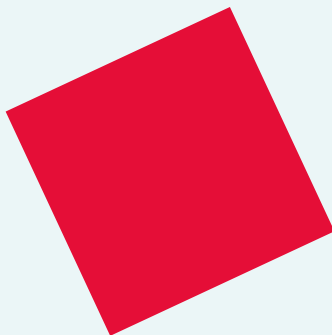
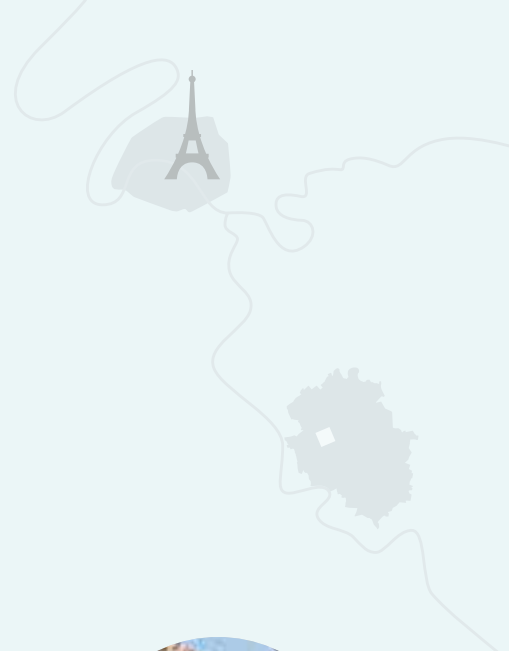


# ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART



● Cesson, Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis ● Saint-Pierre-du-Perray, Tigery



# SOMMAIRE

---

<b>ÉDITORIAL</b>	03
<b>LES FAITS MARQUANTS</b>	04
<b>LES AXES DE DÉVELOPPEMENT</b>	06
<b>CARRÉ SÉNART</b>	09
<b>LOGEMENTS</b>	15
> Opérations en cours	20
> Opérations en renouvellement urbain	26
<b>ACTIVITÉS</b>	29
> Opérations en cours	32
> Nouvelles opérations	40
<b>RAPPORT FINANCIER</b>	41
<b>ORGANISATION</b>	45
> L'EPA Sénart	46
> La gouvernance	47
<b>SÉNART EN CHIFFRES</b>	48
<b>CARTE DES PROJETS</b>	

## DYNAMISME, ÉQUILIBRE ET INNOVATION

En 2014, Sénart a confirmé de manière éclatante qu'il était un territoire de projets, avec 40 millions d'euros de promesses de vente réalisées par l'EPA, équitablement réparties entre les activités économiques et les logements.

**Territoire dynamique, équilibré et innovant**, il est en tous points conforme aux grandes orientations et aux objectifs du Contrat de Développement Territorial signé à la fin de l'année précédente par l'État et les collectivités (départements, agglomération, communes) :

- **dynamisme, équilibre et innovation dans le secteur résidentiel** avec un rythme de création de 750 logements par an (725 en actes et 770 en promesses de vente), dont une part significative en renouvellement urbain, et des propositions innovantes des promoteurs et des bailleurs en matière d'écoconstruction ;
- **dynamisme, équilibre et innovation dans le secteur économique**, avec une poursuite du développement commercial et logistique, mais aussi l'implantation d'entreprises de technologies avancées et de 12 500 m<sup>2</sup> de bureaux, dont une part significative au profit d'établissements d'enseignement supérieur et de santé ;
- **dynamisme et innovation**, avec la mise en place progressive du cluster de l'innovation logistique et de l'écodéveloppement, grâce à un partenariat efficace avec l'enseignement supérieur (Université Paris Est et ICAM\*), les pôles de compétitivité Advancity et Nov@log, l'institut Efficacity et les entreprises du territoire.

Pivot du développement de l'agglomération, en coordination étroite avec les collectivités, acteur de l'innovation au service de la réalisation d'une ville plus durable, l'EPA reste fidèle à l'esprit pionnier de ses origines et prêt à construire dans le même esprit un partenariat de projet avec d'autres territoires.

**BRUNO DEPRESLE**  
Directeur général



\* ICAM : Institut Catholique des Arts et Métiers

LES FAITS  
MARQUANTS 2014

01

MARS 2014

MIPIM<sup>1</sup>

Participation à la dynamique du Grand Paris et à la promotion du territoire.



03

MAI 2014

LIEUSAINTE – EAU VIVE

Préparation du dossier pour la labellisation Écoquartier. Engagement dans la démarche approuvée par le ministère du logement en décembre.

06

JUN 2014

UNIVERSITÉ PARIS-EST (UPE)



Pose de la première pierre de la bibliothèque universitaire du campus de Sénart le 23 juin.

2

NOUVELLES  
OPÉRATIONS DE  
RENOUVELLEMENT  
URBAIN LANCÉES

07

JUILLET 2014

CESSON ET RÉAU

Lancement de la concertation préalable à la création des zones d'aménagement concerté contribuant au développement et au renouvellement urbains.

01

02

03

04

05

06

JANVIER

FÉVRIER

MARS

AVRIL

MAI

JUN

04

JUN 2014

ÉCOCONSTRUCTION

Introduction de clauses pour favoriser l'écoconstruction dans toutes les nouvelles consultations de promoteurs pour la construction de logements (performances énergétiques et matériaux biosourcés).

02

MARS 2014

SPARK RACING TECHNOLOGY



©JPE/Nicot architecte

Une industrie de pointe a choisi le parc des Vergers à Tigery pour produire des voitures de course électriques « Formule E ».

05

JUN 2014

SAVIGNY-LE-TEMPLE  
MIROIR D'EAU

Lancement des consultations de promoteurs pour le premier quartier biosourcé de Sénart dans une opération de renouvellement urbain. Au programme : logements sociaux et en accession, et reconstitution de l'offre commerciale et de services.

770

LOGEMENTS ONT  
FAIT L'OBJET D'UNE  
PROMESSE DE VENTE

08

JUILLET 2014

CANAL DU CARRÉ SÉNART



Mise en eau du troisième canal du Carré Sénart, de 900 m de long.

(1) MIPIM : Marché International des Professionnels de l'Immobilier  
(2) UPE : Université Paris-Est  
(3) ICAM : Institut Catholique des Arts et Métiers  
(4) SIMI : Salon de l'Immobilier d'entreprise

**30 000 m<sup>2</sup>**  
 DE COMMERCES  
 SUPPLÉMENTAIRES  
 POUR LE CENTRE C<sup>IAL</sup>  
 CARRÉ SÉNART

09

**SEPTEMBRE 2014**  
**LIEUSAIN**  
**ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE**



Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, s'est rendue à Sénart le mardi 9 septembre, dans le cadre du plan de mobilisation pour le logement en Ile-de-France.

12

**OCTOBRE 2014**  
**ÉCOPÔLE**  
 Lancement de l'Écopôle avec la visite du chantier de la pépinière-hôtel d'entreprises le 16 octobre en présence de MM. Eblé, Président du conseil général de Seine-et-Marne, Planchou, 3<sup>e</sup> Vice-Président du conseil régional et Sainsard, conseiller régional d'Île-de-France.



15

**DÉCEMBRE 2014**  
**CARRÉ SÉNART**



Acte définitif de cession des droits à construire pour l'extension du centre commercial du Carré Sénart, qui totalisera 203 commerces contre 138 aujourd'hui.

16

**DÉCEMBRE 2014**  
**LOGISTIQUE**  
 Promesse de vente signée avec SCADIF pour son projet d'entrepôt de 120 000 m<sup>2</sup> sur le Parc de l'A5.

07 08

JUILLET

AOÛT

09 10 11

SEPTEMBRE

12 13

OCTOBRE

14

NOVEMBRE

15 16 17

DÉCEMBRE

10

**SEPTEMBRE 2014**  
**CARRÉ SÉNART**  
 Première rentrée des étudiants dans la résidence de l'ICAM et des élèves du collège Saint-Spire.

11

**SEPTEMBRE 2014**  
**INNOVATION LOGISTIQUE**  
 Mobilisation des partenaires du cluster (UPE<sup>2</sup>, ICAM<sup>3</sup>, pôles de compétitivité Advancity, Nov@log et Efficacity). Bilan des actions et structuration du cluster autour d'axes de réflexions prioritaires : la plate-forme logistique du futur, l'entrepôt du futur et la mutualisation des transports.

13

**OCTOBRE 2014**  
**LE CARRÉ SÉNART**  
**Lancement du Pôle santé** destiné à accueillir des médecins spécialistes sur environ 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il ouvrira ses portes dès 2016.

14

**NOVEMBRE 2014**  
**SAINT-PIERRE-DU-PERRAY – LA CLÉ DE SAINT PIERRE**  
 Inauguration d'un programme mixte de 293 logements le 15 novembre (Nexity).

17

**DÉCEMBRE 2014**  
**SIMI<sup>4</sup>**  
 Valorisation des projets de Sénart et présentation des opérations de renouvellement urbain au Salon immobilier du SIMI.



**5,5 ha**  
 DE TERRAINS  
 COMMERCIALISÉS  
 POUR ACTIVITÉS

## Un projet urbain d'ensemble harmonieux et équilibré



**1 000  
à 1 200**  
emplois  
et

L'EPA inscrit son action dans la poursuite des objectifs du Contrat de Développement Territorial (CDT), signé par l'État et les collectivités en décembre 2013. Le CDT fixe

un objectif de construction de 1 050 nouveaux logements et de création de 1 000 à 1 200 emplois par an afin de tendre vers un équilibre entre emplois et actifs. Des réunions

sont désormais organisées régulièrement avec les élus de Sénart pour préciser, affiner et adapter la stratégie à mettre en œuvre pour le territoire.

## Un projet urbain durable



**1 050**  
logements  
à créer/an

Le développement durable oriente l'ensemble des projets urbains et les choix d'aménagement qui associent, aux échelles pertinentes, activité économique et logement, tout en s'assurant de la qualité de l'environnement. L'équilibre entre les logements collectifs, les logements intermédiaires et les logements individuels, en accession ou en location, est modulé en fonction de la proximité des transports en commun et des autres services publics et privés.

Dans les quartiers avec une prédominance de logements, la labellisation « Écoquartier » est recherchée afin de valoriser le travail de l'ensemble des partenaires et d'apporter une garantie sur les niveaux de performance aux futurs habitants et résidents du quartier. Après l'engagement de l'Eau Vive à Lieusaint dans la démarche Écoquartier, le Balory à Vert-Saint-Denis sera proposé en 2015.

Les transports sont intégrés dans les stratégies

d'aménagement. La Charte Aménagement-Transport du T Zen 2 établit un diagnostic des différents territoires traversés et définit des principes d'aménagement sur les différents secteurs et propose des fiches-actions pré-opérationnelles. Le travail sur la Charte s'est poursuivi au cours de l'année 2014 dans l'objectif d'une approbation du document en 2015.

Après l'engagement de l'Eau Vive à Lieusaint dans la démarche Écoquartier, le Balory à Vert-Saint-Denis s'engagera également dans la démarche de labellisation « Écoquartier »



©ASYLUM

Le quartier du Balory à Vert-Saint-Denis sera desservi par le T Zen 2 à l'horizon 2020.

## Le processus de renouvellement urbain engagé

Les projets urbains réalisés dans les années 1970 sont repensés pour mieux répondre aux attentes des habitants d'aujourd'hui.

Les opérations de renouvellement urbain contribuent à une évolution des quartiers existants, avec une revalorisation du bâti et des espaces publics. Dans un univers urbain conçu dans les

années 1970, où les espaces libres sont très nombreux et largement dimensionnés, il est particulièrement opportun de repenser le projet d'origine et de reconstruire la ville sur la ville. L'objectif est d'atteindre,

quartier par quartier, une densité suffisante pour justifier un niveau de services publics et privés garants d'une bonne qualité de vie pour les habitants.



Savigny-le-Temple - Le Miroir d'Eau.

Deux études ont été confiées à l'université Paris-Est afin d'actualiser les orientations d'aménagement et de redéfinir les projets urbains de la zone d'activité du Levant, située entre le Carré Sénart et le centre-bourg de Lieusaint (école d'architecture de la ville et des territoires) et du

centre commercial Bois Sénart (Institut d'urbanisme de Paris). Pour ces deux secteurs, les équipes ont réalisé un diagnostic approfondi du territoire. Pour le Levant, l'équipe a proposé de renforcer la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot. Pour Bois Sénart, l'analyse a conduit à proposer plusieurs scénarios

d'évolution afin de renforcer la visibilité et l'attractivité du site ainsi que pour améliorer son fonctionnement interne. Les orientations doivent être affinées par l'EPA et partagées avec l'ensemble des partenaires, publics et privés, avant de pouvoir les traduire en décisions opérationnelles.

## La dynamique de cluster

Les premières Assises de l'innovation logistique se tiendront à Sénart en octobre 2015.

Dans sa fonction de développeur de la ville nouvelle, l'EPA Sénart doit favoriser la constitution du territoire en pôle d'excellence dans les deux secteurs identifiés par le CDT : l'innovation logistique et l'écodéveloppement. La démarche de cluster consiste à réunir acteurs publics et privés, enseignement supérieur et recherche et pôles de compétitivité afin de valoriser les atouts existants et créer des espaces d'expérimentation et d'innovation.

Dans le cadre du cluster innovation logistique, trois thèmes ont été identifiés : la plateforme logistique du futur, l'entrepôt du futur et la mutualisation des transports, autour desquels l'EPA, accompagné par l'IFSTTAR, l'ICAM, Advancity, Nov@log et Efficacity, organisera les premières Assises de l'innovation logistique à Sénart en octobre 2015.

Dans le cadre du cluster écodéveloppement, un réseau des acteurs de l'écoconstruction a été mis en place. Les orientations ont été reprises dans les consultations de promoteurs pour la construction de logements. Des exigences sur les performances thermiques des logements ou sur l'utilisation de matériaux biosourcés ont ainsi pu être inscrites dans les promesses de vente.

L'atelier du Club de l'Innovation logistique a permis aux professionnels d'échanger autour des enjeux de leur secteur d'activité.



Parc A5-Sénart. Ce parc industriel et logistique est situé sur les communes de Moissy-Cramayel et Réau. Il sera un territoire privilégié d'application du cluster.







---

# CARRÉ SÉNART

---

> [Revue de projets](#)

Le Carré sénart – Lieusaint  
Campus de l'Icam (1<sup>er</sup> plan),  
Théâtre de Sénart en construction.

## LE CARRÉ

## 01

## LE CARRÉ – LIEUSAIN, SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

# Une étape importante de l'aménagement d'ensemble du Carré est franchie

## AUJOURD'HUI

**3 440**  
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

De nombreux  
équipements  
publics et des  
logements

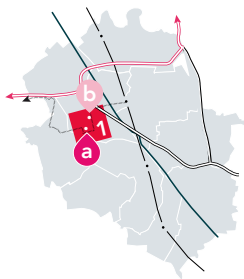
L'aboutissement en 2014 du chantier de liaison des deux premiers canaux, avec la mise en eau du troisième canal, permet d'avoir maintenant en place l'ensemble du système de gestion hydraulique du Carré. 15 ans après l'acte fondateur en 2000, le Carré propose un cadre paysager fort pour les équipements existants comme pour les projets en cours et à venir.

Grâce notamment au T Zen, le Carré offre aux habitants de Sénart et des agglomérations voisines l'accès à un éventail très important de commerces et de services publics et privés.



Opérations en  
chantier ou PC  
obtenus (fin 2014)

- ① Théâtre-Sénart
- ② Pôle pédagogique ICAM
- ③ Collège lycée St Spire
- ④ Carré Haussmann III
- ⑤ Extension centre commercial Carré Sénart
- ⑥ Résidences Hôtelières
- ⑦ Pôle de Santé
- ⑧ Bureaux / SDAS

**a**

LE THÉÂTRE

**b**LE PÔLE  
SANTÉ

11

## Un grand théâtre dans le Carré

**10 600 m<sup>2</sup>**  
de superficie**29 mètres**  
Point culminant**2 salles**  
de spectacle : une  
grande salle de  
**843 places** et une  
salle plus petite et  
modulable pouvant  
accueillir **304**  
**spectateurs** assis  
et **1 126 personnes**  
debout.

Pendant toute l'année 2014, les travaux du théâtre de Sénart ont bien avancé, permettant d'annoncer une ouverture à l'automne 2015.

Ce nouvel espace culturel est dimensionné pour rayonner dans tout le sud de l'Île-de-France. Il comportera deux salles de spectacles modulables, des espaces dédiés aux répétitions et aux artistes, un restaurant et une librairie, pour une surface totale de 6 330 m<sup>2</sup>. L'édifice monumental à la peau d'aluminium a été conçu par l'Atelier d'architecture Chaix & Morel. Son point culminant à 29 mètres offre un nouveau repère dans le paysage. La nuit, avec la mise en place d'un système d'éclairage LED indirect installé sous la peau

du bâtiment, la trame de petits percements laissera passer la lumière, telle une voie lactée. Le théâtre a été conçu avec un objectif de performance environnementale élevée.

Dès la fin 2015, cet équipement d'envergure viendra renforcer l'attractivité de Sénart à l'échelle du sud-francilien.



## Lancement du pôle santé

**4 500 m<sup>2</sup>**  
destinés à accueillir  
des médecins  
spécialistes.

© 4A - Atelier Aquitaine d'architecture Ass.

La création d'un pôle de santé a été décidée en 2014. Destiné à accueillir des médecins spécialistes sur environ 4 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ouvrira ses portes début 2017. Il renforcera une offre de soins aujourd'hui déficitaire.

Près d'une centaine de spécialistes devraient rejoindre le pôle santé à partir de 2017

## Extension du centre commercial du Carré Sénart



**230 M€**  
d'investissement pour la rénovation et l'extension du Carré Sénart.



**203** commerces (contre 138 aujourd'hui) soit **30 500 m<sup>2</sup>** de surface commerciale supplémentaire



**1 000** places de parking supplémentaires

Douze années après son inauguration en 2002, un important projet d'extension du centre commercial a été engagé par l'investisseur, Unibail-Rodamco, en accord avec les collectivités locales et l'EPA. L'objectif du projet est de faire de ce lieu une destination reconnue comme espace de référence pour les commerces et les divertissements du grand sud francilien.

La rénovation et l'extension du Carré Sénart représentent un investissement de 230 M€ qui se traduit par un accroissement de 30 500 m<sup>2</sup> de la surface commerciale pour atteindre 113 000 m<sup>2</sup>,

l'accueil d'un grand magasin et la création de 1 000 places de parking supplémentaires. Ce projet d'envergure se développera entre 2015 et 2017 en trois étapes : d'abord la réalisation d'un parking supplémentaire par l'EPA et de travaux préparatoires, puis la reprise du parking actuel par secteurs successifs, enfin la réalisation de l'extension et la rénovation du mail existant. La maîtrise d'œuvre a été confiée à l'architecte Jean-Paul Viguier qui a conçu ce nouveau développement dans le prolongement des principes appliqués pour la construction du centre commercial en 2002. La création d'une

imposante façade de verre de plus de 100 m de long et 20 m de haut donnera une nouvelle et exceptionnelle qualité d'espace pour l'accueil des visiteurs.

Par ailleurs, ce projet donne l'occasion à l'EPA Sénart de revivifier l'accès au centre commercial par les « portes ouest » et en particulier l'accès au T Zen par un nouvel aménagement de l'esplanade des Origines. L'EPA a étudié et mis au point le programme de travaux à réaliser sur les différentes voiries structurant le Carré et nécessaires à une meilleure fonctionnalité du site en matière de circulations automobiles, piétonnes ou cycles.

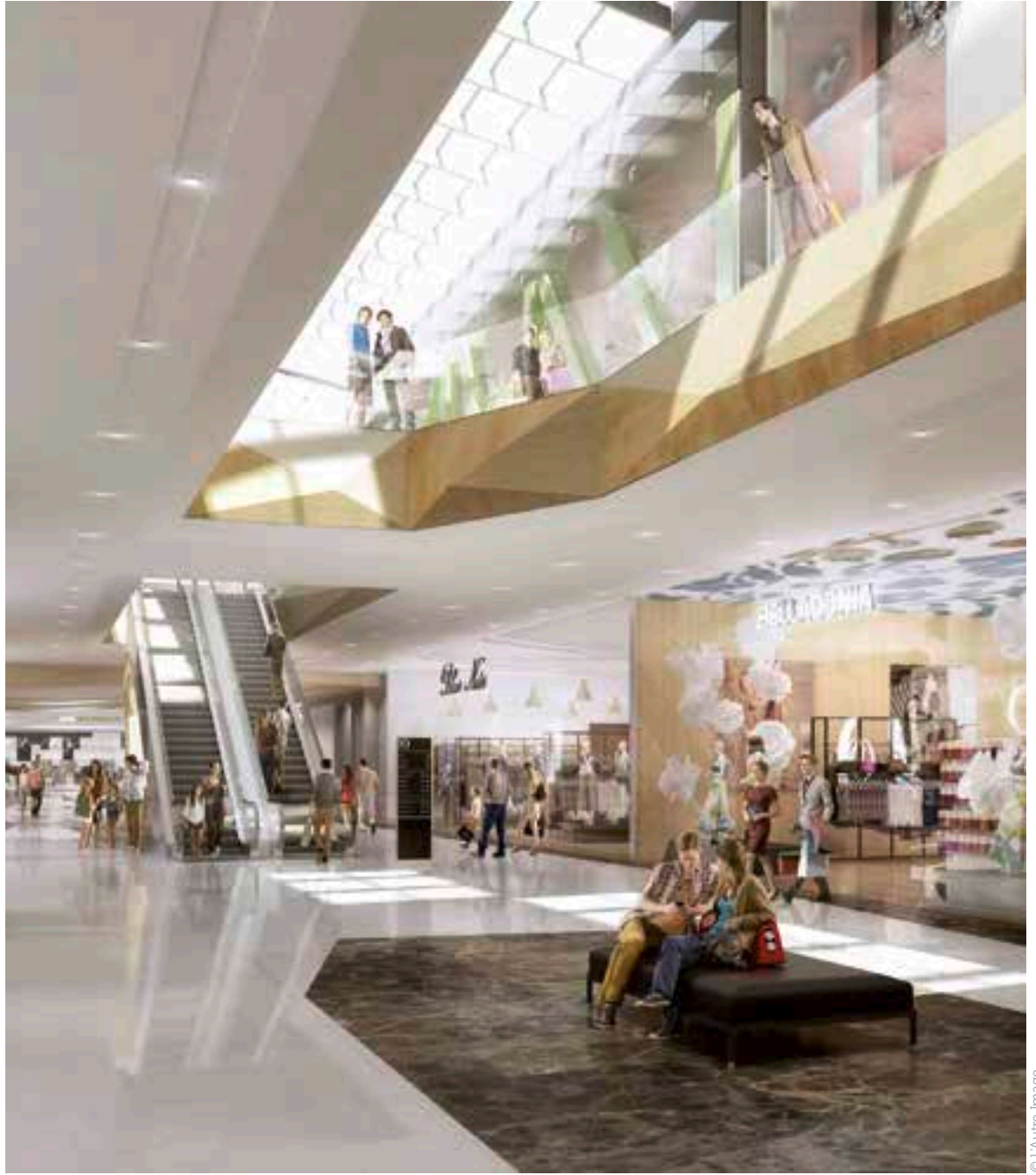


Les Galeries Lafayette ouvriront leurs portes en 2017 sur les deux niveaux de l'extension.



## LE CENTRE COMMERCIAL

L'architecte Jean-Paul Viguier, concepteur du centre commercial Carré Sénart, a été choisi pour réaliser son extension.



La création d'une imposante façade de verre (21 m de haut et 100 m de long), symbole de ce projet d'extension.



## Développement du campus des sciences de l'ingénieur



**312**  
chambres  
d'étudiants  
à terme dont 144  
déjà réalisées.

Une première tranche de la résidence étudiante de l'ICAM\* de 144 chambres a été ouverte en septembre 2014. Le chantier de la seconde phase de 168 chambres a été engagé pour une mise en service à la rentrée 2015. Parallèlement, le chantier du

premier ensemble pédagogique d'environ 7 000 m<sup>2</sup> en cours de construction permettra une livraison des salles de cours en septembre 2015. L'EPA a engagé et achèvera les travaux d'aménagement des abords de l'ensemble des bâtiments dans

le respect de ce calendrier. À proximité de ce site, six classes et des laboratoires du collège Saint-Spire-Sénart ont déjà accueilli les premiers élèves de sixième et provisoirement une centaine d'étudiants de l'ICAM\*.

[Le collège  
Saint-Spire-Sénart.](#)

À terme, l'ICAM Paris-Sénart accueillera **1 000 étudiants**, une résidence étudiante de **312 chambres et studios** répartis sur 4 immeubles, **4 400 m<sup>2</sup> de bureaux** et un pôle d'enseignement.



En bordure du canal-est, le pôle pédagogique de l'ICAM\* bénéficie d'un cadre exceptionnel. Il ouvrira ses portes à la rentrée 2015.



\* Icam: Institut Catholique des Arts et Métiers.

An aerial photograph of a residential development. The foreground shows a large construction site with a yellow crane, concrete foundations, and construction materials. The middle ground is filled with completed residential buildings, including multi-story apartment blocks and smaller houses, interspersed with green lawns and trees. A winding river or canal flows through the site. The background shows rolling green hills under a clear sky.

# LOGEMENTS

> Revue de projets

## Le retour de l'optimisme



En 2014, les promesses de vente représentent un potentiel de **770 logements à construire**.

**Le début de l'année 2014 a été marqué par les élections municipales. Des discussions ont pu cependant être menées très rapidement dès le 2<sup>e</sup> trimestre avec les nouvelles équipes municipales et ont permis de lancer les consultations programmées.**

Malgré des délais de consultations écourtés, les promoteurs ont massivement répondu, confirmant l'intérêt qu'ils portent à la ville nouvelle de Sénart. C'est ainsi que 8 projets ont pu faire l'objet de promesses de vente, représentant 770 logements. Cette reprise s'est accompagnée d'une attention accrue portée à la qualité environnementale des logements.

Dans le cadre du projet de pôle d'excellence (cluster) dans le domaine de l'écodéveloppement, un des axes du CDT de Sénart, un cahier des charges incitant les promoteurs à proposer des logements ayant une faible empreinte environnementale a été défini.

Ainsi, les 2/3 des logements qui vont être construits auront des performances énergétiques allant au-delà de la RT 2012\* et près de la moitié d'entre eux devraient obtenir le label « bâtiment biosourcé ».

Enfin, les premières opérations de renouvellement urbain à Cesson et Savigny-le-Temple ont été engagées. À Cesson, la construction des premiers logements a commencé à la fin de l'année.

\*Règlement Thermique

### Les bâtiments biosourcés

Pour encourager les opérateurs à utiliser des matériaux de construction biosourcés, le ministère en charge du logement a mis en place le label « bâtiment biosourcé ». Ce label n'est délivré qu'aux bâtiments qui font l'objet d'une certification portant sur leur qualité globale (performance énergétique, aptitude à l'usage des produits le composant...).

#### MATÉRIAUX BIOSOURCÉS : ORIGINE VÉGÉTALE OU ANIMALE

Les matériaux biosourcés issus de la biomasse d'origine végétale ou animale couvrent de nombreux produits du bâtiment et de la construction : isolants (fibres végétales ou animales, textiles recyclés,

ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.) ; mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.) ; panneaux constitués de particules ou fibres végétales, paille compressée, bois, etc. Depuis le 19 décembre 2012, les maîtres d'ouvrage peuvent valoriser leurs constructions neuves qui intègrent des matériaux issus de la biomasse animale ou végétale. Ce label vise à favoriser le développement de matériaux et de produits biosourcés, à promouvoir l'utilisation de ressources renouvelables et à favoriser le développement éco-industries.

81 logements collectifs et individuels - Sully Promotion. ZAC du Balory à Vert-St-Denis.





## 770

promesses  
de ventes  
engagées

Les 2/3 de ces  
logements  
construits auront  
des performances  
énergétiques allant  
au-delà de la  
RT 2012.

À Savigny-le-temple, les deux premiers programmes seront réalisés dans le quartier en renouvellement urbain du Miroir d'Eau.

La démarche volontariste en faveur de l'écoconstruction, engagée depuis plusieurs années sur l'écoquartier de l'Eau Vive, a permis en 2014 la livraison d'un programme de logements passifs, réalisé par le bailleur social Les Foyers de Seine-et-Marne (FSM), avec l'architecte Nicolas Michelin, dans le cadre du projet européen « BuildTog » ainsi que l'engagement par un autre bailleur, le Logement Français, d'une opération mixte de bureaux et de logements à énergie positive.

Dans le cadre du pôle d'excellence, la démarche écoconstruction a connu une véritable accélération. Deux réunions des partenaires organisées au début de l'année ont permis de mettre au point un cahier des charges des consultations s'appuyant sur trois axes d'innovation :

- les économies d'énergie, en allant au-delà de la RT 2012,
- la récupération d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable, notamment pour l'eau chaude sanitaire,
- la mise en œuvre de matériaux biosourcés, en s'appuyant sur le label « bâtiment biosourcé ».



Les bâtiments BuildTog composés de **37 logements sociaux passifs**, ont accueilli leurs premiers habitants fin 2014.

Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité s'est rendue à Sénart le mardi 9 septembre, dans le cadre du plan de mobilisation pour le logement en Ile-de-France.



## Ventes de logements neufs, une reprise en fin d'année

Après une première moitié de l'année 2014 au cours de laquelle les ventes ont été faibles par rapport aux années précédentes, le niveau important d'engagements s'est accompagné en fin d'année d'une relance des ventes de

logements neufs. Elle a été portée par la mise sur le marché de nouvelles opérations. Les ventes ont aussi été soutenues par une contribution des investisseurs, dont le retour a coïncidé avec l'introduction des nouvelles dispositions

fiscales liées au dispositif Pinel. Il est à noter que les rythmes de commercialisation des logements collectifs et des logements individuels sont comparables.

Le quartier du Plessis-Saucourt, le nouveau cœur de bourg de Tigery (91).



## Le profil des acquéreurs



**3 000 €**  
revenu médian  
des acquéreurs de  
logements neufs

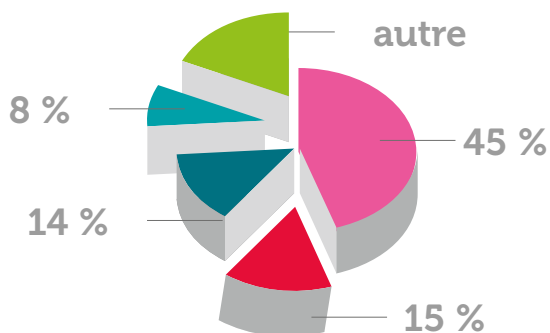


**30 %**  
des acquéreurs  
sont des Sénartais

Nonobstant un certain retour des investisseurs intéressés par le nouveau dispositif de défiscalisation (cf. supra), l'importance de la part des primo-accédants dans le marché de Sénart se confirme, pour le collectif comme pour l'individuel.

**45 % DES ACQUÉREURS SONT DES EMPLOYÉS ET PERSONNEL DE SERVICE**

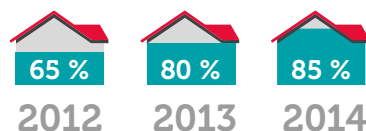
**15 % SONT DES PROFESSIONS LIBÉRALES ET DES CADRES SUPÉRIEURS**



Les catégories socio-professionnelles (CSP)

- Employés et personnels de service
- Professions libérales, cadres supérieurs
- Professions intermédiaires et techniciens
- Retraités
- Autre

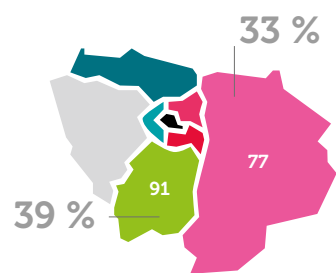
**LA PART DES ACQUÉREURS OCCUPANTS AUGMENTE CHAQUE ANNÉE DEPUIS 2012**



Évolution du type d'acheteur

- Investisseurs
- Occupants

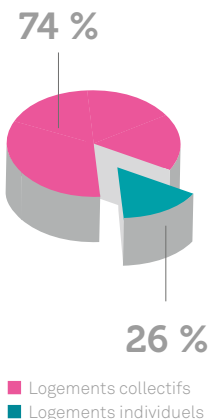
**72 % DES ACQUÉREURS SONT ORIGINAIRES DE L'ESSONNE OU DE LA SEINE-ET-MARNE.**



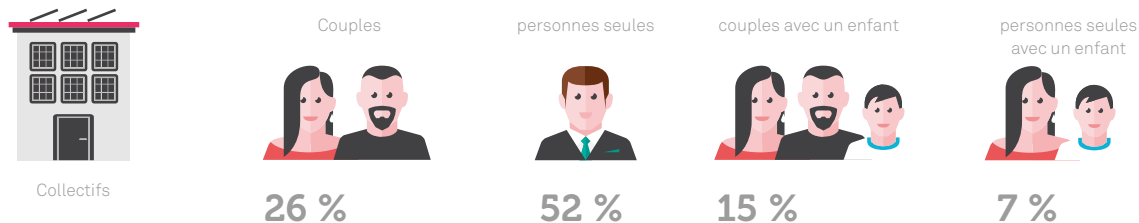
Provenance des acheteurs occupants

- Paris
- Seine-et-Marne
- Essonne
- Haut-de-Seine
- Seine-Saint-Denis
- Val-de-Marne
- Val-d'Oise

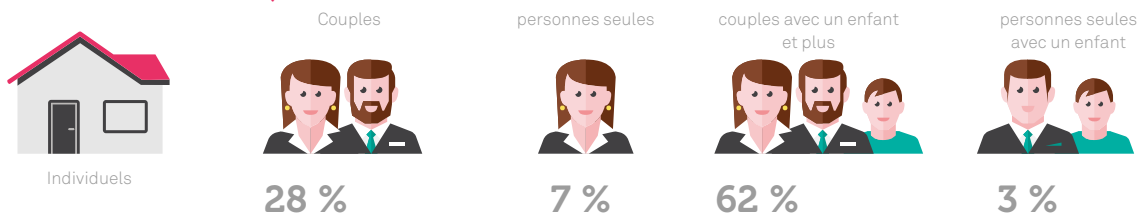
Répartition des ventes entre logements collectifs et logements individuels



**LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS COLLECTIFS SONT MAJORITAIREMENT DES PERSONNES JEUNES (MOINS DE 30 ANS), SEULES ET SANS ENFANT.**



**LES ACQUÉREURS DE LOGEMENTS INDIVIDUELS SE SITUENT DANS UNE TRANCHE D'ÂGE UN PEU PLUS ÉLEVÉE (MOYENNE AUTOUR DE 34 ANS) ET LA TAILLE MOYENNE DE LA FAMILLE EST PLUS IMPORTANTE (3,16 PERSONNES/LOGEMENT).**



OPÉRATIONS  
EN COURS

02

CHANTELOUP – MOISSY-CRAMAYEL  
Un projet ambitieux

77 ha

superficie totale  
de la ZAC2 210  
logements  
programmés6 000  
à 6 500  
nouveaux  
habitants

L'ambition partagée de la ville de Moissy-Cramayel et de l'EPA Sénart est de réaliser un nouveau quartier parachevant l'urbanisation de la commune pour permettre l'accueil de populations diversifiées. Le dossier de réalisation de la ZAC de Chanteloup vise une maîtrise de la conception et de la gestion des espaces et des équipements publics ainsi que la réalisation de logements et d'équipements à l'architecture soignée.

**UNE PREMIÈRE PHASE  
D'URBANISATION LANCÉE**

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 au lancement de la première tranche afin de la rendre la plus attractive possible

pour les premiers habitants. C'est en août 2014 que la commercialisation de cette première opération de 96 logements, dont 16 maisons individuelles, réalisée par Nexity, a été engagée avec un



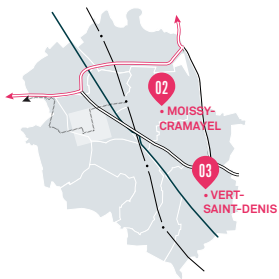
succès remarqué. L'implantation des immeubles collectifs, en bordure du ru des Hauldres, marquera l'entrée de ce nouveau quartier.

—  
Création de la ZAC de Chanteloup en 2012  
Superficie totale : 77 ha  
2 210 logements programmés, soit 6 000 à 6 500 nouveaux habitants

Le projet de quartier de Chanteloup se développe sur 77 ha dont 15,7 ha sont consacrés aux espaces verts et près de 8 ha sont destinés à des équipements publics (écoles...).

Le programme Nexity est la première opération lancée sur le quartier de Chanteloup. Elle comprendra 95 logements dont 16 maisons individuelles.





02

CHANTELOUP

03

LE BALORY

21

03

LE BALORY – VERT-SAINT-DENIS

## Une étape majeure de l'urbanisation

31 ha

superficie totale de la ZAC dont 25 % de la surface de la ZAC consacrée au futur parc du Balory



470 logements programmés

L'écoquartier du Balory permettra à la commune de Vert-Saint-Denis de reprendre une dynamique de croissance démographique et de mieux répondre à l'objectif national de production de logements, notamment sociaux, tout en favorisant la pérennité des commerces et des équipements existants.

La première tranche de 179 logements, lancée en 2013, est répartie en trois opérations : 46 logements en accession à prix maîtrisés dont plusieurs maisons à énergie positive (BEPOS), construits par Elgéa, 52 logements locatifs sociaux réalisés par le bailleur Immobilière 3F et 81 logements en accession à la propriété par Sully Promotion. Les premières livraisons sont prévues en 2016. La deuxième tranche a été lancée en 2014 avec une consultation portant sur 147 logements mixant collectifs et individuels en accession ou en locatif social remportée par European Homes.

Les travaux pour la réalisation des VRD ont été engagés en 2014.

Création de la ZAC du Balory en 2013

Superficie totale : 31 ha  
25 % de la ZAC consacrée au futur parc du Balory  
470 logements programmés

### Label « écoquartier » : Le Balory engagé dans la démarche de labellisation

Lancée par le Ministère du Logement, de l'égalité des territoires et de la Ruralité, cette démarche nationale engage l'urbanisme et l'aménagement dans la transition écologique. Ce label reconnaît les projets d'aménagement durable exemplaires.

#### UN ÉCOQUARTIER...

- respecte les principes du développement durable : tout en utilisant une gestion responsable des ressources, l'écoquartier doit s'intégrer à la ville existante et le territoire qui l'entoure, tout en participant au dynamisme économique. Il propose des logements pour tous et de tous types, respectueux du vivre ensemble et de la mixité sociale. Son développement s'appuie sur des outils de concertation pour construire une vision partagée avec les acteurs de l'aménagement et les habitants, dès la conception du quartier.
- s'adapte aux caractéristiques du territoire : l'écoquartier s'appuie sur les ressources locales, qu'elles soient paysagères, urbaines, humaines ou environnementales.
- est suivi et évalué selon des critères et des indicateurs transparents : la démarche écoquartier est adossée à une charte de 20 engagements et chaque projet est ensuite suivi et évalué au regard de 20 critères d'évaluation (pour les engagements liés au contexte ou à la qualité des pratiques des acteurs) et 20 indicateurs chiffrés (pour les engagements liés à des enjeux nationaux mesurables).

Ce premier programme mixte de 29 maisons individuelles à énergie positive (BEPOS) et de 17 logements collectifs est réalisé par Elgéa (livraison 2016).



© BLH Architectes

OPÉRATIONS  
EN COURS

04

48 ha

superficie totale de la ZAC mixte du Plessis-Saucourt avec 10 ha dédiés à l'habitat et 18 ha aux activités



650  
logements  
programmés



82 400 m<sup>2</sup>  
de surface de  
plancher et  
2 300 m<sup>2</sup>  
de commerces de  
proximité

Le nouveau Cœur de Bourg renforce l'attractivité de la commune. Les premiers commerces ouvriront en 2015.

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

### La deuxième phase de développement est déjà engagée

La première tranche de cet important programme immobilier, réalisée par le groupement de promoteurs Les Nouveaux Constructeurs et Sodevim pour les logements (168 logements dont 32 logements sociaux) et Soppec pour les commerces (2 300 m<sup>2</sup> de surface), est en cours d'achèvement. Les premiers emménagements sont attendus début 2015.

Réalisé afin de permettre aux actuels et futurs habitants de Tigery, ainsi qu'aux salariés du parc des Vergers tout proche, de bénéficier de la proximité de nouveaux commerces et services, le projet Cœur de Bourg avance à grands pas. La commercialisation des

commerces permet d'ores et déjà d'envisager, autour de l'enseigne Intermarché, l'installation d'une boulangerie, d'une pharmacie, d'un caviste et de nombreux autres commerces de proximité.

Au nord du Cœur de Bourg, une seconde phase de développement a été engagée en 2014 avec le lancement d'un programme immobilier de 54 logements collectifs en accession à la propriété, réalisé par le promoteur Elgéa (qui a bénéficié d'une très bonne commercialisation). La livraison des logements est prévue en 2016.

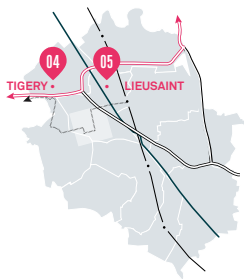
Dans le prolongement de cette opération, un programme mixte d'habitat a été lancé

avec le bailleur Immobilière 3F. Il comprend 24 logements collectifs sociaux et 8 maisons individuelles sociales ainsi que 20 maisons individuelles en accession à la propriété. Pour ces derniers logements destinés à des primo-accédants, Immobilière 3F et l'EPA Sénart ont l'ambition d'atteindre une haute performance environnementale allée à une maîtrise des prix de commercialisation : moins de 3 000 € TTC/m<sup>2</sup> habitable.

—  
Création de la ZAC : 2013  
Superficie totale : 48 ha  
650 logements programmés  
dont 10 ha dédiés à l'habitat

Voir opération n°16





04

PLESSIS-  
SAUCOURT  
ET LE  
NOUVEAU  
CŒUR DE  
BOURG

05

L'ÉCOQUAR-  
TIER DE L'EAU  
VIVE

23

05

L'ÉCOQUARTIER DE L'EAU VIVE – LIEUSAIN

## Poursuite de l'aménagement du quartier et de ses espaces publics

18 ha

Superficie totale  
de l'écoquartier



2000

logements  
programmés, dont  
1200 en phase 1

25 000 m<sup>2</sup>

de bureaux,  
services et  
commerces  
programmés

37

logements passifs  
livrés

40

logements  
« Bepos » engagés

Aux abords de la station T Zen 1 et à quelques centaines de mètres de la gare RER et du site du projet de la future gare TGV, une nouvelle phase de développement du quartier a été engagée avec la réalisation de 130 logements, dont 25 % de logements locatifs sociaux, et d'un télécentre par Bouygues Immobilier.

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, MARQUE DU NOUVEAU QUARTIER

En septembre 2014, le bailleur FSM a livré un bâtiment passif de 37 logements et Le Logement Français a réalisé un nouveau bâtiment à énergie positive regroupant 40 logements sociaux et 550 m<sup>2</sup> de bureaux.

Création de la ZAC de la  
Pyramide: 1996

Lancement de l'écoquartier  
de l'Eau Vive: 2008

Surface totale  
de l'écoquartier: 18 ha



Les nombreux espaces  
publics aménagés  
participent à l'animation  
du quartier et à son  
cadre de vie.

Voir opérations n°12 et 15



### La coulée douce

L'important chantier de la liaison douce, reliant le centre-ville de Lieusaint à la gare RER via les stations T Zen, s'est achevé en 2014. L'installation d'un éclairage performant et qualitatif (« leds », mâts bois, allumage par détection de mouvement et communication entre candélabres) est venue renforcer l'attractivité du site. Cette voie verte, baptisée « la coulée douce », permet désormais aux Lieusaintais de rejoindre les transports en commun, à pied ou à bicyclette, dans un cadre agréable et animé au cœur de l'écoquartier.

La « coulée douce »  
au cœur de l'Eau  
Vive.

OPÉRATIONS  
EN COURS

## 06

LA CLÉ DE SAINT PIERRE – SAINT-PIERRE-DU-PERRAY  
**La clé de Saint-Pierre vient conforter  
le nouveau centre urbain**

**1 450**  
Logements  
programmés  
sur 33,6 ha

**1**  
groupe  
scolaire

**2**  
stations  
T Zen



**4 min**  
pour accéder  
au Carré Sénart

**8 min**  
pour rejoindre  
la gare RER de  
Lieuxaint-Moissy

Les premiers  
programmes réalisés  
ont déjà accueilli  
leurs occupants  
début 2014.

Après les premières opérations livrées début 2014, la construction de nouveaux logements s'est poursuivie avec un nouvel ensemble de 292 logements réalisé par Nexity.

Ce programme associe logements sociaux et en accession, avec une mixité de produits, petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons de ville. Les premiers habitants sont arrivés dès la fin de l'année 2014.

**POURSUITE DES  
AMÉNAGEMENTS**

Une fois achevées les voies principales et l'aménagement de la Voie Romaine en circulation

douce, un cheminement a été réalisé pour permettre aux nouveaux habitants d'avoir un accès direct au centre urbain. Dans le cadre des nouvelles consultations lancées au second semestre afin de poursuivre l'urbanisation de nouveaux secteurs (en partie nord, voués essentiellement à de l'habitat individuel, et, à l'Est du ru des Prés Hauts, pour une résidence en accession), deux équipes de promoteurs ont été retenues : 70 maisons individuelles en accession seront construites par Artenova et 110 logements collectifs en accession à la propriété seront réalisés par Kaufman & Broad. Les premières livraisons sont

prévues en 2017.

L'aménagement du grand espace vert central autour du ru des Prés Hauts a fait l'objet d'une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage unique avec le SIARCE\*. Il réalisera cet aménagement et restera gestionnaire des abords du ru réaménagé. Les études d'avant-projet ont démarré au cours du second semestre et se poursuivront pendant l'année 2015.

—  
Création de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre en 2012  
Superficie totale : 60 ha dont 33,6 pour la partie résidentielle.  
1 450 logements programmés.

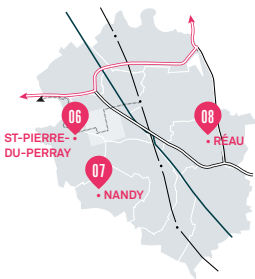
\* SIARCE : Syndicat intercommunal d'aménagement de réseaux et de cours d'eau



Programme collectif  
réalisé par le promoteur  
Pichet.

Voir opération n°21





06

LA CLÉ DE  
SAINT-PIERRE

07

NANDY-LA-  
FORÊT

08

LES PRÉS  
NEUFS

25

07

## NANDY-LA FORÊT – NANDY

### Un nouveau quartier



400  
logements  
programmés

À proximité du Pavillon Royal et de la forêt de Rougeau, le nouveau quartier, qui comptera 400 logements à terme, permettra de renforcer l'attractivité de la commune et confortera ses commerces et services. L'année 2014 a permis

d'avancer considérablement le chantier de construction des premiers logements qui seront livrés mi-2015.

Le quartier proposera une offre de logements diversifiée comprenant des logements en accession à la propriété, une

résidence pour seniors et une résidence en accession sociale. La dernière opération, réalisée par Sodevim18, comprendra 97 logements en accession, avec des collectifs et des maisons individuelles. Afin de s'intégrer au mieux dans ce site exceptionnel, en lisière de la forêt de Rougeau, son aménagement reprendra la forme traditionnelle des fermes briardes avec un large espace central sans voiture.

—  
Permis d'aménager en 2013  
400 logements programmés  
Surface : 15 ha.



Programme de  
maisons individuelles  
réalisé par Elgéa.

08

## LES PRÉS NEUFS – RÉAU

### Un nouveau cœur de bourg fidèle à son histoire



650  
logements  
programmés

50  
logements  
construits/an

La commune de Réau 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.

En 2014, une concertation a été lancée pour présenter le projet aux habitants et recueillir leur avis.

Le respect de l'urbanisation actuelle du bourg de Réau et la mise en valeur de l'environnement sont les objectifs prioritaires du projet,

qui devra proposer une mixité de logements et respecter un rythme de construction permettant l'intégration des nouveaux arrivants.

La ZAC, dont la création est programmée en 2016, prévoit la réalisation d'environ 650 logements collectifs, intermédiaires et individuels en location et en accession.

En 2014, les études se sont poursuivies et les premières consultations devraient être lancées en 2015.

—  
Création de la ZAC en 2016  
650 logements programmés  
Surface : 25 ha.

# OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

09

## LE MIROIR D'EAU – SAVIGNY-LE-TEMPLE

### Premier quartier biosourcé de Sénart



**2 500 m<sup>2</sup>**

de commerces  
et services rénovés  
ou créés



**640**

nouveaux  
logements à terme  
dont 250 déjà  
construits

L'EPA Sénart a confirmé son engagement, en accord avec la ville de Savigny-le-Temple, de poursuivre la requalification du Miroir d'Eau au cœur du quartier de Plessis-le-Roi, le premier quartier réalisé dans le cadre de la ville nouvelle au milieu des années 1970. Il s'agit d'une intervention inédite, à la fois parce qu'il s'agit d'une importante opération de renouvellement urbain et parce qu'elle s'accompagnera d'une desserte par le T Zen 2, facteur de valorisation et de meilleure articulation du quartier avec le reste de la commune et de l'agglomération.

La première phase a permis de réaliser 250 logements collectifs dont une résidence-services pour seniors d'une centaine d'appartements livrés en 2015.

La deuxième phase, engagée en 2014, comprend la reconstruction du centre

commercial et la réalisation de 390 nouveaux logements situés en partie autour d'une place entièrement réaménagée. Une concertation avec les habitants a confirmé les objectifs de rénovation du centre commercial afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

L'ensemble du programme prévoit la réalisation d'environ 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, services et équipements où les commerces existants, le marché forain, la poste et la police municipale retrouveront naturellement leur place.

Les bâtiments situés autour de cette place commerçante seront réalisés par Promogim pour l'accession et Valophis pour le collectif social. Ils répondront aux exigences du label « Bâtiment biosourcé ». SODES réalisera des commerces en rez-de-chaussée.

Un immeuble de 130 logements en accession sera également réalisé par Bouwfonds Marignan à la place d'un ancien gymnase et face à la future station du T Zen 2.

#### LA RENAISSANCE D'UN QUARTIER HISTORIQUE DE LA VILLE NOUVELLE

Avec cette opération de renouvellement urbain, l'ensemble du quartier du Miroir d'Eau retrouvera les qualités d'un centre de services et de convivialité dans l'un des sites historiques de la ville nouvelle.

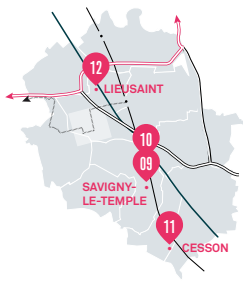
—  
Permis d'aménager en 2008  
et 2014

Déclaration préalable en 2013  
2 500 m<sup>2</sup> de commerces et  
services rénovés ou créés.  
640 nouveaux logements à  
termes.

Desserte par le T Zen 2 : 2020.

Programme mixte,  
(commerces et  
logements) réalisé  
par SODES et  
Promogim.





09

LE MIROIR  
D'EAU

10

SAVIGNY  
CENTRE-  
GARE

11

CESSON  
CENTRE

12

LIEUSAIN'T  
CENTRE

27

10

CENTRE-GARE – SAVIGNY-LE-TEMPLE

## Coup d'envoi d'une requalification ambitieuse



**1 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux  
réalisés en 2014  
et  
**70**  
logements  
construits

Le caractère structurant du centre-ville pour l'ensemble de la commune, 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, justifient la requalification engagée, avec comme corollaire la mise en œuvre des études préparatoires à la réalisation de logements neufs et le développement d'activités économiques. Les études réalisées en 2014 pour établir un diagnostic partagé sur le fonctionnement du quartier posent les bases des scénarios d'évolution et de valorisation du quartier, de part et d'autre de la gare RER. Le quartier a été classé en 2014 « quartier prioritaire » au titre de la politique de la ville. Il pourra ainsi bénéficier d'aides publiques liées à la rénovation urbaine.

### Le 1<sup>er</sup> bâtiment PASSIV' HAUS à Sénart

À proximité de la gare RER, l'Espace Europe est une opération mixte bureaux-logements ambitieuse sur le plan énergétique labellisée « 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 accueillent une antenne de Pôle Emploi depuis le premier semestre 2014. Deux véhicules électriques ont été mis en auto-partage à disposition des propriétaires de cette opération de logements.

Les nouvelles réalisations participent à la redensification du centre de Savigny-le-Temple.

Voir opération n°20



Immeuble PASSIV'  
HAUS réalisé par  
CoopImmo.

# OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

## 11

### CESSON – CENTRE Un cœur de bourg renouvelé



**350**  
logements  
programmés  
dont 80 dans  
1 résidence  
intergénération-  
nelle

La commune de Cesson a souhaité reconquérir et valoriser son centre-ville en développant une nouvelle offre de logements dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Cette opération de renouvellement urbain devrait permettre la construction d'environ 350 logements. Dans le cadre d'un permis d'aménager, la construction d'une résidence intergénérationnelle a été lancée en 2014 par la société Immobilière 3F/Résidence Urbaine de France, maître d'ouvrage et gestionnaire de ces logements locatifs sociaux. Ce projet prévoit la réalisation de

80 logements, dont 20 seront plus particulièrement adaptés aux personnes handicapées. En 2014, l'opération de renouvellement urbain de Cesson centre a été 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. Le Conseil d'administration de l'EPA a délibéré favorablement pour engager la concertation de la ZAC qui doit être créée en 2016.

—  
Permis d'aménager en 2014  
350 logements programmés

Le projet de résidence intergénérationnelle sera réalisé par Immobilière 3F-Résidence Urbaine de France.



© MDNH Architectes

## 12

### LIEUSAIN – CENTRE Un projet concerté



**180 à 200**  
logements  
en accession  
programmés

Afin de renouveler et valoriser son centre-ville, la commune a souhaité développer une nouvelle offre de logements, de commerces et de services, cohérente et complémentaire avec les autres quartiers et tout particulièrement celui de l'Eau Vive.

L'opération s'appuie sur l'axe structurant de la rue de Paris qui sera entièrement réaménagé ainsi que sur la place du Colombier. Le renouvellement urbain du centre de Lieusaint est également l'occasion d'améliorer la qualité et la

sûreté des espaces publics, de faciliter tous les modes de déplacement et de repenser le plan de circulation, améliorant ainsi l'accessibilité aux commerces.

En 2014, quatre études ont été menées en lien avec la commune et utilisées lors de réunions publiques : logement et peuplement, sûreté et sécurité, déplacements, commerces. Ces études permettent de préciser les aménagements à mettre en œuvre dès 2015.

Lieusaint-centre.





---

# ACTIVITÉS

---

> Revue de projets



## Une stratégie de développement économique volontariste

La stratégie de développement économique de l'EPA s'articule principalement autour du Contrat de Développement Territorial « Innovation Logistique et Écodéveloppement » signé entre l'État et les collectivités locales en décembre 2013. Dès 2014, de nombreuses actions ont été engagées afin

de conforter le territoire dans son positionnement économique visant à développer une offre attractive aussi bien foncière qu'immobilière pour ces filières. D'autres secteurs font également l'objet d'une attention particulière avec l'objectif d'attirer toujours plus de nouvelles entreprises séduites par l'accessibilité, la

qualité environnementale et le bassin d'emplois du territoire. La création des parcs d'activités de la Clé de Saint-Pierre, d'A5-Sénart et du Plessis-Saucourt vient relayer et diversifier l'offre existante afin de mieux répondre aux objectifs ambitieux en matière de création d'emplois.



Le site Université-Gare confirme sa vocation d'accueil pour les établissements de formation publics et privés.

### Bureaux et formation

L'année 2014 aura été une année exceptionnelle pour la mise en œuvre d'immobilier de bureaux avec le démarrage de la construction du centre de formation de l'entreprise Viessmann à proximité du campus universitaire de Lieusaint, ou encore la signature de l'acte de vente pour le programme immobilier Drakkar. Sur le Carré, le pôle tertiaire de l'ICAM et le pôle santé du Carré viennent renforcer la vocation tertiaire du site. Enfin, une promesse de vente signée avec Bouygues Immobilier permettra de développer un télécentre de 1 140 m<sup>2</sup> au cœur de l'écoquartier de l'Eau Vive.

### Enseignement supérieur

Le développement de l'enseignement s'est concrétisé en 2014 par l'ouverture du collège Saint-Spire sur le Carré Sénart. La première rentrée a permis non seulement l'ouverture des premières classes de 6<sup>e</sup> mais aussi l'accueil d'une centaine d'élèves et d'enseignants de l'ICAM, qui rejoindront leur futur pôle pédagogique situé à quelques centaines de mètres dès la rentrée 2015. Le campus universitaire de Sénart continue lui aussi son développement : en 2014 la construction de la bibliothèque universitaire a démarré, et un nouveau bâtiment pédagogique de 1 800 m<sup>2</sup> a été engagé pour accueillir les élèves de l'ESPE (École Supérieure du Professorat et de l'Éducation).



Le Carré : Le pôle pédagogique de l'ICAM en construction.

## Locaux d'activités et activités diversifiées

L'accueil de nouvelles entreprises s'est poursuivi durant toute l'année 2014 avec notamment l'accueil d'entreprises innovantes telles que Spark Racing Technology (fabrication de voitures de course électriques), le centre de traitement de données informatiques du groupe Intermarché et l'entreprise JEDE (consommables café). D'autres entreprises sont également venues renforcer la filière écoconstruction de Sénart telles que SOFRA Ile-de-France (BTP) ou AIRR (isolation). L'offre en locaux d'activités à la location va également s'étoffer avec le lancement de deux nouvelles opérations réalisées par les investisseurs C1Vest et Garbati.

## Commerces et services

En 2014, Unibail/Rodamco a confirmé son projet d'extension du centre commercial Carré Sénart (30 500 m<sup>2</sup> de commerces). En parallèle, l'EPA Sénart poursuit ses actions visant à créer ou à revitaliser les centres commerciaux et de services de proximité. Ainsi, l'investisseur

SODES a été retenu pour participer à la rénovation du centre commercial du Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple. Il est chargé d'accompagner les commerçants et de commercialiser des nouvelles surfaces afin d'assurer la cohérence commerciale du nouveau centre, sur le moyen et le long termes. Au sein de la commune de Tigery, la réalisation du Cœur de Bourg a été menée avec succès par la Soppec qui a su mettre en œuvre un plan de commercialisation répondant aux attentes des habitants. Enfin, à Lieusaint, le nouveau centre commercial du Terme Boréal s'agrandit. Son extension a été confiée à Primexia. Elle permettra d'accueillir de nouveaux services et bureaux.

## Entrepôts

L'année 2014 aura été marquée par une forte réduction du stock d'entrepôts disponibles. Par ailleurs, la SCADIF (centrale d'achat du groupement Leclerc) a décidé de développer et de regrouper ses activités sur le parc de l'A5-Sénart. Ce parc a également été choisi par SOFADE pour y réaliser un ensemble logistique de 92 000 m<sup>2</sup>.

## Aéronautique

L'EPA Sénart a obtenu en 2014 l'autorisation des ministres en charge du logement et du budget de pouvoir exercer ses missions en dehors du périmètre de la ville nouvelle afin de répondre à une consultation lancée par le SYMPAV (Syndicat Mixte du Pôle d'Activités de Villaroche) pour l'attribution d'une concession d'aménagement d'un parc d'activités de 25 ha dédié aux activités aéronautiques, situé sur la commune de Limoges-Fourches. Le résultat de cette consultation est attendu pour 2015.

Site aéronautique de Villaroche.



L'extension du centre commercial du Terme Boréal à Lieusaint a été lancée.

# OPÉRATIONS EN COURS

## 13

Au total, il comptera **10 000 m<sup>2</sup>** de locaux d'activités avec bureaux (livraison de la première tranche en 2015).

GreenPôle, un parc développé par Fulton, regroupera des locaux d'activités, des bureaux et une écopépinière.

**1<sup>er</sup>** bâtiment labellisé Effinergie<sup>+</sup> de France.

La pépinière hôtel d'entreprises permettra d'accueillir une trentaine d'entreprises et de créer plus de 150 emplois.

## L'ÉCOPÔLE – COMBS-LA-VILLE, LIEUSAIN, MOISSY-CRAMAYEL Les travaux d'aménagement 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 comptent parmi les filières constitutives du

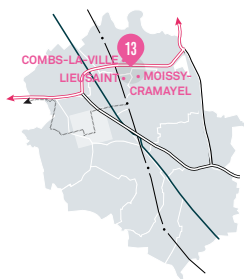
cluster innovation logistique et écodéveloppement du CDT de Sénart. L'Écopôle complète ainsi le travail déjà engagé par l'EPA et l'agglomération de Sénart en matière d'accueil et d'accompagnement des entreprises de la filière, notamment au sein du club des éco-activités. La commercialisation est engagée.

### UNE PÉPINIÈRE DÉDIÉE AUX ÉCO-ACTIVITÉS

Le promoteur Fulton a lancé la construction de 5 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de bureaux, divisibles à partir







13

## L'ÉCOPÔLE

33

184 ha

surface totale  
du site dont 74 ha  
de surface cessible

1 unité

de méthanisation

de 150 m<sup>2</sup> : GreenPôle. Ce programme intègre également l'écopépinière de Sénart dont l'ouverture est prévue en septembre 2015.

Les bâtiments de cette structure permettront d'accueillir les premiers salariés des sociétés IPSIIS (spécialisée dans le développement de produits minéraux isolants), première entreprise à s'installer dans l'écopépinière, et Silfox (spécialisée dans les solutions thermiques), première entreprise du programme GreenPôle.

**UNE UNITÉ DE MÉTHANISATION**

La société Hélioprod a démarré en 2014 les travaux de son unité de méthanisation. Le développement de ce programme se déroulera en 2 tranches de 2015 à 2017. L'unité produira à terme l'équivalent de la consommation énergétique de 8 000 personnes, hors chauffage.

Pour desservir ces premiers bâtiments, mais aussi une vingtaine d'hectares de foncier commercialisables, les travaux de viabilisation des terrains, au sud de l'Écopôle se sont

intensifiés en 2014. La mise en place des transports en commun, avec l'ouverture d'un arrêt Écopôle, permet dès maintenant aux salariés du site de rejoindre en bus les gares RER de Lieusaint-Moissy ou de Combs-la-Ville en quelques minutes.

—  
ZAC des Portes de Sénart  
ZAC du Parc du Charme  
Création en 2009 – Surface cessible 74 ha – Surface disponible 70 ha – Combs-la-Ville, Lieusaint, Moissy-Cramayel  
Surface totale : 184 ha



17 ha

d'espaces naturels  
aménagés.

**L'ESPACE NATUREL  
DE LA MOTTE**

L'aménagement de l'espace naturel de la Motte s'est achevé en 2014 avec les travaux de paysagement. L'EPA a réalisé d'importants travaux transformant les bassins de décantation d'une ancienne sucrerie située au sud de l'Écopôle en lieu de promenade. Chemins piétonniers et passerelles en bois, observatoire ornithologique et points de vue panoramiques, panneaux pédagogiques sont venus agrémenter l'espace.

L'espace naturel de la Motte est une zone naturelle protégée accessible à tous.

OPÉRATIONS  
EN COURS

14

LE PARC A5-SÉNART – MOISSY-CRAMAYEL, RÉAU  
Pour l'accueil de projets d'envergure

130 ha

2 600  
emplois à terme550 000 m<sup>2</sup>  
de surface  
de plancher  
à construire9 200 m  
de dessertes  
ferrées à termeLa 1<sup>re</sup> tranche  
du programme  
SOFADÉ doit être  
livrée en 2016

Ce grand parc industriel et logistique, situé sur les communes de Moissy-Cramayel et Réau dans le prolongement du parc d'Arvigny, prend le relai de Parisud. Il s'étend sur plus de 130 hectares avec des divisibilités parcellaires possibles de 5 à 55 hectares. À terme, le parc permettra le développement de 550 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et l'accueil d'environ 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.

UN NOUVEAU BÂTIMENT  
DE 90 000 M<sup>2</sup> DE SURFACE  
DE PLANCHER

La société SOFADE 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. Ces bâtiments embranchables fer seront développés par tranches et livrés en 2016 et 2017. Le premier bâtiment a obtenu en 2014 ses autorisations administratives (PC et ICPE). En 2014, la SCADIF (groupe Leclerc), a également choisi le parc de l'A5 pour y transférer son centre de distribution pour l'Ile-de-France sur un terrain de 25 ha.

DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES  
INDISPENSABLES

Les fouilles archéologiques ont été effectuées pour permettre le démarrage des travaux et libérer les emprises commercialisées. Les études ont été poursuivies pour réaliser les voies extérieures du parc. Les travaux de création des premiers bassins, de la voirie centrale

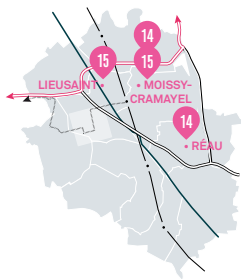
## SERVICES

Directement connecté à l'autoroute A5b, un parc sécurisé « PARK+Paris Sud-Est » offre d'ores et déjà 100 places de stationnement poids lourds (250 places prévues en 2016) et un pôle de services associés.

et des buttes paysagères débuteront en 2015.

—  
Création en 2010 – Surface cessible 130 ha – Surface disponible 74 ha – 2 600 emplois à terme – 550 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à construire.





14

A5-SÉNART

15

LEVANT ET  
UNIVERSITÉ-  
GARE

35

15

LES PARCS DU LEVANT ET UNIVERSITÉ-GARE – LIEUSAIN, MOISSY-CRAMAYEL

## Une attractivité confirmée



**2 800**  
étudiants  
sur le campus  
universitaire  
de Sénart

**5 000**  
étudiants à terme.

Les parcs du Levant et Université-Gare, lien entre le pôle tertiaire du Carré et la gare RER de Lieusaint et Moissy-Cramayel, ont pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, technologiques et industrielles, des laboratoires de recherche, des centres de formation et des établissements d'enseignement supérieur.

### 2014, UNE NOUVELLE ÉTAPE DE DÉVELOPPEMENT

La première tranche de 4 800 m<sup>2</sup> d'un nouveau programme de locaux d'activités Kaïman, proposés à la location, a été lancée en 2014. Cette opération, menée par le promoteur Garbati, totalisera 13 400 m<sup>2</sup> à terme. La société Espéra, filiale du groupe Simply Market, a inauguré en 2014 le nouveau site de production de son unité de découpe de viande : plus de 50 salariés travaillent aujourd'hui dans ce bâtiment moderne de 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La société Pitch poursuit la commercialisation de son programme de bureaux Spirito

Verde, composé de 3 bâtiments de 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux. Ils seront développés progressivement d'ici 2015 et 2016.

La société Polytech Immobilier a lancé la commercialisation de son premier immeuble de bureaux Drakkar sur le parc Université-Gare. Cette opération sera composée, à terme, de 3 immeubles de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher chacun.

### DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ET ÉTABLISSEMENTS DÉDIÉS À LA FORMATION

Le campus universitaire de Sénart poursuit son expansion. Les travaux de la bibliothèque universitaire ont démarré en 2014 pour une livraison en 2015. Un nouvel immeuble dédié à l'enseignement (2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), financé par la région Île-de-France, doit accueillir l'École Supérieure du Professorat et de l'Éducation (ESPE).

La construction du bâtiment à énergie passive du centre

de formation de la société Viessmann a elle aussi commencé en 2014, pour une livraison à l'été 2015.

### DES TRAVAUX POUR AMÉLIORER LES DESSERTES

Les travaux de desserte pour le raccordement de l'avenue Marguerite Pery à la RD 306 ont été engagés. La desserte par les transports en commun a également été améliorée grâce à la création d'un arrêt de bus permettant aux salariés de relier en quelques minutes la gare de Lieusaint-Moissy ou le Carré Sénart.

—  
Parc du Levant : création en 2002 – Surface cessible 124 ha – Surface disponible 40 ha.  
Parc Université-Gare : création en 1996 – Surface cessible 83 ha – Surface disponible 9 ha.  
2 800 étudiants sur le campus universitaire de Sénart.

Voir opérations n°5 et 12

Réalisée par Polytech Immobilier, l'opération « Drakkar » développera 9 000 m<sup>2</sup> à terme.



© Atelier d'architecture ASTA

OPÉRATIONS  
EN COURS

16

LE PARC DES VERGERS ET PLESSIS-SAUCOURT – TIGERY  
Une offre renouvelée

59 ha

2 km  
au totalLa façade le long  
de la Francilienne

5 ha

Surface possible  
pour les parcelles  
d'un seul tenant1 000  
à 1 500

emplois à terme

Le parc d'activités des Vergers (ZAC des Fossés Neufs), situé le long de la Francilienne, a bénéficié en 2014 de la livraison d'un nouveau bâtiment du programme Innovespace, réalisé par le promoteur ALSEI. La réalisation d'un quatrième bâtiment de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher a aussi pu être engagée en 2014.

La réalisation du nouveau siège social et logistique de l'entreprise JEDE, précédemment installée sur Greenparc, a également pu être lancée en 2014.

La société Spark Racing Technology (SRT), spécialisée dans les systèmes de propulsion hybrides et électriques destinés au sport automobile (Formule E), a également fait le choix du parc des Vergers pour y construire son site mondial de production de monoplaces électriques. Dans la poursuite de l'aménagement du parc des Vergers, le parc d'activités du

Plessis-Saucourt présente une offre plus diversifiée. Développé sur 19 ha, ce nouveau parc offre de grandes parcelles, avec une exposition privilégiée en façade de la Francilienne, mais aussi de moyennes et petites parcelles. Ces dernières permettent une grande variété d'implantations et une localisation attractive pour les petites et moyennes entreprises.

Le parc des Vergers : création en 1999 – Surface cessible 29,5 ha – Surface disponible 3 ha.

Le parc de Plessis-Saucourt : création en 2013 – Surface cessible 19 ha – Surface disponible 19 ha. 2 km en façade de la Francilienne (des parcelles jusqu'à 5 ha d'un seul tenant).

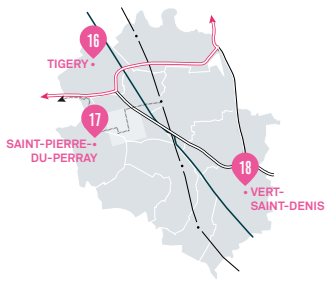


InnovEspace, un programme d'environ 21 000 m<sup>2</sup> répartis en cinq bâtiments, dédié aux PME, réalisé par ALSEI.

Voir opération n°4



Le parc des vergers (extension future en premier plan) et sa façade exceptionnelle sur la Francilienne (N104)



16

## LE PARC DES VERGERS ET PLESSIS- SAUCOURT

17

## GREENPARC

18

## LE PARC JEAN MONNET

37

17

## GREENPARC – SAINT-PIERRE-DU-PERRAY Un parc bientôt achevé

À 5 min  
du Carré  
Sénart

À 10 min  
d'Évry



600  
emplois

Greenparc bénéficie d'un environnement très attractif, grâce à un paysagement soigné et à des bâtiments de petite taille. Desservi par le T Zen 1 Sénart-Corbeil, Greenparc est à quelques minutes du Carré Sénart et de la gare RER de Lieusaint-Moissy. Le service est très apprécié des salariés du parc.

### DES PETITES PARCELLES POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE DES PME

Greenparc offre des parcelles divisibles à partir de 2000 m<sup>2</sup> destinées à des PME-PMI. L'objectif est d'achever la commercialisation du parc en 2015/2016.

### DES ENTREPRISES FIDÈLES QUI RÉINVESTISSENT À GREENPARC

Un nouveau programme lancé par C1VEST, déjà présent dans le parc, a été lancé en 2014. Il s'agit d'un bâtiment de 700 m<sup>2</sup>, divisible en 2 cellules et proposé à la location. Sa livraison est prévue fin 2015. Une autre entreprise déjà implantée dans le parc depuis 2012, SOFRA IDF, spécialisée dans la pose de carrelage et employant 25 salariés, a signé une promesse de vente afin de construire un bâtiment de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher courant 2015. Les bâtiments de l'entreprise Avantages Café, spécialisée dans la location et la maintenance de distributeurs

automatiques d'en-cas, ont été livrés en 2014.

—  
Création en 1989 – Surface cessible 12 ha – Surface disponible 2,5 ha. Saint-Pierre-du-Perray.



Depuis la mise en service du T Zen 1 en 2011, le parc bénéficie d'une desserte rapide au Carré Sénart et à la gare RER.

18

## LE PARC JEAN MONNET – VERT-SAINT-DENIS Spécialisé dans les activités du transport, de l'industrie et du BTP

1<sup>er</sup> pôle  
commercial  
automobile  
du sud-est de  
l'Île-de-France



1935  
emplois

La ZAE\* Jean Monnet est un parc mixte qui accueille des commerces avec une concentration importante de concessionnaires automobiles, de PME industrielles et artisanales et d'entreprises de logistique. Après avoir racheté en 2012 un entrepôt de 90 000 m<sup>2</sup>, le groupe Immo

Mousquetaires (grande distribution) a lancé la construction d'un centre de traitement de données informatiques dont le bâtiment de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera livré mi-2015. L'arrivée d'activités connexes à la logistique ancre l'implantation du groupe sur le long terme.

La fin de la commercialisation du parc est prévue en 2017.

—  
Création en 1980 – Surface cessible 70 ha – Surface disponible 7 ha.

\* Zone d'Activités Économiques

OPÉRATIONS  
EN COURS

19

## PARISUD – COMBS-LA-VILLE, LIEUSAIN, TIGERY

3615  
emplois78  
entreprises800 000 m<sup>2</sup>  
de surface  
de plancher  
construits

En 2014, le centre d'accueil pour autistes de l'ARIA a obtenu un permis de construire pour s'étendre. Parisud, le parc logistique historique de la ville nouvelle, arrive en fin de commercialisation, mais offre encore des possibilités de densification. Les démarches en vue de la rétrocession des aménagements aux collectivités ont été engagées.

—  
Création en 1989 – Surface cessible 189 ha – Surface disponible 0,3 ha.  
3 227 emplois  
78 entreprises  
800 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.



Parisud : Le parc logistique historique de la ville s'est développé dès la mise en service de la Francilienne en 1990.

20

SAVIGNY-CENTRE-GARE ET LE PARC  
DE VILLEBOUVET – SAVIGNY-LE-TEMPLE398  
emplois

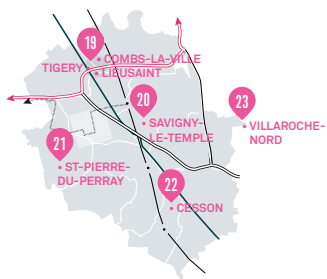
Le parc de Villebouvet, proche de la gare RER, a été aménagé dans les années 1980-1990. Joutant le grand parc d'activités de Savigny-le-Temple et de Cesson, il a jusqu'à présent vocation à accueillir essentiellement des activités tertiaires, orienté notamment vers le secteur médico-social.

—  
Création en 1991 – Surface cessible 12 ha – Surface disponible 3 ha. Savigny-le-Temple.

Voir opération n°10

Après l'aménagement de la Place de la Gare, le centre continue sa métamorphose avec l'accueil de nouveaux logements et services.





19

PARISUD

20

SAVIGNY-CENTRE-GARE ET VILLE-BOUVET

21

LE PARC DE LA CLÉ DE ST PIERRE

22

ZI SAVIGNY ET BOIS DES ST-PÈRES

23

VILLA-ROCHE NORD

39

21

## LE PARC DE LA CLÉ DE ST-PIERRE – ST-PIERRE-DU-PERRAY

# Une nouvelle offre attractive, trait d'union entre le Carré Sénart et le quartier d'habitation de la Clé de Saint-Pierre

15 ha

Surface cessible pour les activités



750 à 1000 emplois à terme

Le nouveau parc est programmé pour accueillir à terme 750 à 1 000 emplois qui pourront bénéficier de commerces et services à proximité immédiate de la station T Zen située au cœur du parc. L'offre foncière

diversifiée, avec des parcelles de 2 000 m<sup>2</sup> à 3 hectares, permettra l'implantation d'activités industrielles, artisanales et tertiaires. La situation exceptionnelle de ce nouveau parc situé à proximité

du golf de Greenparc, du Carré Sénart et du nouveau centre-ville de Saint-Pierre-du-Perray, et desservi par le T Zen, devrait participer à l'attractivité de tout ce secteur.

Des contacts sont en cours et pourraient se concrétiser par les premiers engagements en 2015.



Création en 2012 – Surface totale de la ZAC 60 ha – Surface cessible activités 15 ha – Surface disponible 15 ha. 750 à 1 000 emplois à terme.

Voir opération n°6

22

## ZI DE SAVIGNY ET BOIS DES ST-PÈRES

### SAVIGNY-LE-TEMPLE, CESSON

# Une requalification d'envergure



4,90 M€ de travaux engagés



2 625 emplois

Après plusieurs années d'un important travail de diagnostic et de préparation, l'EPA Sénart et la Communauté d'agglomération de Sénart se sont engagés en 2012 dans le programme de la requalification de la ZI\* de Savigny-le-Temple/Cesson par la signature des conventions de financement avec la Région Île-de-France et le département de Seine-et-Marne pour un total de 4,9 millions d'euros. La majorité des travaux ont depuis été réalisés :

- création d'un giratoire à l'intersection entre l'avenue de l'Europe et la rue de l'Industrie,
- réhabilitation de la voirie sur près de 7 km,
- rénovation de l'éclairage public (350 points lumineux),
- aménagement d'une liaison douce éclairée depuis la gare RER jusqu'à Bois Sénart.

Ces travaux ont apporté un confort d'usage pour les entreprises installées sur le parc d'activités et ont contribué à améliorer la fluidité et la sécurité des flux de poids

lourds, voitures et piétons. Ils seront complétés en 2015 par la création d'un giratoire sur la RD150, à la hauteur de l'avenue de la Haie et de la rue du Fer. La réhabilitation de la rue de l'Industrie terminera cette dernière tranche de travaux de réhabilitation.

Création en 1974 – Surface cessible 135 ha – Surface disponible 4 ha – 4,9 M€ de travaux de requalification engagés.

\*Zone Industrielle

NOUVELLES  
OPÉRATIONS

23

VILLAROCHE NORD – LIMOGES-FOURCHES  
Un nouveau parc d'activités destiné  
aux filières de l'aéronautique

25 ha

un nouveau  
parc situé au nord  
de l'aérodrome1 000  
emplois à terme

Le pôle d'activités de Villaroche est un parc majeur de développement des activités aéronautiques et technologiques en Île-de-France. Il s'appuie, depuis sa création en 2007 sur l'aérodrome du même nom, utilisé par les sociétés du groupe Safran, Snecma et Hispano-Suiza, qui emploient sur le site plus de 5 000 salariés, et comme centre de formation par l'École Nationale d'Aviation Civile (ENAC). Ce pôle d'activités est né d'une stratégie volontariste basée à la fois sur un important potentiel de développement économique, induit par la présence d'un grand nom de l'aéronautique

mondiale, et sur la conception d'un parc technologique diversifié complétant le tissu économique local. Le développement d'un nouveau parc situé au nord de l'aérodrome, d'une surface d'environ 25 hectares, viendrait renforcer l'offre foncière afin de répondre aux besoins de développement des acteurs du secteur, tels les nombreux sous-traitants de Safran-Snecma. Le projet se situant sur la commune de Limoges-Fourches, hors périmètre de la ville nouvelle, l'EPA Sénart a obtenu l'accord des ministères en charge du logement et

du budget pour intervenir et a répondu à l'appel d'offres lancé par le Syndicat Mixte du Pôle d'Activités de Villaroche (SYMPAV) pour la concession d'aménagement du futur parc d'activités de Villaroche. La sélection de l'aménageur partenaire du SYMPAV se fera courant 2015.

—  
Création en cours  
Surface cessible 25 ha  
Surface disponible 25 ha.



Le site de Villaroche accueille déjà plus de 5 000 salariés de la filière aéronautique (Safran/Snecma).





---

# RAPPORT FINANCIER

---

> Résultats 2014

## RÉSULTATS 2014

## Les comptes

Les résultats financiers reflètent les caractéristiques de l'activité de l'EPA en 2014.

Le secteur du logement a connu une embellie au cours de l'exercice avec de nouveaux programmes importants.

Le contexte économique demeure difficile pour les entreprises, dont plusieurs projets n'ont pas trouvé leur financement. Les perspectives de l'immobilier d'entreprise restent toutefois favorables dans

plusieurs secteurs d'activité avec un niveau significativement élevé de promesses de vente qui consolident notamment 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.

## BILAN DE L'EXERCICE 2014 (T ZEN INCLUS)\*

ACTIF	2014	2013	2012
Actif immobilisé	20,4	16,0	15,1
Actif circulant	110,7	109,7	110,3
dont stocks	101,2	95,9	86,3
dont créances clients	1,0	10,3	0,6
dont autres créances	1,1	1,2	1,1
dont disponibilités	7,4	2,2	22,3
<b>TOTAL</b>	<b>131,0</b>	<b>125,6</b>	<b>125,4</b>
PASSIF			
Capitaux propres	25,7	24,0	21,9
Provisions pour risques	27,1	33,9	31,8
Provisions pour charges	40,1	28,5	34,9
Dettes financières	19,3	20,6	22,2
dont dettes bancaires	12,2	13,9	15,5
dont autres dettes	2,5	2,4	2,3
dont avances et acomptes	4,6	4,3	4,4
Dettes d'exploitation	4,9	2,6	3,1
Dettes hors exploitation	7,1	9,4	4,6
Dettes diverses	6,7	6,7	6,7
<b>TOTAL</b>	<b>131,0</b>	<b>125,6</b>	<b>125,3</b>

## COMpte DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014 (T ZEN INCLUS)\*

CHARGES	2014	2013	2012
Charges d'exploitation	48,0	46,7	37,7
Charges financières	0,5	0,5	0,6
Charges exceptionnelles	0,4	0,1	0,7
Bénéfice	1,7	2,1	3,0
<b>TOTAL</b>	<b>50,6</b>	<b>49,5</b>	<b>41,9</b>
PRODUITS			
Produits d'exploitation	49,2	49,2	41,7
dont chiffre d'affaires	22,0	25,5	19,4
Produits financiers	0,2	0,0	0,1
Produits exceptionnels	1,3	0,3	0,1
Perte	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>50,6</b>	<b>49,5</b>	<b>41,9</b>

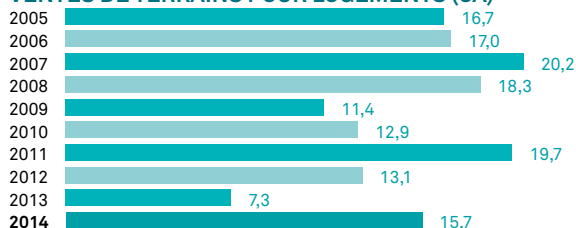
À l'actif, les disponibilités s'établissent à un niveau supérieur à celui de l'année précédente, permettant de prolonger la fluidité entre les dépenses et les recettes et d'aborder 2015 dans de bonnes conditions. Au passif, les capitaux propres continuent de progresser en raison du résultat positif de l'exercice. Les provisions pour charges correspondent aux provisions réglementées pour reste à réaliser selon les instructions comptables. Le désendettement bancaire se poursuit au rythme prévu.

Avec un résultat net de 1,71 million d'euros, l'exercice 2014 confirme la bonne rentabilité de l'entreprise.

\*en million d'euros

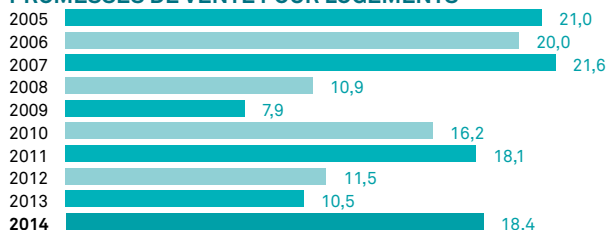
## Les chiffres de l'année

### VENTES DE TERRAINS POUR LOGEMENTS (CA)\*



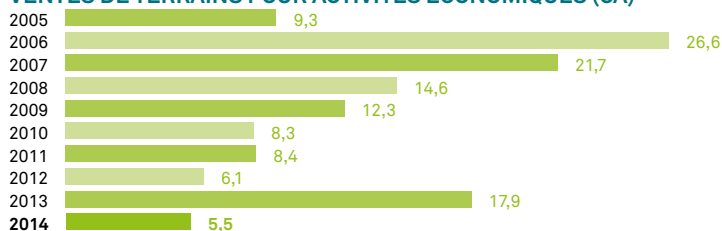
Les charges foncières cédées (ventes définitives) au cours de l'exercice sont au nombre de 725 logements pour un montant de 15,70 M€. Ce chiffre d'affaires est particulièrement remarquable dans un contexte économiquement peu porteur.

### PROMESSES DE VENTE POUR LOGEMENTS\*



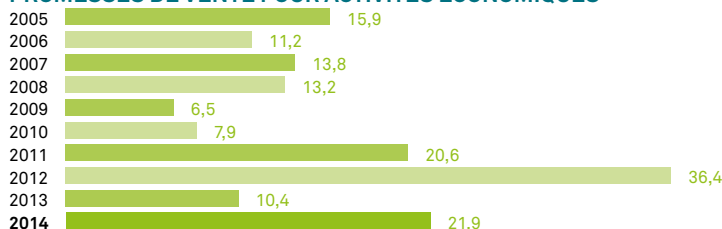
Après le creux de 2012–2013, les engagements (promesses de ventes) concernant le logement reviennent à des niveaux comparables à ceux des années 2010–2011. Les principales opérations concernées se situent à Savigny-le-Temple (Miroir d'eau), Lieusaint (Pyramide), Saint-Pierre-du-Perray (La clé de Saint Pierre) et Vert-Saint-Denis (Le Balory).

### 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 2014 à 5,50 M€. Ce chiffre correspond à la vente de 4,6 hectares de terrain et 12,541 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux. 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 et également à Tigery, Lieusaint et Vert-Saint-Denis.

### PROMESSES DE VENTE POUR ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES\*

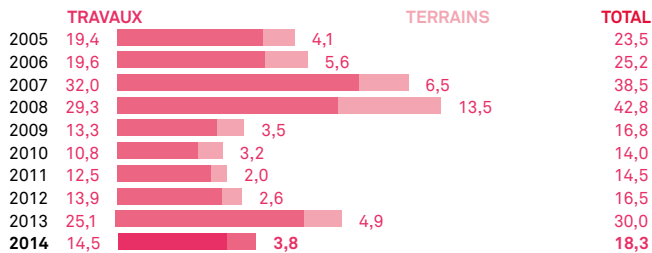


Les promesses de vente conclues en 2014 atteignent le niveau de 21,90 M€. Elles concernent de nombreux sites de Sénart, avec la poursuite du développement de parcs existants et surtout de la logistique à Moissy-Réau sur le Parc de l'A5. Elles sont situées sur le Parc du Charme à Lieusaint-Moissy-Combs, 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 la ZAC du Carré à Lieusaint.

\*en million d'euros

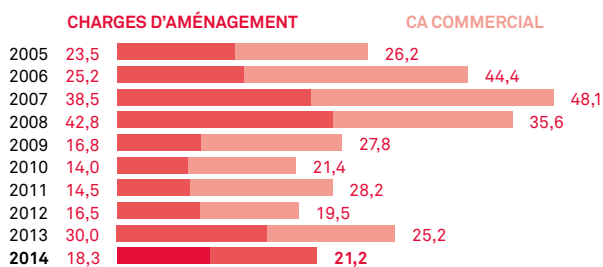
## RÉSULTATS 2014

## ACHATS (HORS T ZEN)\*



Les dépenses d'aménagement (hors réalisation du T Zen) atteignent 18,30 M€. Elles correspondent à des travaux d'aménagement pour 11,60 M€, des études et prestations de services pour 2,90 M€ et des achats fonciers pour 3,80 M€. Les principales dépenses concernent les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) de la Clé de Saint-Pierre ainsi que du Parc d'éco-activités du Charme à Combs-Moissy-Lieusaint. Ils portent également sur des travaux préalables à l'accueil de grands équipements et à l'extension du centre commercial sur le Carré.

## CHIFFRE D'AFFAIRES ET CHARGES D'AMÉNAGEMENT (HORS T ZEN)\*



Le chiffre d'affaires commercial couvre les charges d'aménagement de l'exercice, ajustées aux besoins de commercialisation, et les acquisitions foncières et travaux qui préparent les programmes à venir. Ces recettes permettent également la participation aux dépenses d'équipement des collectivités publiques, rendues nécessaires par le développement de l'urbanisation et l'amélioration des espaces publics.

21,2 M€

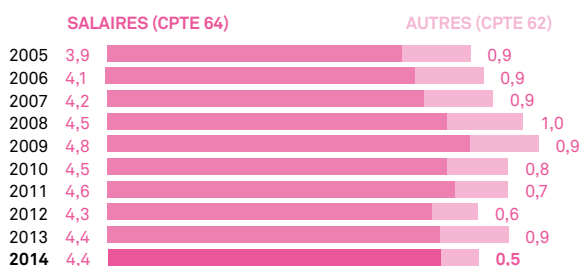
Chiffre d'affaires  
2014

dont  
15,7 M€ logements  
5,5 M€ activités

RESSOURCES HUMAINES  
EFFECTIFS AU 31/12 - ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN

L'organisation des ressources humaines a été rationalisée par l'adoption depuis 2010 d'un fonctionnement matriciel, associant structuration par métiers et équipes projet. Le développement des compétences 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 avec une forte baisse due à une remise à plat de l'ensemble des contrats. L'évolution des frais de personnel est cohérente avec les mouvements intervenus en 2014 (départs en retraite).

\*En million d'euros



---

# ORGANISATION

---

> Résultats 2014

## Concevoir, aménager, développer, promouvoir

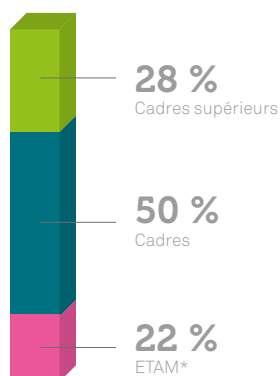
Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), l'EPA Sénart a pour mission l'aménagement et le développement de la Ville Nouvelle de Sénart. Sous la tutelle du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, l'EPA est administré par un conseil de 20 membres comprenant des représentants de l'État, des élus locaux et territoriaux et des représentants du personnel de l'EPA.



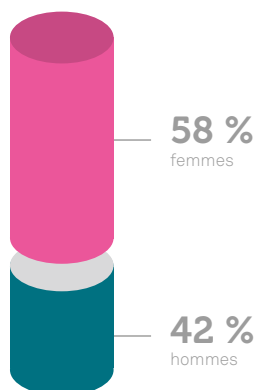
**50**  
salariés  
au  
31 décembre 2014

### QUI TRAVAILLE À L'EPA SÉNART ?

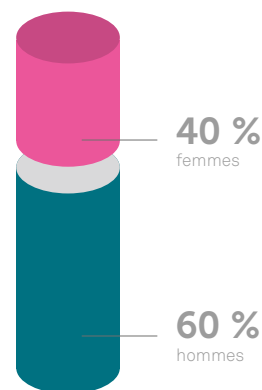
Composition des effectifs  
par catégories



Composition des effectifs



Composition du comité  
de direction



### LE DIALOGUE SOCIAL AU SEIN DE L'ÉTABLISSEMENT

**27 réunions**  
se sont tenues avec les instances  
représentatives du personnel



**43 k€**  
budget formation 2014



### FORMATION

**22 formations**  
dont les principales ont porté sur  
les nouvelles dispositions de la  
loi ALUR et l'apprentissage de  
nouveaux logiciels financiers

## LES MEMBRES

### 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



**Julien CUSTOT**  
Secrétaire général



**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 — **François BERTRAND** Sous-directeur de l'aménagement durable, Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité — **Michel BISSON** Président de la Communauté d'agglomération de Sénart, Maire de Lieusaint — **Jean-Marc BRULÉ** Conseiller régional d'Île-de-France — **Jean CROSNIER** Maire de Tigery — **Annick DISCHBEIN** Conseillère départementale de l'Essonne — **Guy**

**GEOFFROY** Député, Maire de Combs-la-Ville — **Alain HIBERT** Représentant du personnel — **Denis JULLEMIER** Conseiller départemental de Seine-et-Marne — **Igor KISSELEFF** Directeur adjoint, Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'aménagement d'Île-de-France — **Line MAGNE** Maire de Moissy-Cramayel — **Nicolas de MAISTRE** Secrétaire général de la Préfecture de Seine-et-Marne — **Georges PUGIN** Président du SAN de Sénart en Essonne —

**René RÉTHORÉ** Maire de Nandy — **Philippe SAINSARD** Conseiller régional d'Île-de-France — **Laurent VILBOEUF** Directeur de la DIRECCTE IDF 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

### Contrôleure générale

— **Marie-Hélène DUPIN** Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie

# SÉNART EN CHIFFRES

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...)

**280 km**  
de liaisons douces/pistes cyclables

**2 forêts**  
domaniales : Forêt de Sénart  
et forêt de Rougeau



## Population

**116 000 habitants**  
dont 58 000 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**  
58 000 actifs, soit un taux emplois/actifs  
d'environ 0,74



## Enseignement

**49 groupes scolaires**  
14 collèges, 6 lycées, 28 000 élèves

**1 pôle universitaire**  
rattaché à l'université de Paris Est  
comprenant 1 IUT  
avec 6 DUT, 18 licences professionnelles et  
3 UFR,

**1 école d'ingénieurs**  
L'ICAM  
**2 800 étudiants**



## Habitat

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



## Transports en commun

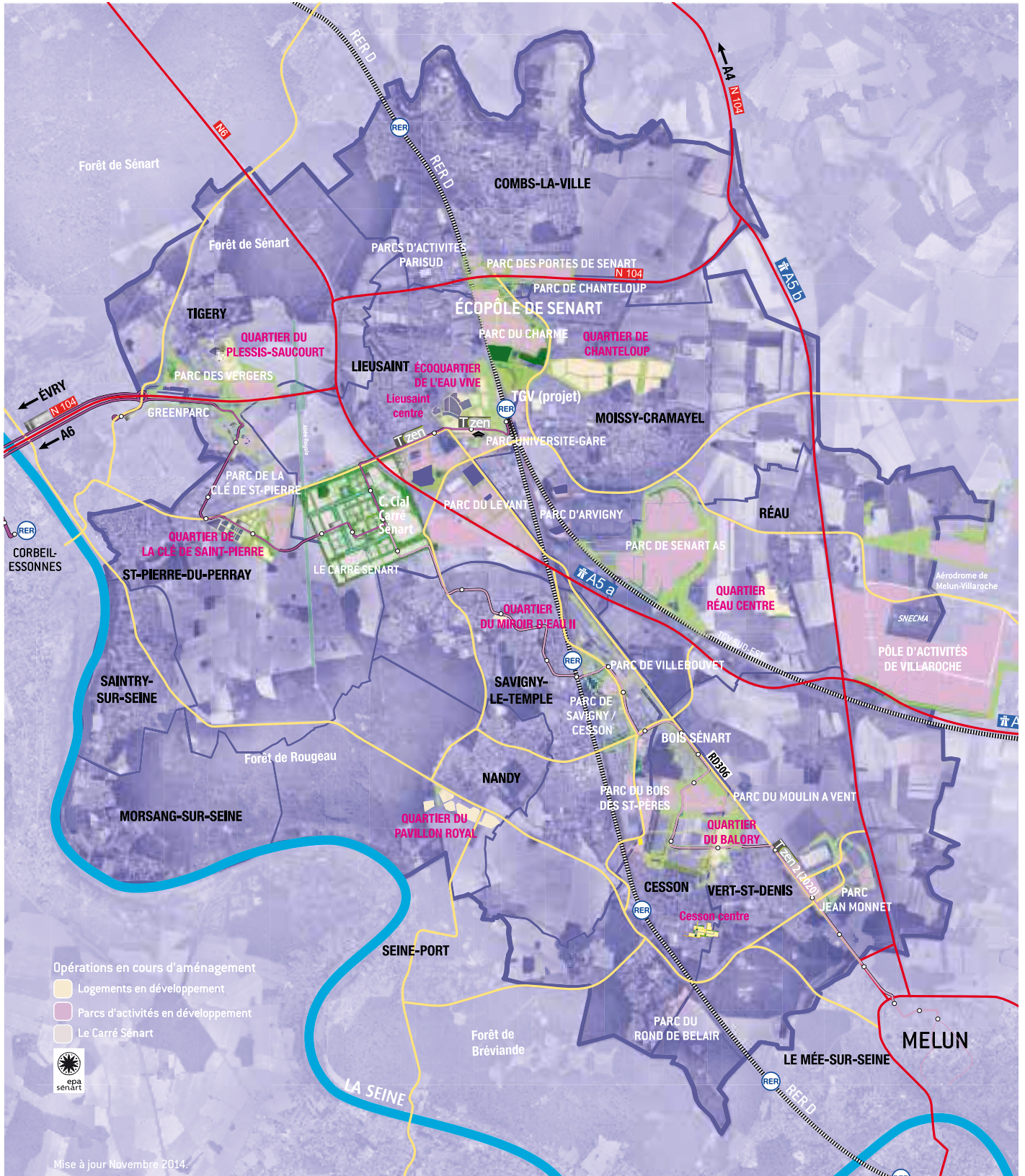
**4 gares RER**  
**1 liaison T Zen 1**  
**37 lignes de bus**

• **En projet** •  
**1 ligne T Zen 2**  
(2020)  
**1 gare TGV d'interconnexion**  
(2025-2030)

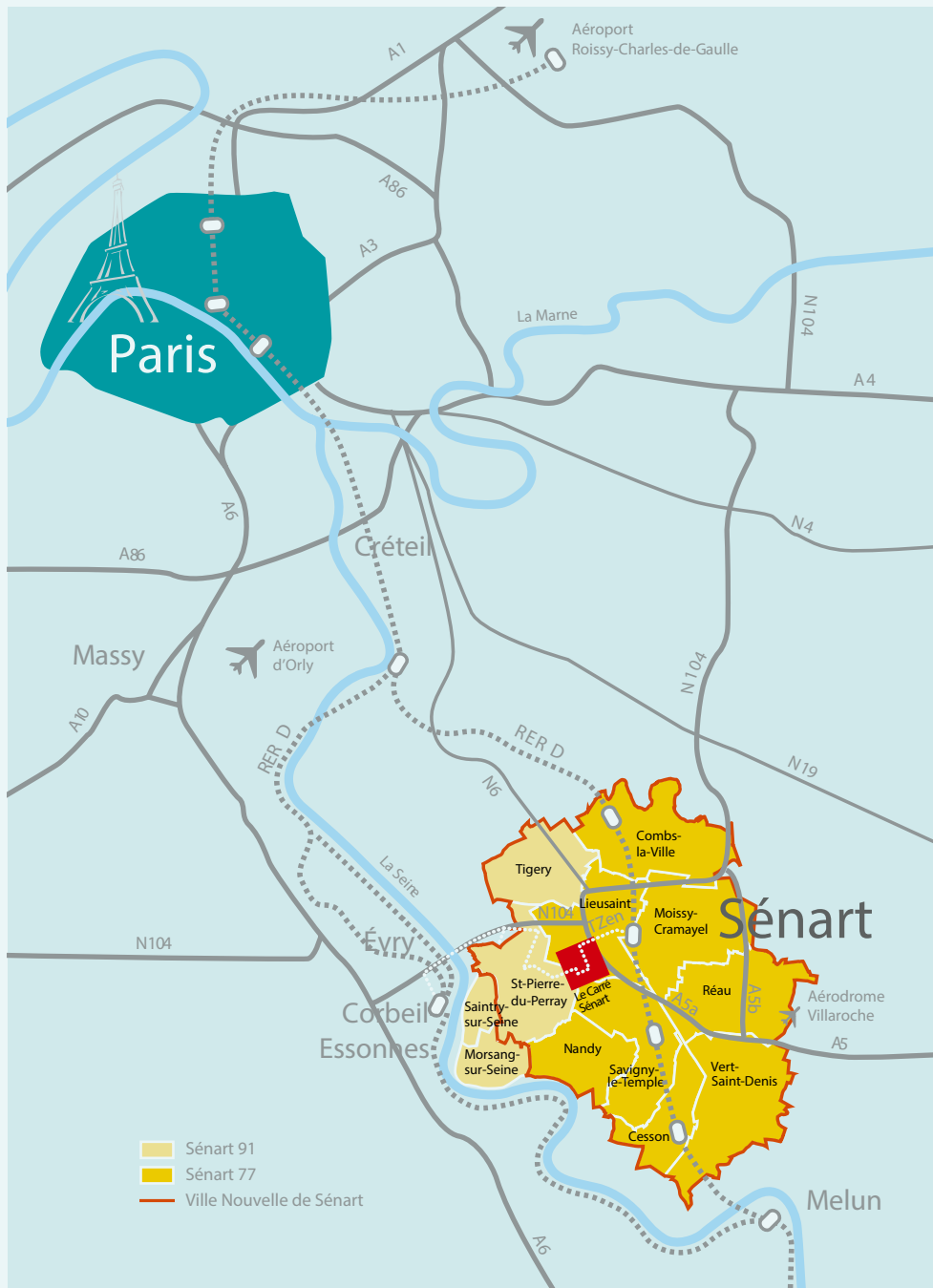




# TERRITOIRE DE PROJETS







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