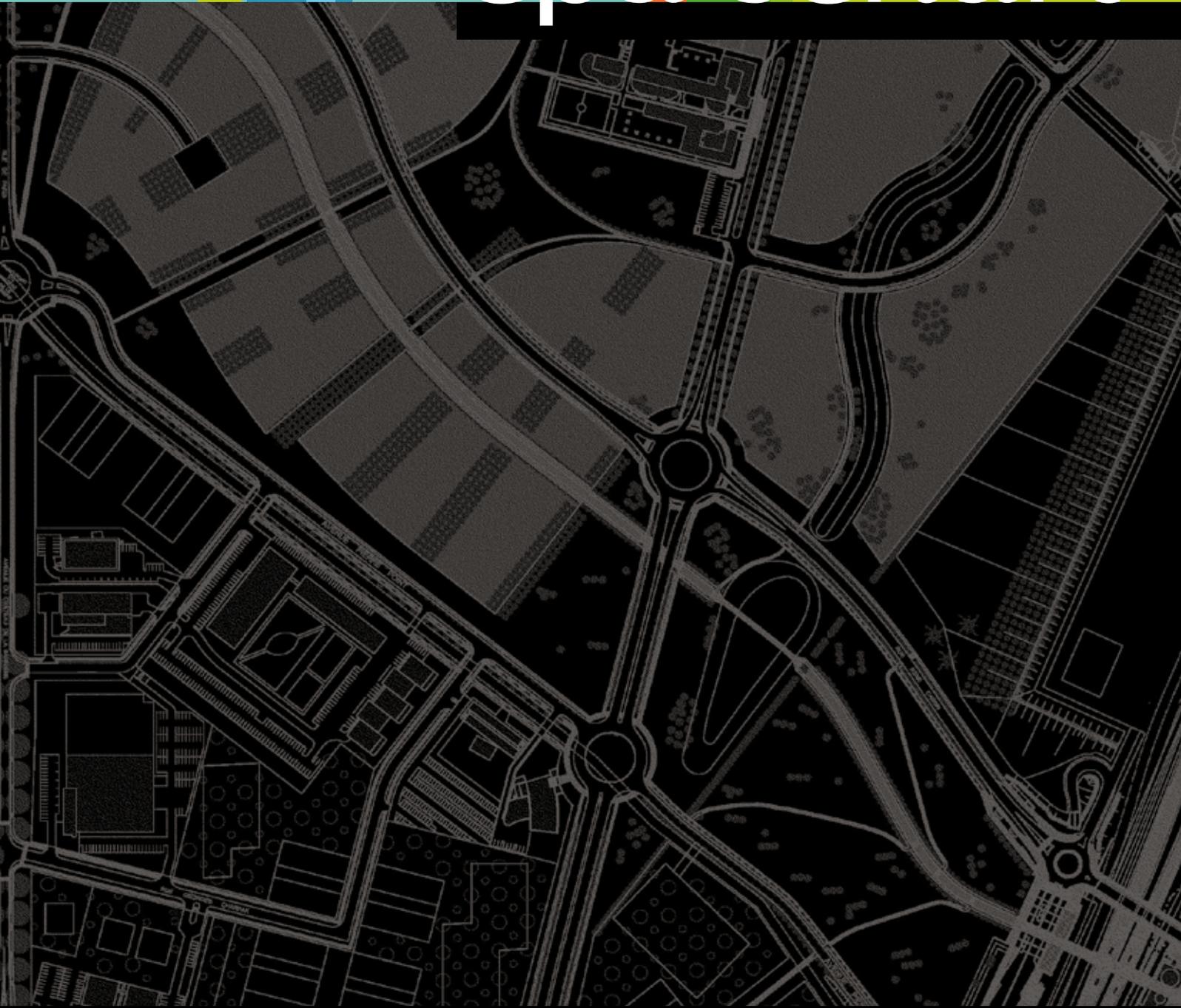
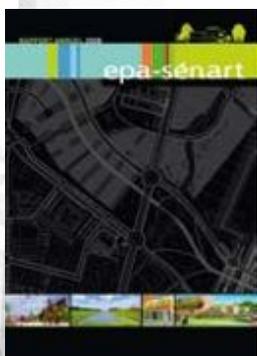


RAPPORT ANNUEL 2008



epa-sénart





Directeur de la publication :
Jean-Pierre DUFAY

Rédaction :
Caroline FÉLINIAK
Marylin HUTEAU
Pascale MAES

Conception graphique :
Duo Design

Impression :
L'Empreinte Graphique

Photos :
EPA Sénart Communication
Laurent DESCLOUX
Yann PIRIOU

Édition : juin 2009

RAPPEL 2008 / PERSPECTIVES 2009 04

2008, CONSOLIDATION ET OUVERTURE
2009, SOUTENIR LE LOGEMENT
ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

URBANISME ET PAYSAGE 06

DES ENGAGEMENTS POUR UN URBANISME DURABLE
NOUVELLES CONCERTATIONS ET NOUVEAUX DYNAMISMES

AMÉNAGEMENT 08

DES ACCÈS RENFORCÉS
LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

HABITAT 10

OFFRE DIVERSIFIÉE ET COÛTS MAÎTRISÉS

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 12

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

MARKETING ET COMMUNICATION 14

UNE PROMOTION DYNAMIQUE ET ORIGINALE

QUARTIERS DURABLES 16

LANCEMENT DES ÉCO-QUARTIERS

TRAMBUS 21

UNE NOUVELLE LIGNE TCSP
ENTRE SÉNART ET CORBEIL

RAPPORT FINANCIER 22

LES COMPTES
LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2008

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

2008, NOUVEAUX PROJETS D'ENVERGURE

2008 restera l'année de la survenance d'une crise économique d'une ampleur inégalée, dont la durée est encore une inconnue. L'activité de l'EPA Sénart s'est toutefois maintenue à un niveau proche des prévisions, aussi bien pour le logement que pour les activités économiques ! Les dépenses d'aménagement, soutenues par les résultats exceptionnels des années précédentes, se sont même élevées à un niveau supérieur aux estimations. Et les acquisitions foncières, particulièrement importantes en 2008 ont permis de reconstituer le stock de terrains destinés à l'urbanisation, permettant ainsi de nouveaux déploiements de l'activité économique et des programmes résidentiels.

La priorité accordée au développement économique de Sénart s'est traduite par un chiffre d'affaires de près de 18 millions d'euros, résultant pour l'essentiel de la vente de terrains destinés à des PME-PMI diversifiées. Les cessions, engagées et actées en 2008, vont accueillir de nouvelles activités économiques, créatrices de plus de 1 500 emplois.

Tous ces projets et réalisations s'inscrivent dans la nouvelle Charte de développement durable des parcs d'activités, mise au point et adoptée par les collectivités et l'EPA Sénart en 2007.

Malgré la crise surgie sur le marché du logement dès le mois de juin 2008, les objectifs fixés pour un rééquilibrage entre les actifs et les emplois ont été atteints.

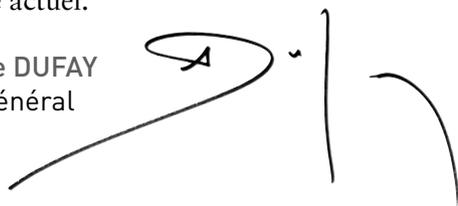
Des renégociations ont été consenties afin de soutenir le marché du logement. Ces efforts ont permis de faciliter la réalisation de programmes BBC (Bâtiment Basse Consommation), certains avec la mise en œuvre du Pass Foncier®.

Afin de pouvoir poursuivre les importants travaux d'aménagement, l'EPA a engagé près de 31 millions d'euros de travaux et près de 14 millions d'euros d'acquisitions foncières, un niveau rarement atteint depuis la création de l'établissement public.

Enfin, les travaux de réalisation du trambus en site propre entre Sénart et Corbeil ont démarré en 2008 avec l'objectif maintenu d'une mise en service début 2011. Cette nouvelle liaison constitue un atout indéniable pour le développement de Sénart.

Préparer l'avenir a été une ligne de conduite qui s'est plus que jamais traduite par des investissements très conséquents pour la préparation d'opérations de grande envergure, à vocation aussi bien résidentielle qu'économique. Des efforts qui permettront à l'EPA Sénart d'aborder les prochaines années dans des conditions aussi favorables que possible, compte tenu du contexte économique actuel.

Jean-Pierre DUFAY
Directeur général





→ Pôle tertiaire et restauration,
Carré Sénart

Sénart s'est engagé dans la voie d'un développement économique remarquable, depuis 2006. L'année 2008 a vu la concrétisation des efforts déployés les années précédentes avec l'aboutissement de projets majeurs, notamment d'importantes implantations commerciales sur la Plaine du Moulin à Vent à Cesson et des programmes hôteliers sur le Carré. Au-delà des pratiques environnementales mises en œuvre de longue date, l'EPA Sénart a programmé ces opérations en appliquant une véritable démarche de développement durable.

2008, CONSOLIDATION ET OUVERTURE MALGRÉ LA CRISE

La crise apparue en 2008 n'a pas épargné Sénart mais les efforts d'investissements exceptionnels, réalisés durant toute cette année, ont permis d'atténuer les effets les plus immédiats et d'aborder les années à venir dans les meilleures conditions possibles, compte tenu des incertitudes actuelles.

2 500 À 3 000 NOUVEAUX EMPLOIS

En 2008, l'EPA Sénart s'est attaché à accorder la priorité au développement économique et à la diversification de la typologie des entreprises, afin de favoriser la création d'emplois. De nombreuses négociations ont été menées auprès de PME-PMI, des promesses et actes de vente conclus. L'ensemble des projets, déjà engagés, devrait générer entre **2 500 et 3 000 emplois sur la période 2009 - 2012**. Par ailleurs, l'offre foncière consacrée au développement économique s'est étendue avec le rachat du parc d'activités de Greenparc à Saint-Pierre-du-Perray.

DES LOGEMENTS DIVERSIFIÉS

Dès le mois de juin 2008, le marché du logement a subi un net fléchissement provoqué par les prémices de la crise économique. Les objectifs pour 2008, fixés dans la volonté permanente d'harmoniser le développement de la population et celui de l'emploi, ont toutefois pu être atteints. L'EPA a mené certaines renégociations pour inciter au renforcement de la qualité environnementale et énergétique des projets. L'EPA reste vigilant sur la révision des programmes par les promoteurs qui pouvaient faire courir le risque d'une trop grande uniformisation de l'offre. Au second semestre 2008, les stocks accumulés à cause du resserrement des conditions d'accès au crédit immobilier et des incertitudes des ménages ont été en partie résorbés début 2009, la diversité de l'offre de logements doit être maintenue. L'EPA continuera d'y veiller, afin que la ville nouvelle puisse accueillir tous types de population.

UN NIVEAU D'ACQUISITIONS FONCIÈRES ET DE TRAVAUX JAMAIS ATTEINT

Les résultats engrangés en 2006 et 2007 ont permis la réalisation, en 2008, de programmes de travaux et d'acquisitions foncières d'une ampleur sans précédent. Les principaux travaux ont concerné la réalisation de voiries et le modelage des paysages du Carré, de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, de la Pyramide à Lieusaint, du Mont Blanc à Savigny-le-Temple, du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray et des Fossés neufs à Tigery. L'EPA a cherché à modérer les nouveaux engagements, qui atteignent toutefois près de 22 millions d'euros (hors TCSP), en limitant les travaux aux programmes de développement en cours. Les acquisitions foncières ont, quant à elles, atteint un montant exceptionnel de près de 14 millions d'euros avec en particulier le rachat des terrains de Greenparc à Saint-Pierre-du-Perray dédiés à l'activité économique et la réserve foncière de Réau affectée à des programmes résidentiels.

ÉCO-QUARTIERS ET TCSP

Des démarches conceptuelles ont été poursuivies, dans une vision préopératoire, avec pour objectifs de réaliser les premiers éco-quartiers de Sénart à une échelle significative, de mettre en service le parc d'activités nouvelle génération de l'Écopôle dédié aux écoactivités et le parc d'activités de Sénart-A5 destiné de façon privilégiée aux entreprises utilisatrices du fret ferroviaire. Enfin, les travaux préparatoires à la réalisation du TCSP Sénart-Corbeil ont été réalisés et les premiers marchés de travaux passés.



→ Chantier Natixis, Parc du Levant, Lieusaint

2009, SOUTENIR LE LOGEMENT ET L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Les études et différentes actions menées, notamment en matière d'acquisition foncière en 2008, vont permettre le démarrage opérationnel de nouvelles ZAC sur plusieurs sites majeurs pour soutenir le marché du logement et le développement de l'activité économique.

- **Le futur TCSP**, entre Lieusaint, Le Carré et Corbeil, est un atout de poids pour la programmation d'éco-quartiers. Les travaux commencent parallèlement à la création de la ZAC de la Clef de Saint-Pierre et combinés à l'achèvement de la ZAC du Trou Grillon et au lancement de l'éco-quartier l'Eau Vive sur la ZAC de la Pyramide de Lieusaint. Ces travaux participent pleinement au développement d'éco-quartiers engagés.
- **Les ZAC du Charme et des Portes de Sénart**, situées de part et d'autre de la Francilienne, sur les communes de Combs-la-Ville, Lieusaint et Moissy-Cramayel, forment l'Écopôle de Sénart dédié aux écoactivités. Les dossiers de réalisation de ZAC (créés fin 2008) devraient être approuvés en 2009 et permettre rapidement la commercialisation des premières parcelles.
- **La ZAC du Parc de l'A5**, sur la plaine de Moissy-Réau, va permettre la création de parcs d'activités et une autre, destinée à de l'habitat, est en cours de finalisation. La maîtrise foncière de terrains contigus au bourg sera également l'occasion d'affirmer la centralité nécessaire au bon développement de ces nouveaux programmes.
- **De nouvelles opérations à dominante résidentielle** vont être créées sur les quartiers de Chanteloup à Moissy-Cramayel, du Balory à Vert-Saint-Denis et du Plessis-Saucourt à Tigery. Leur concertation a été engagée début 2009 et leur inscription au titre des Nouveaux Quartiers Urbains est envisagée.
- **Le développement de l'offre immobilière de bureaux**, amorcé par les premières réalisations sur le Carré et sur le Levant, devrait se renforcer. L'accent est résolument mis sur l'accueil de petites et moyennes entreprises innovantes. Les ouvertures d'établissements, issus des promesses et actes de vente d'ores et déjà conclus avec l'EPA, devraient générer plus de 1 500 emplois en 2009.
- **Des logements de plus en plus performants mais toujours accessibles.** Les objectifs en matière de qualité environnementale et de performance énergétique sont désormais inscrits dans les fondamentaux de l'offre sénartaise. Une attention toujours forte sera portée sur la nature des projets proposés de manière à garantir une offre accessible, attractive et diversifiée, cohérente avec la demande exprimée sur Sénart.

DES ENGAGEMENTS POUR UN URBANISME DURABLE

Aujourd'hui de nouveaux défis sont lancés aux urbanistes afin de concevoir des projets qui répondent aux enjeux environnementaux et sociaux actuels. Des projets urbains durables et responsables qui nécessitent la mise en œuvre de nouvelles méthodologies et une nouvelle manière de travailler avec tous nos partenaires.



ZAC de l'A5, 190 ha destinés à l'accueil de projets industriels et logistiques

En 2008, la ZAC de l'A5, sur les communes de Moissy-Cramayel et Réau, est entrée dans sa phase de réalisation. Plusieurs parcs aux activités diversifiées (industrielles, logistiques, technologiques, services, sièges sociaux et commerciaux...) vont pouvoir prendre place sur les 550 000 m² qui leur sont alloués sur cette ZAC de 190 hectares. Cette nouvelle offre foncière devrait permettre la création de 2 600 emplois !

La ZAC a été aménagée de manière à concilier au mieux une intégration harmonieuse des projets dans l'environnement et les économies d'échelle pour leur fonctionnement futur. Par exemple, la facilité d'accès à la desserte de fret ferroviaire sera étudiée de manière à réduire les transports routiers, et de ce fait les charges et les émissions de polluants. De même, une surface de 20 000 m² environ est réservée pour y concevoir un centre de vie mutualisant certains services aux salariés, tels qu'un restaurant, une crèche inter-entreprises, des bureaux et salles de réunions.

L'Écopôle de Sénart, un aménagement exemplaire

Les deux ZAC du Charme et des Portes de Sénart, situées de part et d'autre de la Francilienne, sur les 3 communes de Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel et Lieusaint, constituent sur 180 ha l'Écopôle de Sénart. Particulièrement dédiées aux écoactivités et écofilières, un secteur en pleine croissance, ces nouvelles ZAC mettront en œuvre de nombreux aspects liés à l'aménagement durable et aborderont en particulier les questions touchant à l'eau, l'air, l'énergie... La lisibilité des lieux et l'organisation des circulations piétons-cycles devront favoriser les synergies et le déplacement des personnes.

NOUVELLES CONCERTATIONS ET NOUVEAUX DYNAMISMES

En 2008, l'EPA Sénart, en accord avec les collectivités locales, a engagé diverses concertations en vue de la création de trois nouvelles ZAC, impulsant de nouveaux dynamismes dans les communes concernées.

La ZAC du Plessis-Saucourt à Tigery, dans l'Essonne, sera créée pour donner une impulsion au développement de l'emploi. Cette ZAC mixte prévoit l'accueil d'activités, la construction de logements et d'équipements publics, l'aménagement du centre bourg, en y favorisant les services et quelques commerces.

La ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis, en Seine-et-Marne, a pour principal enjeu de redonner un nouvel équilibre démographique à la commune et de diversifier l'habitat, 160 hectares étant déjà couverts en habitat et en équipements collectifs et 90 hectares en activité. Les aménagements et les constructions devront tendre vers une haute qualité environnementale et une haute efficacité énergétique.

La ZAC de Chanteloup à Moissy-Cramayel, en Seine-et-Marne, sera elle aussi conçue selon les principes du développement durable. Son projet d'aménagement cherchera à maîtriser l'urbanisation et à affirmer l'identité communale, ainsi qu'à maintenir la mixité urbaine et sociale en répondant aux besoins actuels de la commune.

LA POURSUITE DES ÉTUDES

Sur le renouvellement urbain. Des études ont continué à «revisiter» certains quartiers et aménagements qui, réalisés il y a 20 ou 30 ans, nécessitent d'être réaménagés et rénovés, en particulier sur Savigny-le-Temple, Lieusaint, Moissy-Cramayel et Saint-Pierre-du-Perray.

Sur l'extension du Carré. Des études de mise au point opérationnelle des projets concernant la phase II du Carré ont été conduites. Il s'agit principalement de l'extension de l'ensemble commercial, de la conception et du suivi de la réalisation des espaces publics.

Pour un projet ambitieux à Melun-Villaroche. Suite au transfert de l'aérodrome de Melun-Villaroche aux collectivités locales en 2007, le SAN 77, la Communauté d'Agglomération de Melun-Val de Seine et le Conseil Général 77 ont créé le Syndicat mixte du Pôle d'Activités de Villaroche. Des études ont été réalisées pour élaborer un projet de développement ambitieux et diversifié sur le site de l'aérodrome et ses alentours.

Un suivi actif des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel, Lieusaint et Réau a également été mené en 2008.

Pour la création de la ZAC de la Clef de St Pierre

Ce nouveau projet urbain d'environ 66 hectares situé sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray associera l'accueil de logements, d'entreprises et d'équipements publics. Le site bénéficie d'un emplacement privilégié, bordé au nord par le golf de Greenparc, au sud par la plaine de St Pierre et à l'est par l'Allée Royale. Aujourd'hui une réflexion est en cours avec la collectivité afin d'inscrire le site dans une démarche de développement durable performante, car en plus des ses atouts environnementaux, le secteur sera bientôt desservi par le TCSP Sénart-Corbeil.

PERSPECTIVES 2009

Dans le contexte actuel de crise, les décisions et les montages sont plus compliqués et prennent nettement plus de temps. Cependant, la dynamique d'aménagement reste la même et les projets sont multiples. Ainsi, les ZAC « Le Charme » et « Les Portes de Sénart » de l'Écopôle entrent dans une phase plus concrète de réalisation ; également l'extension du Shopping parc ou les projets de nouveaux équipements (théâtre, pôle de sports) sur le Carré Sénart aussi en phase de réalisation. Un avant-projet d'urbanisme est en cours de définition pour le site de l'aérodrome de Melun-Villaroche et des projets de paysages, mis au point avec les collectivités devraient bientôt prendre forme. De nombreuses réflexions sont actuellement menées, afin de pouvoir réaliser rapidement différents éco-quartiers sur les communes de la Ville Nouvelle. Ces projets ont forcément un fort impact sur l'urbanisme et le paysage de ces sites. D'une façon plus générale, l'année 2009 sera sans aucun doute marquée par des changements de méthodes, afin que chaque projet intègre une dimension développement durable.





DES ACCÈS RENFORCÉS POUR UN TERRITOIRE PLUS ATTRACTIF

L'année 2008 a été marquée par l'engagement de nombreux chantiers visant à l'amélioration de la desserte de la ville nouvelle, aussi bien par la création de nouvelles voiries comme les accès au Carré, que les 1^{ers} travaux préparatoires à la liaison TCSP Sénart-Corbeil.

FACILITER L'ACCÈS AU CARRÉ SÉNART

Le raccordement direct du Carré Sénart à l'échangeur de la Francilienne (échangeur de Villepècle) permettra aux usagers de bénéficier d'un accès plus rapide et plus sécurisé. En effet, le centre urbain de Sénart enregistre une fréquentation de plus en plus importante chaque année. Ces travaux comprennent :

- la création d'un pont sur le second canal du Carré Sénart (canal de la ligne d'eau) d'une portée de 40 mètres, dessiné par l'architecte Spielmann,
- la sécurisation du franchissement de l'Allée Royale,
- la création d'un giratoire à l'entrée du Golf de Greenparc.
- la réalisation d'une passerelle sur l'autoroute A5a permettant d'établir une liaison pour les modes doux entre le Carré Sénart et la Gare de Lieusaint-Moissy. Cette passerelle sera conçue par le bureau d'études Egis associé à l'architecte Mikaelian.

33 M€

Montant exceptionnel pour les travaux d'aménagement engagés en 2008

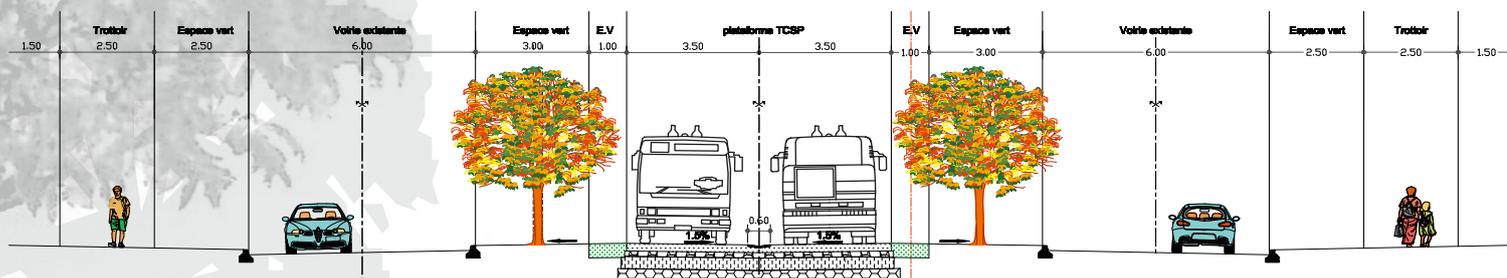


→ Pont sur le canal de la ligne de l'eau
Canal nord du Carré Sénart

DÉBUT DES TRAVAUX SUR LE SITE DU TCSP

Le 25 février 2008, un arrêté de déclaration d'utilité publique a permis de démarrer le projet de transport en commun en site propre (TCSP) entre Sénart et Corbeil-Essonnes. Ainsi, les travaux de libération des emprises ont pu être engagés sur l'ensemble de l'itinéraire. Grâce à cette avancée, le projet tant attendu, par les riverains et les usagers, commence à se concrétiser. Les différentes phases de travaux vont pouvoir maintenant s'enchaîner, afin qu'un bus à haut niveau de service, c'est-à-dire confortable, rapide et pratique, puisse circuler entre la gare de Corbeil et la gare de Lieusaint-Moissy, en traversant le Carré Sénart dès le début 2011.

Deux passerelles vont également être réalisées le long de l'avenue de la Tour Maury à Saint-Pierre-du-Perray, afin de permettre aux piétons, notamment aux golfeurs, de ne pas avoir à traverser la voie routière et celle réservée au TCSP. (cf page 21)



→ TCSP - coupe transversale des voiries et plate-forme.



→ Travaux d'aménagement 2008
Principaux sites.

HABITAT

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

ACTIVITÉS

4. PARC DU LEVANT
À LIEUSANT
5. PÔLE TERTIAIRE DU CARRÉ
À LIEUSANT
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 LIEUSANT
9. BASSIN DU PARC JEAN MONNET
À VERT-SAINT-DENIS

LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux d'aménagement ont atteint un niveau important en 2008 avec un montant d'engagements de 33 M€ et un montant de prises en charge de 31,3 M€.

Ces travaux ont principalement concerné la mise en état de viabilité des sites devant accueillir les opérations de logements des promoteurs et des sites dédiés à l'activité économique.

Principaux sites concernés par ces travaux d'aménagement :

- la phase 3 du quartier de la « Plaine du Moulin à Vent » à Cesson,
- le quartier de la « Pyramide » à Lieusaint,
- le quartier des « Cités Unies » à Savigny-le-Temple,
- 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,
- la poursuite de l'aménagement du secteur central du Carré.

Ces nouvelles voiries font partie intégrante du futur environnement des habitants et usagers. Tout en étant fonctionnelles, elles doivent s'imbriquer harmonieusement dans le paysage. De même, les bassins de rétention, assurant la gestion des eaux pluviales, participent pleinement au modelage de ce même paysage. La gestion hydraulique du site représente à elle seule une enveloppe de 6 M€.

Préalablement à tous travaux d'aménagement, l'EPA Sénart procède à des diagnostics, et ensuite éventuellement à des fouilles archéologiques. Cette démarche systématique évite aux futurs acquéreurs de devoir effectuer ces opérations parfois de grande ampleur et de sauvegarder le patrimoine archéologique sénartais. En 2008 encore, des moyens importants ont également été mobilisés pour faire face aux interventions archéologiques, avec une prise en charge à hauteur de 2,1 M€. Ces coûts sont ensuite intégrés dans les prix de cession aux promoteurs et entrepreneurs.

PERSPECTIVES 2009

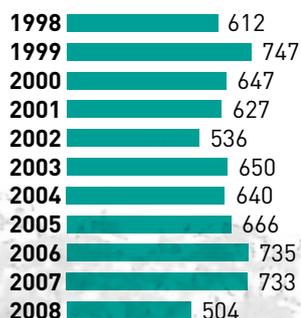
Hormis l'opération TCSP qui sera totalement engagée en 2009, les activités d'aménagement seront a priori nettement en retrait par rapport à 2008. Cependant, de nombreuses études vont être lancées pour accompagner la création de nouveaux quartiers tels que « Plessis Saucourt » à Tigery, « Chanteloup » à Moissy, « Balory » à Vert-Saint-Denis, « la Clef de Saint Pierre » à Saint-Pierre-du-Perray.



→ Quartier résidentiel, Vert-Saint-Denis

504 charges foncières

cédées par l'EPA Sénart en 2008.



OFFRE DIVERSIFIÉE ET COÛTS MAÎTRISÉS

L'EPA Sénart s'efforce en permanence de diversifier ses offres pour répondre aux besoins de chacun, et ce, dans une démarche de qualité durable : logements familiaux, logements pour jeunes, logements pour primoaccédants, location-accession, résidences pour seniors, résidences pour étudiants... Face à la baisse du pouvoir d'achat, l'amélioration des performances énergétiques demeure l'axe privilégié de la démarche environnementale de l'EPA Sénart, avec la perspective d'un abaissement sensible du coût des charges pour les accédants. Le travail avec les équipes de promotion-conception sur la distribution du logement a été également poursuivi. Les notions d'espace habitable et de diversité des fonctions doivent en effet faire l'objet d'une réflexion nouvelle au regard de la compacité des logements.

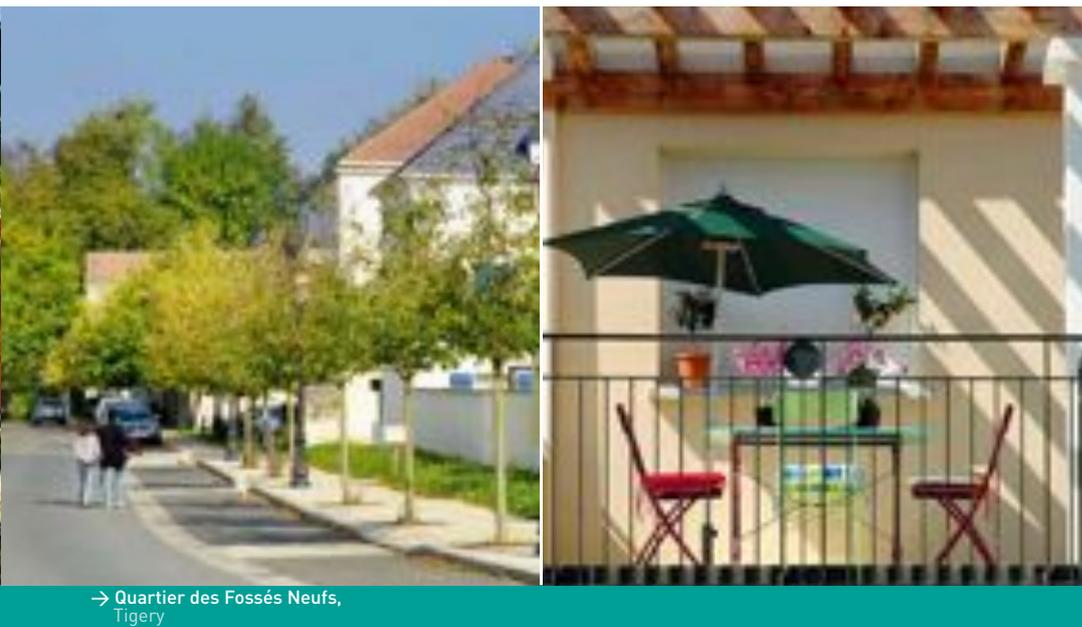
LES VENTES DE CHARGES FONCIÈRES

2008 a été une année totalement atypique.

Le volume global des cessions a été en retrait par rapport aux années précédentes. En effet, hormis la vente d'une quarantaine de terrains en lots libres, les cessions ont concerné quasi exclusivement des logements collectifs. La part du secteur locatif social représente 33%. Cependant, ce repli s'inscrit dans une stratégie d'équilibre, votée par le Conseil d'Administration de l'EPA Sénart, entre les



→ Plans de logements collectifs



→ Quartier des Fossés Neufs, Tigery

PERSPECTIVES 2009

Malgré le fort ralentissement des ventes, les besoins en logements demeurent, qu'il s'agisse de l'accession à la propriété, du locatif privé ou du locatif social. L'année 2009 sera, d'une part, une année de refonte et de remise sur le métier des programmes en accession conçus avant et pendant la crise et, d'autre part, une année de développement de nouveaux produits. Des produits qui devront être toujours qualitatifs, mais plus compacts et mieux adaptés à la solvabilité des jeunes ménages représentant la part la plus importante de la demande.

Le développement de l'accession à coût maîtrisé avec la mise en place de nouveaux mécanismes (Pass-Foncier®, prêt social location-accession...), le dispositif Scellier pour faire revenir les investisseurs et développer le locatif libre, devraient être certainement autant de leviers pour une relance du logement en 2009.

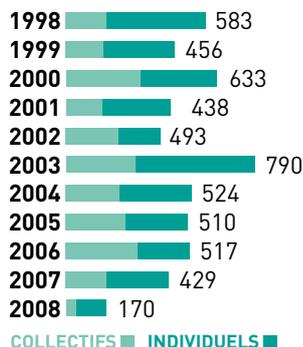
Déjà, sur le premier trimestre 2009, la commercialisation est, à cet égard, encourageante, avec des chiffres de vente nettement supérieurs à ceux du premier trimestre 2008 (+47%). À suivre...

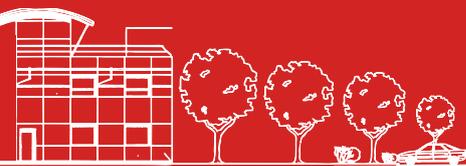
créations d'emplois et l'engagement de nouveaux logements. Et de toute évidence, la pause observée sur l'engagement de nouveaux programmes de maisons individuelles est le corollaire de la crise sévère qui a affecté le marché immobilier et l'activité commerciale des maîtres d'ouvrage.

LES VENTES DE LOGEMENTS AUX PARTICULIERS

Les ventes de logements par les promoteurs aux particuliers se sont établies à 170 unités : 42 maisons individuelles et 128 logements collectifs. Ces résultats traduisent un recul de 60% par rapport à l'ensemble des ventes réalisées en 2007 !

Sénart n'a pas échappé aux effets de la crise, qui a frappé l'ensemble du territoire avec un recul de plus de 40% des ventes en secteur groupé sur la France entière et un recul de 50% en Ile-de-France.





40 000 emplois

nombre total d'emplois
en 2008 sur la Ville Nouvelle

1 500 emplois

nombre d'emplois générés
en 2008 par les ventes
foncières de l'EPA Sénart



→ Immeuble HQE (façades en bambou)
Carré Sénart - canal nord

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

En dépassant le seuil des 40 000 emplois sur la ville nouvelle, Sénart a franchi en 2008 une étape importante de son développement. La contribution de l'EPA, dans cette réussite, s'est traduite par la création et le maintien d'environ 1 500 emplois issus des ventes foncières.

L'année 2008 aura été marquée par la livraison de plus de 150 000 m² en immobilier d'entreprises, souvent lancés en blanc par des investisseurs. Elle aura également été l'année du démarrage du chantier du centre de traitement de données du groupe Natixis, sur le parc d'activités du Levant, et de l'ouverture de Maisonément, le premier centre commercial dédié à l'équipement de la maison, réalisé par Ségécé et Immochan.

La charte de développement durable, applicable depuis 2008 sur les nouveaux parcs d'activités de Sénart, a été signée et déjà mise en œuvre par quatre entreprises.

UN MAINTIEN ÉLEVÉ DES ENGAGEMENTS

En 2008, les engagements physiques en matière d'activités se sont maintenus à un niveau élevé : 23,6 hectares. Ils sont identiques à ceux de 2007 pour un engagement financier de 14 M€, et ce, malgré l'absence d'engagements « logistique » et « commerce ».

Les utilisateurs représentent la majorité des engagements réalisés avec des entreprises de renom, telles que Natixis à Lieusaint, Bergerat Monnoyeur à Moissy-Cramayel, Véolia Transport à Savigny-le-Temple, Schenker Joyau à Vert-Saint-Denis et Top n'Go à Tigery.

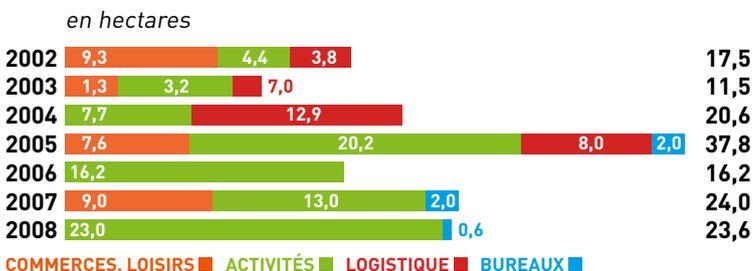
Après deux années d'investissements exceptionnels, les promoteurs-investisseurs ont concentré leurs efforts sur la mise en chantier et la commercialisation de leurs opérations. À noter cependant, l'investissement récurrent du groupe Fulton, qui vient d'engager une nouvelle opération de programmes de bureaux sur le Carré Sénart et Bouygues Immobilier qui a confirmé le lancement d'une maison Alzheimer à Cesson.

L'ensemble de ces engagements représente environ 750 emplois sur les deux prochaines années, s'ajoutant aux 2 500 emplois potentiels liés aux opérations engagées avant 2008 et encore non livrées à ce jour.

DES TRANSACTIONS CONTRASTÉES

Le volume global des transactions en 2008 s'est élevé à 60 000 m² SHON, soit en très nette baisse par rapport à 2007 ! Ce recul est principalement lié au faible niveau de commercialisation des entrepôts avec une seule transaction de 20 000 m² sur Parisud. En revanche, le marché des locaux d'activités a été particulièrement actif avec 35 transactions réalisées, représentant près de 39 000 m² SHON, soit un volume deux fois plus important qu'en 2007. Le marché des bureaux reste encore faible, mais continue de croître avec des valeurs locatives en hausse. Malgré la dynamique de ces derniers marchés, le stock disponible immédiatement, et à plus d'un an, est en augmentation sur les trois actifs (entrepôts, bureaux et locaux d'activités), notamment en raison de la livraison et/ou l'engagement d'opérations neuves réalisées par AXA, Bleecker, Prologis, Sedaf, La foncière Inéa, Parcolog....

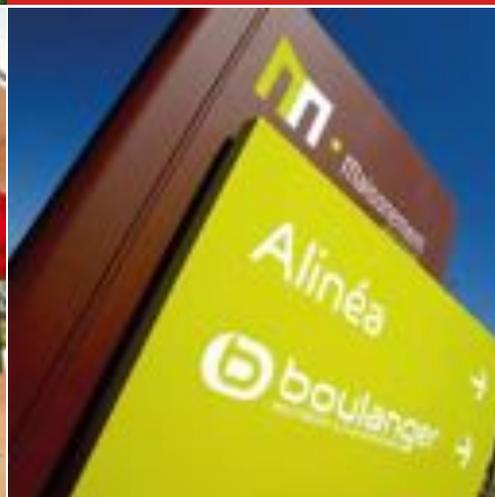
ENGAGEMENTS PAR TYPOLOGIE D'ACTIVITÉS



→ Les Bureaux du Lac, Savigny-le-Temple



→ Immeuble de bureaux, La Croix du Sud, Carré Sénart



→ Maisonément, Boisséart, Cesson

PERSPECTIVES 2009

Dans un contexte de crise économique internationale engendrant notamment un ralentissement très net des investissements immobiliers des entreprises, la priorité en 2009 est de renforcer l'attractivité de notre territoire.

À cet effet, nous allons poursuivre le développement d'une offre de services aux entreprises et aux salariés, engager la commercialisation du parc de l'A5 et de l'Écopôle, et conforter les deux centres commerciaux régionaux Boisséart et Carré Sénart.

60 000 m² SHON

Volume global des transactions en 2008

23,6 hectares

pour activités, commercialisés en 2008



UNE PROMOTION DYNAMIQUE ET ORIGINALE

Promouvoir le territoire de Sénart et amplifier son attractivité a toujours été une préoccupation majeure de l'EPA Sénart depuis sa création. Cependant, l'identification de ce territoire reste encore floue, comme l'a confirmé l'étude TNS Sofrès réalisée en 2008. L'EPA Sénart va continuer à tout mettre en œuvre pour y remédier.

Ces dernières années, l'EPA Sénart a mené une stratégie de développement dynamique. Une stratégie qu'il convient, dans un contexte économique de plus en plus dur, d'enrichir et d'amplifier

- **Enrichir** en explorant toujours davantage les nouvelles voies de diversification, comme la formation ou les écofilières, ou en capitalisant sur celles déjà reconnues, telle que la logistique d'excellence.
- **Amplifier** en poursuivant la politique de prospection menée, par la mise en œuvre d'une stratégie marketing active.

OBJECTIFS

Inciter les entreprises à venir s'installer à Sénart et donner accès à toute information pour objectiver une décision de délocalisation.

En 2008, l'EPA a mis en place, auprès de ses prospects, un dispositif de communication conçu de façon à pouvoir être utilisé à tout moment, notamment lorsqu'une entreprise émet le souhait de déménager. Cette campagne, par son côté non conventionnel, permet d'exister au milieu d'un nombre important de sollicitations.

Le parti pris a été de créer de la notoriété sans égrener les arguments attendus, sans envoyer l'éternelle plaquette promotionnelle.... Ce dispositif a été complété par la création d'un site internet événementiel interactif : **thinksenart.com**.



→ Blog, thinksenart.com

FAVORISER LES RENCONTRES ET LES ÉCHANGES

La participation aux manifestations, événements et salons permet non seulement de renforcer l'image de Sénart, de mettre en avant la dynamique du territoire et de ses projets, mais aussi de rencontrer partenaires et prospects dans un cadre souvent moins conventionnel.

Ainsi, en 2008, l'EPA Sénart était présent à de nombreux salons : salon de l'immobilier d'entreprises (SIMI), marché international de l'immobilier (MIPIM), Pollutec, salon des acteurs du développement durable, salon des énergies renouvelables, salon national de la Maison Neuve...



→ Pollutec



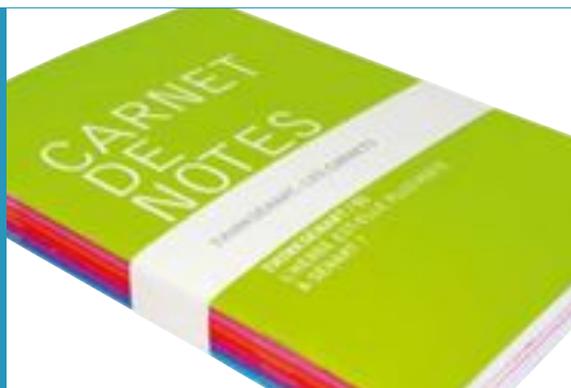
→ MIPIM



→ Salon de la Maison Neuve

→ Collector !

Les carnets de notes ThinkSénart... être utiles sans déranger. C'est la vocation de ces carnets de notes destinés aux entreprises prospectées par l'EPA Sénart. Un bon moyen de faire connaître les atouts de la ville nouvelle sans envoyer la sempiternelle plaquette promotionnelle.



PERSPECTIVES 2009

Amplifier le soutien au développement économique et la commercialisation des logements neufs

Avec le développement d'une nouvelle offre immobilière et foncière, l'année 2009 verra s'intensifier les opérations de communication visant à soutenir la stratégie commerciale de l'EPA Sénart. Sur le quadrant sud-est, des actions de télémarketing pour la détection de projets et de marketing direct se poursuivront, tandis que de nouvelles filières - écoactivités, logistique qualitative - seront démarchées plus activement.

En matière de logement, un dispositif de soutien va être mis en place en 2009, il se traduira par une amplification de la signalétique des bureaux de vente et par une campagne de relations publiques sur des sites commerciaux de Sénart.

Au-delà de toutes ces opérations, l'EPA continuera ses actions de valorisation du territoire.

Un territoire déjà reconnu pour ses projets innovants et exemplaires, aussi bien dans la réalisation de ses nouveaux parcs d'activités que dans la création de ses éco-quartiers.

ÉTUDE D'IMAGE

En juin 2008, l'institut TNS SOFRES a réalisé une étude afin de mesurer l'attractivité de la ville nouvelle.

Mieux connaître l'image de Sénart auprès des acteurs économiques, prescripteurs et chefs d'entreprise, c'est évidemment se doter d'outils de compréhension pour mieux communiquer auprès de ces cibles. L'étude de TNS Sofres menée auprès d'une vingtaine de prescripteurs et de plus de 500 chefs d'entreprise du quadrant sud-est de l'Île-de-France a permis de mesurer l'évolution de l'attractivité et du territoire et de ses leviers.

Une notoriété à développer. Même si certains équipements comme l'espace commercial du Carré Sénart, ont permis d'améliorer la notoriété du territoire, la ville nouvelle souffre encore d'une perception floue et reste associée à sa voisine Melun. 36% des interviewés déclarent connaître Sénart plutôt bien ou très bien.

Diriez-vous que vous connaissez Sénart ?



Une bonne note d'opinion pour Sénart. La qualité de ses dessertes, de son environnement et son dynamisme sont par contre bien reconnus, même si ces éléments ne semblent pas encore toujours suffisants pour motiver les entreprises à venir s'y installer. Sénart se classe en 3^e position, derrière Marne-la-Vallée et Orly-Rungis, avec une opinion en hausse. Raisons de bonne opinion : **cadre de vie (35%), accessibilité (33%) et dynamisme économique (32%).**

TCSP

Informé durant les travaux. En juin 2008, l'EPA Sénart a été mandaté par le STIF pour réaliser les travaux de la liaison du TCSP (trambus) Sénart-Corbeil et assurer toute la communication jusqu'à la mise en service de la liaison en 2011. Cette campagne de communication sera l'occasion de mettre les projecteurs sur un projet structurant et emblématique qui fédère l'ensemble des acteurs locaux, y compris nos voisins corbeil-essonnois et Saint-Germinois.



→ **Le manège Carré Sénart, un nouvel ambassadeur pour le territoire de Sénart.** Ce manège fantasmagorique imaginé et conçu par François Delarozière (créateur des constructions extraordinaires de l'Île de Nantes) est parti à la conquête du monde depuis son séjour à Sénart durant l'été 2008, d'abord Madrid puis Portimão, (Portugal) et Anvers... à suivre...

QUARTIERS DURABLES



2008 : LANCEMENT DES ÉCO-QUARTIERS POUR UN ENGAGEMENT ENCORE PLUS FORT VERS UN TERRITOIRE DURABLE

L'EPA Sénart a la forte volonté de répondre à deux priorités actuelles : créer de nouveaux logements et participer activement à la lutte contre le dérèglement climatique. Ainsi, dans la lignée du Grenelle de l'Environnement, tous les futurs projets sur Sénart s'inscriront dans une démarche ambitieuse de développement durable. Cette volonté de promouvoir et d'accompagner l'émergence de nouvelles natures de quartiers, doit intégrer tous les champs du développement durable, la dimension environnementale est souvent surconsidérée, tandis que social et économie sont à peine esquissés, souvent oubliés. Ainsi, la nouvelle offre de logement durable devra par exemple répondre au problème d'équité sociale et répondre à la diversité des populations. L'EPA continuera d'assurer son rôle d'assistance auprès des collectivités locales pour que toutes ces dimensions soient intégrées dans une ambition commune : construire ensemble un territoire à faible empreinte écologique et agréable pour tous.

Pour répondre à l'importante demande de logements existante en Ile-de-France et aux enjeux de développement des communes, l'EPA Sénart va programmer de nouveaux quartiers de logements sur la Ville Nouvelle. Tous seront inscrits au titre soit d'éco-quartiers, soit de nouveaux quartiers urbains. Ces projets d'extension urbaine sont situés dans les communes de Lieusaint, de Saint-Pierre-du-Perray, de Vert-Saint-Denis, de Cesson et de Tigery.

La Préfecture d'Ile-de-France a lancé une démarche « @d aménagement durable » et une démarche d'éco-quartier, la Région Ile-de-France un appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains ». L'EPA souhaite que les nouveaux projets s'inscrivent dans l'une ou l'autre de ces démarches en fonction de leur potentialité propre.

DES SAVOIR-FAIRE RECONNUS

Ces principes doivent guider la mise en œuvre de projets d'éco-quartiers lancés depuis 2008 par l'établissement public. Une mise en œuvre qui s'appuiera sur les différentes compétences de l'établissement notamment en matière d'aménagement durable. Un savoir-faire particulièrement reconnu en matière de gestion des eaux pluviales, le sous-sol du plateau de Sénart étant majoritairement

impermeable le principe d'optimiser l'infiltration des eaux pluviales est particulièrement difficile à mettre en œuvre. Depuis la création de la ville nouvelle, les eaux pluviales sont recueillies dans des bassins participant à un cadre de vie reconnu pour sa qualité. Ces plans d'eau peu coûteux en entretien favorisent par ailleurs le développement de la faune et la flore. Un modèle vertueux jusqu'au bout qui sera bien sûr reproduit dans les futurs quartiers durables !



→ Nouveau bassin à Savigny-le-Temple.

ENCORE PLUS LOIN DANS L'EXIGENCE ÉNERGÉTIQUE DES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS

Tous les acteurs du territoire sont depuis longtemps convaincus de la nécessité d'encourager une nouvelle façon d'habiter qui mette en œuvre l'efficacité énergétique du bâti, afin de réduire les consommations énergétiques et de baisser les charges des ménages. À cet effet, l'EPA Sénart s'est donné les moyens d'atteindre ces objectifs : une première étape a été franchie en 2006 avec la généralisation sur tous les nouveaux programmes de logements d'une certi-

fication « Habitat et Environnement » délivrée par Cerqual, filiale de Qualitel (voir encadré). L'obligation de souscrire à cette certification est rendue contractuelle. Maîtres d'ouvrage publics et promoteurs peuvent s'appuyer sur un guide d'aide à la « performance environnementale des logements », réalisé par l'ARENE, l'EPA Sénart et le SAN de Sénart en Seine-et-Marne. Aujourd'hui dans l'élaboration des éco-quartiers, l'EPA Sénart exige à minima l'option Performance et, d'un point de vue énergétique, le label THPE (Très Haute Performance Énergétique). Déjà des programmes ont été lancés avec niveau BBC (Bâtiments Basse Consommation), une performance encore supérieure - voir p. 20

D'autres thèmes sont particulièrement prégnants dans la programmation et la réalisation d'éco-quartiers, tels que le vivre autrement, les économies d'espace, les déplacements doux, les formes urbaines durables. Sur ce dernier thème, le nouveau quartier des Cités Unies à Savigny-le-Temple est exemplaire par sa conception urbaine :

équipements publics, petits collectifs avec commerces au rez-de-chaussée, maisons de ville forment un espace harmonieux où la mixité sociale est respectée avec une offre de logements diversifiée, commerces de proximité et équipements limitent les déplacements. Autre exemple emblématique de l'avant-gardisme sénartais en matière d'aménagement durable : le quartier du Clos de la Pyramide sur la ZAC de la Pyramide. Imaginé dès 2001, ce quartier a été conçu en intégrant les problématiques de densité et de compacité urbaine, petits collectifs et îlots d'habitats individuels s'articulent dans un parc urbain et sur un réseau de liaisons douces pour accéder aux équipements publics et aux commerces de proximité.

Les transports sont également un élément-clé dans la programmation d'un quartier durable. La future ligne TCSP Sénart-Corbeil est à ce titre un véritable atout sur lequel s'appuieront les deux futurs éco-quartiers de Lieusaint et de Saint-Pierre-du-Perray.

PERSPECTIVES 2009

Concevoir des éco-quartiers dans une ville nouvelle en développement, suppose de construire essentiellement sur des territoires agricoles, une démarche très différente que celle des éco-quartiers en cours de montage dans le cœur d'une ville dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain. En effet, créer un éco-quartier en grande couronne implique une ambition forte en matière de développement durable, parce que la pression foncière y est moins forte et les exigences environnementales plus difficiles à faire accepter aux opérateurs privés. Enfin les conditions économiques et sociales sont-elles aussi particulièrement impactantes sur les projets. Le défi est de produire des logements de qualité à un prix abordable. Nous devons par conséquent faire preuve d'inventivité et oser innover pour être à la pointe, car une ville nouvelle est par essence tournée vers l'avenir.

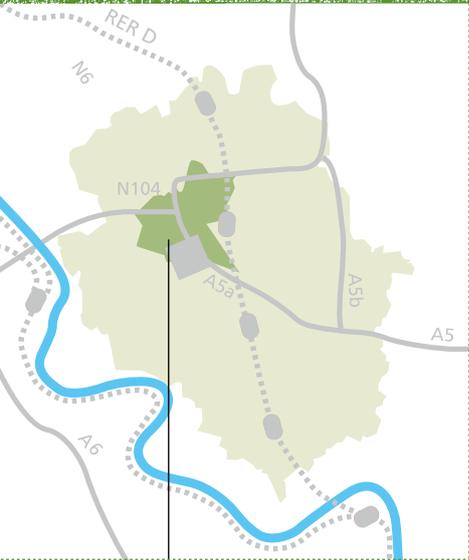


Le nouveau quartier des Cités Unies à Savigny-le-Temple en cours d'achèvement est exemplaire par sa composition urbaine qui a privilégié une véritable réflexion sur **une nouvelle forme de densité**. Ainsi, petits immeubles et maisons individuelles compactes sont regroupés autour du nouveau centre qui intègre médiathèque, groupe scolaire et commerces en rez d'immeuble. Une grande perspective nord-sud, ouvrant sur la vieille église et son remarquable clocher en ardoise, crée la liaison avec le bourg ancien.



→ Logements collectifs, quartier des Cités Unies
Savigny-le-Temple.

QUARTIERS DURABLES



LIEUSAIN

LANCEMENT DES 1^{ERS} PROGRAMMES SUR LES ÉCO-QUARTIERS DE LIEUSAIN ET DE ST-PIERRE-DU-PERRAY

Éco-quartier de l'Eau Vive à Lieusaint

La ZAC de la Pyramide est un espace idéal pour accueillir le premier éco-quartier de la ville nouvelle. Un site qui a fait l'objet d'une importante requalification puisqu'il accueillait jusqu'en 1997 une ancienne sucrerie. Sur l'ensemble du secteur, 25 millions ont déjà été investis dans les travaux préparatoires et l'aménagement de la gare. Après avoir été dépollué, et désamianté, tout le site a ensuite été préverdifié et parsemé de bassins de rétention, tandis qu'un jardin était créé entre le pôle universitaire et le pôle d'échange de Lieusaint-Moissy dont les bâtiments récemment construits ont été dessinés par l'agence des Gares (AREP). C'est depuis ce pôle d'échange multimodal que démarrera la future liaison TCSP Sénart-Corbeil qui desservira bien entendu l'éco-quartier de la Pyramide.

Une programmation ambitieuse puisque 1 000 logements seront créés à moyen et long terme dans l'éco-quartier de l'Eau Vive sur la ZAC de la Pyramide. Une première opération emblématique a déjà été lancée en 2008. Les travaux ont démarré début 2009 pour une livraison fin 2010. Ce programme de 31 logements réalisés par le bailleur social FSM répond à de nombreux critères du développement durable aussi bien par son volet environnemental que sociétal. Sur ce dernier point, les objectifs sont clairement affichés : favoriser l'accès des jeunes et de leurs familles. Permettre aux futurs locataires de réduire leur facture énergétique.

À cet effet, la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, impactant les charges, a été optimisée. Et dans le respect des exigences de la certification Habitat & Environnement, la cible « énergie - réduction de l'effet de serre » a été privilégiée, les performances énergétiques des logements devront aller au-delà du niveau THPE, soit 30 % d'économies d'énergie par rapport RT 2005. Ces objectifs énergétiques ont pu être atteints grâce à différents dispositifs : une exposition nord/sud, du bardage bois, des plafonds chauffants, de l'eau chaude solaire, des toitures végétalisées, la récupération des eaux pluviales pour les espaces verts, un kit hydro-économe dans chaque logement.

D'ici la fin de l'année 2009, une autre opération de 38 collectifs en accession va être lancée par le promoteur Spirit avec des objectifs énergétiques encore plus ambitieux puisque tous les appartements atteindront 65kWh/m² soit un niveau BBC.



La résidence Carré Boréal, de conception anglo-française réalisée par le bailleur social FSM, est la première opération emblématique lancée sur l'éco-quartier de Lieusaint ; elle est constituée de 16 maisons individuelles et d'un bâtiment de 15 logements collectifs, implantés en alternance avec des espaces paysagés, sur une parcelle en « part de pizza ».

Éco-quartier des Quatre Saisons à Saint-Pierre-du-Perray

Au printemps 2007, l'EPA Sénart a lancé en partenariat avec les collectivités locales une consultation de 4 équipes réunissant maîtres d'ouvrage, architectes, BET environnementalistes et paysagistes pour l'attribution d'un ensemble immobilier de 300 collectifs, situé dans le quartier centre de la ZAC du Trou Grillon à Saint-Pierre-du-Perray et futur éco-quartier des Quatre Saisons. Cette opération devra atteindre au moins un niveau de performance énergétique THPE.

Les critères de sélection des candidats ont porté sur des thèmes particulièrement identifiés : l'urbanisme et l'architecture (plan masse, écriture architecturale), le logement (diversité de la typologie, qualité d'usage) et la démarche environnementale (conception bioclimatique de l'enveloppe, les équipements énergétiques, la maîtrise de l'eau, l'utilisation des matériaux sains).

Le promoteur KAUFMAN & BROAD lauréat de cette consultation a lancé dès 2008, une 1^{ère} tranche de 156 logements, 65% de logements en accession et 35% de logements locatifs sociaux. Le maître d'ouvrage s'est fixé comme objectif d'obtenir le label Très Haute Performance Énergétique, et d'assurer la production de l'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires. Un effort a également été fait par l'opérateur pour commercialiser des logements en dessous de la barre des 3.000 €/m² habitable, soit un prix inférieur d'environ 10% des prix de vente 2007 sur ce secteur. A terme, l'éco-quartier des Quatre Saisons devrait se prolonger sur la ZAC de la Clef de Saint-Pierre pour composer un ensemble d'environ 800 logements desservi par le futur TCSP.



→ Programme THPE Kaufman & Broad
Eco-quartier des Quatre Saisons à Saint-Pierre-du-Perray.

BBC + PASS FONCIER®, UNE HABITATION ÉCOLOGIQUE ACCESSIBLE POUR TOUS

Une nouvelle étape est aujourd'hui franchie avec le lancement, par Nexity sur le quartier de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, d'un programme de maisons individuelles BBC associé au dispositif du Pass Foncier®, à un prix accessible (à partir de 245.000 € TTC, terrain compris) dont les performances énergétiques permettront de réduire la consommation énergétique des futures maisons. Ainsi, la consommation d'énergie primaire maximale - nécessaire au fonctionnement de certains équipements de la maison (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, ventilation et éclairage) - sera de seulement 65kWh/m² (contre actuellement 130kWh/m² selon la RT 2005). Cette opération s'intègre dans la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, réalisée par l'EPA Sénart, dont l'aménagement privilégie les circulations douces et une relation de proximité avec les espaces verts et les plans d'eau environnants.

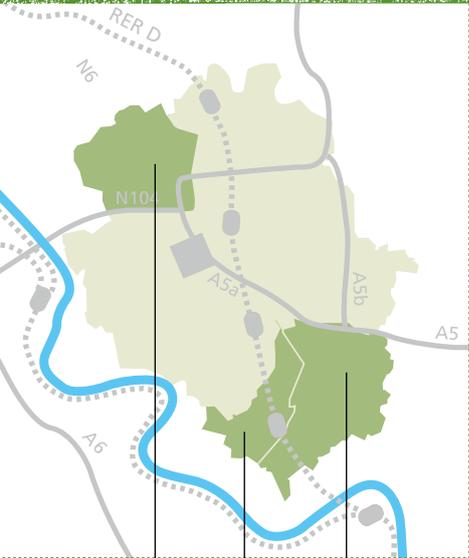
Pour l'EPA Sénart, ce programme doit être une opération exemplaire à caractère reproductible et à coût maîtrisé dans la perspective d'une ville ouverte à tous. Il est important de maintenir une offre diversifiée de logements qui non seulement fera appel aux principes de l'éco-construction mais qui devra également répondre aux besoins de tous les habitants, quelque soit leur typologie familiale ou leur niveau de revenus.



→ **Un dispositif global qui résolvabilise un grand nombre de ménages notamment grâce au report de la charge foncière**

Les familles aux revenus modestes pourront accéder à la propriété grâce au Pass Foncier® car l'achat se fait en deux temps : la maison, puis le terrain. Ce dispositif permet un portage du terrain pour un montant compris entre 30 000 et 50 000 € pendant 25 ans. En plus d'une réduction de la TVA à 5,5 %, l'acquéreur bénéficie d'une aide de l'Etat et d'une ou plusieurs collectivités territoriales de 4 000 à 5 000 € (selon la réglementation actuelle). Enfin, en cas d'accident de la vie, l'accédant dispose d'un droit au relogement.

QUARTIERS DURABLES



TIGERY

CESSON

VERT-SAINT-DENIS

DE NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS - (NQU) - À VERT-SAINT-DENIS, CESSON ET TIGERY

Déjà en cours de réflexion depuis 2006, un nouveau quartier urbain sera réalisé sur la ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis. Le site qui couvre environ 41 hectares traversé par le ru de Balory est déjà naturellement paysagé. Aux 350 logements déjà programmés s'ajouteront près de 350 logements de la ZAC mitoyenne de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson. L'ensemble de l'éco-quartier devrait donc compter à terme près de 700 logements, ainsi que des équipements publics communaux ou intercommunaux. La commune de Vert-Saint-Denis qui n'avait pas réalisé de nouveaux quartiers depuis quelques années profitera pleinement de cette nouvelle dynamique de développement aussi bien pour ses commerces de proximité que pour le fonctionnement optimal de ses équipements scolaires. Une réflexion est également en cours pour inscrire la ZAC du Plessis-Saucourt à Tigery dans le dispositif des Nouveaux Quartiers Urbains.

Une ligne de conduite à construire

Les collectivités locales, l'EPA Sénart, aidés d'un cabinet spécialisé en assistance à maîtrise d'ouvrage travaillent depuis 2008 à la définition d'un projet urbain qui prendra en compte les préceptes du développement durable. À l'issue de l'étude d'impact lancée en 2009, les objectifs d'aménagement et de conception seront formalisés dans une charte qui servira de référence tout au long de l'élaboration du projet. Une attention particulière sera portée à la maîtrise de la densité. La démarche s'appuiera plus globalement sur les référentiels « quartiers durables » existants afin de s'inscrire dans les dynamiques impulsées aussi bien par la Région que par l'État.

Un quartier durable qui doit concilier contraintes économiques et énergétiques

L'EPA Sénart reste vigilant non seulement sur la maîtrise des coûts d'aménagements, mais également sur la capacité à produire des logements accessibles au plus grand nombre particulièrement performant au niveau énergétique. Ils devront consommer deux fois moins d'énergie que ne l'exige l'actuelle réglementation thermique. Cette performance énergétique fera ensuite l'objet d'évaluation dont les indicateurs restent encore à définir.



Pour un logement neuf, la consommation énergétique globale d'un **bâtiment basse consommation - BBC** - doit être inférieure à 50 kWh/an/m² d'énergie primaire par an et par m² de SHON (surface hors œuvre nette). Cette valeur est modulée selon l'altitude et la zone climatique, soit entre 40 et 75 kWh/an/m², elle est par exemple de 65 kWh/an/m² pour Sénart. Les usages pris en compte sont le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude, la ventilation, les auxiliaires et l'éclairage (arrêté du 8 mai 2007).



→ Maisons avec capteurs photovoltaïques à Cesson, Quartier de la Plaine du Moulin à Vent.

UNE NOUVELLE LIGNE TCSP ENTRE SÉNART ET CORBEIL

Le 25 février 2008, un arrêté de déclaration d'utilité publique a permis de lancer le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre Sénart et Corbeil-Essonnes. L'EPA Sénart est le maître d'ouvrage de cette liaison, dont la mise en service est prévue au printemps 2011.

LA PREMIÈRE LIAISON TCSP DE GRANDE COURONNE

Les besoins en déplacement en grande couronne parisienne sont en pleine croissance, notamment dans les relations transversales, de banlieue à banlieue. L'offre du réseau ferroviaire régional constitué essentiellement de lignes radiales ne permet pas de répondre à ces nouveaux enjeux. La liaison Sénart-Corbeil est emblématique d'une nouvelle stratégie de développement des transports en Ile-de-France. Elle représente la première connexion transversale de deux gares RER d'agglomérations de grande couronne.

Cette initiative pionnière financée par la région Ile-de-France, l'État et les départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne va permettre d'expérimenter une démarche reproductible sur tout le territoire francilien. Le matériel retenu est un bus à haut niveau de service (BHNS) qui circulera majoritairement en site propre.

UNE FORTE CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Cette nouvelle ligne contribue pleinement au développement des communes traversées. Elle accompagnera notamment la création de deux éco-quartiers à Sénart, celui de Lieusaint (77) et celui de Saint-Pierre-du-Perray (91).

Elle viendra également conforter le développement des zones économiques et commerciales : le parc du Levant, le Carré Sénart et le futur parc de la Clef de Saint-Pierre. À terme, la ligne devrait faciliter le transport quotidien de près de 30 000 usagers (scolaires, étudiants, salariés).

Ces travaux liés à la construction des voiries de la ligne sont l'occasion de requalifier l'environnement paysager riverain en juxtaposant au tracé de la liaison des modes de déplacements doux comme des pistes cyclables et des sentiers piétonniers.

Une deuxième liaison TCSP Sénart-Melun est en cours de montage. La concertation lancée en 2009, devrait aboutir à une mise en service pour 2013-2014.

TCSP



Le TCSP en chiffres,

- 81,9 millions d'euros investis,
- 13 km de desserte en site propre,
- 13 stations desservies,
- 4 communes traversées, sur 2 départements,
- 24 min entre les 2 gares RER,
- Une fréquence de 7 min en période de pointe, de 15 min aux heures creuses,
- Une amplitude de service de 5h à minuit.



→ Voie du TCSP longeant le site universitaire de Sénart.



L'année 2008 confirme les bons résultats des années précédentes, malgré le contexte économique dont les effets se font sentir dans les promesses de vente dédiées au logement, alors que les perspectives liées aux activités économiques, principalement pour des activités diversifiées, composées majoritairement de PME, conformément à la volonté de renforcer en les diversifiant le tissu économique et l'emploi, restent élevées. Mais ces effets de la conjoncture, s'ils pénalisent le niveau des charges foncières négociées, sont l'occasion d'améliorer les performances énergétiques des logements à venir.

→ Shopping Parc,
Carré Sénart

LES COMPTES

BILAN DE L'EXERCICE 2008

À l'actif, l'évolution des disponibilités montre bien la consommation au cours de l'exercice des importantes provisions constituées au bénéfice des résultats exceptionnels des années précédentes. Il en résulte une augmentation substantielle des stocks, constitués de réserves foncières aménagées permettant d'aborder 2009 dans de bonnes conditions.

Au passif, les capitaux propres continuent de progresser à raison des résultats positifs de l'exercice. La dette globale diminue, en particulier la dette financière auprès des banques 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.

	en M€		
ACTIF	2008	2007	2006
Actif immobilisé	17,59	16,22	18,53
Actif circulant	86,67	65,84	56,23
• dont stocks	75,35	59,29	48,34
• dont créances clients	11,32	6,31	7,89
Créances d'exploitation	2,17	1,49	0,63
Créances hors exploitations	0,50	0,54	1,06
Disponibilités	12,35	29,28	33,72
Total	119,28	113,37	110,17

	en M€		
PASSIF	2008	2007	2006
Capitaux propres	15,96	15,50	14,52
Provisions pour risques	25,31	20,91	14,73
Provisions pour charges	20,88	25,28	23,76
Dettes financières	16,18	18,58	21,23
• dont dettes bancaires	11,40	13,01	14,58
• dont autres dettes	1,61	1,66	1,25
• dont avances et acomptes	3,17	3,91	5,40
Dettes d'exploitation	16,28	10,26	12,90
Dettes hors exploitation	8,38	5,42	8,89
Dettes diverses	16,29	17,42	14,40
Total	119,28	113,37	110,17

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2008

Avec un résultat définitif de 0,46 M€, l'exercice 2008 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.

	en M€		
CHARGES	2008	2007	2006
Charges d'exploitation	64,32	63,28	46,76
Charges financières	0,74	0,62	0,68
Charges exceptionnelles	1,11	0,06	0,18
Bénéfice	0,46	0,98	1,63
Total	66,64	64,94	49,25

	en M€		
PRODUITS	2008	2007	2006
Produits d'exploitation	65,35	63,35	47,13
Produits financiers	1,19	0,77	0,28
Produits exceptionnels	0,10	0,82	1,84
Perte	-	0,00	0,00
Total	66,64	64,94	49,25

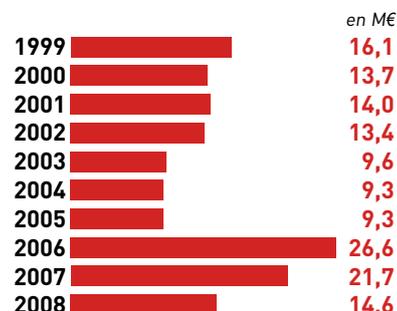




LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2008

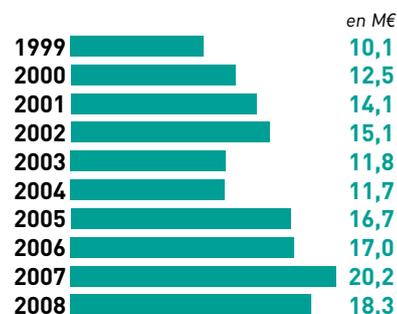
VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS (CA)

Le chiffre d'affaires généré par les cessions aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2008 à 14,6 millions d'euros. Ce chiffre élevé correspond à la vente de 25 ha de terrains et 175 000 m² de surface HON à réaliser, hors cessions de terrains à l'État. Ces ventes concernent principalement la poursuite du développement tertiaire du Carré Sénart, ainsi que le développement de PME-PMI dans les parcs d'activités de Lieusaint, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis et Tigery, qui représentent à elles seules près de la moitié du chiffre d'affaires activités et l'accueil d'un important centre informatique sur le Parc du Levant.



VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)

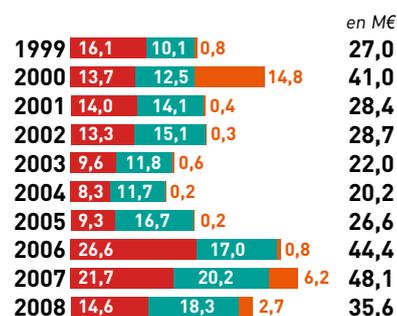
La prise en compte du développement durable dans la construction de logement concerne tous les nouveaux programmes. Avec 650 charges foncières cédées (ventes définitives) au cours de l'exercice, le niveau de commercialisation est volontairement maintenu à un niveau stable, par souci d'équilibre avec le développement économique de Sénart. Le chiffre d'affaires correspondant s'élève à 18,3 millions d'euros sur l'exercice, confirmant la volonté de soutenir le développement du logement à Sénart, malgré le contexte économique défavorable qui pénalise les conditions de commercialisation des projets.



CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PRODUITS (CA)

Le chiffre d'affaires commercial total de l'exercice atteint 35,6 millions d'euros. Hors cession de terrains à l'État, il résulte pour 46 % des ventes de terrains pour activités, dont la moitié pour l'accueil de PME-PMI, de bureaux et services, et pour 54 % des ventes de terrains pour logements.

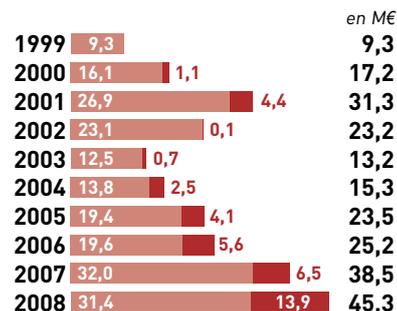
ACTIVITÉS ■ LOGEMENTS ■ AUTRES ■



ACHATS

Les dépenses d'aménagement atteignent 45,3 millions d'euros, nettement supérieures aux niveaux déjà élevés atteints depuis 2005, en liaison notamment avec la poursuite des développements du Carré Sénart, de la Plaine du Moulin à Vent, du Mont Blanc, du Trou Grillon et des Fossés neufs. Ces dépenses correspondent à des travaux d'aménagement pour 25,9 millions d'euros, d'études et de prestations de services pour 5,4 millions d'euros, dont 1,9 million d'euros de dépenses d'archéologie. Enfin, les achats fonciers, très supérieurs à ceux des exercices précédents, ont atteint 13,8 millions d'euros.

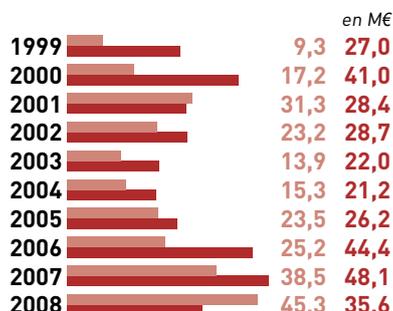
TRAVAUX ■ TERRAINS ■



CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES D'AMÉNAGEMENT

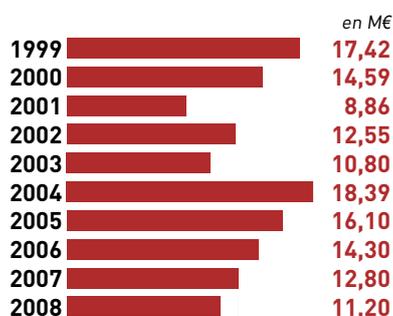
Le chiffre d'affaires commercial atteint 35,6 millions d'euros. Complété par les provisions des exercices antérieurs, il permet de couvrir les charges d'aménagement de l'exercice qui s'inscrivent à un niveau élevé. Il permet aussi de faire face aux charges exceptionnelles engagées en matière d'acquisitions foncières qui préparent l'avenir et la poursuite du développement équilibré de Sénart, traduisant ainsi une gestion dynamique des projets.

CHARGES ■ CA COMMERCIAL ■



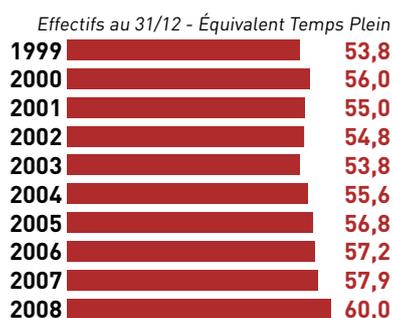
ENDETTEMENT BANCAIRE

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.



RESSOURCES HUMAINES

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

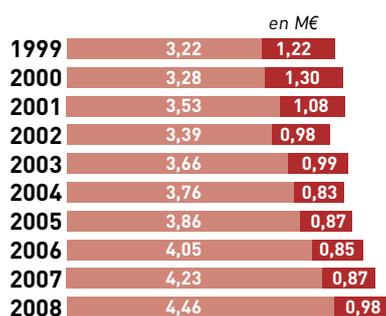


BUDGET DE FONCTIONNEMENT

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

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

SALAIRES ■ AUTRES ■



FORMATIONS

Pour répondre aux nouveaux enjeux de la Ville Nouvelle, les équipes de l'EPA doivent en permanence renforcer leurs connaissances de la maîtrise des projets urbains et intégrer les principes du développement durable. À cet effet, l'EPA consacre un budget formation environ trois fois supérieur à son obligation légale.



→ Espace commercial
Carré Sénart

LES RÉSULTATS

Le résultat commercial de 2008 reste à un niveau élevé, en raison notamment des ventes foncières pour les PME-PMI, les bureaux et les services, ainsi que d'une commercialisation de terrains pour le logement restée importante.

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

Les ventes constatées

Ventes définitives (en K€)	2007	Prévisions 2008	Réalisations 2008
Terrains pour logements	20 214	19 800	18 294
Terrains pour commerces/services privés	11 875	800	223
Terrains pour bureaux	782	1 580	300
Terrains pour activités	9 064	16 000	14 088
Terrains autres	5 505	1 000	2 228
Total	47 440	39 180	35 133

Les actions d'aménagement

Dépenses d'aménagement (en K€)	2007	Prévisions 2008	Réalisations 2008
Achats de terrains	6 484	7 000	13 845
Achats d'études et prestations de services	3 712	5 300	5 411
Achats de matériels, équipements et travaux	28 182	22 150	25 922
Autres achats	111	200	109
Total	38 489	34 650	45 287

UN VOLUME D'ENGAGEMENTS SOUTENU PAR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les engagements, ou promesses de ventes concernant le logement sont nettement marqués par la crise révélée en 2008. Les efforts consentis sur les montants des charges foncières ont toutefois permis de maintenir un volume de logements quasi stable, apportant ainsi un soutien aux secteurs économiques concernés. S'agissant des activités économiques, en revanche, notamment de PME-PMI et de services privés qui proposent des ratios d'emploi élevés, les promesses de vente conclues en 2008 restent à un niveau élevé, favorable à la poursuite du développement de l'économie et de l'emploi Sénart.

Promesses de vente (en K€)	2007	Prévisions 2008	Réalisations 2008
Terrains pour logements	21 580	18 300	10 925
Terrains pour commerces/services privés			
Terrains pour bureaux	2 016	2 000	582
Terrains pour activités	11 828	15 000	12 646
Terrains autres	5 505	1 000	3 109
Total	40 929	36 300	27 262

CONCEVOIR, AMÉNAGER, DÉVELOPPER, PROMOUVOIR

Établissement public à caractère industriel et commercial, l'EPA Sénart a pour mission l'aménagement et le développement de la ville nouvelle. Sous la tutelle du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, l'EPA est administré par un conseil de 20 membres, comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA.

Jean-Pierre DUFAY
Directeur général



ÉQUIPE DE DIRECTION

Anne-Marie BOUCHY
Agent Comptable



Jean-Yves HINARD
Directeur de
l'Aménagement



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



Frédéric CAVAN
Directeur du Dévelop-
pement Économique
et des Activités



Marilyn HUTEAU
Directrice du Marketing
et de la Communication



François TIROT
Directeur de l'Urbanisme
et du Paysage



Matthieu DEJEAN
Secrétaire
général adjoint



Vincent MARCO-POU
Directeur du Personnel
et des Moyens Généraux



Jean-Paul TRARIEUX
Directeur de l'Habitat



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Michel BISSON
Président du Conseil d'administration
Maire de Lieusaint

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

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

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

Guy GEOFFROY
Député
Maire de Combs-la-Ville

Alain HIBERT
Représentant du Personnel

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

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

Marion LESPINASSE
Représentante du Personnel

M.
Ministère des Finances
Direction du Budget

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

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

René RÉTHORÉ
Maire de Nandy

Pascale RIBON
Directrice régionale Adjointe en charge
de la politique d'aménagement opérationnel,
Direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France

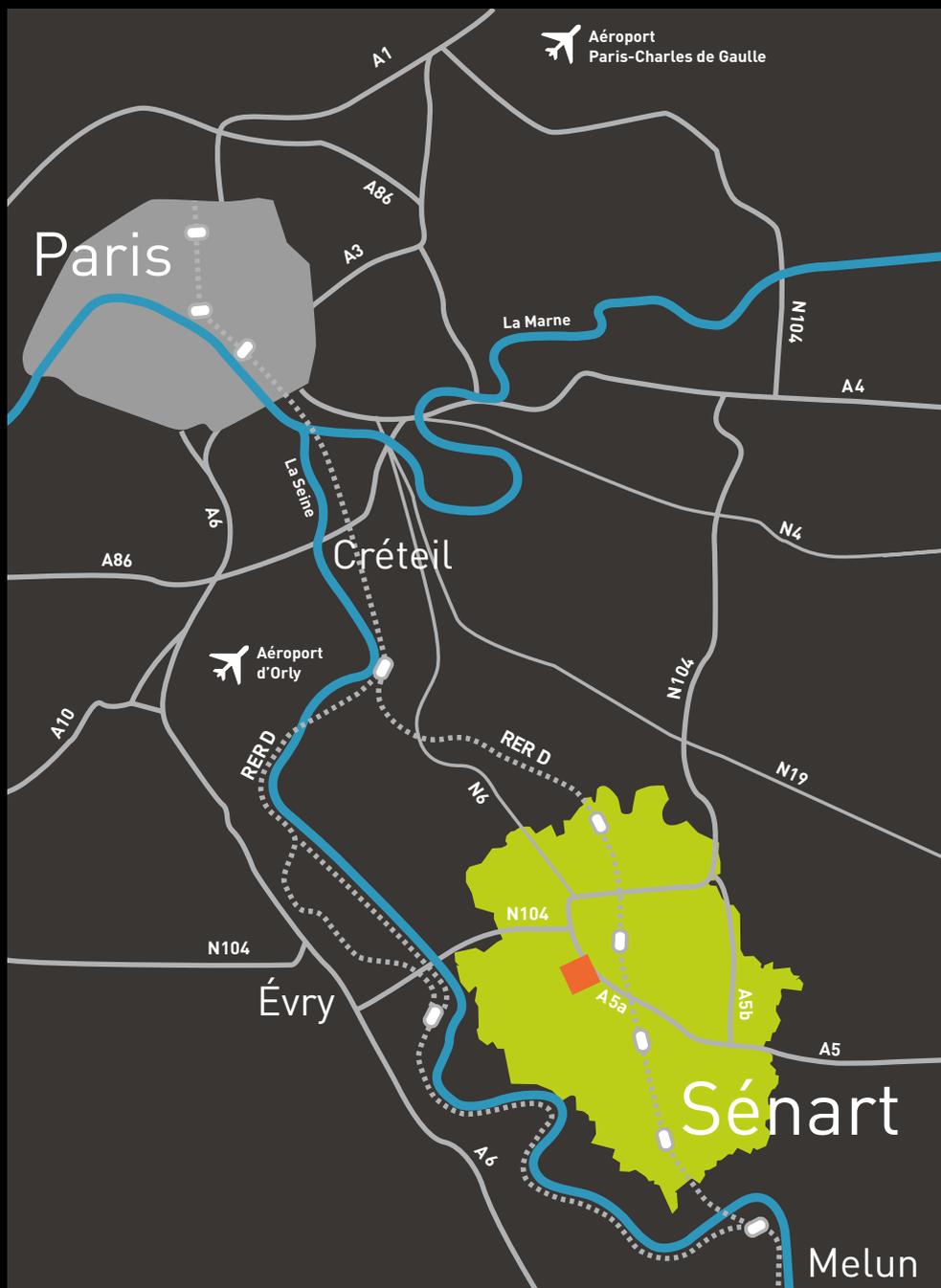
Michel ROGER
Maire de Réau

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

Thierry PILLET
Contrôleur général
Ministère de l'Économie,
des Finances et de l'Emploi



ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SÉNART

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