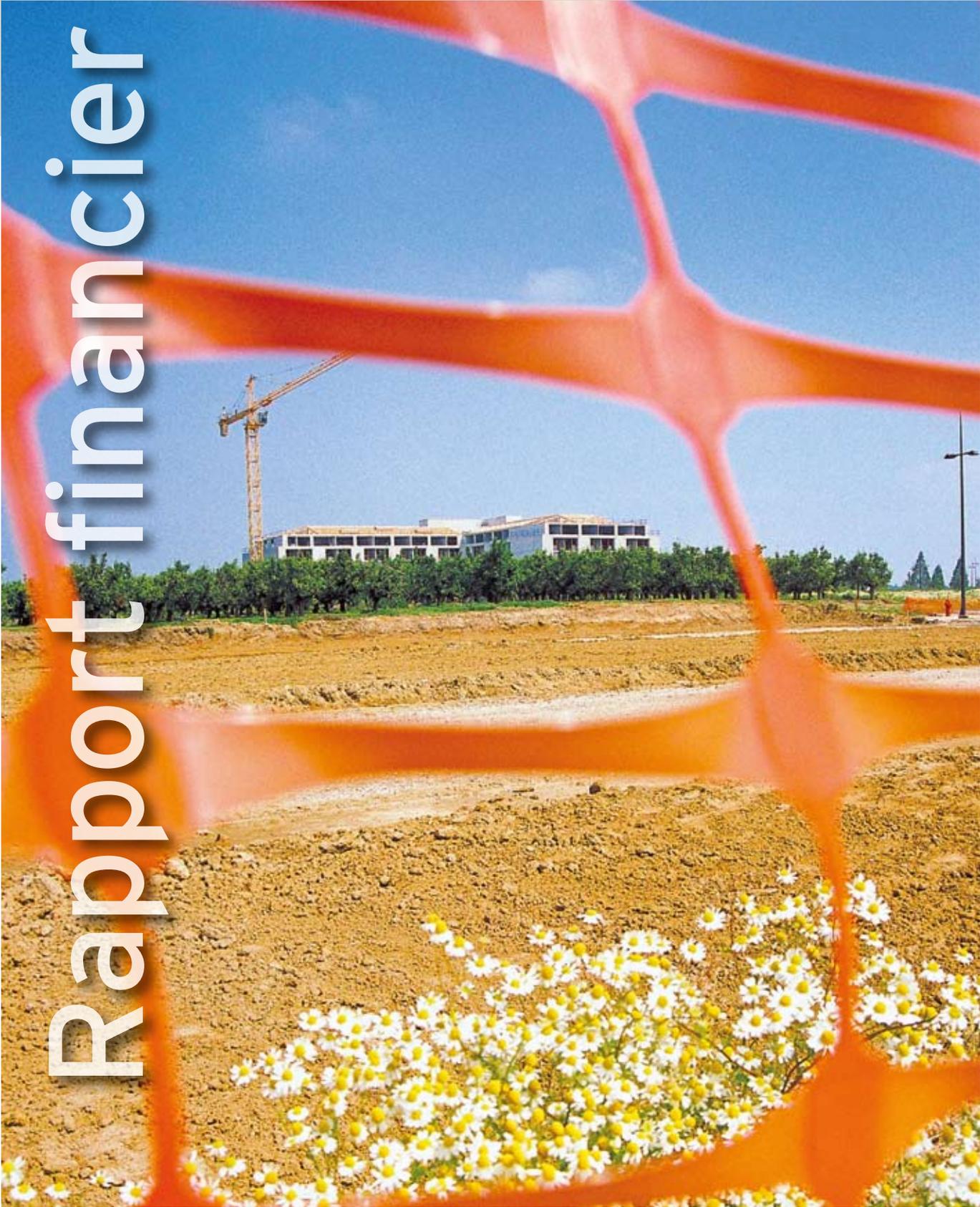
Avec la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE SEINE-ET-MARNE

Dans le cadre de la convention cadre avec la Chambre d'Agriculture, signée en février 2007, l'EPA a associé la Chambre à l'étude sur le scénario énergétique de l'Écopôle, afin de prendre en compte le potentiel de biomasse agricole locale. ■

PERSPECTIVES 2008

La mise en œuvre d'une démarche de développement durable est riche d'enseignements. Aussi, pour capitaliser cette démarche, l'EPA envisage de s'engager dans une évaluation de ses process, afin de mesurer les performances de l'établissement face aux défis de la préservation de l'environnement, de l'efficacité économique et de l'équité sociale. ■





Rapport financier

L'année 2007 confirme les très bons résultats constatés en 2006, avec une part plus importante du chiffre d'affaires généré par les cessions de terrains à vocation économique en particulier par les PME-PMI (52 % du chiffre d'affaires).

Ces résultats sont conformes à la stratégie commerciale de développement basée sur la volonté de renforcer, en les diversifiant, le tissu économique et l'emploi.

BILAN DE L'EXERCICE 2007

En millions d'euros

A l'actif, les disponibilités en fin d'exercice restent à un niveau élevé permettant d'aborder 2008 dans de bonnes conditions et de faire face aux importantes dépenses d'acquisitions foncières et de travaux engagées au cours de l'exercice.

Au passif, les capitaux propres continuent de progresser en raison des résultats positifs de l'exercice. La dette globale diminue, en particulier la dette financière contractée auprès des organismes bancaires qui poursuit sa régression.

Des provisions ont été constituées pour faire face à divers risques et charges, notamment en matière d'archéologie préventive, d'acquisitions foncières et d'équipements primaires. ■

ACTIF	2007	2006	2005
Actif immobilisé	16,22	18,53	18,65
Actif circulant	65,84	56,23	54,04
• dont stocks	59,29	48,34	52,58
• dont créances clients	6,31	7,89	1,46
Créances d'exploitation	1,49	0,63	2,78
Créances hors exploitations	0,54	1,06	0,82
Disponibilités	29,28	33,72	16,53
Total	113,37	110,17	92,80

PASSIF	2007	2006	2005
Capitaux propres	15,50	14,52	12,88
Provisions pour risques	20,91	14,73	3,03
Provisions pour charges	25,28	23,76	21,08
Dettes financières	18,58	21,23	23,88
• dont dettes bancaires	13,01	14,58	16,21
• dont autres dettes	1,66	1,25	1,10
• dont avances et acomptes	3,91	5,40	6,57
Dettes d'exploitation	10,26	12,90	10,26
Dettes hors exploitation	5,42	8,89	7,85
Dettes diverses	17,42	14,40	14,08
Total	113,37	110,17	92,80

Compte de résultat de l'exercice 2007

En millions d'euros

Avec un résultat définitif de 0,98 M€, l'exercice 2007 confirme les bons résultats des années précédentes.

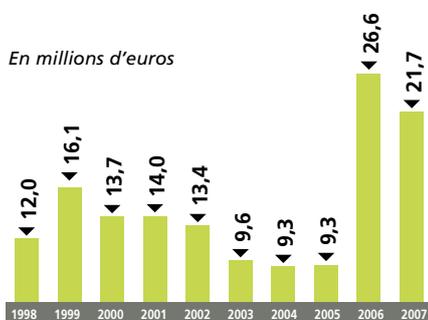
Les efforts de gestion prévisionnelle glissante entrepris ont permis d'assurer une bonne adéquation entre charges et produits au cours de l'exercice dans un contexte soutenu de dépenses d'aménagement. ■

CHARGES	2007	2006	2005
Charges d'exploitation	63,28	46,76	34,75
Charges financières	0,62	0,68	0,66
Charges exceptionnelles	0,06	0,18	0,76
Bénéfice	0,98	1,63	1,93
Total	64,94	49,25	38,09

PRODUITS	2007	2006	2005
Produits d'exploitation	63,33	47,13	37,59
Produits financiers	0,77	0,28	0,25
Produits exceptionnels	0,84	1,84	0,25
Perte	0,00	0,00	0,00
Total	64,94	49,25	38,09

Chiffres de l'année 2007

En millions d'euros



VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS (CA)

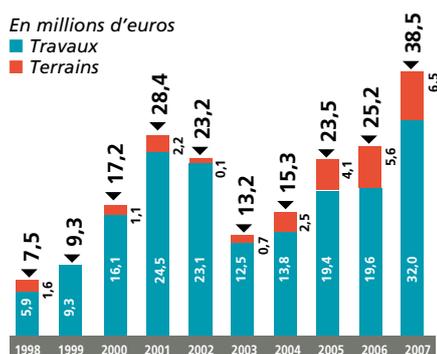
Le chiffre d'affaires généré par les cessions aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2007 à 21,7 millions d'euros.

Ce chiffre très élevé, proche de celui exceptionnel atteint en 2006, correspond à la vente de 37 ha et 207 000 m² de surface HON à réaliser, hors cessions de terrains à l'État.

Ces ventes concernent principalement la poursuite de l'équipement commercial du Carré à Lieusaint et de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, mais aussi la poursuite de la création d'immeubles de bureaux ainsi que le développement des PME-PMI, qui représentent à elles seules près de la moitié du chiffre d'affaires activités. ■

En millions d'euros

■ Travaux
■ Terrains

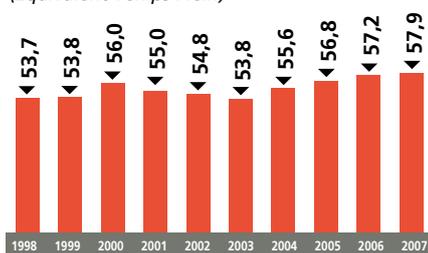


ACHATS

Les dépenses d'aménagement atteignent 38,5 millions d'euros, nettement supérieures au niveau déjà élevé atteint en 2005 et 2006, sont liées à la poursuite des développements du Carré à Lieusaint et de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, mais aussi à la poursuite des autres grandes opérations d'aménagement.

Ces dépenses correspondent à des travaux d'aménagement pour 28,2 millions d'euros, d'études et de prestations de services pour 3,7 millions d'euros, dont plus de 1 million d'euros de dépenses d'archéologie. Enfin, les achats fonciers, très supérieurs à ceux des exercices précédents, ont atteint 6,5 millions d'euros. ■

Effectifs au 31/12
(Équivalent Temps Plein)

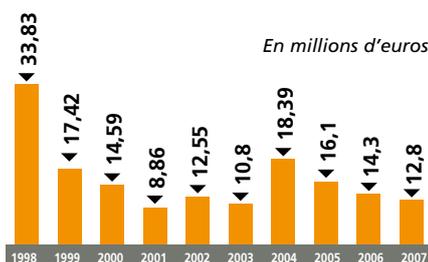


RESSOURCES HUMAINES

Interlocuteurs privilégiés de multiples acteurs (État, collectivités locales, entreprises,...), les salariés de l'EPA contribuent par leur travail dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement, de la promotion, du développement,... à créer

une ville nouvelle équilibrée. Malgré une activité toujours très soutenue dans tous les services, les effectifs de l'EPA se maintiennent à un niveau identique depuis plusieurs années. ■

En millions d'euros



ENDETTEMENT BANCAIRE

Le niveau général d'endettement reste satisfaisant, et le désendettement de l'EPA se poursuit.

Par ailleurs, plusieurs emprunts importants viennent à échéance lors des

prochains exercices, allégeant ainsi prochainement la charge annuelle de la dette. ■



VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)

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

Avec 662 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 20,2 millions d'euros sur l'exercice, confirmant la bonne tenue du marché sénartais. ■

En millions d'euros

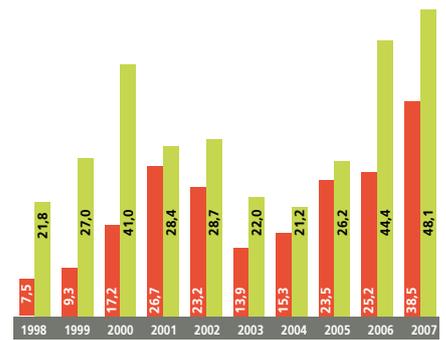


CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES D'AMÉNAGEMENT

Le chiffre d'affaires commercial atteint 48,1 millions d'euros. Il permet de couvrir largement les charges d'aménagement de l'exercice qui s'inscrivent à un niveau élevé. Il permet aussi de faire face aux importantes charges engagées en matière d'acquisitions foncières qui préparent

l'avenir et la poursuite du développement équilibré de Sénart, traduisant ainsi une gestion dynamique des projets. ■

En millions d'euros
Chiffre d'affaires commercial
Charges

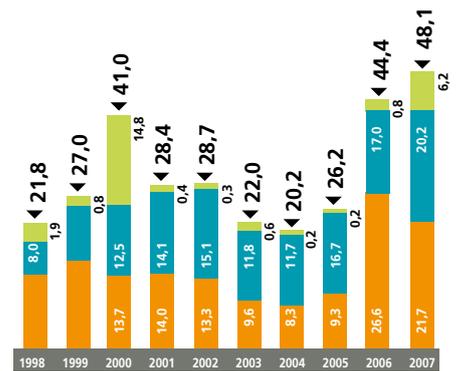


CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PRODUITS

Hors cession de terrains à l'État, le chiffre d'affaires commercial de l'exercice résulte pour 52 % des ventes de terrains pour activités, dont la moitié pour l'accueil de PME-PMI et de bureaux, et pour 48 % des ventes de terrains pour loge-

ments. Ces chiffres traduisent la volonté de maintenir un bon équilibre entre la réalisation de logements et la création d'emplois. ■

En millions d'euros
Activités
Logements
Autres

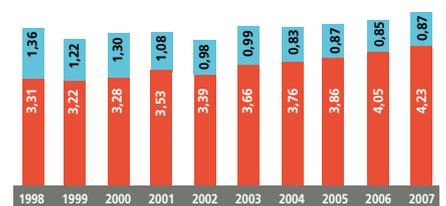


BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement de l'EPA demeurent parfaitement maîtrisés alors même que ses réalisations dans tous les domaines sur le territoire de Sénart connaissent une vigueur exceptionnelle

soutenue. Les effectifs notamment, et les frais salariaux correspondants, restent stables. ■

En millions d'euros
Salaires
Autres





LES VENTES CONSTATÉES

L'année 2007 a été marquée par un résultat commercial élevé, supérieur à celui atteint en 2006, en raison notamment des ventes foncières pour les PME-PMI et pour les bureaux, qui égalent la poursuite des développements de l'équipement commercial de Sénart, ainsi que d'une bonne commercialisation de terrains pour le logement. ■

■ VENTES DÉFINITIVES (en K€)	2006	Prévisions 07	Réalisations 07
Terrains pour logements	17 015	21 000	20 214
Terrains pour commerces/services privés	24 345	8 000	11 875
Terrains pour bureaux	-	500	782
Terrains pour activités	2 187	7 500	9 064
Terrains autres	41	-	5 505
TOTAL	43 588	37 000	47 440

LES ACTIONS D'AMÉNAGEMENT

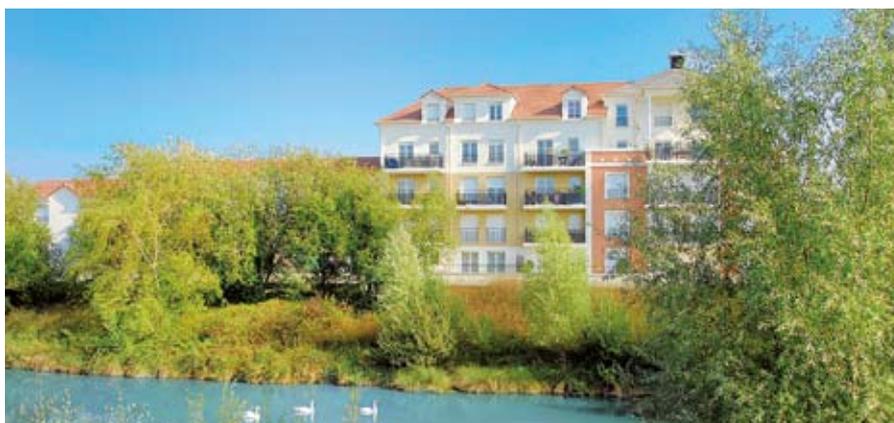
En phase avec les résultats précédents, les actions d'aménagement se poursuivent à un rythme accru, préparant ainsi les conditions de la poursuite d'un développement dynamique de Sénart. ■

■ DÉPENSES D'AMÉNAGEMENT (en K€)	2006	Prévisions 07	Réalisations 07
Achat de terrains	5 589	8 000	6 484
Achat d'études et prestations de services	3 919	4 000	3 712
Achats de matériels, équipements et travaux	15 563	29 500	28 182
Autres achats	114	200	111
TOTAL	25 185	41 700	38 489

LES ENGAGEMENTS

Les engagements, ou promesses de ventes, atteignent un niveau très significatif, légèrement supérieur aux prévisions. Cela résulte des perspectives soutenues de commercialisation de logements, 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€)	2006	Prévisions 07	Réalisations 07
Terrains pour logements	20 056	21 000	21 580
Terrains pour commerces/services privés	300	1 800	-
Terrains pour bureaux	70	1 000	2 016
Terrains pour activités	10 765	10 000	11 828
Terrains autres	41	-	5 505
TOTAL	31 232	33 800	40 929



Concevoir - Aménager Développer - Promouvoir

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

ÉQUIPE 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 STÉVENIN
• 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
• Maire de Cesson
• Conseiller Régional d'Ile-de-France

Jean CROSNIER
• Maire de Tigery

Carlos DA SILVA
• Conseiller Général de l'Essonne

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

Guy GEOFFROY
• Député
• Maire de Combs-la-Ville

Isabelle HAUMAN
• Représentante du Personnel

Alain HIBERT
• Représentant du Personnel

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

Pierre-Louis MARIÉ
• Trésorier Payeur Général de Seine-et-Marne

Jacques CLAUDÉ
• Contrôleur Général
• Ministère des Finances

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

M.
• Ministère des Finances - Direction du Budget

René RÉTHORÉ
• Maire de Nandy

Michel ROGER
• Maire de Réau

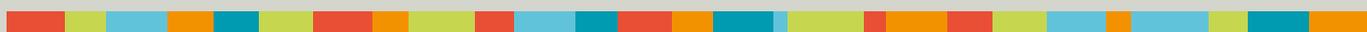
Gérard de SENNEVILLE
• Inspecteur Général de l'Équipement,
Conseil Général des Ponts-et-Chaussées

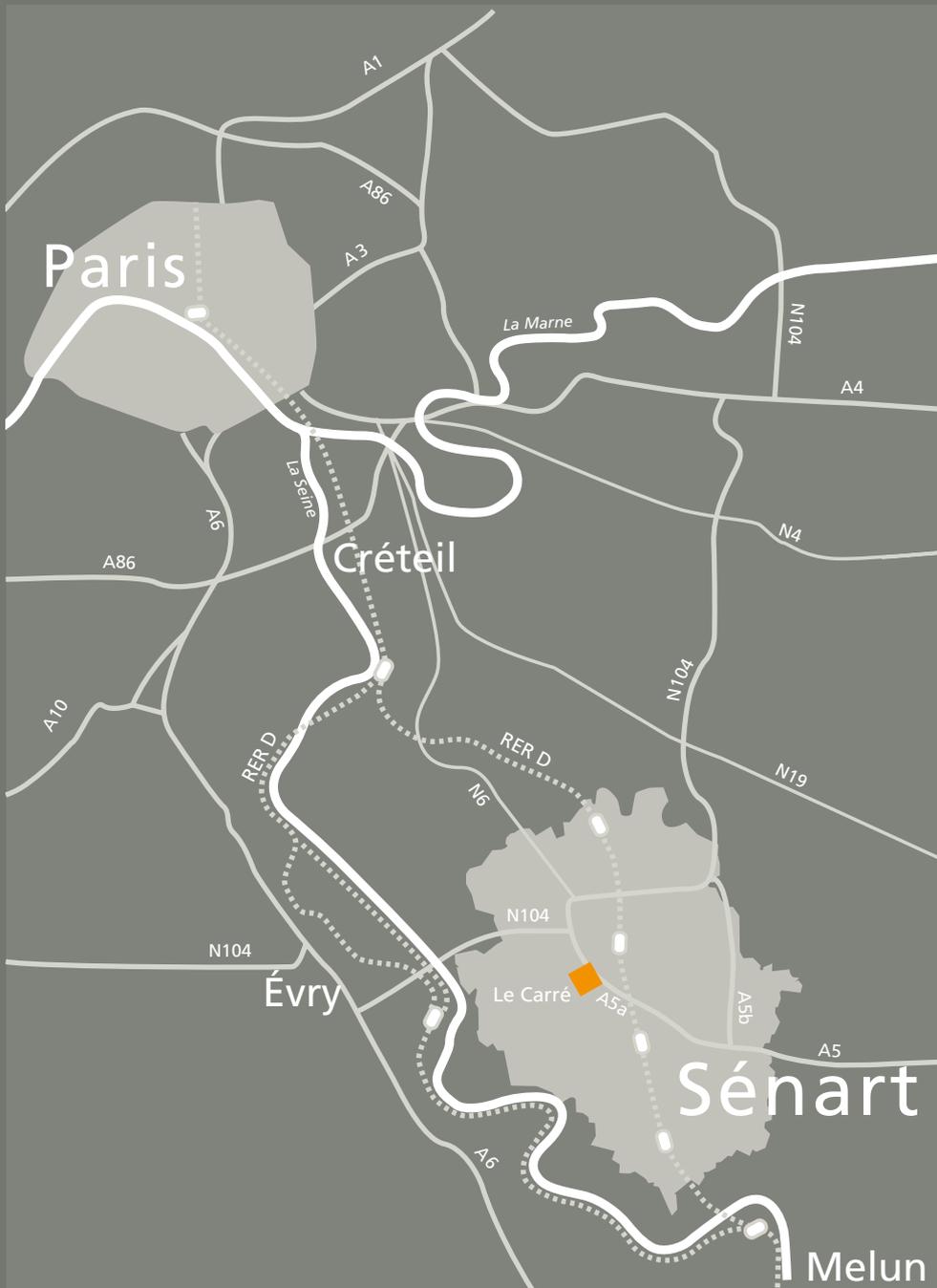
Alain TRACA
• Conseiller Régional d'Ile-de-France

Dominique VEROTS
• Président du SAN de Sénart en Essonne

Pierre VITTE
• Membre Titulaire de la Chambre de Commerce
et d'Industrie de Seine-et-Marne

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





ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SÉNART

LA GRANGE LA PRÉVÔTÉ
77547 SAVIGNY-LE-TEMPLE CEDEX
TÉL. 01 64 10 15 15 - FAX 01 64 10 15 16
www.epa-senart.fr