



epa-sénart

Établissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart



Rapport annuel 2013



## LES FAITS MARQUANTS 2013..... 4

### REVUE DE PROJETS

LE CARRÉ SÉNART..... 8

### LES LOGEMENTS

LE MARCHÉ 2013... 11

LES NOUVELLES OPÉRATIONS... 14

LES OPÉRATIONS EN COURS DE RÉALISATION.... 17

RÉNOVATION ET RESTRUCTURATION... 20

### LES ACTIVITÉS

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE... 23

LES PARCS EN COURS... 24

LES PARCS DE DEMAIN... 29

LA RÉNOVATION DES PARCS... 30

## RAPPORT FINANCIER 2013

LES RÉSULTATS FINANCIERS 2013... 32

## EPA SÉNART

UNE ENTREPRISE AU SERVICE D'UN PROJET... 37

DIRECTIONS ET CONSEIL D'ADMINISTRATION... 38

## SÉNART EN CHIFFRES

## SÉNART TERRITOIRE DE PROJETS

**Directeur de la publication :**  
Bruno DEPRESLE

**Directrice de rédaction :**  
Marylin HUTEAU

**Conception graphique :**  
Atelier des giboulées

**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

**Photos couverture :**  
Gauche : Immeuble passif Les écosphères -  
Savigny-le-Temple  
Architecture : Jourda Architectes  
Droite : Vue aérienne des travaux en cours -  
Le Carré Sénart [77-91]

Édition : juin 2014

Situé 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.

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

- 12 communes, 8 en Seine-et-Marne et 4 en Essonne, dont 10 communes constituant la Ville Nouvelle, 8 en Seine-et-Marne et 2 en Essonne
- 126 km<sup>2</sup> (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

- 116 000 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

- 4 200 entreprises des secteurs public et privé
- 42 000 emplois, 59 000 actifs, soit un taux emplois/actifs d'environ 0,75

## HABITAT

- 39 000 logements
- 65 % de propriétaires
- 25 % de logements sociaux

## ÉDUCATION

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

## TRANSPORTS

- 4 gares RER
- 1 liaison T Zen 1
- 37 lignes de bus

## EN PROJET

- 1 ligne T Zen 2 (2020)
- 1 gare TGV (2025-2030)



# ÉDITORIAL

En 2013, l'EPA Sénart a engagé un volume record de travaux d'aménagement et apporté une contribution substantielle aux investissements des collectivités afin d'accompagner ou d'anticiper le développement du territoire, notamment sur le Carré Sénart où les chantiers du théâtre et de l'école d'ingénieurs ont débuté, et plus généralement dans les différentes opérations dont l'établissement public a la responsabilité, avec **le souci permanent d'obtenir et de maintenir un haut niveau de qualité des équipements publics de la ville nouvelle, facteur essentiel de son attractivité.**

L'EPA a atteint cette même année un niveau satisfaisant de chiffre d'affaires grâce au développement économique, dont le dynamisme ne s'est pas démenti malgré quelques décalages de calendrier. Quant aux opérations de logements, malgré un contexte économique difficile et à l'approche d'échéances électorales importantes, elles se sont poursuivies dans les différentes communes, l'action commerciale des promoteurs bénéficiant d'un soutien efficace de l'établissement public avec la mise en image du territoire et de ses projets dans un espace dédié.

C'est également en 2013, pour son quarantième anniversaire, que la Ville nouvelle de Sénart a tout à la fois réaffirmé ses ambitions et souligné l'importance de son potentiel de développement avec **la signature par l'État et les collectivités territoriales, le 19 décembre 2013, du contrat de développement territorial (CDT)**, à la fois refondation du pacte originel de 1973 qui a vu naître la Ville nouvelle et confirmation de l'appartenance de Sénart au Grand Paris. Le contrat de développement territorial, qui a défini des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logement, d'emploi, de transports et d'environnement, a également consacré l'inflexion de **la stratégie de développement de Sénart, qui vise désormais prioritairement la réalisation de quartiers conjuguant densité et haut niveau de services, la conception et la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain** et, en matière de développement économique, **la constitution d'un pôle d'excellence à partir des atouts les plus solides du territoire.**

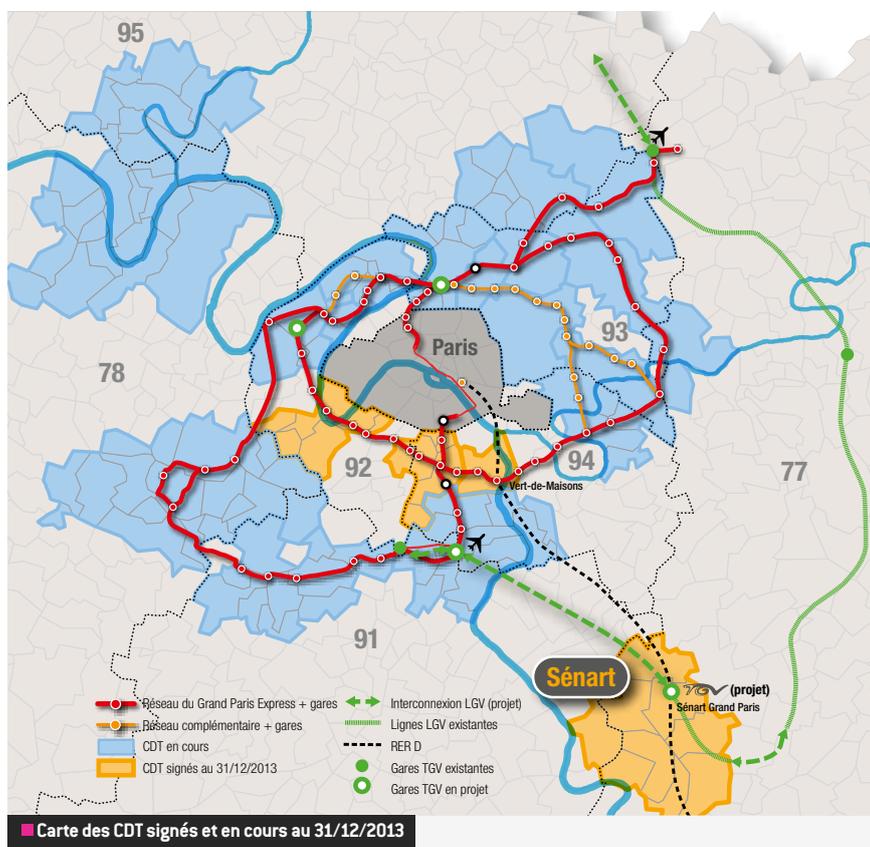
C'est dans cette nouvelle posture, conforme à la fois aux exigences d'un urbanisme durable et d'une stratégie industrielle ambitieuse, que Sénart aborde la réforme territoriale prévue par la loi : pôle urbain majeur après quarante années de développement continu, apte à intégrer les nécessaires évolutions de la société et de l'économie, Sénart est plus que jamais une pièce maîtresse du développement francilien, à qui la nouvelle configuration institutionnelle devra donner toute sa place.

**Bruno DEPRESLE**  
Directeur général



# 2013 : SÉNART A 40 ANS

## 40 ANS DE DÉVELOPPEMENT ET TOUJOURS AUTANT DE PROJETS POUR LE TERRITOIRE



### LE CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (CDT)

L'avenir du territoire se prépare avec le contrat de développement territorial (CDT) « innovation logistique et écodéveloppement » signé le 19 décembre 2013 par l'État, le SAN de Sénart, 9 communes de Seine-et-Marne et de l'Essonne et les 2 départements. Le CDT affiche les ambitions de Sénart comme pôle de premier plan dans le développement du quart sud-est de l'Île-de-France, renouvelant et réactualisant le « pacte » originel de 1973 qui a fondé la Ville nouvelle.

Le CDT donne un cadre à la mise en œuvre d'une cinquantaine d'actions. En matière de mobilité, le CDT s'appuie sur le projet d'une nouvelle gare TGV située sur la future interconnexion sud des lignes à grande vitesse et sur l'amélioration des transports en commun, avec des investissements sur le RER D, la réalisation du T Zen 1 et du T Zen 2.

Le CDT prévoit que Sénart accueillera, d'ici 2027, 20 000 à 25 000 nouveaux emplois et 10 000 étudiants, et construira 15 000 à 20 000 logements en conformité avec les objectifs régionaux.



### LA VILLE NOUVELLE A FÊTÉ SES 40 ANS

En 2013, différentes manifestations, dont une exposition et un colloque, ont permis de faire témoigner les acteurs locaux et d'associer les habitants à la présentation des évolutions et des mutations qui se sont produites sur le territoire et des défis à relever pour assurer un développement durable du territoire, prenant en compte les dimensions sociale, économique et environnementale à toutes les échelles du territoire, du logement au quartier, de la commune à l'ensemble de la ville nouvelle.



### UNE DÉMARCHE DE CLUSTER

Les acteurs du territoire s'inscrivent dans une démarche de cluster associant le secteur public et le secteur privé :

- le club de l'innovation logistique valorise les progrès technologiques en cours dans la chaîne logistique ;
- dans le domaine de l'écodéveloppement, un réseau relatif à l'écoconstruction a été lancé. Il s'appuiera sur un forum ouvert [reseau@ecoconstruction-senart.fr](mailto:reseau@ecoconstruction-senart.fr)

\* Institut Catholique des Arts et Métiers

## DES PROJETS DIVERSIFIÉS ET COHÉRENTS

Le Carré Sénart poursuit son développement et se diversifie. La ministre de la Culture est venue poser la première pierre du **nouveau Théâtre de Sénart**. À côté de l'**ICAM** dont les travaux ont commencé, un collège sera créé. L'**extension du centre commercial** est programmée.

Deux nouveaux secteurs ont été ouverts à l'urbanisation avec la création des **ZAC du Plessis-Saucourt** à Tigery et du **Balory** à Vert-Saint-Denis, ce qui permet de répondre aux besoins en logements et en activité liés à la mise en œuvre du CDT. Les quartiers de l'**Eau Vive** à Lieusaint et de la **Clé de Saint Pierre** à Saint-Pierre-du-Perray vont s'inscrire dans la démarche nationale de **labellisation des éco-**

**quartiers**. Des opérations de **renouvellement urbain** sont confirmées à Cesson, Lieusaint et Savigny-le-Temple. Le **Parc de l'A5** et l'**Écopôle** complètent une offre diversifiée de parcs d'activité en mettant l'accent sur les deux axes stratégiques du CDT.

D'importants travaux de valorisation du territoire ont été réalisés, avec notamment l'espace naturel de l'Écopôle et le parachèvement des ouvrages hydrauliques du Carré Sénart.

L'EPA a signé la **Charte Agricole** de Sénart qui vise à renforcer les liens entre ville et agriculture, entre consommateurs et producteurs.



■ L'espace naturel de la Motte L'ÉCOPÔLE (??)



■ Bibliothèque universitaire du campus de Sénart - Ouverture sept. 2015 LIEUSAIN

Bouvet architecture



■ Le campus de l'école d'ingénieurs de l'ICAM en construction LE CARRÉ SENART

L35 Architectes



■ La ministre de la Culture et de la communication, Mme Filippetti, lors de la 1<sup>re</sup> pierre du chantier du Théâtre de Sénart, entourée de gauche à droite, au premier plan, par M. Fournier, Président du San de Sénart, M. Geoffroy, député-maire de Combs-la-Ville, M. Faure, député.

© San de Sénart



■ Le Théâtre de Sénart en construction au centre du Carré Sénart LIEUSAIN

Atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés

## SÉNART EN SCÈNE : LA VILLE S'EXPOSE AU CARRÉ SÉNART

Avec *Sénart en scène*, l'EPA a créé en 2013 un espace pour la découverte du territoire et de ses projets. Le projet d'extension du Carré Sénart a libéré plusieurs espaces au sein du centre commercial. C'était une occasion que l'EPA a saisie, en ce quarantième anniversaire de la Ville nouvelle, pour s'installer temporairement dans l'un d'entre eux et ainsi profiter de la forte fréquentation du centre.

- 6** mois d'ouverture
- 6 000** visiteurs
- 14** vitrines réalisées
- 15** promoteurs partenaires
- 20** collectivités et organismes publics partenaires

Créé en collaboration avec les SAN et les communes, ce lieu d'exposition invitait un large public à découvrir la Ville nouvelle au travers de ses grands projets, ses programmes de logements et d'immobilier d'entreprise. Installé de mai à octobre 2013 au cœur du centre commercial, ce lieu inédit proposait de nombreuses animations en résonance avec la vie du territoire. Tous les publics y ont été accueillis : habitants, salariés, investisseurs et plus largement l'ensemble des visiteurs du centre commercial.

Conçu pour en faire un véritable lieu d'exposition, d'informations et d'échanges, il a permis à un large public de découvrir les différentes composantes du territoire et de mettre en lumière tous les projets en cours et à venir. Une belle occasion d'aller à la rencontre des Sénartais mais aussi des Franciliens susceptibles de venir vivre ou travailler à Sénart.

Plains feux sur les grands projets du territoire : le projet de gare TGV, le futur théâtre, le nouveau campus d'ingénieurs, la ligne T Zen 2, les nouveaux quartiers de logements et d'activités. L'exposition, à la fois pédagogique et ludique, s'est appuyée sur une série de cartes, panneaux, maquettes et bornes interactives. Dans ce lieu original, les visiteurs ont pu s'informer tout en s'amusant, comme avec le quizz sur un écran tactile ou la borne interactive.

Pendant toute la durée de l'exposition, l'EPA Sénart a programmé de nombreux temps forts et animations en partenariat avec l'Écomusée, la Scène nationale de Sénart, le SAN 77 et le SAN 91.

D'autres animations, visant à promouvoir l'offre de logements neufs sur le territoire, ont permis de rencontrer les acteurs du logement : l'ADIL, les promoteurs, les bailleurs, etc.

Afin de joindre l'utile à l'agréable et d'informer sur toutes les possibilités pour devenir propriétaire de son logement dans les nouveaux quartiers développés sur la Ville nouvelle, près d'une vingtaine de programmes ont été exposés en partenariat avec les promoteurs immobiliers. ■



■ **Sénart en scène**, situé au cœur du centre commercial Carré Sénart LIEUSAINT



# REVUE DE PROJETS



Architecte : Marie-Odile FOURCRAIS

■ Logements Sully Promotion (projet) – Écoquartier du Balory  
VERT-SAINT-DENIS

# LE CARRÉ SÉNART

## 2013 : DÉMARRAGE DE TROIS GRANDS CHANTIERS

### AUJOURD'HUI

**3 577**

salariés

**118 600 m<sup>2</sup>**

de commerces

**40 000 m<sup>2</sup>**

de bureaux

### À TERME

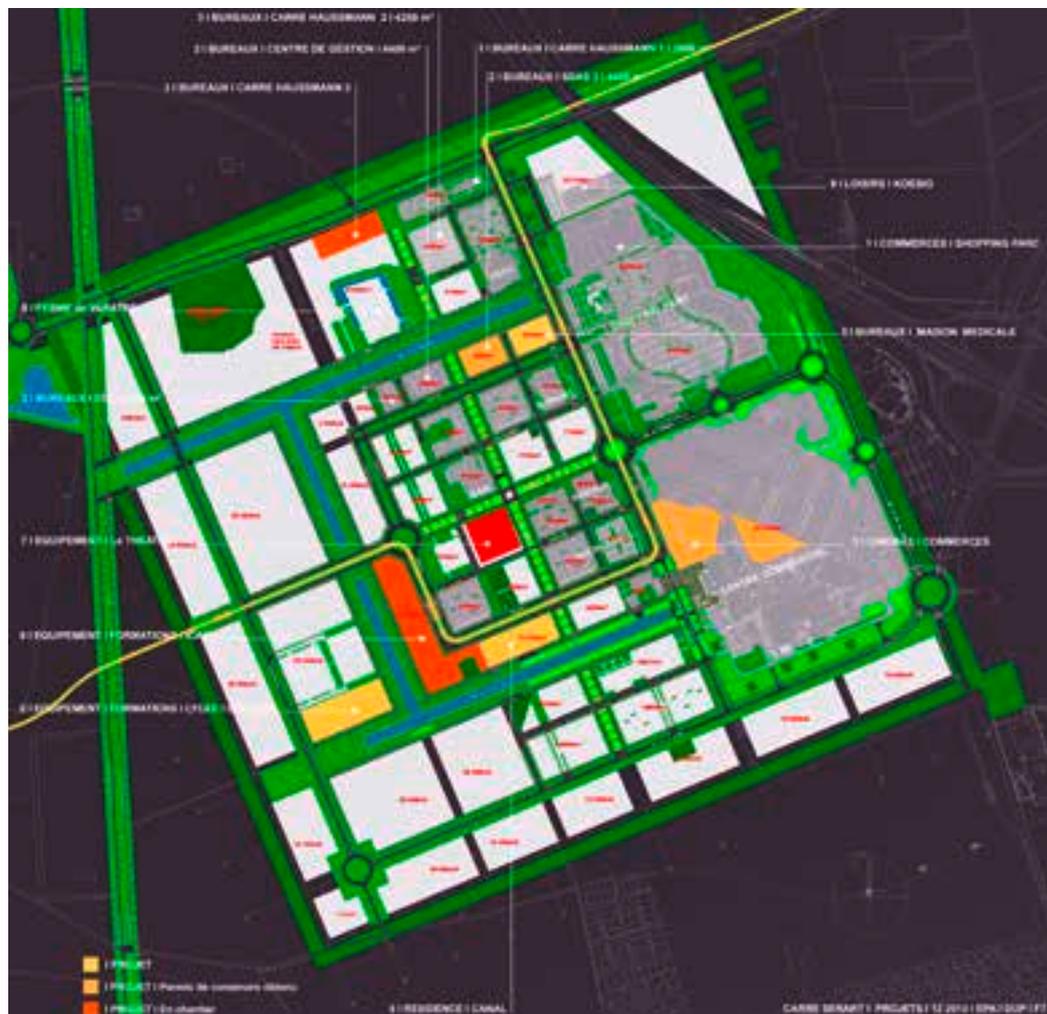
**10 000**

emplois

**150 000 m<sup>2</sup>**

de bureaux  
programmés

De nombreux  
équipements  
publics et  
des logements



### LE CHANTIER DU THÉÂTRE DE SÉNART

Au cœur du Carré et à proximité de l'hôtel de la communauté, le chantier du Théâtre de Sénart (conçu par l'agence d'architecture Chaix et Morel) a démarré. C'est le vendredi 31 mai 2013 que la ministre de la Culture, Aurélie Filippetti, a posé la première pierre du complexe qui s'étendra sur près de 6 300 m<sup>2</sup> et comportera deux salles de spectacles permettant d'accueillir jusqu'à 850 spectateurs. La livraison est prévue pour 2015.



Atelier d'architecture Chaix & Morel et Associés

Le Théâtre de Sénart en construction  
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

### LE CHANTIER DU « CANAL DE LIAISON »

Ce 3<sup>e</sup> canal, orienté sud-nord et d'une longueur de deux fois 300 m, assure la liaison entre les deux canaux existants. Avec sa réalisation, c'est l'ensemble du système de gestion hydraulique du Carré qui est désormais en place. L'aménagement des berges assurera la continuité des cheminements doux qui longent les deux canaux actuels. Le campus des sciences de l'ingénieur se développera de part et d'autre de ce canal.



Le 3<sup>e</sup> canal du Carré, alliant qualité paysagère et fonctionnalité  
CARRÉ SÉNART - LIEUSAIN

## LE CHANTIER DU CAMPUS DES SCIENCES DE L'INGÉNIEUR

Les chantiers des résidences étudiantes, d'une capacité de 300 chambres (ouverture de la première tranche en septembre 2014), et d'un premier ensemble de locaux pédagogiques d'environ 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (rentrée des étudiants en septembre 2015) ont été engagés en 2013.

À proximité immédiate du campus, à cheval sur l'Essonne et la Seine-et-Marne, un nouvel établissement du collège Saint Spire et du lycée Saint Léon de Corbeil-Essonnes sera créé (promesse de vente signée en 2013). La première tranche de travaux permettra l'ouverture de deux classes de 6<sup>e</sup> dès la rentrée de septembre 2014.



■ Le campus de l'école d'ingénieurs ICAM\* Paris-Sénart accueillera 1 000 étudiants à terme CARRÉ SÉNART

\* Institut Catholique des Arts et Métiers.

L35 Architectes

# DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS DE SERVICES ET DE LOISIRS

## LANCEMENT D'UN PÔLE SANTÉ SUR LE CARRÉ

Suite à une étude sur les besoins en matière de santé de la Ville nouvelle réalisée par le SAN77, l'EPA a convenu avec le promoteur Carré Hausmann de développer un pôle de santé destiné à accueillir des médecins spécialistes sur environ 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le permis de construire sera déposé en 2014.

## OUVERTURE DE KOEZIO

Déjà implanté à Villeneuve d'Asq (59), KOEZIO a ouvert (au nord du Shopping Parc) le 29 mai 2013 un nouveau « parc d'aventures en intérieur » sur 6 000 m<sup>2</sup>. Ce parc est le premier de ce type en Île-de-France. Dans cet espace, les participants remplissent en équipe une « mission » sur près de 2 heures où ils alternent les épreuves d'agilité, de résolution d'énigmes, de culture générale, de course contre la montre et d'escalade. ■



■ Après le I et le II, le centre d'affaires Carré Hausmann III propose des bureaux avec services à destination des PME, à partir de 21 m<sup>2</sup>.

Architecture: DHOUMDI+BAJART, © Julien Lanoo



■ KOEZIO, pôle de loisirs high tech dédié au jeu d'aventure, ouvert depuis juin 2013.

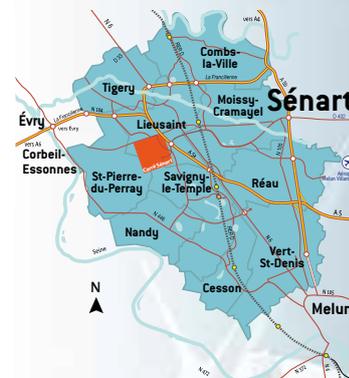
# LES LOGEMENTS



■ Le quartier de Plessis-Saucourt, le nouveau cœur de bourg de la commune  
TIGERY

# LE MARCHÉ DU LOGEMENT 2013 : UNE LENTE REPRISE

Après une année 2012 marquée par la crise survenue à l'automne, 2013 a vu une légère reprise des promesses de vente, avec des projets de construction de 732 logements. La conjoncture a eu cependant pour effet de retarder la signature de certains actes de vente, notamment pour répondre à la nécessité d'adapter les opérations à un marché devenu plus difficile. L'année 2013 a permis de lancer une première phase de l'opération de Cesson dans l'attente de la future ZAC. Située en centre-ville, sur une friche d'un ancien garage, ce projet marque la volonté de l'EPA Sénart de s'engager dans la restructuration des tissus urbains existants. C'est une résidence intergénérationnelle de 80 logements qui va être réalisée en première phase. Cette opération ambitieuse a été lauréate de l'appel d'offres de l'ADEME « Approche Environnementale de l'Urbanisme » visant à promouvoir une très haute qualité environnementale dès la conception de ce quartier et résultant de l'engagement de l'EPA Sénart dans ce domaine. Deux nouvelles ZAC ont également été créées, Balory à Vert-Saint-Denis (470 logements et une zone d'activités) et Plessis-Saucourt à Tigery (614 logements et un parc d'activités).



Opération Boulygues – architecture : Lanctuit

■ L'écoquartier de l'Eau Vive, déjà 451 logements habités sur les 1 190 programmés en phase 1  
LIEUSAIN

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT, UNE LENTE REPRISE

Si la fin de l'année 2012 avait été marquée à Sénart, comme partout en France, par une forte baisse des transactions, l'année 2013 a également été morose. Les ventes se sont poursuivies à un rythme satisfaisant dans toutes les opérations en cours, mais le faible nombre d'opérations nouvellement engagées en 2013 n'a pas été suffisant pour permettre un redressement.

## ACCESSION SOCIALE, UN MARCHÉ RÉDUIT SUR SÉNART

Une étude sur l'accès social à la propriété et le prêt social locatif à l'accès (PSLA) a été lancée en février 2013 en collaboration avec le SAN 77 et l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF). Cette étude a fait l'objet d'une présentation aux élus de Sénart le 6 juin 2013 et a montré dans ses conclusions l'étranglement du marché pour les logements en accession sociale à la propriété sur Sénart. ■

## L'ÉCOCONSTRUCTION : UN AXE DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE

Dans le cadre du contrat de développement territorial (CDT), qui ancre Sénart dans le Grand Paris et prévoit la mise en place d'un pôle d'excellence dont l'écodéveloppement est une des deux composantes, et conformément à la convention entre Sénart et le pôle de compétitivité Advancity, l'EPA Sénart souhaite agir pour l'innovation en écoconstruction.

Il s'agit de réunir tous les acteurs compétents et/ou présents à Sénart ou susceptibles d'y intervenir, avec deux objectifs :

- améliorer la qualité des logements et leur empreinte environnementale en favorisant la mise en œuvre sur le marché sénartais d'innovations (matériaux, technologies, procédés) positives pour les habitants et pour l'environnement dans le secteur de la construction et de l'aménagement, en associant l'ensemble des parties prenantes du territoire ;
- favoriser l'implantation à Sénart d'entreprises du secteur de l'écoconstruction, selon le schéma :  
marché important pour le bâtiment > expérimentation favorisée > incitation à l'implantation sur le territoire > voisinage d'acteurs ayant des objectifs similaires : autant de facteurs de création d'un « terreau fertile ».

La démarche de l'EPA se veut très concrète et pragmatique et entend agir :

- sur la demande : en incluant dans les cahiers des charges des opérations d'aménagement et de construction la nécessité de recourir à des produits ou techniques innovants, déjà expérimentés mais non généralisés, elle offre un débouché à ces derniers et favorise ainsi à la fois la qualité de vie des habitants et le développement des entreprises ;
- sur l'offre : il s'agit de créer les conditions d'un cercle vertueux entre la recherche, le développement et la mise en œuvre concrète des innovations.

Afin de favoriser ce processus, différents acteurs, appelés à se structurer en réseau, ont été amenés à débattre d'orientations et d'actions sur le territoire. Un forum électronique sera mis en place en 2014 pour faciliter les échanges.

Des partenariats sont également envisagés avec l'EPA Marne sur ce thème. ■



# LE PROFIL DES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS NEUFS



C'EST LE REVENU MÉDIAN  
DES ACQUÉREURS SÉNARTAIS



DES ACQUÉREURS SONT  
DES INVESTISSEURS

## LES RÉSULTATS PORTENT EN 2013 SUR 432 ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

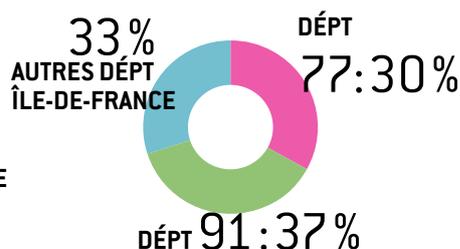
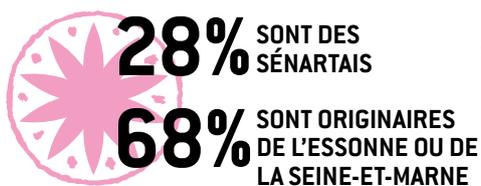
Des tendances fortes continuent de faire apparaître une baisse de la taille des familles (2,24 personnes par logement) ; une très grande majorité des acheteurs sont des jeunes primo-accédants (87 % d'anciens loca-

taires) ; près d'un tiers des acquéreurs habitent d'ores et déjà la Ville Nouvelle (28 %). Cette année encore, un tiers des nouveaux acquéreurs utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail. ■



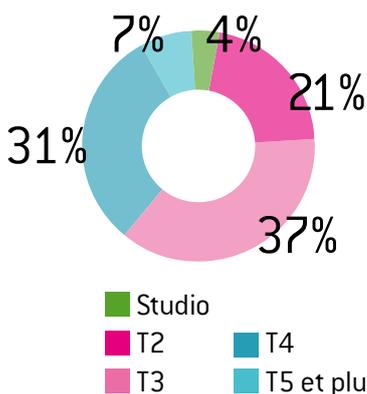
DES ACQUÉREURS  
SONT DES OCCUPANTS

## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS

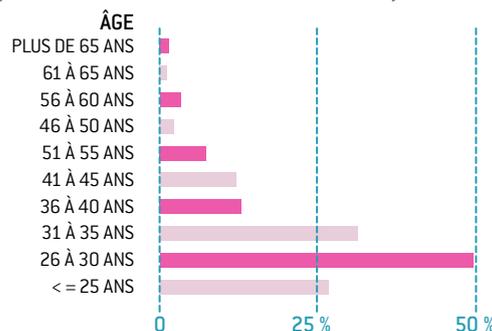


DES ACQUÉREURS  
TRAVAILLENT À PARIS

## TYPLOGIE DES LOGEMENTS COMMERCIALISÉS



## ÂGE DES ACQUÉREURS (ENSEMBLE DES ADULTES DE LA FAMILLE)



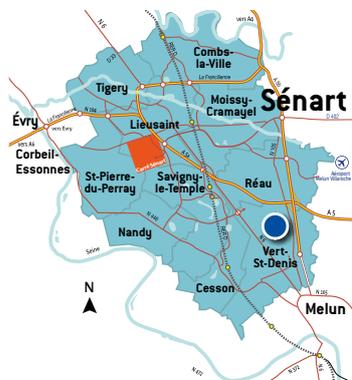
DES ACQUÉREURS ENVISAGENT  
D'UTILISER LEUR VOITURE  
POUR SE RENDRE À LEUR  
TRAVAIL  
ET



LES TRANSPORTS EN COMMUN

## LES NOUVELLES OPÉRATIONS

# LE BALORY UNE ÉTAPE MAJEURE DE L'URBANISATION DE VERT-SAINT-DENIS



■ Une opération de 50 logements collectifs et 31 maisons individuelles réalisée par Sully Promotion  
Écoquartier du Balory - VERT-SAINT-DENIS

Architecture immeubles collectifs : Marie-Odile FOUCRAS

### VERT-SAINT-DENIS

**31 ha**  
superficie totale  
de la ZAC

**25 %**  
de la surface de la ZAC  
consacrée au futur parc  
du Balory

**470**  
logements  
programmés

Le projet d'écoquartier du Balory permettra à la commune de Vert-Saint-Denis de reprendre une dynamique de croissance démographique, de mieux répondre à l'objectif national de production de logement, notamment social, et de pérenniser les commerces et équipements existants. Il est prévu de réaliser, au nord de la ville, sur un espace de 31 hectares environ, 470 logements, dont environ 30 % de logements sociaux, des équipements publics ainsi que 2 hectares d'activités économiques à proximité de la RD 306 et du centre commercial existant Bois Sénart. L'existence du bassin de régulation du ru de Balory est l'occasion d'aménager un vaste espace vert de près de

8 hectares, pour l'agrément de tous les riverains et plus largement de tous les Verdyonisiens.

Ce quartier sera longé à l'ouest et traversé dans sa partie sud par la ligne T Zen 2, reliant le Carré Sénart à Melun-Gare dès l'horizon 2020.

Faisant suite à la phase de concertation menée en 2012, la création et la réalisation de la ZAC du Balory ont fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux en décembre 2013. Une première phase de construction sera engagée fin 2014/début 2015. ■



■ Le projet d'écoquartier du Balory  
VERT-SAINT-DENIS

Conception Asylum

# CHANTELOUP UN PROJET AMBITIEUX

L'ambition commune de la ville de Moissy-Cramayel et de l'EPA Sénart est de réaliser un nouveau quartier en parachevant l'urbanisation de la commune vers le nord pour permettre l'accueil de populations diversifiées. La nouvelle ZAC de Chanteloup présentera une architecture moderne et soignée, et visera à une maîtrise de la conception et de la gestion des espaces et des équipements publics.



Le projet d'écoquartier de Chanteloup  
MOISSY-CRAMAYEL

Conception Asylum

## UNE CONCEPTION CONCERTÉE

Les études menées en concertation avec la mairie et le SAN ont permis de fixer un cadre général d'organisation de l'espace où les espaces verts publics jouent un rôle majeur ; ils ont vocation à créer une identité forte tout en résolvant diverses contraintes dont la nécessaire gestion des eaux pluviales.

Le schéma général de voiries et espaces publics vise à créer un maillage fort, lisible et pratique entre ce nouveau quartier et son environnement : le centre de la commune au sud, avec ses commerces et ses services,

avec lequel la liaison est essentielle ; la grande butte paysagée et son parcours sportif côté nord ; le secteur de La Motte (ZNIEFF\*) à l'ouest ; les espaces verts réalisés à l'occasion d'opérations antérieures (rive sud du ru des Hauldres dans la ZAC Jatteau, bassin de la ZAC Centre) et la plaine des sports.

L'aménagement paysagé développé dans l'espace public devra trouver un répondant dans les parcelles privées afin de produire des quartiers d'habitat où le végétal reste présent et visible.

La gestion des eaux pluviales va également se décliner au sein des différents îlots privatifs en cherchant à favoriser au maximum l'infiltration sur les parcelles.

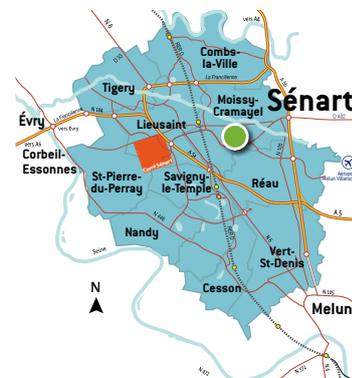
## UNE PREMIÈRE PHASE D'URBANISATION

Dans le cadre d'une étude d'ensemble qui a permis de préciser l'organisation et les conditions de développement du futur quartier, une attention particulière a été portée à la première phase, avec le souci de la rendre la plus attractive possible pour les premiers habitants : cette opération de 95 logements, dont 16 maisons individuelles, sera réalisée par Nexity. L'implantation des immeubles collectifs, en bordure du ru des Hauldres, marquera l'entrée de ce nouveau quartier et donnera le signal du départ de son urbanisation. ■



Le Ru des Hauldres marque l'entrée de l'écoquartier.  
MOISSY-CRAMAYEL

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



### MOISSY-CRAMAYEL

**77 ha**  
superficie totale  
de la ZAC

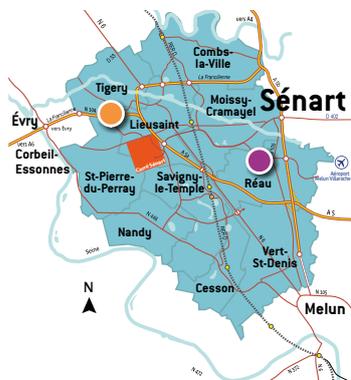
**2 400**  
logements  
programmés  
soit

**6 000**  
**à 6 500**  
nouveaux habitants

## LES NOUVELLES OPÉRATIONS

# LE PLESSIS-SAUCOURT ET LE NOUVEAU CŒUR DE BOURG DE TIGERY

Développer une centralité en permettant aux habitants actuels et futurs mais aussi aux salariés de la zone d'activités toute proche de bénéficier de l'accès à des commerces et services, telle est la finalité du projet Cœur de Bourg.



■ L'opération Cœur de bourg en construction  
TIGERY

Architecture : Atelier Xavier BOHL

### ● TIGERY

**31 ha**

superficie totale ZAC  
du Plessis-Saucourt  
dont

**20 ha** dédiés  
à l'habitat

**615** logements  
programmés

### ● RÉAU

**600**

logements  
programmés

## UNE VOCATION MIXTE

Le Cœur de Bourg a ainsi vu en 2013 s'engager sa première phase avec le lancement du chantier de construction du groupement de promoteurs immobiliers Les Nouveaux Constructeurs, SODEVIM et SOPPEC.

Au nord de ce premier programme, un bâtiment collectif de 54 logements sera réalisé par ELGEA, avec qui une promesse de vente a été signée en 2013, et complètera ainsi le développement de ce nouveau centre. ■

# RÉAU CENTRE UN NOUVEAU CŒUR DE BOURG FIDÈLE À SON HISTOIRE

La commune de Réau souhaite maîtriser son développement et a confié à l'EPA Sénart la réalisation d'un projet d'aménagement visant à faire passer, en 10 à 15 ans, la population de la commune de 1 000 à 3 000 habitants.

Ce projet devra respecter l'urbanisation actuelle du bourg de Réau et mettre en valeur l'environnement et le tissu urbain existant. Il devra proposer une mixité de produits et respecter un rythme de construction permettant l'intégration des nouveaux arrivants. Il est également prévu de créer les équipements publics, commerces et services nécessaires à la commune en prenant en compte le phasage du développement. Une étude d'urbanisme lancée en 2013 a permis de faire émerger les grandes lignes de ce projet en s'appuyant sur l'histoire du bourg. Il est ainsi envisagé de

retrouver le tracé d'anciennes voies, du ru et des mares qui punctuaient le sud de la commune. D'un point de vue juridique, cette opération fera l'objet d'une ZAC dont la création pourrait avoir lieu en juin 2015. Ce sont environ 600 logements qui pourraient être ainsi réalisés, avec une diversité de produits (collectifs, intermédiaires et individuels) et de type de logement, locatifs et accession à la propriété. Le travail va se poursuivre en 2014 pour valider avec la commune le programme de cette opération. ■

## LES OPÉRATIONS EN COURS

# LA CLÉ DE SAINT PIERRE DANS LE PROLONGEMENT DU NOUVEAU CENTRE URBAIN

La ZAC a été créée en 2012, dans le prolongement du permis d'aménager des Portes du Fresne. Trois programmes ont été livrés fin 2013 et les travaux d'un nouvel ensemble de 292 logements, réalisés par Nexity, ont commencé début 2013. Les premiers logements seront livrés fin 2014 et début 2015. Ce nouveau quartier allie densité urbaine, qualité résidentielle, mixité fonctionnelle, et proximité de grands espaces publics et naturels.



## DEUX QUARTIERS EN UN

Des surfaces sensiblement équivalentes sont prévues pour implanter les logements à l'ouest, les entreprises à l'est. Les deux secteurs bénéficient de la même proximité de desserte par le T Zen, et d'un réseau de cheminements pour piétons et cyclistes. Des équipements publics sont également prévus, dont un groupe scolaire.

## UN NOUVEAU QUARTIER, UNE NOUVELLE CENTRALITÉ

La Clé de Saint Pierre va prolonger le nouveau centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray où se construisent des équipements collectifs importants : l'hôtel de ville inauguré en juin 2013, le parc intercommunal des sports, la nouvelle église, la crèche intercommunale... D'autre part, les aménagements autour de place de la Liberté ont permis de relier la place Marguerite Yourcenar réaménagée avec ce nouveau cœur de ville. Cet ensemble crée un nouveau lieu de promenade paysagé en contact direct avec le futur quartier de la Clé de Saint-Pierre. De plus, près de 900 arbustes de 45 essences différentes et près de 6 600 arbres ont été plantés dans le quartier du Trou Grillon, au cœur du centre-ville, afin d'en développer la palette végétale et favoriser la biodiversité. Tous ces espaces publics offrent une nouvelle configuration à la trame viaire de la commune et étendent le périmètre du centre-ville. À l'entrée nord-est de la commune, le nouveau quartier de la Clé de Saint Pierre se situe ainsi idéalement entre le nouveau centre communal et le Carré, cœur de l'agglomération de Sénart.

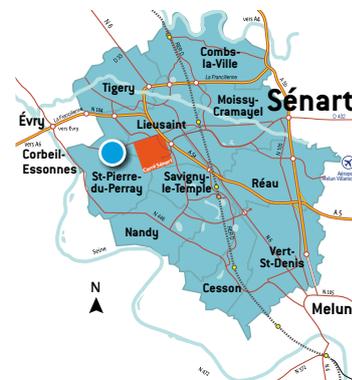
## UN QUARTIER DURABLE ET EXEMPLAIRE

La qualité première du quartier est 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 voisin de la présence des deux stations du T Zen qui desservent la Clé-de-Saint-Pierre. Il facilite le déplacement des habitants de toute la commune, en particulier vers les équipements du Carré et la gare de Lieusaint-Moissy. L'aménagement des terrains prévoit l'infiltration des eaux de pluie sur place. La création d'un grand espace vert central valorise le ru existant et améliore la biodiversité de ce quartier. La conception architecturale met l'accent sur la conception, l'isolation, la performance des produits de construction ; elle vise aussi à développer une qualité de vie en proposant par exemple des prolongements extérieurs généreux de type balcons et terrasses.

## 2013, UNE NOUVELLE PHASE DE DÉVELOPPEMENT

Dans la continuité des premières opérations inscrites dans le périmètre des Portes du Fresne, une nouvelle opération d'envergure portant sur un total de 292 logements est en cours de réalisation. Ce projet associe du logement social et du logement en accession à la propriété, sous forme d'un ensemble de petits collectifs, de maisons individuelles en bande et de logements individuels superposés. Ces différentes typologies d'habitat constituent un ensemble très structuré, articulé autour des espaces publics du T Zen au nord et de la Voie Romaine au sud. ■

## REVUE DE PROJETS LOGEMENTS



### SAINT-PIERRE-DU-PERRY

1 500  
logements  
programmés sur  
33 ha

1 groupe scolaire

2 stations  
T Zen 1

4 minutes  
pour accéder  
au Carré Sénart

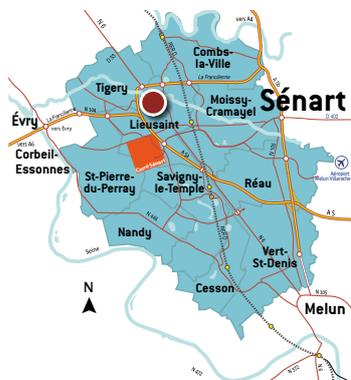
8 minutes  
pour rejoindre  
la gare RER de  
Lieusaint-Moissy

292  
logements lancés  
en 2013

## LES OPÉRATIONS EN COURS

# L'EAU VIVE POURSUITE DE L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER ET DE SES ESPACES PUBLICS

L'Eau Vive illustre parfaitement l'émergence d'une urbanité plus dense et plus animée jouissant, avec le T Zen et la proximité du centre-ville, d'un niveau de services inégalé.



■ L'opération de 75 logements réalisée par Sully Promotion LIEUSAIN

Architecte: SYNTHÈSE Architecture

### ● LIEUSAIN

18  
hectares

2 000  
logements dont

1 190  
en phase 1 font l'objet  
d'une subvention  
régionale de  
2,05 M€

25 000 m<sup>2</sup>  
de bureaux, services  
et commerces  
programmés

### L'ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES SE CONFIRME

Avec la réalisation d'un programme de 308 logements dont 66 locatifs sociaux et 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux face au pôle universitaire de Sénart, agrémentés de cœurs d'îlots verts, reliés au maillage de liaisons douces publiques et bénéficiant de stationnements très majoritairement souterrains, le tout autour d'un square où les jeunes enfants pourront trouver des jeux adaptés à leur âge, avec des commerces et des services accessibles à pied, l'écoquartier, par ailleurs idéalement desservi par les transports en commun, confirme l'évolution de Sénart vers une urbanité plus complète et mieux adaptée aux exigences de la partie la plus jeune de la population.

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FRANCHIT UN NOUVEAU SEUIL

Après une première phase de développement intégrant des bâtiments BBC et même un bâtiment passif de 37 logements, la réalisation d'un bâtiment à énergie positive regroupant 40 logements sociaux et 550 m<sup>2</sup> de bureaux (agence locale du bailleur le Logement francilien) a été engagée en 2013.

### UNE DÉMARCHE QUI TIEN COMTE DU PATRIMOINE ET LE MET EN VALEUR

Un travail en partenariat entre la commune de Lieusaint et l'EPA Sénart, avec le concours d'un historien du mètre étalon, a débouché en 2013 sur l'intégration

dans les aménagements de la liaison douce des éléments d'information et de mobilier urbain rappelant l'histoire du mètre étalon, qui a utilisé comme point de référence le « pyramidion » de Lieusaint, terme boréal au XVIII<sup>e</sup> siècle de la base de Melun-Lieusaint, inscrite à l'inventaire des Monuments historiques.

### DES TRAVAUX BIEN ENGAGÉS

L'important chantier de la liaison douce structurante, reliant le centre-ville de Lieusaint à la gare RER et à l'arrêt « Université » du T Zen, réalisé durant l'année 2013, s'achèvera en 2014 par l'installation d'un éclairage très performant (« leds », mâts bois, allumage par détection de mouvement et communication entre candélabres).

Cette voie verte, baptisée « la coulée douce », permet aux Lieusaintais de rejoindre les transports en commun, à pied ou à bicyclette, dans un cadre agréable et animé au cœur de l'écoquartier. ■



■ L'opération de 39 logements réalisée par Expansiel LIEUSAIN

Architecte: AGMR Architectes

## LE PAVILLON ROYAL UN NOUVEAU QUARTIER POUR NANDY

Situé en bordure de la RD 346, à proximité du Pavillon royal et de la forêt de Rougeau, l'insertion paysagère du quartier du Pavillon royal a été particulièrement soignée afin de préserver la qualité environnementale de ce site exceptionnel.



■ Les Terrasses de l'Orangerie, une opération réalisée par le Groupe Arcade et l'office public de l'habitat (OPH 77).

Ce quartier où seront réalisés environ 400 logements et dont la première phase est en cours de réalisation, répondra aux exigences de mixité sociale puisqu'il comprendra des logements en accession à la propriété et, notamment, une résidence pour seniors et une rési-

dence en accession sociale. Un commerce de proximité et un cabinet médical se situeront à l'entrée du nouveau quartier. Un aménagement spécifique de la RD346 permettra de sécuriser sa traversée pour relier le nouveau quartier au centre du bourg de Nandy. ■

## MONT BLANC L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER TERMINÉ

Le développement du quartier du Mont-Blanc est le résultat de vingt années marquées par un processus de composition d'îlots de quartiers pavillonnaires et collectifs imbriqués, bien reliés au centre-bourg ancien de Savigny-le-Temple.

La volonté de l'EPA et de la ville de Savigny-le-Temple a ainsi été de placer au cœur des orientations urbaines les enjeux d'équilibre, de diversité fonctionnelle, de mixité de population et de lien social.

Ces orientations ont favorisé un urbanisme réfléchi, durable et solidaire, dans le respect du territoire et de l'environnement. La composition urbaine du quartier est inspirée par les plans en quadrillage régulier des bastides du sud-ouest. Autour d'une grande place rectangulaire, au cœur même du quartier, ont pris place la médiathèque, le groupe scolaire et les commerces de proximité. ■



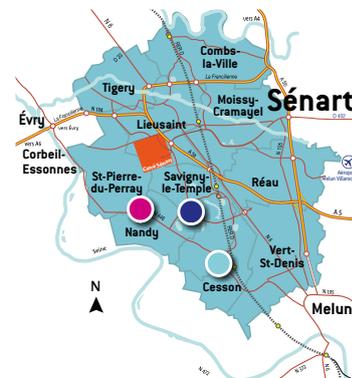
■ Le quartier du Mont Blanc SAVIGNY-LE-TEMPLE

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

Au nord du bourg de Cesson, la plaine du Moulin à Vent accueille des programmes résidentiels et économiques sur 150 hectares.

La partie sud, achevée à plus de 95 %, a connu en 2013 le démarrage de la construction de ses derniers programmes de logements, dont 36 logements sociaux

accueillant une association aidant de jeunes adultes en difficulté. ■



### ● NANDY

300  
logements  
programmés

### ● SAVIGNY-LE-TEMPLE

1 080  
logements  
réalisés

### ● CESSON

150 ha  
c'est la superficie totale  
de cette ZAC mixte

## RÉNOVATION ET RESTRUCTURATION

# LE MIROIR D'EAU PREMIER QUARTIER DE LA VILLE NOUVELLE ET PREMIER PROGRAMME DE REQUALIFICATION

L'EPA Sénart a confirmé son engagement, en accord avec la ville de Savigny-le-Temple, à poursuivre la requalification des abords du plan d'eau du Miroir d'Eau au cœur de Plessis-le-Roi, l'une des premières opérations réalisées dans le cadre de la ville nouvelle au milieu des années 1970. C'est une intervention inédite, à la fois parce qu'il s'agit de renouvellement urbain et parce que celui-ci va s'accompagner d'une desserte par le futur T Zen 2, facteur de valorisation et de meilleure articulation du quartier avec le reste de la commune et de l'agglomération.

Cette opération se déroule en deux phases. La première, qui a permis de réaliser 250 logements collectifs, a été achevée en bordure du plan d'eau, sur l'emprise de l'ancien collège. Une résidence-services pour seniors d'une centaine d'appartements en cours de construction va la compléter. Ce projet original est destiné à satisfaire la demande des premiers arrivants de la Ville Nouvelle qui, l'âge venant, souhaitent s'installer dans un logement plus pratique et rester proches de leur entourage.

La deuxième phase, qui va maintenant être engagée, comprend la reconstruction d'un centre commercial plus moderne, autour de nouveaux logements.

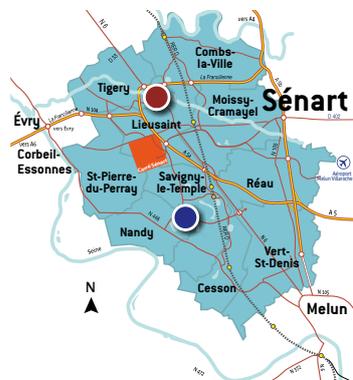
### UNE OPÉRATION COMPLEXE COMBINANT NOUVEAUX LOGEMENTS ET REVITALISATION COMMERCIALE

La rénovation du centre commercial réalisé dans les années 70, situé aux abords du Miroir d'eau, est devenue maintenant indispensable pour permettre la poursuite de l'activité commerciale dans le quartier.

L'ensemble du programme prévoit la réalisation d'environ 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, services et équipements dans laquelle les commerces existants, le marché forain, la poste et la police municipale retrouveront naturellement leur place. Le projet sera réalisé par phases afin de ne pas interrompre la continuité de l'activité commerciale.

Ce sont également 390 logements en accession à la propriété et en locatif social qui seront construits.

Au travers de cette opération, l'ensemble du Miroir d'Eau qui sera desservi par le T Zen 2 en 2020, retrouvera ainsi les qualités d'un centre de services et de convivialité dans l'un des quartiers historiques de la ville nouvelle. ■



### SAVIGNY-LE-TEMPLE



■ Le quartier du Miroir d'Eau  
SAVIGNY-LE-TEMPLE

### LIEUSAIN

## LIEUSAIN CENTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE

La commune de Lieusaint souhaite renouveler et valoriser son centre-ville. Une nouvelle offre de logements, de commerces et de services y sera développée, cohérente et complémentaire avec les autres quartiers de la commune et tout particulièrement celui de l'Eau Vive, qui le jouxte et qui connaît un développement soutenu. Cette opération de renouvellement urbain permettra aussi d'améliorer la qualité et la sûreté des espaces publics, de faciliter tous les modes de déplacement

et de repenser le plan de circulation, afin notamment d'améliorer l'accessibilité des commerces, L'élaboration de ce projet s'appuie sur une large concertation avec la population aux différentes phases du projet. Elle permettra à la commune et à l'EPA Sénart de prendre en compte les aspirations des habitants et des acteurs locaux dans le développement des nouveaux projets comme dans la restructuration de l'existant. ■

# CESSON CENTRE

## UNE CONCERTATION POUR UN NOUVEAU CŒUR DE BOURG



■ Le projet I3F de résidence intergénérationnelle CESSON

La commune de Cesson souhaite reconquérir et valoriser son centre-ville en développant une nouvelle offre de logements dans le cadre d'un projet d'ensemble. Cette opération se déroulera sur des terrains privés et sur des terrains communaux et devrait permettre la construction d'environ 350 logements.

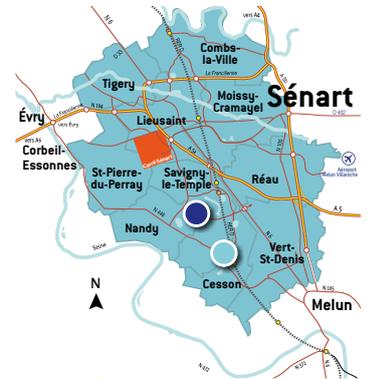
La commune pourra aussi combler une partie de son déficit actuel en logements sociaux, dans le respect du PLH, dans le cadre d'un projet d'aménagement global,

qualitatif et respectueux de l'environnement s'intégrant parfaitement dans le centre-ville de la commune.

L'élaboration de ce projet s'est appuyée sur une concertation importante engagée en 2012. Elle s'est déroulée sur toute l'année 2013 et a permis à la commune et à l'EPA Sénart de prendre en compte les aspirations des habitants pour le développement de ce nouveau quartier.

Une première phase de ce quartier a été lancée fin 2013, dans le cadre d'un permis d'aménager et, suite à une consultation de bailleurs sociaux, une résidence intergénérationnelle sera réalisée par la société I3F/Résidence Urbaine de France, maître d'ouvrage et gestionnaire de ces logements locatifs sociaux. Ce projet de 5 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévoit la réalisation de 80 logements, dont 20 seront plus particulièrement adaptés aux personnes handicapées.

Cette opération est lauréate de l'appel d'offres de l'ADEME « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU) visant à promouvoir une très haute qualité environnementale dès la conception de ce quartier. ■



### ● CESSON

**350** logements programmés dont **80** dans 1 résidence intergénérationnelle

# SAVIGNY-CENTRE-GARE

## « L'ESPACE EUROPE », PREMIERS LOGEMENTS PASSIFS DE LA VILLE NOUVELLE ET COUP D'ENVOI D'UNE REQUALIFICATION AMBITIEUSE

Le centre de Savigny-le-Temple, autour de la gare RER, a été aménagé dans les années 1980-1990 pour, d'un côté de la voie ferrée, regrouper les services publics et, de l'autre côté, créer le parc de Villebouvet, à vocation tertiaire et inséré dans le grand parc d'activités de Savigny-le-Temple et de Cesson.

La commune y a implanté la grande majorité des services et grands équipements : l'hôtel de ville, les salles de spectacles, le commissariat, des établissements scolaires, le conservatoire de musique, des pôles de services et des commerces de proximité...

À une encablure de la gare RER, l'Espace Europe est une opération mixte bureaux-logements ambitieuse sur le plan énergétique puisqu'elle vise la labellisation « PASSIV HAUS ». Le programme, réalisé par COOPIMMO, comprend 70 logements sociaux, associant logements locatifs, accession sociale et accession libre à la propriété. Une telle diversité offre la possibilité d'un véritable parcours résidentiel favorable au « vivre ensemble ». En rez-de-chaussée du bâtiment, 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux, réalisés pendant l'année 2013, accueilleront une antenne de Pôle Emploi dès le premier semestre 2014.

Le caractère structurant du centre de Savigny-le-Temple pour l'ensemble de la ville nouvelle, le fort potentiel de ce quartier, la proximité de la gare ainsi que l'arrivée à l'horizon 2020 du T Zen 2 qui reliera le Carré Sénart à Melun, justifie l'effort de requalification engagé, avec comme corollaire toutes les études préparatoires à de nouveaux projets, en logements neufs comme en activités économiques. ■



■ Opération mixte Passiv'Haus SAVIGNY-LE-TEMPLE

### ● SAVIGNY-LE-TEMPLE

**1 000 m<sup>2</sup>** de bureaux et **70** logements construits en 2013

# LES ACTIVITÉS



■ Le parc d'activités Université-gare  
MOISSY-CRAMAYEL

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE UNE ANNÉE CHARNIÈRE

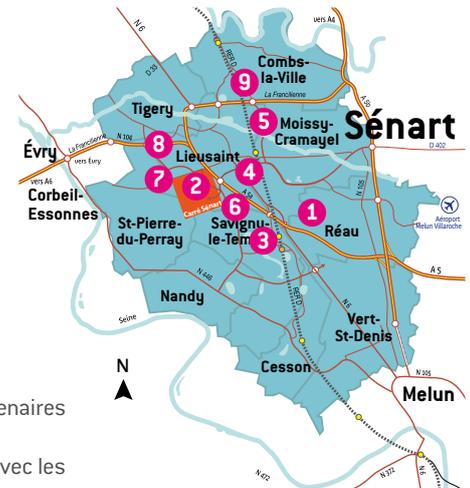
2013 aura été marquée par la signature du CDT de Sénart qui a validé un nouveau positionnement stratégique pour Sénart à l'échelle francilienne sur les thèmes de l'innovation logistique et de l'écodéveloppement. Ce positionnement est le fruit d'une collaboration entre les acteurs institutionnels, les structures de l'enseignement supérieur et les entreprises.

**Le cluster**, par la pleine mobilisation et le développement de relations étroites entre les ressources existantes, ainsi que par le développement de fonctions connexes encore absentes ou insuffisamment présentes mais aussi par l'enrichissement de la palette des formations et l'existence d'une activité de recherche vise à :

- favoriser les échanges et les partenariats commerciaux et technologiques entre les entreprises et les centres de formation et de recherche,
- proposer des animations aux membres du pôle et des séminaires et leur offrir une meilleure visibilité,
- conseiller les entreprises en aidant si besoin au financement de leurs projets,
- faciliter et accompagner l'émergence et le développement de jeunes entreprises,
- accompagner si besoin les entreprises dans leurs projets d'innovation pour accroître leur compétitivité,
- mettre le cas échéant les entreprises en relation avec des équipes de recherche.

Pour structurer le pôle, l'EPA Sénart et ses partenaires ont décidé d'engager différentes actions dont :

- la signature de conventions de partenariat avec les pôles de compétitivité Nov@log et Advancity
- l'organisation d'une réunion du club logistique de Seine et Marne à l'IUT de Sénart sur le thème de l'innovation et des territoires. Cette rencontre a réuni plus de 80 personnes.
- la participation à l'édition d'un livre valorisant les évolutions de la logistique avec l'association Afilog.
- le lancement d'une action de détection des activités connexes à la logistique en partenariat avec Seine et Marne Développement. Cette action a permis de présenter à environ 37 000 entreprises le club innovation logistique de Sénart afin de susciter leur intérêt et les inviter à participer aux différentes réunions.
- l'organisation d'une première réunion des principaux acteurs de l'écoconstruction (État, agences publiques, constructeurs, bureaux d'études, etc.) dans le but de favoriser la mise en œuvre et les retours d'expérience de technologies, matériaux et procédés innovants en la matière. ■



## À RETENIR EN 2013

### 1 PARC A5-SÉNART

Obtention d'un permis de construire par PRD pour réaliser un entrepôt de 62 000 m<sup>2</sup> embranché fer  
Dépôt d'un permis de construire par SOFADE pour réaliser un entrepôt de 90 000 m<sup>2</sup> embranché fer

### 2 LE CARRÉ SÉNART

Arrivée des premières entreprises dans l'immeuble Carré Hausmann III.  
Démarrage des chantiers de la résidence étudiante de l'ICAM et du Théâtre de Sénart.  
Formalisation des accords avec Unibail Rodamco pour l'extension du centre commercial.  
Signature de l'acte de vente des terrains des collèges et lycée privés.

### 3 PARC DE CESSON- SAVIGNY

Démarrage du chantier de requalification du parc.

### 4 UNIVERSITÉ-GARE

Obtention du permis de construire pour 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux (Spirito Verde).  
Signature d'une promesse avec Polytech pour développer 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### 5 L'ÉCOPÔLE DE SÉNART

Signature d'une VEFA entre le SAN de Sénart et le promoteur Fulton pour développer une pépinière hôtel d'entreprises.  
Obtention d'un permis de construire par Hélio-prod méthanisation pour développer une unité de méthanisation.

### 6 PARC DU LEVANT

Démarrage du chantier de construction de l'entreprise ESPERA (unité de découpe de viande).

### 7 GREENPARC

Démarrage des travaux de l'entreprise Solinens : locaux pour artisans.

### 8 PARC DES VERGERS

Poursuite des travaux du programme Innovospace (17 000 m<sup>2</sup>) dédié aux PME.

### 9 PORTES DE SÉNART

Signature de l'acte de vente Intermarché.  
Démarrage du chantier Mac Donald.

**17,90 M€**  
montant du chiffre  
d'affaires activités  
en 2013

**15 ha**  
de terrains  
commercialisés  
en 2013

**183 185 m<sup>2</sup>**  
totalité des surfaces  
en immobilier  
d'entreprises  
commercialisées  
en 2013

**387 ha**  
disponibles  
dont **46 ha**  
dédiés aux  
activités tertiaires  
et **235 ha**  
dédiés aux activités  
industrielles  
et logistiques.

PARCS EN COURS

# L'ÉCOPÔLE DE SÉNART LES TRAVAUX ET LA COMMERCIALISATION SE POURSUIVENT

L'Écopôle de Sénart est dédié en priorité aux entreprises de filières d'avenir : énergie, écoconstruction, mobilité et gestion des flux qui comptent parmi les filières constitutives du cluster innovation logistique et écodéveloppement du CDT de Sénart. La commercialisation se poursuit.

## UNE PÉPINIÈRE HÔTEL D'ENTREPRISES DÉDIÉE AUX ÉCO ACTIVITÉS EN 2015

Le 28 novembre 2013, le SAN de Sénart a signé avec Fulton la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de la pépinière et hôtel d'entreprises, première réalisation de l'Écopôle. Ce nouvel ensemble de bâtiments est destiné à accueillir des PME appartenant à la filière des écoactivités.

Fulton va construire quatre bâtiments (un de bureaux, deux d'activités et un de locaux modulables) d'une surface utile totale de 4 500 m<sup>2</sup>, dont environ la moitié (2 200 m<sup>2</sup>) sera occupée par la pépinière-hôtel.

Les trois bâtiments d'activités seront traités en polycarbonate, matériau translucide favorisant une excellente luminosité et garantissant une isolation thermique performante, tandis que celui des bureaux sera doté d'une structure extérieure et de bardages en bois.

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement économique du territoire, qui vise à favoriser l'émergence de projets innovants dans le domaine des écoactivités. Il complète le travail déjà engagé par le SAN et par l'EPA en matière d'accompagnement des entreprises de la filière, notamment au sein du club des écoactivités.

Le début des travaux est prévu en janvier 2014, pour une livraison des bâtiments en février 2015 et une mise

en service en septembre 2015.

Le budget global de la pépinière-hôtel d'entreprises s'élève à 7,4 millions d'euros hors taxes, il est financé par le Conseil régional d'Île-de-France (3 986 250 €), le SAN de Sénart (2 913 750 €) et le Conseil général de Seine-et-Marne (500 000 €).

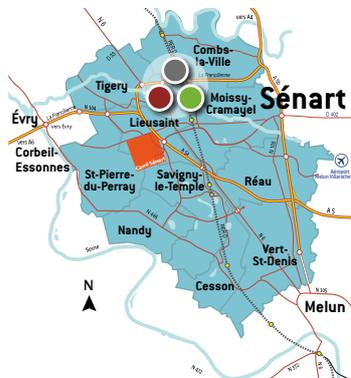
## UNE UNITÉ DE MÉTHANISATION

La société Hélioprod méthanisation a obtenu en 2013 un permis de construire pour développer une unité de méthanisation. Le développement de cette unité se déroulera en 2 tranches de 2015 à 2017. Elle produira l'équivalent de la consommation de 8 000 personnes hors chauffage, participant ainsi à l'autonomie énergétique du territoire.

Pour desservir ces premiers bâtiments, mais aussi une vingtaine d'hectares de foncier, les travaux de viabilisation des terrains ont démarré au sud de la ZAC du charme en 2013 et se termineront en 2014.

Parallèlement, les travaux d'aménagement de l'espace naturel de la Motte se sont déroulés comme prévu courant 2013 et s'achèveront en 2014 avec les travaux de paysagement. ■

*Création en 2009 • Surface cessible 74 ha • Surface disponible 70 ha. Combs-La-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel.*



- COMBS-LA-VILLE
- LIEUSAIN
- MOISSY-CRAMAYEL

**184 ha**  
surface totale

**74 ha**  
surface cessible

**10 000 m<sup>2</sup>**  
de surface  
de plancher  
de Green pôle  
développées  
à terme

**3 COMMUNES :**  
Moissy-Cramayel,  
Lieusaint,  
Combs-la-Ville



■ GREENPOLE : un parc développé par Fulton accueillant des locaux d'activités, des bureaux et une pépinière - hôtel d'entreprises.

# LE PARC A5-SÉNART

Ce grand parc industriel et logistique, situé sur les communes de Moissy-Cramayel et Réau dans le prolongement du parc d'Arvigny, prend le relais de Parisud. Il 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 500 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et l'accueil de 2 600 emplois. Situé au cœur du triangle constitué par la Francilienne et les deux branches de l'autoroute A5, sa desserte est renforcée par son embranchement ferré ligne PLM, Paris-Lyon-Marseille).



## LES PREMIERS BÂTIMENTS EMBRANCHÉS FER

PRD a obtenu en mars 2013 un permis de construire pour développer un entrepôt de 62 000 m<sup>2</sup> composé de 10 cellules et pouvant bénéficier d'un embranchement fer. Une certification sera mise en place avec le référentiel Breeam. La livraison de ce bâtiment est prévue en 2015.

La société SOFADE, appartenant au groupe Norbert Dentressangle, développe sur le parc de l'A5 un programme de 160 000 m<sup>2</sup> en 2 bâtiments de respectivement 90 000 m<sup>2</sup> et 70 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher. Les

bâtiments seront embranchés fer. Ils seront développés par tranches et seront livrés en 2015 et 2016. Le permis de construire du premier bâtiment a été déposé en décembre 2013.

## PARC A5-SÉNART : LE CALENDRIER

De nouvelles fouilles archéologiques ont eu lieu durant l'année 2013. Les travaux de création des premiers bassins et de la voirie centrale puis des buttes paysagères seront menés en 2014. ■

*Création en 2010 • Surface cessible 132 ha • Surface disponible 78 ha. Moissy-Cramayel, Réau.*

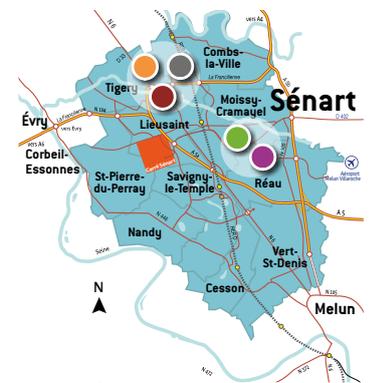
## PARISUD

Les derniers aménagements pour l'achèvement de la rue de la Borne Blanche et la création d'une nouvelle liaison piétonne, ont été réalisés en 2013 en fonction du calendrier des nouvelles commercialisations.

À Parisud 6, dans la commune de Combs-la-Ville, s'est installée courant 2013, la société BERTO (location de camions avec chauffeur), sur 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux, un atelier de maintenance et une aire de stationnement pour poids lourds. La société RG Transports a obtenu un

permis de construire pour construire un nouveau site. À Parisud 1, situé sur la commune de Lieusaint, la SCI WEST 49, spécialisée dans le stockage de palettes, s'est installée sur un terrain de 7 000 m<sup>2</sup>. La chaîne hôtelière B&B a décidé de construire un hôtel 2\* qui ouvrira en 2014. ■

*Création en 1989 • Surface cessible 189 ha • Surface disponible 0,5 ha*



- MOISSY-CRAMAYEL
- RÉAU

**2 600**  
emplois à terme

**500 000 m<sup>2</sup>**  
de surface  
de plancher à terme

**9 200 m**  
de dessertes ferrées

- LIEUSAIN
- TIGERY
- COMBS-LA-VILLE

**3 227**  
emplois

**78**  
entreprises

**800 000 m<sup>2</sup>**  
de surface  
de plancher construits

PARCS EN COURS

# LES PARCS DU LEVANT ET UNIVERSITÉ-GARE

Les parcs du Levant et Université-Gare font le lien entre le pôle tertiaire du Carré et la gare RER de Lieusaint et Moissy-Cramayel. Ils ont 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, ils se situent au centre de la stratégie de tertiarisation du territoire.

## UN ESPACE OUVERT À TOUTES LES ENTREPRISES

En 2013, la société BV Promo, spécialisée dans la communication par l'objet publicitaire et comptant une vingtaine de salariés s'est installée dans ses nouveaux locaux, inaugurant ainsi le premier bâtiment tertiaire passif de Sénart.

Le promoteur Garbati a également engagé les travaux d'une première tranche de 4 800 m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Cette opération totalisera 13 400 m<sup>2</sup> à terme.

La société Espéra, filiale du groupe Simply Market, a engagé le chantier de son nouveau site de production pour

son unité de découpe de viande (plus de 7 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher et plus de 50 emplois industriels). La société Pitch a entamé la commercialisation de son programme de bureaux Spirito Verde, composé de 3 bâtiments de 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux qui seront développés progressivement par tranches d'ici 2014 à 2016.

Une promesse de vente a été signée avec la société Polytech immobilier pour développer une nouvelle opération tertiaire composée de 3 bâtiments de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher chacun.

## L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR EN PLEINE ÉBULLITION

Le permis de construire de la bibliothèque universitaire du campus a été obtenu, les travaux devant débuter en 2014 pour une livraison en 2015.

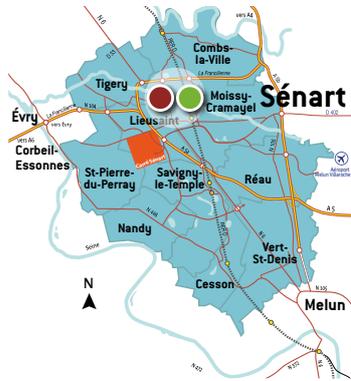
Les études pour le nouveau bâtiment d'enseignement (2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), financé par la Région Île-de-France, se sont poursuivies, avec la perspective de déposer le permis de construire en 2014.

## DES TRAVAUX POUR AMÉLIORER LES DESSERTES

Les travaux de desserte pour le raccordement de l'avenue M. Pery à la RD 306 ont démarré, l'objectif étant de desservir le parc du Levant par les transports en commun en 2015. ■

*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 4 ha. Lieusaint, Moissy-Cramayel.*



● LIEUSAIN

● MOISSY-CRAMAYEL



■ Le T Zen 1 à la station Université LIEUSAIN



■ Projet de Bâtiment dédié aux licences professionnelles

Architecture: ENVA

## GREENPARC

Greenparc bénéficie d'un environnement très attractif, avec un paysagement soigné et des bâtiments de petite taille. De plus, il est desservi par le T Zen Sénart-Corbeil qui le place à quelques minutes du Carré Sénart et de la gare de Lieusaint-Moissy, un réel bénéfice pour ses PME-PMI.

### DES PETITES PARCELLES

Greenparc offre des parcelles divisibles à partir de 2 000 m<sup>2</sup> destinées à des PME-PMI. L'objectif est de poursuivre la commercialisation pour l'achever d'ici 2015-2016.

Durant l'année 2013, Greenparc a subi un net ralentissement de sa commercialisation, dû à la conjoncture économique défavorable. Plusieurs projets ont été abandonnés pour défaut de financement.

Une seule entreprise, AVANTAGES CAFÉ, spécialisée dans la location et maintenance de distributeurs automatique d'en-cas, s'est implantée comme envisagé.

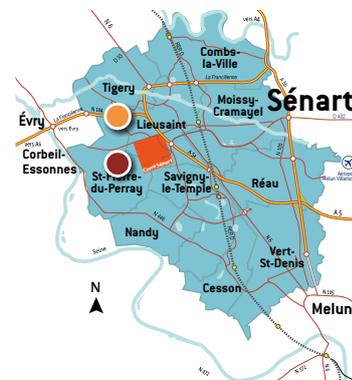
Toutefois, la fin de l'année 2013 a vu une inversion de cette tendance négative et, depuis lors, 6 entreprises ont déclaré leur intérêt et améliorent, en liaison avec l'EPA, la définition de leur projet.

Les travaux de finition d'aménagement du parc d'activités (bordures, trottoirs, plantations) sont achevés. ■

Création en 1989 • Surface cessible 12 ha • Surface disponible 3,6 ha. Saint-Pierre-du-Perray.



■ Le T Zen 1 à la station Les Prés Hauts - Greenparc SAINT-PIERRE-DU-PERRAY



### ST-PIERRE-DU-PERRAY

## LE PARC DES VERGERS

En fin de commercialisation, le Parc d'activités des Vergers (ZAC des Fossés Neufs), le long de la Francilienne, a vu en 2013 la livraison des deux premiers bâtiments du programme Innovespace, réalisé par le promoteur ALSEI. Les travaux de la seconde tranche du programme, deux nouveaux bâtiments, ont également été engagés. Une promesse de vente a été signée fin 2013 pour réaliser une 3<sup>e</sup> tranche de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le programme Innovespace est un espace clos, sécurisé et paysagé offrant à terme plus de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités, dédié à tous types d'entreprises.

Une promesse de vente a été signée avec la société Promogérim pour réaliser le siège de l'entreprise Jédé, actuellement située sur Greenparc mais qui désire s'agrandir.

Par ailleurs, les locaux du nouveau centre technique municipal et les locaux dédiés à la relocalisation des activités de la ferme du « Silo », ont été livrés à la commune dans le courant de l'année. ■

Création en 1999 • Surface cessible 29,5 ha • Surface disponible 3 ha. Tigery.

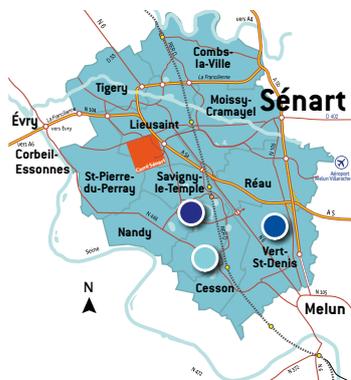


■ Le parc des Vergers en façade de la francilienne TIGERY

### TIGERY

## PARCS EN COURS

# LE PARC DU BOIS DES SAINTS-PÈRES



Le parc du Bois des Saints-Pères, le long de la D 150  
SAVIGNY-LE-TEMPLE - CESSON

● SAVIGNY-  
LE-TEMPLE

● CESSON

● VERT-SAINT-DENIS

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 de nombreux services pour les salariés grâce à la proximité du centre commercial Bois Sénart. Les derniers travaux de voirie, d'accotement et d'es-

paces verts ont été réalisés en 2013. La commercialisation du parc est désormais presque achevée avec moins de 4 hectares restant à commercialiser. Deux nouvelles entreprises étudient leur implantation sur ce parc. ■

*Création en 1990 • Surface cessible 43 ha • Surface disponible 4 ha. Savigny-le-Temple, Cesson.*

## LE PARC JEAN MONNET SPÉCIALISÉ DANS LES ACTIVITÉS DU TRANSPORT, DE L'INDUSTRIE ET DU BTP

La ZAE Jean Monnet est un parc mixte, qui accueille des commerces, des PME industrielles et artisanales et des entreprises de logistique.

Elle est aussi 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.).

L'arrivée cette année de l'entreprise MTA (BTP) et du groupe IMMO MOUSQUETAIRES (grande distribution) a encore contribué à conforter les secteurs du BTP et de la

grande distribution bien représentés sur ce parc. À ce jour, plusieurs entreprises ont manifesté leur intérêt pour les 7 ha restant à commercialiser et travaillent sur la faisabilité de leurs projets.

La fin de la commercialisation de la ZAE Jean Monnet, prévue en 2016, est donc en bonne voie. ■

*Création en 1980 • Surface cessible 70 ha • Surface disponible 7 ha. Vert-Saint-Denis.*

## LE ROND DE BEL AIR

En lisière de forêt et aux abords du quartier verdoyant et résidentiel de Cesson la Forêt, ce petit parc d'activités de quelque 5 ha, offre aux artisans, entreprises de services et PME, un cadre agréable et préservé, leur permettant d'exercer leur activité au calme, voire d'y installer leur logement, constituant en cela une alternative aux locaux de promoteurs, en location ou à la vente, présents sur la Ville Nouvelle.

Longtemps en sommeil, ce parc d'activités retrouve un second souffle avec l'installation sur 7 000 m<sup>2</sup> de

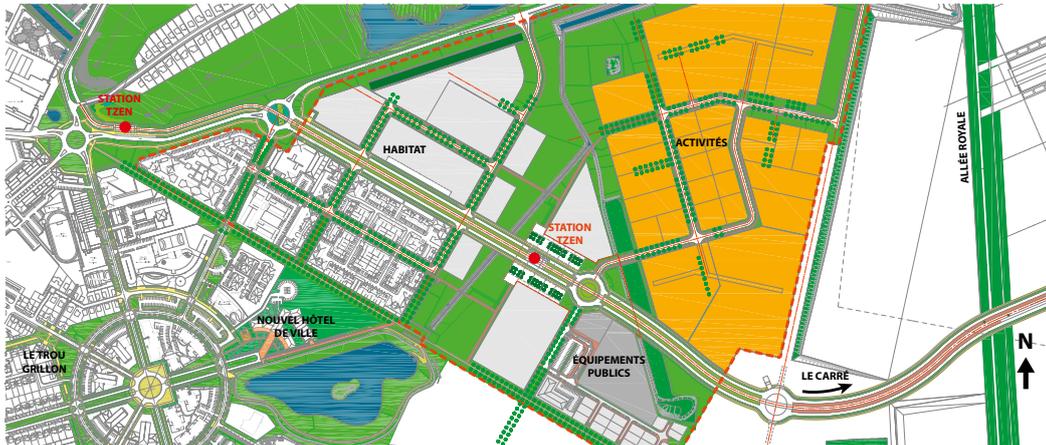
terrain d'un lotissement artisanal de 7 lots, entre 800 et 1 100 m<sup>2</sup>, acquis en 2013 par 6 entreprises (ambulance, BET, BTP...), recherchant toutes des possibilités d'implantation sur de petites surfaces foncières.

Pour accompagner ces arrivées, l'EPA envisage la réalisation pour 2014-2015 des travaux de parachèvement du parc. ■

*Création en 1989 • Surface cessible 5,4 ha • Surface disponible 2 ha. Cesson.*

# LE PARC DE LA CLÉ DE SAINT-PIERRE

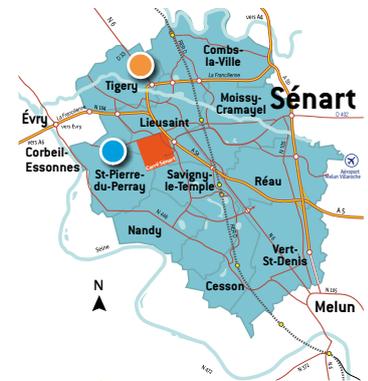
## UNE NOUVELLE OFFRE ATTRACTIVE, TRAIT D'UNION ENTRE LE CARRÉ ET LE QUARTIER D'HABITATION DE LA CLÉ DE SAINT-PIERRE



Le nouveau parc est programmé pour accueillir à terme de 750 à 1 000 emplois avec quelques commerces et services à proximité immédiate de la station T Zen. L'offre foncière diversifiée, avec des parcelles allant de 2 000 m<sup>2</sup> à 3 hectares, permettra l'implantation d'activités artisanales aussi bien qu'industrielles et tertiaires.

Ce nouveau parc bénéficiera de la proximité du golf de Greenparc, du Carré Sénart et du futur centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray, renforcée encore par la desserte du T Zen. ■

*Création en 2012 • Surface cessible 15 ha • Surface disponible 15 ha. Saint-Pierre-du-Perray.*

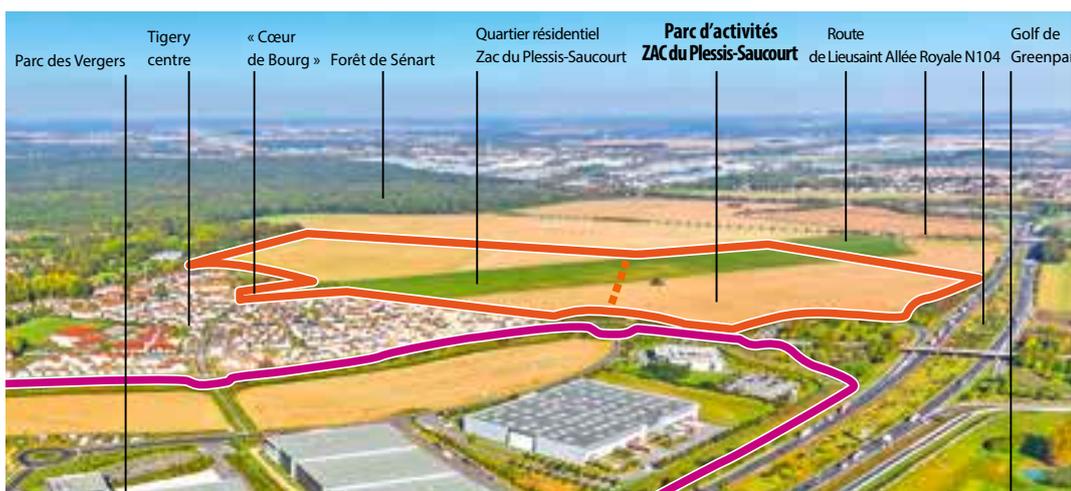


● SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

● TIGERY

# LE PARC DU PLESSIS-SAUCOURT

## L'EXTENSION DES VERGERS



Dans la poursuite de l'aménagement du secteur des Fossés Neufs, le parc d'activités réalisé dans la ZAC du Plessis-Saucourt, créée par arrêté préfectoral du 27 décembre 2013, présentera une offre diversifiée.

En effet, développé sur 19 ha, ce parc présente de grandes parcelles, avec une exposition privilégiée sur la Francilienne, mais aussi de moyennes et petites parcelles permettant une grande variété d'implantations et

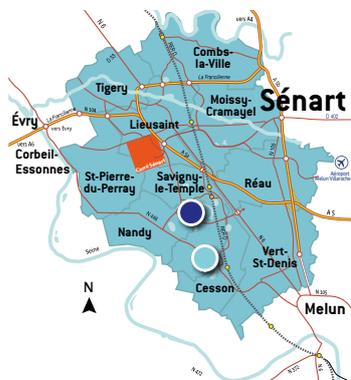
une localisation attractive pour les petites et moyennes entreprises, privilégiant ainsi l'emploi de proximité.

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 de parc d'activités économiques (PAE) des Vergers. ■

*Création en 2013 • Surface cessible 19 ha • Surface disponible 19 ha. Tigery.*

## RÉNOVATION DES PARCS

# LA ZI DE SAVIGNY-CESSON



Archives du Ministère des Finances  
SAVIGNY-LE-TEMPLE - CESSON

Après plusieurs années d'un important travail de diagnostic et de préparation, l'EPA Sénart et le SAN de Sénart se sont engagés en 2012 dans ce programme de requalification de la ZI de Savigny-le-Temple/Cesson par la signature de conventions de financement avec la Région Île-de-France et le Département de Seine-et-Marne pour un total de 4,9 M d'euros.

Le lancement des travaux a eu lieu dès le début de l'année 2013 avec la réalisation de nouveaux revêtements sur les voies de circulation, la réfection de l'assainissement, l'installation de candélabres équipés de lanternes économes en énergie et un traitement homogène de l'éclairage des voies ainsi qu'un renforcement de la signalétique et un traitement des espaces verts. ■

*Création en 1974 • Surface cessible 88 ha • Surface disponible 2 ha. Savigny-le-Temple, Cesson.*

● SAVIGNY-LE-TEMPLE

○ CESSON

## SAVIGNY-CENTRE-GARE ET LE PARC DE VILLEBOUVET

Le parc de Villebouvet s'est ouvert aux résidences spécialisées (résidence jeunes travailleurs) et médico-sociales (foyer des traumatisés crâniens, foyer ALVE accueillant des personnes en situation de handicap psychique) tout en offrant, au sein de locaux de promoteurs, des surfaces de bureaux à des acteurs publics divers comme la maison départementale des personnes handicapées (MDPH), les services du Conseil général de Seine-et-Marne en charge des personnes âgées et dépendantes, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE 77).

Le parc de Villebouvet, proche de la gare RER, a été aménagé dans les années 1980-1990. Inséré dans le grand parc d'activités de Savigny-le-Temple et de Cesson, il a vocation à accueillir essentiellement des activités tertiaires.

Sur les quelque 3 ha restants, le parc peut accueillir des implantations d'activités médico-sociales, mais également s'ouvrir à des logements dans un souci de diversité fonctionnelle et en complément avec le quartier administratif et résidentiel situé à l'ouest de la voie ferrée. ■

*Création en 1991 • Surface cessible 12 ha • Surface à commercialiser 3 ha. Savigny-le-Temple.*



Place de la gare  
SAVIGNY-LE-TEMPLE

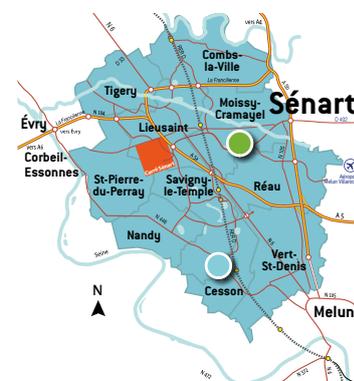
# BOIS SÉNART UN SECTEUR EN MUTATION



■ **Nouvellement installée à Bois Sénart, l'enseigne de jardinerie BOTANIC**  
CESSON



■ **Le centre sportif Z5**  
CESSON



● **CESSON**

● **MOISSY-CRAMAYEL**

Situé le long de la départementale 306 et bénéficiant d'un accès direct à l'autoroute A5, l'espace commercial Bois Sénart continue son développement avec plus de 100 enseignes dont des locomotives comme Leroy Merlin, Auchan, Décathlon, Alinéa, Boulanger, Zodio, Kiabi, Picard...

Un centre sportif Z5, marque du célèbre footballeur français Zinedine Zidane, y a ouvert ses portes en septembre 2013. Deuxième complexe multisport de ce type créé en France, il propose, sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> de terrain, du football de salle mais aussi un espace de remise en forme avec une salle de musculation de 600 m<sup>2</sup>, une salle de bien-être, une salle de conférences et un lieu de convivialité avec son restaurant.

L'enseigne de jardinerie Botanic s'est installée, sur une superficie de 7 500 m<sup>2</sup>, au cœur même du centre commercial Maisonément. Après sept mois de travaux réalisés courant 2013, elle a inauguré son 4<sup>e</sup> point de vente en Île-de-France.

Soumis à enquête publique du 23 septembre au 26 octobre 2013, le tracé du T Zen 2 a été confirmé avec une première station T Zen au sein de Maisonément et une deuxième aux abords de Bois Sénart.

À l'horizon 2020, l'arrivée du T Zen2, reliant le Carré Sénart à Melun-Gare, offre l'occasion de réfléchir à l'évolution de l'ensemble de ce secteur et notamment à un renouvellement de l'espace commercial Bois Sénart ainsi qu' à ses accès. ■

## LE PARC D'ARVIGNY RENOUVELÉ

L'intervention de l'EPA Sénart sur les espaces publics du parc d'activités d'Arvigny, à Moissy-Cramayel, doit permettre de revaloriser l'image d'un site enclavé par d'importantes infrastructures ferroviaires et des parcelles de grande taille dédiées principalement à la logistique.

Ce projet nécessite un investissement important de 2,1 M d'euros intégralement financé par l'EPA Sénart dans le cadre des travaux de parachèvement du périmètre de la ZAC.

Cet aménagement aura lieu sur l'ensemble des espaces publics avec un redimensionnement et une réfection des voiries, la création de pistes cyclables ainsi que le réaménagement des trottoirs et la rénovation de l'éclairage public.

En 2013, les études d'avant-projet ont été réalisées, permettant ainsi de définir les équipements et le dimensionnement des ouvrages à mettre en œuvre. Une première intervention a concerné des travaux d'assainissement et de recalibrage du fossé exutoire des bassins de rétention.

Eurovia a implanté en 2013 une unité de valorisation des déchets du BTP. Les déchets, une fois traités, sont en partie réutilisés dans les chantiers générés par le développement du territoire.

La société PEDRETTI (transports) mettra en service en 2014 le premier bâtiment de son site d'exploitation dont les travaux ont été engagés en 2013. Cette implantation met un terme au développement de la ZAC. ■

*Création en 1992 Surface cessible 17 ha • Surface disponible 0 ha. Moissy-Cramayel.*

# RAPPORT FINANCIER



■ Le Carré : Création du 3<sup>e</sup> canal.  
LIEUSAIN

## RÉSULTATS FINANCIERS 2013

Les résultats financiers reflètent l'activité de l'EPA en 2013 :

- une stabilité du rythme des commercialisations expliqué en grande partie par un contexte économique et financier difficile, notamment pour le logement mais les perspectives commerciales restent élevées, en particulier dans le domaine des activités économiques ;
- la réalisation d'aménagements adaptés aux besoins des commercialisations, accompagnés de travaux de requalification d'espaces publics et de travaux de finition ;
- la préparation d'importantes opérations d'aménagement qui préfigurent les développements à venir de Sénart.

Le secteur du logement a été affecté par les difficultés de commercialisation rencontrées en cours d'exercice pour deux programmes et par le report d'engagement de nouvelles opérations, sans qu'il y ait pour autant remise en cause des projets.

Les perspectives de l'immobilier d'entreprise restent favorables dans tous les secteurs d'activité avec un niveau significativement élevé de promesses de vente qui concernent tous les parcs d'activité, y compris

l'Écopôle, et consolident le démarrage du Parc de l'A5. Les travaux d'aménagement ont porté sur les nouvelles opérations engagées ainsi que sur la préparation de l'accueil de grands équipements. D'importants travaux de requalification d'espaces publics ont également été réalisés.

Enfin, les équipements publics de superstructure, liés notamment aux besoins scolaires, ont fait l'objet de financements significatifs.

## BILAN DE L'EXERCICE 2013 (T ZEN INCLUS) (en million d'euros)

ACTIF	2013	2012	2011
Actif immobilisé	16,0	15,1	19,2
Actif circulant	109,7	110,2	114,8
dont stocks	95,9	86,2	79,3
dont créances clients	10,3	0,6	10,3
dont autres créances	1,2	1,1	1,7
dont disponibilités	2,2	22,3	23,6
<b>Total</b>	<b>125,7</b>	<b>125,3</b>	<b>134,0</b>

PASSIF	2013	2012	2011
Capitaux propres	24,0	21,9	19,0
Provisions pour risques	33,9	31,8	30,8
Provisions pour charges	28,5	34,9	34,0
Dettes financières	20,6	22,2	21,7
dont dettes bancaires	13,9	15,5	17,0
dont autres dettes	2,4	2,3	2,1
dont avances et acomptes	4,3	4,4	2,6
Dettes d'exploitation	2,6	3,1	9,1
Dettes hors exploitation	9,4	4,6	12,7
Dettes diverses	6,7	6,8	6,7
<b>Total</b>	<b>125,7</b>	<b>125,3</b>	<b>134,0</b>

À l'actif, les disponibilités reviennent à un niveau comparable à celui de 2010 et les stocks, constitués de foncier aménagé, s'établissent à un niveau élevé permettant de maintenir une offre importante de terrains, et d'aborder 2014 dans de bonnes conditions. Au passif, les capitaux propres continuent de progresser

en raison du bon résultat de l'exercice. Les provisions pour charges diminuent, ce qui est cohérent avec le niveau élevé de dépenses opérationnelles au cours de l'exercice. Le désendettement bancaire se poursuit mais l'EPA dispose d'une ligne de crédit pour faire face au décalage des recettes par rapport aux dépenses.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013 (T ZEN INCLUS) (en million d'euros)

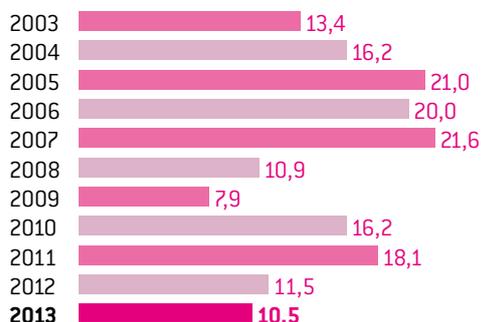
CHARGES	2013	2012	2011
Charges d'exploitation	46,7	37,6	55,0
dont hors T Zen	45,2	34,5	40,9
Charges financières	0,5	0,6	0,6
Charges exceptionnelles	0,1	0,7	0,3
Bénéfice	2,1	3,0	1,7
<b>Total</b>	<b>49,4</b>	<b>41,9</b>	<b>57,6</b>

PRODUITS	2013	2012	2011
Produits d'exploitation	49,2	41,7	56,9
dont hors T Zen	47,4	36,7	42,1
dont chiffre d'affaires	25,5	19,4	28,2
Produits financiers	0,0	0,1	0,0
Produits exceptionnels	0,3	0,1	0,7
Perte	-	-	-
<b>Total</b>	<b>49,4</b>	<b>41,9</b>	<b>57,6</b>

Avec un résultat net de 2,12 millions d'euros, l'exercice 2013 confirme la capacité de l'entreprise à équilibrer son activité et à dégager des moyens pour le financement de nouvelles opérations. La quasi-totalité des dépenses relatives à la réalisation du T Zen sont désor-

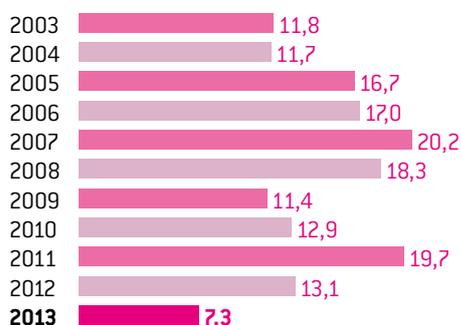
mais intervenues, les charges et les produits d'exploitation correspondant étant équilibrés. Le chiffre d'affaires 2013 est en hausse notable par rapport à 2012 du fait essentiellement du bon niveau des cessions dans le domaine des activités économiques.

## PROMESSES DE VENTE POUR LES LOGEMENTS\*



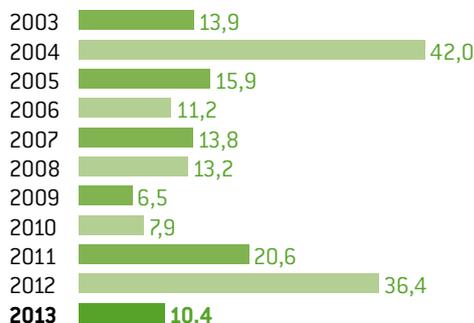
Les engagements [promesses de ventes concernant le logement] reflètent l'évolution du contexte économique et financier depuis l'été 2012. Ils résultent également du report à 2014 de la création de nouvelles opérations. Les principales opérations concernées par la signature de promesses de vente sont situées à Nandy, Vert-Saint-Denis et Tigery. La promesse relative à la création de la résidence étudiante dédiée à l'ICAM sur le Carré a également été signée. Les premiers programmes passifs et à énergie positive se mettent en place à Lieusaint et Savigny-le-Temple.

## VENTES DE TERRAINS POUR LES LOGEMENTS {CA}\*



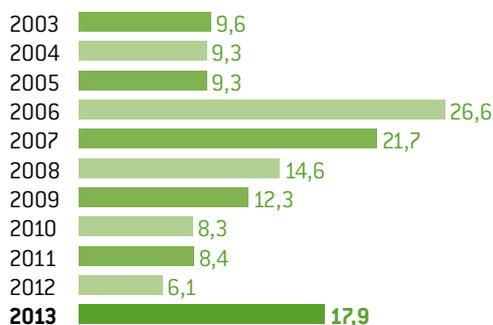
Les charges foncières cédées [ventes définitives] au cours de l'exercice sont au nombre de 489 logements pour un montant de 7,3 millions d'euros. Ces résultats contrastent avec l'embellie de 2010 et 2011. Ce chiffre d'affaires très modeste s'explique par le report de certaines ventes, sans que les projets soient remis en cause. Les ventes concernent notamment l'écoquartier de l'Eau Vive à Lieusaint, le Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple et le quartier du Pavillon royal à Nandy.

## PROMESSES DE VENTE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES\*



Les promesses de vente conclues en 2013 atteignent le niveau de 10,4 millions d'euros. Elles concernent de nombreux sites de Sénart, avec la poursuite du développement de parcs existants et le démarrage de nouvelles opérations. Elles sont situées sur les Portes de Sénart et la ZAC Parisud 6 à Combs-la-Ville, le Parc du Charme à Lieusaint-Moissy-Combs, le Bois des Saints Pères et la ZAI à Savigny-le-Temple, le Parc Jean Monnet à Vert-Saint-Denis, Greenparc à Saint-Pierre du Perray ou encore la ZAC du Carré à Lieusaint.

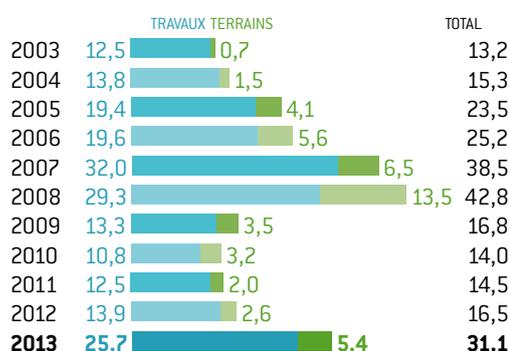
## VENTES DE TERRAINS POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES {CA}\*



Le chiffre d'affaires généré par les cessions de terrains aux entreprises et promoteurs pour activités s'élève en 2013 à 17,9 millions d'euros. Ce chiffre correspond à la vente de 11,7 hectares de terrain et 43 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces ventes correspondent principalement à des locaux d'activités diversifiées (PME/PMI) dans les parcs du Charme et des Portes de Sénart qui composent l'Écopôle, dans la zone d'activités de Savigny-le-Temple, dans les Parcs de Greenparc et des Portes du Fresne à Saint-Pierre du Perray et dans le Parc des Vergers à Tigery, et à l'extension du Centre commercial du Carré à Lieusaint.

\* en million d'euros

## ACHATS [HORS T ZEN]\*



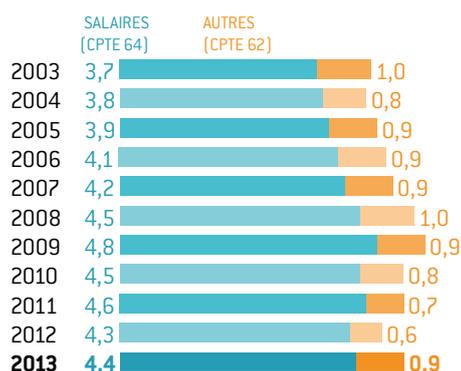
Les dépenses d'aménagement [hors réalisation du T Zen] atteignent 31,1 millions d'euros. Elles correspondent à des travaux d'aménagement pour 19,3 millions d'euros, des études et prestations de services pour 6,4 millions d'euros et des achats fonciers pour 5,4 millions d'euros. Les principales dépenses concernent notamment les travaux de VRD de la Clé de Saint-Pierre ainsi que du Plessis-Saucourt à Tigery et du Parc d'écoactivités du Charme. Elles concernent également des travaux préalables à l'accueil de grands équipements et à l'extension du centre commercial Carré Sénart, ainsi que des interventions sur de grands espaces publics telles la requalification de l'avenue Jean Jaurès à Moissy-Cramayel ou encore le 3<sup>e</sup> canal à Lieusaint.

## RESSOURCES HUMAINES



L'organisation des ressources humaines a été optimisée en adoptant depuis 2010 un fonctionnement en mode projet pour tenir compte de l'environnement de plus en plus complexe des opérations d'aménagement. L'ancrage et le développement des compétences individuelles de ses salariés au sein d'équipes pluridisciplinaires aptes à mener des actions coordonnées, constitue pour l'EPA un facteur essentiel de réussite pour élaborer et assurer le suivi de ses opérations d'aménagement.

## BUDGET DE FONCTIONNEMENT\*



Les frais de fonctionnement de l'EPA restent maîtrisés alors que les réalisations de l'établissement s'intensifient. L'évolution des frais de personnel est liée aux mouvements intervenus en 2013 avec plusieurs départs à la retraite et les autres frais de fonctionnement, comprenant le recours à des prestataires extérieurs, sont réduits.

\* en million d'euros

# ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART



L'EPA Sénart, créateur de paysage urbain  
LIEUSAIN

# L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART UNE ENTREPRISE AU SERVICE D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT

L'organisation des équipes de l'EPA est de type matriciel, s'appuyant à la fois sur une structuration par métiers et sur un fonctionnement transversal en mode projet, favorisant une démarche plus intégrée, adaptée aux exigences du développement durable.

Les équipes projet, coordonnées par un responsable projet pour chaque opération, sont ainsi composées d'architectes-urbanistes, d'ingénieurs et de commerciaux (habitat et/ou développement économique et activités) ainsi que des fonctions supports [juridique, foncier, financier, dessin et cartographie].

Ces équipes opérationnelles, en charge du montage et du suivi d'opérations, depuis leur conception jusqu'à leur mise en œuvre, sont les interlocuteurs au quotidien des élus et de leurs services.

Le secrétariat général, les directions des finances, des ressources humaines et de la communication apportent leur contribution aux équipes opérationnelles.

Le secrétaire général anime le réseau des responsables projets. Il coordonne aussi l'action juridique et foncière et apporte son soutien et son expertise aux différentes équipes.

Les réalisations de l'EPA sont mises en valeur par la direction de la communication.

L'EPA s'est renforcé par la création d'une direction financière, qui en lien avec l'agence comptable, est chargée des prévisions budgétaires, de la mise en place d'un contrôle de gestion et d'une politique des achats efficace et économe.

La direction des ressources humaines conduit le programme d'actions rendu nécessaire pour l'accompagnement du changement.



**56 Salarisés**  
HOMMES 41% / FEMMES 59%



**45 Personnes**  
ont bénéficié  
d'une formation  
HOMMES 46% / FEMMES 54%



**24 Réunions**  
tenues AVEC LES  
INSTANCES REPRÉSENTATIVES  
DU PERSONNEL



■ Défi-inter-entreprises - Sénart

# 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



**Julien CUSTOT**  
Secrétaire 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



**Nathalie MARLY**  
Directrice financière



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

## CONSEIL D'ADMINISTRATION au 29 avril 2014

**Marie-Line PICHERY**  
Présidente du Conseil d'administration  
Maire de Savigny-le-Temple

**Élodie ARZUR**  
Représentante du personnel

**Éric BAREILLE**  
Maire de Vert-Saint-Denis

**Michel BISSON**  
Président du SAN de Sénart

Maire de Lieusaint

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

**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

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

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

**Philippe SAINSARD**  
Conseiller régional d'Île-de-France

**Line MAGNE**  
Maire de Moissy-Cramayel

**Jérôme MASCLAUX**  
Adjoint au sous-directeur de l'Aménagement  
Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

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

**Georges PUGIN**  
Président du SAN de Sénart en Essonne

**René RÉTHORÉ**  
Maire de Nandy

**Bruno VAST**  
Représentant du personnel

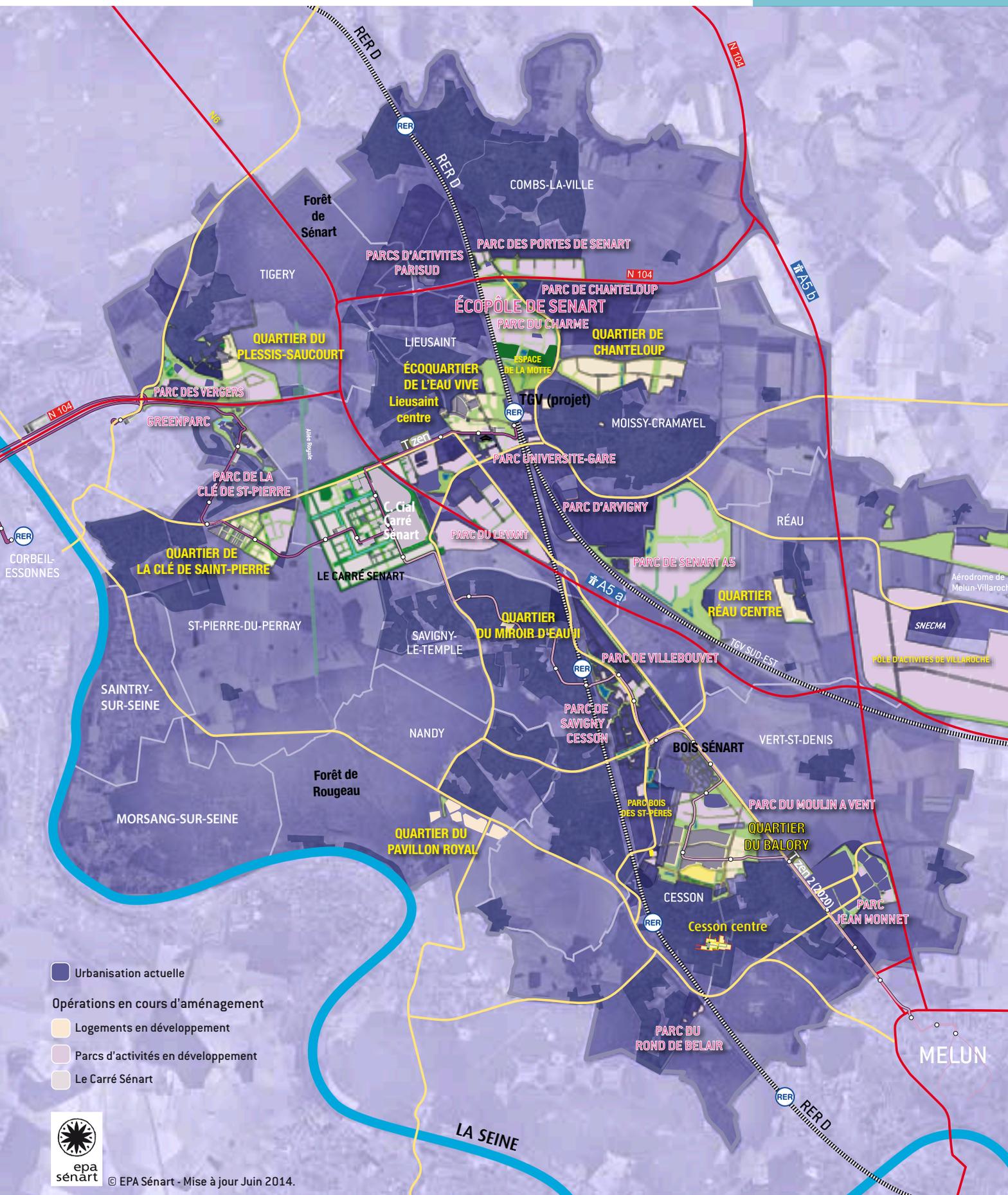
**Laurent VILBOEUF**  
Directeur de la DIRECCTE Ministère de l'Économie, des Finances et du Commerce Extérieur

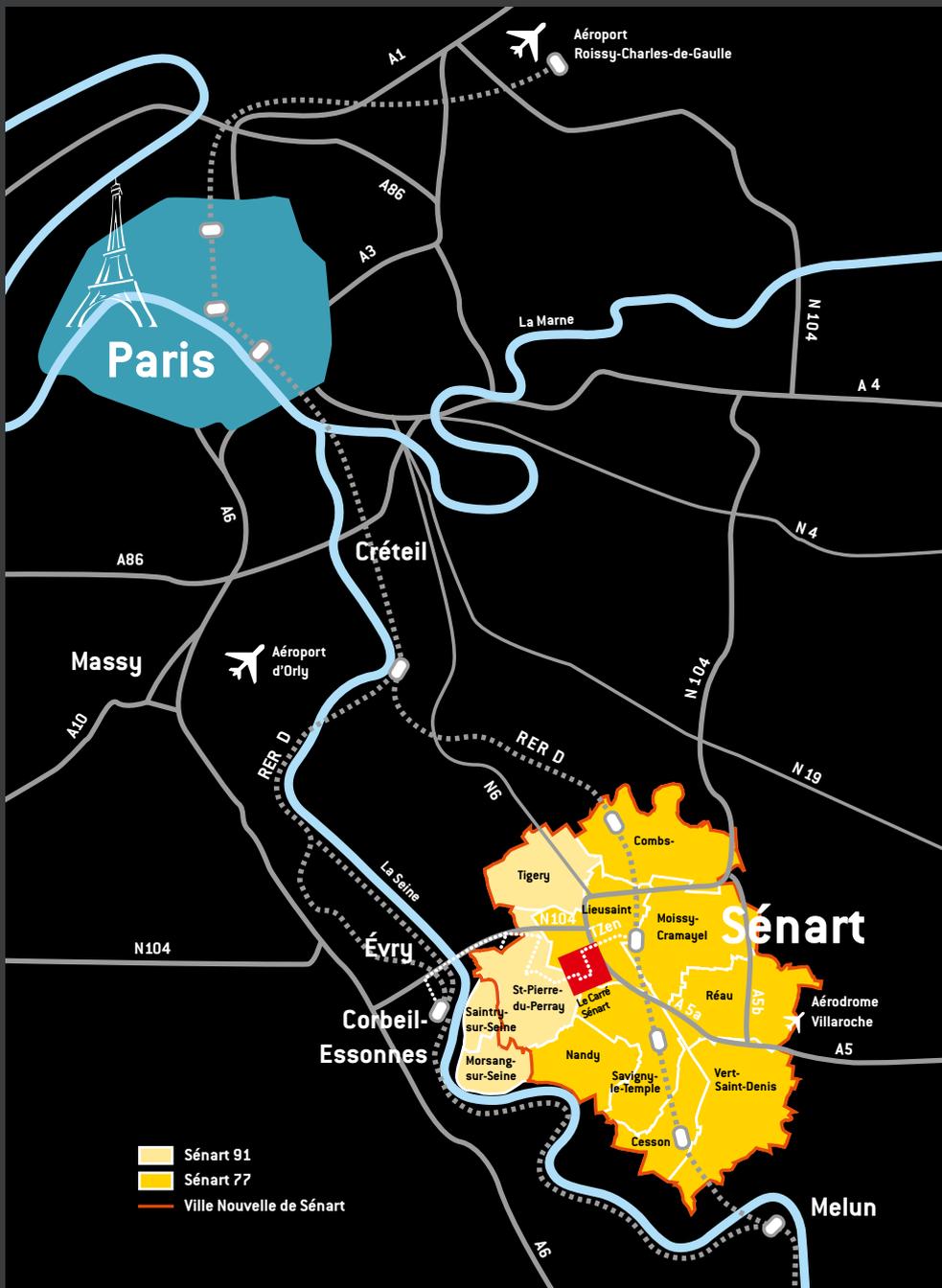
**Pierre VITTE**  
Membre titulaire de la chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne

## CONTRÔLEUR GÉNÉRAL

**Jean-Philippe PIERRE**  
Ministère de l'Économie, des Finances







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](http://www.epa-senart.fr)