

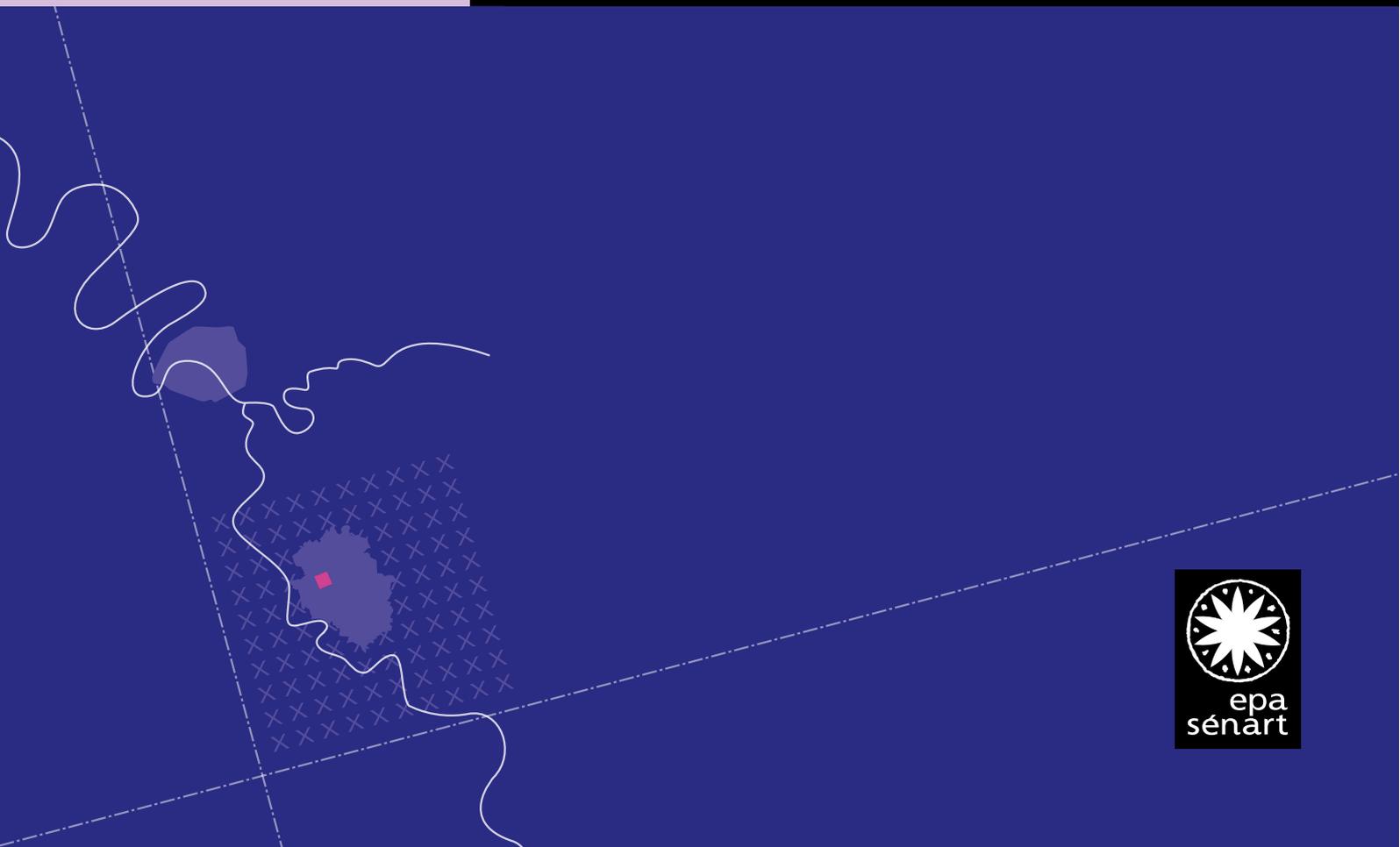


epa sénart

Établissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart



Rapport annuel 2011



SOMMAIRE



Directeur de la publication :
Bruno DEPRESLE

Suivi de la rédaction :
Marylin HUTEAU

Conception graphique :
Duo Design

Impression :
L'Empreinte Graphique
contact@lempreintegraphique.fr
Imprimé sur papier FSC
avec des encres végétales
et respectant la charte IMPRIM'VERT

Photos :
EPA Sénart Communication
Laurent DESCLOUX
Yann PIRIOU

Édition : juillet 2012



LES FAITS MARQUANTS	
2011, DES PROJETS DÉCISIFS POUR L'AVENIR DE SÉNART.....	4
RÉUSSIR LA VILLE NOUVELLE	
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE À SÉNART : BILAN ACTIONS 2011 ET OBJECTIFS 2012.....	6
REVUE DE PROJETS	
LE CARRÉ SÉNART.....	8
LOGEMENT :	
LE MARCHÉ VALIDE L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES...	10
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE, UNE ANNÉE RECORD...	18
ÉCLAIRER LE FUTUR	
MIEUX CONNAÎTRE NOTRE ENVIRONNEMENT POUR MAÎTRISER LE FUTUR...	29
UNE ORGANISATION EN MODE PROJET... 	33
RAPPORT FINANCIER	
LES COMPTES, LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2011.....	34
DIRECTION ET CONSEIL D'ADMINISTRATION	
CONCEVOIR, AMÉNAGER, DÉVELOPPER, PROMOUVOIR...	38
SÉNART EN CHIFFRES... 	39



■ Le Carré Sénart — immeuble réalisé par Fulton
LIEUSAINT

SÉNART 2011 : UN CRÉDIT RENOUVELÉ

2011 aura été pour Sénart l'année d'une nouvelle reconnaissance institutionnelle et économique, d'une part avec l'invitation faite par l'État à la ville de prendre sa place dans le Grand Paris en s'engageant dans l'élaboration d'un contrat de développement territorial, d'autre part avec la délibération de Réseau Ferré de France retenant la perspective d'une gare TGV sur le site de la station RER de Lieusaint-Moissy. Par ces deux événements majeurs, l'actualité de l'opération d'intérêt national est réaffirmée et la contribution de la Ville Nouvelle à l'équilibre et à la compétitivité de la région capitale est soulignée, en même temps que son rôle à l'échelle du quart sud-est francilien.

La réaffirmation de l'importance, de la pertinence et de la qualité du grand projet urbain de Sénart a également été le fait de la Région Île-de-France et du Syndicat des Transports d'Île-de-France, qui ont retenu Sénart comme premier site d'accueil du T Zen, tram-bus entré en service en 2011. Cette infrastructure s'est révélée très propice à une évolution des formes urbaines vers une plus grande compacité, que cette même région a salué en attribuant le label « Nouveau Quartier Urbain » à l'opération d'aménagement de l'Eau Vive sur la commune de Lieusaint.

Cette distinction institutionnelle s'est accompagnée d'une validation de ce nouveau « temps urbain » par le marché, avec une commercialisation tout à fait satisfaisante des logements de l'Eau Vive (Seine-et-Marne) et de la Clé de Saint Pierre (Essonne), de part et d'autre d'un Carré Sénart qui a lui-même connu une année faste avec l'émergence d'un important projet d'extension du centre commercial, la programmation d'un pôle de loisirs et des avancées significatives dans le projet de Grand Théâtre.

C'est sur ce même Carré, cœur et moteur de l'agglomération, qu'a été décidée, cette fois-ci de manière irréversible, l'implantation de l'ICAM, école d'ingénieurs dont l'arrivée, dans une étroite coordination avec le pôle universitaire, souligne que la reconnaissance du territoire est aussi le fait du monde académique.

Cette affirmation de la place de l'enseignement supérieur dans l'agglomération arrive à point nommé puisqu'elle va renforcer une des composantes du pôle d'excellence logistique – « carte d'identité économique » de Sénart dans le Grand Paris – et qu'elle va accompagner le développement des éco-activités, un des principaux facteurs de diversification économique de l'agglomération dont l'Écopôle (ouvert à la commercialisation en 2011) est le plus beau fleuron.

C'est dans ce contexte particulièrement favorable que l'EPA Sénart a pu achever l'année 2011 avec un chiffre d'affaires en nette augmentation par rapport à l'année précédente et un volume d'engagements historiquement élevé, signe de la vitalité de l'agglomération et du crédit dont elle jouit auprès de ses partenaires.

Bruno DEPRESLE
Directeur général



2011, DES PROJETS DÉCISIFS POUR L'AVENIR DE SÉNART

➔ Les actions conduites en 2009 et 2010 ont trouvé leur concrétisation avec l'aboutissement de projets majeurs pour le développement de Sénart, concomitantes à la mise en service du 1^{er} T Zen d'Île-de-France qui renforce l'attractivité de notre territoire. La réalisation des premiers écoquartiers, le nouveau développement du Carré Sénart, la perspective d'une gare TGV et l'élaboration du Contrat de Développement Territorial ouvrent la voie à un réel changement d'échelle de l'agglomération.

LA CRÉATION D'UNE GARE TGV À SÉNART DEVIENT UNE RÉELLE PERSPECTIVE

À l'issue du débat public relatif à l'interconnexion sud du réseau ferré national à grande vitesse, qui s'est tenu en 2011 à l'initiative de Réseau Ferré de France (RFF), la création d'une gare TGV à Sénart constitue désormais une perspective crédible.

Lors de sa séance du 22 septembre 2011, le conseil d'administration de RFF a en effet confirmé l'opportunité du projet et retenu Sénart comme possible deuxième gare de la rocade sud-est.

LE T ZEN 1, MIS EN SERVICE EN JUILLET 2011

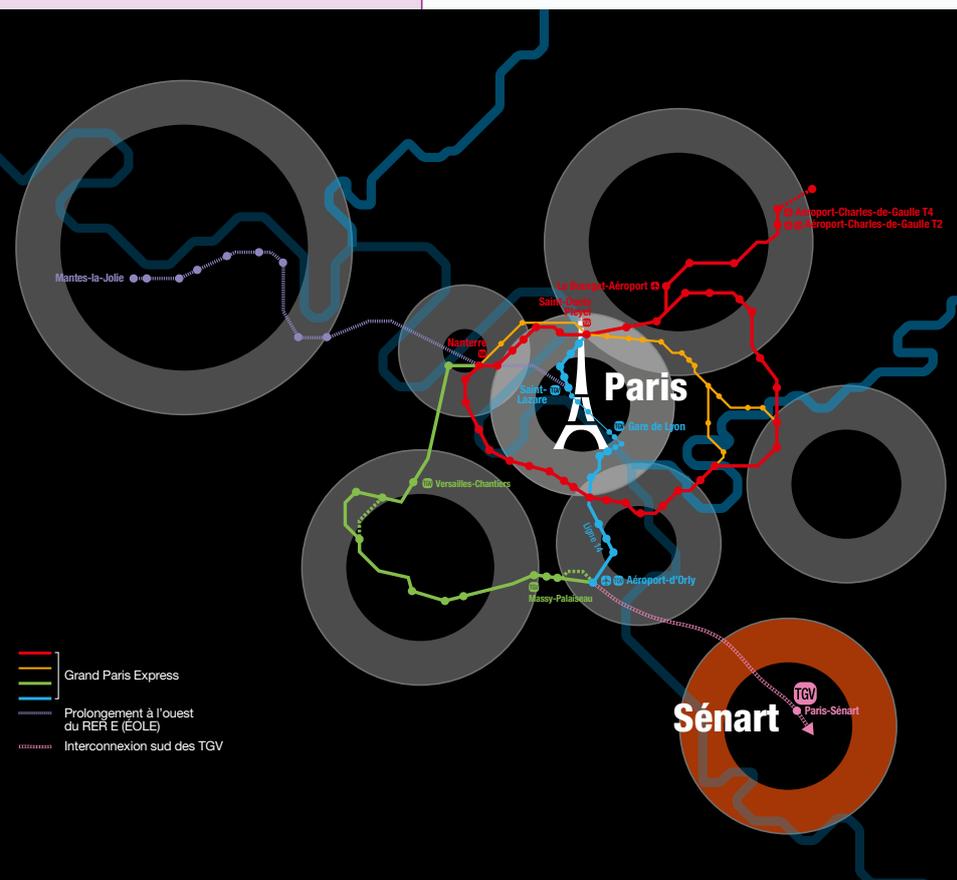
La liaison T Zen 1 Sénart-Corbeil, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA, désignée à cet effet par le STIF, est en service depuis le 4 juillet 2011. En site propre sur tout le territoire de Sénart, elle relie la gare de Lieusaint-Moissy à celle de Corbeil-Essonnes, joignant ainsi les deux branches du RER D.

Le long du tracé, quatre parcs d'activités et trois quartiers de nouvelle génération en cours de réalisation bénéficient de cette liaison performante. D'ores et déjà, l'infrastructure, qui crée un nouveau paysage urbain, a permis d'accélérer le développement de nouvelles formes urbaines et de renforcer l'attractivité des sites économiques desservis.

Avec la ligne T Zen 2 en cours de définition entre Sénart et Melun, c'est un réseau à l'échelle du quadrant sud-est qui se met en place, constituant une occasion exceptionnelle de structurer l'aménagement du territoire et induire des relations plus denses entre les agglomérations de Corbeil, Évry, Melun et Sénart.



T Zen Sénart-Corbeil
LE 1^{ER} T ZEN D'ÎLE-DE-FRANCE



■ CDT de Sénart : une opportunité exceptionnelle d'intégrer Sénart dans le Grand Paris

Le périmètre du CDT : celui des deux SAN, 12 communes — 8 communes en Seine-et-Marne et 4 communes en Essonne.

LE 19^{ÈME} CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL INSCRIT SÉNART DANS LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS

Le projet du Grand Paris vise à renforcer le dynamisme et l'attractivité de l'Île-de-France au plan mondial et, sur la base d'une stratégie de développement urbain, social et durable, à promouvoir un partenariat entre les acteurs institutionnels et économiques de la Région Capitale.

Prenant en compte le caractère stratégique du territoire de Sénart et la perspective d'implantation d'une gare TGV d'interconnexion sur les communes de Lieusaint et Moissy-Cramayel, reliée au réseau du Grand Paris Express, les deux agglomérations et l'État ont convenu que la ville nouvelle ferait l'objet d'un Contrat de Développement Territorial consacrant l'inclusion de Sénart dans le Grand Paris.



Architecte : Barbara Dumont - BW

■ 300 logements BBC dont 66 logements sociaux. PITCH Promotion
ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE - LIEUSAIN

LE CARRÉ SÉNART, UNE CENTRALITÉ DE PLUS EN PLUS AFFIRMÉE

3 000

EMPLOIS SUR LE CARRÉ
AUJOURD'HUI. 10 000
EMPLOIS PROGRAMMÉS
À TERME.

10 000

ARBRES PLANTÉS
ET 3 GRANDS CANAUX
CRÉENT UN PAYSAGE
UNIQUE.

14,7 millions

DE VISITEURS PAR AN
AU CENTRE COMMERCIAL
CARRÉ SÉNART.

1,7 millions

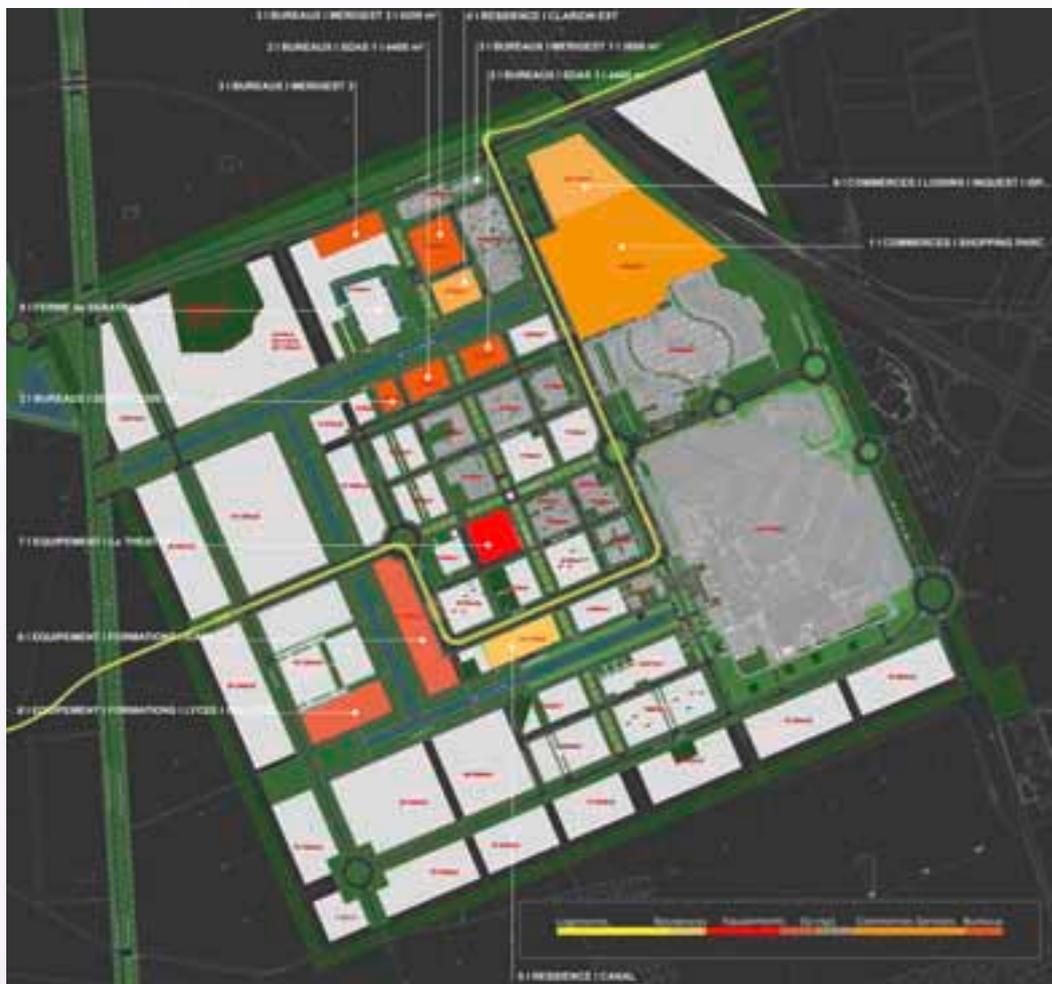
DE VISITEURS PAR AN AU
MULTIPLEXE GAUMONT.

16 000 m²

D'EXTENSION POUR
LE SHOPPING PARC LIVRÉ
EN 2012.

11 000 m²

SUPPLÉMENTAIRES
D'IMMOBILIER TERTIAIRE
PROGRAMMÉS D'ICI
FIN 2012.



LE CARRÉ — UN CENTRE ORIGINAL

En 10 ans, un important travail d'aménagement (les deux tiers du projet environ) a été réalisé par l'EPA et, en particulier, la création d'un nouveau paysage en s'appuyant sur le pré-verdissement avec les 10 000 arbres plantés et la réalisation des canaux nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales. Différents projets sont venus s'inscrire dans ce cadre : l'Hôtel de la Communauté, l'Hôtel des Finances, un hôtel quatre étoiles, 25 000 m² de bureaux, sept restaurants, un bowling, et l'extension du « Shopping Parc » dont le chantier se termine.

UNE PROGRAMMATION AMBITIEUSE

L'année 2011 a permis d'enregistrer des avancées significatives sur plusieurs grands projets :

- une extension majeure du centre commercial Carré Sénart, au stade de la conception,
- l'installation de l'ICAM, école d'ingénieurs, qui accueillera à terme 1 000 étudiants,
- la création de 20 000 m² de bureaux supplémentaires réalisés par FULTON et MERIGEST,
- un nouveau pôle de loisirs porté par le groupe GEOPHYLE (INQUEST).

Prochainement, sera également lancée la réalisation du grand Théâtre de Sénart et celle d'un lycée privé.



■ Développement du Pôle Loisirs avec InQuest®
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

Architecture : D'HOUNDT+BAJART



■ Le Grand Théâtre de Sénart comportera 3 salles de spectacles modulables de 300, 400 et 900 places
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

Atelier d'Architecture Chaix & Morel et Associés



■ 11 000 m² de bureaux situés le long du Canal Nord. FULTON
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

Architecte : Monica Donati Associés

LE CARRÉ — FUTUR CENTRE-VILLE ?

Mais aujourd'hui le Carré Sénart « questionne ». Douze ans après l'acte fondateur du Carré qu'a été la plantation de 2 409 tilleuls au mois de décembre 2000, la question posée par l'EPA quant au développement du Carré est la suivante :

« Le Carré peut-il, et à quelles conditions, devenir le futur centre-ville de Sénart ? ».

Il était écrit en 2002 : « Les planifications sont très difficiles à imaginer et à prévoir à plus de cinq ans. Le projet du Carré écarte toute solution trop formelle, contraignante et rigide. Le processus de construction est long. Très long. Il est soumis à de nombreuses variations. L'économie. Le social. La politique. Les cultures. Il fait intervenir de très nombreux partenaires. Il doit donc être flexible. Le Carré est un lieu privilégié où peuvent se réaliser des projets concertés et originaux d'activités et d'équipements. Carré de l'imagination. Modernité. Futur. Rayonnement. C'est la logique du plan, de la trame, du damier. Une histoire différente doit être racontée dans chaque carreau. C'est ouvert ! ».

C'est la raison pour laquelle il est légitime de réfléchir aujourd'hui aux actions à mener pour renforcer l'identité de Sénart à partir d'un nouveau projet de centralité, tenant compte de la spécificité du territoire, de ses



■ L'extension du Shopping Parc ouvrira ses portes à la rentrée 2012
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

Architecte : Valode & Pistre

atouts, de ses faiblesses et du champs des possibles. L'objectif des « ateliers Carré Sénart » est bien de partager et de débattre entre toutes les parties concernées de toutes les questions « thématiques » qui constituent l'avenir du projet. Ces ateliers auront lieu au second semestre 2012. ■

LOGEMENT

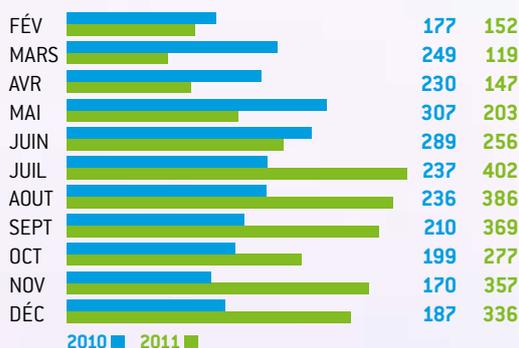
LE MARCHÉ VALIDE L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES

→ La grande tendance de l'année 2011 aura été pour Sénart une très forte hausse des ventes de logements collectifs avec (+ 17 %) et, a contrario, une baisse du nombre de logements individuels de -72 %. Sénart suit en cela la tendance générale de l'Île-de-France, avec sur l'ensemble de la région un recul des ventes de maisons d'environ 50 % pour cette année.

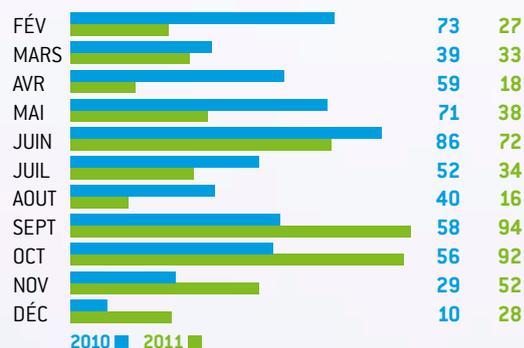
ACTIF	Année 2009	Année 2010	Année 2011
Individuels	152	210	57
Collectifs	317	421	493
Total	469	631	550

Globalement, les ventes de l'année 2011 sont en dessous de celles de 2010, année excellente. Ceci s'explique en partie par l'absence de logements disponibles en début d'année qui n'a, en effet, pas permis un démarrage rapide des ventes.

NOMBRE DE LOGEMENTS EN VENTE



NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS



■ 38 logements collectifs BBC, réalisés par SPIRIT LIEUSAIN

Architecte : Patrick Schweitzer Associés

+17 %
VENTES LOGEMENTS
COLLECTIFS EN 2011

Les ventes de 2011 se caractérisent par la mise sur le marché, en fin d'année, de nombreuses opérations de logements collectifs. Parmi celles-ci, citons les premiers bâtiments BBC de l'écoquartier de l'Eau Vive à Lieusaint et ceux de la Clé de Saint-Pierre à Saint Pierre-du-Perray mis en vente au second semestre 2011.

Ces opérations ont permis de relancer les ventes, permettant d'atteindre pour ce type de produits un niveau en fin d'année supérieur de 17 % à celui de 2010 : des résultats encourageants qui valident l'évolution des formes urbaines engagée au cours de ces dernières années.

LES NOUVELLES OPÉRATIONS :

En 2011, 914 logements ont fait l'objet de promesses de ventes à des promoteurs et 17 lots à bâtir ont été commercialisés auprès de particuliers.

Parmi ces programmes de construction deux programmes de grande envergure ont été lancés en 2011.

Tout d'abord à **Lieusaint**, dans l'écoquartier de l'Eau Vive, où PITCH Promotion construira 300 logements et à **Saint-Pierre-du-Perray**, dans l'écoquartier de la Clé de Saint-Pierre, où 280 logements seront réalisés par Nexity. ■

LOGEMENT : LES NOUVELLES OPÉRATIONS

LA CLÉ DE SAINT-PIERRE : UN QUARTIER EMBLÉMATIQUE DES NOUVELLES FORMES URBAINES

➔ Le nouveau quartier construit autour du T Zen porte l'ambition de devenir une pièce emblématique de ce que sera demain la qualité urbaine et architecturale des secteurs centraux de l'agglomération.

La mobilité, l'environnement ou encore la mixité des fonctions ont été des thématiques fortes qui ont guidé la création de la ZAC. À terme, 1500 logements sont programmés (dont un quart de logements sociaux), quelques commerces et services de proximité seront implantés autour de la station T Zen, tandis que la partie Est du site sera dédiée à l'accueil d'activités.

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE

La première caractéristique de cette nouvelle urbanisation repose sur la mixité des fonctions qu'elle accueillera. Des surfaces sensiblement équivalentes sont prévues pour implanter, logements d'un côté, petites entreprises de l'autre, les deux secteurs bénéficiant de la même qualité de desserte par le T Zen, l'un et l'autre étant reliés par des cheminements pour piétons et cyclistes, et par une voie automobile.

UN NOUVEAU QUARTIER À PROXIMITÉ DU NOUVEAU CŒUR DE VILLE DE SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

La Clé de Saint-Pierre va prolonger le nouveau centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray où se construisent actuellement le nouvel Hôtel de ville, le parc intercommunal des sports, le centre paroissial...

Au centre du nouvel écoquartier, sera réalisé un grand espace vert central, aménagé autour du ru des Prés Hauts, prolongeant le bassin existant et les équipements en cours de livraison sur le Trou Grillon. À terme, cet ensemble constituera véritablement un espace fédérateur pour ces deux quartiers.

UN NOUVEAU QUARTIER CONNECTÉ

La qualité première du quartier sera son ancrage dans la ville, en particulier par le réseau de circulations aménagées pour les véhicules, les piétons et les cyclistes. Ce maillage d'itinéraires variés fera bénéficier le nouveau centre-ville de la présence des deux stations du T Zen qui desservent la Clé de Saint-Pierre, tout en facilitant le déplacement des habitants vers les équipements publics.

© Asylum



Vue 3D, écoquartier de la Clé de Saint-Pierre
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

UNE ANNÉE 2011 DÉCISIVE

Durant cette année 2011, des réunions publiques et une exposition itinérante ont constitué des moments forts pour partager avec la population ce projet important pour la commune.

Les études de programmation, de conception urbaine et de mises au point techniques ont permis d'aboutir à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) par délibération du Conseil d'administration de l'EPA en décembre 2011, après délibérations de la commune et du SAN. Au second semestre, une consultation de promoteurs portant sur la réalisation de 292 logements a été lancée. Elle se traduira dès 2012 par le lancement de nouvelles opérations dans la continuité des trois programmes en cours de commercialisation sur le quartier. ■

● SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

FOCUS



1 500 LOGEMENTS SUR
58 HECTARES

L'EAU VIVE : LE 1^{ER} ÉCOQUARTIER DE SÉNART, LAURÉAT 2011 DE L'APPEL À PROJETS « NOUVEAUX QUARTIERS URBAINS »



➔ L'Eau Vive a été nommé le 20 octobre 2011 lauréat du 3^{ème} appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » de la région Île-de-France. Cet écoquartier s'est particulièrement distingué par les moyens mis en œuvre au service du « vivre ensemble », de la cohésion sociale, par la qualité de ses formes urbaines et par la prise en compte de toutes les thématiques contemporaines (logement, environnement, mobilité, culture, économie et transports).

18 HECTARES
2 000 LOGEMENTS
2 500 m²
 D'ACTIVITÉS

UN PORTAGE TECHNIQUE ET POLITIQUE SOLIDE

Fruit d'un solide partenariat entre la commune de Liesaint, le SAN de Sénart et l'EPA Sénart, l'écoquartier de l'Eau Vive permet d'apporter une réponse concrète à une équation complexe : offrir des logements de qualité, diversifiés, accessibles à tous et proches des transports en commun, mais aussi des activités, des emplois et des équipements universitaires, au sein d'un projet de qualité, respectueux des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

DES ESPACES CONVIVIAUX ET INNOVANTS

Les espaces publics font l'objet d'un soin particulier : des parvis paysagers en pied d'immeuble, une voie verte, une plaine de jeux et un square, articulés avec un réseau efficace de liaisons douces. Des jardins partagés sont intégrés en cœur d'îlot et des salles communes dans les immeubles tandis que le théâtre de la Marge trouvera tout naturellement sa place à proximité directe.

L'AUTO-CONSTRUCTION : UNE FORME D'ACCESSION INNOVANTE

Une opération fortement innovante va finalement débuter sa construction en 2012 : une structure coopérative accompagnera les accédants dans la mise en œuvre d'un programme de 12 maisons individuelles groupées en auto-construction collective (maisons à ossature bois à très haute performance énergétique et à coût modéré). Cette opération est menée en lien avec la maison de l'emploi.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DU PROJET

Après l'élaboration, en 2010, d'un schéma lumière, 2011 a été mise à profit pour optimiser le positionnement et le choix des matériels d'éclairage. Un système permettant la modulation de l'intensité des éclairages de voirie, point lumineux par point lumineux, en fonction des heures et des ambiances, sera source d'économies sensibles d'énergie, tout comme le choix de lampes très performantes. Pour les liaisons douces, le choix des mâts en bois, d'éclairage par des leds ainsi que l'allumage uniquement par détection de présence confirment les choix en faveur d'un aménagement durable.



■ Écoquartier de l'Eau Vive : construction des 1^{ères} opérations
 LIEUSAIN

UNE ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES BIEN ENGAGÉE

Pour répondre aux contraintes foncières et au développement démographique du territoire, de nouvelles formes urbaines sont en train d'émerger : plus compactes, faisant la part belle à des logements économes en énergie (minimum BBC et même passif, peut-être à énergie positive dans un avenir proche) et à l'architecture innovante (toits terrasses, grands balcons, espaces de convivialité).

● LIEUSAIN

CHANTELOUP : L'ACHÈVEMENT DE L'URBANISATION DE MOISSY-CRAMAYEL

➔ La future ZAC de Chanteloup constituera la dernière phase de développement urbain de la commune de Moissy-Cramayel. Cette nouvelle ZAC qui devrait être créée en 2012, accueillera 2 400 logements, pour une population de 6 000 à 6 500 nouveaux habitants.



■ Vue 3D de la ZAC de Chanteloup
MOISSY-CRAMAYEL

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT

Les objectifs de ce développement urbain se définissent en trois axes :

- une continuité urbaine en accroche sur les ZAC de Jatteau et de Moissy-Centre ;
- un développement phasé avec une offre de logements diversifiée ;
- un environnement de qualité contribuant à un développement durable de ce nouveau quartier.

UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE CONTEMPORAINE ET INNOVANTE

L'objectif consiste à mettre en valeur la qualité paysagère du site et faire cohabiter l'habitat existant avec une urbanisation nouvelle. D'un point de vue architectural et urbain, la transition entre le tissu existant et le futur quartier sera pensée dans une optique d'insertion harmonieuse. La perception de la densité de logements en périphérie devra être compatible avec les formes urbaines environnantes. La diversité des formes et des ambiances sera favorisée par une écriture architecturale bioclimatique intégrée au site, écriture contemporaine et innovante en transition avec les caractéristiques du tissu urbain existant. Ces nouvelles formes urbaines seront mises au service d'un rééquilibrage en faveur de la mixité sociale.

FAIRE DE LA GESTION DE L'EAU UN ÉLÉMENT FORT DU QUARTIER

Les ouvrages hydrauliques publics assurant la régulation des eaux pluviales sont imaginés majoritairement sous forme de plaine inondable (hormis les bassins de l'espace central dont une partie restera en eau de manière permanente), offrant une véritable qualité d'espace public en période d'étiage (promenade, jeux de ballon...).

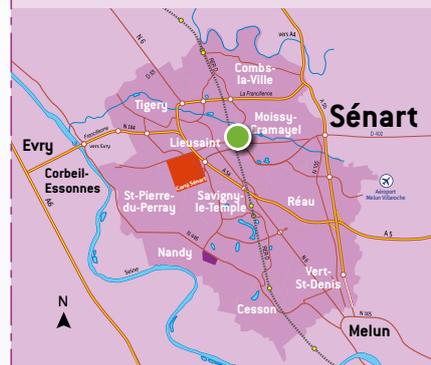
La priorité en matière de gestion de l'eau consistera à limiter l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, malgré la nature peu favorable des sols, l'infiltration maximale des eaux de pluie sera recherchée. Il sera ainsi privilégié un traitement des eaux de pluie à la parcelle.

L'établissement d'une continuité écologique sur plusieurs centaines de mètres au travers de la future ZAC depuis une mare pédagogique située au nord jusqu'au ru des Hauldres et la ZNIEFF* de La Motte à Lieusaint à l'ouest constituera un des atouts des aménagements prévus.

UN RÉSEAU DE LIAISONS POUR FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX

La ZAC sera pourvue d'un maillage de liaisons douces vers la liaison intercommunale qui borde la RD 57, la gare RER, les buttes paysagères au nord et la mare pédagogique, les équipements et commerces du centre-ville et le long du parcours de l'eau jusqu'à la ZNIEFF* de la Motte et au-delà, Lieusaint, Tigery et la forêt de Sénart.

● MOISSY-CRAMAYEL

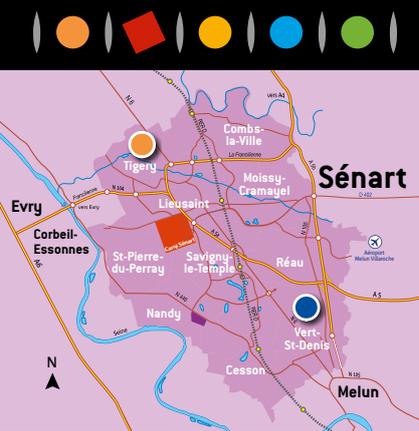


2 400 LOGEMENTS
6 000 à 6 500
NOUVEAUX HABITANTS

LE CALENDRIER

En 2011 ont été menées la plupart des études préalables à la création de la ZAC de Chanteloup et une première opération de 200 logements a été engagée avec le groupement ICADÉ/SPIRIT. L'année 2012 devrait voir, après l'aboutissement d'une longue et riche concertation avec la commune de Moissy-Cramayel et le SAN de Sénart, l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.



**TIGERY :
CŒUR DE BOURG**

L'architecture des bâtiments s'inspire des traits originaux caractéristiques de la commune, alliant tradition et modernité avec notamment la mise en œuvre de matériaux durables. La poursuite de l'urbanisation se fera à un rythme raisonné et toujours avec le souci de respecter le caractère rural du village.



Opération Cœur de bourg
TIGERY

Architecte : Atelier Xavier Bohi

**PLESSIS-SAUCOURT :
UN NOUVEAU CŒUR DE BOURG POUR TIGERY**

Dans la poursuite de la dynamisation de la commune de Tigery, l'année 2011 a été consacrée à développer l'opération « Cœur de Bourg ». Dans ce cadre, un permis d'aménager a été élaboré et une consultation a été lancée pour la création du cœur de bourg qui réunira habitations, commerces et services. Il s'agit de la 1^{ère} étape de la construction de la ZAC du Plessis-Saucourt qui accueillera à terme près de 650 logements. Le promoteur les Nouveaux Constructeurs a été retenu pour

réaliser l'opération dont les travaux débuteront en 2013 pour une livraison fin 2014. Le programme porte sur un ensemble immobilier de 160 logements composés de 135 logements collectifs en accession et sociaux (pour 20%), et de 25 maisons individuelles. L'opération intègre également le développement d'un supermarché et de petits commerces qui viendront renforcer l'attractivité de cette nouvelle centralité autour d'une place conviviale et ouverte.

● TIGERY



**BALORY :
UN ÉCOQUARTIER
QUI MARQUERA
UNE ÉTAPE MAJEURE DE
L'URBANISATION
DE VERT-SAINT-DENIS**

Le projet d'écoquartier du Balory est destiné à contrer le déclin démographique communal amorcé depuis plus d'une décennie. Il est ainsi prévu de réaliser, au nord de la ville, presque 500 logements, dont environ un tiers de logements sociaux, un nouveau groupe scolaire et un stade intercommunal.

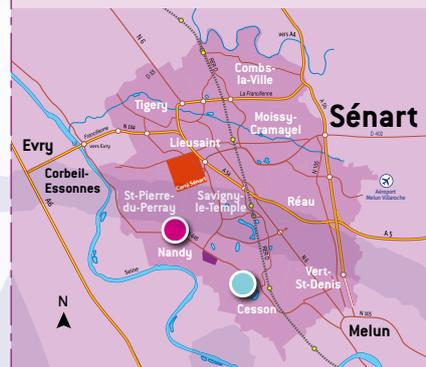
L'existence à proximité d'un bassin de régulation du ru de Balory est l'occasion d'y aménager un vaste espace vert, pour l'agrément de tous les riverains et plus largement de tous les Verdyonisiens.

Les études préalables étant largement engagées, l'année 2012 sera principalement dédiée à l'animation d'une concertation active avec les habitants autour de ce projet. La création-réalisation de la ZAC est programmée pour l'année 2013.

● VERT-SAINT-DENIS



■ Lotissement du Pavillon Royal
NANDY



© Asylum

NANDY : LE PAVILLON ROYAL

Situé en bordure de la RD 346, à proximité du Pavillon Royal et de la forêt de Rougeau, l'insertion urbaine du lotissement du Pavillon Royal sera particulièrement soignée afin de préserver la qualité environnementale de ce site exceptionnel.

Le lotissement du Pavillon Royal accueillera environ 300 logements collectifs et individuels dont une douzaine de lots à bâtir. Ce nouveau quartier comportera des logements en accession sociale ainsi qu'une résidence pour personnes âgées. À l'entrée du lotissement sont également programmés un centre médical et un commerce de proximité intégrés en rez-de-chaussée de l'immeuble.

● **NANDY**

300
NOUVEAUX LOGEMENTS
COLLECTIFS ET INDIVIDUELS

LOGEMENT : LES OPÉRATIONS EN COURS DE RÉALISATION



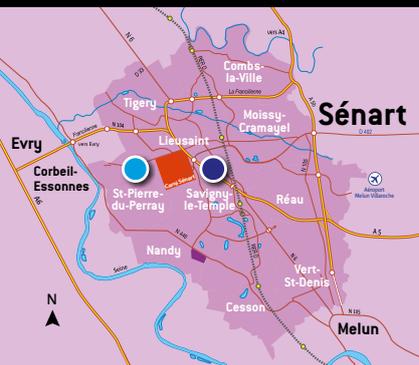
PLAINE DU MOULIN À VENT : UN QUARTIER EN PHASE D'ACHÈVEMENT

Au nord du bourg de Cesson, la Plaine du Moulin à Vent est une ZAC accueillant des programmes résidentiels et économiques sur 150 hectares. 2011 a vu la poursuite de la dernière phase de réalisation du quartier. La partie sud est désormais achevée à 95%, les trois derniers lots de logements entamant leur construction courant 2012. Les opérations de voirie se sont aussi terminées avec la rue de la Plaine. Seules les finitions d'espaces verts restent à accomplir au printemps et à l'automne 2012.

● **CESSON**

LES 3 DERNIÈRES
OPÉRATIONS RÉSIDENTIELLES
SONT EN COURS

TROU GRILLON : UNE NOUVELLE CENTRALITÉ



Trou Grillon, place de la Liberté
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

Architecte : Technys

1,1 M€
C'EST LE COÛT DES TRAVAUX
POUR L'AMÉNAGEMENT DE
LA PLACE DE LA LIBERTÉ

FINANCEMENT

64 %
KAUFMAN & BROAD

36 %
EPA SÉNART

2011 a vu l'aménagement de la place Marguerite Yourcenar. Celle-ci prend la forme d'un parvis devant la médiathèque et le collège, permettant l'aménagement d'un grand espace pour des événements divers (fête de la musique, fête des voisins, marché de Noël...). Un square vient animer cet espace central. Cette année a aussi vu la livraison du programme immobilier Kaufman & Broad, bordant le nouvel aménagement de la place de la Liberté. Les plantations d'espaces verts ont été lancées fin 2011 pour un aboutissement fin 2012. Le Parc Intercommunal des Sports et le nouvel Hôtel de Ville ont également démarré leurs constructions respectives, offrant une nouvelle centralité à la commune, rééquilibrée à l'est avec le projet de la Clé de Saint-Pierre.

● SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

LA GRANGE DU BOIS - ESPACE EUROPE :
UN PROGRAMME MIXTE, UNIQUE À SÉNART,
VISANT LE LABEL « PASSIV'HAUSS »



Opération mixte Passiv'Haus, réalisé par Coopimmo
SAVIGNY-LE-TEMPLE

Jourda Architectes

La 1^{ère}
OPÉRATION MIXTE
PASSIV'HAUSS

Cette opération mixte bureaux-logements est remarquable sur le plan énergétique puisqu'elle vise la labellisation « Passiv'Haus ». Réalisé par la société COOPIMMO, en plein centre de Savigny-le-Temple, à proximité de la gare RER, le programme comprendra 70 logements sociaux, associant logement locatif social, accession sociale et accession libre, offrant ainsi la possibilité d'un véritable parcours résidentiel au service du « vivre ensemble ». 1000 m² de bureaux sont également programmés. Ils accueilleront en 2013 le Pôle emploi de la commune.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE



■ Quartier du Mont-Blanc
SAVIGNY-LE-TEMPLE

Architecte : F.Noël

LE MONT-BLANC : LA POURSUITE DU PROJET ORIGINEL

La ZAC a été créée en 1992 afin de poursuivre l'urbanisation de Savigny-le-Temple vers le sud jusqu'à la jonction avec le bourg ancien. La composition urbaine de ce quartier est inspirée par les plans en quadrillage régulier des bastides du sud-ouest. Au cœur de ce quartier, la médiathèque, le groupe scolaire et les commerces de proximité encadrent une place rectangulaire.

En 2011, la construction des deux derniers îlots, totalisant 60 logements, a été engagée et s'achèvera en 2012.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

LOGEMENT : RÉNOVATION ET RESTRUCTURATION

MIROIR D'EAU : LE PREMIER PROGRAMME DE REQUALIFICATION DE LA VILLE NOUVELLE

L'EPA Sénart a confirmé en 2010 son engagement dans la requalification du Miroir d'Eau, à la demande de la ville de Savigny-le-Temple. Une intervention inédite, puisqu'il s'agit pour la première fois de ré-intervenir de façon significative sur un quartier de la Ville Nouvelle. L'opération d'aménagement et de reconstruction porte sur la restructuration du centre de quartier de Plessis-le-Roi.



■ Le Miroir d'Eau
SAVIGNY-LE-TEMPLE

Architecte : Lionel de Ségonzac

DE NOUVEAUX LOGEMENTS AU CŒUR D'UN QUARTIER RÉNOVÉ

Une première opération de 250 logements collectifs est en cours de réalisation en bordure du plan d'eau, sur l'emprise de l'ancien collège. Les 150 premiers logements, actuellement en construction, seront livrés en 2012. Il est également prévu d'y édifier une résidence-services pour séniors d'une centaine d'appartements. Ce projet original est destiné à satisfaire la demande des premiers arrivants de la Ville Nouvelle qui, devenus plus âgés, souhaitent s'installer dans un logement plus pratique et rester proches de leur entourage.

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

FOCUS



Le Mont-Blanc,

TRAIT D'UNION
ENTRE LES QUARTIERS
DE SAVIGNY-BOURG ET
DE SAVIGNY-CENTRE



■ Le Belvédère des Cités-Unies
SAVIGNY-LE-TEMPLE

© Pierre Desvaux

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE, UNE ANNÉE RECORD



■ Le Carré Sénart — immeuble de bureaux réalisé par Fulton LIEUSAIN

Architecte : Monica Donati Associés

250 000 m²
D'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
COMMERCIALISÉS
EN 2011...

**C'est
2 fois plus
QU'EN 2010**



Près de 250 000 m² d'immobilier d'entreprise loués ou vendus en 2011 : c'est deux fois plus qu'en 2010. Sénart a attiré ou conservé un grand nombre d'entreprises en 2011 et ce malgré un contexte économique général difficile. Les locaux d'activités, les bureaux et les entrepôts ont tous bénéficié de cette dynamique.

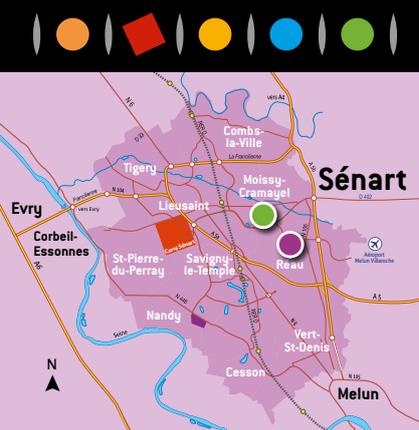
UNE OFFRE FONCIÈRE DIVERSIFIÉE, ADAPTÉE ET PROGRAMMÉE

La stratégie de développement économique de Sénart visant à attirer des entreprises du secteur des éco-activités, du tertiaire et de la logistique, s'accompagne d'une offre foncière spécifique sur des parcs tels que l'Écopôle, le Carré ou le parc de Sénart-A5. L'offre foncière à destination des PME est également en cours de reconstitution grâce au projet d'extension du parc des Vergers à Tigery et à la création de la Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray.

À RETENIR POUR 2011

• **PARC DE SÉNART-A5 - MOISSY-RÉAU** : le promoteur PRD, lauréat de la consultation pour développer une plate-forme logistique de 62 000 m².

- **LE CARRÉ SÉNART** : démarrage des travaux pour l'extension du Shopping Parc (14 000 m²) et de deux nouveaux immeubles de bureaux (Carré Haussmann 2 et Bambou 2 pour EDF).
- **UNIVERSITÉ GARE - LIEUSAIN** : l'opération OCTOPUS développe 6 000 m² de bureaux.
- **L'ÉCOPÔLE** : le promoteur Fulton, lauréat de l'appel à candidatures pour développer 10 000 m² de locaux d'activités avec bureaux.
- **PARC DU LEVANT - LIEUSAIN** : démarrage des travaux de réalisation d'un bâtiment passif pour accueillir le siège de l'entreprise BV Promo.
- **PARC JEAN MONNET - VERT-SAINT-DENIS** : Intermarché rachète l'entrepôt de 97 000 m² anciennement occupé par ND Logistique.
- **GREENPARC - SAINT-PIERRE-DU-PERRAY** : livraison et démarrage de 10 immeubles pour accueillir les entreprises Vacon, Euromib, Elgéa, UTC, Auclair, ...
- **TIGERY** : ouverture du Mascaret, une maison d'accueil pour adultes et jeunes handicapés.



PARC SÉNART-A5 : LE CALENDRIER

Après les premières interventions pour réaliser les fouilles d'archéologie préventive libératoire, les travaux s'engageront en 2012, avec, tout d'abord, la création des premiers bassins et des premières voiries, suivie rapidement par celle des buttes paysagères. Les travaux sur les voies ferrées suivront également en fonction des demandes des utilisateurs.

9 200 mètres

DE DESSERTE
FERROVIAIRE DANS
LE PARC D'ACTIVITÉS

SÉNART-A5 : UN SITE OÙ LES MESURES S'AFFOLENT



Ce grand parc logistique et industriel qui se destine à prendre le relais du parc Parisud s'étend sur plus de 200 hectares avec des divisibilités parcellaires possibles de 5 à 55 hectares. À terme, le parc permettra le développement de 550 000 m² de surface de plancher et l'accueil de 26 000 emplois.

Situé à l'embranchement des autoroutes A5a et A5b, sa desserte est renforcée par ses embranchements ferrés. Après l'implantation de la direction régionale de la société Bergerat Monnoyeur (matériel de TP) en 2010, la commercialisation du parc d'activités s'est poursuivie en 2011 avec la signature d'une promesse de vente pour la réalisation d'un ensemble immobilier portant sur un terrain de 14,3 hectares à l'est de cette première entreprise.

UN PARC D'ACTIVITÉS BRANCHÉ

D'est en ouest, la voirie intérieure du parc d'activités s'allonge sur près de 2 000 m.

La desserte ferroviaire va nécessiter la réhabilitation de 6 700 m de voies ferrées existantes et la création d'environ 2 500 m de voies nouvelles.

Tout est mis en œuvre pour limiter les transports routiers et promouvoir l'utilisation des transports par voie ferrée.

LA PART BELLE À L'ENVIRONNEMENT

Au total près de 76 hectares d'espaces verts seront aménagés, dont environ 36 hectares de buttes paysagères et d'espaces paysagers pour accompagner la réalisation des voies de raccordement aux autoroutes A5a et A5b.

Et toujours plus pour l'environnement avec la mise en œuvre d'une charte environnementale visant à la réalisation de bâtiments innovants certifiés.

- Création en 2010
- Surface cessible 132 ha
- Surface disponible 112 ha

● RÉAU ● MOISSY-CRAMAYEL

JEAN MONNET : ACTIVITÉS DU TRANSPORT, DE L'INDUSTRIE ET DU BTP



■ Parc d'activités Jean Monnet
VERT-SAINT-DENIS

La ZAE Jean Monnet est un parc mixte, qui accueille des commerces, des PME industrielles et artisanales, des entreprises de logistique. Elle est identifiée comme le pôle automobile de Sénart avec un nombre important de concessionnaires : Audi, BMW, Fiat, Chevrolet, Opel, Mercedes, Nissan, Toyota et des services annexes (carrosserie, lavage, dépannage, etc...). Les entreprises d'autres secteurs sont cependant présentes comme les Gentlemen du déménagement, Putzmeister, AES, Promocash. Seulement 8 ha restent à commercialiser sur des parcelles de 5 000 à 30 000 m². Elles devraient attirer des activités de transport, industrielles ou de BTP. En matière d'aménagement, les travaux de voirie préparatoires à la rétrocession en cours ont commencé.

En 2011, l'entreprise Schencker Joyau a démarré le chantier d'une nouvelle messagerie de 6 000 m² de surface de plancher qui accueillera quelques 80 emplois. Intermarché a acheté l'entrepôt de 9 700 m² occupé précédemment par ND Logistique et prévoit d'en faire une base logistique nationale d'ici 2014. À terme, le site devrait regrouper 300 à 400 emplois.

• Création en 1980 • Surface cessible : 70 ha • Surface disponible : 8 ha

● VERT-SAINT-DENIS

PARISUD : LOGISTIQUE ET HQE FONT BON MÉNAGE

Ce parc de 250 hectares se caractérise par de très larges parcelles accueillant des activités logistiques de part et d'autre de la Francilienne. C'est un site connu et reconnu par tous les logisticiens, où s'est également développé le 1^{er} parc aménagé dans une démarche HQE en Île-de-France, le parc de la Borne Blanche. Autre particularité bien perçue par les entreprises : l'usage du réseau ferré que l'EPA souhaite favoriser le plus possible sur d'autres parcs. Aujourd'hui, 3 hectares sont encore disponibles et devraient être commercialisés d'ici 2012, laissant envisager une rétrocession aux communes à partir de 2013. Les derniers travaux d'aménagement seront réalisés en 2012 avec la création d'une nouvelle liaison piétonne reliant le parc à la gare RER de Combs-la-Ville et l'achèvement de la rue de la Borne Blanche. La relève est déjà engagée pour accueillir de nouvelles activités logistiques avec le lancement du parc Sénart-A5.

• Création en 1989 • Surface cessible : 183 ha • Surface disponible : 3 ha

● COMBS-LA-VILLE ● LIEUSAIN ● TIGERY

LE BOIS DES SAINTS PÈRES

Ce parc d'activités, embranché fer, destiné aux industriels et distributeurs, trait d'union entre les parcs d'activités de Savigny-le-Temple et de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, s'intègre dans un tissu dédié aux entreprises. Il bénéficie ainsi de nombreux services pour les salariés grâce à la proximité du centre commercial Bois Sénart. En 2011, Véolia y a réalisé un centre de maintenance pour ses bus. La commercialisation du parc est désormais presque achevée avec seulement 4 hectares à commercialiser, et la société NC Rénovation a réalisé une extension de ses locaux. Les derniers travaux de voirie, d'accotement et d'espaces verts seront finalisés en 2013.

• Création en 1990 • Surface cessible : 43 ha • Surface disponible : 3,6 ha

● CESSON

PARC DU LEVANT ET PARC UNIVERSITÉ-GARE

Le parc du Levant fait le lien entre le pôle tertiaire du Carré et le quartier d'affaires de la gare. Il a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, technologiques et industrielles, des laboratoires de recherche, des centres de formation, des établissements d'enseignement supérieur, etc. À ce titre, il se situe tout comme le parc Université-Gare au centre de la stratégie de tertiarisation du territoire.

UN PARC OUVERT À TOUTES LES ENTREPRISES

En 2011, le parc du Levant a vu s'ouvrir le chantier d'un premier bâtiment passif sur Sénart, destiné à la société BV Promo, spécialisée dans la communication par l'objet publicitaire et comptant une vingtaine de salariés. Le promoteur Garbati a également confirmé le lancement des travaux d'une première tranche de 4 800 m² de locaux d'activités. Cette opération totalisera 13 400 m² à terme. Enfin, plusieurs contacts prometteurs sont en cours de négociation, en vue d'une implantation sur la ZAC du Levant d'ici 2012-2013.

DERNIERS TRAVAUX

L'année 2011 a vu le lancement, au sud du parc, d'une desserte perpendiculaire à l'avenue Marguerite Pery permettant de desservir de nouvelles parcelles de 3 000 m² à 5 500 m². Le raccordement de l'avenue Marguerite Pery à la RD 306 est toujours à l'étude. Cet aménagement doit en effet respecter les directives du Conseil général de Seine-et-Marne dans le cadre du projet de requalification de la RD 306.

PARC DU LEVANT :

- **Création en 2002** • **Surface cessible : 124 ha**
- **Surface disponible : 50 ha**

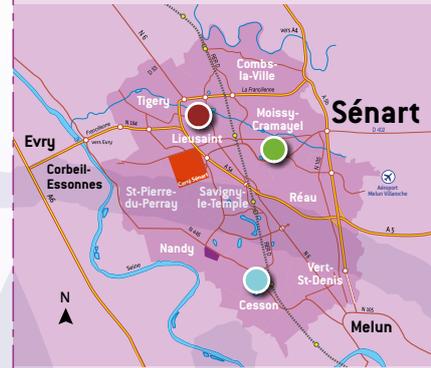
PARC UNIVERSITÉ-GARE :

- **Création en 1996** • **Surface cessible : 83 ha**
- **Surface disponible : 9 ha**

● **LIEUSAIN** ● **MOISSY-CRAMAYEL**



■ Pôle d'échanges de Lieusaint-Moissy (RER, T Zen, Sénart Bus)



■ Les nouveaux locaux de l'entreprise BV Promo. Un bâtiment passif, conçu par Vision habitat
PARC DU LEVANT - LIEUSAIN

Architecte : L'Agence des Gares

LE ROND DE BEL AIR

Le parc d'activités du Rond de Bel Air accueille principalement des PME-PMI artisanales ou de services. Il a repris son développement en 2010 après une longue pause. En lisière de forêt, et tout proche du quartier résidentiel de Cesson-la-Forêt, il offre un cadre de travail très agréable et la possibilité de construire un logement de fonction pour les activités artisanales. Un programme de lotissement à destination de petites entreprises de services ou d'artisanat, doit apparaître en 2013 sur 7 551 m² de terrain, en 7 parcelles, où l'artisan pourra réaliser également son logement. Ce nouveau programme va redynamiser le parc et permettre à des TPE de trouver des parcelles de petites surfaces aujourd'hui encore inexistantes à Sénart.

- **Création en 1989** • **Surface cessible : 5,4 ha** • **Surface disponible : 0,5 ha**

● **CESSON**

LE PARC DE VILLEBOUVET : ORIENTÉ RÉSIDENCES, SANTÉ ET TERTIAIRE



Gare RER de Savigny-Nandy
SAVIGNY-LE-TEMPLE

C'est un parc mixte qui a une identité spécifique, développée autour du logement, de la santé et du tertiaire. Il accueille notamment une résidence pour jeunes travailleurs et un centre destiné aux traumatisés crâniens. En 2010, l'EPA s'est fixé comme objectif la densification de ce parc en renforçant l'activité tertiaire. Le parc de Villebouvet accueille également les services de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), ainsi que les services du Conseil général de Seine-et-Marne en charge des personnes âgées et dépendantes. Sa vocation reste résolument axée sur l'accueil de résidences spécialisées. Le passage du T Zen 2 à proximité immédiate devrait encore renforcer l'attractivité du parc, au même titre que la requalification générale du parc d'activités.

• Création en 1991 • Surface cessible : 12 ha • Surface à commercialiser : 3 ha

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

LA REQUALIFICATION DES PARCS D'ACTIVITÉS

LE PARC DE SAVIGNY-CESSON : 4 MILLIONS D'EUROS DE TRAVAUX PRÉVUS

Les dernières mises au point, menées en 2011, ont abouti à la programmation d'importantes actions de requalification pour ce parc aux activités très diversifiées (commerce, tertiaire, industrie et logistique). Élaboré par l'EPA Sénart et le SAN de Sénart, en concertation avec les communes de Savigny-le-Temple et de Cesson, les travaux doivent véritablement métamorphoser le site : réfection / création d'ouvrages et d'espaces publics (assainissement, chaussée, paysagement, éclairage et signalétique). Les travaux, évalués à 4 millions d'euros, seront réalisés sur la période 2012/2014. L'EPA prendra à sa charge près d'1,3 million d'euros pour rénover la voirie, l'éclairage et l'aménagement paysager. Le SAN de Sénart participera à hauteur de 706 000 euros, tandis que le solde de l'opération sera financé à parts égales entre le Conseil général de Seine-et-Marne et le Conseil régional d'Île-de-France.

• Création en 1974 • Surface cessible : 88 ha • Surface disponible : 2 ha

● SAVIGNY-LE-TEMPLE ● CESSON

LE CALENDRIER

2011

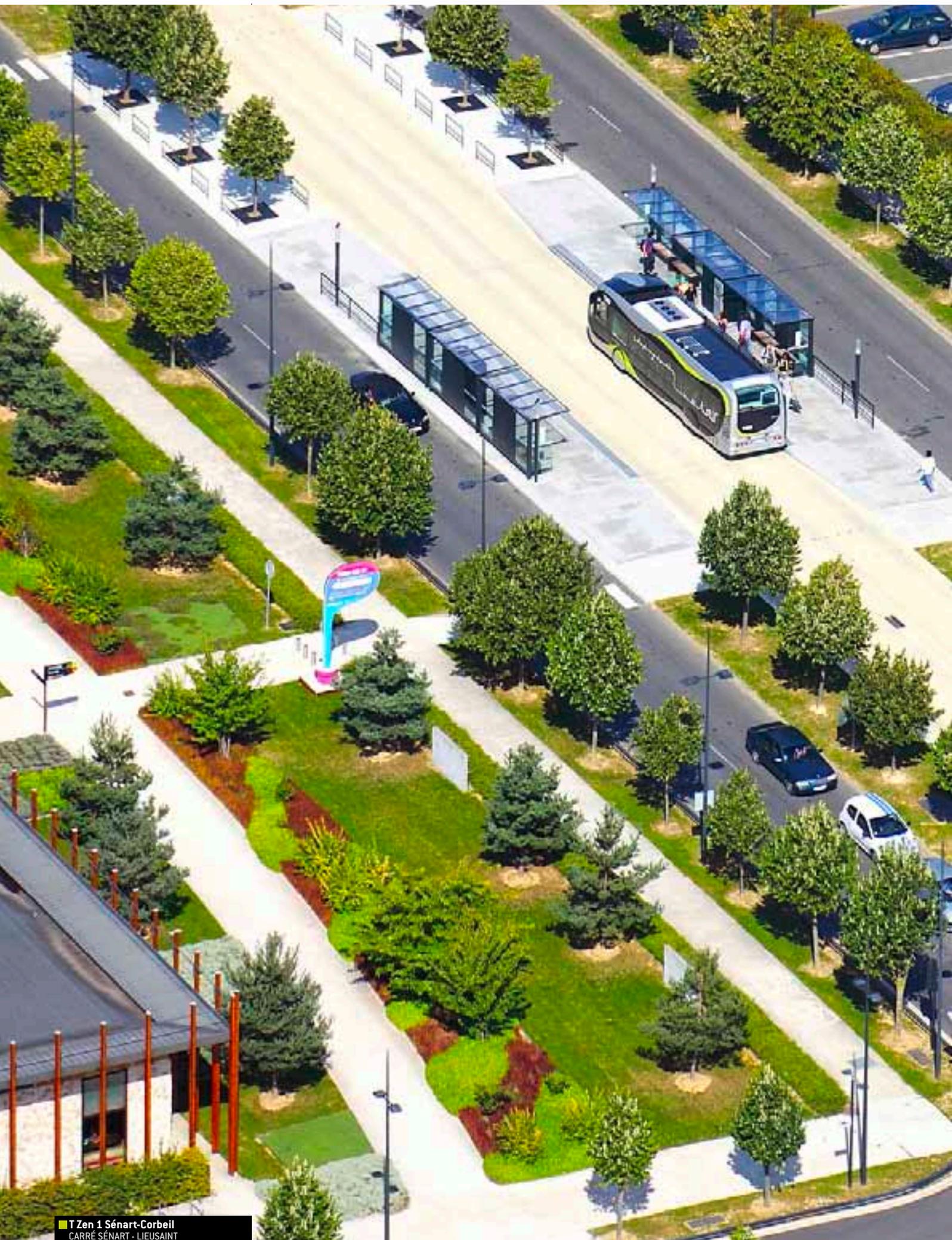
Définition des études
et programmation

2012

Consultation et lancement
des travaux

2014

Achèvement des travaux



T Zen 1 Sénart-Corbeil
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : LES PARCS D'ACTIVITÉS DE DEMAIN

FOCUS

PLESSIS-SAUCOURT : L'EXTENSION DES VERGERS

Dans la poursuite du parc des Vergers, le parc d'activités réalisé dans la ZAC du Plessis-Saucourt portera sur une offre plus diversifiée que la première partie. En effet, développé sur 19 ha, ce parc présente de grandes parcelles, avec une exposition privilégiée sur la Francilienne, mais aussi de moyennes et de petites parcelles permettant une grande diversité de l'offre et un attrait non négligeable pour les diverses entreprises.

2011 a été l'occasion d'ouvrir, ou plutôt de rouvrir, les discussions avec un futur potentiel occupant de marque : le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne (SDIS 91). Soucieux de renforcer son périmètre d'action pour le développement futur de Sénart, le SDIS 91 présente, comme priorité numéro 1, l'ambition d'une implantation sur ce parc.

À terme, le parc d'activités réunira le développement effectué dans la ZAC des Fossés Neufs ainsi que celui de la ZAC du Plessis-Saucourt, sous l'appellation globale parc des Vergers.

- **Création en 2013**
- **Surface cessible : 19 ha**
- **Surface disponible : 19 ha**

TIGERY

PARC DES VERGERS TIGERY FORÊT DE SÉNART EXTENSION DU PARC DES VERGERS
ZAC DE PLESSIS-SAUCOURT ALLÉE ROYALE N104 GOLF DE GREENPARC



19 HECTARES
DE SURFACE CESSIBLE
À L'HORIZON 2013

LA CLÉ DE SAINT-PIERRE : UNE OFFRE RENOUVELÉE DANS LA CONTINUITÉ DE GREENPARC

L'année 2011 a permis de franchir une nouvelle étape importante en procédant à la création-réalisation de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre.

Le nouveau parc est programmé pour accueillir, à terme, entre 600 et 700 emplois et quelques commerces et services à proximité immédiate de la station T Zen. L'offre foncière diversifiée avec des parcelles allant de 2 000 m² à 3 hectares, permettra l'implantation aussi bien d'activités artisanales qu'industrielles et technologiques. Bénéficiant d'une situation exceptionnelle, à proximité du golf de Greenparc, du Carré Sénart et du futur centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray, renforcée par la desserte du T Zen, le parc a récemment attiré l'attention de différentes entreprises qui ont, d'ores et déjà, manifesté leur intérêt pour une future implantation sur le site.

- **Création en 2011**
- **Surface cessible : 15 ha**
- **Surface disponible : 15 ha**

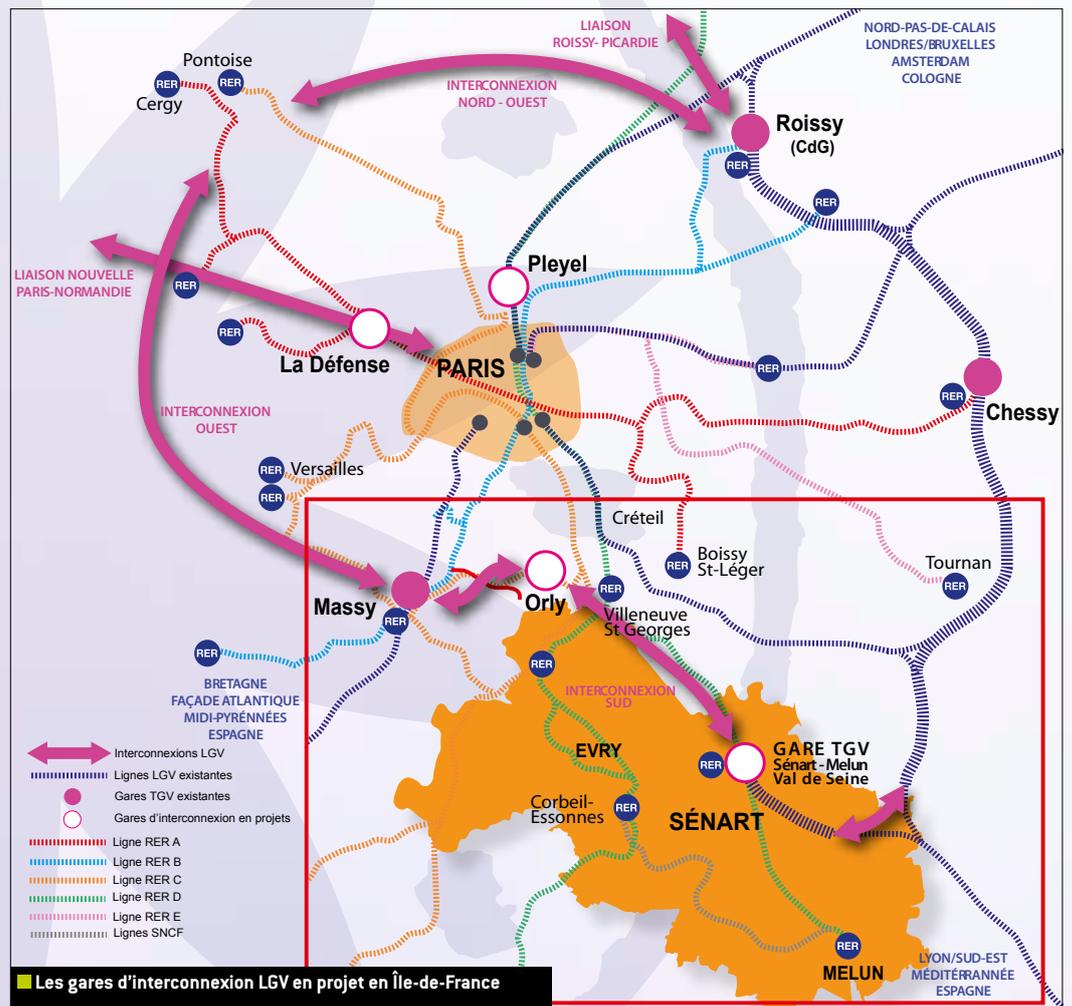
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY



Surfaces dédiées aux entreprises
SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

MIEUX CONNAÎTRE NOTRE ENVIRONNEMENT POUR MAÎTRISER LE FUTUR

➔ Dans la perspective de l'accélération du rythme de croissance de la construction de logements et la diversification des emplois, plusieurs études importantes ont été engagées en 2010 et 2011 avec le soutien financier de l'État. Destinées à accréditer les hypothèses de développement, définir les stratégies globales de mise en œuvre et affiner les produits immobiliers et les clientèles concernés, l'ensemble de ces études vise à faire levier en s'appuyant sur les caractéristiques du territoire de Sénart à différentes échelles.



LA CRÉATION D'UNE GARE TGV À SÉNART

À l'issue du débat public sur l'interconnexion sud des lignes à grande vitesse qui s'est tenu d'octobre 2010 à mai 2011, la création d'une gare du réseau ferroviaire à grande vitesse à Sénart s'est imposée comme une perspective crédible et porteuse du développement régional. Dans ce cadre, l'EPA, en association avec les principales collectivités publiques concernées du quart sud-est de l'Île-de-France, a réalisé une étude visant à apprécier les impacts économiques et urbains liés à l'arrivée d'une gare TGV à différentes échelles de territoire, et notamment celle du bassin de vie regroupant Corbeil, Évry, Melun et Sénart.

L'étude a notamment permis d'affiner l'aire d'attraction de la future gare, ainsi que ses conditions d'accès et ses besoins en stationnement. Elle a également permis d'apprécier les impacts économiques potentiels à différentes échelles de territoire à partir d'une analyse comparative de sites desservis par la grande vitesse et d'identifier les leviers possibles pour maximiser les effets. L'insertion urbaine de la gare, les différents types d'organisation envisageables pour en faire un réel élément de la ville ont fait l'objet de premières esquisses. Enfin, l'étude a permis de faire émerger des orientations stratégiques d'actions pour tirer, dès à présent, bénéfice de la perspective de création de cet équipement exceptionnel dans l'attente de sa mise en service à l'horizon 2022/2025.



■ Le Carré Sénart — immeuble réalisé par Fulton LIEUSANT

Architecte : Monica Donati Associés



UNE TRANSVERSALITÉ RENFORCÉE ET UNE PERFORMANCE AMÉLIORÉE POUR LE PLUS GRAND BÉNÉFICE DE NOS PARTENAIRES

➔ Tout au long de ces dernières années, l'EPA n'a cessé de réfléchir et de repenser son action en faveur du développement de Sénart. Dans cette logique de performance et d'adaptabilité aux changements, une nécessaire évolution de ses modes d'intervention et de production s'est imposée, qui s'appuie sur le décroisement de son fonctionnement et sur la valorisation des compétences de ses collaborateurs.

Réussir à mieux travailler ensemble pour faire fonctionner de concert les niveaux stratégiques, opérationnels, économiques et environnementaux d'un projet urbain, tout en accordant à chacun davantage d'autonomie, est un vrai défi !

Pour parvenir à cet objectif, une organisation matricielle est préférée à une structuration par métier. Capable de dépasser les cloisonnements entre les différentes fonctions, elle apporte la transversalité indispensable à tous les niveaux. De fait, plus l'élaboration des programmes d'aménagement se veut novatrice, plus les personnels de l'EPA doivent interagir entre eux et se concerter avec l'ensemble des autres parties prenantes.

L'EPA a ainsi opté pour une organisation de ses collaborateurs en équipes projets. Composées d'architectes-urbanistes, d'ingénieurs et de commerciaux, ces équipes opérationnelles ont en charge de concevoir et mettre en œuvre les opérations conformément aux objectifs définis conjointement avec les collectivités.

La cohérence de l'ensemble des actions menées au regard des objectifs stratégiques est assurée par un comité des projets, structure dirigeante, auquel les équipes rapportent, et qui veille aussi au partage des expériences et des expertises.

Cette nouvelle forme de management sollicite les compétences de l'ensemble de ses membres, et offre de multiples opportunités d'enrichissement professionnel. En effet, les apprentissages, tant individuels que collectifs, induits par la participation à un processus par nature interdisciplinaire, se trouvent favorisés.



De même, cette refonte des modes d'organisation et des processus de décision conduit à une plus grande responsabilisation de ses salariés, véritable facteur de développement de leurs compétences.

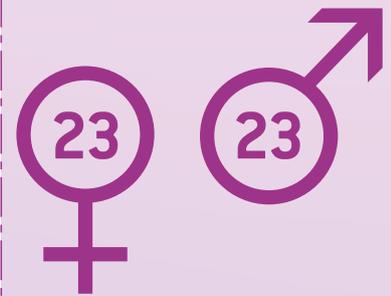
Au-delà des outils et des méthodes mises en œuvre à l'occasion de ce changement organisationnel, la capacité des acteurs à intégrer une culture de travail fondée sur une forme renouvelée de coopération transversale est essentielle. À cet égard, l'ensemble des collaborateurs fait preuve d'une grande maturité, laissant augurer favorablement des réponses que peut apporter l'EPA aux enjeux majeurs que connaît aujourd'hui la Ville Nouvelle. ■



■ Défi inter-entreprises
SÉNART

“ Les hommes
construisent trop de
murs et pas assez de ponts. ”
Isaac NEWTON

CADRES LA PARITÉ...



AU 31 DÉCEMBRE 2011
L'EPA SÉNART COMPTAIT
23 FEMMES CADRES
ET 23 HOMMES CADRES



Les résultats financiers

reflètent bien les caractéristiques de l'activité de l'EPA en 2011 :

- une nette reprise du rythme des commercialisations et des engagements importants aussi bien pour le logement que pour les activités, malgré un contexte économique encore incertain ;
- le strict ajustement des dépenses nouvelles d'aménagement aux besoins des commercialisations prévisibles et effectives, accompagnés de travaux de requalification d'espaces publics ;
- la préparation d'importantes opérations d'aménagement qui préfigurent les développements à venir de Sénart.

Le secteur du logement a retrouvé un niveau comparable à celui constaté avant la survenance de la crise de 2008, aussi bien en volume qu'en charge foncière, dont témoignent les cessions définitives, mais également les engagements fruits des consultations organisées en fin d'exercice.

L'immobilier d'entreprise connaît un redémarrage dans tous les secteurs d'activités avec un niveau élevé de promesses de vente qui concernent tous les parcs d'activités, ainsi qu'avec le début de commercialisation de l'Écopole et du parc de Sénart-A5.

Les travaux d'aménagement ont principalement porté sur les nouvelles opérations engagées ainsi que sur la remise à niveau de voiries et réseaux en vue de leur rétrocession prochaine aux collectivités concernées. D'importants travaux de requalification d'espaces publics ont également été réalisés.

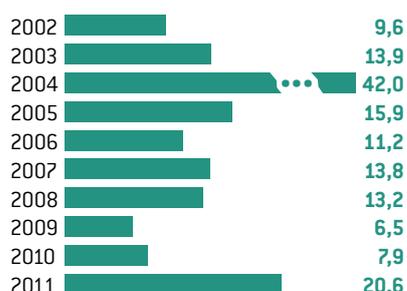
LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2011

VENTES DE TERRAINS POUR ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (CA)*



Le chiffre d'affaires généré par les cessions de terrains aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2011 à 8,4 millions d'euros. Ce chiffre correspond à la vente de 15 hectares de terrain et 75 000 m² de surface de plancher. Ces ventes confirment le positionnement tertiaire du Carré ainsi que le développement de PME dans les parcs d'activités de Lieusaint, Moissy-Cramayel, Saint-Pierre-du-Perray et Vert-Saint-Denis.

PROMESSES DE VENTE POUR ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES*



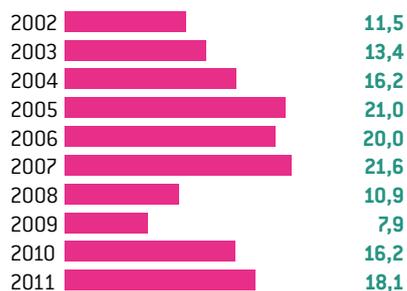
Les promesses de vente conclues en 2011 atteignent un niveau élevé et intéressent de nombreux parcs d'activités de Sénart. Elles concernent des bureaux, des commerces et des activités de loisirs à Lieusaint, Combs-la-Ville et Savigny-le-Temple, ainsi que des PME à Lieusaint, Moissy-Cramayel, Savigny-le-Temple, Saint-Pierre-du-Perray, Tigery et Vert-Saint-Denis. L'exercice est marqué par le démarrage de la commercialisation de l'Écopole et du Parc de Sénart-A5.

VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)*



Les charges foncières cédées (ventes définitives) au cours de l'exercice sont au nombre de 862 logements pour un montant de 19,7 millions d'euros. Ces résultats renouent avec les niveaux de commercialisation observés avant la survenance de la crise de 2008. Elles concernent notamment la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, l'Eau Vive à Lieusaint et la Clé de Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Perray.

PROMESSES DE VENTE POUR LOGEMENTS*



Les engagements (promesses de vente) concernant le logement confirment la nette amélioration du contexte, aussi bien en volume qu'en niveau de charges foncières. Ces résultats marquent également l'intensification urbaine des programmes dans le droit fil des orientations et prescriptions du Grenelle de l'environnement. Tous ces nouveaux programmes répondent aux critères de bâtiments basse consommation (BBC).

*chiffres en M€

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'Égalité des Territoires et du Logement, 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.

ÉQUIPE DE DIRECTION



Bruno DEPRESLE
Directeur général



Jocelyne ABIS
Secrétaire générale adjointe



Anne-Marie BOUCHY
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



Gilles LIAUTARD
Directeur de l'Habitat



Vincent MARCO-POU
Directeur du Personnel
et des Moyens généraux



Jacques STÉVENIN
Secrétaire général



François TIROT
Directeur de l'Urbanisme
et du Paysage

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Michel BISSON
Président du Conseil d'administration
Maire de Lieusaint

Eric BAREILLE
Maire de Vert-Saint-Denis

Dominique BEAUJOUAN
Maire adjoint de Réau

Jean-Marc BRULÉ
Conseiller régional d'Île-de-France

Benoît CARON
Représentant du personnel

Romain COLAS
Président délégué au Conseil général
de l'Essonne

Jean CROSNIER
Maire de Tigery

Gilles DESHAYES
Administrateur général
des Finances publiques de Seine-et-Marne

François DUBOIS
Directeur de la division de l'Urbanisme
et du Schéma directeur,
Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'aménagement
d'Île-de-France

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

Guy GEOFFROY
Député
Maire de Combs-la-Ville

Serge GOUTEYRON
Secrétaire général de la Préfecture
de Seine-et-Marne

Alain HIBERT
Représentant du personnel

Jean-Paul HUCHON
Président du Conseiller régional
d'Île-de-France
représenté par :

Philippe SAINCARD
Conseiller régional d'Île-de-France

Thierry LEMOINE
Sous-directeur de l'Aménagement
Ministère de l'Égalité des Territoires
et du Logement

Jean-Louis MOUTON
Conseiller général de Seine-et-Marne

René RÉTHORÉ
Maire de Nandy

Dominique VEROTS
Président du SAN de Sénart en Essonne

Laurent VILBŒUF
Directeur de la DIRECCTE
Ministère de l'Économie, des Finances
et du Commerce Extérieur

Pierre VITTE
Membre titulaire de la chambre de Commerce
et d'Industrie de Seine-et-Marne

CONTRÔLEUR GÉNÉRAL

François FAYOL
Ministère de l'Économie, des Finances

SÉNART EN CHIFFRES



Située à 30 km au sud-est de Paris, Sénart représente l'un des plus forts potentiels de croissance d'Île-de-France en continuant d'accueillir 2 000 à 2 500 nouveaux habitants et de créer environ 1 000 emplois par an.

Reconnue pour la qualité de son environnement et de ses dessertes, la Ville Nouvelle continue d'attirer de nombreux investisseurs et entreprises qui peuvent bénéficier d'une offre foncière attractive de services et de logements pour leurs salariés, à proximité des zones d'emplois.

En cohérence avec cet essor économique, Sénart mène une politique volontariste pour offrir aux Franciliens des logements de qualité et énergétiquement performants dans des quartiers bien desservis par les transports en commun.

TERRITOIRE

- 10 communes, 8 en Seine-et-Marne et 2 en Essonne
- 120 km² (soit la surface de Paris)
- 70 % du territoire est composé d'espaces naturels (forêts, plans d'eau, terres agricoles...)
- 220 km de liaisons douces/pistes cyclables
- 2 forêts domaniales : forêt de Sénart et forêt de Rougeau

POPULATION

- 114 000 habitants dont 55 000 actifs. Une des populations les plus jeunes d'Île-de-France :
1/3 des habitants ont moins de 20 ans
2/3 ont moins de 40 ans.

ACTIVITÉS

- 3 200 entreprises du secteur public et privé
- 43 000 emplois, 57 000 actifs, soit un taux emplois/actifs d'environ 0,75

HABITAT

- 39 000 logements dont 2/3 de maisons individuelles
- 65 % de propriétaires
- 30 % de logements sociaux

ÉDUCATION

- 1 campus universitaire rattaché à l'université de Paris 12 comprenant 1 IUT avec 6 DUT et 18 licences professionnelles, 3 UFR et 49 groupes scolaires, 14 collèges, 6 lycées, accueillent :
28 000 élèves dont 2 500 étudiants



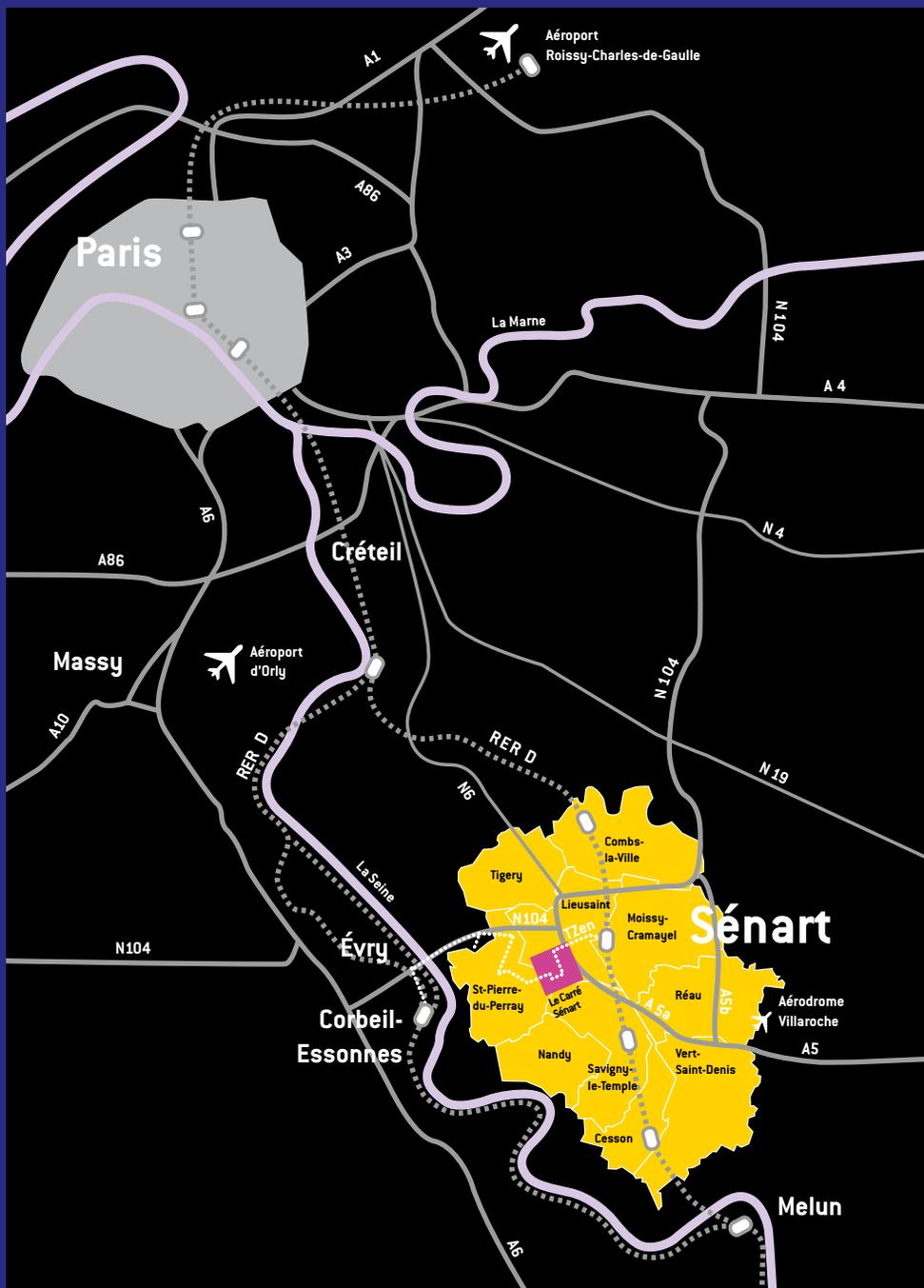
■ Les terrasses du Carré
LIEUSAIN

SÉNART

TERRITOIRE DES PROJETS







**ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SÉNART**

La Grange la Prévôté, avenue du 8 mai 1945
77547 SAVIGNY-LE-TEMPLE CEDEX
TÉL. 01 64 10 15 15 - FAX 01 64 10 15 16
www.epa-senart.fr